

„Heimlicher(s) Hausschwamm“

(Falllösungsaufgabe gemäss Art. 15 Abs. 2 RSL RW)

Teil A

Der 66-jährige Peter Heimlicher hat sein bisheriges Leben in der Stadt Bern verbracht. Nun da er pensioniert ist, will er noch etwas anderes sehen und zusammen mit seiner Ehefrau, Rita Heimlicher, ins schöne und ruhige Emmental nach Trubschachen ziehen. Aus diesem Grund will Heimlicher das von ihm und seiner Frau selbst bewohnte Einfamilienhaus am Schanzenwinkelplatz 1 in 3012 Bern zu einem möglichst guten Preis verkaufen. Sein ehemaliger Schulkollege, Architekt Felix Bauer aus Thun, der mit seiner Einzelfirma im Kanton Bern im Handelsregister eingetragen ist, soll die Verkehrswertschätzung seiner Liegenschaft vornehmen. Zu diesem Zweck schliessen Heimlicher und Bauer eine Vereinbarung ab, nach welcher die Liegenschaft durch Bauer zu schätzen sei und Heimlicher hierfür einen Betrag von CHF 10'000.00 zu bezahlen habe. In diesem Vertrag ist eine Gerichtsstandsvereinbarung enthalten, wonach die Gerichte am Ort der zu schätzenden Liegenschaft, d.h. in Bern, für die Beurteilung allfälliger zukünftig aus diesem Vertrag entstehender Streitigkeiten zuständig sein sollen.

Bei der Besichtigung der Liegenschaft am 6. August 2013 nimmt Bauer sämtliche bei der Schätzung zu berücksichtigenden Faktoren im Keller, im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des Einfamilienhauses auf. Den Estrich und das Dachgebälk kann Bauer jedoch nicht in Augenschein nehmen, da der Estrich mit alten Möbeln des Ehepaars Heimlicher überstellt und deshalb kaum zugänglich ist. Heimlicher versichert Bauer jedoch, das Dach müsse nicht begutachtet werden, da Dachboden und Dach bautechnisch in Ordnung seien, was Bauer entsprechend notiert.

Unter Berücksichtigung der (besichtigten und unbesichtigten) Gegebenheiten schätzt Bauer den Verkehrswert der Liegenschaft auf exakt eine Million Franken (CHF 1'000'000.00) und hält dies so in seinem Gutachten fest. Für die Erstellung des Gutachtens belaufen sich die Kosten – wie vertraglich abgemacht – auf CHF 10'000.00, welche Heimlicher dem Bauer nach Erhalt der Rechnung am 10. Oktober 2013 umgehend bezahlt.

Die Liegenschaft wird am 1. November 2013 zum Verkauf ausgeschrieben und bereits kurze Zeit später ist ein Käufer gefunden: Niklaus Seelig erwirbt am 16. Dezember 2013 das Einfamilienhaus zum gutachterlichen Schätzungswert von CHF 1'000'000.00. Der Kauf wird in der Folge ordnungsgemäss abgewickelt und der Eigentumsübergang im Grundbuch eingetragen.

Beim Einzug Seeligs in sein neues Zuhause am 3. Januar 2014 stellt sich heraus, dass die hölzerne Dachkonstruktion vom Hausschwamm, einem holzerstörenden Hausfäulepilz, befallen ist und aufgrund der massiven Beschädigung umfassend saniert werden muss. Seelig zeigt den Mangel Heimlicher mit einem Schreiben an, das am 17. Januar 2014 dem Heimlicher zugeht. Daraufhin lässt Seelig auch sogleich die Sanierungsarbeiten des Daches durchführen, welche am 28. Februar 2014 beginnen und CHF 200'000.00 kosten. Während der Zeit der Sanierung muss Seelig in einem Hotel wohnen, was ihn zusätzlich CHF 2'000.00 kostet.

Aufgaben zu Teil A

Seelig wendet sich an Sie als angehende Juristin/angehenden Juristen und bittet Sie im Hinblick auf eine allfällige Klageeinleitung um schriftliche Beantwortung folgender Fragen:

Frage 1: Welche Gerichte/Behörden sind in der Sache zuständig (ohne Rechtsmittel)?
(14 Punkte)

Frage 2: Welche Ansprüche könnte Seelig gegen Heimlicher geltend machen und gestützt auf welche Anspruchsgrundlagen? Würde er mit diesen Ansprüchen durchdringen? Was raten Sie ihm? **(31 Punkte)**

Teil B

Heimlicher ist der Meinung, er habe seinerseits Ansprüche gegenüber Bauer. Er will eine Klage gegen Bauer auf Rückzahlung der für das Gutachten bezahlten CHF 10'000.00 einreichen.

