

Privatrecht II

Prüfung vom 25. Juni 2015

Aufgabe 1 (ca. 5 % < 10 min)

Unternehmerin Anna (A) möchte Boris (B) ein ihr gehörendes Grundstück mit einem noch zu erstellenden Neubau verkaufen.

1. *A und B gelangen an Sie und fragen, welche Möglichkeiten der Vertragsgestaltung es gibt und was es zu beachten gilt.*

Aufgabe 2 (ca. 10 % < 20 min)

Das Ehepaar Frida (F) und Georges (G) Erni lebt seit zwanzig Jahren in einer Mietwohnung in Zürich. Seitdem die Haus Immobilien AG (AG) die Verwaltung der Liegenschaft vor fünf Jahren übernommen hat, häufen sich die Streitigkeiten zwischen dem Ehepaar und der AG aus verschiedensten – unter anderem finanziellen – Gründen. Als schliesslich eine Nebenkostenabrechnung der Haus Immobilien AG von CHF 305.95 beim Ehepaar Erni eintrifft, platzt Georges Erni der Kragen. Die Höhe der Rechnung könne nicht nur auf den aussergewöhnlich kalten Winter zurückzuführen sein – Georges Erni empfindet sie als weitere Provokation, obschon die anderen Mietparteien offenbar denselben Betrag zu bezahlen haben. Daraufhin bezahlt er lediglich CHF 150.- ein. Bei diesem Betrag handelt es sich um den Durchschnitt der Nebenkostenabrechnungen des letzten Jahrzehnts. Die Haus Immobilien AG stellt Georges Erni in der Folge per Einschreiben eine fristlose Kündigung zu.

2. *Wie ist die Rechtslage?*
(Hinweis: Schuldbetreibungs- und konkursrechtliche Aspekte sind nicht zu erörtern.)

Aufgabe 3 (Total ca. 60 % < 110 min)

Teil 1 (ca. 20 % > 35 min)

Am 1. November 2005 verkauft der verwitwete Edgar (E) seinem Sohn Simon (S) sein Wohnhaus mit Garten und einer als Lagerraum dienende Scheune zum Preis von CHF 200'000.-. S soll E CHF 150'000.- überweisen. Des Weiteren soll ein Schuldbrief in der Höhe von CHF 30'000.- errichtet und E ein Wohn- und Nutzniessungsrecht im Wert von CHF 20'000.- eingeräumt werden. Das Wohnrecht soll sich dabei auf das Haus, das Nutzniessungsrecht auf den Garten und die Scheune beziehen.

Falls S sich nicht gerade auf ausgedehnten Reisen befindet, wohnt er ebenfalls (seit seiner Kindheit) unentgeltlich im Haus. S wird weiterhin im Haus wohnen. *(Hinweis: Es handelt sich nicht um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)).*

- 3a) *Was müssen E und S anlässlich des Rechtsgeschäftes vom 1. November 2005 in rechtlicher Hinsicht grundsätzlich beachten? Was würden Sie ihnen bezüglich der Ausgestaltung des Wohnrechts bzw. der Nutzniessung empfehlen?*
- 3b) *Da weder E noch S etwas mit Papierkram am Hut haben, geht der Vertrag schnell wieder vergessen – schliesslich ändert sich faktisch im Alltag gar nichts: Der pensionierte Hobbygärtner E verkauft weiterhin Gemüse und Früchte sowie seine mittlerweile teuren, weil bekannten Zuchtrosen (die ganzen Pflanzen) aus dem Garten. Beziehen Sie Stellung.*
- 3c) *Während einer acht Monate langen Auslandabwesenheit des S irgendwo in Südostasien liest E, dass Elektroheizungen wahre Energieverschwender und teuer seien – dies treffe insbesondere bei sehr alten Anlagen zu. Deshalb lässt E eine Woche später seiner Ansicht nach eine ohnehin seit Jahren fällige, neue Zentralheizung mit Boiler (inkl. neuen Heizkörpern) installieren, wobei er die Rechnung von CHF 25'000 am Ende des Monats – wie im Übrigen auch die Heizkostenrechnung – umgehend begleicht. S gegenüber erwähnt E die Heizungsangelegenheit mit keinem Wort – schliesslich ist S im Ausland nur schlecht erreichbar. Beziehen Sie Stellung zu sachenrechtlichen Aspekten.*

