

Juristisches Repetitorium hemmer
Übungsklausur für die Erste Juristische Staatsprüfung
Sachverhalt Klausur 2150 (Zivilrecht)

Diese Aufgabe umfasst 4 Seiten.

Bearbeitungszeit: 5 Stunden

Am 24. April 2026 sucht Monika Manger (M) die Rechtsanwältin Rebekka Redlich (R) auf und bittet diese um Rechtsbeistand in folgender Angelegenheit:

M wird von ihrem Cousin Christopher Czerny (C) in Anspruch genommen. C hat der M angedroht, von ihr die Zahlung eines sechsstelligen Betrages zu verlangen.

M übergibt der R ein Testament, das sie als Alleinerbin ihrer am 30. November 2025 nach kurzer, aber schwerer Krankheit gestorbenen verwitweten Tante Trude Czerny (T) ausweist. Die verstorbene T war die Mutter des C und dieser meint nun, dass ihm als einzigem Abkömmling der T von Rechts wegen schon „die Hälfte von allem“ zustehe.

Besondere Sorgen macht der M dabei, dass sie vielleicht aus dem wunderschönen Haus im Grünen wieder ausziehen muss, welches sie von ihrer Tante geerbt und in den Monaten März und April 2026 aufwändig repariert und renoviert hat.

Im ausgebauten Obergeschoss ließ M die Decken- und Wandverkleidung sowie auf dem Dachboden die Bodenbeläge austauschen, die Fassadendämmung erneuern und teils neue Stromkabel und Dachziegel einbauen. Grund dafür war, dass diese Bereiche starke Beschädigungen durch Marderbefall aufwiesen. Der Marder hatte sich teils durch die Dachhaut und die Dämmmaterialien gebissen und die Isolierung von Stromkabeln angenagt. Zudem hatten die Hinterlassenschaften des Marders in Form von Kot und Überresten verspeister Kleintiere die Böden und zum Teil auch darunterliegende Decken und Wände stark verunreinigt.

Zudem musste M für das Ausräumen und Einräumen von Obergeschoss und Dachboden zwecks Durchführung für die notwendigen Reparaturarbeiten 2.000 € aufwenden.

Die M hat auch noch aus einem weiteren Grund Streit mit ihrem Cousin:

C bekam nämlich nach dem Tod der T – das Testament zu Gunsten der M wurde erst am 20. Februar 2026 entdeckt, und erst danach überließ C das Grundstück ab März 2026 widerwillig der M – vom Nachlassgericht einen Erbschein ausgestellt, der ihn als Alleinerben auswies. C bezog zunächst selbst das Hausgrundstück der T, ohne allerdings die Marderschäden zu beheben. Wegen dieser Schäden trat C mit dem Voreigentümer Bert Berger (B) in Kontakt. B hatte mit notariellem Vertrag vom 05. August 2025 das Grundstück für 500.000 € an die T verkauft. Am 30. August 2025 wurde das Grundstück an T übergeben und T wurde nach Zahlung des Kaufpreises als neue Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

B wurde nun von C mit Vorwürfen schwerer Mängel konfrontiert:

Zum einen behauptete C, für die Beseitigung der Marderschäden würden Kosten von sicherlich mehreren zehntausend Euro entstehen, wofür B Schadensersatz zu leisten habe.

Außerdem gab es nach Ansicht des C noch einen weiteren Mangel. Wie er aus Gesprächen mit den Nachbarn erfahren hatte, wurde bis vor 35 Jahren auf dem Grundstück ein Handel mit Düngemitteln, Maschinenölen und Pflanzenschutzmitteln betrieben. Die leeren Fässer für die gesundheitsgefährdenden und gewässerschädlichen Stoffe wurden im hinteren Grundstücksbereich einfach vergraben. Sehr wahrscheinlich befanden sich beim Vergraben wegen des damals geringeren Umweltschutzbewusstseins noch erhebliche Reste der Stoffe in den Fässern, die in den Boden ausgetreten sein könnten.

B wies alle Vorwürfe von sich. Wegen der Angelegenheit hatte er schon mit T vor deren Tod diskutiert. Diese hatte ihm gegenüber auch am 23. September 2025 per Brief die Minderung des Kaufpreises erklärt. B berief sich allerdings darauf, dass im notariellen Kaufvertrag vom 05. August 2025 jegliche Gewährleistungsrechte ausgeschlossen worden seien. Außerdem habe er von dem Altlastenverdacht – was zutrifft – noch nie etwas gehört. Das mit dem Marder wäre zwar ärgerlich für die T und ihre Erben, aber wer „*gekauft wie gesehen*“ unterschreibt und dann nicht genau hinschaut, sei selbst schuld!

