

Anwaltsprüfung Frühling 2024

Privatrecht

17. Februar 2024

Fall 1

Im November 2021 ist die verwitwete und kinderlose Margrith Fankhauser an ihrem Wohnort in Bern verstorben. In ihrem Testament hielt sie fest, dass sie ihren Patensohn Peter Schweizer als Alleinerben einsetzt. Im Weiteren hielt sie fest, dass Peter Schweizer verpflichtet ist, ihre Liegenschaft in der Stadt Bern, bestehend aus den Grundstücken Nr. 1334 und 1317 zu verkaufen und fünf Nichten und Neffen ein Vermächtnis von je Fr. 50'000.– auszurichten.

Peter Schweizer war über die Erbeinsetzung verwundert, hatte er doch seit vielen Jahren keinen Kontakt mehr zu seiner Patentante.

Peter Schweizer wohnt in der Stadt Schaffhausen. Er ist beruflich und privat sehr engagiert. Aus diesem Grund konnte und wollte er sich nicht um die Liegenschaft und deren Verkauf kümmern. Auf Empfehlung eines Bekannten engagierte er die von Bernegg & Partner Liegenschaftenvermittlungs-AG mit Sitz in Bern für die Räumung und den Verkauf der Liegenschaft. Die Maklerin nahm sofort ihre Arbeit auf. Sie erstellte einen Prospekt und schrieb die Liegenschaft als 4,5-Zimmer Einfamilienhaus aus.

Die Ausschreibung stiess auf reges Interesse. Bereits am 20. Juli 2022 konnte ein Kaufvertrag unterzeichnet werden. Die Eheleute Daniel und Anja Weber, wohnhaft in der Stadt Bern, kauften die Liegenschaft, um sie vorerst zu vermieten. Nach der Pensionierung von Daniel Weber beabsichtigten sie, die Liegenschaft selber zu bewohnen. Für die Unterzeichnung des Kaufvertrages reiste Peter Schweizer zur Notarin Maja Sonderegger nach Bern.

Unmittelbar nach dem Verkauf der Liegenschaft und dem Eingang des Verkaufserlöses richtete Peter Schweizer die Vermächtnisse aus.

Zwei Monate später, im September 2022, erhielt Peter Schweizer eine E-Mail Nachricht von Daniel Weber. Dieser teilte ihm mit, dass es sich beim Kaufobjekt gemäss den ursprünglichen Bauplänen um ein 3,5-Zimmer Einfamilienhaus handle. Die Patentante von Peter Schweizer habe, so sei ihm von einem Nachbarn zugetragen worden,

im Jahr 2010 im Kellergeschoss ein viertes Zimmer eingebaut. Sie habe, so die Nachbarn, nicht um die erforderliche Baubewilligung nachgesucht. Peter Schweizer solle ihm die Bauunterlagen, inkl. Baubewilligung, schicken.

Peter Schweizer sandte Daniel Weber daraufhin einen Ordner mit Unterlagen zum vorerwähnten Umbau zu. Den Ordner hatte er von der Maklerin erhalten, die auch für die Räumung der Liegenschaft besorgt war. Im Ordner befanden sich Unterlagen zum Umbau, wie Pläne, Offerten, Rechnungen etc. Eine Baubewilligung war nicht im Ordner.

In der Folge hörte Peter Schweizer nichts mehr von Daniel Weber, bis eine Vorladung zur Schlichtungsverhandlung vor der Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland für den 1. März 2023 bei ihm eintraf.

Peter Schweizer ging ohne anwaltliche Vertretung an die Schlichtungsverhandlung. Die Verhandlung verlief ergebnislos. Die Schlichtungsbehörde stellte die Klagebewilligung aus.

Innert Frist reichten die Käufer eine Klageschrift beim Regionalgericht Bern-Mittelland ein. Die Klageschrift wird Peter Schweizer zugestellt, unter Ansetzung einer Frist, diese zu beantworten.

Peter Schweizer ärgert sich sehr über die Angelegenheit. Angesichts der Umstände reut es ihn, dass er die Liegenschaft verkauft hat. Er beauftragt Sie in der Angelegenheit.

Aufgaben:

1. Hätte Peter Schweizer die Liegenschaft überhaupt verkaufen müssen?
2. Erstellen Sie für Peter Schweizer ein Memo, in dem Sie sich kritisch mit der Klageschrift auseinandersetzen. Zeigen Sie Peter Schweizer auf, welche Anträge Sie stellen und wie Sie diese begründen werden. Zeigen Sie Peter Schweizer auch auf, wie Sie zu den Anträgen und der Begründung gekommen sind, und was die Gegenseite allenfalls gegen ihren Standpunkt einwenden könnte.

Beilagen:

- Kaufvertrag vom 20. Juli 2022
- Klageschrift vom 19. Juni 2023

Fall 2

Fritz Fürst ist Landwirt und ein grosser Verfechter der Energiewende. Um es nicht nur bei Worten zu belassen, erwirbt er ein ausrangiertes Windrad für Fr. 150'000. Er weiss, dass Petra Althaus Eigentümerin einer windexponierten Wiese ist. Fritz Fürst fragt Petra Althaus an, ob er sein Windrad auf ihrer Wiese errichten kann. Wegen seiner Grösse benötigt das Windrad ein betoniertes Fundament von fünf mal fünf mal fünf Metern. Die Investitionen für das Fundament und die Zuleitungen belaufen sich noch einmal auf gut Fr. 100'000. Fritz Fürst rechnet damit, dass er die Investitionen in 25 Jahren amortisiert hat.

Petra Althaus ist damit einverstanden, dass das Windrad auf ihrem Grundstück errichtet wird. Sie sagt zu Fritz Fürst, dass er ihre Wiese zu diesem Zweck pachten könne. Fritz Fürst kommt zu Ihnen, um einen Pachtvertrag ausarbeiten zu lassen.

Aufgabe:

Wie beraten Sie Fritz Fürst?