

Schriftliche Anwaltsprüfung vom 24. September 2024

Ausgangslage:

Am heutigen 24. September 2024 kommt **Jakob Hühnlein** zu Ihnen in Ihre Anwaltskanzlei. Er bittet Sie um anwaltliche Unterstützung.

Sachverhalt

Claire Zachanassian ist eine elegante Dame mit bewegter Biographie. Geboren als Klara Wäscher in Glarus Ost, entfloh sie bereits in jungen Jahren der Enge des Talbodens, um ihr Glück in der Stadt zu finden. Nach beruflichen Irrungen – welche sie auch ins Rotlichtmilieu brachten – lernte sie den armenischen Milliardär Zachanassian kennen und heiratete ihn. Fortan legte Klara Wäscher ihre bisherige Existenz ab und führte unter dem Namen Claire Zachanassian ein mondänes Leben an der Seite ihres Gatten in der Stadt Zürich – mit allem, was dazugehört: Partys, Prominenz, Prosecco.

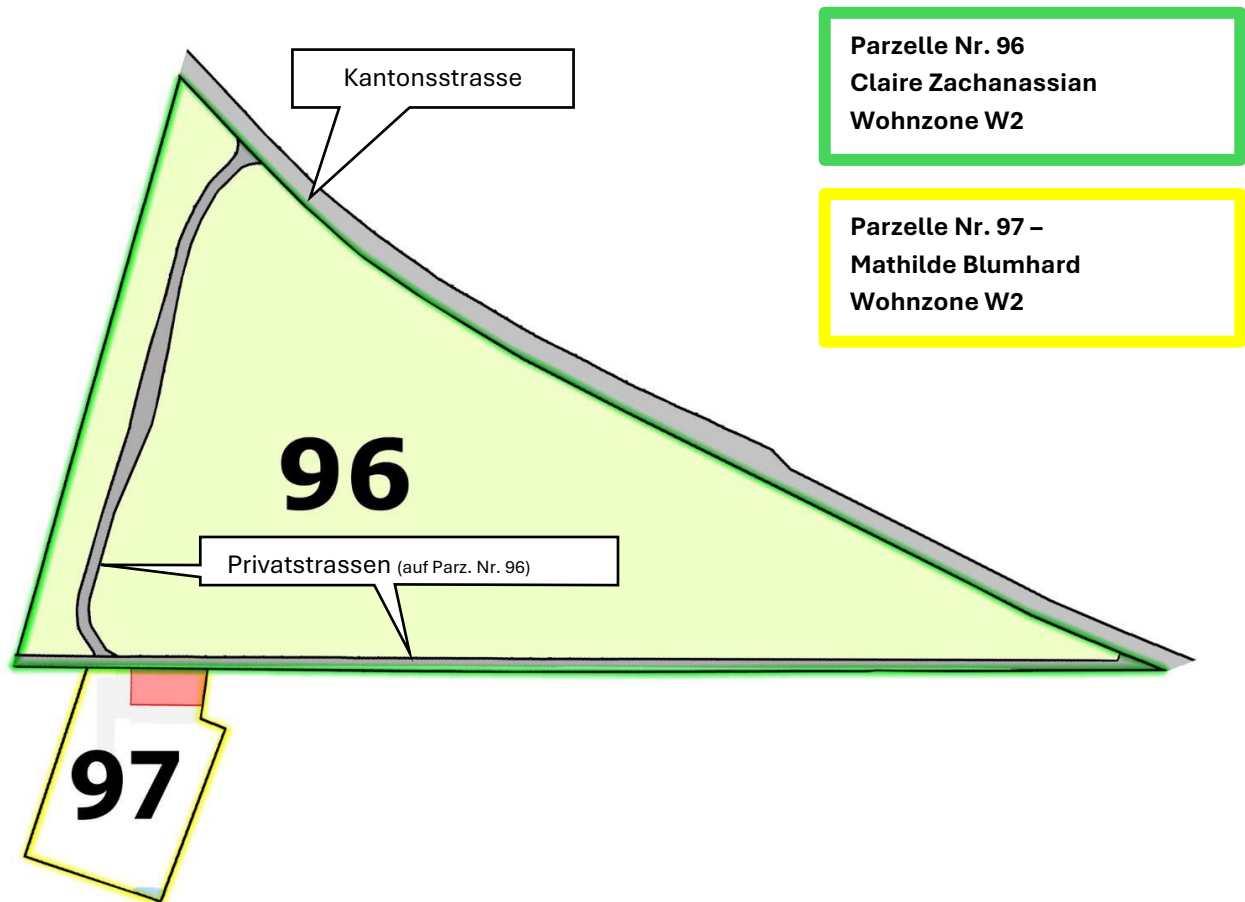
Als der Milliardär im Jahr 2023 unerwartet verstarb, fand Claire Zachanassian in ihrer tiefen Trauer etwas Trost im riesigen Nachlass, der ihr nach der Erbteilung zukam. Nach einer erstaunlich kurzen Trauerphase befiel die reiche Witwe allerdings ein Gefühl der Langeweile. Zudem erfasste sie eine eigenartige Sehnsucht nach dem Glarnerland.

