

ÜBUNGSBLÄTTER STUDENTEN

ÜBUNGSBLÄTTER STUDENTEN · BASICS KLAUSUR ZIVILRECHT · „NUR DIE NACHBARN JUBELN“

Akad. Rätin a.Z. Dr. Simone Evke de Groot, Universität zu Köln*

„Nur die Nachbarn jubeln“

THEMATIK	Werk- und Kaufvertragsrecht, Bauträgervertrag, Gewährleistung, Vorzeitiger Gefahrenübergang
SCHWIERIGKEITSGRAD	Mittelschwere Anfängerklausur
BEARBEITUNGSZEIT	120 min
HILFSMITTEL	Gesetzestext

■ SACHVERHALT

Häuslebauer H, ein Verbraucher, und Bauträger B, ein Unternehmer, schließen einen Bauträgervertrag. Die Werkleistung ist nach bestimmten Leistungsabschnitten abzunehmen und der Kaufpreis entsprechend in Raten zu zahlen: für die Installation der Heizung sind 14.700 EUR vorgesehen, für Fliesenarbeiten 2.000 EUR und am Schluss soll eine Schlussrate für den Erwerb des Hauses in Höhe von 29.000 EUR fällig werden. Abschlagszahlungen sind nicht vorgesehen. Die gewerberechtlichen Vorgaben sind eingehalten. Der notariell beurkundete Vertrag enthält folgenden von B formulierten Passus:

„§ 4

Ist die Mangelhaftigkeit des Hauses durch einen Dritten zu verantworten, so verpflichtet sich B zur Abtretung seiner Mängelansprüche gegen den Drittunternehmer an H, weitergehende Ansprüche des H gegen B bestehen nicht. Die VOB/B findet keine Anwendung.“

Am 1.9.2011 ist die Heizung durch einen Subunternehmer installiert. H und B vereinbaren einen Vor-Ort-Termin zur Abnahme, zu dem H indes nicht persönlich erscheint, sondern seine Ehefrau E entsandt. Diese ist mit der Heizung zufrieden und erklärt B gegenüber, das sähe gut aus. Im Herbst stellt sich jedoch heraus, dass der Boiler der Heizung das Wasser nicht richtig erhitzt. Ein hinzugezogener Installateur erklärt, dem Boiler fehle ein wichtiges Teil und die entsprechende Werkleistung sei daher komplett wertlos. B meint, er sei halt auch kein Heizungsfachmann und für ihn sei nicht erkennbar gewesen, dass ein Teil des Boilers fehle. H fordert B am 19.1.2012 erfolglos schriftlich auf, sich innerhalb der nächsten drei Wochen um die defekte Heizung zu kümmern.

Doch es gibt noch mehr Kummer: H war es besonders darauf angekommen, ruhig zu wohnen. Die Nachbarschaft ist nun aber ein Gräuel – was B aber auch nicht bekannt oder für

* Die Verfasserin ist Akademische Rätin a.Z. am Lehrstuhl von Prof. Dr. Christian Rolfs, Institut für Versicherungsrecht der Universität zu Köln sowie Rechtsanwältin bei Reiserer Biesinger, Heidelberg.

ihn erkennbar war. Die direkt anliegenden Nachbarn neigen nicht nur dazu, bei allen Heimspielen des FC bis spät in den Abend Grillfeste in ihrem direkt an das Grundstück des H angrenzenden Garten zu veranstalten, sondern hören auch gerne nachts Musik. Außerdem ist H mit den Verfließungsarbeiten nicht zufrieden. Es war ursprünglich vereinbart worden, dass H die Fliesen aus dem Baumarkt besorgt und Fliesenleger F, ein Subunternehmer von B, diese in dem Haus verlegt. Jedoch wurde ein Teil der Fliesen auf dem ordnungsgemäß gesicherten Betriebsgelände von F gestohlen, bevor sie in das Haus eingebaut werden konnten. H weigert sich, diese aus seiner Sicht unvollständige Werkleistung abzunehmen. Gegenwärtig ist nur 80 % der zu fliesenden Fläche fertig, es müssten noch 10 Std. Fliesenarbeiten erbracht werden, um die Arbeit fertigzustellen. Für diese hätte H an den B 400 EUR bezahlen sollen, intern werden diese zwischen B und F allerdings nur mit 200 EUR abgerechnet. B hat dies in einer prüffähigen Schlussrechnung substantiiert vorgetragen.

Die Auflassung und Eintragung erfolgt am 20.12.2011. Am 4.5.2012 ruft H den B an und verlangt Neubeschaffung der Fliesen. Er werde diese keinesfalls selbst ein zweites Mal besorgen und bezahlen. H erklärt außerdem, den Kaufpreis des Hauses wegen besagter „Mängel“ zu reduzieren. Er wolle weder die Raten für die Heizungsinstallation und die Fliesenarbeiten noch die Schlussrate bezahlen.

Muss H die ausstehenden Raten des Werklohnes bezahlen? Wer hat die Fliesen zu beschaffen?

Die Vorgaben der MaBV und der GewO sind nicht zu prüfen.