

Ass. jur. Michael Keuchen, Erlangen*

▶ „Schieflage im Garten“

THEMATIK	Bauvertragsrecht, Rechte bei Baumängeln, Mängelbeseitigungskosten, Gutachtenkosten
SCHWIERIGKEITSGRAD	Examen
BEARBEITUNGSZEIT	5 Stunden
HILFSMITTEL	Schönfelder



Anmerkung der Redaktion: Zu der Klausur gibt es eine Videobesprechung durch den Autor, die durch Scannen des links abgebildeten QR-Codes oder unter <http://bit.ly/JA-Videokorrektur-11-20> aufgerufen werden kann.

■ SACHVERHALT

Der Rentner Adam (A) ist Eigentümer eines kleinen Einfamilienhauses mit Garten, welches er nur im Sommer bewohnt. Durch starke Unwetter wurde die alte, unmittelbar ans Haus angrenzende Terrasse stark beschädigt. Mehrere Pflastersteine wurden dabei zerstört. A beauftragt daher am 29.9.2018 in den Geschäftsräumen des Landschaftsgestalters Berger (B), diesen mündlich mit der Reparatur der Terrasse, wobei hierbei nicht nur die Pflastersteine ausgetauscht werden sollen, sondern ein neuer Belag und Untergrund aufgebracht werden soll. Zugleich sollen mehrere kleine Risse im Fundament und im Mauerwerk des angrenzenden Hauses ausgebessert werden, damit kein Wasser mehr in den Keller des Hauses eindringt. Dabei wurde ein angemessener Preis von 8.000 EUR vereinbart.

B beginnt am 8.4.2019 ordnungsgemäß mit den Bauarbeiten. Am 15.4.2019 schließt er seine Arbeiten ab und fordert A postalisch zur „Besichtigung“ auf. A ist jedoch zu beschäftigt, sein

* Der Verfasser ist wissenschaftlicher Mitarbeiter bei der Serviceeinheit „Lehre und Studienberatung“ (AkadOR Dr. Martin Zwickel) und Doktorand bei Notar Prof. Dr. Axel Adrian am Fachbereich Rechtswissenschaft der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg. Im Wintersemester 2019/20 wurde die Klausur dort im Probeexamen gestellt.

Rentnerdasein zu genießen und hat außerdem keine Lust, zur Besichtigung zu fahren. Daher ignoriert er die Aufforderungen von B. Am 25.4.2019 ruft B bei A an und fordert ihn telefonisch zur „Abnahme der Leistung bis zum 30.4.2019“ auf. B weist A zugleich darauf hin, dass, falls er bis dahin keine Mängel geltend macht, gesetzlich von einer erfolgten Abnahme ausgegangen wird. Diese Frist lässt A verstreichen. Am 5.5.2019 erhält er von B postalisch eine Zahlungsaufforderung. A zahlt nicht.

Am 15.5.2019 schaut sich A schließlich die Terrasse an. Zwar wurden die Pflastersteine einwandfrei repariert, jedoch hat sich an der Kellerwand des Hauses, unterhalb der Terrasse, aufgrund des nächtlichen Regens Wasser angesammelt. Noch am 15.5.2019 ruft A bei B an und teilt ihm mit, dass „immer noch die Kellerwände feucht seien“. A stellt in Aussicht einen Teil der Rechnung zu bezahlen, „da die Arbeit ansonsten gut erledigt worden ist“. Jedoch habe B das eigentliche Problem des A, die Feuchtigkeit im Keller nicht gelöst. Das wäre doch geschuldet gewesen und deshalb „müsse B ausbessern“.

B entgegnet dem A, das sei nun zu spät. Bereits am 15.4.2019 hat er A zur Besichtigung der Arbeit gebeten und spätestens mit dem Ablauf des 30.4.2019 sei die vorbehaltlose Abnahme eingetreten. Ihn träfe daher keinerlei Pflichten und sei zu nichts mehr bereit.

A beauftragt am 3.6.2019 eine Gutachterin (G), welche die Sachlage für ihn festhalten und ergründen soll. G stellt (zutreffend) fest, dass das Wasser nicht abfließen kann, da die Terrasse aufgrund eines Fehlers von B, eine Neigung aufweist und sich deshalb das Wasser an einer ungünstigen Stelle der Fassade staut und es allein deswegen zu Feuchtigkeit an dem Mauerwerk kommt. Ansonsten sind die Arbeiten des B beanstandungsfrei und haben einen Wert von 5.000 EUR. Zur Beseitigung der Neigung müsse das Pflaster erneut entfernt und neu verlegt werden, was wiederum 4.000 EUR kosten würde.

Mit diesem Wissen stellt A am 17.6.2019 seine Gartenmöbel auf der Terrasse auf und überweist an B 5.000 EUR für die bisher erbrachte Leistung. A teilt B mit, er vertraue „trotz allem noch auf eine unverzügliche Mängelbeseitigung“. Ansonsten müsse er wohl „die von der Gutachterin ausgerechneten 4.000 EUR als Schadensersatz“ geltend machen. Jedenfalls werde er das Geld nicht für die Reparatur aufwenden, da im heißen Sommer nicht mit Regen zu rechnen ist und er momentan das Geld für die Bestreitung seines Lebensunterhaltes gebrauchen kann. Unbedingt erhalten will A aber die bereits ausgegebenen Kosten für das Gutachten von 500 EUR.

In den folgenden regenreichen Monaten erfolgt keine Reaktion des B. Daher überlegt es sich A anders. Er teilt B mit, er habe in der Zwischenzeit nachgelesen, er könne einen „Vorschuss“ von 4.000 EUR für die Mängelbeseitigungskosten verlangen, den er nun geltend machen wolle. B entgegnet dem nur, A habe sich zuvor festgelegt und er könne sich nicht dauernd anders entscheiden. Im Übrigen könne A das Geld nicht einfach beliebig verwenden.

A ist nun völlig entsetzt und fragt Rechtsanwalt (R), welche Rechte und Ansprüche er gegen B hat und welche Vorgehensweise ihm – auch aus wirtschaftlicher Sicht – anzuraten sei.

A teilt R mit, er habe gar keine Lust mehr auf das Geschäft und R solle daher vorrangig prüfen, ob A sich ganz vom Vertrag lösen kann, er sei doch schließlich Verbraucher.

Aufgabe: Erstellen Sie das Gutachten des R das – ggf. hilfsgutachtlich – auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen eingeht. Insbesondere sind dabei folgende Fragen zu beantworten:

1. Kann A sich vom Vertrag mit B lösen?
2. Welche Ansprüche und Rechte stehen A gegenüber B zu?