Examensrepetitorium (Rep²) im Schuldrecht AT (Dreipersonenverhältnisse)

Fall zur Drittschadensliquidation und zum Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter (in Anlehnung an BGH NJW 2016, 1089)

Die V-GmbH (im Folgenden V) ist unter anderem Eigentümerin eines Grundstücks mit einer großen Fabrikhalle. Diese Fabrikhalle hat sie seit 1991 an die P-GmbH & Co KG (im Folgenden P) verpachtet, welche darin Fleisch verarbeitet. Dem Pachtvertrag sind AGB beigefügt, die die V für alle gewerblichen Vermietungen verwendet. Hiernach ist der Pächter verpflichtet, alle während der Pachtzeit erforderlichen Ausbesserungen und Erneuerungen rechtzeitig und ordnungsgemäß auszuführen und zu zahlen. Nach vielen Jahren der erfolgreichen Geschäftsbeziehung lässt V die Halle erweitern, um Platz für eine weitere Produktionslinie der P zu schaffen. Mit der Planung und Überwachung der Bauarbeiten wird der Architekt A beauftragt. Im darauffolgenden Jahr zeigt sich, dass der Fußboden im neu errichteten Bereich der Halle mangelhaft und dringend sanierungsbedürftig ist. Dieser Mangel wäre bei einer regelmäßigen Kontrolle der Bauarbeiten durch A leicht zu entdecken und zu verhindern gewesen. Für einen nicht sachkundigen Dritten ist der Mangel von außen jedoch nicht erkennbar. V rügt diesen Mangel sowohl bei dem Bauunternehmen als auch bei A und setzt beiden eine Frist zur Abhilfe, die jedoch fruchtlos verstreicht. P beauftragt daraufhin aufgrund der bestehenden Klausel in dem Pachtvertrag ein Fremdunternehmen mit der Sanierung des Fußbodens und bezahlt hierfür angemessene € 150.000.

Fallfrage: Wie ist die Rechtslage?

Abwandlung 1

Bei Abschluss des Pachtvertrags verhandeln P und V ausführlich alle Vertragskonditionen. Im Gegenzug für die „Sanierungsklausel“ wird die Pacht um 15 % gesenkt.

Fallfrage: Wie ist die Rechtslage?

Abwandlung 2

Bei den Planungsarbeiten für den Umbau sind A, P und V beteiligt. Die Vorstellungen der P werden von A beim Umbau berücksichtigt. Die Abstimmung in Detailfragen geschieht dabei direkt zwischen P und A. A teilt P auch immer gesondert mit, wie weit die Umbauten fortgeschritten sind. Gleichwohl wird der Architektenvertrag nur zwischen A und V geschlossen und V zahlt entsprechend das Honorar des A.

Fallfrage: Ändert sich etwas am Ergebnis des Grundfalls?

© 2026 Prof. Dr. Georg Bitter – Universität Mannheim