

Schriftliche Anwaltsprüfung vom 28. März 2023

Ausgangslage:

Am heutigen 28. März 2023 kommt **Joachim Krock** zu Ihnen in Ihre Anwaltskanzlei. Er bittet Sie um anwaltliche Unterstützung.

Sachverhalt

Der etwas windige Bauunternehmer **Joachim Krock** ist einziger Gesellschafter und Geschäftsführer der Krock GmbH. Er hat es immer verstanden, mit seinen Vorhaben die jeweiligen Bauvorschriften auszureizen und vielleicht manchmal auch etwas zu ritzen. Im Jahr 2020 kam er auf die Idee, an den Gestaden des romantischen Fridolin-Sees in der Gemeinde Glarus Ost ein luxuriöses Mehrfamilienhaus zu errichten – das Projekt «Refugium» war geboren.

Ins Visier von Joachim Krock geriet dabei die in der Landwirtschaftszone gelegene Liegenschaft Parzelle Nr. 10855 (vgl. Plan – **Beilage 1**). Auf dieser befand sich seit den 1960er-Jahren ein Gebäudekomplex, welcher ursprünglich einer Religionsgemeinschaft als Seminar- und Wohnraum gedient hatte. Die Idee von Krock war raffiniert: Man könnte diesen Gebäudekomplex abreissen und – für eine «zeitgemässe Wohnnutzung» – unter Berufung auf den Bestandesschutz das geplante Mehrfamilienhaus bauen. Die Lage ausserhalb der Bauzone würde der betuchten Klientel die so wichtige Exklusivität sowie eine unverbaubare Aussicht garantieren.

Am 8. Februar 2021 kaufte Krock GmbH die Liegenschaft Parzelle Nr. 10855, Grundbuch Gemeinde Glarus Ost, und reichte in der Folge ein Baugesuch für sein Projekt ein. In seinem Gesuch begründete er ausführlich, warum der Abbruch und Neubau im Einklang mit den Vorschriften sei und er darüber hinaus die Einpassung in die Landschaft verbessere. Bestandteil des Gesuchs waren detaillierte Pläne des geplanten Mehrfamilienhauses, in welchen insbesondere auch die Bruttogeschossflächen für die jeweiligen Wohnungen ausgewiesen sind.

Krock gelang das Husarenstück: Einsprachen gab es keine, und so bewilligte die zuständige Behörde sein Vorhaben am 15. September 2021 mit der Auflage, dass die eingereichten Pläne bei der Realisierung des Projekts einzuhalten seien. Krock rieb sich die Hände und machte sich flugs an die nächsten Schritte: Begründung von Stockwerkeigentum und möglichst schneller Verkauf der (teuren) Stockwerkeinheiten. Der Bauunternehmer hatte den richtigen Riecher – die Interessenten balgten sich förmlich um eine Wohnung im «Refugium».

Am 25. November 2021 unterzeichnete Krock beim Rechtsanwalt und Notar Dr. **Ernst Laduner** einen Vertrag mit **Martha Loppacher** über den Erwerb einer noch zu erstellenden 3 ½-Zimmer-Wohnung (**Beilage 2**) im Projekt «Refugium». Der Preis wurde auf CHF 1'000'000.00 festgesetzt.

Für die Tilgung war folgendes vorgesehen:

CHF	50'000.--	durch bereits geleistete Überweisung am 01.10.2021 an die Krock GmbH.
CHF	200'000.--	durch Überweisung per Datum der Vertragsunterzeichnung auf das Konto IBAN [...], lautend auf die Verkäuferschaft, bei der Glarner Genossenschaftsbank, 8750 Glarus. Für diesen Betrag übergibt die Käuferschaft der Verkäuferschaft bei der Vertragsunterzeichnung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank.
CHF	750'000.--	durch Überweisung per Datum des Besitzesantrittes auf das Konto IBAN [...], Glarner Genossenschaftsbank, 8750 Glarus, lautend auf die Verkäuferschaft. Für diesen Betrag übergibt die Käuferschaft der Verkäuferschaft bei der Vertragsunterzeichnung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank.

Martha Loppacher legte das im Vertrag verlangte Zahlungsverprechen der Glarner Genossenschaftsbank anlässlich der Beurkundung vor (**Beilage 3**).

Während der Bauausführung änderte Joachim Krock die Pläne eigenmächtig ab. Der für die Wohnung von Martha Loppacher ursprünglich geplante unbeheizte Lagerraum verschwand aus den Plänen; im Gegenzug erfuhr ihr Badezimmer eine erhebliche Vergrösserung und wurde gar zur veritablen Badelandschaft. Joachim Krock, der mit der klandestinen Planänderung eine Stützmauer einsparte, teilte Martha Loppacher die Erweiterung des Badezimmers telefonisch mit, was diese mit Wohlwollen zur Kenntnis nahm. Das Projekt wurde gemäss den abgeänderten Plänen realisiert.

Die Schlussabnahme des Mehrfamilienhauses durch die Baubehörde fand am 31. Oktober 2022 statt. Dabei wurde die Planänderung im behördlichen Abnahmeprotokoll zwar bemängelt, jedoch aus unbekanntenen Gründen (vorerst) keine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet.

Joachim Krock stellte Martha Loppacher das Abnahmeprotokoll zu und erklärte die 3 ½-Zimmer Wohnung per 18. November 2022 für bezugsbereit. Martha Loppacher freute sich einerseits über ihre luxuriöse Wohnung. Andererseits gefiel es ihr gar nicht, dass die Baubehörde die Planänderung bemängelt hatte. Da sie Joachim Krock nicht über den Weg traute, schritt sie zur Tat und wies die Glarner Genossenschaftsbank an, von der per Besitzesantritt fälligen Restzahlung von CHF 750'000.00 für die Wohnung nur CHF 700'000.00 zu überweisen und die Differenz von CHF 50'000.00 zurückzubehalten. Die Bank tat, wie ihr geheissen.

