

RECHT
für Lehrkräfte für Wirtschaftsfächer

Übungsfälle zum Skript 3:

Besonderer Teil des Obligationenrechts
(OR BT)

Schuldbetreibung und Konkurs
(SchKG)

Prof. Dr. iur. Christian Brückner

Ausgabe 5.05.2011

Übungsfälle zum Skript OR BT - SchKG

INHALT

Übungen zum Kaufvertrag

- Nr. 1: Mängel der Kaufsache I
- Nr. 2: Mängel der Kaufsache II
- Nr. 3: Mängel der Kaufsache III
- Nr. 4: Mängel der Kaufsache IV (kranke Mülleramazonen-Papageien)
- Nr. 5: Mängel der Kaufsache V (Camper Bedford)
- Nr. 6: Kauf, zugesicherte Eigenschaft (Druckluft-Ringleitung)
- Nr. 7: Kauf, zugesicherte Eigenschaft (Veloständer)
- Nr. 8: Verkauf unbrauchbarer Patente

Übungen zum Grundstückskauf

- Nr. 9: Grundstückskauf: Formmangel I
- Nr. 10: Grundstückskauf: Formmangel II

Übungen zu Miete, Pacht, Leasing

- Nr. 11: Miete oder Pacht?
- Nr. 12: Mieterprobleme: Lärmige Parteien im gleichen Objekt
- Nr. 13: Mieterprobleme: Persönliche Feindschaft im gleichen Objekt
- Nr. 14: Mieterprobleme: Hunde und Hausordnung im gleichen Objekt
- Nr. 15: Mieterprobleme: Baulärm in der Nachbarschaft
- Nr. 16: Mieterprobleme: Papagei in einer Nachbarliegenschaft
- Nr. 17: Mietzinserhöhung, Einhaltung der Fristen
- Nr. 18: Erstreckung der gültig gekündigten Miete
- Nr. 19: Erstreckung der gültig gekündigten Miete
- Nr. 20: Mietebeendigungs-Vereinbarung
- Nr. 21: Kündigung
- Nr. 22: Baldige Räumung einer Liegenschaft
- Nr. 23: Verkauf einer geerbten Liegenschaft

Übungen zur Abgrenzung von Arbeitsvertrag, Werkvertrag und Auftrag

- Nr. 24: Arbeitsvertrag, Werkvertrag oder Auftrag?
- Nr. 25: Buchbinderarbeiten
- Nr. 26: "Ich erledige alle Ihre Schreibarbeiten binnen 48 Stunden ..."
- Nr. 27: Friedhoforganisten
- Nr. 28: Software-Wartung

Übungen zum Einzelarbeitsvertrag

- Nr. 29: Absolut und relativ zwingende arbeitsvertragliche Gesetzes- und GAV-Bestimmungen; Günstigkeitsprinzip
- Nr. 30: Unverzichtbarkeit der Arbeitnehmer-Ansprüche gemäss Art. 341 OR
- Nr. 31: Verzicht auf streitige Ansprüche
- Nr. 32: Verzicht auf Ferienanspruch
- Nr. 33: Günstigkeitsprinzip: Massgebende Kriterien für die Beurteilung der Günstigkeit
- Nr. 34: Gleicher Lohn für Mann und Frau (GIG)
- Nr. 35: Gleicher Lohn für Mann und Frau (GIG)

Andere Vertragsverhältnisse

- Nr. 36: Verschiedene Vertragsgegenstände
- Nr. 37: Fitodrom
- Nr. 38: Klavierstunden
- Nr. 39: Temporärarbeit
- Nr. 40: Hotel Carlton

Übungen zum Kaufvertrag

Nr. 1: Mängel der Kaufsache I

Heinz Kohler kauft vor den Sommerferien in einem Radiogeschäft einen portabeln schwarzen Stereoradio mit eingebautem Kassettendeck und CD-Player. Da sein Auto ohnehin überladen ist, verzichtet er darauf, das Gerät in die Ferien mitzunehmen. Nach dem Sommerferien nimmt er es in Betrieb und stellt fest, dass der Disk-Teller im CD-Teil schief eingebaut ist, so dass die CDs den Gerätedeckel von innen berühren und nicht frei drehen können. Der CD-Teil des Gerätes ist unbrauchbar.

Frage: Wie ist die Rechtslage?

Nr. 2: Mängel der Kaufsache II

Gleicher Fall wie hievor, bloss verhält sich Heinz Kohler anders. Noch am Abend seines Kaufs und vor der Abreise in die Sommerferien nimmt er das Gerät in Betrieb und stellt den Defekt im CD-Teil fest. Am nächsten Morgen begibt er sich zum Radiohändler. Es entspinnt sich eine längere Diskussion. Erst nach langer Wartezeit und nach Herbeibemühen des Filialleiters erhält Heinz Kohler die Erklärung, man werde sich der Sache annehmen und Kohler möglicherweise ein neues Gerät als Ersatz liefern, der Schaden müsse zuerst aber noch analysiert werden. - Wegen dieser Verzögerungen kann Heinz Kohler nun erst nach dem Mittagessen in die Ferien losfahren, statt, wie geplant, morgens um 9 Uhr. Dies hinwiederum führt dazu, dass Kohler das gebuchte Schiff verpasst, mit dem er samt Familie und Auto nach Korsika fahren wollte. Eine teure Hotelübernachtung in Genua wird notwendig, ferner ein Aufpreis für die Buchung eines Schiffs am folgenden Tag. Das in Korsika seit Ferienbeginn reservierte Hotel stellt seinerseits volle Rechnung für alle gebuchten Nächte.

Frage: Wie ist die Rechtslage?

Nr. 3: Mängel der Kaufsache III

Ähnlicher Fall wie vorhin. Heinz Kohler lässt sich von seinem Garagisten von den Sommerferien an alle vier Räder neue Pneus montieren. Kurz nach der Abfahrt entweicht die Luft aus einem der neu gekauften Pneus. Kohler verliert erhebliche Zeit mit dem Radwechsel, fährt anschliessend mit schmutzigen Händen und schmutzigem Hemd in die Garage zurück und lässt dort nochmals einen guten Pneu montieren. Wegen dieser Verzögerungen kommt er, wie im vorherigen Fall, zu spät nach Genua und hat dort Hotelkosten und zusätzlichen Transportkosten für das Schiff.

Frage: Wie ist die Rechtslage zwischen Kohler und dem Garagisten?

Nr. 4: Mängel der Kaufsache IV (kranke Mülleramazonen-Papageien)

(BGE 4c.180/205 vom 28.11.2006; Namen und Sachverhalt ergänzt) - Vermeer verkaufte dem Kamber sechs Mülleramazonen-Papageien zum Preis von CHF 4'800. Nach ihrer Einnistung beim Käufer erkrankten und verstarben die sechs Papageien und in der Folge fast der gesamte weitere Zuchtbestand des Käufers. Kamber war nämlich gewerbsmässiger Züchter von Papageien und trieb mit diesen Tieren Handel. Der Verlust von Tieren in den Gehegen Kammers führte zu einem finanziellen Schaden in der Höhe von CHF 2 Mio. Dieser Schaden entsprach dem Einstandswert, d.h. den Anschaffungs- und Zuchtkosten für die zugrundegegangenen Tiere. Zusätzlich machte Kamber gegenüber Vermeer eine Schadenersatzforderung für entgangenen Gewinn geltend mit der Begründung, der Verkauf der zugrundegegangenen Tiere hätte ihm eine solche Gewinnmarge eingebracht.

Vermeer konnte nachweisen, dass er die sechs verkauften Mülleramazonen-Papageien vor dem Weiterverkauf während mehrerer Monate in Quarantäne gehalten hatte. Innert dieser Zeit

war die Krankheit nicht ausgebrochen. Es war also davon auszugehen, dass der späte Ausbruch der Krankheit auf den Stress bei den sechs Papageien anlässlich der Einstellung im Zuchtbestand des Kamber zurückging. Den Vermeer betraf also bezüglich der Krankheit der sechs verkauften Papageien kein Verschulden.

Unbestritten war, dass Vermeer dem Kamber den Kaufpreis der sechs verstorbenen Mülleramazonen-Papageien kraft Wandelung zurückerstatten musste. Streitig blieb, ob Vermeer auch für den Wert des zugrundegegangenen Eigenbestandes von Papageien bei Kamber haftete.

Wie war die Rechtslage?

