

## Rechtswissenschaftliche Fakultät

Fragebogen für die schriftliche Prüfung im Fach

### OR III: Obligationenrecht Besonderer Teil

(Frühjahrssemester 2015)

Examinator Prof. Jörg Schmid

Datum/Zeit der Prüfung 19. Juni 2015, 9.00–11.00 Uhr

Ort der Prüfung .....

Matrikelnummer .....

Prüfungslaufnummer .....

Maturitätssprache .....

Punkte ..... Note: .....

#### Allgemeine Hinweise zur Prüfung

- Dieser Prüfungsfragebogen umfasst **13 Seiten** (die vorliegende Seite inbegriffen). Kontrollieren Sie bitte Ihren Aufgabensatz auf Vollständigkeit. Fehlende Seiten sind umgehend der Prüfungsaufsicht zu melden.
- Für die Beantwortung der Fragen stehen **2 Stunden** zur Verfügung (Ausnahme: bewilligte Gesuche um Verlängerung).
- Bei korrekter Beantwortung aller Fragen sind **30 Punkte** möglich.
- Als **Hilfsmittel** wird die Schulthess-Textausgabe «ZGB/OR» (Hrsg. Gauch/Stöckli, 50. Aufl., Zürich 2014) **zur Verfügung gestellt**. Andere Hilfsmittel sind **nicht** erlaubt.
- Lesen Sie bitte sämtliche Fragen sorgfältig durch, bevor Sie mit der Beantwortung beginnen. Alle Antworten sind – ohne gegenteiligen Hinweis bei einer einzelnen Aufgabe – zu **begründen** und soweit möglich **mit Rechtsnormen zu belegen**. Massgebend ist die Rechtslage nach Gesetz und bundesgerichtlicher Rechtsprechung.
- Bitte schreiben Sie **gut leserlich** direkt auf den Fragebogen und bezeichnen Sie auf allfälligen Zusatzblättern klar, auf welche Frage sich Ihre Antwort bezieht.
- Versehen Sie bitte alle Blätter mit Ihrer **Prüfungslaufnummer** und **Seitenzahl**.
- Bei der Prüfungsaufsicht können zusätzliches eScan-Schreib- bzw. Notizpapier sowie Schreibunterlagen verlangt werden.
- Schreiben Sie **nicht** auf die **Rückseite** der Blätter. Es wird jeweils nur die Vorderseite eingescannt.
- Am Ende der Prüfung:  
eScan-Deckblatt und alle mit der Prüfungslaufnummer versehenen Blätter sind **ins Prüfungscouvert zu legen**. Dieses ist mit der Matrikelnummer zu beschriften und **verschlossen** der Prüfungsaufsicht abzugeben. **Verbleiben** Sie an Ihrem **Prüfungsort**, bis die Prüfungsaufsicht alle Prüfungscouverts eingesammelt hat.

Ich wünsche Ihnen **viel Erfolg!**

**Fall 1** [total 18 Punkte]

Die Lüscher Logistik AG kaufte am 4. Mai 2014 von der Isler Immobilien AG das Grundstück Nr. 340, GB Sursee (Bauland), um darauf eine Lagerhalle erstellen zu lassen. Als Kaufpreis für das Grundstück, das laut Vertragsurkunde 1'000 m<sup>2</sup> umfasste, waren Fr. 200'000. – vereinbart, berechnet auf einem Quadratmeterpreis von Fr. 200.–. Am 10. Mai 2014 wurde die Lüscher Logistik AG als neue Eigentümerin in das Tagebuch eingetragen; der Kaufpreis wurde gleichentags durch Banküberweisung bezahlt. Am 27. Mai 2014 erfolgte die Eintragung in das Hauptbuch (im ganzen Kanton Luzern war damals das eidgenössische Grundbuch bereits eingeführt).

Mit der Erstellung der Pläne für die Lagerhalle und die Bauleitung betraute die Lüscher Logistik AG im Juni 2014 den selbständigen Architekten Armin Arnold.

