1. Hausarbeit
Viktors Grundstücks-„Deals“

Teil I

Viktor (V) betreibt in München einen Gebrauchtwagenhandel für Pick-Up-Trucks. Er ist als Kaufmann in das Handelsregister eingetragen. Durch den wachsenden Trend hin zu elektrisch angetriebenen kleineren Autos hat sich seine wirtschaftliche Lage zusehends verschlechtert. Er sieht sich daher gezwungen, sich vom Eigentum an einem seiner Betriebsgrundstücke zu trennen, um sich neue finanzielle Spielräume zu verschaffen. Zugleich möchte er das Grundstück aber unbedingt wieder anmieten, um nicht nach einem neuen Grundstück Ausschau halten zu müssen.

Er beauftragt daher Paulina (P), die er vor Jahren zur Prokuristin ernannt hatte (was ebenfalls in das Handelsregister eingetragen ist), damit, einen Käufer für das Grundstück ausfindig zu machen. Hierzu übergibt er ihr am 19.12.2023 folgendes Schreiben:

„Hiermit bevollmächtige ich die P, mein [näher bezeichnetes] Grundstück in München zu einem Preis von mindestens 450.000 € zu verkaufen. (Unterschrift) V“

Dabei ist V jedoch ein Fehler unterlaufen: Er wollte eigentlich 540.000 € schreiben. Dies war jedoch weder V noch P aufgefallen.

Bereits kurze Zeit später macht P den kaufwilligen Karsten (K) ausfindig. Mit ihm handelt sie einen Kaufpreis i.H.v. 500.000 € aus. K ist auch mit der Vermietung an V für monatlich 1.000 € einverstanden. Zum wenige Wochen später anberaumten Notartermin am 18.1.2024 erscheinen K und P, die erklärt, im Namen des V zu handeln und dem K das von V verfasste Schreiben im Original vorlegt. Der Verkauf des [näher bezeichneten] Grundstücks zum Preis von 500.000 € wird beurkundet. Obwohl P und K nach wie vor die Vermietung des Grundstücks an V beabsichtigen, wird eine Regelung zur Vermietung nicht in die Urkunde mitaufgenommen.

Noch bevor K als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wird, bemerkt V am 25.1.2024, als P ihm eine Ausfertigung des Kaufvertrags vorlegt, seinen Irrtum. Nach reiflicher Überlegung entschließt sich V einige Tage später am 2.2.2024 dazu, unter diesen Bedingungen nicht am Vertrag festhalten zu können. Dies teilt er sowohl P als auch K mit. Er sehe sich an das Geschäft nicht mehr gebunden, da ihm ein Zahlendreher unterlaufen sei. Im Übrigen sei das Geschäft auch nur unvollständig abgeschlossen worden.

Hiermit ist K keineswegs einverstanden. Man könne einem vollzogenen Geschäft doch nicht nachträglich die Grundlage entziehen. Zudem habe P bei der Beurkundung das Schreiben des V vorgelegt. Auf die Richtigkeit dieses Schreibens habe K vertraut. K beharrt daher auf Übergabe und Übereignung des Grundstücks durch V. Jedenfalls möchte er die von ihm bezahlten Notarkosten von V ersetzt bekommen. Ein Vorgehen gegen P kommt für V nicht in Betracht, da diese gar nicht über die nötigen finanziellen Mittel verfügt.

Frage 1: Kann K von V Übergabe und Übereignung des [näher bezeichneten] Grundstücks verlangen?

Frage 2: Kann K von V Ersatz der angefallenen Notarkosten verlangen?

Teil II (Abwandlung von Teil I)

Wiederum beauftragt V die P mit dem Verkauf eines anderen [näher bezeichneten] Grundstücks und übergibt ihr am 19.12.2023 ein Schreiben. Allerdings nennt V dabei keinen Mindest-Kaufpreis. Das Grundstück hat einen objektiven Wert von 500.000 €, was sowohl V als auch P bewusst war. Da es V wichtig ist, dass das Geschäft noch vor Weihnachten „in trockenen Tüchern" ist, enthält das Schreiben zur schnelleren Abwicklung folgenden Passus:

„Hiermit bevollmächtige ich die P unter Befreiung von § 181 BGB, mein [näher bezeichnetes] Grundstück in München zu verkaufen. (...)

