



Privatrecht II

August 2020

Dauer: 180 Minuten

- Kontrollieren Sie bitte bei Erhalt der Prüfung die Anzahl der Aufgabenblätter. Die Prüfung umfasst 4 Seiten und 4 Aufgaben.

Hinweise zur Bewertung

- Bei der Bewertung kommt den Aufgaben unterschiedliches Gewicht zu. Die Punkte verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Aufgaben:

Aufgabe 1	ca. 30 % des Totals
Aufgabe 2	ca. 10 % des Totals
Aufgabe 3	ca. 30 % des Totals
Aufgabe 4	ca. 30 % des Totals

Total	100 %
-------	-------

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg!



Viktor (V) ist Eigentümer einer Stockwerkseinheit, die er während seiner Ehe mit Franziska (F) von seiner Mutter geerbt hatte. Das Stammgrundstück Parzelle Nr. 555 weist insgesamt 8 Stockwerkseinheiten auf. Die Stockwerkseinheit von Viktor (V) besteht aus 125/1000 Miteigentum am Stammgrundstück mit Sonderrecht an einer 6-Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 8 im 4. Stock (Dachgeschoss).

Die Wohnung hatte einige Jahre leergestanden. Nun möchte Viktor (V) jedoch von den weiterhin hohen Immobilienpreisen profitieren. Da die Wohnung etwas alt und verwohnt wirkt, beschliesst er, sie mit den weiteren Mitteln, die er von seiner Mutter geerbt hatte, zu renovieren und dann zu verkaufen.

Im Zentrum der geplanten Arbeiten steht das an die architektonischen Besonderheiten der Dachgeschosswohnung individuell angepasste Badezimmer. Schmuckstück des Badezimmers soll neu eine Wandverkleidung aus Marmor werden. Mit den Arbeiten an der Wandverkleidung beauftragt Viktor (V) den Sanitärtechniker Berthold (B). Die Kosten hierfür betragen CHF 70'000.

Nach Abschluss der Arbeiten besichtigen Berthold (B) und Viktor (V) das Badezimmer. Viktor (V) ist mit den Arbeiten Bertholds (B) sehr zufrieden und stellt keine Mängel fest. Berthold (B) lässt sich daher von Viktor (V) bestätigen, dass der Einbau der Wandverkleidung aus Marmor vertragsgemäss erfolgt sei.

Drei Monate später findet Viktor (V) mit Karin (K) eine Käuferin für die Wohnung. Der Kaufpreis beträgt CHF 600'000, was dem Verkehrswert entspricht und womit Viktor (V) letztlich keinen Gewinn macht. Nach längeren Verhandlungen bestimmen Karin (K) und Viktor (V) im Vertrag darüber hinaus – im gesetzlich zulässigen Umfang – die Freizeichnung von Viktor (V) von Mängelrechten und anderer vertraglicher Haftung. Im Gegenzug tritt Viktor (V) Mängelrechte, welche ihm allenfalls aufgrund der Verträge mit den an der Renovierung beteiligten Handwerkern zustehen, insgesamt an Karin (K) als Käuferin ab. Der Vertrag wird öffentlich beurkundet. Glücklich über das gute Geschäft bezieht Karin (K) bereits eine Woche später, am 1. März 2020, ihr neues Zuhause.

Nach sechs Wochen in der neuen Wohnung bilden sich im Badezimmer tiefe, sichtbare Risse an der Wandverkleidung. Die Marmorverkleidung könnte wieder zur Gänze von der Wand gelöst werden, jedoch ist auch eine Beseitigung der Risse an den betroffenen Platten möglich. Die Kosten für die Beseitigung der Risse würden CHF 1'500 betragen. Erbost meldet Karin (K) dies noch am selben Tag Viktor (V) und Berthold (B), der von Viktor (V) wenige Stunden später abermals benachrichtigt wird. Es stellt sich heraus, dass Berthold (B) bei dem Einbau der Marmorverkleidung etwas unsorgfältig gearbeitet hat und ihm, ohne dies zu bemerken, ein kleiner Fehler unterlaufen ist. Für Viktor (V) war dieser Fehler nicht ersichtlich und hätte auch von



einem Fachmann trotz sorgfältiger Untersuchung im Nachhinein nicht mehr erkannt werden können.

