

Vorlesung Bau- und Ingenieurvertragsrecht Sommersemester 2025

Teil 6 – Moot Court am 19.05.2025

Prüfungsfall:

Der Vermieter (V) und der Mieter (M) schließen über ein noch durch den Vermieter zu errichtendes Logistikgebäude (Kleinteilelager und Hochregallager) einen Geschäftsraummietvertrag.

Im Geschäftsraummietvertrag heißt es hierzu in § 1:

„Der Mietgegenstand wird dem Mieter gemäß der als Anlage 1.3 beigelegten Baubeschreibung nebst darin etwaigen enthaltenen Plänen übergeben. Weitere bauliche Maßnahmen wird der Vermieter ausdrücklich nicht veranlassen.“

Die Anlage 1.3 „Baubeschreibung“ enthält auf dem Deckblatt folgende Beschreibung:

„Funktionale Mieter-Baubeschreibung Logistikzentrum ...“

Unter der Überschrift „O Allgemeines“ heißt es in der Funktionalen Mieter-Baubeschreibung:

„Zum Leistungsumfang gehören die schlüsselfertige und betriebsbereite Erstellung einer Logistikimmobilie einschließlich aller beschriebenen und dargestellten Außenanlagen und der notwendigen Infrastrukturmaßnahmen.“

Unter Ziff. 8.1 der Funktionalen Mieter-Baubeschreibung (FMB) heißt es zur Bodenplatte:

„Punktlast: 90 kN pro Regalstiel mit einer Fußplatte von“

In Ziff. 8.2 der FMB unter der Überschrift „Aufbau Bodenplatte Hochregalhallen“ enthält die FMB folgenden Text:

„Zusätzlich zu den in Ziff. 8.1 genannten Anforderungen an die Bodenplatte werden folgende Anforderungen in den Hallen 2 und 4 ausgeführt: Es wird anders als in der FEM 9.832 definiert, keine quasi-steife Bodenplatte vorgesehen. Mit Hilfe des iterativen Verfahrens ist eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Lösung zu erzielen.“

Die Schritte des iterativen Verfahrens nach FEM 9.841 sind einzuhalten:

Schritt 1 Regalbauer: Ermittlung der Kräfte aus der Stahlkonstruktion unter der Annahme einer quasi-steifen Bodenplatte und Weitergabe an den Baustatiker.

Schritt 2 Baustatiker: Bestimmung der Bodendurchbiegung an jeder Stütze, Säule und Verankerungsposition und Weitergabe an den Regalbauer.

Schritt 3 Regalbauer: Wiederholung von Schritt 1 unter Einbeziehung der vorher beschriebenen Durchbiegungen der Bodenplatte aus Schritt 2.

Schritt 4 Baustatiker: Wie Schritt 2.

Schritt 5 Regalbauer: Wie Schritt 3.

Schritt 6 Regalbauer: Fertigung des Entwurfes der Stahlkonstruktion mit den vom Baustatiker angegebenen Durchbiegungen.

Schritt 7: Die endgültigen Bodenverformungen mit den entsprechenden Kräften aus der Stahlkonstruktion werden dem Systemdesigner mitgeteilt.“

Zu Beginn dieses iterativen Verfahrens teilt der Mieter auf Nachfrage des Vermieters mit, dass für die beiden Hallen des Hochregallagers mit Regalstiellasten von 180 kN zu rechnen sein.

Daraufhin lässt der Vermieter dem Mieter einen Nachtrag in Millionenhöhe zukommen, mit der Begründung, Ziff. 8.1 der Funktionalen Mieter-Baubeschreibung sehe lediglich eine Regallast von 90 kN pro Regalstiel vor.

Bei zu realisierenden 180 kN pro Regalstiel müsse sowohl der Boden wie die Betonplatte deutlich stärker dimensioniert werden, womit die Mehrkosten begründet werden.

Prüfungsfrage:

Ist der Nachtrag über die Mehrkosten der Bodenplatte in den Hallen 2 und 4 des Hochregallagers **dem Grunde nach** berechtigt?