

## Hausarbeit zur Übung im Zivilrecht für Fortgeschrittene

Katharina (K) kaufte mit notariellem Vertrag vom 27.5.2022 von Vanessa (V) ein Reihenhaus in Mannheim. Der Vertrag sah einen vollständigen Gewährleistungsausschluss vor. Im September 2025 stellt K dann jedoch schwarze Flecken an einer Kellerwand fest, die sich mit den üblichen Schimmelbekämpfungsmethoden nur vorübergehend beseitigen lassen und immer wieder auftreten. Sie kann den betroffenen Raum im Keller daher weder für die Lagerung von Lebensmitteln nutzen noch sich überhaupt länger im Raum aufhalten. Denn die Sporen dieser Art von Schimmelpilz können zu Hautreizungen, Allergien und Asthma führen. Hintergrund der Schimmelbildung ist eine unzureichende Abdichtung der Wand zum Haus des Nachbarn Nils (N), die dazu führt, dass sich dort immer wieder Feuchtigkeit und somit ein Schimmelpilz bildet, der nicht so einfach entfernt werden kann. Die durchschnittliche Haltbarkeit einer entsprechenden Mauerabdichtung beträgt 40 Jahre. In diesem Intervall müssen Wandabdichtungen erneuert werden. Die Abdichtung zur Wand des N wurde zuletzt im Jahr 1988 fachgerecht ausgetauscht. Weshalb diese Abdichtung nun unzureichend gegen Feuchtigkeit schützt, ist aber zunächst nicht klar. Ein Austausch der Abdichtung wäre aber möglich und würde auch den gegenwärtigen Schimmel vollständig beseitigen.

K schreibt umgehend an V und verlangt von dieser die Erneuerung der Abdichtung. V reagiert nicht. Um das Problem möglichst schnell zu beseitigen, möchte K die Abdichtung nun für einen als angemessen zu unterstellenden Preis von 24.000 Euro zzgl. Umsatzsteuer professionell erneuern lassen und wendet sich erneut an V. Diese verweigert eine Zahlung mit Hinweis darauf, dass sie sich erst einmal erkundigen möchte. Es sei nicht hinnehmbar, dass K sie einfach übergeht. Darüber hinaus habe sie die Abdichtung ja nicht beschädigt und im Jahr 1988 zuvor fachgerecht erneuern lassen, weshalb sie keine Verantwortlichkeit bei sich sehe. Zudem würde K nun in ungehöriger Weise davon profitieren, weil sie die nächste Erneuerung dann nicht im Jahr 2028, sondern erst 2065 durchführen lassen müsse. Diese Bereicherung sei ungerechtfertigt.

Am nächsten Tag unterhält sich K mit ihrem Nachbarn N über ihren Streit mit V. N erzählt ihr, dass er sich mit V bereits vor einigen Jahren über die gemeinsame Trennwand im Streit befunden habe. V hatte damals Schadensersatz gegen N geltend gemacht, weil sie ihm vorgeworfen hatte, mit seinen angeblich undichten Rohren ihre Kellerwand nass zu machen. Es stellte sich jedoch heraus, dass die Abdichtung der Wand der V nicht den Vorschriften entsprach und unzureichend gegen Wasser schützte. Daher verlor V den Rechtsstreit mit N.

**Frage 1:** Hat K den geltend gemachten Anspruch auf Schadensersatz i.H.v. 24.000 Euro zzgl. Umsatzsteuer?

Das Haus bereitet der K noch weitere Sorgen. Sie vermietet im Frühjahr 2023 das geräumige Dachgeschoss mit dessen drei möblierten Zimmern, einem eigenen Bad sowie eigener Küche als abgetrennte Wohnung an den Alexander (A). Bei seinem Einzug im Juni 2023 stellte A der K

seinen Lebensgefährten Bernd (B) vor, der in Frankfurt a.M. arbeitet, aber häufig an Wochenenden zu Besuch kommt.

Als B mal wieder an einem Wochenende im Sommer 2025 seinen Lebensgefährten in dessen Dachgeschosswohnung besuchte, kam es zu einem folgenschweren Unfall: Als B sich gerade in der Küche etwas zu essen machte, explodierte die sich dort befindliche Gastherme, was bei B zu Verbrennungen der Haut führte. Wie die Explosion genau entstand, ließ sich nicht mehr klären. Klar ist aber, dass es sich um einen Herstellungsmangel handelte, der sich erst später auswirkte. Der Defekt war jedoch weder für A noch für B erkennbar, weil er auch bei der letzten Wartung der Therme von außen nicht auffiel.

