

Übung im Zivilrecht für Fortgeschrittene

Ferienhausarbeit

M ist mit F verheiratet. F ist Eigentümerin eines Einfamilienhauses in Mayen im Wert von etwa € 230.000,-. Daneben hat sie ein Aktiendepot im Wert von etwa € 20.000,-. Weitere wesentliche Vermögenswerte existieren nicht. M und F bewohnen eine gemietete Wohnung in der Trierer Innenstadt. Da M und F Geld benötigen, um ein Eigenheim in Trier zu erwerben, beschließt F, das Haus in Mayen zu verkaufen.

Nach längerem Suchen findet sich ein Käufer, K. K ist ein langjähriger Bekannter der F, dem auch ihre Vermögensverhältnisse im Wesentlichen bekannt sind. K möchte schon zum 1. März in das Haus einziehen, bittet aber darum, ihm noch etwas Zeit für die Suche nach einem Kreditgeber zu gewähren. Insbesondere M ist besorgt, dass viel Zeit vergehen könnte, „bevor wir unser Geld bekommen“.

F und K schließen einen notariellen Kaufvertrag über das Hausgrundstück, demzufolge sich K verpflichtet, einen Kaufpreis von € 230.000,- zu zahlen. Der Vertrag wird am 10. Februar 2011 unterzeichnet. Es wird vereinbart, dass K bereits zum 1. März einziehen darf, dass jedoch die folgende Regelung gilt:

„§ 4: Der Kaufvertrag ist auflösend bedingt für den Fall, dass der Käufer nicht binnen zwei Monaten nach Vertragsunterzeichnung durch Vorlage eines Kreditvertrages mit einer Bank oder Sparkasse nachweist, dass die Finanzierung des Kaufpreises gesichert ist, oder wenn die Zahlung des Kaufpreises nicht binnen weiterer zwei Monate nach Abschluss des Kreditvertrages erfolgt. Im Fall des Eintritts der auflösenden Bedingung hat der Käufer für die Zeit der Nutzung des Grundbesitzes eine Nutzungsentschädigung von monatlich € 1.000,- zu bezahlen.“

Die Übertragung des Eigentums an K soll nach den vertraglichen Regelungen erst erfolgen, wenn der Kaufpreis vollständig gezahlt ist. M erklärt gegenüber F nach Lektüre des Vertrags, er freue sich, dass F und K eine gute Regelung im Hinblick auf die Finanzierungsschwierigkeiten gefunden hätten und sei mit dem Verkauf einverstanden.

Wie vereinbart, zieht K am 1. März in das Haus ein. Anfang April 2011 teilt K der F mit, dass er noch keinen Kreditgeber zur Finanzierung des Kaufpreises gefunden habe. Er bittet F um eine Verlängerung der Frist. K und F schließen daher einen notariellen Änderungsvertrag, in dem die Frist zur Vorlage des Kreditvertrages bis zum 30. Juni 2011 verlängert wird. Im übri-

gen soll es bei den Bestimmungen des früheren Kaufvertrages bleiben. Am 20. Mai legt K einen Kreditvertrag über die Finanzierung des Kaufpreises mit der Sparkasse Trier vor. Am 31. Mai 2011 zahlt er den Kaufpreis.

Am 30. Juni 2011 fordert M von K die Räumung des Hauses: Er sei mit der Veräußerung nicht mehr einverstanden, zumal da K die F im Hinblick auf die Kaufpreiszahlung so lange hingehalten habe. K ist zur Räumung keinesfalls bereit. Er verweist insbesondere darauf, dass er bereits viel Geld in das Haus gesteckt habe. So habe er noch im März € 5.000,- für die lange überfällige Erneuerung des Außenanstrichs ausgegeben. Im Juni habe er für weitere € 20.000,- den Dachboden ausbauen lassen.

K möchte die Angelegenheit gerichtlich klären lassen. Daher beantragt er am 11. Juli 2011 gegen F bei dem Familiengericht Trier die Feststellung, dass er nicht zur Rückgabe des Hausgrundstücks verpflichtet sei. Am 20. Juli 2011 stellt M gegen K bei dem Familiengericht Mayen einen Antrag auf Räumung des Hauses. Anfang September findet die mündliche Verhandlung vor dem Familiengericht Mayen statt. Eine Woche später wird auch vor dem Familiengericht Trier mündlich verhandelt. K ist der Auffassung, M sei zu seinem Antrag gar nicht befugt; außerdem stehe das bereits von K eingeleitete Verfahren entgegen. Ferner verweist K vor dem Familiengericht Mayen – wie schon in seinem eigenen Antrag – erneut auf die Kosten des neuen Anstrichs und des Dachbodenausbaus, die ihm in jedem Fall ersetzt werden müssten.

Wie ist über die beiden Anträge zu entscheiden?

Bei der Bearbeitung ist davon auszugehen, dass die angerufenen Gerichte zuständig sind und dass die Anträge des K bzw. des M als Familienstreitsachen gemäß §§ 112 Nr. 2, 261 Abs. 1 FamFG anzusehen sind.

Bearbeitervermerk:

Dem Gutachten sind ein Deckblatt, der Sachverhalt, eine Gliederung und ein Literaturverzeichnis voranzustellen.

Der Umfang des Gutachtens darf **25** A4-Seiten (Formatierung: Rand: links 6 cm, rechts 2 cm, oben und unten 2,5 cm, Zeilenabstand 1,5 [Fußn.: 1], Schrift: Times New Roman 12pt [Fußn.: 10pt], normale Laufweite) nicht überschreiten. **Jede** Überschreitung des Limits führt zu Punktabzügen!

Im Übrigen gelten die Hinweise für die formale Gestaltung einer Hausarbeit, die auf der Lehrstuhlhomepage unter „Übung im Zivilrecht für Fortgeschrittene“ zu finden sind.

Die Bearbeitungszeit endet am **18.03.2013**. Die Hausarbeit ist in einem einfachen Schnellhefter bis 16 Uhr im Sekretariat der Professur (C 223) abzugeben; sie kann aber auch bis 18 Uhr des gleichen Tages im Postfach von Prof. Rübner im Dekanat des FB V eingeworfen oder mit der Deutschen Post AG, Poststempel spätestens 18.03.2013, zugesandt werden.

Zusätzlich ist zwecks Plagiatskontrolle eine **PDF-Datei** der Hausarbeit (kein eingescanntes Dokument) in dem hierfür vorgesehenen Dateiordner auf **Stud.IP** hochzuladen. Eine Anleitung finden Sie auf der Lehrstuhlhomepage unter „Übung im Zivilrecht für Fortgeschrittene“.