

Fall 1: Das Olympiabecken

Tanner will im Sport- und Bäderbereich seiner Ferienanlage ein 50m-Olympiabecken bauen lassen, damit er bereits am 1. Juli 2009 regelkonforme Olympia-Qualifikationswettkämpfe darin ausführen kann. Er schildert dieses Anliegen unter Übergabe der Zertifizierungsbestimmungen des Olympia-Schwimmverbandes im Dezember 2008 dem Bauunternehmer Weber, der ihm die schlüsselfertige Erstellung des regelkonformen Olympia-Beckens mitsamt Halle auf den 15. Juni 2009 für Fr. 1.2 Mio. verspricht, damit vor dem Wettkampf noch die geordnete Abnahme, Testphase und Zertifizierung für die Olympiawettkämpfe stattfinden können. Die Bauarbeiten auf dem Grundstück Tanners sollten nach der detaillierten und knapp bemessenen vertraglichen Bauplanung exakt zwei Monate dauern. Tanner und Weber vereinbaren, dass die besonders dreck- und lärmintensiven Aussenarbeiten bis spätestens zur Saison-Eröffnung der übrigen Bäderanlage am 1. Mai 2009 abgeschlossen sein müssen, „*was den Beginn mit den Aushubarbeiten bis spätestens am 15. April 2009 voraussetzt*“. Der 15. April 2009 vergeht, ohne dass ein Bagger auffährt.

1. Welche rechtlichen Möglichkeiten stehen Tanner offen und wie muss er dafür vorgehen?

Weber und Tanner einigen sich, dass Weber die Arbeiten erst am 17. April 2009 aufnehmen und auf den 17. Juni 2009 fertig stellen muss – dies gelingt Weber. Die Olympiafunktionäre stellen am 17. Juni 2009 bei der Präzisionsvermessung fest, dass das Becken eine Länge von lediglich 49,91 m aufweist. Sie versagen dem Becken aufgrund des klaren Verstosses gegen die Zertifizierungsbestimmungen die Zertifizierung für Olympia-Wettkämpfe. Tanner verlangt sofort von Weber die unentgeltliche Verlängerung des Beckens auf exakt 50 m, und setzt ihm dafür eine angemessene Frist von einem Monat, unter der Androhung, dass er sonst auf Webers Kosten einen anderen Bauunternehmer damit betrauen werde. Zusätzlich will Tanner von Weber Ersatz für die dem Schwimmverband geschuldete Konventionalstrafe in der Höhe von Fr. 5'000, weil aufgrund der fehlenden Zertifizierung das Qualifikationsschwimmen nicht wie vereinbart stattfinden kann. Weber verweigert die Zahlung und die Verlängerung des Beckens *erstens* unter Hinweis auf die von Tanner global übernommenen allgemeinen Geschäftsbedingungen Webers, die eine Genauigkeitstoleranz von lediglich 0.5% (entspricht bei einer Länge von 50 m einer Abweichung von 25 cm) vorsehen und *zweitens* aufgrund der exorbitanten geschätzten Kosten der Verlängerung von Fr. 100'000 im Vergleich zur Geringfügigkeit der Abweichung. Aufgrund der doppelten Weigerung Webers schaltet Tanner den Bauunternehmer Halter ein, der die Verlängerung für bar bezahlte Fr. 115'000 ausführt. Tanner bezahlt aufgrund der Weigerung Webers die letzte, Ende Juni 2009 fällig gewordene Rate in der Höhe von Fr. 400'000 nicht.

2. Wie ist die Rechtslage am 1. Juli 2009?

Bitte beachten Sie Fall 2 auf der Rückseite.

Fall 2: Die Horror-Wohnung

Tobler mietet von Weber eine grössere Wohnung in einem ruhigen Villenviertel. Er wohnt dort mit seiner Familie schon seit mehreren Jahren und betreibt darin ein kleines Tonstudio für die Aufnahme von Radiowerbespots. Der Mietvertrag gibt die Nutzung der Wohnung mit „Familienwohnung/Audioaufnahmen“ an. Zwei Probleme beschäftigen ihn stark, auf die er Weber bereits aufmerksam gemacht hat: Auf dem Nachbarsgrundstück, das Koller gehört, findet während sechs Monaten ein vom Bauamt bewilligter, aber zwangsläufig lauter und dreckiger Abbruch und Neubau statt, der tagsüber die Möglichkeiten für Tonaufnahmen sowie für Alltagsgespräche im Wohnzimmer und auf dem Balkon stark einschränkt und aufgrund der Staubbelastung zu häufigen Reinigungsaktionen in der Wohnung zwingt. Tobler musste mehrfach ein Studio in einer anderen Stadt mieten, was Mehrkosten von Fr. 2'000 pro Monat verursacht. Nachts raubt ihm das häufige Gebell der Hunde des vor zwei Monaten eingezogenen Mieters Halter den Schlaf. Halter wohnt im gleichen Haus wie Tobler, ein Stockwerk tiefer. Weber, der nicht dort wohnt, ist auch sein Vermieter; ihm gehört das ganze Haus (kein Stockwerkeigentum). Er hat drei Hunde, obwohl Weber in den Mietverträgen und in der Hausordnung Haustiere verboten hat und ihn schriftlich schon am zweiten Tag nach dem Einzug aufgefordert hat, die Hunde innert sieben Tagen wegzugeben. Passiert ist trotzdem nichts; ein Wegzug Toblers kommt aus familiären Gründen und wegen der teuren Studioinstallation nicht in Frage.

Wie ist die Rechtslage? Vorliegend interessieren nur vertragliche und sachenrechtliche Ansprüche.

Bitte beachten Sie Fall 1 auf der Vorderseite.