Nr. 5: Mängel der Kaufsache V (Camper Bedford)

Anfangs Mai kauft Karrer von Völlmy einen zwanzigjährigen Camper Bedford, 6 Zylinder, 4 Schlafplätze, Kilometerstand 95'000, zum Preis von Fr. 7'500.-- (Neuwert Fr. 42'000.--). Die Carrosserie weist diverse Roststellen und Blechschäden auf. Der Motor sieht äusserlich ungepflegt aus. Völlmy sagt, der wirkliche Kilometerstand sei wohl 195'000 Kilometer, aber die Marke Bedford sei bekannt für robuste Fahrzeuge, welche sehr hohe Kilometerzahlen erreichen. Garantieren wolle er aber nichts. Gerade darum sei der Preis so niedrig. - Karrer ist ein Bastler und traut sich zu, das Gefährt wieder in Stand zu setzen. Er macht seine erste Ferienreise mit dem Fahrzeug im Juni. Er hat viel Ärger. Das Dach erweist sich als undicht. Der Motor ist in miserablem Zustand. In Österreich bleibt Karrer im Öztal, eine Woche später nochmals am Brenner hilflos stehen und muss abschleppen lassen. Umfassende Revisionsarbeiten durch einen Garagisten wären zu teuer und lohnen sich nicht mehr; Karrer sieht ein, dass er mit einer Revision im Do-it-yourself-Verfahren überfordert ist. Er erkennt, dass die bezahlten Fr. 7'500.-- hinausgeworfenes Geld waren. Mit dem Camper will Karrer keinen Kilometer mehr fahren.

Frage: Was kann Karrer in dieser Situation machen?

Nr. 6: Kauf, zugesicherte Eigenschaft (Druckluft-Ringleitung)

Am 26.09.1993 bestellte die Firma S. für ihren Fabrikneubau in Basel eine Ringleitung aus Edelstahl für Druckluft, und zwar bei der Firma Rosenmund in Liestal, welche ihrerseits das Produkt von einem Importeur Nussbaum in Olten bezog. Es handelte sich um ein dänisches Produkt. Im Prospekt, der der Firma S. von Rosenmund vor der Bestellung abgegeben worden war, waren Seitenabzweigungen dargestellt, die durch Anstechen des Edelstahlrohres kostengünstig an beliebigen Orten des Stammrohres eingefügt werden konnten. Im Kaufvertrag zwischen der Firma S. und Rosenmund war über die Anzapfbarkeit des Stammrohres allerdings nichts gesagt worden.

Nach Montage der Ringleitung (d.h. des von Rosenmund gelieferten Stammrohres) bestellte die Firma S. bei Rosenmund 10 dünnkalibrige Abzweigungsrohre, wie sie im Prospekt der dänischen Lieferantin abgebildet gewesen waren. Rosenmund leitete die Bestellung nach Dänemark weiter und erhielt den Bericht, solche Abzweigungsrohre könnten nicht geliefert werden. Der Kunde müsse sich um die benötigten Abzweigungen und deren Anschluss an die Stammröhre selber kümmern.

Die Firma S. vermutet mittlerweile, dass der harte Edelstahl das im Prospekt gezeigte Anstechen gar nicht erlaubt. Solches Anstechen ist vermutlich nur bei Röhren aus weicherem Metall möglich.

Die von der Firma S. benötigten Seitenabzweigungen für Druckluft müssten nun durch kompliziertes Aufsägen des Stammrohres und Einfügen eines Kupplungsstücks mit eingeschweiseter Seitenabzweigung bewerkstelligt werden. Für jede solche Abzweigung würde die Firma S. in Zukunft ca. Fr. 1500.-- ausgeben müssen, während die im dänischen Prospekt abgebilde-

ten Abzweigungen mit ca. Fr. 100.-- pro Stück zu bewerkstelligen gewesen wären; die gegenwärtige Planung lässt voraussehen, dass man kurzfristig 8 Abzweigungen, längerfristig mindestens nochmals gleichviel weitere Abzweigungen braucht. Billiger wäre darum wohl, den Hauptstamm noch vorher durch ein Weichmetallrohr zu ersetzen, was aber ca. Fr. 10'000.-- kosten dürfte.

Frage: Hat die Firma S. gegenüber der Firma Rosenmund Anspruch auf Wandelung bezüglich des Stammrohres?

Nr. 7: Kauf, zugesicherte Eigenschaft (Veloständer)

Thomas Friedlin kaufte im Bike-Shop in O. ein Mountain-Bike der Marke CLIO. Zusätzlich zum Fahrrad, wie es gemäss Katalog zum Preis von Fr. 1'500.-- geliefert wurde, bestellte er anschraubbare Schutzbleche vorn und hinten, eine Klingel sowie eine anschraubbare Halogenleuchte mit Batterie vorn und einen entsprechenden roten Rückstrahler, einen am unseren Gestänge zu montierenden Veloständer, damit das Rad frei auf dem Trottoir abgestellt werden konnte, ferner einen Gepäckträger. Diese zusätzlichen Teile wurden gleichzeitig mit dem Kauf des Fahrrades in Rechnung gestellt (Klinge Fr. 15.--; Front- und Rückleuchte Fr. 29.--; Gepäckträger Fr. 56.--; Ständer Fr. 46.--). Alle diese Teile mit Ausnahme des Ständers, der noch bei der Firma Clio bestellt werden musste, wurden gleichzeitig mit dem Fahrrad ausgeliefert. Thomas Friedlin bezahlte die ganze Rechnung sogleich in bar. Als er sich zwei Wochen später nach dem Verbleib des Ständers erkundigte, erklärte ihm ein Verkäufer des Bike-Shops, die Firma Clio liefere keine Ständer mehr, so dass diese Bestellung nicht ausgeführt werden könne. Es gebe auch keine anderen Ständer, die zur Befestigung an dem fraglichem Rad geeignet wären, da dieses wegen seiner sehr dicken Aluminium-Stangen nur mit dem in der Vergangenheit gelieferten originalen Clio-Ständer verschraubt werden könne, ohne dass das Fahrgestell Schaden nehme. Der Verkäufer bot Thomas Friedlin die Rückzahlung des Ständer-Preises von Fr. 46.--, abzüglich einer Bearbeitungsgebühr von Fr. 4.60 an. - Thomas Friedlin ist mit einer solchen Erledigung nicht zufrieden. Der Ständer ist für ihn wichtig. Er möchte das Rad namentlich im Stadtverkehr nicht jedesmal an eine Hauswand anstellen müssen, sondern möchte es auf den üblichen Velo-Parkflächen hinstellen können, wozu der Ständer unerlässlich ist.

Frage: Welche Rechtsbehelfe hat Thomas Friedlin?

Nr. 8: Verkauf unbrauchbarer Patente

Die Firma X war Inhaberin von 17 nationalen Patenten, darunter auch des schweizerischen, über ein ferngesteuertes, motorisch angetriebenes Gerät zum Einziehen von Leitungsdrähten in Rohre, und von entsprechenden Patentanmeldungen in vier weiteren Ländern. Mit schriftlichem Vertrag vom 3.05.1973 verkaufte sie der Firma Y AG sämtliche ihr in den 21 Ländern zustehenden Schutzrechte zum Preis von Fr. 1 Mio. Der Kaufvertrag enthielt u. a. folgende Bestimmung:

"Art. 3. - Die Y AG hat vor Abschluss des Vertrages den Erfindungsgegenstand aufgrund der vorliegenden Patentschriften bzw. Patentanmeldungen wie auch aufgrund eines vorhandenen Funktionsmodelles eingehend geprüft und sich von der Brauchbarkeit und wirtschaftlichen Zweckmässigkeit desselben überzeugt."

Die Käuferin bezahlte die beiden ersten Kaufpreistraten von Fr. 0,3 Mio und Fr. 0,35 Mio, nicht aber die 3.05.1975 fällig werdende Restrate von Fr. 0,35 Mio. Sie machte geltend, die Erfindung sei gewerblich nicht verwertbar. Das Gerät verlange, trotz einer im Prinzip technisch hochinteressanten Lösung, angesichts der Variabilität der Materialbeschaffenheit bei Rohren und Leitungsdrähten eine permanente manuelle Mitarbeit und Überwachung, so dass das Einziehen der Leitungsdrähte in Rohre mit dem patentkonform gebauten Gerät um 30 % teurer zu stehen komme, als der gleiche Arbeitsgang mit anderen, gewerblich nicht geschütz-

ten Verfahren. Die Verkäuferin insistiert auf der Bezahlung des Restkaufpreises. Sie beruft sich auf Art. 3 des Vertrags, wonach die Käuferin das Risiko der gewerblichen Verwertbarkeit übernommen habe.

Frage: Ist der Kaufvertrag diesbezüglich gültig?

Übungen zum Grundstückkauf

Nr. 9: Grundstückkauf: Formmangel I

Die Evolène-Contractors sind ein Konsortium (einfache Gesellschaft), bestehend aus dem Architekten A, dem Baugeschäft B, dem Financier F und dem Liegenschaftsmakler M, und als solche gesamthänderisch im Grundbuch Evolène (Kanton Wallis) als Eigentümer eines grösseren Terrains eingetragen. Die Evolène-Contractors haben auf dem Terrain eine Überbauung realisiert. Mit dem Verkauf der Appartement-Wohnungen ist M betraut. Als Käufer der Ferien-Appartements werden ausschliesslich deutsche Interessenten akquiriert. Notar Zraggen in Brig erhält von M den Auftrag, die Kaufverträge vorzubereiten und die Verurkundung vorzunehmen. Bei den Verkäufen handelt M verkäuferseits mit einer Vollmacht der Evolène-Contractors. Die deutschen Käufer erscheinen jeweils persönlich zur Verurkundung.

