

Anwaltsprüfung ZGB – Herbst 2021

Stephan Weber, Rechtsanwalt

Dauer: 4 Stunden

Hilfsmittel: ZGB, OR, ZPO

Hinweise: Die Fälle sind ausschliesslich gestützt auf den vorgegebenen Sachverhalt zu lösen (keine Erweiterung oder Ergänzung des Sachverhalts). Geben Sie bei der Lösung jeweils die Rechtsgrundlage an. Unterlassen Sie in Ihrer Arbeit jeden Hinweis auf Ihre Person und führen Sie, sofern notwendig, jeweils RA Z. als Rechtsvertreterin resp. Rechtsvertreter auf (Anonymisierung der Prüfung). Punkte werden nur für schlüssige und nachvollziehbare Ausführungen vergeben. Krass unzutreffende oder an der Sache vorbeigehende Ausführungen führen zu einem Punkteabzug.

Zusatzpunkte: Für eine korrekte juristische Sprache und für einen logischen Aufbau der jeweiligen Ausführungen zu den Fällen werden max. 5 Punkte vergeben.

Fall 1 (max. 20 Punkte)

Am 14.06.1976 verkaufte die Erbengemeinschaft D., bestehend aus den Brüdern A., B. und C., die Liegenschaft LIG A. /121 an den Miterben A.. Diese Liegenschaft ist mit einem Mehrfamilienhaus, bestehend aus einer Wohnung im Parterre und einer Wohnung im 1. Obergeschoss, überbaut und umfasst auch einen grossen Garten. Im Rahmen des öffentlich beurkundeten Kaufvertrags, der von A., B. und C. unterzeichnet wurde, wurde auch eine Dienstbarkeit wie folgt wörtlich begründet: "Der Mitverkäufer B. behält sich auf Lebenszeit das Recht vor, und zwar für sich, seine Ehefrau D. und seine beiden Kinder E. und F., das Wohnrecht in der Parterrewohnung im vorbeschriebenen Hause, bestehend aus drei Zimmern, Küche, Bad und übrige Dependenz, wie auch die Gartenbenützung. Dieses Recht ist als Dienstbarkeit ins Grundbuch einzutragen, wozu die Einwilligung erteilt wird." Im Grundbuch wurde folgende Dienstbarkeitslast eingetragen: "Wohnrecht zu Gunsten von B., D., E. und F." In der Folge wurde vom Wohnrecht kein Gebrauch gemacht. Die Liegenschaft wurde am 20.11.1989 an X. verkauft. Nach dem Tod von X. im Jahre 2014 wurde die Liegenschaft von der Tochter von X., nämlich Y., aus dem Nachlass (Erbteilung) erworben. In der Folge nahm sie in der Parterrewohnung Wohnsitz. Die Wohnung im 1. Obergeschoss vermietete sie. Am 10.09.2021 gelangten E. und F. schriftlich an Y. und teilten ihr mit, dass sie ihr Wohnrecht ab dem 01.12.2021 beanspruchen und die Parterrewohnung abwechslungsweise als Ferienwohnung benützen wollen. Frau Y. ist ob dieser Absicht überrascht. Sie kommt zu Ihnen in Ihre Anwaltskanzlei. Sie ersucht Sie, die Rechtslage und ihre rechtlichen Möglichkeiten umfassend zu prüfen und aufzuzeigen, wie ihre Chancen stehen, das Ansinnen von E. und F. erfolgreich abzuwehren zu können.