Trotz dieses Rückbehalts führte Joachim Krock mit Martha Loppacher am 18. November 2022 eine Abnahme durch und übergab ihr die Schlüssel zur Wohnung. Anlässlich der Abnahme rügte Martha Loppacher, dass die Baubehörde die Planänderung bemängelt habe. Joachim Krock ging darauf nicht weiter ein. «*Die Loppacher*» würde sich schon beruhigen, dachte er.

Martha Loppacher beruhigte sich jedoch nicht. Mit Schreiben vom 1. März 2023 forderte sie Joachim Krock auf, die «*Angelegenheit mit der Baubehörde*» zu bereinigen, sonst könne er sich die zurückbehaltenen CHF 50'000.00 «*ans Bein streichen*». Entweder sei eine nachträgliche Bewilligung für die Planänderungen einzuholen, oder das Badezimmer sei gemäss den

ursprünglichen Plänen auf Kosten des Unternehmers zurückzubauen, wobei sie dann zusätzlich einen Ausgleich für den Wertverlust wegen des kleineren Badezimmers wolle.

Am heutigen 28. März 2023 sucht Joachim Krock Sie als Anwältin bzw. Anwalt auf und bittet Sie um Rat.

Aufgabe 1 (max. 30 Punkte)

Joachim Krock findet das Verhalten der Käuferin Martha Loppacher ungebührlich. Sie habe ja mit dem vergrösserten Badezimmer samt Saunalandschaft quasi «*gratis*» eine viel schönere Wohnung bekommen, womit kein Mangel vorliege. Ausserdem sei sie mündlich über die Planänderung informiert gewesen und habe sich damals sehr erfreut gezeigt. Im Übrigen habe die Gemeinde seit der Abnahme «*gar nichts mehr getan*», womit die Sache ja ohnehin «*gegessen*» sei. Er wolle von diesem «*bärbeissigen Weib*» auf jeden Fall die ausstehenden CHF 50'000.00, und zwar ohne Wenn und Aber.

Erstellen Sie ein ausführliches und strukturiertes Schreiben an Ihren Klienten Joachim Krock, in welchem Sie ihm – unter Verweis auf die einschlägigen Gesetzesbestimmungen sowie in Kenntnis der Rechtsprechung – die Rechtslage sowie die realistischen Handlungsoptionen und deren Chancen und Risiken aufzeigen. Beantworten und begründen Sie dabei insbesondere folgende Teilfragen:

- Was für Möglichkeiten gibt es für die Krock GmbH, an die ausstehenden CHF 50'000.00 zu kommen? Laufen Fristen? Wenn ja, welche?
- Was sind die rechtlichen Angriffsmöglichkeiten von Martha Loppacher gegenüber der Krock GmbH? Wie und womit kann Joachim Krock diese Angriffe allenfalls kontern?
- Was sind die Möglichkeiten der Krock GmbH, das Problem mit der Planänderung zu lösen?

Äussern Sie sich auch zu möglichen Verfahrens- bzw. Anwaltskosten, welche auf die Krock GmbH zukommen könnten, sowie zur Dauer der möglichen Verfahren.

Aufgabe 2 (max. 25 Punkte)

Die Krock GmbH hat Martha Loppacher zwischenzeitlich ohne Rücksprache mit Ihnen betrieben, wogegen Maria Loppacher anlässlich der Zustellung des Zahlungsbefehls am 4. April 2023 sofort Rechtsvorschlag erhoben hat. Weitere Massnahmen wurden nicht ergriffen.

Es ist nun der 14. April 2023. Joachim Krock hat Ihr Schreiben von Aufgabe 1 gelesen – und ist unzufrieden. Er brauche keine «*neunmalklugen Analysen von Rechtsverdrehern*», sondern Ergebnisse. Das Geld müsse her, und zwar «*subito*».

Erstellen Sie zur Erreichung dieses Ziels eine vollständige und rechtsgültige Eingabe mit dem Rubrum, den entsprechenden Rechtsbegehren sowie einer Kurzbegründung an die zuständige Instanz. Sollten bereits allfällige vorsorgliche Massnahmen notwendig sein, erstellen Sie zusätzlich ein entsprechendes Begehren mit Kurzbegründung an die zuständige Instanz.

Aufgabe 3 (max. 10 Punkte)

Am 10. Mail 2023 erhalten Sie einen Anruf von Joachim Krock. Er habe mit der Gemeinde Glarus Ost «*Klartext*» geredet und ihr «*die Knöpfe eingedrückt*». Die Baubehörde sei bereit, die beanstandete Planänderung zu «*vergessen*», das habe ihm der Verantwortliche telefonisch bestätigt. Jetzt könne man «*der Loppacher das Maul stopfen*» und sie endlich «*zur Ader lassen*» – oder?

Was antworten Sie Ihrem Klienten?

Aufgabe 4 (max. 10 Punkte)

Es ist Anfang September 2023. Die Angelegenheit ist (ungeachtet Ihrer Lösung in den Aufgaben 1 und 2) inzwischen vor dem Kantonsgericht Glarus rechtshängig; die Parteien sind die Krock GmbH als Klägerin und Martha Loppacher als Beklagte.

