

## Übung im Bürgerlichen Recht für Fortgeschrittene

### Sachverhalt

Theobald (T) betreibt in Leipzig ein Speditionsunternehmen. Im Jahr 2020 möchte er einen Betrieb um eine firmeneigene Großfahrzeugwaschanlage erweitern, wozu er ein neues Betriebsgelände benötigt. Robert (R), der seine eigene Spedition unlängst aufgegeben und bereits seinen Fuhrpark veräußert hat, bietet dem T sein eigenes Betriebsgelände in Leipzig zum Kauf an. Dabei handelt es sich um ein rechteckiges Grundstück mit 12.000 m<sup>2</sup>, das an seiner hangwärts gelegenen Längsseite u.a. mit einer Fahrzeugwaschhalle bebaut ist. Die Rückwand der Waschhalle liegt etwa zu 2/3 im Erdreich des Hanges. Grundstück und bereits bestehende Bebauung lassen dabei eine etwaige spätere Erweiterung der Waschhalle zu.

T ist interessiert, möchte aber vor Vertragsschluss den Wert des Grundstücks ermitteln. Da R ohnehin im eigenen Namen und auf eigene Rechnung ein Wertgutachten über das Grundstück erstellen lassen wollte, um dieses auch anderen Kaufinteressenten vorlegen zu können, schlägt er T vor, dieses Gutachten abzuwarten. Damit ist T einverstanden. R beauftragt sodann den öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen Florestan (F) mit der Erstellung eines Wertgutachtens, wobei R auf den Verwendungszweck und das Vorhandensein eines Kaufinteressenten hinweist.

Als F während seines Besichtigungstermins auch den schmalen, hangwärts liegenden, sich über die gesamte Hallenlänge erstreckenden, Lager- und Wirtschaftsraum der Waschhalle besichtigen möchte, ist die Tür zu diesem Raum durch einen Lkw versperrt, von dem der R gegenüber F wahrheitswidrig behauptet, dass es sich dabei um ein bereits verkauftes Fahrzeug handle, zu dem er dem Käufer auch schon sämtliche Schlüssel übergeben hätte, da es am nächsten Tag abgeholt werden sollte. Daneben versichert er dem F auf dessen Nachfrage, dass er noch nie Probleme mit eintretendem Hangregenwasser gehabt hätte. Tatsächlich hatte aber R den Lkw gezielt ausgeliehen, um ihn dort zu parken und die Besichtigung des Raumes zu verhindern. Ansonsten würde F den erheblichen Eintritt von Hangregenwasser sehen, der auf der unzureichenden Isolierung der teilweise im Hang liegenden Gebäuderückseite und den starken Regenfällen tags zuvor beruht.

Da F keinen Anlass sieht, den Aussagen des R nicht zu glauben und er im Übrigen auch keine Lust auf einen weiteren Besichtigungstermin hat, erstellt er sein Gutachten, ohne dass sich darin ein Hinweis auf die mangelnde Isolierung oder ein Hinweis auf eine fehlende diesbezügliche Untersuchung der Bausubstanz befindet. Infolgedessen wird der Wert des Grundstückes in dem Gutachten mit 480.000 € angegeben, obwohl der tatsächliche Grundstückswert angesichts der notwendigen Isolierungsarbeiten i.H.v. 30.000 € nur 450.000 € beträgt.

Als R dem T das Gutachten vorlegt und einen „wertentsprechenden“ Kaufpreis von 480.000 € vorschlägt, ist T einverstanden. Kaufvertragsschluss und Grundstücksübertragung erfolgen im November 2020 formgerecht gegen Bezahlung von € 480.000.

Um seine Spedition auszubauen, erwirbt T kurz darauf drei besonders große Lkw aus den USA. Da diese allerdings wegen ihrer Höhe in der bestehenden Waschhalle nicht gereinigt werden konnten, entschließt sich T notgedrungen, von dem Hoch- und Tiefbauunternehmen des Siegbert (S) eine zweite größere Waschhalle direkt neben der bestehenden Halle errichten zu lassen. Da T auf eine schnelle Ausführung Wert legt, soll der Anbau in Fertigbauweise erfolgen. Dabei sollen Stahlträger in einer Fundamentplatte verankert werden, zwischen denen dann Fertigbetonwände eingezogen werden sollen. Auf den Stahlträgern soll dann auch die Dachkonstruktion ruhen. Zur Errichtung des Hallenneubaus sind dabei zunächst zur Abtragung des Hanges umfangreiche Erdaushubarbeiten notwendig.

Die für seine Arbeiten notwendigen Stahlträger will S bei dem ortsansässigen Baustoffhändler Pepe (P) erwerben. Da sich S nicht sicher ist, welche Stärke die Stahlträger hätten haben müssen, fragt S den P unter Hinweis auf den Verwendungszweck nach einem geeigneten Fabrikat. P empfiehlt ihm daraufhin die Stahlträger „Ferro 500“, die S trotz gewisser Bedenken hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit kauft und verwendet. Noch im Dezember 2020 werden die Bauarbeiten in der geplanten Ausführungsweise abgeschlossen, sodass T die neue Halle sogleich in Betrieb nimmt.

