

# Anwaltsprüfung Sommer 2024

## Privatrecht

15. Juni 2024

---

### Fall 1 Der schmarotzende Mietnomade

Gemäss dem Mietvertrag vom 12. Dezember 2023 hat sich der Mieter Marlon Brandoff verpflichtet, pro Monat für die 4-Zimmerwohnung im 2. OG an der Feldisstrasse 12 in 8212 Neuhausen am Rheinfall einen Mietzins von CHF 1'400.00, inkl. Nebenkosten, zu bezahlen, wobei die Fälligkeit jeweils je zu Beginn des laufenden Monats entsteht.

Das Mietverhältnis begann am 1. Januar 2024 zu laufen. Marlon Brandoff vertröstete den in der gleichen Liegenschaft wohnenden Vermieter Tom Gross immer wieder und sicherte jeweils eine Zahlung zu, bezahlte jedoch bis heute nie einen einzigen Mietzins. Nun hat der Vermieter die Nase gestrichen voll und kommt heute zu Ihnen in die Kanzlei und ersucht Sie um Ihre Hilfe.

Was haben Sie nun umgehend zu tun?

#### Aufgabe 1:

Verfassen Sie ein entsprechendes Schreiben an den Mieter Marlon Brandoff, unter Beachtung der erforderlichen Mindestanforderungen.

Gehen Sie im weiteren Verlauf der Angelegenheit davon aus, dass gemäss Zustellbestätigung der Schweizerischen Post Marlon Brandoff am Montag, 17. Juni 2024, eine Abholungseinladung ins Postfach gelegt wurde.

Am 22. Juni 2024 verlängerte Marlon Brandoff am Schalter der Schweizerischen Post die Abholfrist um 20 Tage bis 12. Juli 2024.

Leider erfolgt seitens von Marlon Brandoff keinerlei Reaktion und er bezahlt auch in der Folge keinen Mietzins, wohnt aber weiterhin in der Wohnung Ihres Mandanten.

Was haben Sie nun zu tun?

### **Aufgabe 2:**

Erstellen Sie in Vorbereitung einer telefonischen Besprechung mit Ihrem Mandanten eine entsprechende Notiz mit den nun massgeblichen Daten. Wann frühestens können Sie den nächsten Schritt machen und welchen?

Auch nach diesem Schritt reagiert Marlon Brandoff noch immer nicht und sieht keinen Anlass, Mietzinsen zu bezahlen, geschweige denn die Wohnung aus freien Stücken zu verlassen.

Ihr Mandant ist verzweifelt, entgehen ihm doch nicht nur die Mietzinse, sondern er kann so die Wohnung auch nicht jemand anderem vermieten, obwohl er bereits Interessenten hätte.

Was haben Sie nun bei dieser Ausgangslage als nächsten Schritt zu tun? (Hinweis: Da die weiteren Schritte in der Zukunft liegen, nehmen Sie nebst den gesetzlichen Fristen realistische und im Interesse Ihres Mandanten liegende Daten an!)

### **Aufgabe 3:**

Verfassen Sie eine vollständige Rechtsschrift an die zuständige Instanz.

## **Fall 2 Der zu frühe Vogel verschluckt sich am Wurm**

Gläubiger Beat Bernstein betrieb mit Zahlungsbefehl Nr. 12345678 des Betreibungsamtes Schaffhausen vom 30. Juni 2021 den Schuldner Alex Allensbach für einen Betrag von CHF 1'200'000.00, zuzüglich Zins von 5 % seit dem 19. Juni 2021. Am 16. Juni 2022 vollzog das Betreibungsamt Schaffhausen die Pfändung in Abwesenheit von Alex Allensbach. Die am 18. August 2022 ausgestellte Pfändungsurkunde wurde dem Schuldner Alex Allenspach am 23. August 2022 rechtshilfweise durch das Betreibungsamt Lugano zugestellt. Mit Schreiben vom 30. August 2022 teilte das Betreibungsamt Schaffhausen dem Schuldner Alex Allensbach mit, dass der Gläubiger Beat Bernstein die Verwertung der gepfändeten Vermögenswerte verlangt habe. Die rechtshilfweise Zustellung dieses Schreibens durch das Betreibungsamt Lugano erfolgte am 18. November 2023 (dreiundzwanzig).