**Frage 1.1** [3 Punkte]

Musste der Kaufvertrag über das Grundstück Nr. 340 von Gesetzes wegen in einer bestimmten Form abgeschlossen werden? Wenn ja: Welchen Zwecken soll diese Form nach der Vorstellung des Gesetzgebers dienen, und wo ist sie geregelt?

*[Pro memoria: Antworten begründen und belegen!]*

**Frage 1.2** [3 Punkte]

Bei der Erstellung der Pläne für die Lagerhalle stellte Architekt Arnold am 4. Juli 2014 fest, dass das Grundstück Nr. 340 in Wirklichkeit nur eine Fläche von 930 m<sup>2</sup> aufwies, was er der Lüscher Logistik AG am 8. Juli 2014 mitteilte. Diese wollte das Grundstück auf alle Fälle behalten, jedoch «ihre Rechte gegenüber der Verkäuferin wahrnehmen». Welche Rechte hatte die Lüscher Logistik AG (am 8. Juli 2014), wenn wir annehmen, dass im Grundbuch ebenfalls eine Grundstücksfläche von 1'000 m<sup>2</sup> angegeben ist?

**Frage 1.3 [3 Punkte]**

Nach Erteilung der Baubewilligung betraute die Lüscher Logistik AG am 4. Oktober 2014 die Greter Generalunternehmen GmbH (nachfolgend: Greter GU GmbH) mit der Erstellung der Lagerhalle, und zwar für «pauschal Fr. 800'000.–». Diese übertrug die einzelnen Arbeiten an weitere Unternehmen, so die Dachdeckerarbeiten an Stefan Schneider (Einzelfirma für Bedachungen). Am 5. Mai 2015 übergab die Greter GU GmbH die Schlüssel zur Lagerhalle an die Lüscher Logistik AG und teilte ihr die Fertigstellung des Werks mit; mit Bezug auf das Dach des Gebäudes erklärte sie ihr weiter: «Wie vertraglich mit Ihnen vereinbart, wird die Dichtigkeit des Daches bis 31. Dezember 2022 garantiert. Ausserdem erlauben wir uns, Ihnen für Fr. 820'000.– Rechnung zu stellen, da unser Aufwand deutlich höher war als geplant.»

Welches Vertragsverhältnis besteht zwischen der Lüscher Logistik AG und der Greter GU GmbH? Welchen Betrag darf die Greter GU GmbH (am 5. Mai 2015) von der Lüscher Logistik AG verlangen, und wann verjährt ihre Forderung?  
(Geben Sie auch den Tag an, an dessen Abend, 24.00 Uhr, die Verjährung eintritt.)

**Frage 1.4 [4 Punkte]**

Am 6. Juni 2015 ereignete sich über der Zentralschweiz ein heftiges Gewitter. Dabei drang Wasser durch das Dach und richtete am bereits eingerichteten EDV-System der Lüscher Logistik AG einen Schaden von Fr. 30'000.– an. Von der Lüscher Logistik AG am 7. Juni 2015 auf undichtes Dach, Schaden und Haftung angesprochen, antwortet die Greter GU GmbH, das Dach stamme nicht von ihr, sondern von Dachdecker Stefan Schneider, den sie sorgfältig ausgewählt habe und an den sich die Lüscher Logistik AG direkt halten müsse.

Welche vertraglichen Rechte hat die Lüscher Logistik AG gegen die Greter GU GmbH und wann verjähren sie? Gehen Sie auch auf den Einwand der Greter GU GmbH ein!

