

## Große Übung im Bürgerlichen Recht

Frühjahrssemester 2024

### Hausarbeit

Die Gazelle Sports GmbH (GS-GmbH) ist ein noch junger deutscher Sportartikelhersteller mit Sitz in Düsseldorf. Im Jahr 2022 ist die GS-GmbH mit der Absicht, einen prestigeträchtigen Warenhausstandort in der deutschen Bundeshauptstadt einzurichten, auf der Suche nach einer hierfür geeigneten Immobilie in Berlin-Mitte. Nach einiger Begutachtung der Marktsituation zeigt sie Interesse an einem leerstehenden Hausgrundstück der Stigma Holding GmbH (SH-GmbH), in welchem vormals eine Filiale einer traditionsreichen deutschen Warenhauskette untergebracht war. Die SH-GmbH ist eine österreichische Immobiliengesellschaft mit Sitz in Wien, die aufgrund zunehmender Liquiditätsschwierigkeiten großes Interesse an einer gewinnbringenden Veräußerung des Hausgrundstücks hat.

Beide Parteien werden sich grundsätzlich über den Kauf des Hausgrundstücks durch die GS-GmbH zu einem Preis von 8 Mio. Euro einig. Das Hausgrundstück ist allerdings noch mit einer Hypothek zugunsten der Kommerzbank AG (KB-AG), einer deutschen Großbank mit Sitz in Frankfurt a.M., belastet. Diese hat der SH-GmbH im Jahr 2013 einen langfristigen Finanzierungskredit in Höhe von 4 Mio. Euro gewährt. Die Hypothek dient der Sicherung des am 1. Juli 2023 insgesamt fällig werdenden Rückzahlungsanspruchs. GS-GmbH und SH-GmbH einigen sich darauf, dass diese Belastung auf den Kaufpreis angerechnet werden und die GS-GmbH die Darlehensverbindlichkeit und die Hypothek übernehmen soll. Im notariellen Kaufvertrag vom 9. Mai 2022 wird schließlich ein Kaufpreis von 4 Mio. Euro vereinbart. In der gleichen Urkunde – hierin aber in separaten Abschnitten – werden die Schuldübernahme vereinbart und die Auflassung erklärt. Die GS-GmbH wird dabei von ihrem Geschäftsführer F und die SH-GmbH von ihrem Geschäftsführer G vertreten.

Die GS-GmbH beantragt nach vollständiger Kaufpreiszahlung im September 2022 ihre Eintragung als Eigentümerin des Grundstücks, was von G im Namen der SH-GmbH bewilligt wird. Die Eintragung durch das zuständige Grundbuchamt, das Amtsgericht Mitte, erfolgt am 23. Dezember 2022. G schickt der KB-AG noch am gleichen Tag ein Schreiben, in dem er die Schuldübernahme anzeigt und auf den Eintritt der Wirksamkeit nach Ablauf der Sechsmonats-Frist hinweist. Das Schreiben geht der KB-AG am 29. Dezember 2022 zu. Die KB-AG beginnt nun eine ausgiebige Prüfung der Werthaltigkeit des Hausgrundstücks und der Finanzkraft der GS-GmbH. Dabei stellt sich heraus, dass das Hausgrundstück aufgrund ausgebliebener Renovierungsmaßnahmen deutlich an Wert verloren hat und auch die Finanzkraft des Marktneulings GS-GmbH zu wünschen übriglässt. Die KB-AG verweigert daher mit an die SH-GmbH adressiertem Schreiben vom 20. Juni 2023 der Schuldübernahme die Genehmigung. Das Schreiben geht der SH-GmbH am 23. Juni 2023 zu.

Daraufhin fordert G die GS-GmbH auf, die Darlehenssumme bis zum 1. Juli 2023 an die KB-AG zu zahlen. F erklärt daraufhin, dass die GS-GmbH nicht in der Lage sei, die Summe aufzubringen. Dies bedauere er sehr, doch die GS-GmbH habe deutlich geringere Erlöse erzielt als erwartet. G entscheidet sich nach einem Blick in den Darlehensvertrag – dieser sieht für den Fall einer Zahlungsverzögerung Strafzinsen in erheblicher Höhe vor, welche die SH-

GmbH aufgrund ihrer angespannten finanziellen Situation nicht gut verkräften würde – dazu, die Darlehenssumme am 30. Juni 2023 an die KB-AG zurückzuzahlen.

In der Folgezeit verschlechtert sich die finanzielle Situation der SH-GmbH derart drastisch, dass das zuständige Handelsgericht Wien am 30. August 2023 ein Insolvenzverfahren nach österreichischem Recht über sie eröffnet und einen Insolvenzverwalter, den I, bestellt. Am 4. September 2023 meldet sich die Schweizerische Bankenunion AG (SBU-AG), eine schweizerische Großbank mit Sitz in Zürich, bei der SH-GmbH und verlangt Zahlung der 4 Mio. Euro samt Zinsen. Gleichzeitig legt sie den Hypothekenbrief und einen notariell beurkundeten Abtretungsvertrag vom 26. Juni 2023 vor. Die KB-AG hatte der SBU-AG die Darlehensforderung infolge der verminderten Werthaltigkeit des Hausgrundstücks mit einem erheblichen Abschlag verkauft und abgetreten. Der durch Vertreter der beiden Parteien abgeschlossene Abtretungsvertrag wurde dabei von einem Notar mit Amtssitz in Frankfurt a.M. beurkundet. Als Vertreter der KB-AG handelte P, Partner einer Frankfurter Großkanzlei. Die SBU-AG wurde von A vertreten, der als Anwalt bei einer Frankfurter Kanzlei angestellt und seit 2019 bereits mehrfach als Bevollmächtigter für die SBU-AG bei deren Geschäften auf dem deutschen Markt aufgetreten ist. Sowohl P als auch A legten dem Notar jeweils eine schriftliche Vollmacht vor. Die KB-AG hatte der SH-GmbH die Abtretung im Nachgang nicht angezeigt. Der SBU-AG ist der Beschluss des Handelsgerichts Wien über die Eröffnung des Insolvenzverfahrens nicht besonders zugestellt worden.