Karin (K) findet auch ansonsten keine Ruhe. Obwohl das Dach des Hauses erst im Jahr 2019 umfassend renoviert worden war und nun die Wärmedämmung wieder dem Stand der Technik entspricht, wünscht sich Karin (K) eine noch darüberhinausgehende Verbesserung der Wärmedämmung durch Arbeiten am Dach. Diese Arbeiten würde zwar wiederum zu einer abermaligen, erheblichen Wertsteigerung des gesamten Gebäudes führen, aber dennoch hat ein anderer Stockwerkseigentümer bereits seinen Widerstand signalisiert.

Aufgabe 1: Stünden Viktor (V) aufgrund des unsorgfältigen Einbaus der Marmorverkleidung gegen Berthold (B) Rechte zu? Wenn ja, welche? Sind diese Rechte abtretbar?

Aufgabe 2: Die Stockwerkseigentümer haben keine besonderen Regelungen über die Verwaltung und Benutzung des Stockwerkseigentums getroffen. Ist Karin (K) frei, die Arbeiten am Dach des Hauses vorzunehmen? Inwieweit bedarf sie hierzu der Zustimmung der anderen Stockwerkseigentümer?

Nachdem alle gegenseitigen Ansprüche abgewickelt wurden, verstirbt Viktor (V) bei einem tragischen Autounfall. Er hinterlässt seine Frau Franziska (F). Beide hatten gemeinsam vor 20 Jahren Petra (P) wirksam adoptiert. Bereits vor seiner Ehe mit Franziska (F) hatte Viktor (V) ein Kind mit einer Partnerin gezeugt, Max (M), den er nach der Geburt wirksam anerkannt hat.

Viktor (V) und Franziska (F) leben seit bereits drei Jahren getrennt, haben aber bis jetzt von einer Scheidung abgesehen. Als Viktor (V) jedoch drei Monate vor seinem Tod seiner Frau Franziska (F) von Max (M) berichtet, reicht Franziska (F) die Scheidung ein, die nun beim Bezirksgericht rechtshängig ist. Zugleich teilt Franziska (F) Viktor (V) mit, dass er von Jan (J), den sie während ihrer Ehe mit Viktor (V) zur Welt gebracht hat, nachgewiesenermassen nicht der genetische Vater ist.

Franziska (F) hat bei der Heirat ein Bild mit in die Ehe mit Viktor (V) gebracht, das in ihrem Eigentum steht und damals einen Wert von CHF 10'000 und bei Viktors (V) Tod CHF 130'000 Wert ist. Bei Viktor (V) findet sich der Betrag aus dem Verkauf der Wohnung i.H.v. CHF 600'000, wovon er CHF 50'000 ebenfalls in ein Bild investiert hat, dessen Eigentümer er nun ist. Das Bild ist weiterhin CHF 50'000 wert. Aus der Berufstätigkeit der Ehegatten während der Ehe finden sich auf einem gesonderten Lohnkonto von Franziska (F) CHF 140'000, auf einem gesonderten Lohnkonto von Viktor (V) CHF 20'000.

Aufgabe 3: Wer erbt – beim jetzigen Stand der Dinge – und wieviel?



Nach Viktors (V) Tod findet sich das Bild im Nachlass zunächst nicht mehr. Neun Monate nach Viktors (V) Tod und noch bevor die Erbschaft geteilt wird, findet sich das Bild jedoch bei Nadine (N).

Nadine (N) und Viktor (V) hatten noch vor Viktors (V) Tod zusammengefunden. Beiden führten jedoch weiter getrennte Haushalte. Nach Viktors (V) Tod hatte sich Nadine (N) unbefugterweise Zugang zur Viktors (V) Wohnung verschafft und als Erinnerung an ihn das dort aufgehängte Bild an sich genommen.

Nadine (N) weiss, dass sie kein Recht an dem Bild hat, weigert sich in ihrer Trauer aber, das Bild nun an Franziska (F), Petra (P), Max (M) und Jan (J) herauszugeben.

Aufgabe 4: Können Franziska (F), Petra (P), Max (M) und Jan (J) gemeinsam von Nadine (N) sofort die Herausgabe des Bildes verlangen?