Während die Käufer nach Feststellung des Notars zunächst der Meinung waren, ein Appartement koste Fr. 330'000.--, und demgemäss den Betrag von Fr. 330'000.-- anlässlich der Verurkundung dem Notar übergeben, instruiert M den Notar dahingehend, im Kaufvertrag sei ein Preis von Fr. 300'000.-- zu verurkunden. Die restlichen Fr. 30'000.-- seien auf das Konto der M gehörenden Maklerfirma M-AG zu überweisen; es handle sich um eine Makler-Kommission. M erklärt diese Abwicklung auch den Käufern anlässlich der Verurkundung und weist darauf hin, dass die Verkaufswerbung im Ausland teuer sei und auch bezahlt werden müsse. Die Käufer akzeptieren diese Erklärung und sind bereit, die Kaufverträge nach den Wünschen von M zu unterzeichnen.

Sind die so beurkundeten Kaufverträge formgültig?

Nr. 10: Grundstückkauf: Formmangel II

Am 5.12.1973 erteilte der Gemeinderat Kaiseraugst der Kernkraftwerk Kaiseraugst AG die Baubewilligung für die Erstellung eines Kernkraftwerks im Schützenhölzli. Gleichzeitig schloss der Gemeinderat namens der Gemeinde mit der Kernkraftwerk Kaiseraugst AG eine Erschliessungsvereinbarung über die Erschliessung des Baugeländes. In dieser Vereinbarung verpflichtete sich die Kernkraftwerk Kaiseraugst AG zur Abtretung grösserer Landflächen an die Gemeinde zwecks Erstellung von öffentlichen Strassen. Die Gemeinde ihrerseits verpflichtete sich zur Abtretung flächenmässig unbedeutender Wegparzellen, die quer über das Kraftwerkgelände liefen, an die Kernkraftwerk Kaiseraugst AG. Die Erschliessungsvereinbarung wurde ohne Beizug einer öffentlichen Urkundsperson unterzeichnet. Grundbuchlich wurde der Landabtausch nicht gefertigt, hingegen erstellte die Gemeinde auf den ihr abzutretenden Flächen die vorgesehenen öffentlichen Strassen, und zwar vereinbarungsgemäss auf Rechnung der Kernkraftwerk Kaiseraugst AG, welche die vollen Strassenbaukosten in Höhe von Fr. 3 Mio bezahlte.

Am 17.1.1975 genehmigte die Einwohnergemeindeversammlung Kaiseraugst das Strassenbauprojekt genau so, wie es in der Erschliessungsvereinbarung vorgesehen war. Bezüglich des Landabtauschs liess der Gemeinderat die Kernkraftwerk Kaiseraugst AG wissen, er behalte sich diesbezüglich noch die Zustimmung der Einwohnergemeindeversammlung vor. Am 27.1.1982, nachdem die fraglichen Strassen auf Rechnung der Kernkraftwerk Kaiseraugst AG bereits erstellt worden waren, verweigerte die Gemeindeversammlung diese Zustimmung. Die Kernkraftwerk Kaiseraugst AG klagte hierauf gegen die Gemeinde auf Eigentumsübertragung der fraglichen Feldwegparzellen. Die Gemeinde berief sich auf den Formmangel der Er-

schliessungsvereinbarung. Entgegen der Vorschrift von Art. 657 ZGB sei der Landabtausch nicht notariell beurkundet worden, und demgemäss ungültig. Die Kernkraftwerk Kaiseraugst AG entgegnete hierauf, der Landabtausch sei aber im wesentlichen seit mehr als zehn Jahren vollzogen und namentlich die öffentlichen Strassen längst gebaut und bezahlt. Die Gemeinde ist der Auffassung, das treffe zwar für die von der Kernkraftwerk Kaiseraugst AG zur Verfügung gestellten Strassenflächen zu, für die heute streitigen Feldwege aber gerade nicht: Diese befänden sich noch immer im Eigentum der Gemeinde; diesbezüglich sei die Erschliessungsvereinbarung bis heute nicht erfüllt worden, wenn auch zuzugeben sei, dass die sehr umfangreiche und andere, weit grössere Leistungen umfassende Erschliessungsvereinbarung im übrigen heute vollumfänglich erfüllt sei.

Frage: Ist das Verhalten der Gemeinde rechtsmissbräuchlich? (BGE 112 II 107)

Übungen zu Miete, Pacht, Leasing

Nr. 11: Miete oder Pacht?

Pius Kölliker überlässt nach dem Tod seines Vaters, des Gastwirts der "Alten Waage" in Brugg, das ererbte Restaurant an den jungen Restaurateur Emil Mauchli. Während der Vertragsverhandlungen erkundigt sich Mauchli einlässlich nach der bestehenden Kundschaft und den bisherigen Umsätzen. Nach Einsicht in die letzten Jahresabschlüsse des Restaurationsbetriebes erklärt er sich bereit, sein erstes Angebot eines Jahreszinses von Fr. 80'000.-- auf Fr. 120'000.-- zu erhöhen. Als jährlicher Zins wird demgemäss Fr. 120'000.-- vereinbart. Der Vertrag wird auf fünf Jahre fest abgeschlossen. Bald nach Antritt Mauchlis erfährt Kölliker, dass Mauchli schlecht koche und dass die bisherige gastronomische Stammkundschaft abwandere. Mauchli zahlt den Zins aber pünktlich.

Frage: Kann Kölliker vorzeitig kündigen?

Nr. 12: Mieterprobleme: Lärmige Parteien im gleichen Objekt

Die "Wohngenossenschaft Im Zelgli", Aarau, gehört zu einem Drittel der Stadt Aarau, welche auch die Baukosten stark subventioniert hat. Der Wohngenossenschaft gehören drei Wohnblöcke mit je sechs Wohnungen. Mieter und zugleich Genossenschafter sind vorwiegend ältere Leute in knappen wirtschaftlichen Verhältnissen. Aufgrund einer informellen Absprache werden in den Wohnungen aber auch einige "Problemfälle" untergebracht, welche der Wohngenossenschaft vom städtischen Fürsorgeamt zugewiesen werden. Ein solcher "Problemfall" ist in einer Parterre-Wohnung des Blockes A untergebracht. Hier wohnt eine 70-jährige Mutter, Frau Karas, mit ihrer geschiedenen Tochter, Frau Kolditz, zusammen. Frau Kolditz ist arbeitslos; Mutter und Tochter leben von staatlichen Fürsorgeleistungen. Das Verhältnis zwischen Mutter und Tochter ist gespannt. Die Spannungen werden durch die Enge der 2-Zimmer-Wohnung noch akzentuiert. Die Tochter wird, namentlich wenn sie zuviel Alkohol getrunken hat, gegenüber der Mutter oft gewalttätig. Zu beliebigen Tages- und Nachtzeiten klingen dann gellende Schreie durch das ganze Haus. Die beiden Frauen beschimpfen sich, jagen einander mitunter auch im Treppenhaus auf und ab, werfen einander Schuhe und Haushaltsgeräte nach. Die Tumulte pflegen sich nach einer halben Stunde jeweils wieder zu beruhigen.

Die anderen Mieter fühlen sich geniert und gestört und insistieren beim Geschäftsleiter der Wohngenossenschaft, Herrn Weihrauch, darauf, dass die Damen Karas und Kolditz herausgekündigt werden. Herr Weihrauch beschränkt sich darauf, von Zeit zu Zeit die beiden Damen in ihrer Wohnung aufzusuchen und ihnen streng zuzureden. Er droht ihnen mit der Kündigung, aber er kündigt nicht.

Frage: Können die anderen Mieter nun eine Minderung ihres Mietzinses verlangen?

Nr. 13: Mieterprobleme: Persönliche Feindschaft im gleichen Objekt

In einem anderen Block der gleichen Überbauung haben sich die Mietparteien von zwei Wohnungen, welche auf die gleiche Treppenhaus-Etage münden, nach anfänglicher Freundschaft tief miteinander verfeindet. Jede Begegnung im Treppenhaus wird mit Worten und Gebärden der Verachtung, Geringschätzung und Beschimpfung begleitet. Während die eine der verfeindeten Hausfrauen, Frau Stockar, robust veranlagt ist und den Konflikt mit den Nachbarn geradezu noch geniesst, ist Frau Edelman auf der anderen Seite viel sensibler und hält die Spannung praktisch nicht mehr aus. Seit einigen Wochen befindet sie sich nun sogar in psychiatrischer Behandlung. Es ist offensichtlich, dass ihre Depressionen und Angstgefühle mit der leidigen Wohnsituation zu tun haben. Herr Edelman verlangt hierauf von der Geschäftsleitung der Wohngenossenschaft Im Zelgli, dass der Familie Stockar gekündigt werde. Nachdem die Kündigung trotz mehrmaligen Insistierens nicht erfolgt ist, reduziert Herr Edelman von sich aus den Monatsmietzins um 25 %.

Frage: Ist er hiezu berechtigt?

