
ANWALTSPRÜFUNG KANTON AARGAU

HERBST 2023

ZGB

Experte: *Stephan Weber, Rechtsanwalt*

Dauer: 4 Stunden

Hilfsmittel: *ZGB, OR, ZPO, EG 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 bzw. 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. Achten Sie bei der Lösung auf die systematische Darstellung und den sprachlichen Ausdruck.

Sachverhalt:

A. und B. sind seit dem 1. Juli 2019 Miteigentümer der Stockwerkeinheit Nr. 1 auf dem Stammgrundstück LIG Meisterschwanden / 1047. C. ist seit dem 1. April 2001 Eigentümer des Grundstücks LIG Meisterschwanden / 1473.

Am 9. Februar 1981 vereinbarten die damaligen Eigentümer der zum damaligen Zeitpunkt bereits teilweise überbauten Nachbargrundstücke LIG Meisterschwanden / 1047 und LIG Meisterschwanden / 1473 mit öffentlich beurkundetem Vertrag eine Dienstbarkeit, die das Grundstück LIG Meisterschwanden / 1473 mit einem Bauverbot zugunsten des Grundstücks LIG Meisterschwanden / 1047 zu belasten. Die entsprechende Bestimmung lautet:

Bauverbot zugunsten Parzelle Nr. 1047 und zulasten Parzelle Nr. 1473 mit folgendem Inhalt: Der jeweilige Eigentümer der Parzelle Nr. 1473 darf auf der im beiliegendem Situationsplan rot schraffierter Fläche keinerlei Hochbauten errichten."

Das Bauverbot wurden gleichentags im Grundbuch eingetragen. Auf dem Hauptbuchblatt des Grundstücks LIG Meisterschwanden / 1047 lautet der Vermerk für die dieses Grundstück begünstigende Dienstbarkeit:

"Bauverbot zulasten Grundstück Nr. 1473".

Die beiden Grundstücke LIG Meisterschwanden / 1047 und 1473 befinden sich beide in Hanglage in bevorzugter Wohnlage. Das Wohnhaus Nr. 1000, in dem A. und B. eine Stockwerkeinheit besitzen, ist Richtung Süden ausgerichtet (Hauptwohnseite). Das Grundstück LIG Meisterschwanden / 1047 liegt einige Meter höher als das Grundstück LIG Meisterschwanden / 1473. Der Bereich des Grundstücks von C., der mit der Dienstbarkeit belastet ist befindet sich in südlicher Blickrichtung des Grundstücks von A. und B..

C. beabsichtigt, auf seinem Grundstück das bestehende Gebäude Nr. 1263 zu erweitern und daraus ein Mehrgenerationenhaus zu machen. Auch will er eine grosszügig bemessene Tiefgarage für seine Oldtimersammlung zu bauen. Der Gemeinderat Meisterschwanden erteilte ihm mit Entscheid vom 9. November 2020 die Baubewilligung unter Auflagen und Bewilligungen, die nach einem Entscheid des Verwaltungsgerichts am 12. Juli 2023 rechtskräftig wurde. Die geplante Tiefgarage ist auf dem Plan «Tiefgarage» in grüner Farbe umrissen.

A. und B., die die Baubewilligung angefochten haben und vor Verwaltungsgericht unterlegen sind, sind nach wie vor der Auffassung, dass das Bauvorhaben von C. gegen geltendes Recht verstosse. Sie haben daher am 31. Juli 2023 beim zuständigen Friedensrichteramt ein Schlichtungsbegehren eingereicht und beantragt, C. sei zu verbieten, die Tiefgarage gemäss Baubewilligung vom 9. November 2020 auszuführen. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 21. September 2023 konnten sich A. und B. mit C. nicht einigen, weshalb das zuständige Friedensrichteramt A. und B. gleichentags die Klagebewilligung ausstellte.

A. und B. kommen heute in Ihre Anwaltskanzlei und beauftragen Sie mit der Interessenwahrung gegenüber C.

Aufgabe:

1. Erstellen Sie einen vollständigen Entwurf der im Auftrag von A. und B. einzureichenden Klage. In die Klage ist eine nachvollziehbare rechtliche Begründung zu integrieren. Die Klage resp. die zu stellenden Rechtsbegehren sollen die Interessen von A. und B. bestmöglich wahren.

(40 Punkte)

2. Wie wird das zuständige Gericht über die Klage, die Sie für A. und B. einreichen werden, entscheiden? Begründen Sie Ihre Auffassung ausführlich.