Aufgaben:

1. Prüfen Sie die Rechtslage unter Berücksichtigung aller rechtlich relevanter Aspekte und zeigen sie die rechtlichen Möglichkeiten von Y. auf. Verfassen Sie dazu für Y. ein Resumée (15 Punkte).
2. Formulieren Sie die als angezeigt erscheinenden Rechtsbegehren (2 Punkte).
3. Wie bemisst sich der Streitwert (abstrakt dargestellt, keine konkrete Berechnung)? (3 Punkte)

Fall 2 (max. 15 Punkte)

A. ist Eigentümer des Grundstücks LIG B./101, auf dem ein Einfamilienhaus gebaut ist. Dieses Grundstück, das A. letztes Jahr käuflich erworben und zwischenzeitlich darin Wohnsitz begründet hat, liegt in der Wohnzone. Das Schlafzimmer befindet sich im ersten Obergeschoss im Ostteil des Einfamilienhauses. B. ist Eigentümer des Grundstücks LIG B./105, das sich in der Landwirtschaftszone befindet. Es liegt östlich des Grundstücks von A., wobei die Westseite des Grundstücks von B. 180 m und die Ostseite 500 m vom Grundstück LIG B./101 des A. entfernt liegt. Das gesamte Grundstück von B. ist 200 m tief und 320 m breit; es ist mit einem Weidezaun eingezäunt. B. hat dieses Grundstück an C., der Landwirt ist und der seinen Betrieb rund 800 m entfernt am anderen Ende des Dorfes hat, verpachtet. Landwirt C. lässt darauf seit über 25 Jahren jeweils sein (Rind-)Vieh weiden; das Vieh kann sich auf der ganzen Weide frei bewegen. Landwirt C. hängt seinem weidenden Vieh jeweils Treicheln (Erklärung: Treicheln sind "Kuhglocken" aus Blech) um. Grund dazu ist, dass er so allenfalls entlaufenes Vieh schnell und effizient wieder finden kann. Das Grundstück LIG B./105 wird jährlich jeweils zwischen April und Oktober ganztägig beweidet; die Tiere übernachten auf der Weide. A. stört sich massiv am Läuten der Treicheln des weidenden Viehs, vor allem nachts. Er kommt daher zu Ihnen in Ihre Anwaltskanzlei. Er erzählt Ihnen, dass er das Läuten der Treicheln bei geschlossenem Schlafzimmerfenster nicht höre, er aber unbedingt bei offenem Fenster schlafen wolle. Bei offenem Schlafzimmerfenster nehme er das Läuten der Treicheln wahr, wobei die Intensität davon abhängt, wie weit sich das Vieh jeweils (vom Schlafzimmerfenster aus gemessen) entfernt auf der Weide befinde. Gesundheitliche Einschränkungen habe er ob des Lätens bisweilen allerdings noch nicht. A. will gegen das Läuten der Treicheln in der Nacht vorgehen; er erachtet es als völlig unnötig. Er will zuerst allerdings wissen, wie Sie die Sache und die Erfolgsaussichten rechtlich beurteilen und welche Rechtsbegehren angezeigt seien.

Aufgabe:

1. Prüfen Sie die Rechtslage unter Berücksichtigung aller rechtlich relevanter Aspekte. Verfassen Sie dazu für A. ein Resümee und klären Sie ihn auf, mit welchen Erfolgsaussichten er für seine Klage rechnen kann (18 Punkte).
2. Formulieren Sie die als angezeigt erscheinenden Rechtsbegehren (2 Punkte).

Fall 3 (max. 15 Punkte)