A ist erbost, dass es zu einem derartigen Sicherheitsmangel kommen kann. Er kündigt fristgerecht und wirksam den Mietvertrag zu Ende Oktober 2025. Am 1. November 2025 wirft A den Wohnungsschlüssel in den Hausbriefkasten der K.

Nachdem sich B erholt hat, fordert er von K die entstandenen Heilbehandlungskosten i.H.v. 7.000 Euro sowie ein – für derartige Verletzungen als angemessen zu unterstellendes – Schmerzensgeld i.H.v. 2.000 Euro. K weist diese Forderung empört zurück, weil ja nur A die Dachgeschosswohnung gemietet habe und sie – was zutrifft – stets sämtliche Wartungsvorschriften befolgte sowie von dem Defekt nichts wusste. Da dieser von außen nicht erkennbar war, konnte sie diesen Fehler auch nicht erkennen und beheben.

**Frage 2:** Hat B den geltend gemachten Anspruch gegen K?

Am 4. Mai 2026 meldet sich K bei A. Sie beschwert sich zum einen darüber, dass A die Wohnung ohne persönliches Erscheinen zurückgegeben habe und es somit nicht zu einer richtigen Übergabe gekommen sei. Dass A den Schlüssel einfach in den Briefkasten geworfen hat, sei gegen ihren Willen erfolgt und sie sei an diesem Tag nicht empfangsbereit gewesen. Sie habe die Schlüssel dann auch erst einige Tage später wirklich erhalten. Zum anderen habe die Nachmieterin der Dachgeschosswohnung einen großen Kaffeefleck auf dem Teppich im Wohnzimmer entdeckt. Damit konfrontiert, gibt A zu, dass B irgendwann im Winter 2024/25 eine Kaffeetasse fallen ließ. Er lief mit der Tasse, die randvoll war, ins Wohnzimmer und schaute dabei die ganze Zeit auf sein Handy. Daher übersah B den Staubsauger, mit dem er gerade zuvor das Zimmer gereinigt hatte. Er stolperte über den Staubsauger und verschüttete dabei den Kaffee. A und B konnten den Fleck daraufhin nicht beseitigen und stellten den Sessel auf diese Stelle, um den Fleck zu verdecken. Die – als angemessen zu unterstellenden – Reinigungskosten hierfür betragen 400 Euro, die K gegenüber B nun geltend macht. B versteht nicht, dass K sich damit erst nach so langer Zeit meldet und verweigert daher gegenüber K die Zahlung. K erhebt noch am selben Tag Klage und wirft diese persönlich in den Postkasten des AG Mannheim ein.

