

Schriftliche Anwaltsprüfung Frühling 2019

Die schriftliche Anwaltsprüfung besteht aus drei Fällen aus verschiedenen Rechtsgebieten. Bei der Beurteilung der Prüfung werden alle drei Fälle gleich gewichtet.

Die Fälle haben sich im Wesentlichen so ereignet und wurden für die Prüfung leicht abgeändert. Vorhandene oder neu geschaffene Ähnlichkeiten mit lebenden Personen sind irrelevant.

A. Handlungsanweisungen

1. In allen drei Fällen sind Sie als Rechtsanwalt/Rechtsanwältin der bezeichneten Person(en) tätig.

Ihre Überprüfungen, Antworten etc. haben ausschliesslich der Interessenlage dieser Person(en) zu entsprechen.
2. Mit Bezug auf Fristen, Fristeinhaltung etc. gilt **Echtzeit** (9. April 2019).
3. Ihre Antworten sind einlässlich zu begründen. Wenn aufgrund Ihrer Analyse verschiedene Lösungsvarianten denkbar sind, sind **alle** Lösungsvarianten zu skizzieren und es ist zu begründen, wieso Sie sich für eine bestimmte Lösung entschieden haben.
4. Soweit Sie sich auf Gesetzesbestimmungen stützen, geben Sie diese an.
5. Auf Genauigkeit in Form und Inhalt wird Wert gelegt. Bei Briefen und Rechtsschriften wird auch die Darstellung bewertet.
6. Für Briefe und Rechtsschriften verwenden Sie bitte je separate Blätter, welche Sie der Lösung beilegen.
7. Bringen Sie auf Ihren Lösungen Ihren Namen und eine Seitennummerierung an.
8. Geben Sie am Ende der Prüfung bitte **alle** Unterlagen zurück.

B. Fälle und Aufgaben

Gemäss separaten Blättern

C. Abgegebene Erlasse

Gemäss separatem Blatt

Ich wünsche Ihnen gutes Gelingen und viel Erfolg!

03.04.2019/ gme

B. Fälle und Aufgaben

Ausgangslage

Heute, am 9. April 2019, kommt Carmen Mercedes zu Ihnen in Ihre Anwaltskanzlei in 8750 Glarus. Sie hat verschiedene Probleme und Fragen und ersucht Sie bei deren Lösung um Ihre anwaltliche Unterstützung.

Sachverhalt Fall A

Mit Mietvertrag vom 8. April 2015 schloss Carmen Mercedes mit der Stiftung St. Fridolin einen Mietvertrag für die 3.5 Zimmerwohnung im zweiten Obergeschoss an der Mürtschenstrasse 20 in 8867 Niederurnen ab. Im Mietzins inbegriffen ist eine Bereitschaftspauschale von CHF 150.00 (Beilage 1). Diese Bereitschaftspauschale ist Grundlage für den angebotenen 24-Stunden-Pikettdienst (gekoppelt an das Notrufsystem der Pension Fronalp). Der Pikettdienst beinhaltet einen Kontrollgang durch eine Pflegefachperson, sobald der Notruf ausgelöst wird. Zusammen mit dem Mietvertrag erhielt Carmen Mercedes auch ein Beiblatt mit dem Titel „Wohnen mit Service“ (Beilage 2).

Mit Schreiben vom 31. Januar 2019 hat Carmen Mercedes bei der Stiftung St. Fridolin die Herabsetzung der Bereitschaftspauschale auf CHF 60.00 beantragt, da sie der Auffassung ist, dass die Stiftung aufgrund dieser Bereitschaftspauschale einen übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt. Mit Schreiben vom 11. März 2019 lehnte die Stiftung St. Fridolin die Herabsetzung der Bereitschaftspauschale ab.

Aufgaben:

Carmen Mercedes möchte nun von Ihnen wissen, welche Möglichkeiten bestehen, doch noch zu einer Herabsetzung der Bereitschaftspauschale zu kommen, und bittet Sie einerseits um die Einschätzung der Erfolgsaussichten und andererseits um Einleitung der entsprechenden rechtlichen Schritte.

