

Übung im Bürgerlichen Recht für Fortgeschrittene

Wintersemester 2023/24

3. Besprechungsfall

„Ein Hauskauf mit Hindernissen“

Der in Hamburg lebende 21-jährige Bankkaufmann Thomas Tor hat von seinem Großonkel Melchior Mann ein Hausgrundstück in Engelsdorf geerbt. Er nimmt sich Mitte Januar Urlaub, um das Haus zu besichtigen und zu verkaufen. Dabei stellt er fest, dass es seit über zehn Jahren an die Rentnerin Roswitha Reichel zu einem sehr niedrigen Mietzins von monatlich € 300 vermietet ist. Er kündigt daher der Reichel schriftlich, jedoch ohne Angabe von Gründen, zum Ende April.

Über eine Zeitungsanzeige findet er einen Käufer, den Gemüsehändler Gustav Gurke, der in der nahegelegenen Stadt Halle zur Miete wohnt. Er erklärt ihm, dass das Haus zwar vermietet sei, aber zum Ende April von der Mieterin geräumt werde. Daraufhin entschließt sich Gurke zum Kauf und vereinbart mit seinem jetzigen Vermieter die Auflösung des Mietvertrages zum 30. April. Im notariellen Kaufvertrag vom 20. Januar wird u.a. festgelegt, dass das Hausgrundstück am 1. Mai übergeben werden soll. Am 29. April erhält Gurke einen Brief vom Notar, in dem ihm mitgeteilt wird, seine Eintragung im Grundbuch als Eigentümer sei am 23. April erfolgt.

Als er jedoch am 1. Mai einziehen will, stellt er fest, dass die Reichel das Haus nicht geräumt hat. Sie erklärt ihm auch klipp und klar, dass sie nicht daran denke auszuziehen. Der bisherige Vermieter von Gurke ist zwar bereit, einen neuen Mietvertrag mit ihm abzuschließen, verlangt jedoch nunmehr € 800 Monatsmiete. Gurke bleibt nichts Anderes übrig, als auf dieses Angebot einzugehen, um nicht ohne Wohnung dazustehen.

Gurke möchte nunmehr wissen,

1. ob er bis zu einem etwaigen Auszug der Reichel von Tor Erstattung der Mietkosten in Höhe von monatlich € 800 verlangen kann und
2. ob er sich gegebenenfalls von dem Kaufvertrag lösen kann.