

Prüfung

Obligationenrecht BT (Übergangsmodul) FS 2023

Allgemeiner Bearbeitungshinweis:

Bei allen Aufgaben sind nur Normen des OR BT (inkl. Spezialgesetze) zu prüfen.

Fall 1 (ca. 35%)

Anna sucht schon länger eine Bleibe in Zürich. Als sie zur Besichtigung einer schicken 2-Zimmerwohnung im Niederdörfli eingeladen wird, wähnt sie sich am Ende ihrer Suche. Anna erkennt bei der Besichtigung zwar, dass die Fenster alt sind. Nichtsdestotrotz unterzeichnet sie den Mietvertrag. Anna zieht per 1. September 2022 in die Wohnung. Rund zwei Monate nach ihrem Einzug tritt infolge eines Schneesturms Wasser durch den brüchigen Fugenkitt entlang der Fenster ins Schlafzimmer ein. Annas Bekannte, eine diplomierte Immobilienbewirtschafterin, attestiert ihr, dass es sich dabei um einen mittelschweren Mangel handelt. Anna hat durch das eintretende Wasser keinen Schaden erlitten und möchte gerne in der Wohnung bleiben. Sie informiert ihre Vermieterin über den Mangel und verlangt von ihr per Einschreiben dessen Beseitigung innert fünf Wochen. Die Vermieterin tritt auf dieses Begehren nicht ein. Sie verweist auf den Mietvertrag, der ihre Pflicht zum Erhalt des gebrauchstauglichen Zustands ausschliesse.

Stehen Anna Mängelrechte aus dem gültig zustande gekommenen Mietvertrag zu und wenn ja, welche? Bitte begründen Sie.

Fall 2 (ca. 15%)

Das Verhältnis von Anna und ihrer Vermieterin ist nach den Problemen mit den Fenstern zerrüttet. Anna entscheidet sich deshalb, vorläufig in ihren Heimatkanton zurückzuziehen und die Wohnung im Niederdörfli jeweils übers Wochenende an Feriengäste zu vermieten. Da sie nicht mehr auf die Zustimmung ihrer Vermieterin hofft, schreibt Anna die Wohnung ohne deren Wissen auf Buchungsplattformen aus und macht so während mehreren Monaten einen satten Gewinn. Sie sieht den Nettogewinn aus der Vermietung als gerechtfertigten Lohn für ihren Aufwand (Koordination und Kommunikation mit den Gästen) und hat kein schlechtes Gewissen. Die Vermieterin erfährt nach eineinhalb Jahren durch Zufall von Annas neuem Geschäftsmodell.

Kann die Vermieterin den Gewinn aus der unzulässigen Untervermietung bei Anna abschöpfen?

Fall 3 (ca. 15%)

Nachdem Anna von ihrer Vermieterin die Kündigung erhalten hat, muss sie ihre Möbel aus der Wohnung im Niederdörfli in ihre Bleibe im Heimatkanton verfrachten. Sie beauftragt dafür Max als Zügelmann. Max und Anna vereinbaren gültig, dass er die von ihr sorgsam verpackten Möbel gegen einen Lohn von CHF 45.– pro Stunde mit seinem Umzugswagen von Zürich zu ihr nach Hause in die Berge fährt. Max liefert die Möbel alle unbeschadet ab. Als Anna die Rechnung in Höhe von CHF 225.– erhält, möchte sie von Max einen Arbeitsrapport sehen, in dem er seine Aufwände aufschlüsselt. Anna selbst hat für die gleiche Strecke mit dem Auto nur rund eine Stunde Fahrzeit gebraucht.

Auf welcher Grundlage kann Anna von Max Auskunft bezüglich seines Arbeitsaufwands verlangen?

Fall 4 (ca. 35%)

Um in ihrer Freizeit in den Bergen etwas mobiler zu sein, will Anna sich einen Geländewagen kaufen. Allerdings verfügt sie momentan nicht über genügend Geld, um den Preis in Höhe von CH 40'000.– für das Auto auf einmal zu bezahlen. Sie vereinbart deshalb mit dem befreundeten Autoverkäufer, dass er ihr den Geländewagen unter Eigentumsvorbehalt zwar schon zum Gebrauch überlässt, sie den Kaufpreis aber in fünf Raten zu je CHF 8'000.– abbezahlen darf. Annas Finanzierung kommt nach den ersten beiden Raten ins Stocken. Um das Eigentum am Auto erwerben zu können, wendet sie sich an die Monetas Bank AG. Die Geschäftsführerin der Monetas Bank AG schlägt Anna eine Darlehenssumme in Höhe von CHF 24'000.– zu einem effektiven Jahreszins von 16% und mit einer Vertragslaufzeit von drei Jahren vor.

Beraten Sie Anna hinsichtlich des Vertragsabschlusses: Welche Form- und Inhaltsvorschriften sind zu berücksichtigen? Beschreiben Sie diese bitte stichwortartig und zeigen Sie auf, welche Rechtsfolgen mit einem allfälligen Verstoss verbunden sind.