(10 Punkte)

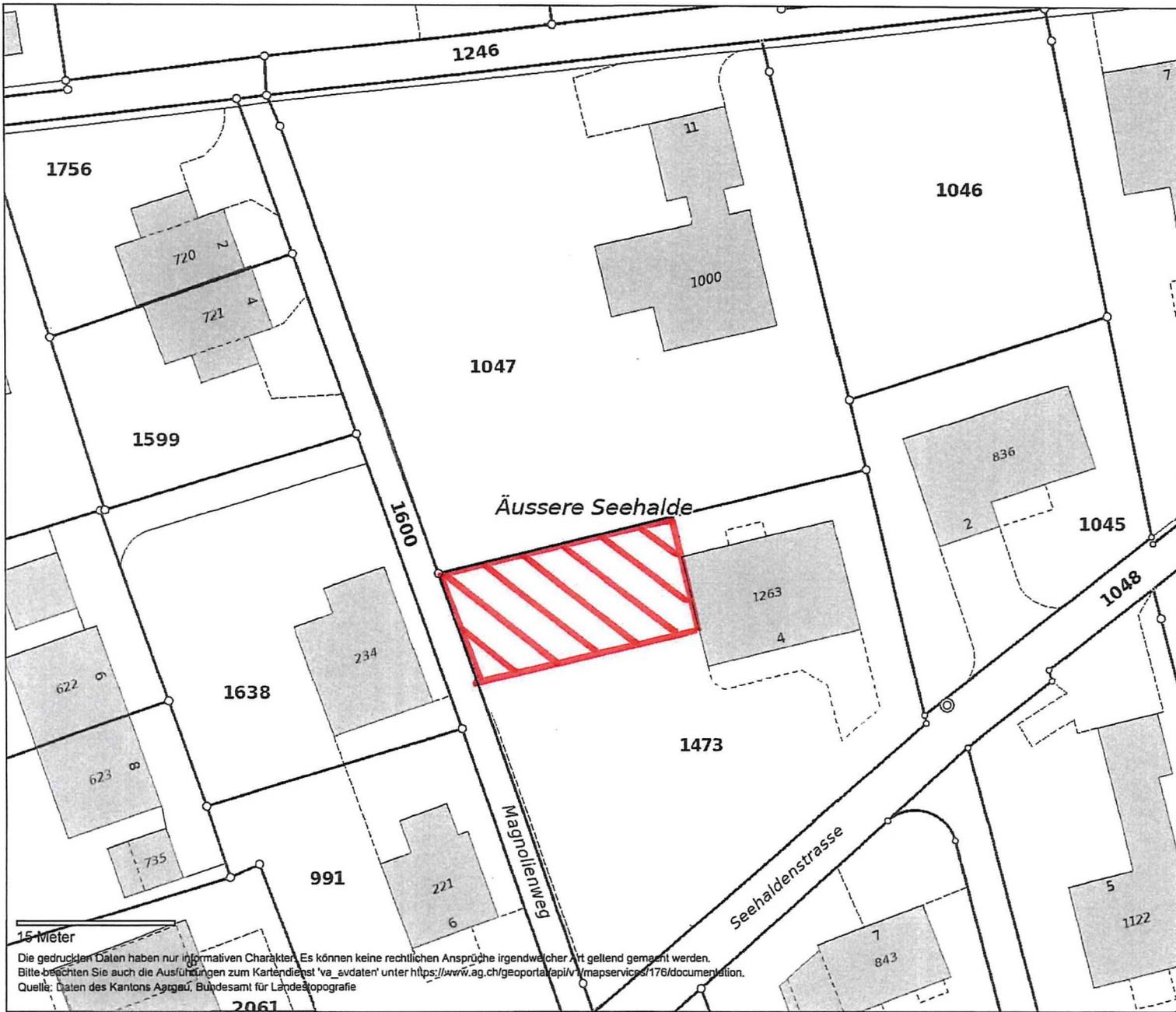
Beilagen:

1. Situationsplan zum Dienstbarkeitsvertrag vom 9. Februar 1981
2. Plan «Tiefgarage», am 9. November 2020 bewilligt

Situationsplan zum
Dienstbarkeitsvertrag vom
9. Februar 1981

Die Parteien:
(Unterschriften)

Der Notar:
(Stempel und Unterschrift)



15 Meter
Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'va_svdaten' unter <https://www.ag.ch/geoportal/api/v/mapservices/176/documentation>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie



1:500



Plan Tiefgarage

bewilligt vom
Gemeinderat
Meisterschwanden am
9. November 2020

Der Gemeindeammann
(Unterschrift)

Der Gemeindegemeinder:
(Unterschrift)

Legende:
grün = Grundriss
Tiefgarage

15 Meter
Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'va_ävdaten' unter <https://www.ag.ch/geoportal/api/vm/mapservices/176/documentation>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie



1:500