Das Kantonsgericht lädt die Parteien nach Vorliegen der Klageantwort direkt zu einer Instruktionsverhandlung am 12. Oktober 2023 vor. Joachim Krock hat keine Ahnung von Gerichtsprozessen, jedoch (leider) eine klare Meinung über Juristen. Erklären Sie ihm den Ablauf einer Instruktionsverhandlung. Beantworten Sie dabei insbesondere folgende Fragen:

- Was ist der Sinn einer Instruktionsverhandlung?
- Wie ist das Gericht besetzt?
- Wie müssen Sie sich als Anwältin/Anwalt auf diese Instruktionsverhandlung vorbereiten?
- Was ist hinsichtlich allfälliger Beweisanträge bzw. Beweismittel vorzukehren?
- Wie geht es weiter? Was ist der weitere, vollständige Instanzenzug?

Aufgabe 5 (max. 25 Punkte)

Das Kantonsgericht macht's möglich: Nach der anstrengenden Instruktionsverhandlung vom 12. Oktober 2023 sind die Parteien weichgeklopft und wollen nur noch eine Einigung. Diese sieht vor, dass einerseits Martha Loppacher die CHF 50'000.00 an die Krock GmbH bezahlt und andererseits die Krock GmbH bis 31. Dezember 2024 die Planänderungen nachträglich von den zuständigen Behörden rechtskräftig bewilligen lässt. Kommt diese Bewilligung nicht zustande, verpflichtet sich die Krock GmbH auf eigene Kosten zum Rückbau des Badezimmers von Martha Loppacher auf die in den ursprünglichen Plänen vorgesehene Grösse. Die Parteien verzichten auf die Geltendmachung von Verzugszinsen sowie weiterer Schäden.

Erstellen Sie eine Vergleichsvereinbarung zwischen den Parteien, welche den Streitgegenstand umfassend und möglichst an allen Fronten erledigt.

Maximale Punktzahl: Total 100 Punkte.

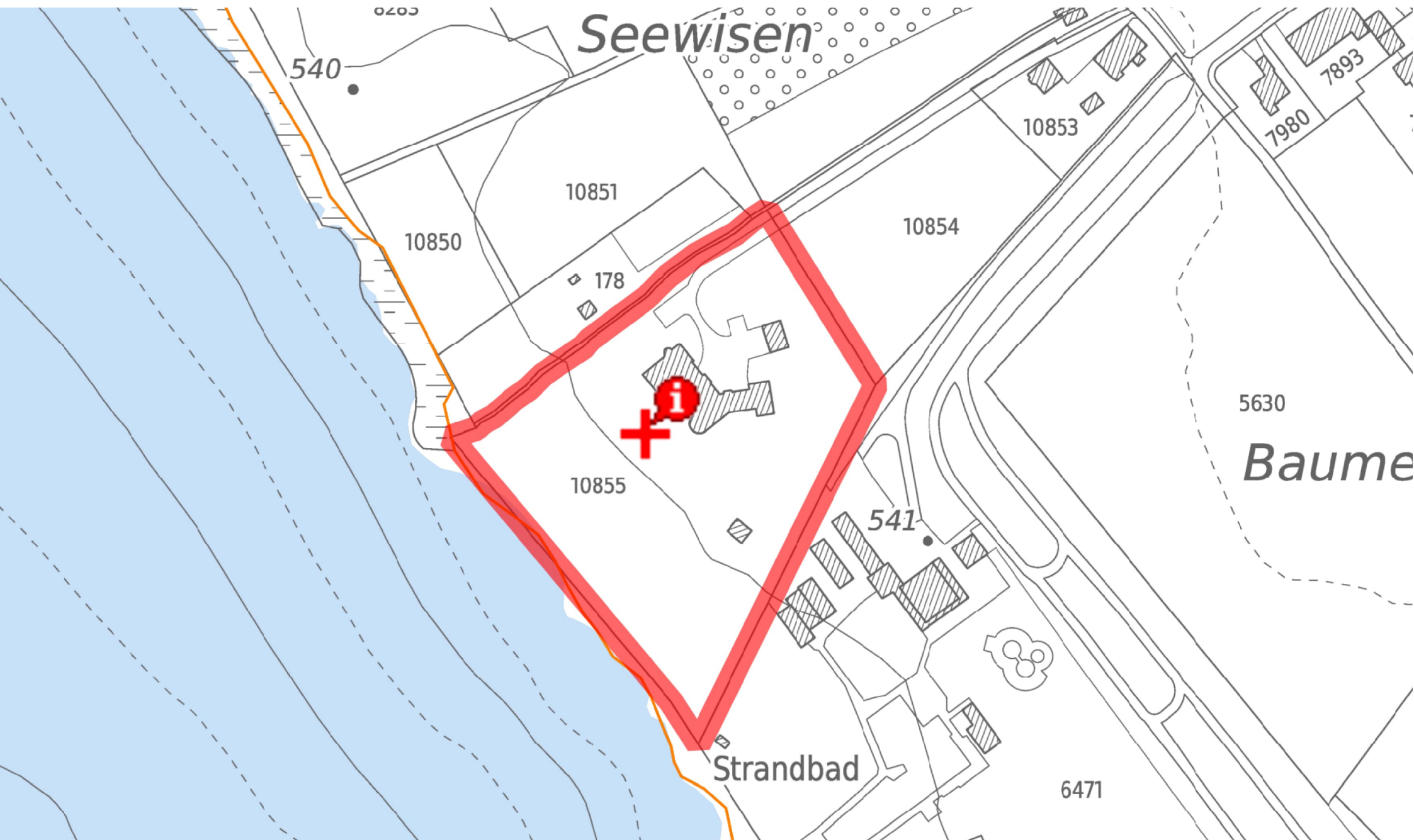
Hinweise: Lesen Sie den Sachverhalt und die Beilagen genau durch. Für die Bearbeitung der Aufgaben gilt Folgendes:

- Sie sind als Rechtsanwältin/Rechtsanwalt der Krock GmbH tätig. Ihre Überprüfungen, Antworten etc. haben ausschliesslich der Interessenlage Ihrer Klientschaft zu dienen.
- Mit Bezug auf Fristen, Fristeinhaltung etc. gilt Echtzeit.
- 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. Gehen Sie davon aus, dass alle Gesetze während der gesamten fallrelevanten Zeit in der heutigen Fassung in Kraft waren bzw. sind.
- 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.
- **Öffentlich-rechtliche Baurechtsfragen (Bauen ausserhalb der Bauzonen etc.) sowie steuerliche Fragen sind nicht zu prüfen.**

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg und gutes Gelingen!

Glarus, 28. März 2023

Richard Schmidt



Seewisen

Baume

Strandbad

540

10850

10851

178

10855

10854

10853

7980

7893

5630

541

6471



Öffentliche Urkunde

erstellt am 25. November 2021

durch

Dr. Ernst Laduner

Rechtsanwalt und Notar des Kantons Glarus
Bahnhofstrasse 102, 8750 Glarus

Das folgende Dokument wird von Dr. Ernst Laduner, Rechtsanwalt und Notar, in seinen Geschäftsräumen an der Bahnhofstrasse 102, 8750 Glarus, am 25. November 2021 im ordentlichen Beurkundungsverfahren, ausgefertigt in 7 Exemplaren, öffentlich beurkundet.

Kaufvertrag

Die Eigentümerin

Krock GmbH mit Sitz in Glarus Ost GL, Unternehmens-Identifikationsnummer CHE-[...], Im Loch, 8799 Glarus Ost, vertreten durch Krock Joachim, geboren 26.10.1965, von Glarus Ost GL, wohnhaft Im Loch, 8799 Glarus Ost, mit Einzelunterschrift

nachstehend Verkäuferschaft genannt

verkauft hiermit an

Martha Loppacher, geb. 6. Januar 1974, von Bellenz, nicht verheiratet, wohnhaft Kappellengasse 1, 8750 Glarus

nachstehend Käuferschaft genannt

was folgt:

Grundbuch Gemeinde Glarus Ost

Stockwerkeigentum Nr. S1234, E-GRID CH267879917564
Seewisen, Sonnenweg 45, 8799 Glarus Ost
303/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 10855
Sonderrecht an der 3 1/2-Zimmerwohnung Nr. 1
laut Begründungsvertrag und Aufteilungsplänen, Beleg 731/2021
16.10.2021 Beleg 731

Erwerbstitel

Kauf 08.02.2021 Beleg 114
Begründung von Stockwerkeigentum 16.10.2021 Beleg 731

Anmerkungen

Begründung Stockwerkeigentum vor Gebäudeerstellung
16.10.2021 Beleg 732, ID 3943

Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft
16.10.2021 Beleg 733, ID 3944

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Stammgrundstück zu Grundstück Nr. S1234

Liegenschaft Nr. 10855, E-GRID XXX

Plan Nr. 62J, Seewisen

9886 m², Hausumschwung humusiert

Mutationsnr. [...], 16.10.2021 Beleg 729

Erwerbstitel

Begründung von Stockwerkeigentum 16.10.2021 Beleg 731

Anmerkungen

Unterhaltungspflicht gem. Strassenplan
28.05.1991 Beleg 244, ID 20

Nicht BGEB unterstellt
19.01.1998 Beleg 61, ID 965

Beschränkung der baulichen Nutzungserweiterung
14.09.2000 Beleg 758, ID 966

Beschränkungen, Auflagen und Bedingungen nach RPV
15.09.2014 Beleg 693, ID 3682

Begründung Stockwerkeigentum vor Gebäudeerstellung
16.10.2021 Beleg 731, ID 3943

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 10854, 10853
02.07.1935 Beleg 04/453, ID 04/453

Grundpfandrechte

Keine

Basiskaufpreis

Der Basiskaufpreis beträgt **CHF 1'000'000.--** (Schweizer Franken eine Million 00/100) und wird wie folgt getilgt:

CHF	50'000.--	durch bereits geleistete Überweisung am 01.10.2021 an die Krock GmbH Die Käuferschaft verzichtet auf eine Verzinsung und Sicherstellung dieser Anzahlung.
CHF	200'000.--	durch Überweisung per Datum der Vertragsunterzeichnung auf das Konto IBAN [...], lautend auf die Verkäuferschaft, bei der Glarner Genossenschaftsbank, 8750 Glarus. Die Käuferschaft verzichtet auf eine Verzinsung und Sicherstellung dieser Anzahlung. Für diesen Betrag übergibt die Käuferschaft der Verkäuferschaft bei der Vertragsunterzeichnung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank.
CHF	750'000.--	durch Überweisung per Datum des Besitzesantrittes auf das Konto IBAN [...], Glarner Genossenschaftsbank, 8750 Glarus, lautend auf die Verkäuferschaft. Für diesen Betrag übergibt die Käuferschaft der Verkäuferschaft bei der Vertragsunterzeichnung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank.
CHF	1'000'000.--	total Basiskaufpreis

Im Kauf und im Basiskaufpreis inbegriffen ist das Benützungsrecht an der Garage Nr. 1 auf dem Grundstück Nr. 10855.

Der Plan für das Grundbuch bildet Bestandteil dieses Kaufvertrages. Die genaue Lage der Autoabstellplätze kann sich aufgrund der Umgebungsgestaltung noch verändern. Die Verkäuferschaft ist berechtigt, die Lage der Garage bei Bedarf anzupassen.

Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, das Kaufgrundstück mit Nebenanlagen und Umgebungsgestaltung im Rahmen einer Gesamtüberbauung gemäss detailliertem Baubeschrieb vom 28.08.2021 und Werkplan vom 13.06.2021 bis spätestens 30. November 2022 bezugsbereit zu erstellen. Der Baubeschrieb vom 28.08.2021 und Werkplan vom 13.06.2021 bilden Bestandteile dieses Kaufvertrages

Die Verkäuferschaft ist berechtigt, im Rahmen der Fertigstellung des Kaufgrundstückes kleine Änderungen sowie unbedeutende Abweichungen gegenüber dem zugrunde liegenden Baubeschrieb und dem Werkplan von sich aus vorzunehmen, sofern sich solche als notwendig erweisen und zweckmässig sind. Die Baute darf jedoch dadurch hinsichtlich Qualität, fachmännischer Ausführung und Konstruktion keine Einbusse erleiden.

Im Basiskaufpreis inbegriffen und von der Verkäuferschaft zu bezahlen sind:

- sämtliche Leistungen und Lieferungen der Verkäuferschaft und ihrer Subunternehmer und Lieferanten bezüglich der im Baubeschrieb und im Werkplan festgelegten Ausführung,
- Befolgung aller gesetzlichen und behördlichen Vorschriften und Auflagen, die im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung in Kraft sind,
- Honorare und Spesen der Verkäuferschaft und ihrer Beauftragten,
- Garantie und Risikoübernahme der Verkäuferschaft,
- indirekte Steuern (z.B. Mehrwertsteuer) zu den im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung geltenden Ansätzen,
- progressive Gebäudeversicherung bis zum Besitzesantritt,
- Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung,
- Gebühren für Baubewilligungen,
- Honorare für die Nachführung des Vermessungswerkes,
- Anschlussgebühren für Wasser, Kanalisation, Elektrizität und Kabel-TV,
- Kontrollgebühren der Behörden.

Im Basiskaufpreis nicht inbegriffen und von der Käuferschaft separat zu bezahlen sind:

- Mehrkosten, Honorare, Mehrwertsteuer und Anschlussgebühren infolge von Änderungswünschen der Käuferschaft,
- Honorare und Spesen der Käuferschaft und ihrer Beauftragten,
- Gebühren für die Errichtung allfälliger Grundpfandrechte der Käuferschaft im Zusammenhang mit der Finanzierung.

Die Verkäuferschaft ist bei der Vergabe sämtlicher Arbeiten frei. Sie schliesst die Verträge mit den Architekten, Ingenieuren, Handwerkern, Unternehmern und Lieferanten auf ihren Namen und auf ihre Rechnung ab. Sämtliche Weisungen an diese Personen erfolgen nur durch die Verkäuferschaft bzw. die Bauleitung.

Ohne ausdrückliche Zustimmung der Verkäuferschaft dürfen vor der Eigentumsübertragung weder Eigenleistungen durch die Käuferschaft noch Arbeiten durch von der Käuferschaft beauftragte Dritte ausgeführt werden.

Durch die Käuferschaft gewünschte Änderungen oder Sonderwünsche am Kaufgrundstück bzw. an den ihr zur Benützung zugewiesenen Gebäudeteilen gegenüber dem Baubeschrieb bilden nicht Gegenstand dieses Kaufvertrages. Der Basiskaufpreis versteht sich ohne allfällige Mehr- oder Minderkosten.

Mehrarbeiten, Qualitätsverbesserungen und Änderungen, die von der Käuferschaft verlangt werden und Mehrkosten verursachen, müssen der Verkäuferschaft so frühzeitig schriftlich mitgeteilt werden, dass der Baufortschritt nicht beeinträchtigt wird. Die Verkäuferschaft behält sich das Recht vor, Mehrarbeiten, Qualitätsverbesserungen und Änderungen aus technischen oder terminlichen Gründen abzulehnen.

Allfällige von der Käuferschaft gewünschte Änderungen werden von der Verkäuferschaft nur ausgeführt nach Vorliegen einer schriftlichen oder mündlichen Auftragserteilung der Käuferschaft. Diese Änderungen sind ausschliesslich über die am Bau beteiligten Unternehmen und Handwerker abzuwickeln. Die Käuferschaft ist nicht berechtigt, während der Bauzeit Arbeiten durch Dritthandwerker ausführen zu lassen, vorbehalten bleiben spezielle Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien.

Eine eventuelle Verschiebung des Fertigstellungstermins, bedingt durch Änderungswünsche der Käuferschaft, bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Die durch Änderungswünsche der Käuferschaft bedingten Mehrkosten, Honorare, Mehrwertsteuer und Anschlussgebühren gehen zulasten der Käuferschaft und sind gemäss Weisung der Verkäuferschaft, spätestens aber bis zum Besitzesantritt, der Verkäuferschaft bzw. den betroffenen Unternehmen und Handwerker zu bezahlen.

Für die durch Änderungen entstehenden Mehrkosten, bei denen der Architekt mitzuwirken hat, ist der Verkäuferschaft ein Architekten-Honorar von 18 % (exkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

Bei Minderkosten werden keine Honorare und Gebühren rückvergütet. Minderkosten werden zwischen Verkäuferschaft und Käuferschaft separat bis zum Besitzesantritt abgerechnet.

Mängel am Kaufgrundstück berechtigen die Käuferschaft nicht den Basisrestkaufpreis inkl. allfälliger Mehrkosten ganz oder teilweise zurückzubehalten.