Gegen die Mitteilung des Verwertungsbegehrens erhob der Schuldner Alex Allensbach gestützt auf ein im Internet gefundenes und für den Kanton Zürich bestimmtes Muster mit Eingabe vom 19. November 2023 beim Kantonsgericht Schaffhausen als unterer kantonaler Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter SchKG-Beschwerde nach Art. 17 SchKG. Als Begründung führte er u.a. aus, dass der Gläubiger Beat Bernstein das Verwertungsbegehren zu früh gestellt habe. Es sei deshalb unwirksam und alle daran anschliessenden Betreibungshandlungen seien nichtig.

Nun kommt der Gläubiger Beat Bernstein zu Ihnen und hat gewisse Fragen an Sie.

**Aufgaben:**

1. Wie sähe in der vorliegenden Angelegenheit unter Angabe der massgeblichen Gesetzesartikel der Instanzenzug bei einer SchKG-Beschwerde nach Art. 17 SchKG aus, wenn durch alle Instanzen gegangen würde?
2. Mit welcher Argumentation würden Sie der SchKG-Beschwerde des Schuldners im Wesentlichen entgegentreten? Erstellen Sie eine entsprechende Notiz.

**Beilage:** Auszug der Verordnung vom 5. Juni 1996 über die im Betreibungs- und Konkursverfahren zu verwendenden Formulare und Register sowie die Rechnungsführung (VFRR; SR 281.31)

# Verordnung über die im Betreibungs- und Konkursverfahren zu verwendenden Formulare und Register sowie die Rechnungsführung (VFRR)

vom 5. Juni 1996 (Stand am 1. Januar 2016)

---

*Der Schweizerische Bundesrat,*

gestützt auf Artikel 15 Absatz 2 des Bundesgesetzes vom 11. April 1889<sup>1</sup>  
über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG),<sup>2</sup>

*verordnet:*

## I. Formulare

### Art. 1<sup>3</sup>

Im Betreibungs- und Konkursverfahren sind die für eine einheitliche Durchführung der Vorschriften des SchKG sowie der zugehörigen Verordnungen erforderlichen Formulare zu verwenden.

### Art. 2<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Die von der Dienststelle für Oberaufsicht SchKG im Bundesamt für Justiz aufgestellten Formulare werden als Mustersammlung in elektronischer Form veröffentlicht.

<sup>2</sup> Die Betreibungs- und Konkursämter können eigene Formulare herstellen und verwenden; diese haben inhaltlich dem jeweiligen Formular der Mustersammlung zu entsprechen.

<sup>3</sup> Die kantonalen Behörden können für ihr Gebiet weitere Formulare aufstellen.

AS 1996 2877

<sup>1</sup> SR 281.1

<sup>2</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 14. Okt. 2015, in Kraft seit 1. Jan. 2016 (AS 2015 4007 4295).

<sup>3</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 14. Okt. 2015, in Kraft seit 1. Jan. 2016 (AS 2015 4007).

<sup>4</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 14. Okt. 2015, in Kraft seit 1. Jan. 2016 (AS 2015 4007).

### **Art. 7**

Die zur gleichen Betreibung oder Gruppe gehörigen Formulare sind zusammen aufzubewahren.

## **II. Registerführung**

### **Art. 8**

<sup>1</sup> Für das Betreibungsverfahren werden von den Betreibungsämtern folgende Bücher verwendet:

1. Eingangsregister;
2. Betreibungsbuch;
3. Gruppenbuch;
4. Personenregister;
5. Tagebuch und Agenda;
6. Kassabuch;
7. Kontokorrent.

