

Rechtswissenschaftliche Fakultät

Fragebogen für die schriftliche Prüfung im Fach

OR III: Obligationenrecht Besonderer Teil

(Herbstsemester 2018)

Examinator/in Prof. Jörg Schmid
 Datum/Zeit der Prüfung 7. Januar 2019, 14.00–16.00 Uhr
 Ort der Prüfung
 Matrikelnummer
 Prüfungslaufnummer
 Maturitätssprache

Punktetotal	_____
Note	_____

Allgemeine Hinweise zur Prüfung

- Dieser Prüfungsfragebogen umfasst **13 Seiten** (die vorliegende Seite inbegriffen). Kontrollieren Sie bitte Ihren Aufgabensatz auf Vollständigkeit. Fehlende Seiten sind umgehend der Prüfungsaufsicht zu melden.
- Für die Beantwortung der Fragen stehen **2 Stunden** zur Verfügung (Ausnahme: bewilligte Gesuche um Verlängerung). Es sind alle Fragen zu beantworten.
- Bei korrekter Beantwortung der Fragen sind **30 Punkte** möglich.
- **Prüfungsrelevante Gesetze** sind: OR, ZGB, KKG und WKR (CISG). Es gelten die Bestimmungen gemäss Merkblatt zur Verwendung eigener Gesetze sowie des Merkblattes zu schriftlichen Prüfungen. Andere Hilfsmittel, insbesondere elektronische Hilfsmittel, sind **nicht** erlaubt.
- Alle Antworten sind – ohne gegenteiligen Hinweis bei einer einzelnen Aufgabe – zu **begründen** und soweit möglich **mit Rechtsnormen zu belegen**. Massgebend ist die Rechtslage nach Gesetz und bundesgerichtlicher Rechtsprechung.
- Bitte schreiben Sie **gut leserlich** und bezeichnen Sie klar, auf welche Frage sich Ihre Antwort bezieht. Unleserliches wird nicht korrigiert und nicht bewertet.
- Versehen Sie bitte alle Blätter mit Ihrer **Prüfungslaufnummer** und **Seitenzahl**.
- Schreiben Sie **nicht** auf die **Rückseite** der Blätter. Es wird jeweils nur die Vorderseite eingescannt.
- Am Ende der Prüfung:
Das eScan-Deckblatt und alle mit der Prüfungslaufnummer versehenen Blätter sind **in den Prüfungsumschlag zu legen**. Dieser ist mit der Matrikelnummer zu beschriften und **verschlossen** der Prüfungsaufsicht abzugeben. **Verbleiben** Sie bitte an Ihrem **Prüfungsplatz**, bis die Prüfungsaufsicht alle Prüfungsumschläge eingesammelt hat.

Ich wünsche Ihnen **viel Erfolg!**

Fall 1 [total 19 Punkte]

Karla Kaufmann möchte von Egon Eggstein das unbebaute Grundstück Nr. 200, Grundbuch Horw, kaufen und wäre bereit, dafür die von Egon genannten Fr. 100'000.– zu bezahlen. Karla möchte auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus bauen, was dem Egon bekannt ist. Karla und Egon schliessen am 2. Dezember 2018 eine «Reservierungsvereinbarung» in einfacher Schriftform. Darin verspricht Karla, das Grundstück für Fr. 100'000.– zu kaufen; Egon verspricht, während zwei Monaten mit keinem anderen Interessenten zu verhandeln und das Grundstück für Karla bereitzuhalten. Ausserdem quittiert Egon in diesem Dokument dafür, von Karla eine Anzahlung von Fr. 10'000.– erhalten zu haben.

Frage 1.1 [2 Punkte]

Wie ist die «Reservierungsvereinbarung» zu qualifizieren? Ist sie gültig zustande gekommen? Welche Forderungen bestehen zwischen den Parteien?

[Pro memoria: Antworten begründen und belegen!]

