

Anwaltsprüfungen Kanton Aargau

Sommer 2023

Schriftliche Prüfung im Obligationenrecht

Experte: Oberrichter Dr. Jann Six, Rechtsanwalt

Dauer: 4 Stunden

Hilfsmittel: OR, ZGB, UWG

Hinweise:

Achten Sie bei der Aufgabenerfüllung auf die Sprache. Es sind ganze Sätze zu schreiben. Keine Punkte erhalten Lösungen in Form von blossen Stichworten, unbegründete Lösungen, «allgemeine» oder «theoretische» Ausführungen ohne konkrete Bezugnahme zur Fragestellung, für den Fall nicht zielführende Erwägungen, Definitionen von Begriffen, Wiederholungen des Sachverhalts und blosser Wiedergaben von Bestimmungen ohne Subsumtion. Punkte gibt es zudem nur für Ausführungen, die schlüssig und nachvollziehbar sind. Dort, wo dies möglich und sinnvoll ist, sind die anwendbaren Gesetzesbestimmungen anzugeben. Krass unzutreffende oder an der Sache vorbeigehende Ausführungen führen zu einem Punkteabzug, ebenso ein schlechter Aufbau. Um die vollständige Anonymität der Prüfungslösung zu gewährleisten, sind Hinweise auf Ihre Person zu unterlassen.

1. Die Mietwohnung

a) Sachverhalt

Maja ist auf der Suche nach ihrer Traumwohnung. Diese glaubte sie in einer 3-Zimmerwohnung in einem Block in Suhr, der Olga gehört, gefunden zu haben und hat deshalb anlässlich der für alle Mietinteressenten durchgeführten Besichtigung ein «Anmeldeformular für Mietinteressenten» unterzeichnet. Darin findet sich neben den Grundkonditionen für das betreffende Mietverhältnis und den von Maja ausgefüllten Angaben zu ihrer Person eine vorformulierte Klausel, wonach im Falle einer Zusage der Vermieterin und eines daraufhin erfolgten Rückzugs des Interessenten ein Unkostenbeitrag von Fr. 150.00 geschuldet sei. In der Folge hat Maja von Olga die Zusage für die Wohnung erhalten und es wurde die Unterzeichnung des von Olga zugestellten Mietvertrags für die darauffolgende Woche vereinbart. Maja entschied sich dann aber gegen die Unterzeichnung des ihr zugestellten Mietvertrags, da sie sich in der Zwischenzeit für eine andere Wohnung entschieden hatte. Sie störte sich mitunter daran, dass der Mietvertrag eine Mindestmietdauer von einem Jahr vorsah, während im Anmeldeformular für Mietinteressenten noch keine Minimaldauer der Miete festgehalten worden war. Sodann habe Olga im Mietvertrag versucht, einen unzulässigen Katalog von Nebenkosten zu vereinbaren.

b) Aufgabe

Sie sind Anwalt bzw. Anwältin. Erstellen Sie zuhanden der Vermieterin Olga, welche an Sie gelangt ist, eine konzise und stringente schriftliche Abklärung, in welcher Sie prüfen, ob Olga einen rechtlichen Anspruch gegen Maja hat. Es ist kein Begleitbrief zu formulieren.