<sup>2</sup> Die Bücher können mit Bewilligung der kantonalen Aufsichtsbehörde mittels elektronischer Datenverarbeitung geführt werden.

### **1. Eingangsregister**

#### **Art. 9**

<sup>1</sup> Im Eingangsregister werden in der Reihenfolge und mit dem Datum ihres Eingangs, mit fortlaufender Nummer (Kolonne 1), die eingehenden Betreibungs-, Fortsetzungs- und Verwertungsbegehren eingetragen.

<sup>2</sup> Fortsetzungs- und Verwertungsbegehren, deren Stellung im Zeitpunkt, wo sie beim Betreibungsamt einlangen, gesetzlich noch nicht zulässig ist, werden nicht eingetragen, sondern dem Einsender mit der Bemerkung: «verfrüht, erst am ... zulässig» zurückgeschickt.

<sup>3</sup> Ausgenommen sind solche Begehren, die höchstens zwei Tage zu früh einlangen. Diese werden gleichwohl entgegengenommen und, wie die andern, in der Reihenfolge des Eingangs eingetragen. Dem Eingangsdatum wird in Kolonne 2 (in Bruchform) das Datum des Tages beigefügt, von dem an sie zulässig sind und als gestellt gelten.

<sup>4</sup> In Kolonne 3 ist die Art des Begehrens durch den Anfangsbuchstaben anzugeben. Es bezeichnet somit:

B: das Betreibungsbegehren;

F: das Fortsetzungsbegehren;

V: das Verwertungsbegehren.

<sup>5</sup> In Kolonne 4 wird durch ein E angegeben, dass ein Empfangsschein verlangt und ausgestellt worden ist; wurde ein solcher nicht verlangt, so wird dies durch einen horizontalen Strich angedeutet.

<sup>6</sup> Die Kolonnen 5 und 6 dienen zur Aufnahme des Familiennamens oder der Firma des Schuldners und des Gläubigers.

<sup>7</sup> In Kolonne 7 wird die Seitennummer des Personenregisters angegeben, auf der jene Namen zu finden sind, und zwar für den Schuldner als Zähler, für den Gläubiger als Nenner.

<sup>8</sup> In Kolonne 8 endlich wird die Nummer angegeben, unter der die Betreibung im Betreibungsbuch eingetragen ist.

## 2. Betreibungsbuch

### Art. 10

Im Betreibungsbuch werden sämtliche Betreibungen jeder Art in der Reihenfolge des Eingangs des Betreibungsbegehrens eingetragen. Die Kolonnen werden wie folgt ausgefüllt:

Fortlaufende Nummer; darunter, durch einen Anfangsbuchstaben bezeichnet, die Art der Betreibung. Es bezeichnet:

F: die Betreibung auf Faustpfandverwertung;

G: die Betreibung auf Grundpfandverwertung;

W: die Wechselbetreibung;

kein Anfangsbuchstabe: die Betreibung auf Pfändung oder Konkurs.

Name des Schuldners, des Gläubigers und seines allfälligen Bevollmächtigten.

Betrag der Forderung, nebst Höhe des Zinsfusses, Anfang und Ende des Zinsenlaufs und Betrag der Zinsen.

Gebühren. Eingetragen wird auf der ersten Zeile mit I die Summe der Gebühren bis und mit Zustellung des Zahlungsbefehls an den Gläubiger; auf der zweiten Zeile mit II die Summe der aus der Pfändung erwachsenden Gebühren. Die Verwertungsgebühren werden hier (mit III) nur aufgeführt, wenn die Verwertung kein Ergebnis erzielt; andernfalls werden sie auf dem Verwertungsprotokoll direkt in Abzug gebracht.

Kostenvorschüsse. Werden die Kosten in laufender Rechnung mit dem Gläubiger verrechnet, so wird statt einer Summenangabe das Wort «Konto» eingetragen.

Datum des Eingangs des Betreibungsbegehrens.