Aufgrund der seit dem Grundstückskauf erstaunlich geringen Niederschlagsmengen bemerkt T die mangelhafte Isolierung der alten Halle erstmalig im Januar 2021, als nach andauernden, starken Regenfällen wieder Hangwasser durch die Außenwand in den Lager- und Wirtschaftsraum der alten Halle gedrungen war.

Zudem stellt sich heraus, dass die Stahlträger „Ferro 500“ für die von ihnen zu tragenden Lasten einen zu geringen Stahlanteil enthalten und damit nicht eine den Regeln der Baustatik entsprechende Stabilität aufweisen. Die Wände des Hallenneubaus haben sich bereit derart geneigt, dass dessen Zusammensturz nur dadurch verhindert wurde, dass sich der neigende Hallenneubau an die Seitenmauer der alten Halle anlehnte und so von dieser abgestützt wurde, wodurch aber an der Fassade der alten Halle Risse entstanden. Deshalb fordert T im Januar 2021 den S zur Mängelbeseitigung auf, der sich jedoch dazu nicht verpflichtet fühlt und sich weigert, die Arbeiten auszuführen. Daraufhin beauftragt T eine andere Firma mit der Beseitigung der Mängel. Im Einzelnen werden dazu die Stahlträger ausgetauscht, wodurch T zusätzliche Kosten in Höhe von 150.000 € entstehen. Weiterhin sind neuerliche Erdaushubarbeiten für 15.000 € notwendig, um an die hangwärts gelegenen Stahlträger zu kommen. Schließlich kostet die Beseitigung der Risse in der Fassade der alten Halle 40.000 €.

**1. T verlangt von S Ersatz der ihm entstandenen Kosten. Zu Recht?**

**2. Welche Ansprüche hat T gegen F, wenn R zwischenzeitlich vermögens- und erbenlos verstorben ist?**

### Hinweise zur Bearbeitung:

1. In einem Gutachten sind alle aufgeworfenen Rechtsfragen – gegebenenfalls hilfs-gutachtlich – zu klären.
2. Das Gutachten (einschließlich der Fußnoten, aber ohne Deckblatt, Gliederung, Literaturverzeichnis und Selbstständigkeitserklärung) darf einen Gesamtumfang von **25 DIN-A4 Seiten** nicht überschreiten. Bei Überschreitung dieser Seitenzahl ist mit Punktabzug zu rechnen.
3. Zudem sind folgende **Formatierungsvorgaben** zu beachten: Schriftart Times New Roman, Schriftgröße 12, 1,5-facher Zeilenabstand, normaler Zeichenabstand, Seitenränder: links mindestens 7 cm, rechts, oben und unten jeweils mindestens 1,5 cm; Fußnoten: Schriftgröße 10 bei einfachem Zeilenabstand und normalem Zeichenabstand. Die Seiten sind einseitig zu bedrucken. Abweichungen von diesen Vorgaben führen zu Punktabzug.
4. Dem Gutachten ist der Sachverhalt, eine Gliederung sowie ein Literaturverzeichnis voranzustellen. Die Arbeit ist mit einem Deckblatt zu versehen, auf dem Name und Matrikelnummer sowie Semesterzahl (bezogen auf das Sommersemester 2021) anzugeben sind. Der Arbeit ist eine Selbstständigkeitserklärung in Schriftform beizufügen.
5. Die Hausarbeit muss in Papierform spätestens am **12.04.2021 um 11:00 Uhr** am Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Bank- und Kapitalmarktrecht, Professor Dr. Lutz Haertlein, Burgstraße 27, Raum 5.19 eingehen. Neben der persönlichen Abgabe können die Arbeiten auch durch fristgerechten Einwurf in den Briefkasten des Lehrstuhls oder durch rechtzeitige postalische Zusendung eingereicht werden, wobei in diesem Fall für die Wahrung der Frist der Poststempel entscheidend ist (kein Freistempel). Verspätet eingehende Arbeiten werden nicht bewertet.
6. Die Hausarbeit ist zusätzlich in elektronischer Form als **PDF** per E-Mail an

[sekretariat.haertlein@uni-leipzig.de](mailto:sekretariat.haertlein@uni-leipzig.de)

einzureichen. Diese ist nach folgendem Muster zu benennen: „GroßeHASS21Nachname-Vorname-Matrikelnummer.pdf“. Die E-Mail-Adresse dient lediglich der Einreichung der Hausarbeit, hier eingehende Anfragen werden nicht beantwortet. **Auch die E-Mail muss die unter 5. genannte Frist wahren!** Arbeiten,

die nicht oder nicht fristgerecht in elektronischer Form eingereicht werden, werden nicht korrigiert.