Diese Vollmacht wird wirkungslos, wenn ein Vertragsschluss nicht bis zum 24.12.2023 erfolgt ist. (Unterschrift) V"

Durch dieses Vorgehen fühlt sich P massiv unter Druck gesetzt. Nachdem sie am nächsten Tag, den 20.12.2023, noch keinen Kaufinteressenten aufgetrieben hat, beschließt sie, das Grundstück einfach an sich selbst zu veräußern.

Noch am selben Tag begibt sich P zum Notar und lässt einen Kaufvertrag im Namen des V sowie in ihrem eigenen Namen beurkunden. Als Kaufpreis gibt sie einen Betrag i.H.v. 100.000 € an und hofft, durch Weiterveräußerung des Grundstücks an einen Dritten 400.000 € „Gewinn" zu machen. Nach ordnungsgemäßer Beurkundung überweist P den Betrag von 100.000 € auf das Konto des V.

Als V auf seinem Kontoauszug die Gutschrift der 100.000 € zusammen mit dem Betreff „Veräußerung des [näher bezeichneten] Grundstücks an P" sieht, wird er stutzig und wendet sich an P. Diese erwidert, dass V ja selbst nichts mit der Veräußerung des Grundstücks zu tun haben wollte. Das gewählte Vorgehen sei eindeutig von der Vollmacht gedeckt. V ist empört. Es könne doch nicht sein, dass man „quasi auf einem Bierdeckel" eine Vollmacht zum Verkauf eines Grundstücks erteilen könne. Außerdem, trägt V vor, habe P das in sie gesetzte Vertrauen gezielt „missbraucht", indem sie einen viel zu niedrigen Verkaufspreis angesetzt habe. Ihm sei deshalb ein erheblicher wirtschaftlicher Schaden entstanden. Unter keinen Umständen sei er bereit, an der Übertragung des Eigentums an dem Grundstück auf P mitzuwirken.

Frage 3: Hat P gegenüber V einen Anspruch auf Übergabe und Übereignung des [näher bezeichneten] Grundstücks?

Bearbeitervermerk:

Die drei Fragen sind in einem Gutachten zu beantworten. Es ist auf alle im Sachverhalt aufgeworfenen Rechtsfragen – ggf. in einem Hilfsgutachten – einzugehen.

Auf Ansprüche aus *culpa in contrahendo* (§§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 BGB) ist dabei nicht einzugehen. Vorschriften der Grundbuchordnung (GBO) und des Beurkundungsgesetzes (BeurkG) bleiben bei der Bearbeitung außer Betracht.

Bearbeitungshinweise

Die Bearbeitung darf 20 einfach bedruckte DIN-A4-Seiten nicht überschreiten. Deckblatt, Literaturverzeichnis, Inhaltsverzeichnis und Eigenständigkeitserklärung werden nicht mitgerechnet.

Die Ausarbeitung ist in der Schriftart „Times New Roman" in Schriftgröße „11 pt." (die Fußnoten in Schriftgröße „10 pt.") mit einem Zeilenabstand von „1,5" (im Fußnotentext von „1") und normalem Zeichenabstand (Skalierung 100%) zu formatieren. Der folgende Seitenrand ist einzuhalten: Links 6 cm; rechts, oben und unten 1,5 cm.

Der Hausarbeit sind das vom Lehrstuhl bereitgestellte Deckblatt, ein Literaturverzeichnis und ein Inhaltsverzeichnis (Gliederung mit Seitenangaben) voranzustellen. Der Sachverhalt ist nicht abzudrucken.

Hinter dem Gutachten ist eine unterschriebene Eigenständigkeitserklärung anzufügen, in der Sie versichern, dass Sie die Arbeit selbstständig angefertigt und keine anderen als die angegebenen Hilfsmittel verwendet haben.

Bitte beachten Sie auch die vom Lehrstuhl zur Verfügung gestellten Kurzhinweise für die Anfertigung juristischer Hausarbeiten.