Aufgaben zu Teil B

Sie haben die Aufgabe, einen schriftlichen Bericht über die folgenden Fragen zu verfassen:

Frage 3: Welche Gerichte/Behörden sind in der Sache zuständig (ohne Rechtsmittel)?
(16 Punkte)

Frage 4: Welche Ansprüche könnte Heimlicher gegen Bauer geltend machen und gestützt auf welche Anspruchsgrundlagen? Würde er mit diesen Ansprüchen durchdringen? Was raten Sie ihm? **(13 Punkte)**

Frage 5: Prüfen Sie prozessuale Mittel, mit denen Heimlicher den Bauer bereits in das Verfahren mit Seelig hätte einbeziehen können. **(6 Punkte)**

Allgemeine Hinweise:

Beschränken Sie sich bei der Falllösung generell auf die gestellten Fragen.

Stützen Sie Ihre rechtlichen Ausführungen auf die einschlägige Rechtsprechung und Literatur. Legen Sie bei Ihrer Abhandlung zudem besonderes Gewicht auf eine logische Struktur sowie auf präzise Formulierungen und Argumentationen.

Administrative Hinweise:

Fallausgabe

Die Falllösung wird am Abend des **Montags, 3. März 2014** auf www.ziv.unibe.ch publiziert. Wenn Sie sich nach der Lektüre für eine Bearbeitung dieses Falles entschieden haben, können Sie sich ab **Dienstag, 4. März 2014, 22:00 Uhr** auf www.ilias.unibe.ch für die Falllösung anmelden. Dazu müssen Sie sich zunächst bei ILIAS mit Ihrem Campus Account einloggen. Wählen Sie danach die Rubrik „Magazin-Einstiegsseite“ und öffnen Sie den Ordner „Rechtswissenschaftliche Fakultät“. Folgen Sie dem Link „Falllösungen Rechtswissenschaften“ (unter der Überschrift „Kurse“) und treten Sie danach dem Kurs „Falllösung Privatrecht FS 2014 – Prof. Markus“ bei. Das Anmeldeverfahren schliesst am Sonntag, 9. März 2014 um 22:00 Uhr.

Die Teilnehmerzahl ist auf 60 Plätze beschränkt, die Zulassung erfolgt nach zeitlicher Priorität. Sind 60 Studierende dem Kurs beigetreten, ist keine weitere Anmeldung mehr möglich. Nur Studierende, die sich erfolgreich für die Falllösung angemeldet haben, sind zur Abgabe berechtigt.

Einreichen der Falllösung

Die Falllösung muss zweifach eingereicht werden:

1. Ein gedrucktes Exemplar mit unterzeichneter Selbständigkeitserklärung bis **Mittwoch, 26. März 2014** (Übergabe an die Schweizerische Post oder Abgabe im CIVPRO [diesfalls bitte in die vor dem Büro D 220 dafür bereitstehende Schachtel legen]).
2. zusätzlich muss dieselbe komplette Arbeit mit Deckblatt als PDF-Dokument ebenfalls bis spätestens am **Mittwoch, 26. März 2014** hochgeladen werden. Die entsprechende Internetseite ist unter „Upload Falllösungen“ auf der Homepage des Instituts (www.ziv.unibe.ch) aufgeschaltet. Der einzugebende Code lautet:

Falllösungen2014Markus

Wichtig:

*Verspätet eingereichte Arbeiten werden nicht angenommen. Die angegebene Frist ist lediglich gewahrt, wenn sowohl das gedruckte Exemplar als auch die elektronische Version rechtzeitig eingereicht werden. **Studierende, die die Falllösung nicht oder verspätet abgeben, werden bei der ersten Falllösung im Privatrecht im Herbstsemester 2014 erst mit zweiter Priorität berücksichtigt.***

Die elektronische Fassung muss mit der in Papierform eingereichten Version inhaltlich identisch sein. Bei inhaltlichen Abweichungen zwischen den zwei eingereichten Arbeiten ist die in Papierform per Post oder persönlich eingereichte Ausfertigung der Arbeit massgebend.

Weiter zu beachten

Bei diesem Fall handelt es sich um eine Aufgabenstellung für eine schriftliche Falllösung nach Art. 15 Abs. 2 RSL RW. Die formale Gestaltung hat zwingend nach den Richtlinien der Rechtswissenschaftlichen Fakultät über die Anforderungen an Umfang und Form der Falllösungen vom 16. August 2012 (abrufbar unter www.ziv.unibe.ch) zu erfolgen. Darüber hinaus haben sich die Formalien nach PETER FORSTMOSER/REGINA OGOREK/HANS-UELI VOGT, Juristisches Arbeiten, eine Anleitung für Studierende, 4. Aufl., Zürich 2008, zu richten. Die Arbeiten dürfen dabei den Umfang von 15 Seiten (ohne Titelblatt und Vorspann) nicht überschreiten.

Die Falllösungen werden in der Regel innerhalb von 6 Wochen bewertet.

Nach Art. 16a RSL RW ist bei der Abgabe von Falllösungen die aktive Beteiligung an einem Workshop „Einführung in die juristische Arbeitstechnik“ nachzuweisen. Der entsprechende Nachweis ist der in Papierform eingereichten Version der Falllösung beizulegen.