

Probeklausur (Originalklausur SS 2022): Sachverhalt

UAS-Absolventin A ist leidenschaftliche Dressurreiterin. Nach einem erfolgreichen Berufsleben beschließt sie im Alter von 58 Jahren, sich zur Ruhe zu setzen und ihren Lebensraum zu erfüllen: einen eigenen Reitstall. Im malerischen Rheingau erwirbt sie eine kleine Anlage, die mit einer großen Halle (40 x 60 Meter), einem Außenplatz (45 x 70 Meter), großzügig geschnittenen Paddock-Boxen für die Pferde, Longierzirkel und automatischer Führenanlage alles bietet, was das Reiterherz begehrt. Auf dem Anwesen steht zudem ein altes Bauernhaus, in dem A gemeinsam mit ihrer Familie wohnen möchte.

Die Anlage verfügt über 12 Boxen für Pferde. Da A und ihr Mann selbst drei Reitpferde und zwei Ponys besitzen, beschließt A, die verbliebenen sieben Boxen anderen Reitern, vornehmlich aus dem eigenen Bekanntenkreis, zur Verfügung zu stellen. Diese sollen ihre Pferde in ihrem Stall einstellen und gleichzeitig zur Nutzung der gesamten Reitanlage befugt sein. Zu den typischen Verpflichtungen, die ein Stallbesitzer gegenüber den Einstellern übernimmt, gehört dabei auch die regelmäßige Fütterung der Pferde (nach Absprache mit deren Eigentümern dreimal täglich Heu sowie Kraftfutter) und die regelmäßige Reinigung der Boxen (Abmisten, zweimal täglich, sowie neue Einstreu). Ferner wird den Reitern ein eigener Schrank in der Sattelkammer zur Aufbewahrung von Zubehör zur Verfügung gestellt. Für dieses Leistungspaket möchte A von den Einstellern eine monatliche Gebühr von 600 EUR brutto verlangen. Für andere Leistungen rund ums Pferd, insbesondere das Beschlagen der Hufe durch einen Hufschmied und das Führen der Pferde auf die Weide, möchte A hingegen keine Verantwortung übernehmen. Um selbst hinsichtlich ihrer Freizeitgestaltung flexibel zu bleiben, möchte A das Füttern und Abmisten jederzeit an andere Familienmitglieder oder angestelltes Personal delegieren können.

A, die Sie während ihres Studiums in Frankfurt kennen gelernt hat, bittet Sie um Hilfe bei der Erstellung eines Muster-Einstellvertrags. Besondere Sorgen bereitet ihr dabei der Umstand, dass ihr Privatleben dadurch, dass sich Wohnhaus und Stallanlage auf demselben Grundstück befinden, eng mit dem Stall und der Gemeinschaft der Reiter verknüpft ist. Ihr ist daher wichtig, dass sie im Falle „schlechter Stimmung“ oder bei Streit oder bei Verhaltensauffälligkeiten der eingestellten Pferde den Vertrag mit einzelnen Reitern möglichst schnell und unkompliziert wieder lösen kann. Zudem möchte sie, dass sich Reiter nur in mit ihr abgesprochenen Ausnahmefällen nach 20.00 Uhr auf dem Gelände des Reitstalls aufhalten, damit sie abends ihre Ruhe hat.

Des Weiteren bereitet A die Situation auf dem Markt für Nahrungsmittel und die Entwicklung der Energiepreise Sorgen. Da alle möglichen Lebensmittel und Rohstoffe – so auch das für die Pferde benötigte Futter sowie die Einstreu – immer teurer werden, befürchtet sie, dass der Betrieb des Reitstalls durch unvorhergesehene Entwicklungen möglicherweise unrentabel

werden könnte. Sie bittet Sie daher um einen Rat, wie sie sich gegen dieses Risiko vertraglich absichern und die Einstellgebühr bei Bedarf entsprechend erhöhen kann.

A ist zudem sehr daran gelegen, dass die gesamte Anlage ein äußerst gepflegtes und repräsentatives Erscheinungsbild hat und behält. Für sämtliche Schäden, die von den eingestellten Pferden, ihren Besitzern oder möglicherweise anderen Personen, die mit den Pferden auf Veranlassung der Eigentümer zu tun haben (insb. Reitbeteiligungen, Reitlehrer, Tierärzte, Hufschmiede, Familienmitglieder der Einsteller) verursacht werden, sollen diese weitestmöglich haften. Dabei soll es keine Rolle spielen, ob sie etwas für den Schaden können oder nicht. Gleichzeitig möchte A ihre eigenen Haftungsrisiken, die aus dem Betrieb des Reitstalls resultieren, auf ein Minimum beschränken.

Schließlich fragt A, ob sie irgendetwas gegen das Risiko unternehmen könnte, dass Einsteller die Stallgebühr nicht zahlen. Von einem entfernt bekannten Inhaber eines anderen Reitstalls habe sie gehört, dass es manchmal vorkomme, dass Einsteller „über alle Berge“ verschwinden und ihr Pferd zurücklassen. A, die selber zwei Wohnungen in der Frankfurter Innenstadt besitzt und vermietet, überlegt deshalb, ob es bei einem Einstellvertrag wohl auch so etwas wie ein „Vermieterpfandrecht“ gäbe (vgl. § 562 BGB) und bittet Sie auch insoweit um Ihre Einschätzung bzw. – wenn nötig – eine entsprechende Regelung im Vertrag.

Viel Erfolg!