Weitere Vertragsbestimmungen

1. Der Besitzesantritt mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr auf die Käuferschaft findet statt mit der Fertigstellung und Bezugsbereitschaft des Kaufgrundstückes, welche bis spätestens 30. November 2022 zu erfolgen hat. Die Verkäuferschaft teilt der Käuferschaft den genauen Bezugstermin bis spätestens 30. August 2022 schriftlich mit.

Die Bedingung der Fertigstellung ist erfüllt, wenn das Kaufgrundstück den Anforderungen der Leistungsgrundlagen in allen wesentlichen Teilen soweit entspricht, dass es zur Nutzung zum vorausgesetzten Gebrauch bereit ist. Insbesondere muss das Kaufgrundstück funktionsfähig, tapeziert, gestrichen sowie möblierungs- und bezugsbereit gereinigt sein. Die Umgebungsanlage hat zu diesem Zeitpunkt einen Baufortschritt aufzuweisen, als dies die Gebrauchsfähigkeit des Kaufgrundstückes bezüglich der Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit erfordert. Die Umgebungsarbeiten sind nach den Verhältnissen der Witterung ohne Unterbruch fertig zu erstellen.

Wird die Fertigstellung des Kaufgrundstückes infolge höherer Gewalt, wie aus ausserordentlichen klimatischen Einflüssen, Streiks, Materialmangel, behördlichen Massnahmen oder privatrechtlichen Einsprachen verzögert, so verschiebt sich der Besitzesantritt ohne weiteres und ohne Rechtsansprüche der Käuferschaft um die Dauer der Verzögerung hinaus. Sollte die Fertigstellung und Bezugsbereitschaft, bedingt durch klimatische Einflüsse, verzögert werden, teilt die Verkäuferschaft dies der Käuferschaft bis spätestens

30. August 2022 schriftlich mit.

Nach Ablauf der vorgenannten Frist ist die säumige Partei in Verzug. Bei Verzug der Verkäuferschaft als auch bei Verzug der Käuferschaft ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung durch die Verkäuferschaft hat nach Sicherstellung oder vollständiger Bezahlung des Basiskaufpreises und Erfüllung sämtlicher Vertragsvorbehalte bis spätestens 30. November 2022 zu erfolgen.

2. Die Gebühren des Grundbuchamtes für die Beurkundung und die Eintragung im Grundbuch sowie die mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden amtlichen Kosten bezahlen die Vertragsparteien je zur Hälfte.
3. Eine allfällige Gewinnsteuer geht zulasten der Verkäuferschaft. Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken von bestimmten juristischen Personen (wie AG und GmbH) unterliegen der Gewinnsteuer. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass für die Gewinnsteuer kein gesetzliches Pfandrecht besteht.
4. Die Verkäuferschaft haftet gegenüber der Käuferschaft gemäss den Bestimmungen des Werkvertrags (Art. 363ff. OR) für die mängelfreie und fachmännische Planung und Ausführung aller im Zusammenhang mit der Erschliessung, Überbauung und Gestaltung des Kaufgrundstückes zusammenhängenden Arbeiten (ausgenommen Apparate und maschinelle Einrichtungen). Diese Haftung erstreckt sich insbesondere auf:
 - sachgemässe Konstruktion und Ausführung der Bauten und Anlagen,
 - Verwendung von bewährten und soliden Materialien,
 - Tauglichkeit der Bauten und Anlagen für den vorgesehenen Gebrauch,
 - genaue Einhaltung der behördlichen Vorschriften und Bewilligungen unter Einschluss von Auflagen.

Alle Haar- und Schwundrisse bis 1.0 mm gelten nicht als Mangel. Ebenso sind die übrigen Haar- und Schwundrisse, bedingt durch das normale Abschwinden der Baustoffe, von der Garantie ausgenommen.

Die ordentliche Rügefrist beträgt für offene Mängel zwei Jahre ab der beim Besitzesantritt durch die Vertragspartner vorzunehmenden Prüfung des Kaufgrundstückes. Für Arbeitsgattungen, die die Verkäuferschaft von Unternehmern und Bauhandwerkern zu einem früheren Zeitpunkt abnehmen musste, läuft die Rügefrist ab diesem früheren Zeitpunkt.

Beim Besitzesantritt, anlässlich der Übergabe des Kaufgrundstückes, ist von den Vertragsparteien gemeinsam ein detailliertes Mängel- und Schlüsselübergabeprotokoll zu erstellen. Mit der Übergabe des Kaufgrundstückes und der Unterzeichnung dieses Protokolls erklären die Vertragsparteien, dass das Kaufgrundstück keine weiteren als im Protokoll festgehaltenen offenen Mängel aufweist. Nicht erwähnte Mängel, die bei einer

sorgfältigen Prüfung und Abnahme durch die Käuferschaft hätten erkannt werden müssen, können später nicht mehr geltend gemacht werden.

Sollten Mängel festgestellt werden, verpflichtet sich die Verkäuferschaft, die Mängel innert angemessener Frist zu beheben resp. durch dessen Unternehmer oder Bauhandwerker beheben zu lassen. Die Käuferschaft duldet die Vornahme von kleineren Fertigstellungsarbeiten und die Behebung von Mängeln auch nach Übernahme des Kaufgrundstückes, ohne daraus eine Wertminderung oder Entschädigung abzuleiten.

Die Käuferschaft ist zur sofortigen Meldung von Mängeln verpflichtet, die, wenn sie nicht unverzüglich behoben werden, zu weiteren Schäden führen könnten. Die Käuferschaft trägt alle Folgen aus dem Unterlassen dieser Schadensmeldung.