Abgabemodalitäten

Die Arbeit ist sowohl in Papierform (gebunden oder geheftet) abzugeben als auch zum Zweck der Plagiatsprüfung in digitaler Form einzureichen.

Abgabe in Papierform:

Die Abgabe in Papierform erfolgt durch **Einwurf in den Briefkasten des Lehrstuhls von Professor Lorenz im Juristischen Seminargebäude (Erdgeschoß, Prof.-Huber-Platz) bis spätestens Montag, 15. April 2024, 12:00 Uhr** oder durch **Übersendung per Post an Prof. Dr. Stephan Lorenz, Institut für Internationales Recht, Juristische Fakultät, Ludwig-Maximilians-Universität, Veterinärstr. 5, 80539 München**.

Bei Übersendung der Arbeit durch die Post muss der **Poststempel** auf spätestens **13. April 2023 (Samstag)** datiert sein.

Digitale Einreichung:

Die digitale Einreichung hat bis spätestens **Montag, 15. April 2024, 12:00 Uhr** über die Plagiatsprüfungsplattform **Ouriginal** zu erfolgen.

1. Bitte speichern Sie Ihre Hausarbeit zu diesem Zweck **ohne Deckblatt und ohne Eigenständigkeitserklärung** im Format *.docx, *.doc, *.pages, *.odt oder *.pdf ab. Der Dateiname muss wie folgt aufgebaut sein: **Nachname_Vorname_Matrikelnummer**. Der Dateiname darf Umlaute (ä, ö, ü), Sonderzeichen und Leerzeichen (z.B. zwischen mehreren Vor- oder Nachnamen) enthalten.
2. Zu Ouriginal gelangen Sie über diesen Link: https://secure.urkund.com/account/auth/login
3. Wählen Sie rechts beim Single-Sign-On-Login „LMU München" aus. Melden Sie sich anschließend mit Ihrem LMU-Benutzernamen (= Campus-Kennung, mit oder ohne @campus.lmu.de) oder Ihrer im LMU-Portal ersichtlichen LRZ-Kennung samt Passwort an.
4. Ggf. müssen Sie nun Ihr Ouriginal-Konto erstmals einrichten und werden

aufgefordert, den AGB zuzustimmen.

5. Klicken Sie in Ihrem Ouriginal-Konto oben rechts auf „Dokumente hochladen“ bzw. „Upload documents“. In der Einreichungsmaske sind folgende Daten einzugeben:

   Analysis Address: grundkurs.lorenz.lmu@analysis.ouriginal.com

   Betreff (einschließlich der eckigen Klammern!): **[2024_hausarbeit1]**

   Das Feld „Nachricht“ lassen Sie bitte leer.
6. Laden Sie die vorbereitete Datei hoch, indem Sie diese auf das vorgesehene Feld („Hier Dateien ablegen oder klicken“ bzw. „Drop files here or click“) ziehen oder dieses Feld anklicken und die Datei über den Datei-Manager (Windows Explorer, Mac Finder oä) auswählen. Achten Sie bitte darauf, das richtige Dokument hochzuladen. Klicken Sie auf „Einreichen“ bzw. „Submit“, um Ihr Dokument einzureichen. Der Vorgang kann etwas Zeit in Anspruch nehmen.
7. Ihr eingereichtes Dokument wird in Ihrem Ouriginal-Konto angezeigt. Außerdem erhalten Sie binnen weniger Minuten eine Empfangsbestätigungsmail an Ihre Campus-E-Mail-Adresse von Ouriginal (noreply@urkund.com; Spam-Ordner prüfen). Damit ist der Upload abgeschlossen.
8. Falls Sie nach der Abgabe feststellen, dass Sie innerhalb der Abgabefrist versehentlich eine nicht ordnungsgemäß benannte Datei hochgeladen oder den Betreff in Ouriginal fehlerhaft angegeben haben, verzichten Sie bitte auf einen nochmaligen Upload. Sollten wir Probleme haben, die von Ihnen hochgeladene Datei zuzuordnen, setzen wir uns mit Ihnen in Verbindung.