

Klausur
"Vertragsgestaltung im Privatrecht"
Wintersemester 2014/2015

Bitte geben Sie bei der Beantwortung der Fragen immer eine Begründung an. Bitte nennen Sie dabei die gesetzlichen Bestimmungen (Paragrafen, Absatz, Satz), auf die Sie Ihre Begründung stützen.

I. Frage 1

In der Chemnitzer Innenstadt wird ein neues Einkaufszentrum errichtet. Das Einkaufszentrum soll im Jahr 2017 eröffnet werden und eine Gewerbefläche von über 30.000 qm auf 3 Stockwerken haben. An etwa 80 Läden und Lokale sollen ab Frühjahr 2018 Gewerbeflächen vermietet werden. In den Gewerbemietverträgen ist in den AGBs folgende Regelung enthalten:

§ 6 Nebenkosten

- (1) *Sämtliche Nebenkosten des Einkaufszentrums, insbesondere alle Kosten des Betriebs und der Instandhaltung der technischen Anlagen werden von allen Mietern anteilig getragen.*
- (2) *Die Nebenkosten werden in ihrer tatsächlichen, nachgewiesenen Höhe auf die Mieter umgelegt. Insbesondere sind dies Kosten für:*
 - *Aufzug, Fahrsteigen und Fahrtreppen (Strom, Wartung, TÜV-Gebühren),*
 - *Pflege der Grünanlagen und Anpflanzungen,*
 - *Hausmeister, Betriebspersonal, Center - Manager und Verwaltung,*
 - *Raumkosten für Büro-, Verwaltungs- und Technikräume, sowie Gemeinschaftseinrichtungen, Kunden – WCs,*
 - *Lautsprecheranlagen und Berieselung,*
 - *die Wartung und Instandhaltung aller technischen Einrichtungen einschließlich der Kosten des Betriebs,*
 - *Reinigung der Sozialräume, Verkehrswege, Parkflächen einschließlich der Straßenreinigung und Schneeräumung,*
 - *Stromversorgung der Gemeinschaftsanlagen und Verkehrsflächen einschließlich der Instandhaltung der Stromversorgungsanlagen.*
- (3) *Der Mieter kann binnen 3 Wochen nach Zugang der Abrechnung Einsicht in die vom Vermieter oder dessen Hausverwalter ausliegenden Unterlagen während*

der üblichen Geschäftszeiten nehmen. Einwendungen sind innerhalb von 4 Wochen nach Zugang der Abrechnungen schriftlich zu erheben. Nach Ablauf dieser Fristen sind Einwendungen gegen die Abrechnung ausgeschlossen.

Überprüfen Sie die Wirksamkeit der Klauseln in den Absätzen (1) bis (3) nach den Grundsätzen des AGB-Rechts, §§305 ff. BGB.

20 Punkte

II. Frage 2

V möchte an die Zahnärzte A und B Räume mit einer Gesamtfläche von 125 qm zum Betrieb einer Gemeinschaftspraxis vermieten. Die Räume befinden sich im 2. OG eines Ärztehauses, welches derzeit errichtet wird und im Jahr 2016 bezugsfertig sein soll.

- a) Wie können die Zahnärzte vermeiden, dass V künftig im gleichen Haus an andere Zahnärzte eine Praxis vermietet? Formulieren Sie eine geeignete Klausel.

- b) Der Mietvertrag wird zwischen der Gemeinschaftspraxis als Mieterin und V als Vermieter geschlossen.
 - aa) Wer unterzeichnet den Mietvertrag auf Seiten der Mieterin? Wonach richtet sich das?
 - bb) Bei Vertragsschluss ist A im Ausland, sodass er den Vertrag nicht unterzeichnen kann. Kann B ihn vertreten? Formulieren Sie einen geeigneten Text.

- c) Bitte schlagen Sie eine sachgerechte Klausel für den Gesellschaftsvertrag der Gemeinschaftspraxis für den Fall vor, dass A oder B verstirbt.

20 Punkte

III. Frage 3

Im Bauvertrag zwischen dem Bauunternehmer F (Auftragnehmer) und der Immobiliengesellschaft D (Auftraggeber) sind folgende Klauseln zur Gewährleistungsbürgschaft und zur Vertragsstrafe enthalten:

§ 7 Sicherheiten

Zur Sicherung der dem Auftraggeber zustehenden Mängelansprüche übergibt der Auftragnehmer dem Auftraggeber eine Bürgschaft für Mängelansprüche in Höhe von 10 % der Netto-Schlussrechnungssumme. Falls der Auftraggeber von seinen Mängelrechten Gebrauch macht, kann er die Bürgschaft in voller Höhe einbehalten.

§8 Vertragsstrafe

- (1) Überschreitet der Auftragnehmer den Endfertigstellungstermin, hat er für jeden Tag der Fristüberschreitung eine Vertragsstrafe in Höhe von 5 % der Nettoauftragssumme zu zahlen.*
- (2) Der Auftraggeber kann sich die Geltendmachung der Vertragsstrafe bis zur Fälligkeit der Schlusszahlung vorbehalten.*
- (3) Die Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche bleibt neben der Vertragsstrafe unberührt.*

1. Formulieren Sie die Klauseln so um, dass die Interessen des F (Auftragnehmer) besser gewahrt werden.
2. Wann ist die Bürgschaftsurkunde zurückzugeben? An wen?
3. Es wird eine Bürgschaft mit folgendem Text vereinbart:

„Der Bürge ist verpflichtet, auf erstes schriftliches Anfordern an den Gläubiger unverzüglich Zahlung zu leisten. Er ist mit möglichen Einwendungen und Einreden aus §§ 768, 770, 771 und 776 BGB ausgeschlossen.“

- a) Wie verstehen Sie die Formulierung „auf erstes schriftliches Anfordern“?
 - b) Halten Sie die Vereinbarung einer solchen Bürgschaft in AGBs für zulässig?
4. Welche gesetzlichen Bestimmungen würden im Hinblick auf das Überschreiten von Fristen und Terminen gelten, wenn keine Vertragsstrafe vereinbart wäre?

20 Punkte

IV. Frage 4

Das Unternehmen X produziert Chipkarten und Ablesegeräte mit entsprechender Software. Das Pharmaunternehmen MED benötigt von X Chipkarten für ihr Personal, das Zugang zu den chemisch-pharmazeutischen Laboren hat. Dafür benötigt es auch Ablesegeräte an den Eingangstüren und das kompatible Softwareprogramm zur Speicherung der Daten.

- a) Nennen Sie jeweils 3 Risiken und 3 Interessen aus Sicht der X und aus Sicht der MED.
- b) Welcher BGB Vertragstyp (Schuldrecht BT) liegt vor? Nach welchen BGB Vorschriften richtet sich deshalb die Fälligkeit der Verpflichtungen von X und der Verpflichtungen von MED?
- c) MED schlägt folgende Haftungsklausel vor:

§ 5 Haftung

X haftet für Mängel der überlassenen Software – gleichgültig aus welchem Rechtsgrund. Die Haftung bezieht sich auch auf Mangelfolgeschäden.

Formulieren Sie im Interesse von X eine geeignete Einschränkung der Haftung.

20 Punkte