2. Der neue Arbeitnehmer

a) Sachverhalt

MLaw Hieronymus hat nach dem erfolgreich abgeschlossenen Studium eine Stelle als Jurist in einem Treuhandunternehmen angetreten, musste die Stelle aber bereits nach einem Jahr verlassen, nachdem herausgekommen ist, dass er Kundengelder veruntreut hat. Gegen ihn läuft in diesem Zusammenhang auch ein Strafverfahren, das aber noch nicht rechtskräftig abgeschlossen ist. Nach seiner Entlassung war Hieronymus während drei Jahren als selbständiger Steuerberater tätig. Seit 1. Januar 2020 ist er als juristischer Mitarbeiter im Bereich «Legal & Compliance» bei der BF Bona Fides AG tätig. Weder in seiner Bewerbung (Bewerbungsschreiben, Lebenslauf) noch beim Anstellungsgespräch hat Hieronymus seine frühere Anstellung beim Treuhandunternehmen, die Umstände seiner Entlassung oder das laufende Strafverfahren erwähnt. Vielmehr hat Hieronymus im Bewerbungsschreiben ausgeführt, keine Arbeitszeugnisse oder Referenz angeben zu können, da er seit dem Studienabschluss nur als selbständiger Steuerberater tätig gewesen sei. Ein Strafregisterauszug wurde von ihm nicht einverlangt und er wurde auch nicht auf frühere Anstellungsverhältnisse oder allfällige Strafverfahren angesprochen. Es wurde ein Lohn von Fr. 8'000.00 und eine Kündigungsfrist von drei Monaten vereinbart. In seinem Arbeitsvertrag findet sich sodann folgende Klausel:

5. Sollte der Mitarbeiter im Zusammenhang mit seiner Tätigkeit bei der BF Bona Fides AG in zivilrechtlicher Hinsicht persönlich belangt oder in strafrechtliche Verfahren einbezogen werden, übernimmt die BF Bona Fides AG keine Kosten (Anwaltskosten, Schadenersatz, Bussen usw.). Eine Versicherungsdeckung ist allein Sache des Mitarbeiters.

Am 4. Juli 2022 hat eine kritische Gruppierung vor dem Hauptsitz der BF Bona Fides AG in Aarau demonstriert und dabei den Zugang zum Gebäude der BF Bona Fides AG mit einer Sitzblockade versperrt. In diesem Zusammenhang hat der sichtlich genervte Hieronymus einem lokalen Medienunternehmen ein Interview gegeben, in welchem er sich darüber enerviert, dass die BF Bona Fides AG und ihre Mitarbeiter von der Arbeit abgehalten würden. Die Demonstranten bezeichnete er als «arbeitsfaules Gesindel», das man am besten in ein «KZ» deportieren sollte. Das zusammen mit diversen Fotos wiedergegebene Interview hat sowohl in den Printmedien als auch in den Online-medien grosse Verbreitung erfahren. Mehrere der auf den Fotos erkennbaren Demonstranten sind in der Folge einerseits gegen das lokale Medienunternehmen, andererseits gegen Hieronymus vorgegangen und haben u.a. zivilrechtliche Klage wegen Persönlichkeitsverletzung gegen ihn erhoben. Sodann wurde Strafantrag wegen Ehrverletzung sowie Strafanzeige wegen Verletzung der Antirassismus-Strafnorm gestellt. Sowohl im Zivil- als auch Strafverfahren, die beide noch nicht rechtskräftig abgeschlossen sind, hat sich Hieronymus anwaltlich vertreten lassen, wobei ihm bis anhin rund Fr. 10'000.00 an Anwaltskosten angefallen sind. Hieronymus hat sich bei der BF Bona Fides AG erkundigt, ob diese bereit wäre, die angefallenen und noch anfallenden Anwaltskosten ganz oder teilweise zu übernehmen. Gestern hat die BF Bona Fides AG einen neuen Mitarbeiter, der Hieronymus noch von seiner früheren Tätigkeit beim Treuhandunternehmen her kannte, eingestellt. Dabei hat die BF Bona Fides AG auch erstmals von der früheren Anstellung und dem unrühmlichen Abgang von Hieronymus wegen Veruntreuung von Kundengeldern erfahren und dass gegen ihn damals ein Strafverfahren eröffnet worden sei.

b) Aufgabe

Sie sind Anwalt bzw. Anwältin. Erstellen Sie zuhanden der BF Bona Fides AG, welche an Sie gelangt ist, eine konzise und stringente schriftliche Abklärung, in welcher Sie prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen diese Hieronymus als Mitarbeiter «loswerden» kann und ob die BF Bona Fides AG für die Hieronymus bereits entstandenen und noch anstehenden Anwaltskosten aufkommen muss. Es ist kein Begleitbrief zu formulieren.

* * *