



Große Falllösungshausarbeit WS 2024/25

— A ist Eigentümer eines bis heute unbebauten, großen Grundstücks in Gelsenkirchen (Nordrhein-Westfalen). Er, der selbst aus einer alten Bergmannsfamilie stammt, hatte vor Jahren geplant, später einmal auf diesem Grundstück eine Seniorenresidenz für in den Ruhestand getretene Kumpel (Bergleute) zu errichten. Er hatte allerdings nicht damit gerechnet, welchen Aufwand die Planungen, insbesondere das Einholen aller nötigen Genehmigungen, bedeuteten, sodass er vorläufig von diesem Vorhaben Abstand genommen hat. Um das Grundstück nicht ungenutzt zu lassen, wollte A es übergangsweise als Parkplatz für Pkw nutzen. Im Februar des Jahres 2023 hatte er alle dafür erforderlichen behördlichen Unterlagen erhalten. Ihm wurde gestattet, im hinteren Teil des Grundstücks für insgesamt 20 Pkw Parkplätze zu errichten. In einem ersten baulichen Schritt ließ er die Einfahrt auf seinem Grundstück so aufrüsten, dass sie den Anforderungen an eine Parkplatzzufahrt genüge. Noch bevor mit der Einrichtung der 20 Parkplätze begonnen wurde, verlor A ab ca. Juli 2023 das Interesse an seinem „Parkplatzprojekt“. Mittlerweile ist das Grundstück des A deutlich verwildert; seine ursprünglichen Pläne hat er bislang nicht weiterverfolgt.

— Eigentümer des neben As Grundstück gelegenen Grundstücks, ist B. Auf dessen Grundstück befindet sich bis an die Grenze zum Grundstück des A ein größeres Mehrfamilienhaus. In der dem Grundstück des A zugewandten Seite des Gebäudes sind im Laufe des ersten Halbjahres 2024 eine ganze Anzahl von Rissen im Mauerwerk entstanden. Ursächlich dafür waren unterirdische Sprengungen, die das Bergbauunternehmen X-AG fachmännisch vorgenommen hatte, um Bodenschätze zu fördern.

Die X-AG hat den Schaden an Bs Gebäude als einen von ihr auszugleichenden Schaden anerkannt, der durch ihre bergbauliche Tätigkeit verursacht worden ist. Sie werde den U beauftragen, die beschädigte Wand des Hauses von B zu sanieren. Der B teilte dieses Vorhaben gleich seinem Nachbarn A mit und wies darauf hin, dass es sicherlich nötig sein werde, eine Randfläche des Grundstückes des A zu belegen, um ein Gerüst aufzustellen, was für die Sanierung erforderlich sei.

Prof. Dr. Ulrich Ehricke
Telefon: +49 221 470-3823
uehricke@uni-koeln.de
euwir.jura.uni-koeln.de

