



---

## Ergänzungsprüfung Obligationenrecht Allgemeiner Teil

9. Januar 2018

---

**Dauer:** 120 Minuten

- Kontrollieren Sie bitte sowohl bei Erhalt als auch bei Abgabe der Prüfung die Anzahl der Aufgabenblätter. Die Prüfung umfasst drei Seiten und vier Aufgaben.

**Hinweise:**

- Bei der Bewertung kommt den Aufgaben unterschiedliches Gewicht zu:

Aufgabe 1	ca. 30% des Totals
Aufgabe 2	ca. 20% des Totals
Aufgabe 3	ca. 35% des Totals
Aufgabe 4	ca. 15% des Totals

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

- Fragen des OR BT sind nicht zu prüfen.

**Wir wünschen Ihnen viel Erfolg!**



## Sanierungsprojekt «Casa Cresta»

Ladina Zanolli ist in Chur wohnhaft und im Kanton Graubünden als erfolgreiche Politikerin eine bekannte Persönlichkeit. Neben ihrer politischen Tätigkeit beschäftigt sich Ladina vor allem mit privaten Immobilienprojekten. Im Sommer 2017 ist dies das Ferienhaus Casa Cresta in Parpan, einer Ortschaft mitten im beliebten Skigebiet Lenzerheide. Ladina konnte die in die Jahre gekommene Liegenschaft im Frühjahr zu einem tiefen Preis erwerben. Die Casa Cresta befindet sich an bester Lage am Ende der Talabfahrt auf der Rothorn-Seite und kann, so hofft Ladina, nach einer Renovation zu attraktiven Mietpreisen an Feriengäste vermietet werden. Um bereits in der Wintersaison 2017/18 von der zusätzlichen Einnahmequelle profitieren zu können, beabsichtigt Ladina, bis Ende November 2017 eine Totalsanierung der Casa Cresta durchzuführen. Dabei sollen insbesondere die Böden neu verlegt und die defekte Heizung ersetzt werden.

Für die Bodenerneuerung in der Casa Cresta bestellt Ladina Prospekte von verschiedenen Parkettanbietern. Die Verlegungsarbeiten wird ihr 17-jähriger Sohn Flurin gemeinsam mit Freunden selber vornehmen. Sie entscheidet sich schliesslich für den preiswerten Parkett-Unternehmer Stefan Zürcher aus Dietikon im Kanton Zürich und ruft diesen am Mittwoch, 16. August 2017, an. Ladina teilt Stefan mit, dass sie in ihrem Haus in Parpan Eichenparkett verlegen möchte und dass ihr Sohn Flurin am nächsten Tag vorbeikommen werde, um ein passendes Parkett auszusuchen. Nach dem Telefonat instruiert Ladina Flurin, dass er für die 150 m<sup>2</sup> Boden einen zum Interieur passenden Eichenparkett zu einem Preis von maximal CHF 100.00 pro m<sup>2</sup> auswählen soll.

Am Folgetag führt Stefan Flurin durch seine Ausstellungshalle in Dietikon. Das rustikale Eichenparkett «Elephant Oak» passt in den Augen von Flurin perfekt zu den Möbeln, welche Ladina für die Casa Cresta bereits ausgesucht hat. Flurin ist überzeugt, dass seine Mutter dies genauso sieht, selbst wenn dieses Parkett mit einem Preis von CHF 130.00 pro m<sup>2</sup> etwas über der angegebenen Preislimite liegt. Er zögert deshalb nicht lange und bestellt für Ladina die für den Umbau erforderlichen Quadratmeter des Parketts «Elephant Oak». Stefan bestätigt die Bestellung umgehend per E-Mail. Zurück in Chur schwärmt Flurin Ladina vom bestellten «Elephant Oak» vor. Dieses Parkett kommt für Ladina aber überhaupt nicht in Frage.

**Frage 1:** Ist mit Stefan Zürcher ein Vertrag zustande gekommen und, falls ja, wann, mit wem und mit welchem Inhalt? (ca. 30%)

In der darauffolgenden Woche findet Ladina einen anonymen Brief im Briefkasten. Darin wird sie aufgefordert, das Parkett für die Casa Cresta bei der Allegra Parkett AG aus Chur zu bestellen, ansonsten das beiliegende Flugblatt schon morgen in allen Briefkästen von



Chur liegen werde. Auf dem Flugblatt ist unter einem Foto von Ladina der Titel «*Politikerin Ladina Zanoli lässt Bündner Geschäfte schon wieder unberücksichtigt*» zu lesen. Im Text wird Ladina als «*Halsabschneiderin*» und als «*knallharte Geschäftsfrau*» beschrieben, welche die Häuser in den Bündner Bergen aufkaufe, um diese zu wucherischen Preisen an Touristen zu vermieten, und bei ihren Auftragsvergaben erst noch die heimischen Geschäfte ausser Acht lasse. Ladina ist von den Anschuldigungen schockiert. Obwohl sie von der Korrektheit ihrer Vorgehensweise überzeugt ist, sieht sie ihren Ruf und den Rückhalt ihrer Wählerbasis gefährdet. Weil sie die Veröffentlichung des Flugblatts um jeden Preis verhindern will, fühlt sie sich gezwungen, dem anonymen Schreiben Folge zu leisten, worauf sie das Parkett für die Casa Cresta bei der Allegra Parkett AG bestellt. Dies, obwohl die Preise der Allegra Parkett AG jene der Konkurrenten bei Weitem übersteigen. Auf Aufforderung der Allegra Parkett AG leistet Ladina zudem eine Anzahlung von CHF 3'500.00.

