

Examensklausurenkurs – Klausur 12.04.2013**Die Klausuren können ab dem 3.5.
am Lehrstuhl Grundmann abgeholt werden**

I.

A ist Eigentümer eines Grundstücks. Dieses ist auf der Ostseite mit einem Bürohaus bebaut. An dieses schließt sich westlich auf dem Grundstück eine Freifläche an, dann folgt die Grenze zum Nachbargrundstück des Autohändlers B. Dieser will auf seinem Grundstück seine Ausstellungs- und Verkaufshalle errichten und betraut einen Architekten, der ihm von verschiedenen Bekannten aus der Bau- und Immobilienwirtschaft als kompetent und sorgfältig empfohlen worden war, mit der Planung des Vorhabens. Der Architekt unterwirft sich vertraglich einem umfassenden Weisungsrecht des Bauherrn B bei der Planung und Errichtung der Halle. Die Lage und Grundgestalt der Halle werden dem Architekten von B wie folgt vorgegeben: Die Halle soll auf einer Länge von 20 Metern genau an der Grenze zum Nachbargrundstück des A errichtet werden, was im vorliegenden Fall nach den Regeln des öffentlichen Baurechts erlaubt ist. Zugänglich ist die Halle nur von der Westseite, also von Seiten des B; die Ostwand entlang der Grenze zum Grundstück des A ist ohne Maueröffnungen.

Bei der Planung verkennt der Architekt den Verlauf der Grundstücksgrenze und verrückt diese im Geiste – und in seinen Plänen – einen Meter nach Osten, so dass die Halle genau einen Meter tief in das Grundstück des A hinein ragt. A bemerkt das erst mehrere Wochen nach der Fertigstellung und verlangt nunmehr von B den Abriss es auf seinem Grundstück stehenden Teils der Halle und die Wiedereinräumung des Besitzes an der freigelegten Grundstücksfläche.

Was der Architekt falsch gemacht hat, soll hier nicht im Einzelnen dargelegt werden; es war jedenfalls grob fahrlässig. Auch B hätte in der Planungsphase und bei den Besprechungen mit seinem Architekten erkennen können, dass mit der vermeintlichen Grundstücksgrenze etwas nicht stimmte. Aber dieses Fehlverhalten war nicht grob fahrlässig, sondern lediglich Ausdruck einfacher Fahrlässigkeit, weil man von B nicht den gleichen geschulten Blick wie von einem Architekten verlangen kann. B meint daher, dass er den Überbau nicht zu verantworten habe, denn er selbst habe ja nicht grob fahrlässig gehandelt. A wendet hiergegen ein, dass B für den Fehler seines Architekten einstehen müsse; A und B seien schließlich Nachbarn und deshalb einander besonders verbunden. Und außerdem sei das Ganze doch schon ein Delikt.

Frage 1:

Kann A von B den Abriss des af seinem Grundstück stehenden Teils der Halle und die

Wiedereinräumung des Besitzes an der Grundstücksfläche verlangen?
(Mögliche Gegenansprüche des B und hierauf beruhende Zurückbehaltungsrechte des B brauchen nicht geprüft zu werden.)

II.

Unterstellt, die genannten Ansprüche des A gegen B sind begründet. Diese Ansprüche zu erfüllen, würde den B sehr teuer zu stehen kommen, denn er müsste dann den auf seinem Grundstück verbleibenden und überwiegenden Teil der Halle ganz wesentlich ergänzen und umbauen. Für A hingegen war und ist der überbaute Grundstücksteil wirtschaftlich nicht besonders wichtig.

Frage 2:

Wie können sich A und B vor diesem Hintergrund vertraglich zum Vorteil beider Beteiligten einigen? Skizzieren Sie bitte kurz bis zu drei mögliche rechtliche Gestaltungen und zeigen Sie deren Vor- und Nachteile für die Beteiligten auf. Ein Vertragsentwurf ist nicht zu fertigen.