*(Geben Sie auch den Tag an, an dessen Abend, 24.00 Uhr, die Verjährung eintritt.)*

(Fortsetzung Ihrer Antwort auf Frage 1.4)

**Frage 1.5 [5 Punkte]**

Wir nehmen an (Änderung des Sachverhalts gegenüber Frage 1.4), die Greter GU GmbH argumentiert gegenüber der Lüscher Logistik AG (wahrheitsgemäss) wie folgt: «Wir bzw. Stefan Schneider (Dachdecker) haben das Dach genau nach den Plänen und Anweisungen von Architekt Armin Arnold ausgeführt. Wir hatten ihm per E-Mail mit dem Hinweis, diese Ausführung sei unfachmännisch und bei schwerem Regen riskant, davon abgeraten; er hielt aber daran fest.»

Ändert sich die Rechtslage für ...:

a) das Verhältnis der Lüscher Logistik AG zur Greter GU GmbH? (2 von 5 Punkten)

b) das Verhältnis der Lüscher Logistik AG zu Architekt A. Arnold? (3 von 5 Punkten)



**Fall 2** [total 12 Punkte]

Emil Eicher hat von der Vetter Immobilien AG (nachfolgend: Vetter AG) ein Einfamilienhaus in Horw gemietet (Mietantritt am 1. Januar 2010), das er zusammen mit seiner Ehefrau Anna und den drei gemeinsamen Kindern bewohnt. Der monatliche Mietzins beträgt Fr. 3'000.–. Der schriftliche Mietvertrag enthält keine Kündigungsfristen oder -termine.

**Frage 2.1** [4 Punkte]

Der schriftliche Mietvertrag, der auf einem Formular der Vetter AG abgefasst worden ist, enthält unter anderem die folgenden vier Klauseln. Wie beurteilen Sie diese Klauseln rechtlich?

**a.** «Für das Gästezimmer im Untergeschoss ist die Vermieterin von allen Instandhaltungspflichten entbunden.»

**b.** «Defekte Storen und Rollläden sind von der Mieterschaft zu bezahlen, sofern die betreffenden Kosten – berechnet pro Kalenderjahr – 10 Prozent des Jahresmietzinses nicht übersteigen.»

**c.** «Die Mieterschaft darf allfällige Forderungen gegenüber der Vermieterin nicht verrechnen, es sei denn, die Forderungen seien durch rechtskräftiges Gerichtsurteil ausgewiesen.»

**d.** «Die Mieterschaft darf den vorliegenden Mietvertrag nur mit Zustimmung der Vermieterin im Grundbuch vormerken lassen.»

**Frage 2.2** [4 Punkte]

Im Mai 2015 hat sich Emil Eicher von seiner Ehefrau Anna getrennt und ist aus dem Haus in Horw ausgezogen. Emil möchte nun den Mietvertrag über dieses Haus, das ihm jetzt auch als zu teuer erscheint, «sobald wie möglich» kündigen. Kann er das? Auf welches Datum und unter welchen Voraussetzungen ist eine Kündigung durch Emil wirksam? Wäre bei Einverständnis der Vetter AG schon eine frühere Vertragsauflösung möglich?

**Frage 2.3** [2 Punkte]

Die Vetter AG hat heute erfahren, dass Emil Eicher (ohne ihr Wissen und Einverständnis) das Haus in Horw im Jahr 2011 sechs Monate lang – während eines sechsmonatigen USA-Aufenthalts mit seiner ganzen Familie – für Fr. 3'500.– an Hilda Huber weitervermietet hat. Stehen der Vermieterin aus diesem Umstand gegen Emil Eicher irgendwelche vermögensrechtlichen Ansprüche zu? Wann verjähren sie? (*Geben Sie auch den Tag an, an dessen Abend, 24.00 Uhr, die Verjährung eintritt.*)

**Frage 2.4** [2 Punkte]

Am 10. Juni 2015 hat die Vetter Immobilien AG das Grundstück, auf dem das Einfamilienhaus steht, an die Kaufmann GmbH verkauft, die am 11. Juni 2015 im Tagebuch und am 15. Juni 2015 im Hauptbuch eingetragen worden ist. Die Kaufmann GmbH möchte Emil Eicher «per sofort» kündigen. Darf sie das?

(Ende des Fragebogens)