Nachdem Ladina den ersten Schrecken über den anonymen Brief überwunden hat, bereut sie ihren Entscheid. Sie fragt sich, ob sie den Vertrag mit der Allegra Parkett AG irgendwie rückgängig machen kann. Von einer verlässlichen Quelle hat sie mittlerweile erfahren, dass die Allegra Parkett AG selbst hinter dem Brief steckt.

**Frage 2:** Wie würden Sie als Rechtsanwalt/Rechtsanwältin die Frage von Ladina beantworten? (ca. 20%)

Ende Oktober 2017 kontaktiert Ladina die Engel Heizung GmbH und lässt sich von Geschäftsführer Giachen in Bezug auf die defekte Ölheizung der Casa Cresta beraten. Da der vorhandene Heizöltank noch gebrauchsfähig ist und die Zeit etwas drängt, scheint ihr der Ersatz der Ölheizung die beste Variante zu sein. Sie bestellt bei der Engel Heizung GmbH die Heizung «Oil-in-one 3000» zum Preis von CHF 18'000.00. Ladina erläutert Giachen, dass sie das Haus ab Dezember 2017 vermieten möchte, und vereinbart mit ihm daher, dass die Lieferung der Heizung am Dienstag, 28. November 2017, zu erfolgen hat. So bleibe vor der Ankunft der ersten Gäste genügend Zeit für das Beheizen der Casa Cresta. Der Preis soll in zwei Raten bezahlt werden: CHF 8'000.00, zahlbar bis 5. November 2017, und CHF 10'000.00, zahlbar bis 31. Dezember 2017. Die Rechnung, mitsamt Kontoangaben, lässt Giachen Ladina noch gleichentags per Post zukommen. Bereits am 2. November 2017 geht auf dem Konto der Engel Heizung GmbH eine Zahlung von Ladina in der Höhe von CHF 8'000.00 ein. Nachdem nun auch die Heizungssanierung pünktlich fertiggestellt sein sollte, bietet Ladina die Casa Cresta auf verschiedenen Internetplattformen zur Vermietung an. Unter anderem kann sie die Casa Cresta ab Samstag, 2. Dezember 2017, für 14 Nächte zu einem Preis von CHF 200.00 pro Nacht an die Familie Krüger vermieten.

Am Dienstag, 28. November 2017, wartet Ladina vergeblich auf die Lieferung der Engel Heizung GmbH. Erst am Folgetag erhält sie einen Anruf von Giachen. Dieser erklärt ihr, dass er bei der Bestellung der Heizung bei seinem Lieferanten einen Fehler gemacht haben müsse. Bei der gestern bei ihm eingetroffenen Heizung handle es sich nämlich nicht um das von Ladina bestellte Modell, sondern um eine Gasheizung, die in der Casa Cresta nicht verwendet werden könne. Die Lieferung der von Ladina bestellten Heizung könne erst in zwei Wochen, am Freitag, 15. Dezember 2017, erfolgen.



Ohne funktionierende Heizung kann Ladina die Casa Cresta unmöglich an ihre Gäste vermieten. Die Familie Krüger, welche bereits bezahlt hat, muss Ladina deshalb in einer anderen Bleibe unterbringen. Aufgrund der kurzfristigen Buchung bleiben in Parpan nicht mehr viele Alternativen, welche dem Standard der Casa Cresta entsprechen. Ladina bucht für die Gäste schliesslich ein Familienzimmer im Hotel Enzian für CHF 250.00 pro Nacht exkl. Mahlzeiten. Ladina ist über die Situation alles andere als erfreut und fragt sich, wie sie nun vorgehen kann und ob ihr gegenüber der Engel Heizung GmbH Ansprüche zustehen.

**Frage 3:** Wie würden Sie als Rechtsanwalt/Rechtsanwältin die Fragen von Ladina beantworten? (Hinweis: Gehen Sie davon aus, dass Giachen die Engel Heizung GmbH rechtsgültig vertreten kann.) (ca. 35%)

Sachverhaltsvariante: Gehen sie davon aus, dass Ladina am Freitag, 24. November 2017, einen Anruf von Giachen erhält. Dieser teilt Ladina mit, dass er mit der bestellten Heizung «Oil-in-one 3000» vor der Casa Cresta stehe. Da die übrigen Sanierungsarbeiten an der Casa Cresta noch nicht abgeschlossen seien und der Hauseingang mit Gerüsten versperrt sei, könne er allerdings die Heizung unmöglich in den Heizraum schaffen. Die Kosten der Engel Heizung GmbH für die Zwischenlagerung der Heizung und für die erneute Lieferung am Dienstag, 28. November 2017, belaufen sich auf CHF 650.00.

**Frage 4:** Wer muss für die Kosten von CHF 650.00 aufkommen? (ca. 15%)

\*\*\*

## **Schriftliche Ergänzungsprüfung OR AT (BA) vom 9. Januar 2018 (HS 17) | Lösungsvorschlag**

Bitte konsultieren Sie den Lösungsvorschlag der schriftlichen Prüfung „Privatrecht I“ (BA) vom 9. Januar 2018 (Aufgaben 1, 2 [1. Teil], 4 und 5).

\* \* \* \* \*