**Frage 3:** Kann K von B Ersatz der Reinigungskosten verlangen?

### Bearbeitungshinweise:

1. Alle aufgeworfenen Rechtsfragen sind, ggf. hilfsgutachtlich, zu prüfen.
2. Der Leitfaden zur Erstellung von Hausarbeiten von Prof. Dr. A. Maurer, als Download verfügbar auf der Webseite des Lehrstuhls Maurer, wird zur Beachtung empfohlen.
3. Die gedruckte Bearbeitung ist am Montag, 7. September 2026 zwischen 9:30 und 12:00 Uhr am Lehrstuhl abzugeben (Schloss Ehrenhof West, EW 191–195).
4. Zusätzlich zur gedruckten Bearbeitung ist zu Kontrollzwecken (Zeichenbegrenzung + Plagiatskontrolle) die entsprechende Datei elektronisch an den Lehrstuhl zu übermitteln. Schicken Sie bitte **nur Ihre reine Falllösung als Word-Dokument (ohne Deckblatt, ohne Sachverhalt, ohne Literaturverzeichnis o.Ä.)** per E-Mail an m.gross@uni-mannheim.de. Einsendeschluss ist Montag, der 7. September 2026, um 10:00 Uhr. Der Text der Falllösung muss mit der gedruckten Fassung identisch sein. Auch diese Einreichung ist für die gesamte Fristwahrung erforderlich.
5. Die Hausarbeit kann nur korrigiert werden, wenn sich der/die Bearbeiter:in bis spätestens 7. September 2026 im Portal<sup>2</sup> für die Übung **und die Hausarbeit** selbständig **angemeldet** hat! Bitte nehmen Sie Ihre Anmeldung im Portal<sup>2</sup> rechtzeitig vor und kontrollieren Sie diese.
6. Die Hausarbeit muss die folgenden Formatvorgaben erfüllen: Seitenrand: mindestens 5 cm rechts und 2 cm links, Schriftart: Arial oder eine gleichwertige Proportionalschrift, Zeilenabstand: 1,25-fach.
7. **Für das Gutachten gilt eine Begrenzung von 55.000 Zeichen einschließlich Leerzeichen.** Nicht mitgerechnet werden die weiteren Bestandteile der Hausarbeit nach Ziffer 8 und 9 sowie der Fußnotenapparat. Die Zeichenzahl des Gutachtens ist auf dem Deckblatt gut sichtbar in eckigen Klammern anzugeben, z.B. [51.435 Zeichen]. Bei Überschreitungen kann die Korrektur der Arbeit verweigert und die Leistung mit „ungenügend (0 Punkte)“ bewertet werden.
8. Dem Gutachten sind ein Deckblatt mit Namen, Anschrift und Matrikelnummer sowie der Sachverhalt, eine Gliederung und ein Literaturverzeichnis voranzustellen. Die Arbeit ist zu unterschreiben. Die gedruckte Fassung muss eine eigenhändig unterschriebene Erklärung mit folgendem Wortlaut enthalten, ohne die von der Korrektur der Arbeit abgesehen und die Prüfungsleistung mit „ungenügend (0 Punkte)“ bewertet werden kann:  
*Hiermit versichere ich, dass diese Arbeit von mir persönlich verfasst ist und dass ich keinerlei fremde Hilfe und keine anderen als die zugelassenen Hilfsmittel in Anspruch genommen habe. Ebenso versichere ich, dass diese Arbeit oder Teile daraus weder von mir selbst noch von anderen als Leistungsnachweise andernorts eingereicht wurden. Ausnahmen von Satz 2 sind kenntlich gemacht. Wörtliche oder sinngemäße Übernahmen aus anderen Schriften und Veröffentlichungen in gedruckter oder elektronischer Form sind gekennzeichnet. Sämtliche verwendete Quellen sind nachgewiesen. Literatur ist in der Bibliographie aufgeführt. Mir ist bekannt, dass im Fall einer falschen Versicherung die Arbeit mit „nicht ausreichend“ bzw. „ungenügend“ bewertet wird. Ich bin*

*ferner damit einverstanden, dass meine Arbeit zum Zwecke eines Plagiatsabgleichs oder zur Kontrolle auf den unerlaubten Einsatz künstlicher Intelligenz pseudonymisiert in elektronischer Form verarbeitet werden kann. Mir ist bekannt, dass von der Korrektur der Arbeit abgesehen und die Prüfungsleistung mit „nicht ausreichend“ bzw. „ungenügend“ bewertet werden kann, wenn das Einverständnis nicht erteilt wird.*

9. Beachten Sie bitte außerdem die neuen Vorgaben zur Verwendung Künstlicher Intelligenz (KI), die in Anlage 3 zum neuen [Modulhandbuch](#) niedergelegt und in der [Handreichung KI](#) näher erläutert sind. Die vollständige oder anteilige Erstellung einer Prüfungsleistung durch KI, insbesondere durch Sprachmodelle (z.B. ChatGPT), stellt keine eigenständige Leistung dar und ist unzulässig. Die unterstützende Nutzung von KI ist nur zulässig, soweit sie die Eigenleistung des oder der Studierenden nicht infrage stellt und die Dokumentationspflichten erfüllt werden:
- a. In einem Anhang zur Hausarbeit sind alle genutzten technischen Hilfsmittel, insbesondere KI-gestützte Anwendungen, mit dem jeweiligen Zweck ihrer Verwendung anzugeben.
  - b. Werden konkrete Inhalte (z.B. Textpassagen, Argumentationen, Ergebnisse oder Gliederungen) direkt von einer KI übernommen oder in wesentlichen Teilen verarbeitet, ist dies an der entsprechenden Stelle in der Arbeit kenntlich zu machen (z.B. durch Fußnoten).
  - c. Zu dokumentieren sind insoweit auch der jeweilige Zeitpunkt der Nutzung (Abfrage) sowie die hierzu verwendeten Eingaben (z.B. „Prompts“). Diese Angaben sollen im Anhang zur Hausarbeit erfolgen.
  - d. Bei Formulierungshilfen oder struktureller Unterstützung (wie Rechercheunterstützung) genügt die Angabe dieser Zwecke innerhalb des Anhangs zur Hausarbeit. Entsprechende Stellen in der Arbeit müssen nicht gekennzeichnet werden.