1. Klären Sie die Rechtslage ab und verfassen Sie eine Aktennotiz, in welcher Sie sämtliche Möglichkeiten ausführlich darlegen und würdigen.
2. Gehen Sie davon aus, dass Sie Klage einreichen müssen.
 - a. Verfassen Sie ein begründetes Schlichtungsbegehren.
 - b. Die Schlichtungsverhandlung endet ohne Einigung. Zeigen Sie Carmen Mercedes in einem Schreiben den weiteren Rechtsweg bis zur letzten Instanz auf, unter Angabe der einschlägigen Gesetzesbestimmungen und der einzuhaltenden Fristen.

Sachverhalt Fall B

Carmen Mercedes ist überdies Eigentümerin der Liegenschaften Nr. 651, 341 und 556, im Grundbuch Niederurnen, Gemeinde Glarus Nord. Diese Liegenschaften wollte sie – zusammen mit der Liegenschaft Nr. 650 ihrer Nachbarn Eduardo und Beatrice Ferrari – verkaufen. Sie schloss dazu mit Roger Porsche, Porsche Immobilien, Sernftalstrasse 100, 8762 Schwanden, am 3. Oktober 2017 einen Mäklervertrag ab. Gemäss diesem sollten die Liegenschaften von Carmen Mercedes und von den Nachbarn für insgesamt CHF 2'000'000.00 verkauft werden.

Für den erfolgreichen Verkaufsfall wurde eine Vermittlungsprovision von 3% des Verkaufspreises vereinbart. Für den Fall, dass Roger Porsche nicht erfolgreich sein würde, wurde vereinbart, dass ihm keinerlei Vergütungsanspruch zusteht. In der Folge bemühte sich Roger Porsche - mehr oder weniger - um einen Verkauf. Lange Zeit hörte Carmen Mercedes nichts, bis ihr Roger Porsche im Juni 2018 mitteilte, dass er mit der Maserati Architektur AG einen Käufer gefunden und mit dieser als Vertreter von Carmen Mercedes und deren Nachbarn auch gleich eine definitive Kaufzusage unterzeichnet habe. Die Maserati Architektur AG verpflichtete sich darin, u. a. eine Reservationszahlung von CHF 200'000.00 auf das Konto von Roger Porsche zur anteilmässigen Weiterleitung an Carmen Mercedes und deren Nachbarn einzuzahlen. Der Anteil von Carmen Mercedes an dieser Reservationszahlung beträgt CHF 150'000.00. Am 20. Juli 2018 wurde die Zahlung ausgeführt und auf das Konto von Roger Porsche überwiesen. Der Kaufvertrag wurde am 30. November 2018 unterzeichnet und öffentlich beurkundet, wobei der Kaufpreis für die Liegenschaften von Carmen Mercedes CHF 1'400'000.00 betrug. Nun weigert sich Roger Porsche, ihr ihren Anteil an der Reservationszahlung ausbezahlen.

Aufgaben:

Sie werden von Carmen Mercedes für die Durchsetzung ihrer Ansprüche mandatiert. Die Schlichtungsverhandlung, welche ergebnislos verlief, hat am 28. Januar 2019 stattgefunden. Die Klagebewilligung wurden am gleichen Tag ausgestellt und übergeben.

1. Verfassen Sie eine vollständige Klageschrift inkl. Begründung.
2. Ist Ihre Einschätzung der Rechtslage eine andere, wenn es nicht zum Abschluss eines Kaufvertrages kommt und Carmen Mercedes den Mäklervertrag frist- und termingerecht gekündigt hat. Falls ja, aus welchem Grund.

Sachverhalt Fall C

Carmen Mercedes hat einen Sohn, Juan Mercedes, der zusammen mit seiner Ehefrau Estrella in der Gemeinde Glarus West einen Milchwirtschaftsbetrieb führt, für dessen Bewirtschaftung 1.54 sogenannten Standardarbeitskräfte (SAK) erforderlich sind. Sämtliche Betriebsflächen befinden sich im Eigentum von Juan Mercedes. Sein ältester Sohn Juanito hat im Sommer 2018 mit der Ausbildung zum Landwirt begonnen.