Claire Zachanassian fasste einen Plan. Sie würde in Glarus Ost Bauland kaufen und dort eine «*Siedlung für Besserverdiener*» errichten. So käme ihre stets etwas klamme Heimatgemeinde zu guten Steuerzahlern. Und vielleicht könnte sie mit der Siedlung auch den etwas ruralen Einwohnern – Claire Zachanassian nannte sie «*Stiergrinde*» – zu Weltläufigkeit verhelfen.

Gedacht, getan: Am 23. September 2023 kaufte Claire Zachanassian die Liegenschaft Parzelle Nr. 96 in Glarus Ost. Das fast 13,5 Hektaren grosse Grundstück mit dem Flurnamen «Sonn matt» ist unüberbaut und befindet sich vollständig in der Wohnzone W2 (Grundbuchauszug Parz. Nr. 96 – **Beilage 1**). Die Parzelle liegt etwas abseits vom Siedlungsgebiet der Gemeinde Glarus Ost und bettet sich in die alpine Landschaft ein.

Angrenzend zur «Sonn matt» befindet sich das Grundstück Parzelle Nr. 97, welches der betagten **Mathilde Blumhard** gehört, die das dortige Bauernhaus bewohnt (Grundbuchauszug Parz. Nr. 97 – **Beilage 2**). Die 90-Jährige leidet an Demenz. Aus diesem Grund hat ihr die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde des Kantons Glarus mit Beschluss vom 1. Dezember 2023 **Jakob Hühnlein** als Beistand zur Seite gestellt (Amtsausweis – **Beilage 3**).