Nr. 14: Mieterprobleme: Hunde und Hausordnung im gleichen Objekt

In den Mietverträgen ist vorgesehen, dass das Halten von Haustieren ohne schriftliche Bewilligung der Vermieterschaft nicht zulässig sei. Der Liegenschaftsverwalter, Herr Weihrauch, gestattet Herrn Müller, dem Mieter im obersten Stock des Blockes C, das Halten eines Schäferhundes. Die älteste Tochter von Frau Huber im zweiten Stock beginnt darauf an einer Allergie zu leiden, die nach übereinstimmender Meinung der Ärzte auf den Kontakt mit Hundehaaren zurückgeht; mit grosser Wahrscheinlichkeit findet der schädliche Kontakt mit Hundehaaren im Treppenhaus statt. Die Allergie bricht bereits dann aus, wenn ohne direkten Kontakt mit dem Tier, durch blossen Staub oder Kontakt mit Hundehaaren am Geländer, eine Reizung der Haut stattfindet. Frau Huber verlangt von Herrn Weihrauch, dass er Herrn Müller das Halten des Schäferhundes verbiete. Herr Weihrauch geht auf dieses Anliegen nicht ein.

Frage: Kann Frau Huber nun von der Vermieterschaft (a) eine Minderung des Mietzinses oder (b) Schadenersatz verlangen, oder kann sie (c) von Herrn Müller Schadenersatz verlangen (Heilungskosten für die Tochter)?

Nr. 15: Mieterprobleme: Baulärm in der Nachbarschaft

In unmittelbarer Nähe des Blockes D wird eine öffentliche Strasse neu ausgebaut. Die Bauzeit dauert über 18 Monate. Der Baustellenlärm ist erheblich. Ein Mieter, Herr Antenen, kann wegen des Lärmes nicht mehr schlafen.

Frage: Kann er von der Vermieterschaft eine Minderung des Mietzinses verlangen?

Nr. 16: Mieterprobleme: Papagei in einer Nachbarliegenschaft

Die Mieter des Blockes E beschwerten sich bei Herrn Weihrauch darüber, dass der Eigentümer eines unmittelbar benachbarten Einfamilienhauses neustens einen grossen Papagei in offenem Käfig auf seinem Balkon hält. Der Vogel stösst etwa alle zwei Minuten einen markdurchdringenden Schrei aus. Zweifellos verletzt der Einfamilienhausbesitzer, Herr Papageno, verschiedene Rechtsnormen. Zu denken ist an folgende Gesetzesvorschriften:

Art. 684 ZGB

"Jedermann ist verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums ... sich aller übermässigen Einwirkung auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten. Verboten sind insbesondere alle ... nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch ... Lärm ..."

Art. 928 ZGB

"Wird der Besitz durch verbotene Eigenmacht gestört, so kann der Besitzer gegen den Störenden Klage erheben ... Die Klage geht auf Beseitigung der Störung, Unterlassung fernerer Störung und Schadenersatz."

Kantonales Lärmschutzgesetz § 35

"Verboten ist in städtischen Wohngebieten, lärmende Haustiere wie z.B. anhaltend bellende Hunde im Freien zu halten."

Art. 259a OR

"... wird der Mieter im vertragsgemässen Gebrauch der Sache gestört, so kann er verlangen, dass der Vermieter ... (b) den Mietzins verhältnismässig herabsetzt; ... (d) den Rechtsstreit mit einem Dritten übernimmt."

Je nachdem, auf welche der zitierten Gesetzesbestimmungen ein Mieter im Block E sich berufen wird, um den Papagei auf dem benachbarten Balkon zum Verstummen zu bringen, ergeben sich verschiedene rechtliche Verfahrensweisen.

Frage: Welches Vorgehen würden Sie dem Mieter empfehlen?

Nr. 17: Mietzinserhöhung, Einhaltung der Fristen

Der Mietvertrag über eine Wohnung ist unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist jeweils auf Ende Monat kündbar.

Der Vermieter möchte den Mietzins auf den 1. Dezember erhöhen.

Frage 1: Bis wann muss die Erhöhungsanzeige dem Mieter spätestens zugehen?

Frage 2: Wann wird die Erhöhung wirksam, falls die Erhöhungsanzeige dem Mieter am 29. September zugeht?

Nr. 18: Erstreckung der gültig gekündigten Miete

Witwe Yvonne Vögeli hat mehrere Einfamilienhäuser geerbt. Eines davon hat sie einem früheren Freund ihres verstorbenen Mannes vermietet, und zwar am 1.07.1988, kurz nach ihrer Verwitwung, mit einem Mietvertrag, der einen Jahreszins von Fr. 9'000.-- vorsah, für zehn Jahre fest (bis 30.06.1998), d.h. unkündbar. Im Vertrag hiess es ferner, die Miete verlängere sich nach Ablauf der festen Dauer jeweils automatisch um weitere drei Jahre, wenn nicht die eine oder andere Partei mindestens ein Jahr vor Ablauf der Mietdauer schriftlich kündigt.

Frau Vögeli schloss diesen für sie nachteiligen Vertrag damals ab, weil sie Geld ohnehin nicht nötig hatte und auf diese Weise das Andenken ihres verstorbenen Mannes ehren wollte.

Nach einigen Jahren ergab sich eine Enttäuschung. Der Mieter war frech und fordernd. Als Frau Vögeli nach dem vierten Mietjahr andeutete, sie würde eine mindestens teilweise Anpassung der Miete an quartierübliche Sätze begrüssen, antwortete der Mieter spöttisch, Verträge seien dazu da, dass man sie einhalte; mehr habe er zu dem Thema nicht zu sagen.

Frau Vögeli hat seither den Kontakt mit dem Mieter abgebrochen. "Leider" bezahlt er den Mietzins äusserst pünktlich. Frau Vögeli schickt ihm nun im März 1993 die Kündigung auf amtlich genehmigtem Formular, wirksam per 30.06.1998. Sie will damit dem Mieter die Erstreckungsmöglichkeit abschneiden und ihn veranlassen, frühzeitig nach einem Ersatzobjekt zu suchen.

Frage: Bringt diese sehr frühzeitige Kündigung der Vermieterin einen Vorteil?

Nr. 19: Erstreckung der gültig gekündigten Miete

Gleicher Fall wie Nr. 121, jedoch stehen sich die Parteien nun 13 Monate vor Ablauf der zehnjährigen Mietdauer vor der Schlichtungsstelle gegenüber. Der Mieter macht geltend, die

Kündigung bedeute für ihn eine besondere Härte, weil der Mietzins besonders billig gewesen sei. Zu so niedrigem Zins könne er nirgends sonst ein Einfamilienhaus mieten.

Frage: Wie ist dieses Argument zu beurteilen?

Nr. 20: Mietbeendigungs-Vereinbarung

Die Firma Planinform hat durch einen jeweils auf 6 Monate kündbaren Mietvertrag 12 Büroräumlichkeiten mit Nebenräumen in der Liegenschaft Nonnenweg 92 gemietet. Die Liegenschaft hat kürzlich die Hand gewechselt und ist durch eine Immobilien-AG erworben worden. Diese Immobilien-AG gehört zu einem Konzern, der seine zentrale Verwaltung am Nonnenweg domizilieren möchte. Die Immobilien-AG kündigt demgemäss den Mietvertrag auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin. Vor der staatlichen Mietschlichtungsstelle erhält die Mieterin hierauf eine Erstreckung des Mietverhältnisses bewilligt, erstmalig für die Dauer von 12 Monaten. Die Immobilien-AG offeriert hierauf der Planinform eine Abgangszahlung von Fr. 200'000.-- für den Fall, dass die Mieterin innerhalb eines Zeitraumes von drei Monaten auszieht, wie dies von der Planinform als denkbare Möglichkeit skizziert worden ist.

Die Immobilien-AG bestätigt die geführten Gespräche gegenüber Planinform mit folgendem Schreiben:

"Bürräume Nonnenweg 92, Basel

Sehr geehrte Damen und Herren

Anlässlich der Verhandlung vor der Staatlichen Schlichtungsstelle vom ... sowie in unseren diversen mündlichen Gesprächen haben wir Ihnen für den Auszug aus den von Ihnen gemieteten Räumlichkeiten eine Zahlung von Fr. 200'000.-- angeboten. Ihrem Wunsche entsprechend halten wir hiermit unsere Bedingungen hiefür wie folgt fest:

- a) Die Räumlichkeiten im Parterre (ca. 30 m²) sind, von heute an gerechnet, binnen 30 Tagen als Büroräume nutzbar.*
- b) Während der anschliessenden 30 Tage können im zweiten Obergeschoss vereinzelt Büros übernommen werden.*
- c) Die Übernahme aller Büros im zweiten Obergeschoss erfolgt bis spätestens zum Ablauf des dritten Monats, ab heute gerechnet.*
- d) Für die Planung und Organisation steht uns, nach Voranmeldung, die Möglichkeit zu, mit Lieferanten und Handwerkern sämtliche Mieträumlichkeiten zu besichtigen.*

Dürfen wir Sie bitten, die aufgeführten Punkte zu prüfen und uns gegebenenfalls Ihr Einverständnis durch Unterzeichnung und Rücksendung des beiliegenden Briefdoppels zu bestätigen?