Juan Mercedes hat nun erfahren, dass Alfonso Porsche (nicht verwandt mit Roger Porsche) seinen Milchwirtschaftsbetrieb in diesem Jahr altershalber aufgeben wird. Dieser liegt ebenfalls in der Gemeinde Glarus West und zwar rund 15 km von demjenigen von Juan Mercedes entfernt. Alfonso Porsche wäre nun bereit, diesen Betrieb an Juan Mercedes weiterzugeben. Der Betrieb von Alfonso Porsche ist kleiner (0.70 Standardarbeitskräfte) als derjenige von Juan Mercedes. Alfonso Porsche hat dabei seit dem 1. Januar 2006 von der heutigen Gemeinde Glarus West insgesamt 5.59 ha Boden gepachtet. Die betriebsnotwendigen Ökonomiegebäude und rund 80 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche liegen in den Bergzonen II und III.

Für Juan Mercedes wäre die Betriebsübernahme perfekt, da sein Sohn Juanito nach Abschluss seiner Ausbildung den Hof von Alfonso Porsche führen und gleichzeitig auch noch auf dem elterlichen Betrieb mithelfen könnte.

Mit Schreiben vom 7. Januar 2019 stellte Juan Mercedes bei der Abteilung Landwirtschaft der Gemeinde Glarus West das Gesuch um Übernahme der Zupachten von Alfonso Porsche im Rahmen der beabsichtigten Betriebsübernahme. Mit einem als Verfügung in Briefform bezeichneten Schreiben lehnte die Abteilung Landwirtschaft am 15. März 2019 die Übernahme der Zupachten ab, und zwar sowohl gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht als auch auf das kommunale Vergabereglement für landwirtschaftliche Liegenschaften.

Die einschlägigen Bestimmungen des kommunalen Vergabereglements der Gemeinde Glarus West lauten wie folgt:

Art. 3 Vertragsform

Die Pachtverträge werden schriftlich mit dem offiziellen Formular des Schweizerischen Bauernverbands abgeschlossen. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

Art. 7 Betriebsaufgabe

Bei Aufgabe eines Betriebs ist das Pachtland der Gemeinde zur Neuverpachtung zurückzugeben.

Art. 8 Betriebsübergabe

Bei Übergabe eines Betriebs kann im Sinne der Betriebserhaltung das bestehende Pachtverhältnis übergeben werden. Der Nachfolgebewirtschafter darf nicht bereits Bewirtschafter von gemeindeeigenem Pachtland sein.

Art. 20 Rechtsschutz

Der Rechtsschutz gegen Verfügungen nach diesem Reglement richtet sich nach dem kantonalen Verwaltungsrechtspflegegesetz und den kantonalen Spezialbestimmungen.

Aufgaben:

Juan Mercedes will das ablehnende Schreiben der Abteilung Landwirtschaft nicht akzeptieren und Carmen Mercedes möchte nun von Ihnen wissen, welche Möglichkeiten für ihren Sohn bestehen, die Zupachten doch noch zu übernehmen.

1. Klären Sie die Rechtslage ab und erstellen Sie ein Schreiben an Juan Mercedes, in welchem Sie sämtliche Möglichkeiten ausführlich darlegen und würdigen. Zeigen Sie ihm weiter den Rechtsweg bis zur letzten Instanz auf, unter Angabe der einschlägigen Gesetzesbestimmungen und der einzuhaltenden Fristen.

C. Abgegebene Erlasse (auf DVD)

Bundeserlasse:

ZGB / OR / ZPO / LPG / BGG / BGG

Kantonale Erlasse:

EG ZGB / EG OR / EG ZPO / GOG / VRG / EG LwG / LwVO



Glarner Mietvertrag für Wohnräume

Vertragspartner:

Eigentümer: Silvana S. Fricklin
Mütledachstrasse 20, 8861 Niederrach

Verwalter: Jose Müller

Mieter 1: Carman Mercedes
Köpfstrasse 14, 8861 Niederrach

Mieter 2: _____

Zivilstand: nicht verheiratet

Die Mietsache dient als Familienwohnung.