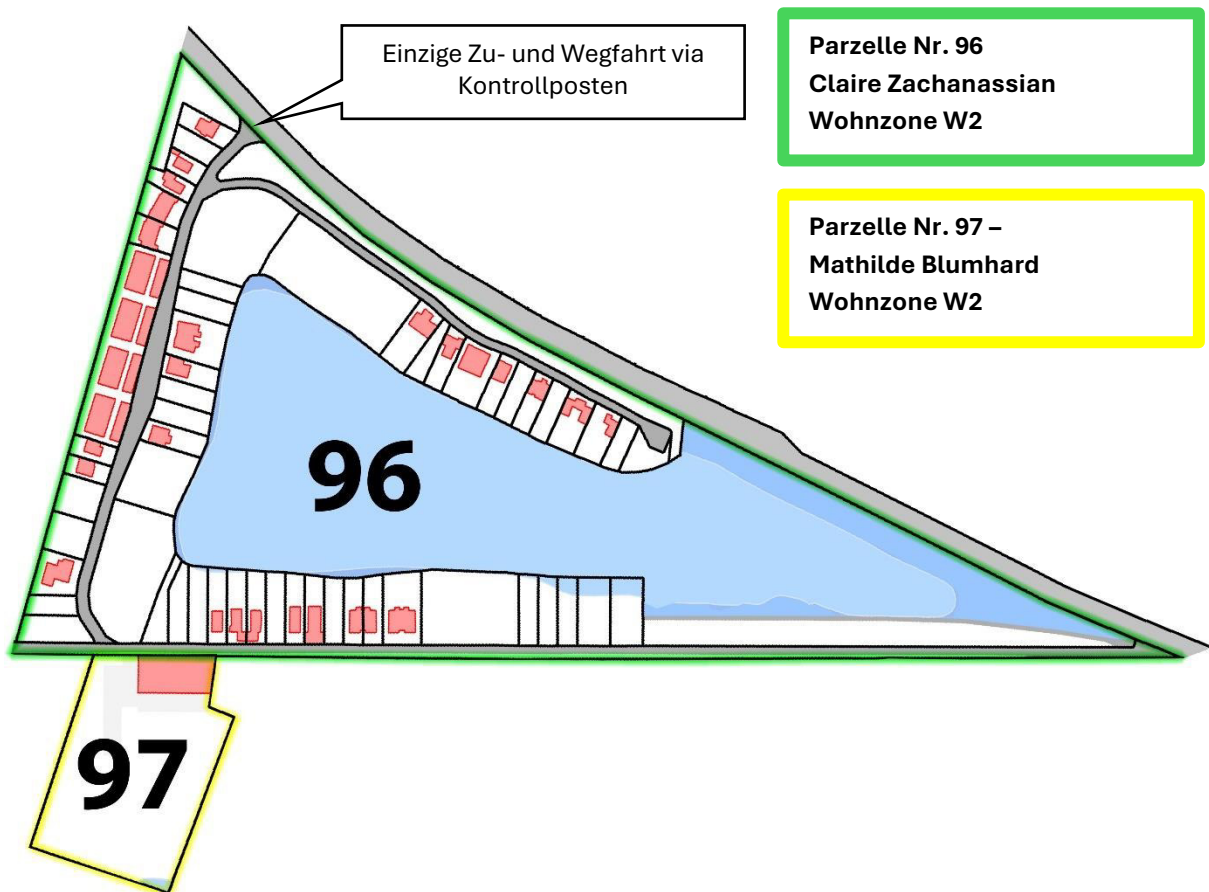
Heutige Situation der Parzellen Nrn. 96 und 97 in der Gemeinde Glarus Ost:



Claire Zachanassian wälzte grosse Pläne: Die «Sonn matt» soll eine so genannte *Gated Community* werden – eine bewachte, geschlossene Wohnanlage mit Eingangskontrolle. Kleine Villen sollen einen künstlich angelegten Teich umsäumen. Die gesamte Parzelle würde mit rund 3,5 Meter hohen Sichtbetonelementen blickdicht umfriedet. Damit soll dem Sicherheits- und Diskretionsbedürfnis der künftigen Bewohner der «Sonn matt» Rechnung getragen werden. Die Zu- und Wegfahrt würde einzig auf der Nordseite der Parzelle via einen Kontrollposten erfolgen.

Ein Architekt brachte die Vorstellungen von Claire Zachanassian mit Plänen und Visualisierungen zu Papier. Die Witwe war begeistert und reichte in der Folge das entsprechende Bau-gesuch ein. Dieses wurde im Amtsblatt des Kantons Glarus vom 4. September 2024 publi-ziert (vgl. **Beilage 4**).

