

Prof. Dr. Peter Limmer
Notar

Marktplatz 21

97070 Würzburg

Telefon 09 31 / 322 330

Telefax 09 31 / 13824

email: limmer@notare-marktplatz.de

internet: <http://www.dnoti.de> bzw. www.notarinstitut.de bzw. www.notare-marktplatz.de

Vorlesung: Vertragsgestaltung im Zivilrecht (02120) mit Schwerpunkt Schuld- und Sachenrecht

Dienstag, 18.00 (st) 2 SWS) -
Ort: HS II

Beginn: 15. April 2008

Sprechstunde: nach den Vorlesungen

Termine, Gliederung:

Beginn jeweils 18.00 s.t.

- 15.04.2008:** 1. Einführung in die Vertragsgestaltung
- 22.04.2008:** 2. Vertragskontrolle
- 06.05.2008:** 3. Der „ungerechte“ Mietvertrag
- 27.05.2007** 4. Der Gebrauchtwagenkauf
- 10.06.2007:** 5. Grundstückskauf a) ohne Finanzierung
- 17.06.2007** b) mit Finanzierung
- 24.06.2007** 6. Die verfehlte Schenkung
- 01.07.2008** 7. Die Sicherungsübereignung des Warenlagers
- 08.07.2008:** 8. Die Grundschuldbestellung
- 15.07.2008:** 9. noch offen

Inhalt:

Die Vorlesung „Vertragsgestaltung im Zivilrecht“ ist geeignet für Studenten **aller Semester**, da vor allem die **Methodik der Vertragsgestaltung** geübt werden soll. Die vertragsgestaltende Tätigkeit hat in fast allen juristischen Berufen in den letzten Jahren deutlich zugenommen, auch im Ersten Juristischen Examen sind Verträge häufig Ausgangspunkt der Fragestellung und neuerdings werden auch Klausuren aus der Vertragsgestaltung gestellt. Die Vorlesung soll daher anhand von praktischen Beispielen in die spezifischen Probleme und Methoden des Vertragsjuristen im Gegensatz zum streitentscheidenden Juristen einführen. Die Problemstellung und Lösung einer Vertragsklausur entscheidet sich grundlegend von der Falllösung eines streitigen Falles durch Gutachten, so dass auch im Examen derjenige einen Vorteil hat, der dies schon frühzeitig geübt hat und dem die Besonderheiten der Herangehensweise bekannt sind. Anhand konkreter Fälle werden vertragsspezifische Examensprobleme wiederholt sowie Musterverträge erarbeitet und besprochen. Die Vorlesung erstreckt sich über zwei Semester. Im Sommersemester liegt der Schwerpunkt beim Schuld- und Sachenrecht, im Wintersemester beim Erb- und Familienrecht.

Vorüberlegungen

Vertragsgestaltung lässt sich nicht abstrakt erlernen. Lediglich die Methodik führt vom Problem zur rechtlichen Absicherung des Gewollten. Folgende Gedankengänge sind dazu notwendig:

1. Was will der Mandant erreichen? Die Frage nach dem Ziel. Wogegen will er sich absichern (z.B. Haftung, Konkurs des Käufers etc.)?
2. In welchem juristischen Kontext lässt sich das Ziel des Mandanten einordnen (Schuld-;Sachen- Gesellschaftsrecht oder Erbrecht)?
3. Wie ist die derzeitige bestehende Rechtslage im festgestellten juristischen Kontext (zwingendes-dispositives Recht) ?
4. Wo besteht Gestaltungsbedarf? Wie komme ich von der bestehenden Rechtslage zu einer, die den Zielen des Mandanten entspricht?
5. Welche Gestaltungen bieten sich mir, unter Beachtung auch der wirtschaftlichen Konsequenzen ? Welche Gestaltung bringt den größten Gesamtnutzen?

