

## Sachverhalt

Vermieter V ist mit der Entwicklung seiner Mieteinnahmen zufrieden, will aber natürlich mehr. Insbesondere bei einer Immobilie in Freiburg sieht er noch Potenzial, das tatsächlich realistisch erscheint, weil die dort lebende Mietpartei – eine aus M und O bestehende Wohngemeinschaft – über einen Altvertrag einen im Vergleich zu anderen Wohnungen sehr geringen Mietzins bezahlt. Da kommt es dem V ganz gelegen, dass seine Tochter bekundet hat, ab Oktober künftig in Freiburg studieren und deshalb gerne in der Wohnung des V leben zu wollen. Das wäre jedenfalls ein erster Schritt, um einmal die Wohngemeinschaft loszuwerden, seine Tochter werde ja auch nicht ewig dort wohnen. Er kündigt also unter Hinweis auf Eigenbedarf. Dass er sich unmittelbar im Anschluss mit seiner Tochter überwirft und sie ihm daraufhin wutentbrannt versichert, auf seine Freiburger Wohnung zu „pfeifen“ und lieber in Heidelberg weiterzustudieren, stört ihn im Hinblick auf die Wohnung nicht groß. Er sieht also keinerlei Veranlassung, M und O über die veränderte Sachlage zu informieren.

Diese nehmen es mit der ihnen tatsächlich obliegenden Endrenovierung nicht sonderlich genau, obwohl etliche Wände einen Anstrich verdient und etliche Löcher sachgerecht hätten ausgebessert werden müssen. Die Abnahme ist für einen Januartag um 15 Uhr vereinbart. Mieterin M ruft V kurz vor dem Termin an und gibt vor, wegen eines Termins leider erst um 18 Uhr Zeit zu haben, O sei zurzeit ohnehin nicht in Freiburg. V stimmt zu, ohne einen anderen Termin vorgeschlagen zu haben, hat aber nicht bedacht, dass in der leergeräumten Wohnung keinerlei Lampen mehr sind. Im eher schwachen Licht seines Handys entgehen ihm einige Mängel und werden demgemäß im Abnahmeprotokoll nicht vermerkt. M frohlockt. Genau das war in Abstimmung mit O der Plan gewesen. Daher gestaltet sich ihr Auszug im Ergebnis wenigstens nicht ganz so bitter.

V steigt mit der freigewordenen Wohnung in die lukrative Kurzzeitvermietung über airbnb ein und scheffelt innerhalb kürzester Zeit viel Geld. Offensichtlich kommt dies in der Nachbarschaft nicht allzu gut an. Und so zeigt die in der gegenüberliegenden Wohnung lebende N den V bei der zuständigen Behörde der Stadt an. Der dort zuständige Sachbearbeiter S bestätigt der N den Eingang der Anzeige und weist in einem Schreiben an V zutreffend darauf hin, dass für den Fall der überwiegenden Nutzung einer Wohnung für Zwecke der sog. Fremdenbeherbergung ein gebührenpflichtiger Zweckentfremdungsantrag zu stellen sei. Die ungenehmigte Zweckentfremdung stelle eine bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeit dar. V möchte sich Gebühr und Bußgeld sparen und tischt S ein Märchen einer vorübergehenden Nutzung durch Dritte und Verwandte auf. S hat erhebliche Zweifel an dieser Einlassung und möchte der Sache weiter nachgehen.

Derweilen haben sich N und eine weitere Nachbarin (P) über die Vermietungspraxis des V ausgetauscht. N erzählt der P bei dieser Gelegenheit, sie habe V deswegen bei der zuständigen Behörde angezeigt. Sachbearbeiter S kümmere sich darum. P stören weniger die ständig wechselnden Bewohnerinnen und Bewohner. Vielmehr sieht sie die Chance, am Profit des V teilzuhaben. Sie schreibt daher dem V einen Brief mit dem Inhalt, sie würde gegenüber S aus-

sagen, die Wohnung des V werde allenfalls sehr selten von Dritten benutzt und N habe S gegenüber gelogen. Sie wäre hierzu allerdings nur dann bereit, wenn V ihr 5.000 € überweise. Und so geschieht es. V zahlt nach einer nüchternen Kosten-Nutzen-Abwägung und P sagt gegenüber S wie angekündigt aus, woraufhin dieser die Sache zur Freude des V tatsächlich nicht weiterverfolgt.

