

Prof. Dr. Ivo Bach
Übung im Bürgerlichen Recht für Fortgeschrittene

– Hausarbeit Frühjahr 2021 –

Barbara Baumann (B) aus Hannover will sich nach ihrem abgeschlossenen Lehramtsstudium endlich den Traum vom Eigenheim erfüllen. Ein passendes Grundstück in Göttingen hat sie schon – geerbt von ihrer Großmutter. Es fehlt nur noch das Haus.

Nachdem sie sich im Internet über verschiedene Anbieter informiert hat, kontaktiert sie im Januar 2015 die Ursmachtseinfach GmbH (U) mit Sitz in Braunschweig, die recht günstige Preise aufruft und – soweit B erkennen kann – bislang nicht wegen Pusch am Bau in Verruf ist. Nach zügigen Verhandlungen mit Urs Gründli (G), dem Alleingesellschafter und -geschäftsführer der U, einigt man sich auf einen Festpreis von 500.000 €. Zudem einigt man sich darauf, dass U der B „offiziell“ nur 300.000 € in Rechnung stellen werde; die restlichen 200.000 € werde B in bar „unter der Hand“ zahlen.

Da B selbst weder die Zeit noch die Nerven hat, täglich auf der Baustelle nach dem Rechten zu sehen, beauftragt sie im Februar 2015 die Architektin Anna Abadie (A) aus Kassel mit der Bauaufsicht. Das mit U vereinbarte Bau- und Leistungsverzeichnis stellte B der A zur Verfügung, damit diese sich bei der Bauüberwachung daran orientieren könne; von der „kreativen Finanzierungsvereinbarung“ mit U setzte B die A hingegen nicht in Kenntnis.

Im März 2015 beginnt U mit den Bauarbeiten. Zu Beginn besucht A die Baustelle noch regelmäßig und kontrolliert den Baufortschritt und die Arbeit der U gewissenhaft. Im Lauf der Zeit wird A jedoch immer nachlässiger – durch ein parallel laufendes Großprojekt hat A ab Juli keine Zeit mehr die Baustelle der B zu besuchen. Vielmehr vertraut A den Fähigkeiten der U, die schließlich bisher gute Arbeit geleistet hat und in der Branche einen vergleichsweise guten Ruf genießt. Bei den Arbeiten am Haus der B arbeitet die U ab dann jedoch nicht mehr so gründlich wie üblich. Zum einen versäumt sie es im Rahmen der Isolierungs- und Abdichtungsarbeiten an Boden und Mauerwerk die erforderlichen Vertikalabdichtungen einzufügen. Zum anderen verbaut sie – um Kosten zu sparen und so einen höheren Gewinn zu erzielen – bei der Horizontaldämmung des Daches statt der vereinbarten Wärmedämmung von 200 mm eine dünnere Wärmedämmung (100 mm).

Da sowohl die Abdichtungs- als auch die Dämmarbeiten in den Zeitraum fallen, in dem A die Baustelle nicht mehr besucht, entgehen ihr beide Mängel. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bauaufsicht wären sie ohne Weiteres aufgefallen.

B selbst kann die Mängel nach Fertigstellung des Hauses nicht erkennen. Sie nimmt die Arbeiten der U daher im Oktober 2015 vorbehaltlos ab und bezahlt die Abschlussrechnung i.H.v. 300.000 €. Zusätzlich hatte B schon während der Bauarbeiten einen Gesamtbetrag i.H.v. insgesamt 200.000 € gestückelt in vier Abschlagszahlungen à 50.000 € bar entrichtet. A ist mit ihrem Großprojekt so beschäftigt, dass sie der B erst im April 2016 die vereinbarte Pauschalvergütung i.H.v. 5.000 € in Rechnung stellt. B begleicht auch diese Rechnung ohne Vorbehalt.

Erst im November 2017 stellt B fest, dass die Wände im Keller und teilweise auch im Erdgeschoss feucht und mit Schimmel befallen sind. Ein Gutachter stellt fest, dass dies auf die fehlenden Vertikalabdichtungen zurückzuführen sei. Im März 2018 bemerkt B, dass der Energieverbrauch des Gebäudes um etwa 10% höher ausfällt als ursprünglich berechnet und im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt (der Energiesparnachweises war Bestandteil der Baugenehmigung und musste zwingend eingehalten werden). Wieder beauftragt sie den Gutachter, der die zu dünne Wärmedämmung entdeckt. Beide Mängel hätte B nicht früher erkennen können.

Verärgert wendet sich B an den G und fordert ihn auf, die Fehler zu beheben. G erwidert, dass B bei diesem Preis keine Gewährleistung erwarten dürfe. Er jedenfalls fühle sich nicht zu Nacharbeiten verpflichtet und werde sie unter keinen Umständen kostenlos durchführen lassen.

Im Mai 2018 lässt B die Mängel durch die Daskriegenwirschonhin KG (D) mit Sitz in Hildesheim beheben, die der B dafür insgesamt (angemessene) 150.000 € in Rechnung stellt (100.000 € für die nachträgliche Vertikalabdichtung und 50.000 € für die zusätzliche Dämmung). Mit dieser Rechnung wendet sich B erneut an G und verlangt Ersatz der Mängelbeseitigungskosten. G weigert sich erneut.

Wenig später meldet die U Insolvenz an; G setzt sich ins Ausland ab.

B möchte jedoch nicht auf den Kosten sitzen bleiben – sie möchte nicht einmal in Vorleistung treten müssen, weil ihre aktuelle Finanzsituation durch den Hausbau ohnehin angespannt ist. Immerhin hat sie zur Vermeidung solcher Schwierigkeiten ja auch extra eine professionelle Bauaufsicht in Anspruch genommen. B wendet sich daher an A und verlangt von ihr die Rechnung des D zu begleichen. A weigert sich jedoch ebenfalls, schließlich könne sie nichts dafür, dass U nicht zahle; es könne nicht angehen, dass sie (die A) den ganzen Schaden allein tragen müsse. Davon abgesehen sei das doch alles schon ziemlich lange her. Daraufhin erhebt B im Januar 2021 formgerecht Klage gegen A vor dem Landgericht Göttingen.

Hat die Klage der B gegen die A vor dem Landgericht Göttingen Aussicht auf Erfolg?

Bearbeitervermerk:

1. Auf alle im Sachverhalt aufgeworfenen Rechtsfragen ist – ggf. hilfsgutachterlich – einzugehen.
2. Auf die Leitlinien/Anleitungen zum wissenschaftlichen Arbeiten auf der Internetseite des Studienbüros wird hingewiesen.
3. Abgabeschluss ist der 13. April 2021.
4. Zu den Formalia sowie zum Abgabeprozedere beachten Sie bitte die Hinweise auf der "Checkliste" des Studienbüros.