

Fall 1: Tanner im Exil

Tanner lebt in Amerika. Er ist Eigentümer einer Liegenschaft an der Gemeindestrasse in Zürich. Den Nachbarn dieser Liegenschaft, den 80-jährigen Schmid, hat er im Jahre 1995 mit der Verwaltung der Liegenschaft betraut. Wegen eines laufenden Verfahrens mit der Baupolizei im Jahre 2003 gab ihm Tanner eine in der Schweiz öffentlich beurkundete Vollmacht. Die Urkunde ermächtigte Schmid zu den folgenden Handlungen: „*Alle Handlungen und Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit der Liegenschaft, namentlich Vertretung bei behördlichen oder zivilen Verfahren, Unterhalt, Kauf, Tausch, Belehnung, Miete und Pacht.*“ Tanner teilte Schmid mündlich mit, dass diese Vollmacht nur für den wenig wahrscheinlichen Fall verfasst sei, dass er später mal verkaufen wolle, gab ihm aber gleichzeitig die Weisung, ohne seine explizite Einwilligung an der Liegenschaft nichts zu verändern und insbesondere diese ohne seine Aufforderung nicht zu verkaufen.

Tanners Liegenschaft war stark baufällig. Schmid machte Tanner mehrfach darauf aufmerksam, dass Reparaturen anstünden und erbat dafür Instruktionen und das nötige Geld. Er bekam keine Antwort. Als die Behörden sich bei Schmid mit mehreren Befehlen meldeten, den absturzgefährdeten Balkon und die bröckelnde Fassade zu sanieren, verkaufte Schmid die Liegenschaft Ende Januar 2008 an Halter unter Vorweisung der Vollmachtsurkunde aus dem Jahr 2003 für Fr. 700'000 und liess die Handänderung im Grundbuch eintragen. Halter überwies das Geld vertragskonform auf Tanners Konto. Halter interessierte sich schon einmal für diese Liegenschaft. Schmid leitete Halters Anfrage im Jahre 1999 an Tanner weiter, der das Angebot direkt gegenüber Halter ausschlug mit der Begründung, er wolle vielleicht in ein paar Jahren wieder in die Schweiz ziehen. Schmid erfuhr später von Tanner persönlich, dass er Halter nicht mochte und ihm deshalb niemals verkaufen wollte.

Tanner ist mit dem Verkauf an Halter nicht einverstanden. Er war selber damit beschäftigt, einen Käufer zu suchen und wurde mit Koller für Fr. 750'000 handelseinig. Zur bereits terminierten Beurkundung kam es jedoch nicht, weil Halter ihm zuvorgekommen war. Koller ist ebenfalls erbost, denn er hatte Anwaltskosten für die Vorbereitung des Kaufvertrags und im Zusammenhang mit der Abklärung der Bebaubarkeit in der Höhe von Fr. 2'000 und will nach wie vor die Liegenschaft kaufen.

Wie ist die Rechtslage? Auf alle Verhältnisse ist Schweizer Recht anwendbar. Irrtumsanfechtung, Bereicherungs- und Deliktsansprüche sind nicht zu prüfen.

Fall 2: Eins, zwei, Deins!

Uhrenliebhaber Tobler fand auf der Marktplattform www.auktion.ch (ähnlich wie Ebay) seine drei Traumuhren, eine Omega Dynamic von 1970, eine IWC Ingenieur von 1975 und eine Mondini Imperial von 1985. Die online-Auktion hatte schon begonnen und sollte für alle drei Uhren noch einen Tag dauern. Sofort gab er für die Omega ein Gebot von max. Fr. 400, für die IWC von max. Fr. 5'000 und für die Mondini von max. Fr. 1'100 mittels seines Benutzerkontos „*toby500*“ ab. Maximalgebote, die höher als die bisherigen Gebote liegen, erhöhen den zweithöchsten Betrag automatisch um einen Franken. Die bisherigen Höchstbieter von Fr. 200 (Omega), Fr. 3'000 (IWC) und Fr. 700 (Mondini) wurden durch Tobler ersetzt, mit dem automatischen Überbieten lag der Preis somit bei Fr. 201, Fr. 3'001 und Fr. 701. Tobler war Höchstbietender bei allen drei Uhren.

Berger, der die drei Uhren als privater Uhrenliebhaber anbot, weil er Geld benötigte, war über den Preisverlauf bei der Mondini alles andere als glücklich. Er bot deshalb für die Mondini mit – über das Benutzerkonto seiner Freundin „*mieze120*“, deren Passwort er kannte und das er oft für solche Eingriffe brauchte. Für die Mondini erhöhte er das Maximalgebot auf Fr. 1'000. Bei der Mondini bot auch die Uhrenherstellerin Mondini AG unter dem Bieternamen „*watchlover*“ für max. Fr. 1'500 mit und erhielt den Zuschlag bei Fr. 1'450. Sie verfolgte damit das Ziel, ihre Uhrenkollektion für Sammler wertvoller und attraktiver zu machen. Sie kann so die Preise für ihre neuen und gebrauchten Uhren mit dem Argument der Marktüblichkeit erhöhen. Tobler erhielt den Zuschlag für die Omega bei Fr. 201 und für die IWC bei Fr. 3'900.

Die Übergabe und Bezahlung der Omega findet beim vereinbarten Treffen statt. Berger verweigert jedoch die Annahme des Geldes und die Übergabe der IWC, da der Preis zu niedrig sei. Berger stellt sich auf den Standpunkt, die Auktion habe bei einem Franken begonnen – „*kein Mensch liefert für einen Franken eine IWC, es ist klar, dass erst die ernstesten Angebote einen Vertrag begründen*“. Tobler teilt ihm mit, dass er die Uhr nicht mehr wolle, dafür aber Schadenersatz. Die IWC hätte er einem Freund für Fr. 5'500 verkaufen können. Als er nicht liefern konnte, hat sich sein Freund anderweitig eingedeckt. Tobler will für dieses verpatzte Geschäft Geld sehen. Tobler erfährt einen Tag nach dem Zuschlag und der Bezahlung der Omega von einem Insider von den Machenschaften Bergers und der Mondini AG. Tobler erfährt auch fünf Tage nach dem Zuschlag, als er bereits Fr. 50 für eine kleine Politur und Ersatz für die spröde Dichtung der Omega ausgegeben hat, dass es die Omega von Stark sei, dem sie vor zwei Jahren gestohlen worden ist. Berger und Tobler wussten davon nichts und mussten es auch nicht vermuten. Stark weiss offensichtlich, dass seine Omega wieder auf dem Markt ist, scheint sich aber noch nicht dafür zu interessieren. Tobler ist deswegen stark verunsichert. Er ist erbost über die verweigerte Auslieferung der IWC und über die Machenschaften Bergers und der Mondini AG.

Wie ist die Rechtslage? Allfällige Ansprüche aus Delikt sind nicht zu prüfen. Gehen Sie davon aus, dass die Beteiligung an der Online-Auktion ohne spezielle Steigerungsbedingungen oder AGB erfolgt, also rein nach Gesetz.