

## Privatrecht II

### Ersatzprüfung vom 23. Juli 2015

#### Aufgabe 1 (ca. 5 % < 10 min)

Die IT Solutions AG ist eine Firma, die diverse Dienstleistungen im EDV Bereich erbringt. Für grosse Firmen entwickelt sie ganze EDV Systeme und installiert diese in deren Räumlichkeiten. Für Privatkunden repariert sie Computer. In einem eigenen Lokal und im Internet verkauft sie verschiedenes Computerzubehör.

1. *Herr Weber, der Geschäftsführer der IT Solutions AG, wendet sich an Sie und möchte wissen, wie die unterschiedlichen Kundenbeziehungen zu qualifizieren sind. Welche Möglichkeiten zeigen Sie W auf?*

#### Aufgabe 2 (ca. 10 % < 20 min)

Mirjam und ihre Tochter Leyla leben in einer Dreizimmerwohnung in Zürich-Altstetten. Die Miete beträgt CHF 1850.-/Monat inkl. Nebenkosten. Für die alleinerziehende Mutter ist die Wohnung teuer. Da sie mit ihrer kleinen Tochter im Quartier integriert ist und Leyla schon in Altstetten in den Kindergarten ging, möchte sie nicht umziehen. In der Zeitung liest sie von der Referenzzinssatzreduktion durch das Bundesamt für Wohnungswesen. Nachdem sie im Internet recherchiert hat, findet sie heraus, dass sie durch diese Absenkung des Referenzzinssatzes eine Mietzinsreduktion bei ihrem Vermieter, der Immo AG, verlangen kann. Sie schreibt einen Brief per Einschreiben an die Immo AG und verlangt, dass diese den Mietzins aufgrund der Reduktion herabsetzt. Wenige Tage später erhält sie ebenfalls per Einschreiben die Kündigung ihrer Wohnung durch die Immo AG auf dem üblichen kantonalen Formular und unter Einhaltung der Fristen. Mirjam ist verzweifelt über die Reaktion der Immo AG und möchte sich das nicht gefallen lassen.

2. *Sie wendet sich an Sie und bittet Sie um Rat. Was raten Sie ihr?*

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

##### Teil 1 (ca. 20 % > 35 min)

Der Witwer Max hat drei Söhne: Alex, Benjamin und Claudio. Max lebt in seinem grossen Haus alleine. Das renovierungsbedürftige Haus ist Max aber zu gross und die Söhne möchten gerne wieder ins Elternhaus zurückkehren. Der Vater soll aber weiterhin einen Teil des Hauses selber nutzen können

3a) *Sie sind Anwältin/Anwalt und Max kommt mit seinen Söhnen zu Ihnen. Welche Möglichkeiten der gemeinsamen Nutzung des Hauses aus sachenrechtlicher Perspektive zeigen Sie Ihren Klienten auf? Welche Vorkehrungen müssen Sie aus fachlicher Sicht treffen? Bewerten Sie die Alternativen.*

##### Teil 2 (ca. 40 % < 75 min)

Vor dem Haus möchte Alex einen gedeckten Parkplatz errichten, der von ihm, seinen Brüdern und seinem Vater gemeinsam genutzt werden soll. Das Bau- und Planungsunternehmen mit dem Namen Konstruktion AG übernimmt die Projektierung und den Bau des Parkplatzes. Nach einem gemeinsamen Gespräch über die Ausgestaltung des Parkplatzes verpflichtet sich die Konstruktion AG zur Erstellung des Parkplatzes und es wird ein Entgelt von CHF 25 000.- vereinbart. Mitte April 2015 soll der Parkplatz fertig sein. Während die Konstruktion AG die Arbeiten grösstenteils selber erledigt, beauftragt sie die Carpark AG mit der Lieferung des Daches. In der schriftlichen Vereinbarung zwischen der Konstruktion AG und der Carpark AG vom 28. Januar 2015 wird dafür ein Entgelt in der Höhe von CHF 7000.- vereinbart, welches durch die Übergabe einer Bankgarantie der Landei Bank AG gesichert wird. Die Bestandteile des Daches, die teils speziell beschichtet und teils nicht bearbeitet wurden, werden Anfangs März 2015 der Konstruktion AG geliefert und von dieser über der Parkplatzfläche montiert. Nach fristgerechter

Fertigstellung des Parkplatzes Mitte April 2015 genehmigt Alex die Schlussabrechnung der Konstruktion AG und überweist das vereinbarte Entgelt.

