



Schriftliche Anwaltsprüfung Frühling 2016

1. Die schriftliche Anwaltsprüfung besteht aus zwei unterschiedlich aufwendigen Fällen aus verschiedenen Rechtsgebieten. Bei der Beurteilung der Prüfung wird der Fall Nr. 1 mit insgesamt 65 % und der Fall Nr. 2 mit total 35 % gewichtet.
2. Es ist Ihre Aufgabe, in beiden Fällen die sich stellenden Fragen und Probleme aus der Sicht eines Anwaltes bzw. einer Anwältin zu behandeln. Dies bedeutet, dass Sie ausschliesslich die Interessen jener Person(en) wahren, welche Sie vertreten.
3. Sämtliche Sachverhalte beruhen auf wahren Begebenheiten, wobei die Namen Grundstücke etc. abgeändert wurden. Ähnlichkeiten mit lebenden Personen sind rein zufällig und nicht beabsichtigt.
4. Im Vordergrund steht die konkrete Lösung. Vermeiden Sie deshalb allgemeine theoretische Ausführungen und beantworten Sie die sich ergebenden Fragen. Falls Sie sich mehrere Lösungen vorstellen können, entscheiden Sie sich für eine bestimmte Lösung und begründen Sie warum Sie diese Lösung gewählt haben. Zeigen Sie auch allfällige Risiken auf. Bezüglich Fristen, Fristeinhaltung etc. gilt Echtzeit (14. April 2016).
5. Soweit Sie sich auf Gesetzesbestimmungen stützen, geben Sie diese an.
6. Für besondere Dokumente wie Rechtsschriften, Briefe etc. verwenden Sie bitte je separate Blätter und legen Sie diese der jeweiligen Lösung bei. Die Briefe und Eingaben sollen sowohl inhaltlich als auch in der Form genau sein. Die Darstellung wird ebenfalls bewertet.
7. Die zur Verfügung gestellten Gesetze und Erlasse sollen Ihnen als Hilfsmittel zur Lösung der gestellten Aufgaben dienen.
8. Geben Sie bitte am Ende der Prüfung sämtliche Unterlagen zurück.

gutes Gelingen und viel Erfolg!

Fall 1

Die Fätschbachtobel Immobilien AG, Tierfehdstrasse 18, 8783 Linthal (vertreten durch den einzigen Verwaltungsrat Fridolin Glarner), als Käuferin und die Eheleute Felix und Regula Zürcher, Mauritiusweg 7, 8048 Zürich, als Verkäufer, schlossen am 10./12. März 2012 miteinander eine Vereinbarung (Beilage 1). Gestützt auf diese Vereinbarung bezahlte die Fätschbachtobel Immobilien AG dem Ehepaar Zürcher am 2. Mai 2012 den Betrag von Fr. 50'000.--, was durch einen Bankbeleg belegt ist. Am 28. Juli 2012 reichte die Fätschbachtobel Immobilien AG im eigenen Namen bei der Gemeinde Glarus Süd ein Baugesuch für ein Doppel-Einfamilienhaus auf der Parz. Nr. 4711 GB Braunwald ein. Am 18. Mai 2013 erteilte ihr die Gemeinde Glarus Süd die Baubewilligung.

Innert 30 Tagen seit Erteilung der Baubewilligung wurde zwischen den Parteien der Vereinbarung kein Grundstückkaufvertrag abgeschlossen. Sie vereinbarten aber am 28. September 2013 mündlich, dass die Fätschbachtobel Immobilien AG dem Ehepaar Zürcher ab 1. Juli 2013 monatlich Fr. 2'000.-- Zins bezahle (Beilagen 2 und 3). Die Fätschbachtobel Immobilien AG überwies in der Folge an das Ehepaar Zürcher am 17. Oktober 2013, am 13. Februar 2014, am 26. Mai 2014, am 12. August 2014, am 17. Oktober 2014 und am 21. Januar 2015 jeweils den Betrag von Fr. 6'000.-- aufgelaufene Zinsen, immer rückwirkend für die vergangenen drei Monate. Diese Zahlungen sind alle durch Bankbelege belegt.

Am 20. März 2015 erteilte das Ehepaar Zürcher der Wohlfeil Häuser & Wohnungen AG einen Auftrag zum Verkauf der Liegenschaft Parz. Nr. 4711 GB Braunwald, worüber die Fätschbachtobel Immobilien AG per Mail informiert wurde (Beilage 4). Anfang April 2015 teilte die Fätschbachtobel Immobilien AG den Eheleuten Zürcher mit, sie habe einen Käufer für das Grundstück Nr. 4711 gefunden und dieser sei bereit, die Liegenschaft zum Preis von Fr. 1'093'650.00 zu erwerben (Beilage 5). Dieser Verkauf kam jedoch nicht zustande. Mitte Mai 2015 verkauften die Eheleute Zürcher durch die Vermittlung der Firma Wohlfeil Häuser und Wohnungen AG die Liegenschaft Nr. 4711 an die Familie Bruno und Claudia Schwarz.