Mit freundlichen Grüssen

IMMOBILIEN-AG

(Unterschriften)"

Frage: Was könnte an diesem Schreiben redaktionell verbessert werden?

Nr. 21: Kündigung

Am 18.02.1993 forderte die Vermieterin eine Wohnungsmieterin mit eingeschriebenem Brief auf, den Betrag von Fr. 1'375.-- zu zahlen. Der Forderungsbetrag setzte sich zusammen aus Fr. 150.-- und Fr. 286.-- für Mietzinsdifferenzen für die Jahre 1991 und 1992, ferner aus der

vollständigen Monatsmiete für den Dezember 1992 von Fr. 939.--. Im eingeschriebenen Brief setzte die Vermieterschaft der Mieterin eine Frist von 30 Tagen "um die Forderung zu reglieren oder um allfällige Bemerkungen anzubringen; im Falle der Nichtzahlung binnen der gesetzten Frist wird der Mietvertrag ohne weiteres gekündigt werden." - Am 25.02.1993 schrieb die Mieterin an die Vermieterschaft, sie habe die Monatsmiete für den Dezember 1992 im Betrag von Fr. 939.-- bereits im Januar bezahlt (was auch zutrifft). Die Mietzinsdifferenz von Fr. 150.-- anerkenne sie und überweise sie am heutigen Tag. Die weitere Mietzinsdifferenz von Fr. 286.-- sei nicht geschuldet und werde nicht bezahlt.

Auf offiziellem Formular vom 05.04.1993 hat die Vermieterin den Mietvertrag per 31.05.1993 gekündigt. Nachträglich anerkannte die Mieterin die Richtigkeit der Nachforderung auch für die Fr. 286.-- und bezahlte diesen Betrag am 30.04.1993 an die Vermieterin. Dann focht sie die bereits erfolgte Kündigung beim zuständigen Mietgericht wegen Rechtsmissbräuchlichkeit an.

Frage: War die Kündigung missbräuchlich?

Nr. 22: Baldige Räumung einer Liegenschaft

Die Witwe Paula Brägger-Stockmann starb am 19.03.1989 mit letztem Wohnsitz in Füllinsdorf, BL. Sie hinterliess als einzige Erben den Sohn Walter Brägger, 1941, und die Tochter Erika Brogli geb. Brägger, 1944. Der Nachlass bestand im wesentlichen aus dem selbstbewohnten Einfamilienhaus in Füllinsdorf, Parzelle 812, welches von den beiden Nachkommen bis auf weiteres als ungeteilte Erbschaft gesamthänderisch gehalten wurde. Um es nicht leerstehen zu lassen, zog Walter Brägger anfangs 1990 in die Liegenschaft ein. Gemäss einer mündlichen Absprache bezahlt er seiner Schwester Erika keinen Zins, übernahm aber den Liegenschaftsunterhalt bis auf weiteres zu eigenen Lasten. Ab Mitte 1993 war Walter Brägger arbeitslos. Anfangs 1994 nahm er die neu kennengelernte Brigitte Gruber (1962) und deren vierjährigen Sohn Heinz zu sich ins Haus und lebte fortan im Konkubinatsverhältnis. Brigitte Gruber war ebenfalls arbeitslos. Von einer Sozialarbeiterin der Gemeinde Füllinsdorf, wo sich Brigitte Gruber als armengemässigt anmeldete und um Fürsorgeleistungen nachsuchte, erhielt sie den Rat, einen Mietvertrag zu präsentieren. Dann könne sie Mietkostenzuschüsse beanspruchen. Brigitte Gruber und Walter Brägger unterschrieben hierauf gemeinsam einen Mietvertrag, gemäss welchem Walter Brägger an Frau Brigitte Gruber sämtliche Räume des ersten Stocks der Liegenschaft Parzelle 812 in Füllinsdorf zum Zins von Fr. 1'500.-- pro Monat vermietete. Diesen Vertrag, der auf einem üblichen vordruckten Vertragsformular ausgefertigt wurde, präsentierte Brigitte Gruber bei der zuständigen Gemeindestelle und erhielt hierauf einen Mietkostenzuschuss von Fr. 1'000.-- pro Monat zugesprochen. Diese Zahlung bildete fortan im wesentlichen die Existenzgrundlage für Brigitte Gruber und Walter Brägger.

Im Oktober 1994 wurden sich Walter Brägger und seine Schwester Erika Brogli-Brägger einig, dass die Erbteilung nun durchgeführt werden sollte, und dass Erika das Einfamilienhaus in Füllinsdorf zu Alleineigentum übernehmen sollte, gegen Barauszahlung von Fr. 300'000.-- an ihren Bruder Walter. Walter beabsichtigte, mit diesem Geld in die USA oder nach Kanada auszuwandern und dort eine neue Existenz zu beginnen. Er und seine Schwester unterzeichneten den Erbteilungsvertrag, in welchem die Räumung der Liegenschaft auf spätestens 31.12.1994 vereinbart wurde. Erika Brogli verpflichtete sich, ihrem Bruder Walter den Abfindungsbetrag von Fr. 300'000.-- in bar am Tage seines Auszugs aus der Liegenschaft auszubezahlen, Zug um Zug (Schlüsselübergabe gegen Geld).

Walter Brägger hatte die Erbteilung und seine Übersiedlung in die USA mit Brigitte Gruber jeweils besprochen. Brigitte hatte zunächst gesagt, nach Amerika wolle sie nicht mitkommen, ihr Schwebendes eher eine Übersiedlung in die Karibik vor, wo die Lebensbedingungen ihres Wissens besser und die sozialen Netze nicht so "verkalkt" seien wie in der Schweiz.

Die Erbteilung wurde am 30.11.1994 im Grundbuch eingetragen, indem Walter Brägger als Gesamteigentümer gelöscht und Erika Brogli als Alleineigentümerin vorgetragen wurde.

Ende November 1994 besann Brigitte Gruber sich eines anderen und sagte, sie ziehe aus der Liegenschaft nicht aus, wenn man ihr hierfür nicht eine Auszugsentschädigung von mindestens Fr. 10'000.-- ausrichte. Sie brauche soviel Geld, um in die Karibik zu reisen und sich dort für eine neue Existenz umzusehen. Niemand könne sie zum raschen Ausziehen zwingen. Sie sei Mieterin. Sie habe bis heute keine gültige Kündigung erhalten und wisse sich notfalls ihre Rechte zu wahren.

Erika Broglis Sohn, Karl Brogli, wollte mit Zustimmung seiner Mutter anfangs 1995 mit der Renovation des Hauses beginnen, um anfangs April 1995 mit seiner eigenen Familie dort selber einziehen zu können.

Frage: Welches Vorgehen hatte Frau Erika Brogli zu wählen, um die Liegenschaft so rasch als möglich leerzubekommen?

Nr. 23: Verkauf einer geerbten Liegenschaft

Die Schwestern Paula Sabado-Kury und Fräulein Eva Kury haben von ihrem Vater ein kleines Einfamilienhaus geerbt. Damit es nicht leer steht, gestattet Paula ihrem 21-jährigen Sohn Simon Sabado, sich zusammen mit seiner Lebenspartnerin und deren zwei Kindern in dem Haus bis auf weiteres einzurichten. Die Lebenspartnerin ist eine Afrikanerin mit Asylrecht; auch ihre beiden Kinder sind reine Afrikaner. Simon hat eine Banklehre hinter sich und verdient gegenwärtig nur Fr. 3'100.--. Er bezahlt für die Benützung des Hauses monatlich Fr. 750.-- auf ein Nachlasskonto, das auf den gemeinsamen Namen seiner Mutter und seiner Tante lautet.

Es meldet sich ein Interessent, welcher das Haus für Fr. 850'000.-- kaufen möchte. Eva Kury möchte sogleich verkaufen. Sie beauftragt einen Notar mit der Vorbereitung des Kaufvertrags. Paula Sabado-Kury kommt zur Vertragsunterzeichnung mit und sagt, sie unterschreibe nur widerwillig; ihres Erachtens hätte man ihrem Sohn die Möglichkeit geben sollen, sich in Ruhe eine neue Bleibe zu suchen. Für eine Familie wie diejenige ihres Sohnes sei das Finden einer Wohnung sehr schwierig, und erst recht schwierig sei es, eine zinsgünstige Wohnung aufzutreiben.

Der Käufer lässt in den Vertrag ausdrücklich hineinschreiben, dass er das Haus frei von Miet- oder anderen Verträgen übernehme. Unmittelbar nach erfolgtem Grundbucheintrag setzt der Käufer dem Paul Sabado eine kurze Frist von 14 Tagen für den Auszug. Nach Ablauf dieser Frist schreibt er an Paul Sabado, er werde nun gegen ihn so vorgehen, wie dies gegen illegale Hausbesetzer rechtens sei. Er wolle das Objekt nun raschestens vermieten, und zwar an solvente Personen zu marktüblichen Konditionen.

