

Übungen im Obligationenrecht AT II: Fall 2

Erster Teil

Beat Bergamin ist Bürger von Breil/Brigels in Graubünden und lebt seit 30 Jahren in Zürich. Von seinem Vater hat er im November 2017 das in einer Bauzone gelegene ehemalige Elternhaus in seiner Heimatgemeinde geerbt. Zwei Wohnungen in diesem Haus sind dauervermietet. Um dann und wann das Wochenende in den Bergen verbringen zu können, entschliesst sich Beat Bergamin, den Dachstock des Elternhauses auszubauen und hier für sich eine schöne Ferienwohnung zu erstellen. Da er beruflich sehr engagiert ist und kaum Zeit entbehren kann, um sich selbst um den Bau zu kümmern, beauftragte er den Generalunternehmer Peter Pechvogel aus Disentis mit der Planung und schlüsselfertigen Ausführung des Dachstockausbaus. Jener verspricht, den Bauherrn im Baubewilligungsverfahren vor der Gemeinde höchstpersönlich zu vertreten. Der Gesamtpreis wird mit CHF 800'000.-- (Festpreis) vereinbart. Das Bauwerk soll Ende September 2018 bezugsbereit fertiggestellt sein.

Beat Bergamin und Peter Pechvogel sind sich bewusst, dass das Baubewilligungsverfahren so schnell wie möglich eingeleitet werden muss, denn Volk und Stände haben im März 2017 einer Verfassungsänderung zugestimmt, die dem uferlosen Bau von Zweitwohnungen entgegenwirken soll. Der Verfassungstext lautet wie folgt:

Art. 75a (neu) Zweitwohnungen

1 Der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde ist auf höchstens zwanzig Prozent beschränkt.

2 [...]

Die Übergangsbestimmungen der Bundesverfassung werden wie folgt geändert:

Art. 197 Ziff. 8 (neu)

1 [...]

2 Baubewilligungen für Zweitwohnungen, die zwischen dem 1. Januar des auf die Annahme von Artikel 75a folgenden Jahres und dem Inkrafttreten der Ausführungsbestimmungen erteilt werden, sind nichtig.

Der Zweitwohnungsanteil in Breil/Brigels übersteigt die Quote von 20 % schon lange erheblich. Um dennoch an eine Bewilligung für das Bauvorhaben von Beat Bergamin zu gelangen, macht sich Peter Pechvogel sofort an alle Vorbereitungsarbeiten zur Einreichung des Baugesuchs. Er stellt in kurzer Zeit einen ansprechenden Entwurf und alle nötigen Unterlagen zusammen. Am letzten Tag der Frist zur Einreichung der Gesuche, welche noch im Jahr 2017 bewilligt werden können – und damit nicht den Übergangsbestimmungen von Art. 197 Ziff. 8 unterliegen –, übergibt Peter Pechvogel die Unterlagen seiner Frau Marie, welche ohnehin im Dorf Besorgungen zu tätigen hat. Da die Post jedoch bereits geschlossen ist, nimmt Marie Pechvogel das Gesuch wieder nach Hause, um es tags darauf persönlich am Schalter abzugeben. Am nächsten Tag teilt ihr die Gemeinde allerdings mit, dass sie

auf das Gesuch infolge verspäteter Einreichung nicht eintreten könne und der Dachstock von Beat Bergamin infolgedessen nicht als Zweitwohnung ausgebaut werden dürfe.

Beat Bergamin ist frustriert. Er hat bereits rund CHF 20'000.-- für Planungskosten aufgewendet. Die erstellte Wohnung hätte er gemäss einem Makler aus Chur als Zweitwohnung für mindestens CHF 1'200'000.-- verkaufen können. Erstwohnungen seien in Breil/Brigels indes unverkäuflich; zumindest könne kein vernünftiger Preis erzielt werden. Auf Ferien in den Bergen hat Beat Bergamin nun sowieso keine Lust mehr.

Wie ist die Rechtslage?

Prüfen Sie die Ansprüche von Beat Bergamin gegen Peter Pechvogel.

Variante:

Wie ist die Rechtslage, wenn die Volksinitiative bereits bei Vertragsschluss in Kraft war und beiden Parteien bekannt?

Zweiter Teil

Gehen Sie davon aus, dass die Volksinitiative abgelehnt wurde. Peter Pechvogel kann den Dachstock fristgerecht ausbauen. Beat Bergamin möchte seinen modernen Dachstock mit alten Möbeln ausstatten. Als er bei Peter und Marie Pechvogel zuhause auf den erfolgreichen Bau anstösst, fällt ihm ein altes Ofenbänklein mit lokalen Schnitzereien ins Auge, das er unbedingt in seine neue Stube stellen möchte. Das Bänklein gehört Marie Pechvogel. Man vereinbart den Kauf zum Preis von CHF 1'000.--. Beat Bergamin will das Bänklein am nächsten Tag mit seinem SUV abholen. Just am selben Tag erhält das Ehepaar von einem lokalen Antiquitätenhändler das Angebot, das Bänklein zum Preis von CHF 1'500.-- zu übernehmen. Die beiden willigen ein; der Händler nimmt das Bänklein sofort mit.

Wie ist die Rechtslage?

Prüfen Sie die Ansprüche von Beat Bergamin gegen Marie Pechvogel.

Hinweis: Es sind nur Ansprüche des OR AT zu prüfen.