Die Fätschbachtobel Immobilien AG beauftragt Sie, den Fall zu übernehmen. Fridolin Glarner teilt Ihnen mit, dass er die Eheleute Zürcher mit Datum vom 9. Juni 2015 für den Betrag von Fr. 210'500.- nebst Zins zu 5 % seit 10. März 2012 je mit separaten Betreibungsbegehren betrieben habe, wobei diese Rechtsvorschlag erhoben hätten. Weiter übergibt er Ihnen ein Schreiben vom 6. Juli 2015 (Beilage 6), in dem er das Ehepaar Zürcher letztmalig aufforderte, der Fätschbach Immobilien AG die Anzahlung von Fr. 50'000.- und das vereinbarte Reuegeld von Fr. 50'000.-- zu bezahlen. Er übergibt Ihnen dieses Schreiben und den Antwortbrief des Ehepaares Zürcher (Beilage 7).

Aufgaben (Fall 1)

1. Klären Sie die Rechtslage ab. Halten Sie das Ergebnis Ihrer Abklärungen bzw. die vorliegend sich stellenden wesentlichen Fragen in einer Aktennotiz fest, in der Sie auch darlegen, welches weitere Vorgehen Sie ins Auge fassen.

2. Herrn Glarner vertritt die Meinung, dass die Fätschbachtobel Immobilien AG vom Ehepaar Zürcher den Betrag von total Fr. 239'242.95, bestehend aus der Zurückführung der Anzahlung von Fr. 50'000.-, aus Fr. 43'650.-- wegen des entgangenen Weiterverkaufs und aus Fr 145'592'95 wegen des entgangenen Gewinns als Totalunternehmerin zugute habe. Teilen Sie diese Auffassung? Wenn ja, warum bzw. wenn nein, warum nicht?

3. Der Treuhänder der Fätschbachtobel Immobilien AG ruft Sie an und erklärt Ihnen, dass er mit Herrn Glarner das Ganze zwischenzeitlich angeschaut habe und Ihre Klientin mindestens den Betrag von Fr. 182'957.05, bestehend aus der Zurückführung der Anzahlung von Fr. 50'000.-, aus der Rückzahlung der aufgelaufenen Zinsen von Fr 36'000--, aus den Aufwendungen im Zusammenhang mit den eigenen Verkaufsbemühungen in der Höhe von Fr. 19'407.05 sowie aus den eigenen Kosten der Planung und Baubewilligung, welche insgesamt Fr. 77'550.-- ausmachen, zugute habe. Wie beurteilen Sie diese Auffassung?

4. Gehen Sie davon aus, dass am 22. Februar 2016 die Schlichtungsverhandlung stattgefunden hat, wobei der Fätschbachtobel Immobilien AG gleichentags die Klagebewilligung ausgestellt wurde. Ihre Klientin möchte, dass Sie gegen das Ehepaar Zürcher eine Forderungsklage einreichen. Verfassen Sie die entsprechende Rechtsschrift, welche auch eine Begründung für die von Ihnen eingeklagte Forderungssumme zu enthalten hat.

Fall 2

Herr Silvio Giardino, Rivieraweg 118, 8872 Weesen, kommt heute in Ihre Kanzlei und legt Ihnen einen Ehe- und Erbvertrag vor, den seine Eltern mit Datum vom 3. September 2001 abgeschlossen haben (Beilage). Seine Mutter, Claudia Giardino-Huber, ist am 20. März 2015 zu Hause in Nidfurn verstorben. Die amtliche Eröffnung des Ehe- und Erbvertrages hat am 23. April 2015 stattgefunden. Eröffnet wurde der Vertrag ihm, seinem Vater und seiner Schwester Maura Glarner-Giardino, wohnhaft an der Tierfehdstrasse 18 in 8783 Linthal.

Da es an der Beerdigung der Mutter zwischen ihm und seinem immer noch in Nidfurn lebenden Vater, Franco Giardino, zu einem Streit gekommen ist, besteht zwischen diesen beiden kein Kontakt mehr. Silvio Giardino möchte von seinem Vater, was "ihm zusteht" und ist entschlossen, wenn nötig auch rechtlich gegen ihn vorzugehen.

Ihr Klient sagt Ihnen, dass sein Vater während der Ehe infolge eines Unfallereignisses von der Haftpflichtversicherung des Unfallverursachers eine Genugtuung in der Höhe von Fr. 200'000.-- erhalten habe. Aus Erbschaft habe seine Mutter zudem den Betrag von Fr. 100'000.-- bekommen. Darüber hinaus belaufe sich das eheliche Vermögen seiner Eltern auf Fr. 1'000'000.--.

Aufgaben (Fall 2)

1. Beurteilen Sie den materiellen Inhalt des Ehe- und Erbvertrages vom 3. September 2001.
2. Schreiben Sie Herrn Silvio Giardino einen Brief, in dem Sie ihm begründet aufzeigen, was "ihm zusteht" und auf welche Weise er seinen allfälligen Anspruch gegen seinen Vater durchsetzen kann.
3. Am 21. April 2016 ruft Silvio Giardino Sie an, dankt Ihnen für Ihr Schreiben und beauftragt Sie, seinen Anspruch durchzusetzen. Wie gehen Sie vor und welche Rechtsbegehren stellen Sie? Verfassen Sie die entsprechende Eingabe.