KANTON AARGAU

Anwaltskommission

ANWALTSPRÜFUNG KANTON AARGAU **Frühling 2024**

OR

Experte: Guido Marbet, Rechtsanwalt

Dauer: 4 Stunden

Hilfsmittel: OR, ZGB

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 1

Die verwitwete Arlette Dubary ist Eigentümerin einer alleinstehenden repräsentativen Villa mit Umschwung in einer gesuchten Wohngegend und unterhielt seit längerem ein freundschaftliches Verhältnis mit Eugen Windig, der grosses Interesse an einer Übernahme der Liegenschaft hatte. Nach ihrem Eintritt ins Altersheim einigten sich Arlette Dubary und Eugen Windig im Jahr 2010 darauf, die genannte Liegenschaft zunächst an Eugen Windig zu vermieten. Im Hinblick auf spätere mögliche Einwände der gesetzlichen Erben von Arlette Dubary wünschte Eugen Windig die Aufnahme eines Kaufrechts zum Verkehrswert, womit Arlette Dubary einverstanden war. Da die Parteien mit möglichen Scherereien mit den gesetzlichen Erben rechneten, verzichteten sie auf eine öffentliche Beurkundung und vereinbarten, das Kaufrecht in den schriftlichen Mietvertrag mit folgendem Vermerk zu integrieren: «Es versteht sich, dass die Bestimmung über das Kaufrecht nur rechtsgültig besteht, sofern diesbezüglich ein notariell beurkundeter Vertrag vorliegt, was zur Zeit nicht der Fall ist.»

Nach einer gewissen Abkühlung der Freundschaft in den folgenden Jahren verlangte Eugen Windig im Jahr 2015 von Arlette Dubary die notarielle Beurkundung des Kaufrechts, was diese wegen der befürchteten Unstimmigkeiten mit den gesetzlichen Erben zwar ablehnte. Dennoch aber sicherte sie Eugen Windig schriflich zu, ihm die Liegenschaft zum vereinbarten Kaufpreis zu verkaufen. Nach verschiedenen Unstimmigkeiten zwischen den beiden, liess Arlette Dubary Eugen Windig im Jahr 2019 schliesslich wissen, von der Veräusserung des Grundstücks an ihn abzusehen.

Aufgabe 1 (16 Punkte)

Verfassen Sie als Vertreterin/Vertreter von Arlette Dubary ein Exposé mit einer umfassenden Prüfung der Rechtslage und einer Würdigung der Aussichten für einen allfälligen von Eugen Windig angestrengten Prozess auf Erfüllung der Übertragungsverpflichtung.

Sachverhalt 2

Die genannten Parteien hatten einen notariell beurkundeten Vertrag mit Einräumung des Kaufrechts am Grundstück von Arlette Dubary mit folgender Klausel vereinbart: «Nach Ausübung des Kaufrechts haben die Verkäufer 30 Tage Zeit, auf dem Büro des Notars eine Grundbuchanmeldung zu unterzeichnen. Am Tag dieser Unterzeichnung muss vom Käufer der gesamte Kaufpreis auf einem besonderen Konto des Notars einbezahlt sein.»

Mit eingeschriebenem Brief vom 20. Juni 2023 erklärte Eugen Windig, sein Kaufrecht auszuüben. Der Notar lud die Parteien auf den 19. Juli 2023 zur Unterzeichnung der Grundbuchanmeldung ein. Am 21. August 2023 erstellte er eine Bescheinigung, wonach der Käufer sich zum Termin vom 19. Juli 2023 anwaltlich habe vertreten lassen, ohne aber selber erschienen zu sein. Der Kaufpreis sei weder bis zum 19. Juli 2023 noch innert der bis 15. August 2023 gesetzten Nachfrist geleistet worden, weshalb keine Urkunde zur Eigentumsübertragung erstellt worden sei.

Aufgabe 2 (20 Punkte)

Verfassen Sie für Arlette Dubary für diesen Fall ein Exposé über ihre materiellrechtliche Rechtslage zur Durchsetzung ihrer Forderung auf den Kaufpreis sowie über die möglichen Einwände von Eugen Windig.

Sachverhalt 3

Eugen Windig hat die Liegenschaft von Arlette Dubary mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 15. September 2023 und Leistung der vereinbarten Kaufsumme gültig erworben. Im Kaufvertrag wurde dabei die vom Gebäudeschätzer im Jahr 2010 festgehaltene Grundstückfläche von 10 Aren verzeichnet. Der notariell beurkundete Kaufvertrag enthielt im Übrigen eine sog. Freizeichnungsklausel mit Hinweis auf Art. 199 OR.

Im Zuge der Planung einer neuen Gartengestaltung stellte der Käufer Eugen Windig im Dezember 2023 fest, dass das Grundstück nur 9 a Fläche aufweist. Mit eingeschriebenem Brief vom 15. Januar 2024 erhob er bei der Verkäuferin Mangelrüge bezüglich der Fläche.

Aufgabe 3 (16 Punkte)

Wie beraten Sie Ihre Klientin Anette Dubary mit Bezug auf diese Mängelrüge?