- 3d) Die drei Schafe Dolly, Lolli und Polly, die als lebende Rasenmäher im Garten fungierten und der ganze Stolz von S waren, lässt E gemäss alter Tradition für das Erntedankfest tiergerecht schlachten. Als S pünktlich zum Fest heimkehrt, ist er entsetzt, dass die Schafe, die ihm sehr ans Herz gewachsen waren, tot sind. Er findet, dass sein Vater das nicht hätte tun dürfen – schliesslich seien Tiere lebende Wesen mit eigener Persönlichkeit und keine Gebrauchsgegenstände. Genugtuung bringe ihm nichts, doch wolle er Ersatz. E findet S hysterisch und Schafe ohnehin unpraktisch. Deshalb kauft er ihm statt der drei Schafe drei Hühner. *Beziehen Sie Stellung.*
- 3e) Während eines weiteren, monatelangen Auslandsaufenthalts von S lädt E seine Enkeltochter, die 18-jährige Rosalie (R – das Kind seiner vorverstorbenen Tochter Doris (D)), ein, gratis bei ihm zu wohnen, was sie dankend annimmt. *Beziehen Sie Stellung.*

Teil 2 (ca. 40 % < 75 min)

Am 2. Januar 2014 stirbt E nach längerer Demenz- und Krankheitsphase, ohne eine letztwillige Verfügung hinterlassen zu haben. Er hinterlässt nebst S drei weitere Kinder, Anja (A), Bruno (B) und Claude (C). Seine Tochter Doris (D) – die Mutter von R – ist bereits gestorben. Sein Sohn Franz (F) ist vorverstorben und hinterliess Ehefrau Meret (M), indes keine Kinder. E hinterlässt Aktiven von CHF 66'000.- (der Erlös aus dem Verkauf der Liegenschaft ist aufgebraucht) und unbezahlte Rechnungen (Passiven) von CHF 26'000.-. Des Weiteren sind Todesfallkosten von CHF 10'000.- entstanden. Es stellt sich heraus, dass E dem S ein Jahr vor seinem Tod CHF 20'000.- geschenkt hat.

- 3f) *Erklären Sie kurz, wer weshalb zu welcher Quote Erbe bzw. Erbin ist.*
- 3g) Alle Erben ausser S fühlen sich ungerecht behandelt, da sie finden, dass E dem S zu viele finanzielle Vorteile habe zukommen lassen: Zum einen betrifft dies die Schenkung, zum anderen die Tatsache, dass S jahrelang keine Miete bezahlen musste. Die übrigen Erben wollen deshalb gegen S vorgehen. *Beziehen Sie Stellung und erläutern Sie zudem, wie S vorgehen könnte.*
- 3h) R fühlt sich hintergangen, denn sie habe sich jahrelang um den in den letzten zwei Jahren kranken, dementen Grossvater und viele Stunden in der Woche um den ganzen Haushalt und Garten gekümmert. Deshalb habe sie den Job im Nachbarsdorf, der ihr angeboten wurde, nicht annehmen können. R findet im Übrigen, dass S verpflichtet gewesen wäre, sich um seinen Vater und den Haushalt bzw. Garten zu kümmern. Aufgrund der Streitigkeiten unter den Erben wolle sie nun auf ihrem Anspruch bestehen. *Was würden Sie R raten?*

Aufgabe 4 (ca. 25 % > 40 min)

Norbert (N) ist in seiner Mietwohnung gestorben. In seiner letztwilligen Verfügung wird Vincent (V), dem einzigen gesetzlichen Erben des N, unter anderem eine wertvolle Gemälde- und Antiquitätensammlung übertragen. Dabei wird V verpflichtet, die Sammlung bei seinem Tod an seine zukünftigen Nachkommen, bei deren Fehlen an seine zukünftige Ehefrau auszuhändigen. Des Weiteren setzt N seinen guten Freund und Nachbarn Wilhelm (W) als Willensvollstrecker ein. V ist weder verheiratet noch hat er Kinder – er ist überzeugt dereinst als Junggeselle kinderlos zu sterben.

- 4a) *Erläutern Sie, was N betreffend die Gemälde- und Antiquitätensammlung genau verfügt hat. Was ist diesbezüglich nach dem Tod des N zu beachten bzw. vorzunehmen? Ist der Handlungsspielraum des V beschränkt und falls ja, inwiefern?*
- 4b) *Was sind die Aufgaben des Willensvollstreckers W?*
- 4c) *W möchte sichergehen, dass dem letzten Willen des N entsprochen wird und die Interessen auch der allfälligen, zukünftigen Nachkommen bzw. der zukünftigen Ehefrau gewahrt sind. Denn V hat schon angedroht, gegen die Anordnungen des N vorzugehen. Deshalb möchte W mit Ihnen im Sinne eines „kreativen Prozesses“ die verschiedenen Möglichkeiten erörtern. Kommen Sie seiner Bitte nach und entscheiden Sie sich sodann für eine praktikable Lösung.*

* * *

Viel Erfolg!