Literaturhinweise:

- Reinicke/Tiedtke, Kaufrecht, 7. Aufl. 2004
- Reithmann / Albrecht, Handbuch der notariellen Vertragsgestaltung, 8. Aufl. Köln Berlin Bonn München 2001
- Reinicke/Tiedtke, Kreditsicherung, 4. Aufl. 2000
- Limmer/Krauß (Hrsg.), Vertragsmuster-Handbuch für die Rechtspraxis (Losebl. Stand: 1999)
- Lambert-Lang/Tropf/Frenz (Hrsg.), Handbuch der Grundstückspraxis, 2. Aufl. 2004
- Hoeren/Flohr **Vertragsgestaltung** nach der Schuldrechtsreform AGB, 2002;
- Langenfeld, Einführung in die Vertragsgestaltung, 2001,
- Junker/Kamanbrou, Vertragsgestaltung, 2001;
- Schmittat, Einführung in die Vertragsgestaltung, 2000,
- Hofmann-Becking/Schippel, Beck'sches Formularbuch zum Bürgerlichen, Handels- und Wirtschaftsrecht, 8. Aufl. 2002
- Rehbinder, Vertragsgestaltung, 2. Aufl. 1993
- Weirich, Hans-Armin, Vertragsgestaltung im Grundstücksrecht, München 2004
- Hagen, Horst / Brambring, Günter, Der Grundstückskauf, Neuere höchstrichterliche Rechtsprechung und notarielle Gestaltungshinweise, Köln 2004
- Beck'sches Notarhandbuch, 3. Auflage, München 2000
- Heussen, (Hrsg.), Handbuch Vertragsverhandlung und Vertragsmanagement, 1997
- Weber, Methodenlehre der Rechtsgestaltung, JuS 1989, 636; JuS 1989, 818
- Brambring, Einführung in die Vertragsgestaltung, JuS 1985, 380
- Zavar, Neuere Entwicklungen zu einer Methodenlehre der Vertragsgestaltung, JuS 1992, 134
- Rehbinder, Die Rolle der Vertragsgestaltung im zivilrechtlichen Lehrsystem, AcP, 174 (1974), 265
- Schippel, Die Gestaltung des Ehevertrags als Beispiel vorsorgender Rechtspflege, Jura 1999, 57
- Schwarzmann, Gesetz und Vertragsentwürfe in juristischen Übungsarbeiten, JuS 1972, 78
- Limmer, Vertragsgerechtigkeit notarieller Urkunden und europäischer Verbraucherschutz, FS Rheinisches Notariat 1998, S. 15 ff.

Folgende Fälle werden in der Vorlesung behandelt:

Der „ungerechte“ Mietvertrag

Fall:

Der alleinstehende Junggeselle J. hat mit dem Eigentümer einer Eigentumswohnung H. einen Mietvertrag über diese Wohnung abgeschlossen. H. hat den Abschluß des nachfolgenden Mietvertrages vorgeschlagen, wobei das Muster von seinem Rechtsanwalt entwickelt wurde und auch für andere Mietgeschäfte verwendet wird. J. wendet sich an den ihm bekannten Jurastudenten S. mit der Bitte um Überprüfung des Mietvertrages. Der Mietvertrag hat folgenden Inhalt:

Mietvertrag

§ 1

Der Vermieter ist Wohnungseigentümer der Wohnung Nr. 5, verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flur 62/6 der Gemarkung X-Stadt. Der Wohnungseigentümer vermietet diese Wohnung zu Wohnzwecken an den Mieter.

Die Miete beträgt bei Vertragsbeginn monatlich 300,00 €zzgl. Nebenkosten in Höhe von 100,00 €monatlich.

Der monatliche Mietzins erhöht sich jährlich um 5%.

Der Mietzins und die Nebenkosten sind monatlich im voraus, spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats an den Vermieter auf dessen Konto Nr. 3578 bei der Hypo Vereinsbank Würzburg zu zahlen. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung ist der Vermieter berechtigt, 100,00 DM zusätzlich zu verlangen.

§ 2

Der Mieter verpflichtet sich, an den Vermieter bei Beginn des Mietverhältnisses eine Mietsicherheit in Höhe von 5000,00 € zu leisten.