Anschrift
Sibille-Hartmann-Str. 2-8
50969 Köln

Postanschrift:
Albertus-Magnus-Platz
50923 Köln

U begann seine Arbeiten am 1.9.2024. Um diese ausführen zu können, nutzte U, nach Rücksprache mit dem A, zeitweilig dessen Grundstück, indem er in der Zeit vom 1.9.2024 bis zum 15.10.2024 zur Verfestigung an der Fassade des Hauses des B ein Gerüst aufstellte, das seine Bodenverankerung in seiner ganzen Länge auf dem Grund des A fand. Am 2.10.2024 schrieb die X-AG, vertreten durch den Vorstand, einen Brief an A, in dem sie für die Möglichkeit dankte, dass U die Einfahrt dessen Grundstückes während der Sanierungsarbeiten zum Aufstellen des Gerüsts nutzen könne. Zugleich teilte sie mit, dass die Baustelle aufgrund nicht vorhersehbarer technischer Schwierigkeiten erst zum 15.11.2024 geschlossen werden könne. Für die Nutzung des Bereichs der Einfahrt von A und für die damit verbundenen Umstände wolle man pauschal für die ganze Zeit der Sanierungsmaßnahme einen Betrag in Höhe von 1.500 Euro an A zahlen. Eine derartige Zahlung an A ging dann auch einige Tage später auf dessen Konto ein. Schon in der Woche vor dem 15.11.2024 merkte A, dass die Arbeiten an dem Nachbarhaus immer weniger wurden. Am anvisierten 15.11.2024 wurde dann nicht mehr an der Sanierung gearbeitet, aber das Gerüst stand immer noch an seinem Platz. Mit jedem Tag, der verging, an dem nicht gearbeitet wurde und an dem das Gerüst noch auf seinem Grundstück stand, nahm der Ärger bei A zu. Am 27.11.2024 kam U wieder auf die Baustelle und stieß auf einen wutentbrannten A. U erklärte A, dass noch einige Versiegelungsleistungen erbracht werden müssen, wozu man das Gerüst benötige. Aus Kostengründen habe man darauf verzichtet, am 15.11.2024 nur für eine Zeitspanne von 12 Tagen das Gerüst abzubauen, einzulagern und dann wiederaufzubauen. A verlangte eine Zahlung auch für die Zeit bis zum 27.11.2024. U entgegnete, er sei der falsche Ansprechpartner, er möge sich an die X-AG wenden. Das tat A auch und sprach bei dem Treffen mit dem Vorstand der X-AG nicht nur das Thema der Erstattungszahlung bis zum 27.11.2024 an, sondern meinte, dass die bereits gezahlten 1.500 Euro zu wenig gewesen seien. Er verlange 5.760 Euro. Dem läge folgende Rechnung zu Grunde. An 45 Tagen sei sein Nutzungsrecht an dem Grundstück beeinträchtigt gewesen. Er hätte 20 Parkplätze vermieten können, und es wäre – was zutreffend ist –, mit einem ortsüblichen Erlös von 6,40 Euro pro Tag und Parkplatz zu rechnen gewesen. Abzüglich der bereits gezahlten 1.500 Euro verlangt A von der X-AG nunmehr Zahlung von 4.260 Euro. Als A den Vorstand der X-AG mit dieser Forderung konfrontierte, wollte dieser die Stimmung etwas beruhigen und bot A noch eine weitere Zahlung von 1.000 Euro an. Diese lehnte A sofort ab. Die X-

AG bedauerte dies und meinte, A habe nur die Pläne, einen Parkplatz zu errichten, von der Realisierung sei nichts zu bemerken. Bei dem Grundstück des A handele es sich vielmehr um ein verwuchertes Grundstück, auf dem kein Pkw hätte parken können. Daher sei zu Unrecht ein potenzieller Verdienstverlust zugrunde gelegt worden.

Im Zusammenhang mit der Auseinandersetzung mit der X-AG erfuhr A etwas für ihn sehr Wichtiges über seinen Nachbarn B. Er (B) wolle nämlich sein Mietshaus auf eine Energieversorgung aus Geothermie umrüsten. Es gäbe bereits ein Gutachten, in dem deutlich gezeigt werde, dass sich unter den Grundstücken von B und A in ca. 45 m Tiefe zwei sehr gut geeignete und voneinander klar abgetrennte Wasserreservoirs befänden, die man zur Erzeugung von Energie aus Geothermie nutzen könne. A erfuhr weiter, dass B auch schon ein Fachunternehmen ausfindig gemacht habe, das auf Bohrungen ins Erdreich und auf die Errichtung von Geothermie-Anlagen spezialisiert sei. B stünde schon in Verhandlungen mit diesem. Die verfahrensrechtlich notwendige Anzeige des Bauprojekts an die zuständige Behörde in NRW sei ebenfalls bereits durch B erfolgt.