Als nach einem Jahr das Bürgerforum Sedanviertel den Druck erhöht, wird es V allerdings zu heiß und er möchte wieder in den Bereich klassischer Vermietung wechseln. Er schaltet eine Annonce und lädt A, B und C zu einer gemeinsamen Wohnungsbesichtigung ein. Als A zum vereinbarten Treffpunkt kommt, sieht sie die beiden anderen schon vor dem Haus. Das mussten sie sein. Sie gibt sich als eine Bekannte des V aus, die von ihm hinzugebeten worden sei. Leider müsse V den Termin verschieben, ihm sei etwas dazwischengekommen. Er werde sich wieder bei ihnen melden. Enttäuscht ziehen B und C von dannen.

V wundert sich zwar, dass nur A erschienen ist, hat aber einen guten Eindruck von ihr und legt ihr einen Mietvertrag vor. A ist ein wenig erstaunt, dass in diesem neben einer Kautions in Höhe von drei Monatskaltmieten zusätzlich noch eine unbeschränkte selbstschuldnerische Bürgschaft der Mutter oder des Vaters für alle aus dem Mietverhältnis folgenden Ansprüche vorgesehen ist. Auf ihre Frage hin antwortet V knapp, er sehe das Problem nicht, wenn sich A nur ordnungsmäßig verhalte. Er habe – so behauptet V wahrheitswidrig – auf seiner Liste noch 50 weitere Namen stehen. A sieht sich gezwungen, die Kröte zu schlucken. Sie legt ihrer Mutter den von V bereits unterzeichneten Bürgschaftsvertrag vor, die unterschreibt.

Auch die weitere Frage von A kommt nicht allzu gut an. Sie möchte von V wissen, ob die nicht unerheblichen Dachschrägen bei der Berechnung der Mietfläche Berücksichtigung gefunden hätten. V bemerkt wider besseres Wissen, er habe dies mit seinem Architekten besprochen. Das gehe so in Ordnung. A hat hieran erhebliche Zweifel, geht diesen aber nicht weiter nach und unterzeichnet den Mietvertrag. Tatsächlich hätte die Wohnfläche 20 % niedriger angesetzt werden müssen, was Einfluss auf den nach qm berechneten Mietzins genommen hätte. Was V entgangen war: Er hätte durchaus im Einklang mit dem Mietrecht den vereinbarten Mietzins verlangen können.

Nach Leistung der Kautions legt V diese ohne Absprache mit A in einem Aktienfonds an, weil für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist nichts an Zinsen zu bekommen sei. Die Wahrscheinlichkeit einer positiven Entwicklung des Fonds sei groß. Als A nach einem Jahr, von den fortwährenden Eskapaden des V zermürbt, den Mietvertrag kündigt, ist sie zumindest über das stattliche Anwachsen ihrer Kautions erfreut, die sie bei der Abwicklung wider Erwarten ohne Probleme zurückerhält. Der Aktienfonds hatte sich nach zwischenzeitlicher Krise tatsächlich noch positiv entwickelt.

**Prüfen Sie die Strafbarkeit von V, M, O, N, P und A nach dem StGB. Gehen Sie auf alle aufgeworfenen Fragen ein, ggf. im Rahmen eines Hilfsgutachtens. Etwa erforderliche Strafanträge wurden gestellt.**

**Bearbeitungshinweise:** Der Umfang des Gutachtens darf **40.000 Zeichen** einschließlich Leerzeichen nicht überschreiten. Deckblatt mit Eigenständigkeitserklärung, Gliederung und Literaturverzeichnis bleiben für die Zählung außer Betracht. Es wird Wert auf eine saubere und umfassende Zitierung gelegt. Daher werden die Fußnoten bei der Zeichenzählung **nicht** berücksichtigt. Inhaltliche Angaben oder Bemerkungen zur Falllösung in den Fußnoten werden allerdings konsequenterweise nicht als Teil der Falllösung bewertet. Führt allein eine gendgerechte Schreibweise zu einer Überschreitung der zulässigen Zeichenzahl, wirkt sich dies **nicht** negativ auf die Punktzahl aus.