Anlässlich einer ersten Besichtigung des Parkplatzes am 5. Mai 2015 bemerkt Benjamin, dass die Sockel der Stützpfiler des Parkplatzes aus normalen Betonelementen bestehen und nicht wie vereinbart aus Sichtbeton. Benjamin wendet sich an die Konstruktion AG und reklamiert. Es stellt sich heraus, dass der bei der Konstruktion AG angestellte Maurer die Betonbestellung falsch gelesen hatte. Benjamin, seine Brüder und sein Vater bestehen aus gestalterisch-ästhetischen Gründen auf dem ausgesuchten Sichtbeton.

3b) *Kann die Familie das durchsetzen und wenn ja wie?*

Es stellt sich heraus, dass die Konstruktion AG vor dem Zusammenbruch steht und das vereinbarte Entgelt an die Carpark AG nicht bezahlen kann.

3c) *Was raten Sie der Carpark AG, um ihren Anspruch durchzusetzen?*

#### **Aufgabe 4 (ca. 25 % > 40 min)**

Bevor Sie als Anwältin/Anwalt die Familie über die Möglichkeiten der gemeinsamen Nutzung beraten konnten (**vgl. Aufgabe 3 Teil 1**), stirbt Max am 20. Juni 2015 völlig unerwartet an einem Herzinfarkt. Er hinterlässt ein Testament mit dem Wortlaut: „Alles was Benjamin und Claudio zeitlebens von mir erhalten haben, soll unberücksichtigt bleiben. Meinem Hund Tarko vererbe ich meine Wertschriften.“ Dieses Testament wurde formgültig am 28. Mai 2015 nach einem grossen Streit mit Alex am Vortag verfasst. Als sich die Söhne nach dem Tod des Vaters treffen, stellt sich heraus, dass Max seinem Sohn Claudio im Verlauf seines Medizinstudiums von 2006 bis 2009 CHF 21 000.- überwiesen hat, um einen Teil des Studiums zu finanzieren. Aus den Kontoauszügen von Max wird ausserdem ersichtlich, dass er am 20. April 2005 seinen beiden Söhnen Benjamin und Claudio je CHF 100 000.- zum Aufbau eines eigenen Geschäfts überwiesen hatte. Nach verschiedenen Nachforschungen finden die Erben von Max heraus, dass ihnen ihr Vater nicht nur das grosse Familienhaus (Wert im Todeszeitpunkt: CHF 1.2 Mio.) hinterlässt (**vgl. Aufgabe 3**), sondern sich auf verschiedenen Bankkonti Guthaben in der Höhe von CHF 200 000.- und Wertschriften in der Höhe von CHF 200 000.- befinden.

4a) *Eruieren Sie, aus welchen Mitgliedern sich die Erbengemeinschaft von Max zusammensetzt und wer welche Quote des Nachlasses (keine CHF-Berechnung) erbt.*

4b) *Wie qualifizieren Sie die Aussagen im Testament von Max?*

4c) *Alex ist enttäuscht, dass sein Vater ihn im Testament so benachteiligt und fühlt sich ungerecht behandelt. Nun möchte er von Ihnen wissen was er unternehmen kann. (Sie dürfen davon ausgehen, dass sich der Wert der verschiedenen Zuwendungen bis zum Todeszeitpunkt nicht verändert hat.)*

Variante: Nehmen Sie an, dass die Überweisungen von je CHF 100 000.- durch Max an seine Söhne Benjamin und Claudio erst auf den 26. Juni 2015 terminierte Bankaufträge waren.

4d) *Darf die Bank diese terminierten Zahlungen ausführen? Begründen Sie Ihre Antwort.*

\* \* \*

*Viel Erfolg!*