Die Jagdgesellschaft Y. ist ein Verein nach Art. 60 ff. ZGB mit Sitz in O., Bezirk Baden. Der Verein bezweckt die jagdliche Bewirtschaftung des Jagdreviers Nr. 112. Mitglieder der Jagdgesellschaft Y. sind A., sein Sohn B., C., D., und E.. Die Mitglieder der Jagdgesellschaft sind sich über die Details der jagdlichen Bewirtschaftung des Reviers nicht einig. Die Mitglieder A. und B. vertreten dazu die eine Meinung, die Mitglieder C., D. - er ist Jagdleiter und damit für den Jagdbetrieb und die jagdliche Bewirtschaftung des Reviers verantwortlich - und E. eine gegenläufige Meinung. Die Meinungsverschiedenheiten sind unüberwindbar, weshalb A., der Präsident der Jagdgesellschaft ist, auf den 11.09.2021 eine ausserordentliche Generalversammlung einberief und Traktanden unterbreitete, wozu er gemäss Statuten berechtigt ist. Er beantragte der ausserordentlichen Generalversammlung in Traktandum 2 der mit der Einladung fristgerecht versandten Traktandenliste den Ausschluss von D. aus der Jagdgesellschaft. An der ausserordentlichen Generalversammlung wurde D. angehört. Auch E. gab Aussagen zu Protokoll, die den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen. Nach den Äusserungen von E. beschloss die Jagdgesellschaft Y. gestützt auf § 6 der Statuten den Ausschluss von D. mit den Stimmen von A. und B. gegen die Stimmen von C. und E. durch den in den Statuten bei Stimmgleichheit vorgesehenen Stichentscheid des Präsidenten und damit mit dem erforderlichen Mehr per sofort. D. hat das Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 11.09.2021 am 13.09.2021 in Empfang genommen. Er kommt heute zu Ihnen in Ihre Anwaltskanzlei.

Aufgabe:

1. D. will wissen, was im Allgemeinen die Voraussetzungen für einen Ausschluss aus der Jagdgesellschaft Y. und ob diese Voraussetzungen im vorliegenden Fall erfüllt sind. Verfassen Sie dazu für D. ein Resumée (8 Punkte).
2. D. will den Ausschluss anfechten. Entwerfen Sie das entsprechende Schlichtungsgesuch (7 Punkte).

Beilage A zu Fall 3

§ 2

Zweck

Die Jagdgesellschaft bezweckt die Ausübung der Jagd in einem oder mehreren aargauischen Jagdrevieren nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen und nach weidmännischen Grundsätzen sowie unter Pflege guter Kameradschaft. Der Verein kann Grundstücke erwerben oder veräussern und/oder Miet- und Pachtverträge abschliessen.

§ 6

Ausschluss

Die Mitgliederversammlung kann ein Mitglied aus wichtigen Gründen, nach mündlicher Aussprache, jederzeit ohne Grundangabe ausschliessen.

Beilage B zu Fall 3

Jagdgesellschaft Y.

c/o A., Präsident
5555 O.

Protokoll der ausserordentlichen Generalversammlung vom 11.09.2021, 1900, Jagdhütte Y.

Präsenz

A. ,B., C., D. und E.

Traktanden

1. Begrüssung

A begrüsst die anwesenden Vereinsmitglieder und stellt fest, dass die Einladung mit den Traktanden rechtzeitig zugestellt worden und die Versammlung beschlussfähig ist.

2. Ausschluss von D. per sofort

A. begründet seinen Antrag auf sofortigen Ausschluss von D. wie folgt: D. sei der "Rädelsführer" der Mitglieder mit der Meinung zum Jagdbetrieb, die aus seiner Sicht nicht richtig sei. D. nehme seine Funktion als Jagdleiter nicht korrekt wahr und führe sie auch nicht richtig aus. Auch verhalte er sich unkameradschaftlich, indem er jeweils seine (A.'s) Meinung hinterfrage und kritisch kommentiere. D. hielt dem bei seiner Anhörung entgegen, dass diese Begründung nicht stimme und nur vorgeschoben sei. Er habe seine Aufgaben als Jagdleiter immer korrekt wahrgenommen. E. pflichtete den Ausführungen von D. bei. Die Diskussion ist beendet. D. begibt sich in den Ausstand und verlässt den Versammlungsort. Dem Antrag des Präsidenten, den Jagdleiter per sofort auszuschliessen, wurde mit seinem Stichentscheid 3 zu 2 zugestimmt. A. eröffnete D. diesen Beschluss unmittelbar danach mündlich.

3. Varia

Dieses Traktandum wird nicht benützt.

Ende der Versammlung: 2025

Der Aktuar:

sig. E.

Geht an: alle Mitglieder und D. (per e-mail)