Vor Ablauf der zweijährigen Rügefrist nehmen die Vertragsparteien rechtzeitig allfällige Mängel gemeinsam schriftlich auf. Die Verkäuferschaft sorgt im Rahmen der Bestimmungen des Werkvertrags (Art. 363ff. OR) dafür, dass die Mängel sachgemäss behoben werden.

Für verdeckte Mängel, die erst nach Ablauf der zweijährigen Rügefrist zutage treten und die sofort nach ihrer Entdeckung gerügt werden müssen, haftet die Verkäuferschaft während weiteren drei Jahren.

Die Übergabe resp. die Garantieabnahmen der gemeinschaftlichen Anlagen, Einrichtungen und der Umgebung werden mit der beauftragten Verwaltung der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft durchgeführt und protokolliert.

Für Apparate und maschinelle Einrichtungen tritt die Verkäuferschaft der Käuferschaft die vorhandenen Garantien gegenüber den jeweiligen Lieferanten zur direkten Geltendmachung ab. Die Verkäuferschaft ist ab Besitzesantritt ausdrücklich von der Pflicht entbunden, für die Erledigung allfälliger diesbezüglicher Garantie arbeiten besorgt zu sein.

Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 bis 196 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Im Übrigen wird jegliche Sachgewährleistung der Verkäuferschaft im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden, insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die Verkäuferschaft der Käuferschaft die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig oder grobfahrlässig verschwiegen hat (Art. 199 und 100 Abs. 1 OR).

Den Vertragsparteien ist die Bedeutung dieser Bestimmungen bekannt.

5. Die Verkäuferschaft übergibt der Käuferschaft bei der Abnahme die Betriebs- und Bedienungsanleitungen sowie das Unternehmerverzeichnis. Im Weiteren übergibt sie der Käuferschaft innert sechs Monaten nach der Abnahme einen Satz der definitiven Werkpläne ihrer Stockwerkeinheit. Einen kompletten Satz der definitiven Werkpläne erhält die Verwaltung der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft.

6. Die Käuferschaft hat Kenntnis vom Inhalt und der Bedeutung der aufgeführten Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass Dienstbarkeiten nebensächliche Leistungspflichten (Art. 730 Abs. 2 ZGB i.V.m. Art. 21 Abs. 2 SchIT ZGB) und/oder abweichende Vereinbarungen der Unterhaltspflichten (Art. 741 Abs. 1 und 2 ZGB) enthalten können, welche auch für die erwerbende Partei verbindlich sind.
7. Die Käuferschaft übernimmt die das Kaufgrundstück betreffenden gemeinschaftlichen Kosten der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft und die Abgaben (Grundsteuer etc.) per Datum des Besitzesantrittes.
8. Die Käuferschaft bestätigt,
 - vom Inhalt der Begründung von Stockwerkeigentum inkl. Aufteilungsplänen,
 - vom Reglement der Stockwerkeigentümer-GemeinschaftKenntnis genommen sowie je ein Exemplar dieser Unterlagen erhalten zu haben. Diese Unterlagen sowie allfällig bisher gefasste Versammlungsbeschlüsse gelten für die Käuferschaft in allen Teilen als verbindlich.
9. Die Verkäuferschaft ist berechtigt, für die ersten beiden Jahre einen Verwaltungsvertrag und die notwendigen Versicherungen zu ortsüblichen Bedingungen abzuschliessen. Die Käuferschaft hat Kenntnis, dass für die ersten beiden Jahre die Krock GmbH als Verwaltung gewählt wurde.
10. Die Käuferschaft hat Kenntnis von der künftigen Beitragspflicht in den Erneuerungsfonds der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft.
11. Bezüglich der reglementarisch zugewiesenen Benützungsberechtigungen an gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen des Stammgrundstückes wird auf das Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft verwiesen. Soweit der Eigentümerschaft des Kaufgrundstückes solche Sondernutzungsrechte zustehen, sind sie im Kaufpreis inbegriffen und gehen beim Besitzesantritt ohne weiteres auf die Käuferschaft über. Die Verkäuferschaft erklärt, dass dem Stockwerkeigentumsgrundstück Nr. S1234 das alleinige Benützungsrecht an der Garage Nr. 1 zugewiesen ist.
12. Die Käuferschaft anerkennt insbesondere auch die im Reglement festgehaltene Gerichtsstandsklausel und verpflichtet sich, diese einem allfälligen Rechtsnachfolger zu übertragen. Gerichtsstand ist Glarus.
13. Die Vertragsparteien haben Kenntnis, dass nicht alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aus dem Grundbuch hervorgehen. Ob für das Kaufgrundstück solche bestehen, ist insbesondere aus den entsprechenden Plänen, Verordnungen oder Verfügungen ersichtlich (Zonen- und Überbauungspläne, Strassenplan, Schutzverordnungen usw.).
14. Gesetzliche Grundpfandrechte

Grundstückgewinnsteuer

Die Käuferschaft nimmt zur Kenntnis, dass der Erwerb des Grundstückes Nr. 10855

durch die Verkäuferschaft vor weniger als zwei Jahren erfolgt ist und somit unter bestimmten Voraussetzungen am Kaufgrundstück das gesetzliche Grundpfandrecht ohne Grundbucheintragung auch für eine allfällige noch offene Grundstücksgewinnsteuerschuld der früheren Verkäuferschaft besteht. Die Käuferschaft haftet somit mit dem Grundstück für diese fällige Grundstücksgewinnsteuer. Die Verkäuferschaft übergibt der Käuferschaft bei Vertragsunterzeichnung eine Bestätigung des Steuerverwaltung des Kantons Glarus, wonach aus diesem Rechtsgeschäft keine Grundstücksgewinnsteuer resultierte.