Dem Kaufvertrag war ein gemeinsamer Besichtigungstermin mit B am 22. Juli 2025 vorausgegangen. Dabei waren der T die Marderschäden nicht aufgefallen. Die Schäden wären nur bei einer genauen und zielgerichteten Untersuchung des nur über eine Leiter erreichbaren Dachbodens zu erkennen gewesen. Ein etwaiger Schädlingsbefall war bei dem Besichtigungstermin nicht zur Sprache gekommen.

Um den Streit beizulegen und als „Zeichen seiner Kulanz“ zahlte B allerdings an C am 10. Dezember 2025 noch 10.000 € in bar, die C mit den Worten entgegennahm, das letzte Wort in dieser Sache wäre noch nicht gesprochen.

Als M im März 2026 in das Haus einzog, nahm sie – erbost darüber, dass ihr Cousin C selbst nichts an der Bausubstanz gemacht, sondern sich stattdessen nur bereichert hatte – nunmehr selbst die Angelegenheiten in die Hand und forderte von B am 15. April 2026 die Zahlung von 62.000 €.

Von der geforderten Summe entfallen 60.000 € auf den nach Ansicht der M zu viel gezahlten, da geminderten Kaufpreis. Außerdem müsse B die aufgewendeten 2.000 € für das Aus- und Einräumen bei den Reparaturarbeiten ersetzen.

B weigerte sich. Erstens hätte er bereits 10.000 € an C gezahlt, zweitens wäre nicht einmal sicher, ob tatsächlich irgendwelche Schadstoffe im Boden vorhanden wären, und drittens sollte M doch erst einmal einen Erbschein vorlegen, bevor mit ihr irgendwelche Geschäfte über die Erbschaft gemacht werden könnten. Ohnehin könnte er sich nur schwer vorstellen, dass die T so einfach ihren einzigen Sohn enterben könnte.

Rechtsanwältin R prüft das vorgelegte Testament. Sie kommt zum Ergebnis, dass das Testament wirksam errichtet wurde, inhaltlich tatsächlich die M zur Alleinerbin einsetzt und dass andere Verfügungen von Todes wegen oder sonstige Gründe für die Unwirksamkeit der Erbeinsetzung der M nicht vorliegen.

Allerdings hatte C für die Monate Januar und Februar 2026, als er sich noch für den Alleinerben nach T hielt, ein Nebengebäude auf dem Grundstück als Lager- raum an Sergej Savič (S) vermietet und dafür insgesamt 300 € vereinnahmt.

Außerdem gelingt es der Rechtsanwältin R, ein Gespräch mit Zack Zuckerberg (Z), dem Mitinhaber der Firma „Zack & Weg Schädlingsbekämpfung OHG“ zu organisieren. Z berichtet, seine Firma sei von B in den Jahren vor dem Verkauf an T schon mehrfach – zuletzt im Juli 2025 – beauftragt worden, mit immer schärferen Maßnahmen gegen den anhaltenden Marderbefall vorzugehen. Dabei seien dem Z und seinen Mitarbeitern auch bereits schwerere und nie behobene Schäden an der Bausubstanz aufgefallen. Dass B das Haus ohne Aufklärung über diese Schäden verkauft habe, sei eine Sauerei und deswegen sei Z auch bereit, nötigenfalls vor Gericht unter Eid auszusagen.

Auch findet die Rechtsanwältin R heraus, dass sich ohne nähere Begutachtung nicht feststellen lässt, ob das Erdreich auf dem Grundstück tatsächlich mit Schadstoffen belastet ist und ob hieraus Gesundheitsgefahren für die Benutzer drohen.

Im mangelfreien Zustand hätte der Wert des Grundstücks 600.000 € betragen. Dieser Wert ist allerdings aufgrund der Schäden aus Marderbefall um 30.000 € verringert. Wegen des Altlastenverdachts aufgrund der Nutzung des Grundstücks als „wilder Müllkippe“ ist der Wert nochmals um weitere 30.000 € reduziert.

Rechtsanwältin R übergibt die Akte zur näheren Prüfung an den ihr in der Anwaltsstation zugeordneten Referendar Paul Petry (P). Er soll davon ausgehen, dass der Nachlass der T insgesamt 800.000 € wert war.

Vermerk für die Bearbeitung:

In einem umfassenden Gutachten, in welchem auf alle im Sachverhalt aufgeworfenen Rechtsfragen – zumindest hilfsweise – einzugehen ist, sind in der vorgegebenen Reihenfolge folgende Fragen zu beantworten:

Frage 1: Kann M von B Zahlung von 62.000 € verlangen?

Frage 2: Welche Ansprüche hat C gegen M? Kann M dagegen Ansprüche wegen der an C geflossenen Zahlungen seitens B und S geltend machen?