

Lösungsskizze Ersatzprüfung Privatrecht II (15. Juli 2014)

Frage 1: Erstreckung des Mietverhältnisses, Art. 272 OR

- Art. 272 OR erkannt
- Mietverhältnis, Art. 253 OR
- wirksame Kündigung, Art. 266 lit. a, c, l, n
- Art. 266o OR erkannt und zutreffend angesprochen
- Art. 271 OR: keine Anfechtbarkeit
- Art. 272a OR: kein Ausschluss
- Erstreckungsvoraussetzungen im Einzelnen:
Härte für den Mieter, insbes. Art. 272 Abs. 2 lit.a, b, c
- Interessen des Vermieters stehen nicht entgegen (Argument, dass mit Erstreckung zu rechnen ist)

Punkteanzahl Frage 1: 10 Punkte + 1 Zusatzpunkte

Frage 2: Anspruch auf Zahlung des Maklerlohnes, Art. 413 OR

- Erkennen von Art. 412 OR
- Art. 413 OR Anspruch auf Maklerlohn
- Wirksamer Vertragsschluss; Mitverpflichtung der Sabrina durch Hans, Art. 166 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB
- Nachweismäkler (Vertragsauslegung): Gelegenheit zum Abschluss und Vertragsschluss folgt (doppelte Bedingtheit)
- Problem: Sabrina mietet anderes Objekt der gleichen Vermieterin M.
- Argumentation aus wirtschaftlichem Erfolg
- Argumentation aus „psychologischem Zusammenhang“
- *Keine Herabsetzung, Art. 417 OR, keine Verwirkung, Art. 415 OR*

Punkteanzahl Frage 2: 10 Punkte + 1 Zusatzpunkt

Frage 3: Zustehen der Grundpfandverschreibung für die CS

(dann Verwertungsrecht nach Art. 816 ZGB = Betreibung zulässig).

1) Begründung Grundpfandverschreibung zwischen E und ZKB

- Art. 799 Abs. 1 ZGB Verpflichtung und Eintragung ins Grundbuch, Art. 799 Abs. 2 ZGB
- Art. 824 ZGB Höchstbetrag zulässig, vgl. Art. 825 ZGB

<ul style="list-style-type: none"> - gesicherte Forderung: Darlehensrückforderungsanspruch, Art. 312 OR (bis zu 2 Mio.) <p>Bestimmtheitsgrundsatz</p> <p>2) Übergang der Grundpfandverschreibung ausserhalb des Grundbuchs durch Abtretung der Darlehensforderung von ZKB an CS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art. 164 Abs. 1 OR Vertrag genügt; kein Hindernisgrund - Form, Art. 165 Abs. 1 OR Schriftform, nicht Grundbuch, Art. 835 ZGB - Übergang nach Art. 170 Abs. 1 OR. <p>3) Verwertungsreife, Art. 816 Abs. 1 ZGB (kein Verfall, Art. 816 Abs. 2 ZGB)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fälligkeit der Forderung - kein Kündigungsrecht im Darlehensrecht - Art. 107ff. bei verzinslichem Darlehen, weil Synallagma (Zinszahlung gegen Bereitstellung der Valuta) - Fristsetzung nach Art. 107 Abs. 1 OR (ggfls. mit Androhung des Rücktritts) - Verstreichen der Frist, Wahlrecht nach Art. 107 Abs. 2 OR: „Kündigung“ (Dauerschuldverhältnis) = Verzicht auf nachträgliche Leistung (auch für die Zukunft). - 2. Wahlrecht: Rücktritt = Kündigung - Hat CS die Rechte aus Art. 107 OR auch als Zessionarin? (Argumentation)
Punkteanzahl Frage 3: 19 Punkte
Gesamtpunktzahl: 39 Punkte + 2 Zusatzpunkte

Gewichtung:

Frage 1: 25%

Frage 2: 25%

Frage 3: 50%

Notenskala:

6	5.5	5	4.5	4	3.5	3	2.5	2	1.5
27.00	25.00	21.50	19.00	16.50	13.50	11.00	8.00	5.50	3.00