Frage 1.2 [3 Punkte]

In der «Reservierungsvereinbarung» steht ferner: «Nutzen und Schaden gehen mit dem Eigentumserwerb auf die Käuferin über». Angenommen, diese Klausel sei gültig vereinbart: Was bedeutet sie, und ist sie – verglichen mit dem dispositiven Gesetzesrecht – für Egon oder für Karla vorteilhaft?

Frage 1.3 [4 Punkte]

Wir nehmen an, Karla hat das Grundstück am 10. Dezember 2018 von Egon formrichtig gekauft. Der gesamte Kaufpreis wurde bezahlt, und Karla ist seit 20. Dezember 2018 im Grundbuch als neue Eigentümerin eingetragen.

Mit schriftlichem Vertrag hatte Karla Kaufmann bereits am 10. Dezember 2018 die Architektin Aurelia Auer mit der Errichtung von Plänen für das Einfamilienhaus, mit der Eingabe des Gesuchs um Erteilung der Baubewilligung und mit der Bauleitung betraut.

Nachdem Aurelia die Pläne errichtet und das Baubewilligungsgesuch bei der Gemeinde Horw eingereicht hat, kommt es zum Streit zwischen ihr und Karla. Diese erklärt den Vertrag mit Aurelia für «per sofort aufgelöst». Aurelia hält die Vertragsauflösung für unberechtigt und stellt Karla Rechnung für Fr. 15'000.– (die sich wie folgt zusammensetzt: Fr. 7'000.– für das Erstellen der Pläne, Fr. 3'000.– für das Baubewilligungsgesuch und Fr. 5'000.– für entgangenen Gewinn wegen der verunmöglichten Bauleitung). Bezüglich sämtlicher Positionen verweist Aurelia auf «die SIA-Norm 102». Karla wendet sich wiederum an Sie mit der Frage, wie die Rechtslage sei. Insbesondere will sie wissen, was «die SIA-Norm 102» sei, von der sie noch nie gehört hat.

(Fortsetzung Ihrer Antwort auf Frage 1.3)

Frage 1.4 [4 Punkte]

Inzwischen ist Karla Kaufmanns Baugesuch vom Gemeinderat Horw gutgeheissen und die Baubewilligung erteilt worden. Mit den Bauarbeiten für das schlüsselfertige Einfamilienhaus betraut Karla nun die Geller Generalunternehmen AG (Luzern) zum Pauschalpreis von Fr. 800'000.–. Die Geller Generalunternehmen AG lässt die Aushubarbeiten durch die Balmer Bagger GmbH vornehmen. Bei diesen Arbeiten stellt die Balmer Bagger GmbH Bodenverschmutzungen durch Öl fest, was sie der Karla sofort mitteilt. Karla fragt Sie an, ob sie irgendwelche Ansprüche gegen Egon Eggstein habe, und was sie tun solle. Dabei macht sie deutlich, dass sie das Grundstück behalten will. Die Abklärungen der zuständigen Bau- und Umweltbehörden ergeben, dass es sich bei den Bodenverschmutzungen um Altlasten handelt, die nach Umweltschutzgesetz vom Grundeigentümer saniert werden müssen (geschätzte Kosten Fr. 19'000.–). Hat Karla Forderungen gegen Egon? Was soll sie tun, und wann verjähren allfällige Forderungen? *(Geben Sie auch den Tag an, an dessen Abend, 24.00 Uhr, die Verjährung eintritt.)*

Frage 1.5 [6 Punkte]

Bei der Ausführung der Aushubarbeiten hat Ivo Isler, Angestellter der Balmer Bagger GmbH, ein schweres Bagger-Fahrzeug auf das Nachbargrundstück manövriert. Dabei hat Ivo den dort ordnungsgemäss abgestellten Porsche der Nachbarin Nathalie Nauer beschädigt (Reparaturkosten Fr. 5'000.-). Karla Kaufmann, die mit ihren neuen Nachbarn ein gutes Verhältnis haben will, hat diesen Betrag sofort an Nathalie bezahlt. Hat Karla wegen der Ereignisse um den Porsche eine Forderung gegen die Geller Generalunternehmen AG und/oder gegen die Bagger Balmer GmbH? Was ist ihr zu raten?

