



Schriftliche Anwaltsprüfung Herbst 2016

Ausgangslage:

Am 4. Oktober 2016 kommt Frau Monika Stettler zu Ihnen in Ihre Anwaltskanzlei. Sie bittet Sie in einem für sie unangenehmen Fall um anwaltliche Unterstützung.

Sachverhalt

Monika Stettler war eine weitgereiste Frau, ehe sie nach ihrer Pensionierung beschloss, ein Häuschen in der bezaubernden Gemeinde Glarus Ost zu kaufen, um ihren Lebensabend dort zu verbringen.

In einem ländlichen Quartier fand sie ihr Traumhaus, welches trotz seines Alters von 20 Jahren gut in Schuss war. Sie musste mit dem Verkäufer Herbert Beutler nicht lange verhandeln und wurde schnell handelseinig. Am 2. Februar 2014 unterzeichneten die Parteien den Kaufvertrag über die Parzelle Nr. 2010. Wie bei solchen Kaufverträgen oft anzutreffen, fand sich in den „weiteren Bestimmungen“ die folgende Klausel:

„Jede Gewährleistungspflicht der Verkäuferschaft für rechtliche und körperliche Mängel des Kaufobjektes wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich aufgehoben. Die Käuferschaft übernimmt das Kaufobjekt in dem ihr bekannten Zustand. Die Aufhebung der Gewährleistung ist ungültig für Mängel, welche die Verkäuferschaft der Käuferschaft arglistig verschweigt.

Den Parteien ist die Bedeutung dieser Bestimmungen bekannt.“

Im Übrigen regelte der Kaufvertrag nur die Bezeichnung des Kaufobjekts, den Kaufpreis, das Übernahmedatum sowie die Zahlungsmodalitäten.

Monika Stettler zog am 1. März 2014 in ihre Traumbleibe und genoss die letzten Wintertage. In den ersten wärmenden Sonnenstrahlen des Frühlings 2014 stockte Frau Stettler allerdings der Atem: Hunderte von Schmeissfliegen säumten ihren schönen Südbalkon; ein Gestank von vergorener Gülle waberte durch ihr Grundstück und setzte sich in jeder Ritze des Hauses fest.

Der Grund hierzu war offensichtlich: Bauer Johann Wilhelm Möbius, Eigentümer des Nachbargrundstücks Parzelle Nr. 301, hatte die Tore seines dort gelegenen Rinderstalls weit geöffnet und mit seinem Heugebläse das Innere tüchtig ausgelüftet. Rund 30 Rinder verteilten sich auf der Parzelle Nr. 301 und betrachteten neugierig die Umgebung. Im Stall selber türm-

te sich ein riesiger Misthaufen. Der Verkäufer, Herbert Beutler, hatte diesen Umstand nie erwähnt.

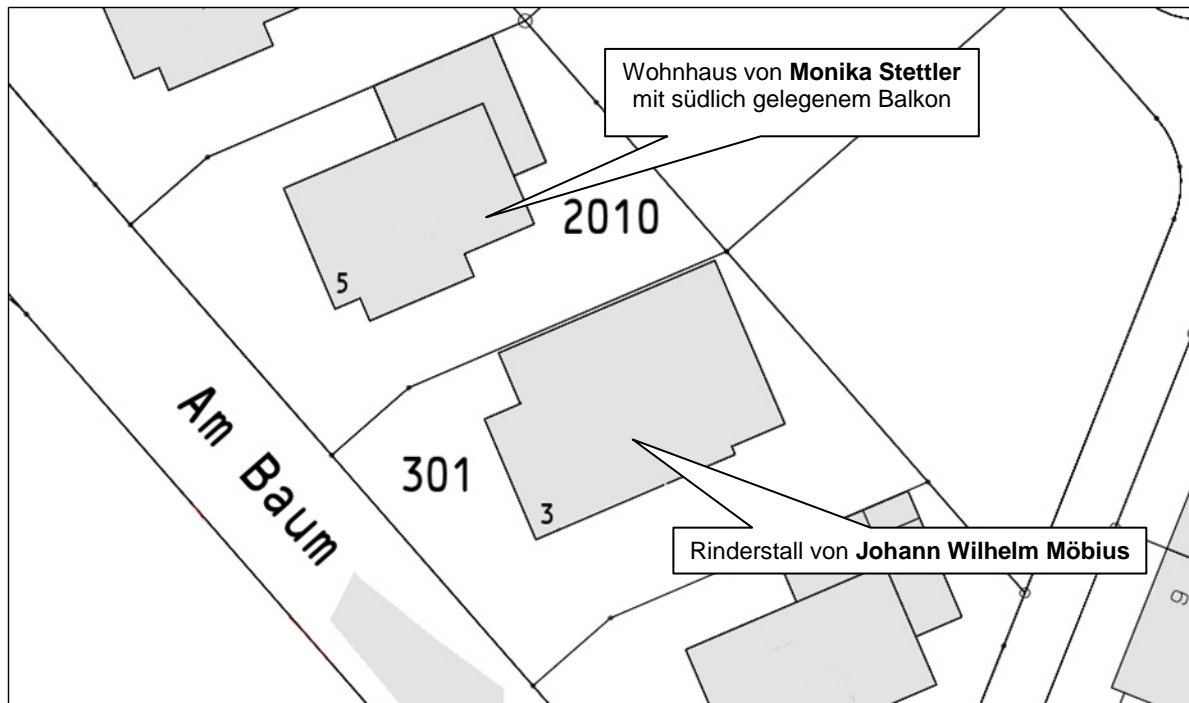
Monika Stettler rümpfte die Nase und schritt zur Tat. Hastig konsultierte sie den Nutzungsplan sowie die Nutzungs- und Bauvorschriften der Gemeinde Glarus Ost im Internet. Dort stand es deutlich: Das ganze Quartier befindet sich mit den betroffenen Parzellen Nr. 2010 und Nr. 301 in der Wohn- und Gewerbezone. Die Nutzungs- und Bauvorschriften Glarus Ost (NBV) führen zu dieser Zone in Artikel 10 Folgendes aus:

Art. 10 Wohn- und Gewerbezone

¹ Die Wohn- und Gewerbezone soll die Mischung von sich gegenseitig verträglichen Wohn-, Arbeits- und Nebennutzungen gewährleisten. In dieser Zone sind reine und gemischte Wohn-, Geschäfts- und Gewerbehäuser mit höchstens drei Vollgeschossen gestattet.

² Bei gemischten Einzelbauten sind Erdgeschosse in der Regel gewerblich und Dachgeschosse vorzugsweise wohnlich zu nutzen.

³ Störende Eingriffe und schädliche Auswirkungen auf die Wohnumgebung sind zu vermeiden. Wie dies durch gegenseitige Anordnung von Wohn- und Gewerbenutzungen oder durch andere geeignete Massnahmen erfolgen soll ist im Überbauungsplan bzw. im Baugesuch aufzuzeigen. Die Gewerbezone wird gemäss Lärmschutzverordnung der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.



Die Lage der Parzellen Nr. 2010 und Nr. 301 in der Gemeinde Glarus Ost.

Die Fliegen vermehrten sich in den nächsten Tagen weiter. Ganze Schwärme dieser Tierchen pendelten scheinbar zwischen dem Misthaufen im Stall von Bauer Möbius und dem

schönen Terrassenbalkon von Monika Stettler. Nun platzte ihr der Kragen. Sie stellte Bauer Möbius am Zaun zwischen den beiden Parzellen zur Rede.

Zu ihrer Verblüffung blieb der Nachbar gelassen. Er habe sich, bitteschön, alles ordnungsgemäss bewilligen lassen. Alle Behörden wüssten von der Tierhaltung und der Stallnutzung. Seit 25 Jahren sei er Bauer, und nun lasse er sich durch eine zugezogene Städterin sicher nichts verbieten.

Erzürnt wandte sich Monika Stettler am 17. Mai 2014 mit einem Schreiben an die Gemeinde Glarus Ost und verlangte von ihr die „Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands“. Die Gemeinde Glarus Ost kam nach zweijährigen Abklärungen in ihrem Entscheid vom 28. September 2016 sinngemäss zum Schluss, dass die Nutzung der Parzelle Nr. 301 vom Bauer Möbius zonen- sowie rechtswidrig sei, er jedoch aufgrund der erteilten Bewilligungen in seinem Vertrauen zu schützen sei. Der Antrag von Monika Stettler wurde abgewiesen. Der Entscheid wurde Monika Stettler am 29. September 2016 zugestellt.

Monika Stettler ist mit dem Entscheid nicht einverstanden. Sie befürchtet, bis zum Ende ihrer Tage mit der Fliegenplage sowie dem Gestank belästigt zu werden. Am heutigen 4. Oktober 2016 sucht Frau Stettler Sie nun als Anwältin auf und bittet Sie um Rat.

Aufgabe 1 (max. 40 Punkte)

Monika Stettler ist empört. Ihr leuchtet nicht ein, dass jemand rechtswidrig handeln dürfe, bloss weil ihm das bewilligt worden sei. Sie will sich auch nicht damit abfinden, „auf ewige Zeiten mit den Fliegen und dem Gestank leben zu müssen“.