Frage: Wie ist die Rechtslage?

Übungen zur Abgrenzung von Arbeitsvertrag, Werkvertrag und Auftrag

Nr. 24: Arbeitsvertrag, Werkvertrag oder Auftrag?

Die Maschinenfabrik Stoll AG, Basel, vereinbart im Mai 1993, während einer Periode grosser Arbeitsüberlastung, mit Herrn Edgar Pünter, Schopfheim, dass dieser 28 technische Skizzen konstruktiv ausarbeitet und die entsprechenden Zeichnungen herstellt. Als Ablieferungsdatum wird der 30.11. vereinbart. Herrn Pünter wird eine Vergütung gemäss Zeitaufwand zugesichert (Fr. 70.-- pro Stunde). Er erhält einen Zeichentisch und ein CAD-Terminal bei Stoll AG zugewiesen. Einen Teil der Arbeit erledigt er bei sich zu Hause.

Anfangs 1994 wird bei der Stoll AG eine AHV-Revision vorgenommen. Der Revisionsbeamte ist der Meinung, das Verhältnis mit Herrn Edgar Pünter sei ein Einzelarbeitsvertrag gewe-

sen, so dass die Stoll AG für die vollen Sozialabgaben hafte. Der Firmeninhaber, Herr Stoll, ist der Meinung, Pünter sei Selbständigerwerbender gewesen und müsse die Sozialabgaben selber abrechnen. Die Firma habe damit nichts zu tun.

Frage: Welche Betrachtungsweise ist die richtige?

Nr. 25: Buchbinderarbeiten

Frau B. hat früher eine Buchbinderlehre gemacht, in den ersten Jahren ihrer Ehe den Beruf aber nicht mehr ausgeübt. Als die Kinder gross genug sind, sucht sie wieder Arbeit als Buchbinderin, die sie zuhause ausführen möchte. Folgende Sachverhaltsvarianten sollen beurteilt werden:

- a) Frau B. wird mit der kleinen Offset-Druckerei D. einig, dass sie fortan die dort gedruckten Broschüren, Dissertationen etc. bindet. Die Druckerei liefert Frau B. demgemäss die nötigen Geräte und das Verbrauchsmaterial und richtet in einem freien Raum der Wohnung von Frau B. für diese eine kleine Buchbinderwerkstatt ein. Die Geräte bleiben im Eigentum der Druckerei. Frau B. verpflichtet sich, bis maximal 20 Stunden pro Woche Buchbinderarbeiten für die Druckerei auszuführen. Abgerechnet wird nach Stückzahlen.

Liegt Arbeitsvertrag, Werkvertrag oder Auftrag vor?

- b) Gleicher Sachverhalt wie (a) mit dem einzigen Unterschied, dass Frau B. sämtliche Geräte und Verbrauchsmaterialien selber anschafft und sich ihre Heim-Werkstätte selber einrichtet.

Macht es nach Ihrer Beurteilung einen Unterschied aus, ob die selber angeschafften Arbeitsgeräte und Materialien insgesamt Fr. 500.-- oder Fr. 50'000.-- gekostet haben? Bei welcher Investitionshöhe dürfte nach Ihrem Dafürhalten jene Schwelle erreicht sein, bei welcher man Frau B. nicht mehr als Heimarbeiterin, sondern als selbständige Unternehmerin betrachtet - wo sie also nicht mehr im Arbeitsvertrag, sondern im Werkvertrag arbeitet?

Nr. 26: "Ich erledige alle Ihre Schreibaarbeiten binnen 48 Stunden ..."

Frau S., ehemalige Sekretärin, möchte neben der Betreuung ihrer Familie Sekretariatsarbeiten in der eigenen Wohnung erledigen. Sie gibt folgendes Inserat auf: "Ich erledige alle Ihre Schreibaarbeiten ab Dictaphone-Kassette. Ich garantiere Auslieferung des Schreibgutes binnen 48 Stunden, auf Ihrem Geschäftspapier ausgedruckt oder auf PC-Diskette, nach Wunsch. Preis pro geschriebene Seite Fr. 10.--." In der Folge erhält Frau S. von einem in der Nähe befindlichen Architekturbüro zunächst sporadisch, dann wöchentlich mehrmals Arbeit zugewiesen, die sie stets pünktlich am gleichen oder spätestens am folgenden Tag gemäss den Weisungen des Architekten abgeliefert. Da sie auf diese Weise pro Woche zwischen 5-15 Stunden berufstätig sein kann, stört es sie nicht, dass sie keine weiteren Kunden hat.

Frage 1: Ist das ein Arbeitsvertrag, oder ist Frau S. Selbständigerwerbende?

Frage 2: Wie wäre es, wenn Frau S. genau die gleiche Arbeit in genau der gleichen Weise für den Architekten ausführte, mit diesem aber vereinbart, dass sie *nur für ihn* arbeitet und sich wöchentlich bei Bedarf während maximal 20 Arbeitsstunden zu seiner Verfügung hält?

Nr. 27: Friedhoforganisten

Die Gemeindeverwaltung von Muri/BE schliesst mit drei Organisten folgenden Vertrag ab: "Die Organisten bilden zusammen den Verein der Friedhoforganisten von Muri. Sie sind dafür verantwortlich, dass bei jeder Abdankung in der Friedhofkapelle der Gemeinde Muri der

Orgeldienst geleistet wird, ausser wenn die Angehörigen eine stille Feier ohne Musik wünschen. Die Termine werden dem jeweiligen Vereinspräsidenten, der als Koordinator wirkt, spätestens 36 Stunden im voraus durch die Gemeindeverwaltung telefonisch mitgeteilt. Die Organisten erhalten für jeden geleisteten Dienst ein Honorar von Fr. 100.-- aus der Gemeindegasse. Dieser Vertrag ist ein privatrechtlicher Auftrag im Sinne von Art. 394 ff. des Obligationenrechts. Die Organisten sind als Selbständigerwerbende für ihre Sozialversicherung, Altersvorsorge etc. selber verantwortlich."

Was würde der AHV-Revisor zu diesem Vertrag sagen, wenn ihm je in den Sinn käme, eine öffentliche Verwaltung zu revidieren (in Wirklichkeit kommt ihm das nicht in den Sinn)?

Nr. 28: Software-Wartung

Die Firma Intelligent Computer Products AG (ICP) liefert an die Tottoli AG einen Computer samt Peripherie, Standard- und individueller Software. Im Vertrag heisst es: "Die Software wurde nach dem Pflichtenheft des Bestellers Tottoli AG hergestellt. Die Lieferung gilt als erfolgt, wenn das System anlässlich des Abnahmetests bei der Tottoli AG während 24 Stunden fehlerfrei gearbeitet hat. Nach erfolgter Abnahme obliegt die Wartung der Software weiterhin ICP, die ihre Spezialisten jeweils auf Abruf binnen 48 Stunden bereithält. Die Wartung wird gemäss Zeitaufwand nach den jeweils gültigen Tarifen der ICP verrechnet."

Schon bald nach Inbetriebsetzung und Abnahme des Systems zeigt sich, dass die individuelle Software schwere Mängel aufweist. Die Wartungsleistungen der ICP kommen demgemäss die Tottoli AG teuer zu stehen. Nachdem sie in den ersten beiden Monaten Wartungsgebühren in Höhe von 7 % des Anschaffungspreises des Computers und der Software bezahlt hat, verweigert sie weitere Zahlungen mit dem Einwand, das Vertragswerk verstosse insgesamt gegen Treu und Glauben. Es verhalte sich offenbar so, dass ein Software-Hersteller umso mehr Wartungsgebühren "verdient", je schlechter er die Programme zu Beginn ausarbeite. Bei Software sei der Begriff der "Wartung" überhaupt falsch. Softwarefehler seien immer Denkfehler des Programmierers, und also ursprüngliche Mängel eines mängelfrei zu liefernden Werkes. Für ursprüngliche Mängel hafte der Werkunternehmer, ohne Anspruch auf Entschädigung zu haben.

Beurteilen Sie die Auffassung der Firma Tottoli AG!

Übungen zum Einzelarbeitsvertrag

Nr. 29: Absolut und relativ zwingende arbeitsvertragliche Gesetzes- und GAV-Bestimmungen; Günstigkeitsprinzip

Nachfolgend sind einige Bestimmungen des Obligationenrechts wörtlich zitiert. Überlegen Sie, ob Sie diese Bestimmungen, wenn Sie der Gesetzgeber wären, als vertraglich frei abänderbar (dispositives Recht) oder als nicht abänderbar (zwingendes Recht) deklarieren würden.