(Hinweis: Gehen Sie bei Ihrer Antwort auch auf die Rechtsverhältnisse ein, die zwischen Karla und diesen beiden Unternehmen bestehen.)

a) Forderung Karlas gegen die Geller Generalunternehmen AG

(Hinweis: Behandeln Sie auch die Frage der Verjährung.)

(Fortsetzung Ihrer Antwort auf Frage 1.5)

b) Forderung Karlas gegen die Balmer Bagger GmbH

(Hinweis: Die Verjährungsfrage ist hier nicht zu behandeln.)

Fall 2 [total 11 Punkte]

Toni Troger, Inhaber der Troger Treuhand (Einzelfirma), hat in Luzern Büroräumlichkeiten von der Imhof Immobilien AG gemietet (Mietantritt war der 1. Januar 2014). Der Mietzins beträgt Fr. 4'000.– pro Monat und ist laut Vertrag jeweils im Voraus zu bezahlen.

Frage 2.1 [3 Punkte]

Der schriftliche Mietvertrag, der auf einem Formular der Imhof Immobilien AG abgefasst worden ist, enthält unter anderem die folgenden Klauseln. Wie beurteilen Sie diese Klauseln rechtlich?

a. «Die Kündigungsfrist beträgt 4 Monate.»

b. «Die Mieterschaft darf allfällige Forderungen gegenüber der Vermieterin nicht verrechnen, es sei denn, die Forderungen seien durch rechtskräftiges Gerichtsurteil ausgewiesen.»

c. «Die Mieterschaft darf den vorliegenden Mietvertrag nur mit Zustimmung der Vermieterin im Grundbuch vormerken lassen.»

Frage 2.2 [2 Punkte]

Den Mietzins von Fr. 4'000.– für den Monat Dezember 2018 hat Toni Troger bis heute nicht bezahlt, trotz einer schriftlichen Mahnung der Imhof Immobilien AG vom 15. Dezember 2018. Die Vermieterin befürchtet, dass die Miete auch in Zukunft nicht bezahlt wird, und möchte den Mietvertrag sobald als möglich auflösen. Wie muss sie vorgehen?

Frage 2.3 [3 Punkte]

Am 4. Januar 2019 hat die Imhof Immobilien AG erfahren, dass Toni Troger zwei Zimmer der gemieteten Büroräumlichkeiten in der Zeit vom 1. Oktober 2018 bis 31. Dezember 2018 für Fr. 2'000.– pro Monat an die Inkassofirma Jurt Justizia GmbH untervermietet hat – obwohl der Mietvertrag (Imhof Immobilien AG/Toni Troger) dies nicht vorsieht und sie (Imhof Immobilien AG) dazu nie ihre Zustimmung gegeben hat (sie hätte dem auch nie zugestimmt, da sie von der Jurt Justizia GmbH vor zwei Jahren zu Unrecht auf eine grössere Geldsumme eingeklagt worden ist).

Welche finanziellen Ansprüche hat die Imhof Immobilien AG gegen Toni Troger (aus dessen Untervermietung), und wann verjähren sie?

Frage 2.4 [3 Punkte]

Toni Troger hat gestützt auf einen Vermögensverwaltungsvertrag mit der wohlhabenden Riccarda Reich für diese Kundin, jedoch im eigenen Namen 50 Inhaberaktien der Novartis AG gekauft und entgegengenommen. Ausserdem hat er bei Stefan Schuster, welcher der Frau Reich Fr. 12'000.– schuldet, diese Summe für seine Kundin einkassiert.

Bevor Toni Troger die Wertpapiere und das einkassierte Geld an Frau Reich übergeben kann, fällt er am 7. Januar 2019 in Konkurs. Riccarda Reich, die Trogers Honorar bereits bezahlt hat und auf deren Konto der Kaufpreis für die Inhaberaktien bereits abgebucht worden ist, verlangt von der Konkursverwaltung Trogers die Aktien und das einkassierte Geld (Fr. 12'000.–) heraus – zu Recht?

(Ende des Fragebogens)