Entwerfen Sie ein ausführliches Schreiben an Ihre Klientin, in welchem Sie ihr – unter Verweis auf die einschlägigen Gesetzesbestimmungen sowie in Kenntnis der Rechtsprechung – die Rechtslage sowie ihre realistischen Handlungsoptionen und deren Chancen und Risiken aufzeigen. Beantworten Sie dabei insbesondere folgende Teilfragen:

- Kann sich Johann Wilhelm Möbius tatsächlich darauf berufen, dass er sich die Nutzung seiner Parzelle Nr. 301 immer von den Behörden hat bewilligen lassen?
- Ist eine zonenwidrige Nutzung generell überhaupt zulässig? Wenn ja: Unter welchen Voraussetzungen?
- Was ist der weitere Instanzenzug sowie die Kognition der jeweils zuständigen Instanz?
- Besteht ein Anspruch auf eine Entschädigung von Monika Stettler?
- Könnte Monika Stettler mit anderen rechtlichen Mitteln zu ihrem Ziel kommen? Wenn ja: Mit welchen und wie?
- Könnte Monika Stettler auch Ansprüche gegenüber dem Verkäufer der Parzelle Nr. 2010, Herbert Beutler, geltend machen? Wenn ja: Welche und aus welchem Grund?
- Laufen Fristen? Wenn ja, welche?

Äussern Sie sich auch zu den möglichen Verfahrens- bzw. Anwaltskosten, welche auf Monika Stettler zukommen könnten.

Aufgabe 2 (max. 30 Punkte)

Ungeachtet Ihrer Antwort zur Aufgabe 1 entscheidet sich Monika Stettler für die Anfechtung des Entscheids der Gemeinde Glarus Ost. Entwerfen Sie die Beschwerdeschrift mit den erforderlichen Rechtsbegehren sowie einer Kurzbegründung.

Aufgabe 3 (max. 20 Punkte)

Es ist Dezember 2016. Das Verfahren vor der Beschwerdeinstanz läuft; ein Entscheid ist allerdings noch für längere Zeit nicht zu erwarten. Monika Stettler will nun auch zivilrechtlich gegen Bauer Möbius vorgehen. Entwerfen Sie ein Schlichtungsgesuch mit den erforderlichen Rechtsbegehren sowie einer Kurzbegründung. Zuständig ist das Vermittleramt Glarus Ost.

Aufgabe 4 (max. 30 Punkte)

Am 2. Februar 2017 findet die Schlichtungsverhandlung vor dem Vermittleramt Glarus Ost statt. Überraschenderweise lenkt Bauer Möbius weitgehend ein; er macht Monika Stettler folgendes Angebot:

- Landwirtschaftliche Nutzung der Parzelle Nr. 301 nur noch bis zum 31.12.2017;
- Abbruch des Stalls sowie des Unterstands im Jahr 2018.

Im Gegenzug fordert Bauer Möbius von Monika Stettler die Zusage ein, dass sie ihm als „Investitionshilfe“ den Betrag von CHF 5'000.00 bezahlt und bei einem allfälligen künftigen Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 301 auf Einsprachen verzichte.

Monika Stettler ist mit dem Angebot einverstanden, um die nun laufenden Verfahren „endlich“ abschliessen zu können. Sie will sich aber „rechtlich optimal“ absichern für den Fall, dass Bauer Möbius seine Zusagen nicht einhalten oder „seine üblichen Tricks“ anwenden würde.

Der Vermittler ist mit den Vorbringen der Parteien etwas überfordert. Somit sind Sie gefragt: Entwerfen Sie als Anwältin von Monika Stettler eine umfassende Vergleichsvereinbarung zwischen den Parteien, in welcher alle relevanten Punkte zu regeln sind.

Hinweise: Lesen Sie für die Erfassung des Sachverhalts den beiliegenden Entscheid der Gemeinde Glarus Ost genau durch. Für die Bearbeitung der Aufgaben gilt Folgendes:

- Sie sind als Rechtsanwältin von Monika Stettler tätig. Ihre Überprüfungen, Antworten etc. haben ausschliesslich der Interessenlage Ihrer Klientin zu dienen.
- Mit Bezug auf Fristen, Fristeinhaltung etc. gilt Echtzeit (4. Oktober 2016).
- Ihre Antworten sind einlässlich zu begründen. Wenn aufgrund Ihrer Analyse verschiedene Lösungsvarianten denkbar sind, haben Sie alle Lösungsvarianten zu skizzieren. Sie haben zu begründen, wieso Sie sich für eine bestimmte Lösung entschieden haben.
- Soweit Sie sich auf Gesetzesbestimmungen stützen, geben Sie diese an.
- Auf Genauigkeit in Form und Inhalt wird Wert gelegt. Für Briefe und Rechtsschriften verwenden Sie bitte je separate Blätter, welche Sie der Lösung beilegen.
- Bringen Sie auf Ihren Lösungen Ihren Namen und eine Seitennummerierung an.
- Hinsichtlich des Nutzungsplans der Gemeinde Glarus Ost ist für Sie einzig von Belang, dass sich die streitbetroffenen Parzellen Nr. 301 und Nr. 2010 in der Wohn- und Gewerbezone befinden. Andere Aspekte des Nutzungsplanes sind nicht zu prüfen.
- Bei den Nutzungs- und Bauvorschriften Glarus Ost (NBV) ist einzig der im Sachverhalt erwähnte Art. 10 massgebend. Andere Fragen zur NBV sind nicht zu prüfen.
- Fragen der Landwirtschaftsgesetzgebung bzw. der Tierschutzgesetzgebung sind nicht zu prüfen.