

Prof. Dr. Burkhard Boemke

Universität Leipzig

Übung im Bürgerlichen Recht für Fortgeschrittene

Wintersemester 2023/24

4. Besprechungsfall

A. Sachverhalt

Der Landwirt Veit Vogel (V) ist Eigentümer eines Reihenhauses. Anfang des Jahres 2020 baut V auf seine Kosten das Dachgeschoss im Haus durch den Bauunternehmer Ulrich Unachtsam (U) aus. Im Rahmen des Ausbaus verwendet U Fenster, die er selbst hergestellt hat. Dabei baut er aus Unachtsamkeit jedoch Fenster ein, die für den Innenausbau nicht geeignet sind, weil sie mit einem Holzschutzmittel behandelt wurden, das wegen seiner Ausdünstungen allein im Außenbau verwendet werden darf. Bei der Abnahme am 29.09.2020 befindet sich auf der Rechnung folgende von U stets verwendete Klausel abgedruckt.

„Die Gewährleistungsansprüche gegenüber dem Unternehmer verjähren bei Arbeiten an einem Grundstück nach einem Jahr und bei Arbeiten an Bauwerken nach 2 Jahren, beginnend mit der Abnahme des Werks.“

Ab dem 01.10.2020 vermietet V das Reihenhaus an den Familienvater Manfred Meyer (M). Der Mietzins beträgt 1.500 € pro Monat. Das Dachgeschoss nutzt M als Jugendzimmer für seinen Sohn Siegfried (S). In der Folgezeit treten bei S ständige Kopfschmerzen, Übelkeit und Brechreiz auf. Als M dem nachgeht, stellt er Ende September 2021 fest, dass die Beschwerden des S auf Ausdünstungen der beim Ausbau verwendeten Fenster zurückzuführen sind. Deshalb nutzt M seit dem 01.10.2021 das Dachgeschoss nicht mehr und kürzt die Mietzahlungen an V um 10 %, was genau dem m²-Anteil des Dachgeschosses an der gesamten Wohnfläche des Hauses entspricht, auf 1.350 € pro Monat. Vor der Mietkürzung nahm M keinen Kontakt zu V auf. Nach dem Auszug aus dem Dachgeschoss gehen die Beschwerden des S sofort zurück. Erst als sich V nach den Gründen für die Mietkürzung erkundigt, erfährt er am 30.11.2021 von diesen. V verlangt daraufhin von U, die Fenster innerhalb einer angemessenen Frist kostenlos auszutauschen. Jedoch kommt U diesem Wunsch nicht nach. Im August 2022 lässt V deshalb auf eigene Kosten neue Fenster von einem anderen Unternehmer einbauen. Zum 01.10.2022 kann M das Dachgeschoss wieder bedenkenlos nutzen, sodass er wieder die volle Miete zahlt. Verärgert über die

Mietverluste und die Kosten für die ersetzten Fenster wendet sich V im November 2022 an seinen befreundeten Anwalt Pfiffig und stellt folgende Fragen:

1. Kann V von M für den Zeitraum Oktober 2021 bis September 2022 Zahlung i. H. v. 1.800 € verlangen? V ist der Ansicht er habe an der Ausdünstung keine Schuld, sodass M nicht einfach die Mietzahlung mindern durfte. Zumindest darf M eine Minderung nicht vornehmen, wenn er V die Gründe hierfür nicht mitteilt.

2. Kann V von U die Kosten für die Auswechslung der Fenster und Ersatz für den Verlust der Mieteinnahmen verlangen? U ist hingegen der Ansicht, dass V mit seinen Forderungen zu spät komme.

Außerdem bittet S seinen Anwalt Listig um Rat, weil er nicht auf seinen Heilungskosten i. H. v. 20.000 € sitzen bleiben möchte. Zudem ist er der Ansicht, ihm stehe eine Entschädigung für die erlittenen Schmerzen zu.

3. Kann S Ersatz der Heilungskosten i. H. v. 20.000 € sowie ein Schmerzensgeld von V verlangen?

Beantworten Sie vorstehende Fragen. Auf Ansprüche aus gesetzlichen Schuldverhältnissen ist nicht einzugehen.

B. Bearbeitungsvermerk

1. Soweit der Sachverhalt Rechtsfragen aufwirft, die nach dem Lösungsweg der/des Bearbeitenden für die Beantwortung der Fragen nicht entscheidungserheblich sind, sind diese hilfsgutachterlich zu untersuchen. Soweit nach Auffassung der/des Bearbeitenden für die Begutachtung erforderliche Sachverhaltsangaben fehlen, ist zu unterstellen, dass eine weitere Aufklärung nicht zu erzielen ist.
2. Auf eventuelle Gegenansprüche von M ist nicht einzugehen.
3. Es ist zu vernachlässigen, ob die Heilungskosten von S von der Krankenkasse übernommen worden sind. Auf die Höhe eines eventuellen Schmerzensgelds ist nicht einzugehen.