

## Privatrecht II

### Ersatzprüfung vom Juli 2014

Das betagte und kinderlose Ehepaar Sabrina (S) und Klaus Schulin lebt seit dreissig Jahren in einer 3 ½ Zimmer Wohnung in Zürich-Hottingen, als der Vermieter Hermann Ehrsam (E) beschliesst, allen Mietern für die anstehende Renovation der Liegenschaft zu kündigen. Unter Beachtung aller Formvorschriften teilt er auch dem Ehepaar Schulin fristgerecht mit, dass sie ihre Wohnung mit Wirkung zum 30.9.2012<sup>1</sup> verlassen müssen. Schon bald machen sich die Eheleute mithilfe der Mäklerin Trudfried Hellmann (H) auf die Suche nach einer neuen Bleibe. Mitverursacht durch diese existenziellen Sorgen kommt bei Klaus eine Krankheit zum Ausbruch, so dass er ins Spital eingewiesen wird.

In dieser Situation beschliesst S, eine Wohnung im Kreis 4, die H ihnen gleich zu Anfang vorgestellt hat, zu mieten. Sie ruft die Vermieterin Belinda Meier (M) an, die ihr mitteilt, dass die von S besichtigte Wohnung nicht mehr zu haben sei, aber eine ähnliche Wohnung im gleichen Haus bald frei werde. Schnell werden sich die beiden Frauen einig, dass S diese Wohnung vom 1.9.2012 an für einen Mietzins von 2780 CHF monatlich mietet. Der Umzug soll am 16.9.2012 stattfinden.

**1.** In der Zwischenzeit zeichnet sich ab, dass Klaus nicht mehr lange zu leben hat. Da es sein sehnlichster Wunsch ist, in seinem Zuhause zu versterben, wird er im August 2012 aus dem Krankenhaus entlassen. Daraufhin wendet sich S an den E, mit der Bitte, „*den geplanten Auszug um sechs Monate zu verschieben*“. E, der bereits einen Kredit aufgenommen und die Renovationsarbeiten für Anfang Oktober in Auftrag gegeben hat, weigert sich, da er unnötige Kosten befürchtet. **Zur Recht?**

**2.** Am 1.3.2013 verstirbt Klaus; S ist zu diesem Zeitpunkt schon in die neue Wohnung umgezogen. Dorthin wird ihr am 15.4.2013 eine Klageschrift der H zugestellt, die ihren Mäklerlohn, d.h. 3'000 CHF, von ihr verlangt. Im Mäklervertrag, den seinerzeit Klaus nach Rücksprache mit S unterzeichnet hat, heisst es: „*Die Mäklerin verpflichtet sich, die Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages nachzuweisen; der Mäklerlohn wird fällig, sobald der Nachweis gelungen ist.*“ S meint, dass der neue Mietvertrag doch ohne H zustande gekommen sei, da sie eine ganz andere Wohnung gemietet habe.

**Wie ist die Rechtslage?**

---

<sup>1</sup> Der Ortsgebrauch in der Stadt Zürich sieht bei Wohnräumen die Kündigung zum 31. März und 30. September vor.

**3.** Auch E hat mit Schwierigkeiten zu kämpfen, da die Renovierungsarbeiten nur schleppend vorankommen. Schon zweimal hat E daher die Summe des bei der Zürcher Kantonalbank (ZKB) aufgenommenen fest verzinslichen Darlehens erhöhen müssen. Am 1.6.2013 beträgt die geschuldete Darlehenssumme 1,5 Mio. CHF. Zur Sicherung hat E der ZKB eine Grundpfandverschreibung mit einem Höchstbetrag von 2 Mio. CHF bewilligt.

Im Rahmen von Umstrukturierungsmassnahmen tritt die ZKB die Darlehensrestforderung in Höhe von 1,2 Mio. CHF am 1.8.2013 an die Crédit Suisse (CS) ab. E wird über die Abtretung informiert; in der Folge zahlt er jedoch die vereinbarten monatlichen Raten von 150.00 CHF weder an die ZKB noch an die CS.

Als E am 1.10.2013 im Rückstand mit mehr als zwei Raten ist, setzt die CS dem E durch Einschreiben vom 15.10.2013 eine Nachfrist für die Ratenzahlung bis zum 15.11.2013, wobei sie E auf die Möglichkeit einer Gesamtkündigung des Darlehensvertrages hinweist. Nachdem auch diese Frist fruchtlos verstrichen ist, kündigt die CS den Darlehensvertrag und verlangt die Zahlung aller noch ausstehenden Raten in Höhe von 1,2 Mio. CHF.

**Kann die CS wegen der Rückzahlung der Darlehenssumme auch die Pfandverwertung aus dem Grundstück des E betreiben?**