Das Deckblatt mit der unterschriebenen Eigenständigkeitserklärung ist der Hausarbeit **lose** voranzustellen, d.h. beizulegen. Verwenden Sie hierzu bitte den entsprechenden Vordruck, den Sie auf strafrecht-online.org sowie bei ILIAS jeweils unter der angelegten Veranstaltung Übung im Strafrecht für Fortgeschrittene zum Ausfüllen und Ausdrucken finden. Um ein anonymisiertes Korrekturverfahren zu ermöglichen, darf Ihr Vor- und Zuname lediglich auf diesem losen Formular vermerkt werden.

Die tatsächliche Zeichenzahl ist auf dem Deckblatt anzugeben. Auf der rechten Seite Ihres Gutachtens ist ein Korrekturrand von 7 cm freizuhalten. Es wird die Verwendung von Arial, Times New Roman oder Calibri 12-pt-Schrift (im Text) bzw. 10-pt-Schrift (in den Fußnoten) empfohlen. Zeilenabstand: 1,5-fach im Text, 1,0-fach in den Fußnoten.

Die Hausarbeit ist in **gedruckter Ausfertigung** spätestens am **25.4.2022** unmittelbar vor Beginn der ersten Übungsstunde abzugeben. Alternativ ist eine Zusendung der Hausarbeit per Post an die Institutsadresse möglich (Institut für Kriminologie und Wirtschaftsstrafrecht, Rechtswissenschaftliche Fakultät der Universität Freiburg, 79085 Freiburg). Zur Wahrung der Abgabefrist muss der Briefumschlag einen lesbaren Poststempel tragen, der nicht nach dem **25.4.2022** liegen darf. Eine Hausarbeit darf in körperlicher Form nur einmal eingereicht werden. Eine Doppeleinreichung kann als Täuschungsversuch gewertet werden.

Zusätzlich zur körperlichen Version ist noch am **25.4.2022 vor 24:00 Uhr** eine **elektronische Version** der Hausarbeit – die mit der abgegebenen gedruckten Version übereinstimmen muss – als .doc-, .docx- oder .rtf-Datei bei **ILIAS** hochzuladen. Dabei muss der Dateiname die Matrikelnummer sowie den Namen des/der Bearbeiters/Bearbeiterin enthalten. Beachten Sie bitte, dass allein das Hochladen der Arbeit bei ILIAS **keine** fristgerechte Einreichung darstellt.

### Hinweise des Prüfungsamts:

Sofern Sie an der Übung im Strafrecht für Fortgeschrittene teilnehmen und beide Prüfungsleistungen (Hausarbeit und Klausur) erbringen wollen, müssen Sie Folgendes auf **HISinOne** tun:

1. die Übung *als Veranstaltung belegen* („Übungsanmeldung“); Frist: Vom **15.3.2022** bis zum **16.5.2022**,
2. sich für die *Hausarbeit als Prüfung anmelden* (Prüfungsanmeldung); Frist: Vom **15.3.2022** bis zum **25.4.2022**, sowie
3. sich für die *1. Klausur als Prüfung anmelden* (Prüfungsanmeldung); Frist: Vom **01.4.2022** bis zum **16.5.2022**.

[Für die *2. Klausur* werden im Laufe des Semesters all diejenigen durch das Prüfungsamt pflichtangemeldet, die sich für die *1. Klausur* angemeldet haben. Eine isolierte Anmeldung für die *2. Klausur* gibt es also nicht.]

Im aktuellen Semester beurlaubte oder exmatrikulierte Studierende können sich für die Hausarbeit anmelden, wenn sie im noch immatrikulierten Vorsemester mindestens eine Klausur der jeweiligen Übung bestanden haben. Sie dürfen aber nicht an den Klausuren des aktuellen Semesters teilnehmen. Die Anmeldung dieser Studierenden erfolgt ausschließlich durch das Prüfungsamt. Hochschulwechselnde, die von Freiburg weg wechseln, müssen sich ebenfalls beim Prüfungsamt melden. Hochschulwechselnde, die nach Freiburg wechseln, sollten dies ebenfalls tun, falls die elektronische Anmeldung nicht funktioniert.

**Bitte beachten Sie:** Wenden Sie sich im Falle von Unklarheiten oder Schwierigkeiten hinsichtlich des elektronischen Anmeldeverfahrens bitte unmittelbar an das Prüfungsamt der rechtswissenschaftlichen Fakultät, nicht dagegen an die Lehrstühle der die Übung Betreuenden.