Mietobjekt:

Adresse, Stockwerk: Mütledachstrasse 20, 2. OG

Umschreibung Mietobjekt: 3 1/2 Zimmerwohnung

Zur Mitbenützung: Wohnküche / Treppenraum, Ueberraum

Verwendung zu Wohnzwecken für max. _____ Personen

Beginn und Beendigung:

Mietbeginn: 1. Januar 2016

Kündigungsfrist: 3 Monate. 6 Monate _____

Kündigungstermine: Ende März, Juni und September
 Ende jeden Monats
 Ende jeden Monats ausser Ende Dezember

Fehlt eine Abmachung, so gelten 3 Monate Kündigungsfrist, auf Ende jeden Monats.

Feste Vertragsdauer/Mindestdauer: Der Vertrag ist frühestens kündbar auf _____

Mietende bei bestimmter Dauer: Der Vertrag ist unkündbar und endet ohne weiteres am _____

Mietzins:

Nettomiete monatlich		Fr.	<u>1'600.00</u>
Heizkosten	<input checked="" type="checkbox"/> akonto, <input type="checkbox"/> pauschal, <input type="checkbox"/> inkl. <input type="checkbox"/> exkl.	Fr.	<u>150.00</u>
Warmwasseraufbereitung	<input type="checkbox"/> akonto, <input type="checkbox"/> pauschal, <input checked="" type="checkbox"/> inkl. <input type="checkbox"/> exkl.	Fr.	_____
Frischwasser	<input type="checkbox"/> akonto, <input type="checkbox"/> pauschal, <input checked="" type="checkbox"/> inkl. <input type="checkbox"/> exkl.	Fr.	_____
Abwasser	<input type="checkbox"/> akonto, <input type="checkbox"/> pauschal, <input checked="" type="checkbox"/> inkl. <input type="checkbox"/> exkl.	Fr.	_____
Abfallbeseitigung	<input type="checkbox"/> akonto, <input type="checkbox"/> pauschal, <input checked="" type="checkbox"/> inkl. <input type="checkbox"/> exkl.	Fr.	_____
Kabelfernsehen	<input type="checkbox"/> akonto, <input type="checkbox"/> pauschal, <input checked="" type="checkbox"/> inkl. <input type="checkbox"/> exkl.	Fr.	_____
Radio-, TV-Antenne	<input type="checkbox"/> akonto, <input type="checkbox"/> pauschal, <input checked="" type="checkbox"/> inkl. <input type="checkbox"/> exkl.	Fr.	_____
Strom allg. Räume	<input type="checkbox"/> akonto, <input type="checkbox"/> pauschal, <input checked="" type="checkbox"/> inkl. <input type="checkbox"/> exkl.	Fr.	_____
Treppenhausreinigung	<input type="checkbox"/> akonto, <input type="checkbox"/> pauschal, <input checked="" type="checkbox"/> inkl. <input type="checkbox"/> exkl.	Fr.	_____
	<input type="checkbox"/> akonto, <input type="checkbox"/> pauschal, <input type="checkbox"/> inkl. <input type="checkbox"/> exkl.	Fr.	_____
<u>Bereitschaftspauschale</u>		Fr.	<u>150.00</u>
		Fr.	_____
Total monatlich		Fr.	<u>1'750.00</u>

Zahlbar: Monatlich zum voraus. Oder vierteljährlich zum voraus. Oder jährlich zum voraus.

Kaution: Das Mietzinsdepot beträgt Fr. 48000 (maximal 3 Monatsmieten) und ist bei Mietbeginn zahlbar.
 . . . und ist innert ____ Tagen zahlbar.

Massgeblicher Hypothekarzinzsatz: Der Hypothekarzinzsatz (Glerner Kantonalbank, 1. Hypothek alt) beträgt bei Vertragsabschluss 2 %.

BIGA- Lebenskostenindex: Der Landesindex der Konsumentenpreise beträgt bei Vertragsabschluss 101.5 Punkte.