Vision des Architekten für die Neugestaltung der Parzelle Nr. 96 «Sonnmatt» gemäss Baugesuchsunterlagen:



Am Sonntag, 22. September 2024, sichtet Jakob Hühnlein einige ältere Zeitungen. Als er auf die Publikation des Baugesuchs vom 4. September 2024 im Amtsblatt stösst, springt er auf. «Das kann ja nicht sein», entfährt es ihm, «ich muss sofort zu Frau Blumhard». Sein Besuch bei der 90-Jährigen ist jedoch ernüchternd. Mathilde Blumhard wirkt völlig abwesend und teilnahmslos; sie erkennt ihren Beistand kaum. Ein vernünftiges Gespräch mit ihr ist unmöglich. Dass in der Nachbarschaft eine neue Wohnsiedlung geplant ist, scheint ihr egal zu sein.

Jakob Hühnlein ist verzweifelt. Denn die Zufahrt zum Bauernhaus von Mathilde Blumhard erfolgt seit Jahrzehnten ausschliesslich über die bestehenden Privatstrassen der Parzelle Nr. 96, was auch immer funktionierte. Eine entsprechende Dienstbarkeit existiert hierfür nicht.

Am heutigen 24. September 2024 sucht Jakob Hühnlein Sie als Anwältin bzw. Anwalt auf und bittet Sie um Rat.

Aufgabe 1 (max. 30 Punkte)

Jakob Hühnlein sieht die Interessen seiner Klientin Mathilde Blumhard in Gefahr. Wird die Siedlung «Sonnmatt» gemäss den Vorstellungen von Claire Zahanassian mit der umschliessenden 3,5 Meter hohen Betonmauer erstellt, verliert Mathilde Blumhard die Zufahrt zu ihrer Liegenschaft. «Die Zahanassian ist doch völlig durchgedreht», meint Hühnlein. Sie könne nicht einfach ein «riesiges Reichenghetto» in eine Alpenlandschaft «hineinpflaumen». Nun müsse man «sofort handeln», sich «mit allen Mitteln gegen diese aufgeplusterte Jet-Set-Schachtel wehren» und ihr das Bauvorhaben «madig machen». Leider sei Mathilde Blumhard aufgrund ihres Alters «total weg vom Fenster», weswegen er als ihr Beistand handeln müsse. Man habe nur noch wenige Tage Zeit.

Erstellen Sie ein ausführliches und strukturiertes Schreiben an Jakob Hühnlein, 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:

- Darf/muss der Beistand Jakob Hühnlein in dieser Situation für seine Klientin handeln? Haben Sie als Anwältin bzw. Anwalt diesbezüglich (kurz- oder längerfristig) Vorkehrungen zu treffen? Wenn ja: Welche? Und zu welchem Zeitpunkt?
- Welche rechtlichen Abwehrmittel hat Mathilde Blumhard gegen das Bauvorhaben von Claire Zahanassian bzw. gegen den Verlust der Zufahrt zur Parzelle Nr. 97 – und mit welcher Begründung? Was sind die jeweiligen Vor- und Nachteile dieser Abwehrmittel? Laufen Fristen? Wenn ja: Welche? Und: Was ist der vollständige Instanzenzug dieser Abwehrmittel?
- Wer wäre neben den betroffenen Nachbarn allenfalls ebenfalls zu Abwehrmitteln legitimiert? Warum?

Äussern Sie sich auch zu den möglichen Verfahrens- bzw. Anwaltskosten, welche auf Mathilde Blumhard zukommen könnten, sowie zur voraussichtlichen Dauer der Verfahren.

Aufgabe 2 (max. 30 Punkte)

Es ist der 27. September 2024. Jakob Hühnlein ist mit Ihrer Analyse gemäss Aufgabe 1 zufrieden. Er will nun sofort und mit allen Mitteln weitermachen: «Geben Sie Vollgas, bitte!»

Erstellen Sie namens Ihrer Klientschaft eine Eingabe wegen Verletzung privater Rechte an die zuständige Instanz. Die Rechtsschrift soll ein Rubrum, die entsprechenden Rechtsbegehren sowie eine Begründung enthalten. Sollten bereits vorsorgliche Massnahmen notwendig sein, stellen Sie die hierfür notwendigen Begehren und begründen Sie diese.