- a) Der Arbeitnehmer hat die vertraglich übernommene Arbeit in eigener Person zu leisten.
- b) Der Arbeitnehmer darf geheimzuhaltende Tatsachen, wie namentlich Fabrikations- und Geschäftsgeheimnisse, von denen er im Dienste des Arbeitgebers Kenntnis erlangt, während des Arbeitsverhältnisses nicht verwerthen oder anderen mitteilen; auch nach dessen Beendigung bleibt er zur Verschwiegenheit verpflichtet, soweit es zur Wahrung der berechtigten Interessen des Arbeitgebers erforderlich ist.
- c) Wird die Überstundenarbeit nicht durch Freizeit ausgeglichen und ist nichts anderes schriftlich verabredet oder durch Normalarbeitsvertrag oder Gesamtarbeitsvertrag bestimmt, so hat der Arbeitgeber für die Überstundenarbeit Lohn zu entrichten, der sich nach dem Normallohn samt einem Zuschlag von mindestens einem Viertel bemisst.

- d) Der Arbeitnehmer ist für den Schaden verantwortlich, den er absichtlich oder fahrlässig dem Arbeitgeber zufügt. Das Mass der Sorgfalt, für die der Arbeitnehmer einzustehen hat, bestimmt sich nach dem einzelnen Arbeitsverhältnis, unter Berücksichtigung des Berufsrisikos, des Bildungsgrades oder der Fachkenntnisse, die zu der Arbeit verlangt werden, sowie der Fähigkeiten und Eigenschaften des Arbeitnehmers, die der Arbeitgeber gekannt hat oder hätte kennen sollen.
- e) Wird der Arbeitnehmer aus Gründen, die in seiner Person liegen, wie Krankheit, Unfall, Erfüllung gesetzlicher Pflichten oder Ausübung eines öffentlichen Amtes, ohne sein Verschulden an der Arbeitsleistung verhindert, so hat ihm der Arbeitgeber für eine beschränkte Zeit den darauf entfallenden Lohn zu entrichten ..., sofern das Arbeitsverhältnis mehr als drei Monate gedauert hat oder für mehr als drei Monate eingegangen ist. Sind durch Abrede ... oder Gesamtarbeitsvertrag nicht längere Zeitabschnitte bestimmt, so hat der Arbeitgeber im ersten Dienstjahr den Lohn für drei Wochen und nachher für eine angemessene längere Zeit zu entrichten, je nach der Dauer des Arbeitsverhältnisses und den besonderen Umständen. Bei Schwangerschaft und Niederkunft der Arbeitnehmerin hat der Arbeitgeber den Lohn im gleichen Umfang zu entrichten.
- f) Die Ferien dürfen während der Dauer des Arbeitsverhältnisses nicht durch Geldleistungen oder andere Vergünstigungen abgegolten werden.
- g) Kündigung im allgemeinen: Ein unbefristetes Arbeitsverhältnis kann von jeder Vertragspartei gekündigt werden. Der Kündigende muss die Kündigung schriftlich begründen, wenn die andere Partei dies verlangt.
- h) Kündigung zur Unzeit durch den Arbeitgeber: Nach Ablauf der Probezeit darf der Arbeitgeber das Arbeitsverhältnis nicht kündigen,
 - a. ...
 - b. während der Arbeitnehmer ohne eigenes Verschulden durch Krankheit ... an der Arbeitsleistung verhindert ist, und zwar im ersten Dienstjahr während 30 Tagen, ab zweitem bis und mit fünftem Dienstjahr während 90 Tagen und ab sechstem Dienstjahr während 180 Tagen;
 - c. während der Schwangerschaft und in den 16 Wochen nach der Niederkunft einer Arbeitnehmerin;
- ...
- i) Fristlose Auflösung: Aus wichtigen Gründen kann der Arbeitgeber wie der Arbeitnehmer jederzeit das Arbeitsverhältnis fristlos auflösen; er muss die fristlose Vertragsauflösung schriftlich begründen, wenn die andere Partei dies verlangt. Als wichtiger Grund gilt namentlich jeder Umstand, bei dessen Vorhandensein dem Kündigenden nach Treu und Glauben die Fortsetzung des Arbeitsverhältnisses nicht mehr zugemutet werden darf.
- j) Während der Dauer des Arbeitsverhältnisses und eines Monats nach dessen Beendigung kann der Arbeitnehmer auf Forderungen, die sich aus unabdingbaren Vorschriften des Gesetzes oder aus unabdingbaren Bestimmungen eines Gesamtarbeitsvertrages ergeben, nicht verzichten.

Nr. 30: Unverzichtbarkeit der Arbeitnehmer-Ansprüche gemäss Art. 341 OR

Die in finanziellen Schwierigkeiten befindliche Kälin AG kommt mit ihren sämtlichen Arbeitnehmern überein, dass das Kader für 3 Monate auf 20 %, die Arbeiter auf 10 % ihrer vertraglichen Lohnansprüche unwiderruflich verzichten, damit die Firma nicht den Konkurs anmelden muss und damit die Arbeitsplätze erhalten bleiben.

Frage: Frage: Ist diese Absprache gemäss Art. 341 ungültig?

Nr. 31: Verzicht auf streitige Ansprüche

Später kündigt die Firma Kälin AG dem Prokuristen X fristlos, weil dieser nach Meinung der Firma ein Fabrikationsgeheimnis an die Konkurrenz mitgeteilt habe. X bestreitet diesen Vorwurf und insistiert zunächst darauf, dass die Arbeitgeberin die vertragliche Kündigungsfrist von 6 Monaten einhalte, ihn solange also noch salarriere. In einem Gespräch einigen sich X und die Arbeitgeberfirma dann darauf, dass X unverzüglich von seinen Pflichten freigestellt und sofort irgendwo sonst (nur nicht bei einer Konkurrenzfirma) neue Arbeit annehmen kann, dass er aber noch den Lohn für drei Monate ausbezahlt erhält. Diese Regelung wird in einem als "Abgangsvereinbarung" betitelten Dokument schriftlich festgehalten und beidseits unterzeichnet.

Frage: Ist diese Abgangsvereinbarung gültig, oder widerspricht sie Art. 341 OR?

Nr. 32: Verzicht auf Ferienanspruch

Dem Bankbuchhalter B wird arbeitgeberseits eine Unterschlagung von Fr. 1'000.-- nachgewiesen. B hat das Geld zur Überbrückung einer personellen Notlage an sich genommen und, als der Vorfall entdeckt wurde, unverzüglich wieder der Arbeitgeberin zurückerstattet. Er widersetzt sich nicht seiner fristlosen Entlassung. An seinem letzten Arbeitstag wird eine Abgangsvereinbarung unterzeichnet, worin folgende Klausel steht: "B verzichtet auf den Bezug oder die Barauszahlung seiner noch nicht bezogenen Ferien (18 Tage). Andererseits verzichtet die Arbeitgeberfirma darauf, Strafanzeige zu erstatten."

Frage: Hält diese Vereinbarung vor Art. 341 OR stand?

Nr. 33: Günstigkeitsprinzip: Massgebende Kriterien für die Beurteilung der Günstigkeit

Eine in Basel domizilierte Reederei, welche die Rheinschiffahrt zwischen Rotterdam und Schweizerhalle betreibt, und deren Personal (Kapitäne und Matrosen) vorwiegend Deutsche sind, trifft für ihr Personal eine vom einschlägigen, allgemeinverbindlichen Gesamtarbeitsvertrag abweichende Regelung. Während der GAV die Löhne für die im Reedereigewerbe Beschäftigten in Schweizerfranken festsetzt, einigt sich die Reederei mit ihrem hausinternen Personalverband auf einen "Haustarif", wonach für die in Deutschland domizilierten Arbeitnehmer der Lohn in deutscher Währung ausbezahlt ist, und zwar zu einem fest bleibenden Umrechnungskurs, wie er dem Fr./DM-Umrechnungskurs am Tage der Vereinbarung des Haustarifs entspricht. Der Haustarif wird vom Arbeitgeber und vom Personalverband für die Dauer von zwei Jahren fest abgeschlossen.

In den folgenden drei Monaten steigt die Deutsche Mark um wenige Prozentpunkte, so dass die in Deutschland domizilierten Arbeitnehmer wertmässig einen etwas höheren Lohn ausbezahlt erhielten als bei GAV-konformer Entlohnung in Schweizerfranken. Nach dem dritten Monat seit Inkrafttreten des Haustarifs fällt die Deutsche Mark, so dass die deutschen Arbeitnehmer fortan um einige Prozentpunkte schlechter fahren als die in der Schweiz domizilierten Arbeitnehmer. Ein in Deutschland domizilierter Kapitän beschwert sich und behauptet, das Günstigkeitsprinzip sei verletzt. Die Reederei entgegnet, es komme nicht auf das geldmässige Quantitativ von Tag zu Tag an. Die Günstigkeit liege in der Absicherung der Kaufkraft des Lohnes: Die in Deutschland domizilierten Arbeitnehmer, welche ihren Lohn in Deutschland ausgeben werden, brauchen keine Lohneinbusse in Folge von Währungsschwankungen zu befürchten.

Frage: Welcher Standpunkt ist der richtige?