Bauhandwerkerpfandrecht

Die Vertragsparteien haben Kenntnis, dass zugunsten der Bauhandwerker und Unternehmer bis vier Monate nach Vollendung der Arbeiten gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Kaufgrundstückes ein Anspruch auf Eintragung eines gesetzlichen Grundpfandrechtes besteht (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 und Art. 839 ZGB). Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, alle Handwerker und Unternehmer für die geleisteten Arbeiten und Lieferungen, soweit diese im Basiskaufpreis inbegriffen sind, zu bezahlen.

Andere gesetzliche Grundpfandrechte

Die Vertragsparteien haben Kenntnis, dass neben den erwähnten gesetzlichen Grundpfandrechten allenfalls weitere gesetzliche Grundpfandrechte geltend gemacht werden können. Die Abklärung, ob allenfalls ausstehende Forderungen bestehen, ist Sache der Käuferschaft.

Die Verkäuferschaft sichert der Käuferschaft zu, dass keine öffentlich-rechtlichen Abgaben (inklusive Anschlussgebühren) und andere Forderungen, für welche ein gesetzliches Grundpfandrecht besteht, ausstehend sind. Sollten wider Erwarten trotzdem noch gesetzliche Grundpfandrechte geltend gemacht werden, verpflichtet sich die Verkäuferschaft zur Bezahlung oder anderweitigen Sicherstellung der entsprechenden Forderungen.

Die Vertragsparteien bestätigen, dass sie durch die Urkundsperson über die Tragweite dieser Bestimmungen orientiert worden sind und einen Auszug aus den einschlägigen Gesetzesbestimmungen über die gesetzlichen Grundpfandrechte erhalten haben.

15. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die obligatorischen Bestimmungen allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden und denselben die gleiche Verpflichtung zur Weiterüberbindung aufzuerlegen.
16. Das Kaufgrundstück wird der Käuferschaft pfandfrei übergeben

Dieser Vertrag wird fünffach ausgefertigt.

Glarus, den 25. November 2021

Die Verkäuferin:

(Unterschrift)

Krock GmbH

Die Käuferin:

(Unterschrift)

Martha Loppacher

Öffentliche Urkunde:

Die vorstehende Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen und ist von den Parteien, welche sich mit einem gültigen Ausweispapier über ihre Identität ausgewiesen haben, selbst gelesen, als richtig anerkannt und in meiner Gegenwart unterzeichnet worden.

Glarus, den 25. November 2021

Die Urkundsperson

(Unterschrift/Stempel)

Dr. Ernst Laduner
Rechtsanwalt und Notar

Glarner Genossenschaftsbank
Bahnhofstrasse 101
8750 Glarus
Glarus, 23. Oktober 2021 GVM
T +41 55 666 77 88

Krock GmbH
Im Loch
8799 Glarus Ost

Unwiderrufliches Zahlungsversprechen

Objekt	Stockwerkeigentum S1234 Grundbuch Glarus Ost Sonnenweg 45, 8799 Glarus Ost
Veräusserer	Krock GmbH
Erwerber	Martha Loppacher, Kappellengasse 1, 8750 Glarus

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir verpflichten uns unwiderruflich, folgende Zahlung(en) zu leisten:

Betrag	CHF 200'000.00
Valuta	öffentliche Beurkundung, vorgesehen per 25. November 2021
Begünstigter	Krock GmbH
Konto-Nummer	[...]
Zahlungsgrund	Teilkaufpreis

Diese Zahlung erfolgt unter der Bedingung, dass die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages betreffend das obengenannte Grundstück erfolgt ist.

Betrag	CHF 750'000.00
Valuta	Besitzesantritt (das genaue Datum ist der Glarner Genossenschaftsbank frühzeitig mitzuteilen)
Begünstigter	Krock GmbH
Konto-Nummer	[...]
Zahlungsgrund	Restkaufpreis

Diese Zahlung erfolgt unter der Bedingung, dass

- die Eintragung des öffentlich beurkundeten Kaufvertrages im Grundbuch erfolgt und ein entsprechender Nachweis bei uns eintrifft,
- die Schuldbrieferrichtung im 1. Rang zu Gunsten der Glarner Genossenschaftsbank mit Sitz in Glarus, UID-Nr. CHE-[...], erfolgt, im Grundbuch eingetragen und der Schuldbrief der Glarner Genossenschaftsbank übergeben wird, bzw. im Falle von Registerschuldbriefen eine Bestätigung des Grundbuchamtes bezüglich der Gläubigereintragung bei uns eintrifft,
- das/die obigen Grundstück/e aus der Pfandhaft des bestehenden Grundpfandrechtes entlassen wurden, wofür Sie besorgt sein wollen.

Falls wir über die genauen Zahlungsinstruktionen nicht rechtzeitig informiert werden, wird/werden die Zahlung(en) erst mit Valuta des darauffolgenden Bankwerktages ausgeführt.

Dieses Zahlungsverprechen ist gültig bis 1. Mai 2023 und erlischt automatisch und vollumfänglich bei Nichteinhaltung der vorgenannten Bedingungen. Jede Zahlung erfolgt in Reduktion unseres Engagements.

Alle Rechtsbeziehungen aus oder im Zusammenhang mit diesem Zahlungsverprechen unterstehen dem schweizerischen Recht. Ausschliesslicher Gerichtsstand für alle Verfahrensarten ist der Ort unserer Niederlassung, mit der die Geschäftsverbindung mit dem Kreditnehmer besteht.

Freundliche Grüsse

(Unterschrift)

Glarner Genossenschaftsbank