Der Einfachheit halber ist für den weiteren Verlauf anzunehmen, dass Sie daneben auch fristgerecht eine öffentlich-rechtliche Einsprache gegen das Baugesuch eingereicht haben. In Bezug auf die Anwaltsprüfung müssen Sie hier nichts weiter unternehmen.

Aufgabe 3 (max. 15 Punkte)

Das Jahr 2025 zieht ins Land. Die Gemeinde Glarus Ost – womöglich an einer künftigen zahlungskräftigen Steuerklientel interessiert – hat Ihre öffentlich-rechtliche Einsprache rundweg abgewiesen, auch mit dem Hinweis darauf, dass im Übrigen keine weiteren Einsprachen eingegangen seien und das Bauvorhaben somit auf grosse Akzeptanz stosse.

Beistand Jakob Hühnlein versteht die Welt nicht mehr. Er wittert in der Gemeinde Glarus Ost das Prinzip «*Säuhäfel* – *Säudeckeli*» und will es «*diesen Gesellen erst recht zeigen*». Sie erheben fristgerecht bei der zuständigen Instanz Beschwerde. Nach erfolgtem Schriftenwechsel ist wohl erst im Herbst 2025 mit einem Entscheid der Beschwerdeinstanz zu rechnen. In Bezug auf die Anwaltsprüfung müssen Sie hier nichts weiter unternehmen.

Auf zivilrechtlichem Weg ist die Angelegenheit (ungeachtet Ihrer Lösung in den Aufgaben 1 und 2) inzwischen vor dem Kantonsgericht Glarus rechtshängig. Das Kantonsgericht lädt die Parteien nach Vorliegen der Klageantwort direkt zu einer Instruktionsverhandlung am 12. März 2025 vor. Der Beistand Jakob Hühnlein – weiterhin Ihr Ansprechpartner in der Angelegenheit – weiss nicht so recht, was auf seine Klientin zukommt. Er fürchtet wegen der Prominenz von Claire Zachanassian einen Medienrummel. Erklären Sie ihm den Ablauf einer Instruktionsverhandlung. Beantworten Sie dabei insbesondere folgende Fragen:

- Was ist der Sinn einer Instruktionsverhandlung?
- Wie ist das Gericht besetzt?
- Wer muss zur Verhandlung erscheinen?
- Wie müssen Sie sich als Anwältin/Anwalt auf diese Instruktionsverhandlung vorbereiten?
- Was ist hinsichtlich allfälliger Beweisanträge bzw. Beweismittel vorzukehren?
- Ist die Verhandlung öffentlich?
- Wie geht es weiter?

Aufgabe 4 (max. 30 Punkte)

Die Instruktionsverhandlung vom 12. März 2025, an welcher der Beistand Jakob Hühnlein und Sie als Anwältin bzw. Anwalt von Mathilde Blumhard anwesend sind, beginnt gleich mit einem Paukenschlag: Claire Zachanassian will bereits bei der Begrüssung «*vom Prozesszeugs und dem Juristengefasel*» nichts wissen und bietet Mathilde Blumhard einen «Deal» an. Dieser sieht in den Grundzügen Folgendes vor:

- Claire Zachanassian erwirbt die Parzelle Nr. 97 von Mathilde Blumhard zum Kaufpreis von CHF 5 Mio., nach Möglichkeit per sofort.
- Mathilde Blumhard darf bis zu ihrem Lebensende im alten Bauernhaus auf Parzelle Nr. 97 kostenlos wohnen bleiben. Der Unterhalt der Liegenschaft geht für diese Zeit zu Lasten von Claire Zachanassian. Die Zufahrt zur Parzelle Nr. 97 wird weiterhin über die Privatstrassen der Parzelle Nr. 96 gewährleistet. Hierfür wird das Bauvorhaben so angepasst, dass die Umfriedung am südlichen Rand der Parzelle eine für die Zufahrt geeignete Öffnung erhält.