Auf die Zahlungsaufforderung der SBU-AG erwidert I, die SH-GmbH habe bereits an die KB-AG gezahlt und von der Abtretung nichts gewusst. Die SBU-AG müsse sich an die KB-AG wenden. Bei der GS-GmbH müsse man es gar nicht erst versuchen, denn die gedenke er selbst in Anspruch zu nehmen.

**Aufgabe:** Welche Ansprüche der SH-GmbH kann I geltend machen, wenn er die GS-GmbH vor deutschen Gerichten verklagt?

**Auf folgende Vorschriften der österreichischen Insolvenzordnung (Ö-IO) wird ausdrücklich hingewiesen:**

### **§ 81a. Tätigkeit des Insolvenzverwalters**

[...]

- (2) Er [der Insolvenzverwalter] hat ferner unverzüglich den Stand der Masse zu ermitteln, für die Einbringung und Sicherstellung der Aktiven sowie für die Feststellung der Schulden, insbesondere durch Prüfung der angemeldeten Ansprüche, zu sorgen und Rechtsstreitigkeiten, die die Masse ganz oder teilweise betreffen, zu führen.

[...]

### **§ 83. Befugnisse des Insolvenzverwalters**

- (1) Im Verhältnis zu Dritten ist der Insolvenzverwalter, außer in den Fällen des § 117, kraft seiner Bestellung befugt, alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, welche die Erfüllung der Obliegenheiten seines Amtes mit sich bringt, insoweit nicht das Insolvenzgericht im einzelnen Fall eine Beschränkung der Befugnisse des Insolvenzverwalters verfügt und dem Dritten bekannt gegeben hat.

[...]

## **Bearbeitungshinweise:**

### Inhaltliches:

Gehen Sie auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen ein. Sollten Sie nach Ihrer Lösung eine erkennbar indizierte Frage nicht behandeln müssen, fügen Sie bitte ein Hilfsgutachten an.

Sollte im Rahmen Ihres Gutachtens in der Sache auf eine Haupt-, Teil- oder Vorfrage ein ausländisches Recht anzuwenden sein, ist stattdessen von der Anwendbarkeit des deutschen Rechts auszugehen. Die internationale Zuständigkeit deutscher Gerichte gilt als gegeben. Auf Fragen der Gerichtszuständigkeit ist im Übrigen nicht einzugehen.

Es ist anzunehmen, dass die Eröffnung des Insolvenzverfahrens (Art. 7 EuInsVO i.V.m. §§ 66 ff. Ö-IO) und die Bestellung des I als Insolvenzverwalter (Art. 7 EuInsVO i.V.m. §§ 80 ff. Ö-IO) durch das Handelsgericht Wien als nach Art. 3 Abs. 1 UAbs. 1 u. 2 EuInsVO i.V.m. § 64 Ö-IO (international) zuständiges Insolvenzgericht rechtmäßig erfolgt sind. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Geltendmachung der Ansprüche der SH-GmbH durch I gegenüber der GS-GmbH kein Geschäft i.S.v. § 117 Ö-IO darstellt und das Handelsgericht Wien keine Beschränkung der Befugnisse des Insolvenzverwalters verfügt hat.

### Formalia:

Maximal 45.000 Zeichen inklusive Leerzeichen, aber ohne Fußnoten, Deckblatt (mit Name, Vorname, E-Mail-Adresse und Matrikelnummer), Inhaltsverzeichnis, Literatur- und ggf. Abkürzungsverzeichnis. Schriftart Times New Roman; Schriftgröße 12 im Text, 10 in den Fußnoten; Zeilenabstand 1,5 im Text, 1,0 in den Fußnoten; normaler Zeichenabstand. Korrekturrand rechts 6 cm.

Abkürzungen und Zitierweise müssen den Üblichkeiten entsprechen.

Der Hausarbeit ist die Erklärung anzufügen, dass sie selbständig angefertigt wurde und dass die Regeln wissenschaftlichen Arbeitens, insbesondere über die Kenntlichmachung wörtlicher Zitate, eingehalten sind. Hausarbeit und Erklärung sind zu datieren und zu unterschreiben.

Verstöße gegen diese Vorgaben können zu Punktabzug oder Nichtbewertung führen.

### Abgabe:

Die Abgabe erfolgt per E-Mail sowohl als PDF-Dokument als auch als Word- oder RTF-Dokument (zwei separate Dateien) bis **Freitag, den 22.03.2024, um 23.59 Uhr**, an [droit.allemand@unil.ch](mailto:droit.allemand@unil.ch) (CC: [justusjonas.heinze@unil.ch](mailto:justusjonas.heinze@unil.ch)).

Diese Dokumente sind, wie folgt, zu benennen: [Nachname]\_[Vorname]\_[Matrikelnummer].

Arbeiten, die nicht fristgerecht und korrekt abgegeben und zugesandt wurden, werden nicht bewertet.

Die Hausarbeit ist auf eine Bearbeitungszeit von drei bis vier Wochen ausgelegt.

Studierende, deren Heimatuniversität auch bei auswärts verfassten Hausarbeiten nur eine kürzere Bearbeitungszeit zulässt, können die Bearbeitung der Hausarbeit mit deren Ausgabe beginnen und dementsprechend früher einreichen. Der Lehrstuhl bestätigt dann gegenüber der Heimatuniversität die Einhaltung der kürzeren Bearbeitungszeit.