

Schriftliche Gesamtprüfung - 8.6.2026
Bürgerliches Recht
Univ.-Prof. Dr. Häublein und Univ.-Prof. Dr. Vonkilch
Termin für die Fallbesprechung: MI 10.6.2026 ab 14.00 im HS G

Haus am See

Agathe ist Eigentümerin eines Hauses am Achensee. Rechtlich handelt es sich bei dem Haus um ein Superädifikat, sodass der Grund selbst einem anderen gehört. Sie vermietet das Haus samt Inventar einer Freundin, die darin ein Café betreibt und einen angemessenen monatlichen Mietzins iHv € 2.000,- zahlt. Am 21. April 2022 wendet sich **Agathe** an **Friedrich**, der bereits früher privates Interesse am Haus bekundete, und erkundigt sich, ob er das Haus kaufen will. Der Verkehrswert des Hauses beträgt angesichts der herausragenden Lage, unter Berücksichtigung anstehender Reparaturarbeiten und des Umstands, dass es sich nur um ein Superädifikat handelt, € 800.000,-. **Agathe** ist geschäftlich nicht versiert, beschäftigte sich zeitlebens nie mit Immobilien und hat keine Ahnung, welche Preise für Häuser am Achensee aufgerufen werden, was **Friedrich** im Zuge früherer Gespräche auch weiß. Am 1. Mai 2022 einigt sie sich mit **Friedrich** daher auf einen Kaufpreis iHv € 350.000,-. Der Kaufvertrag enthält folgenden Passus:

Die Parteien verzichten hiermit auf die Anfechtung und jedwede Einwendung gegen die Wirksamkeit des Vertrags aus jeglichem erdenklichen Rechtsgrund.

Nachdem die für eine Eigentumsübertragung erforderlichen Modalitäten erledigt sind, zieht **Agathe** wie geplant im Juni 2022 in eine altersgerechte Wohnung. Kurz darauf verlängert **Friedrich** den gerade ausgelaufenen Mietvertrag über das Haus nicht und lässt das Café auf. Im Juli 2023 verkauft **Friedrich** das Haus an **Hilde** zu einem Kaufpreis iHv € 800.000,-. **Hilde** weiß nicht, dass **Friedrich** das Haus kurz zuvor zu einem deutlich niedrigeren Preis erworben hatte und erfährt hiervon erst im Juni 2026. **Friedrich** übergibt **Hilde** im Juli 2023 vor Ort die Schlüssel für das Haus. Der Kaufvertrag wird allerdings nicht im Urkundenhinterlegungsregister hinterlegt.

Als **Agathe** erfährt, dass **Friedrich** das Café aufgelassen hat, ärgert sie sich über ihre Entscheidung, das Haus zu verkaufen. Hätte sie gewusst, dass **Friedrich** ihre Freundin das Café nicht weiter betreiben lassen würde, hätte sie das Haus nicht verkauft. Außerdem erkennt sie nun, dass sie einem viel zu niedrigen Kaufpreis zugestimmt hatte. Am liebsten würde sie das Haus zurückhaben.

Beurteilen Sie die Rechtslage zum heutigen Stand (8.6.2026)!