- Im Gegenzug verzichtet Mathilde Blumhard auf ihren Widerstand gegen das Bauvorhaben.
- Allfällig Verfahrenskosten sollen hälftig getragen werden, die Parteikosten verbleiben bei den jeweiligen Parteien.

Der Beistand Jakob Hühnlein und Sie als Anwältin bzw. Anwalt sind zunächst ein bisschen überrascht, gerierte sich Claire Zahanassian bisher doch als bärbeissige Kontrahentin. Doch scheint das Angebot gemäss Einschätzung von Jakob Hühnlein in etwa einem realen Marktwert zu entsprechen. Sie entschliessen sich, auf den «Deal» einzugehen.

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

Aufgabe 5 (max. 15 Punkte)

Es ist der 2. August 2025. Die Verfahren sind abgeschlossen, die Vergleichsvereinbarung wurde weitgehend umgesetzt. Die Bauarbeiten an der Siedlung «Sonnmatt» stehen kurz vor dem Beginn. Wie aus dem Nichts taucht Karl III, Sohn von Mathilde Blumhard, bei Ihnen in der Anwaltskanzlei auf. Er habe von diesem «*schmutzigen Deal*» gehört. Die «*Schreckschraube Zahanassian*» habe seine Mutter «*wie eine Gans gerupft*». Der Beistand Jakob Hühnlein sei von dieser «*Hyäne*» – gemeint ist Claire Zahanassian – kurz vor der Gerichtsverhandlung geschmiert worden, und Sie als Anwältin bzw. Anwalt seien auf deren Machenschaften sogar noch hereingefallen. Die Parzelle Nr. 97 sei viel mehr wert als die CHF 5 Mio., «*das sieht doch ein Blinder*». Und ihn, Karl III, habe man zu keinem Zeitpunkt über die Angelegenheit informiert, obwohl er sich doch auch um seine Mutter kümmere. Er akzeptiere dies nicht und werde dagegen vorgehen. «*Und auch Sie werden zur Kasse gebeten*», droht er Ihnen zum Abschied, «*es wird Ihnen ein eisiger Wind um die Ohren wehen*».

Kann Karl III etwas in der Angelegenheit tun? Oder blufft er nur? Formulieren Sie eine begründete Antwort.

Maximale Punktzahl: 120 Punkte.

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

- Sie sind als Rechtsanwältin/Rechtsanwalt von Mathilde Blumhard tätig. Ihre Überprüfungen, Antworten etc. haben ausschliesslich der Interessenlage Ihrer Klientin 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.
- Um den Prüfungsgegenstand nicht ausufern zu lassen, werden Ihnen vorliegend nur die wichtigsten öffentlich-rechtlichen baurechtlichen Bestimmungen zur Verfügung gestellt. Die Prüfung beschränkt sich somit nur auf die Behandlung jener Fragen, welche Sie mit den Ihnen vorliegenden Bestimmungen beantworten können.
- 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.
- **Steuerliche Fragen sind nicht zu prüfen.**

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg und gutes Gelingen!

Glarus, 24. September 2024

Richard Schmidt

Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Glarus Ost (GL) / 96 / - / 1601 / - Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / Bfs-Nr.	Glarus Ost / 8799
Grundbuchname	Gemeinde Glarus Ost
Grundstück-Nr.	96 / - / 1601 / -
E-GRID	-
Beschreibung	
Fläche	134'855 m2
Plan-Nr.	P08
Lagebezeichnung	Sonnenmatt
Bodenbedeckung	Wiesland / Zufahrtswege
Gebäude/Bauten	-
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

1/1, Alleineigentum
Claire Zachanassian, EGBPID: -, weiblich, Glarus Ost
GL, 21.03.1962