§ 3

Das Mietverhältnis beginnt heute und läuft auf unbestimmte Zeit. Der Vermieter ist berechtigt, den Mietvertrag jederzeit mit einer Kündigungsfrist von einer Woche zu kündigen.

§ 4

Die Schönheitsreparaturen übernimmt der Mieter auf eigene Kosten. Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten während der Mietzeit trägt der Mieter.

§ 5

Erklärungen des Vermieters gelten zwei Tage nach Absendung als zugegangen.

Der Gebrauchtwagenkauf

Fall:

Der Jurastudent Markus Müller möchte seinen nicht mehr taufrischen und mit Rostflecken übersäten VW-Golf an einen Mitstudenten verkaufen. Dieser meint, ein mündlicher Vertrag mit Handschlag sei unter Studenten ausreichend; mehr sei unnützer, von den Juristen ausgedachter Firlefanz. Markus Müller ist sich nicht sicher, ob das so zutrifft, insbesondere, ob das gesetzliche Regelungsmodell für den Kaufvertrag in diesem Fall für ihn günstig ist.

Grundstückskauf mit Hindernissen

Fall:

Nachdem die ledige Oberstudienrätin Klara Kluge die notwendigen finanziellen Mittel angespart hat, möchte sie ihren lang ersehnten Traum eines Häuschens im Grünen nun endlich realisieren.. Sie hat ihr Traumhaus bereits gefunden und ist sich mit dem Eigentümer, den Eheleuten Veronika und Valentin Völler über den Verkauf einig. Sie sucht den Notar Prof.Dr.B.Engel auf und erklärt diesem ihre Vorstellungen: Sie habe den ganzen Kaufpreis in Höhe von 610.000 € auf ihrem Sparkonto, wolle aber auf keinen Fall irgendein Risiko eingehen. Der Notar müsse alles Erforderliche veranlassen, um sie – selbstverständlich auch den Verkäufer – vor jedem erdenklichen Risiko zu schützen. Sie habe vollstes Vertrauen in den Notar. Dieser sollte ihr umgehend einen Vertragsentwurf erarbeiten, den sie dann mit dem Verkäufer besprechen könnte.

Die verfehlte Schenkung

Fall:

Herr Gerhard Müller ist Eigentümer eines Mietshauses. Er möchte das Mietshaus seinem einzigen Sohn, Herrn Ludwig Müller, schenken. Allerdings soll sicher gestellt werden, daß ihm weiterhin die Einkünfte aus den Mieten zufließen, da diese seine altersmäßige Absicherung darstellen. Außerdem soll gewährleistet werden, daß das Grundstück nicht ohne Zustimmung des Vaters weiterveräußert, vermietet oder belastet wird und im Falle der Zwangsversteigerung wieder an den Vater zurückfällt. Die Beteiligten fragen den Notar, wie diese Schenkung vertraglich gestaltet werden kann.

Die Sicherungsübereignung

Fall:

Der Spielwarenunternehmer Müller besucht die Privatbank Kredit & Co. AG und bittet um einen Kontokorrentkredit in Höhe von €200.000,00 zum Betrieb seines Geschäftes. Als Sicherheit kann er nur sein Warenlager zur Verfügung stellen. In diesem Warenlager befinden sich Zwischenprodukte, die von Großhändlern geliefert wurden, wobei die Lieferung unter Eigentumsvorbehalt vorbehaltlich der vollständigen Rechnungszahlung erfolgte. Die gelieferten Produkte werden im Betrieb verarbeitet und an Einzelhändler schließlich veräußert. Entwerfen Sie einen Vertrag, der die Rechtsbeziehung zwischen der Bank und dem Unternehmer regelt.

Die Grundschuldbestellungsurkunde

Fall: Die Eheleute Müller sind Eigentümer eines Einfamilienhauses in Würzburg. Der Ehemann benötigt für einen Geschäftskredit in Höhe von 300.000,- € eine Sicherheit. Die Bank verlangt die Eintragung einer Grundschuld am Haus.