Nr. 34: Gleicher Lohn für Mann und Frau (GIG)

(BGE 113 Ib ...) - Ein Theaterbetrieb führte Molières "Médecin malgré lui" auf. Alle wichtigeren Rollen wurden mit Berufsschauspielern mit je einer Gage von Fr. 4'000.-- besetzt. Für einige weibliche Nebenrollen wurden Dilettantinnen zu einer Gage von Fr. 2'000.-- beigezogen. Eine solche Dilettantin fiel wegen einer plötzlichen Erkrankung kurz vor der Premiere aus und musste durch eine Berufsschauspielerin ersetzt werden. Da der Budgetrahmen für die betreffenden Aufführungen fest war, verzichtete der Regisseur auf den Teilbetrag von Fr. 500.-- seiner eigenen Gage, damit man dieser Berufsschauspielerin für ihren Einsatz nicht nur die Gage der ausfallenden Dilettantin, sondern eine Gage von Fr. 2'500.-- zusichern konnte. Später erfuhr die Berufsschauspielerin, dass alle anderen Berufsschauspieler (Männer) Fr. 4'000.-- erhielten. Sie klagte gegen den Theaterbetrieb, damals (vor dem Inkrafttreten der neuen Bundesverfassung und des Gleichstellungsgesetzes) noch gestützt auf Art. 4 Abs. 2 BV, auf Nachzahlung von Fr. 1'500.-- zwecks Gleichstellung mit ihren männlichen Kollegen.

Frage: Wäre die Klage gemäss heutiger Rechtslage (GIG) gutzuheissen?

Nr. 35: Gleicher Lohn für Mann und Frau (GIG)

Eine Firma mit Sitz in Basel pflegt seit vielen Jahren ihren Mitarbeitern, zusätzlich zum vertraglich vereinbarten Lohn und ohne schriftliche Absprache, die Krankenkassenprämien zu bezahlen, im Sinne eines "fringe benefit". Von dieser grosszügigen Geste der Arbeitgeberin werden, bis zum Maximalbetrag von Fr. 750.--, die vom Mitarbeiter für sich selber, seine im gleichen Haushalt lebende Ehefrau und seine minderjährigen Kinder bezahlten Krankenkassenprämien umfasst. Die Firma betrachtet die Übernahme der Krankenkassenprämien für ihre Mitarbeiter und deren Familien als eine freiwillige Sozialleistung, die nicht Bestandteil des Lohnes ist, und weist diese Krankenkassenprämien demgemäss auf dem Lohnausweis des Mitarbeiters nicht aus. Die Steuerverwaltung erhält aufgrund der ihr eingereichten Lohnausweise also keine Kenntnis davon, dass die Arbeitgeberin Krankenkassenprämien für Mitarbeiter bezahlt.

Für weibliche Angestellte hat die Firma in der Vergangenheit nur deren individuelle Krankenkassenprämien übernommen, nicht dagegen die Krankenkassenprämien für die (in der Regel anderswo erwerbstätigen) Ehemänner, auch nicht für deren Kinder. Die meisten weiblichen Angestellten sind ohnehin unverheiratet und kinderlos.

Nun wendet sich eine bei dieser Firma angestellte Sekretärin mit dem Gesuch um Übernahme zusätzlicher Krankenkassenprämien an die Arbeitgeberin. Die Sekretärin ist Grenzgängerin mit Wohnsitz in Frankreich. Sie ist verheiratet mit einem Franzosen, welcher durch Unfall vollinvalid geworden ist und nun aus einer französischen Kasse eine Invalidenrente bezieht. Das Ehepaar hat ein minderjähriges Kind.

Die Sekretärin verlangt nun von der Basler Arbeitgeberin die Übernahme ihrer sämtlichen Krankenkassenprämien für sich selber, ihren invaliden Mann und das Kind, bis zum monatlichen Maximalbetrag von Fr. 750.--.

Ist die Arbeitgeberfirma gemäss GIG hiezu verpflichtet?

Was könnte die Firma tun, um sich in einem vergleichbaren Fall in Zukunft davor zu schützen, Krankenkassenprämien bezahlen zu müssen für Ehemänner, die arbeitslos und Rentenbezüger sind?

Andere Vertragsverhältnisse**Nr. 36: Verschiedene Vertragsgegenstände**

Sind folgende Verträge Ihrer Meinung nach

- a) Arbeitsverträge
 - b) Werkverträge
 - c) Aufträge
 - d) Anderes?
1. Vertrag des Patienten mit einem Arzt auf Vornahme eines chirurgischen Eingriffs
 2. Vertrag des Patienten mit einem Arzt auf Erstellung eines ärztlichen Gutachtens
 3. Reiseveranstaltervertrag § jetzt spezialgesetzlich geregelt (Pauschalreisungsvertragsgesetz)
 4. Unterrichtsvertrag (Privatschule)
 5. Geologische Baugrundsondierung vor der Errichtung eines Hochhauses
 6. Engagement einer Musikkapelle für eine Hochzeit
 7. Übersetzung eines Buches für einen Verlag gegen Vergütung von Fr. 60.-- pro übersetzte Seite

Nr. 37: Fitodrom

Was sagen Sie zu folgendem Vertrag:

"Miete:

Die Fitodrom AG als Vermieterin stellt dem Mieter die Fitodrom-Einrichtungen während der Öffnungszeiten zur Verfügung. Die Benützung erfolgt gemeinsam mit anderen Mietern gemäss Reglement (Anschlag in der Empfangshalle). Idealer Besuchs-Ablauf: Gymnastik - Dusche - Ruheraum - Sauna - türkisches Bad - Eukalyptusraum - Ruheraum - Solarium. Die Vermieterin sorgt für dauernde Sauberkeit und Betriebsbereitschaft aller Einrichtungen. Der Mieter darf die Nasszone nur mit Badeschuhen, die Garderobe und Sauna nur abgetrocknet betreten. Duschen nach Verlassen der Gymnastikhalle ist obligatorisch. Feste Mietdauer: 24 Monate. Miete pro Monat: Fr. 80.--. Vorzeitige Kündigung ist nur aus wichtigem Grund gemäss Art. 269 OR möglich."

Nr. 38: Klavierstunden

Herr Berchtold lässt sein Töchterchen Sonja bei Frau Herbster Klavierunterricht nehmen. Er bezahlt Frau Herbster das Kursgeld für ein Semester im voraus (20 Lektionen zu Fr. 30.-- = Fr. 600.--). Nach der 10. Stunde hat Sonja keine Lust mehr. Herr Berchtold teilt Frau Herbster mit, es habe keinen Sinn mehr, sie solle ihm Fr. 300.-- zurückschicken. - Muss Frau Herbster diesem Ansinnen stattgeben?

Nr. 39: Temporärarbeit

In einem grösseren Anwaltsbüro hat sich eine Sekretärin für die Monate November und Dezember von der Arbeit freistellen lassen zwecks Vornahme einer Operation und anschliessendem Erholungsurlaub. Da am Jahresende gewöhnlich besonders viel Arbeit anfällt, hat das Anwaltsbüro mit ADIA INTERIM vereinbart, dass diese Organisation vom 1.11.-23.12. eine gewandte Fremdsprachensekretärin als temporäre Arbeitskraft zur Verfügung stellt. Der an ADIA INTERIM zu bezahlende Stundenansatz für die zur Verfügung gestellte Arbeitskraft beläuft sich auf ca. 150 % dessen, was das Anwaltsbüro für eine eigene Sekretärin (Ferien, Krankheit und Soziallasten eingerechnet) pro Zeiteinheit aufwendet.

Am 10.11. erkrankt unerwartet einer der Partner des Anwaltsbüros, worauf sich herausstellt, dass die verbleibende Sekretariatsarbeit von den festangestellten Sekretärinnen allein bewäl-

tigt werden kann. Am 15.11. teilt der Bürochef der Firma ADIA INTERIM mit, man brauche die temporäre Fremdsprachensekretärin nicht weiterhin und betrachte den Auftrag als beendet. Der Bürochef bittet um die Kostenabrechnung für die Zeit vom 1.-15.11. - Muss sich ADIA INTERIM mit diesem Bescheid abfinden?

Nr. 40: Hotel Carlton

Die ZÜRICH VERSICHERUNG erstellt am Bahnhofplatz in X als Kapitalanlage einen Hotelneubau und schliesst mit der Carlton Hotel Management Inc., London, folgenden Management-Vertrag ab:

"Carlton führt den Hotelbetrieb; für Zwecke des Hotelbetriebs wird während der Dauer des vorliegenden Management-Vertrags im Verkehr mit Dritten Briefpapier mit dem Briefkopf "Carlton Hotel in X" verwendet. Carlton stellt das ganze Hotelpersonal in eigenem Namen und auf eigene Rechnung an. Auf dem jährlichen Umsatz beansprucht Carlton eine Management-Provision von 15 %. Ein darüber hinausgehender Reingewinn steht der ZÜRICH zu, die auch einen allfälligen Betriebsverlust allein trägt. Der Vertrag ist erstmals nach fünf Jahren kündbar."

Der Betrieb läuft defizitär. Nach dem zweiten Jahr widerruft die ZÜRICH den Vertrag gestützt auf Art. 404 OR.

Frage: Kann sie das?