Mietzinsreserve: In diesem Mietzins ist eine zur Zeit gesetzlich zulässige Mietzinsreserve von monatlich Fr. _____ oder 8 % noch nicht enthalten. Diese Mietzinsreserve wird hiermit ausdrücklich vorbehalten.

Dauerauftrag: Der Mieter verpflichtet sich, für die Bezahlung der Miete einen Dauerauftrag bei seiner Bank einzurichten.

Versicherung: Der Mieter hat bei Mietbeginn im Besitze einer Privathaftpflichtversicherung zu sein.
Versicherungsgesellschaft: _____ in _____, Police-Nr. _____

Heiz- & Nebenkostenabrechnung per 30. 6.
 per 31. 3

Es wird keine Heizkostenabrechnung erstellt. Die Nebenkosten beruhen auf den Durchschnittswerten von drei Jahren.

Schlüsselverzeichnis:

___ Wohnungsschlüssel; ___ Hausschlüssel; ___ Briefkastenschlüssel; ___ Kellerschlüssel;

Besondere Bestimmungen:

Integrierte Bestandteile dieses Vertrages:

Dem Mietvertrag liegen die «Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnungen – Version 1.0» bei.

Andere Version der «Allg. Bedingungen»: _____

Dem Mietvertrag liegt eine «Zusatzvereinbarung für Einfamilienhäuser» bei.

Ort, Datum Wetzstein, 08.04.2015

Der Vermieter: Für die Befugung Fräulein J. Müller

Der Mieter: C. Herzog

Der Ehepartner/Mietpartner: _____

Wohnen mit Service!

Merkblatt für Dienstleistungen

Einleitung

Die Alterswohnungen der Stiftung St. Fridolin in Glarus Nord ermöglichen ein individuelles und unabhängiges Wohnen. Ein sorgenfreies Leben in den eigenen vier Wänden wird durch das Dienstleistungsangebot der Pension Fronalp und weiterer örtlicher Anbieter ermöglicht. Die Dienstleistungen der Pension Fronalp bilden ein subsidiäres Angebot zu den üblichen Angeboten in der Gemeinde Glarus Nord und es sollen vor allem Lücken im bestehenden Angebot der Gemeinde ausgeglichen werden. So soll zum Beispiel die Zusammenarbeit mit der bisherigen Haushaltshilfe oder Reinigungskraft, mit der bereits ein Vertrauensverhältnis besteht, fortgesetzt werden können. Ferner soll das bestehende Angebot für die Hauspflege (Spitex) primär mit den bereits vorhandenen öffentlichen und privaten Anbietern abgedeckt werden. Die Wahl der Hauspflegeorganisation treffen Sie. Wir stellen Ihnen aber auch einen Pflegedienst über 24 Stunden zur Verfügung. Dieser Notfalldienst ist kostenpflichtig.

Stiftung St. Fridolin
Mürtschenstrasse 20
8867 Niederurnen

Dienstleistungen

Hauswirtschaftliche Leistungen

			Std. o. MWSt	
Haushaltarbeiten	Reinigung	Mo - Fr	44.00	
		Sa - So	50.00	
Wäscherei	Flachwäsche	je Kg	9.50	
	Personenwäsche	je Stück	4.50-9.50	
Verpflegung	im Restaurant	Frühstücksbuffet	10.00	
		Mo - Sa	Mittagessen	18.00
		Feiertage	Mittagessen	24.00
			Abendessen	12.00
	Hauslieferung	Zuschlag	8.00	
Pensionspauschale			80.00/Tag	

Pflegerische Leistungen

			Std. o. MWSt
Betreuung	(planbar)	Mo - Fr	48.00
		Sa - So + Nacht	54.00
Pflege	Hauspflege-Organisation Ihrer Wahl		
Notfalldienst	Einsatz des Pflegedienstes	07.00 -19.00	54.00
		19.00 - 07.00	60.00
Aktivierung	Gymnastik, Singen, Basteln, Therapiehund etc.		10.00

Administrative Leistungen

Personentransport	SRK-Fahrdienst Tel. .	Tarif SRK
Administration	Auskunft und Beratungen	60.00
Soziales	Interne Veranstaltung und Ausflüge	je nach Anlass