23.09.2023 Kauf

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 24.09.2024

Keine

Auszug erstellt am: 24.09.2024 07:30



Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Glarus Ost (GL) / 97 / - / 1601 / - Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BFS-Nr.	Glarus Ost / 8799
Grundbuchname	Gemeinde Glarus Ost
Grundstück-Nr.	97 / - / 1601 / -
E-GRID	-
Beschreibung	
Fläche	8'241 m2
Plan-Nr.	P08
Lagebezeichnung	Sonnenmatt
Bodenbedeckung	Wiesland / Gebäude / Vorplatz
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

1/1, Alleineigentum
Mathilde Blumhard, EGBPID: -, weiblich, Glarus Ost
GL, 29.10.1933

1.11.1960 Kauf

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 24.09.2024

Keine

Auszug erstellt am:

24.09.2024 07:30

Volkswirtschaft und Inneres
Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde
Asylstrasse 30
8750 Glarus

Amtsausweis

Die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde hat am 1. Dezember 2023 für

**Mathilde Blumhard, geb. 29. Oktober 1933, von Glarus Ost
whft. 8799 Glarus Ost GL, Sonnenstrasse 3**

u. a. beschlossen

1. Für Mathilde Blumhard wird per 1. Januar 2024 eine Beistandschaft gemäss Art. 393-395 ZGB ohne Einschränkung der Handlungsfähigkeit errichtet.
2. Als Beistand wird per 1. Januar 2024 **Jakob Hühnlein**, Bahnhofstrasse 18, 8799 Glarus Ost, eingesetzt.
3. Dem Beistand werden im Rahmen einer Begleitbeistandschaft gemäss Art. 393 ZGB folgende Aufgaben erteilt:
 - Beratung und begleitende Unterstützung im Kontakt mit Behörden und Ämtern.
4. Dem Beistand werden im Rahmen einer Vertretungsbeistandschaft gemäss Art. 394 und 395 ZGB folgende Aufgaben erteilt:
 - Mathilde Blumhard beim Erledigen der finanziellen und administrativen Angelegenheiten soweit nötig zu vertreten, insbesondere im Verkehr mit Behörden, Ämtern, Banken, Post, Versicherungen, weiteren Institutionen und Privatpersonen;
 - Sicherstellung der medizinischen und therapeutischen Versorgung sowie deren Finanzierung.

Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde Glarus

[Unterschriften und Stempel unleserlich]

Ausgestellt am 7. Januar 2024

Baugesuch Claire Zachanassian, Susenbergstrasse 799, 8044 Zürich

Baugesuchspublikationen gestützt auf Artikel 71 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes.

Neubau von 23 Einfamilienhäusern und 4 Mehrfamilienhäusern, Anlegen eines Teichs, Erstellung und Sanierung Zufahrtsstrasse, Parzelle Nr. 96, Wohnzone 2, 8799 Glarus Ost, wie durch Profile bezeichnet und gemäss den eingereichten Unterlagen.

Die Baugesuchsunterlagen liegen bei der Gemeindeverwaltung Glarus Ost, Stadthaus, 8799 Glarus Ost, zur Einsichtnahme auf.

Der Gemeinderat

Gemäss Artikel 71 des kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetzes sind die vorerwähnten Baugesuchsunterlagen während 30 Tagen bei der zuständigen Gemeindebehörde zur Einsicht aufgelegt. Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann gemäss Artikel 73 des kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetzes innert der Auflagefrist bei der zuständigen Gemeindebehörde schriftlich und begründet Einsprache wegen Verletzung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen einreichen.

Wer die Verletzung privater Rechte geltend machen will, kann gemäss Artikel 74 des kantonalen Raumentwicklungs- und Baugesetzes auf dem zivilrechtlichen Weg Klage einreichen. Eine allfällige privatrechtliche Klage hat keine aufschiebende Wirkung, vorbehalten bleiben vorsorgliche Anordnungen der Zivilgerichte.

Publikationsdatum
4. September 2024

Publikationsnummer
178/36-032

Rubrik
Baugesuche

Publizierende Stelle
Gemeinden und Zweckverbände

Unter-Publizierende Stelle
Gemeinde Glarus Ost

Gebiet
Glarus Ost