

Übungen im Obligationenrecht AT II: Fall 1

Erster Teil

Das in Zürich wohnhafte Ehepaar Corina und Claudio Casanova mit Bündner Wurzeln ist im Sommer 2016 mit seinen zwei Kindern auf einer Wanderung in den Bergen unterwegs, als in ihnen die Idee reift, sich ein Maiensäss zuzulegen. Zurück zuhause durchforsten sie das Internet und finden ein passendes Angebot. Am 2. August 2016 findet die Besichtigung am Hang des Piz Mundauns oberhalb der Gemeinde Ilanz statt. Die Maiensässhütte entspricht genau den Wünschen der Casanovas und auch die Kinder sind begeistert. Sie besteht aus einem alten Teil als Hauptbau mit zwei Schlafgelegenheiten und einem ausgebauten Holzschopf, über eine Türe mit dem Haupthaus verbunden, in dem ein Schlafzimmer für zwei Personen sowie ein Plumpsklo untergebracht sind. Die Verkäuferin Ramona Riedi bestätigt ausdrücklich, sämtliche Ausbauten seien bewilligt worden. Sie betont, der Verkauf falle ihr schwer, aber der Gesundheitszustand ihres Mannes lasse eine weitere Benutzung nicht zu.

Ramona Riedi stellt den Kaufinteressenten nachfolgend Planunterlagen zu. Diese bestehen aus drei handgezeichneten Plänen, welche offensichtlich Gegenstand eines früheren Baubewilligungsverfahrens waren. Der Kaufpreis wird bei CHF 260'000.00 festgelegt. Nachdem die Casanovas die Finanzierung gesichert haben, wird der Betrag am 1. Oktober 2016 an Ramona Riedi überwiesen. Nach dem Besitzeserwerb nehmen die Eheleute sodann diverse Unterhaltsarbeiten und Investitionen vor. Die Kosten hierfür belaufen sich gemäss Handwerkerrechnung des Unternehmers Fritz Zobrist auf 9'700.00. Hinzu kommen unzählige Arbeitsstunden, die sie in den Sommermonaten der Jahre 2017 und 2018 aus eigener Kraft ins Haus stecken.

Am 13. November 2018 erhält das Ehepaar ein Schreiben des Amtes für Raumentwicklung (ARE) Graubünden, indem sie aufgrund einer fehlenden Baubewilligung für den Ausbau des Maiensässes zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bis zum 1. April 2019 aufgefordert werden. Die gesetzliche Grundlage im Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (KRG) lautet:

Art. 94 Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands

1 Materiell vorschriftswidrige Zustände sind auf Anordnung der zuständigen Behörde zu beseitigen, gleichgültig, ob für deren Herbeiführung ein Bussverfahren durchgeführt wurde.

2 [...]

3 Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands obliegt sowohl den Eigentümerinnen oder Eigentümern als auch Personen, die den rechtswidrigen Zustand herbeigeführt haben. Kommen die Pflichtigen einer rechtskräftigen Wiederherstellungsverfügung innert Frist nicht nach, lässt die zuständige Behörde nach erfolgter Androhung die verfügten Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen.

4 [...]

Die Maiensässbesitzer fallen aus allen Wolken und wenden sich an ihre Anwältin. Ihre Abklärungen zeigen, dass die beim Verkauf ausgehändigten Unterlagen nicht mit den behördlich genehmigten Plänen übereinstimmten, welche nur den Einbau des Plumpsklos vorsahen, nicht aber den Ausbau des Schlafzimmers inklusive Verbindungstüre zum Haupthaus. Das Ehepaar ist enttäuscht und zweifelt. Sie sagen, ihnen nütze das Maiensäss „null und nichts“, wenn sie nicht zu viert in der Hütte



Dr. Alessia Dedual, RAin

übernachten könnten. Sie wollen den Kauf rückgängig machen, denn sie seien „über den Tisch gezogen“ worden.

Wie ist die Rechtslage?

Prüfen Sie die Ansprüche der Casanovas gegen Ramona Riedi.

Zweiter Teil

Nach dem ganzen Stress mit der Rückabwicklung des Maiensässkaufs haben die Casanovas vorerst keine Lust mehr auf Ferien in den Bergen. Als Alternativprogramm wollen sie sich bei einer Kulturreise nach Bordeaux (F) erholen. Claudio Casanova geht während seiner Mittagspause ins Reisebüro, um die entsprechenden Flüge zu buchen. Claudio Casanova hat seinen starken Bündner Akzent und insbesondere sein rollendes „R“ trotz des Umzugs nach Zürich nicht abgelegt. Die Reiseverkäuferin fragt bei Claudio Casanova deshalb mehrmals nach, ob das vermeintliche Reiseziel tatsächlich „Porto“ sei und erwähnt auch, dass der Portwein in Portugal ganz besonders gut schmecke. Claudio Casanova bestätigt, dass er den Wein unbedingt degustieren wolle. Aufgrund akzentbedingter Kommunikationsschwierigkeiten bucht ihm die Reiseverkäuferin schliesslich eine Flugreise nach Porto in Portugal anstatt nach Bordeaux in Frankreich.

Als Corina und Claudio Casanova ihre Reise antreten wollen, merken sie am Flughafen, dass es an besagtem Tag keine Flüge nach Bordeaux gibt. Zum ersten Mal betrachten sie ihre Tickets genauer und sehen darauf das Reiseziel Porto. Die Lust auf Ferien ist ihnen gründlich vergangen und noch vom Flughafen aus rufen sie bei der Reiseverkäuferin an, um dort mitzuteilen, dass sie für die Flugreise nicht aufkommen werden.

Wie ist die Rechtslage?

Prüfen Sie die Ansprüche der Reiseverkäuferin gegen Claudio Casanova.

Hinweis: Es sind nur Ansprüche des OR AT zu prüfen.