A nimmt diese Umstände mit großer Sorge zur Kenntnis. Dazu folgender Hintergrund (bitte unterstellen Sie auch hier die Richtigkeit): A hatte schon seit langem vor, mit der Idee des Parkplatzes auch die Idee einer Energiegewinnung aus Geothermie zu verwirklichen. Die aus dem Wasserreservoir unter seinem Grundstück gewinnbare Geothermie soll demnach in den umliegenden Stadtteilen als Erdwärme vermarktet werden.

Bei den Anlagen zur Geothermiegewinnung in der Größenordnung, wie sie von A und B geplant werden, muss ein unterirdischer Mindestabstand zwischen den Anlagenbauten eingehalten werden, damit sich bestimmte Sicherheitsrisiken nicht verwirklichen. Während eine Errichtung einer solchen Geothermieanlage nur an einer Stelle auf dem Grundstück des A möglich wäre, gibt es auf dem Grundstück von B zwei Möglichkeiten, an denen die geplante Anlage errichtet werden könnte. B hat sich diejenige Stelle für den Bau der Anlage ausgesucht, die dazu führen würde, dass dann A keine Geothermieanlage mehr auf seinem Grundstück errichten kann. A sucht deshalb den B auf und bittet ihn, sein Geothermieprojekt dauerhaft nicht weiter zu betreiben, damit er, A, noch die Möglichkeit habe, sein Wirtschaftsprojekt umzusetzen. B äußert Unverständnis und hält dem A vor, dass er es nicht einsehen könne, dass er sein nahezu im Stadium der Realisierung befindliches Projekt zu Gunsten einer

Unternehmung aufgeben solle, nur um ihm – dem A – die Möglichkeit offenzuhalten, eine nur als bloße Idee existente Planung, von der niemand wüsste, ob sie jemals realisiert werden, aufzugeben. B weist ebenso den Vorschlag zurück, seine Geothermieanlage an der anderweitig möglichen Stelle auf seinem Grundstück zu errichten. Er könne als Eigentümer des Grundstückes selbst bestimmen, ob und wenn ja, wo er seine Anlage errichten möchte. Es gäbe auch keine Rücksichtnahmepflicht gegenüber A, da er erst jetzt sein Interesse daran bekundet habe. Er habe die Entscheidung, die Anlage an der nun ausgewählten Stelle zu errichten, nicht willkürlich oder leichtfertig getroffen. Sie ist allein von dem Umstand bestimmt gewesen, dass es für den Bau an der einen Stelle Fördergelder gab und an der anderen nicht.

A fragt Sie nach seinen Rechten.

Frage 1: Hat A einen Anspruch gegen die X-AG auf Zahlung von 4.260 Euro?

Frage 2: Hat A einen Anspruch gegen B auf Unterlassung des Weiterbetriebs bzw. der tatsächlichen Verwirklichung seines Projektes „Geothermie“?

Viel Erfolg!

Bearbeitervermerk:

Es ist auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen – ggf. im Rahmen eines Hilfsgutachtens – einzugehen.

Formalitäten: Max. 30 Seiten (zuzüglich Deckblatt, Sachverhalt, Gliederung und Literaturverzeichnis), Zeilenabstand: 1,5; Seitenrand: 1/3 rechts, Schriftgröße: 12 pt, Schrift: Times New Roman, Fußnoten: 10 pt.

Bearbeitungszeit: 17.02.2025-31.03.2025; § 40 Abs. 3 Satz 2 StudPrO 2023: „Die Bearbeitungszeit der Großen Falllösungshausarbeiten beträgt sechs Wochen; die oder der Studierende soll auf die Bearbeitung nicht mehr als vier Wochen verwenden.“

Die Arbeit kann erst nach dem Ende der An-/Abmeldefrist auf der Prüfungsplattform (<https://www.e-klausuren.uni-koeln.de/ea-flex/>) hochgeladen und soll in Gestalt einer einzigen durchsuchbaren Text-PDF-Datei im Format PDF/A eingereicht werden.