

Anwaltsprüfung Herbstsession 2024

Staats- und Verwaltungsrecht

Gesetze

- Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101)
- Bundesgesetz über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110)
- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700)
- Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Verfassung des Kantons Luzern (KV; SRL Nr. 1)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; SRL Nr. 40)
- Gesetz über die Volksschulbildung (VBG; SRL Nr. 400a)
- Verordnung zum Gesetz über die Volksschulbildung (Volksschulbildungsverordnung, VBV; SRL Nr. 405)
- Planungs- und Baugesetz (PBG; SRL Nr. 735)
- Planungs- und Bauverordnung (PBV; SRL Nr. 736)

Hinweis: Das Schwergewicht der Prüfungsaufgabe liegt bei Fall 1.

Fall 1

Sachverhalt

Landwirt Peter Furrer ist Alleineigentümer des Grundstücks Nr. 001, Grundbuch (GB) X. (eine kleine Gemeinde im Kanton Luzern). Die Parzelle liegt in einem vom Dorf weit abgelegenen Gebiet und ist der Landwirtschaftszone zugeteilt. Auf dem Grundstück befinden sich die Gebäude Nrn. 02 (Wohnhaus mit angebauten Ökonomiegebäude) und 02b (Hühnerhaus).

Peter Furrer führt auf der Parzelle Nr. 001 einen landwirtschaftlichen Betrieb in dritter Generation, welchen er vor Jahren von seinen Eltern übernommen hat. Es handelt sich um einen eigentlichen Familienbetrieb, in dem auch die Mutter von Peter (das "Grosi") noch tatkräftig mithilft. Gemeinsam mit dem Grosi lebt Peter und seine ganze Familie in der einten Wohnung des vor rund zehn Jahren komplett neu erstellten Gebäudes Nr. 02. In einer weiteren Wohnung dieses Gebäudes lebt Fritz Müller, der Angestellte des Betriebs; Fritz ist hauptsächlich für die 1'000 Hühner verantwortlich, um die er sich sozusagen 24 Stunden am Tag kümmert.

Am 1. September 2023 erteilte der Gemeinderat X. Peter Furrer die Baubewilligung für den Einbau einer dritten Wohnung in das bestehende Ökonomiegebäude als Teil des Wohnhauses Nr. 02, welche Räume im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss umfasst. Vorgesehen war, dass das Grosi in die neu zu erstellende Wohnung umzieht. Noch während laufender Bauarbeiten für diese zusätzliche Wohnung hegen Peter und seine Ehefrau Susi neue Pläne: Mit einer weiteren, separaten Zugangstür vom Gartensitzplatz aus und zwei, drei verschobenen Innenwänden, einer Umplatzierung der Türen im EG und 1. OG, einer etwas anderen Anordnung des Treppenhauses sowie einer kleinen, schlichten Komplettküchenzeile würde sich im Zuge der laufenden Arbeiten ganz leicht und günstig eine eigentliche vierte Wohnung in das bestehende Gebäude miteinbauen, welche sich künftig vermieten liesse und was ihnen noch etwas Geld einbringen würde.

Peter und Susi möchten sich noch kurz bestätigen lassen, dass sie diese Anpassungen im Rahmen der laufenden Bauarbeiten ebenfalls umsetzen können und stehen diesbezüglich im Kontakt mit Alois Huber, dem zuständigen Mitarbeiter des Bauamts der Gemeinde X. und Jassfreund von Peter. Mit Brief an ihn bzw. die Gemeinde ersuchten sie ihn anfangs 2024 um Mitteilung, ob sie diese "Teeküche" bauen dürften. Alois Huber sicherte in der Folge anlässlich einer gemütlichen Jassrunde seine Zustimmung für diese "kleinen Anpassungen" zu und bestätigte dies auch noch schriftlich (vgl. Anhang 1).

Im Zuge der Schlussabnahme des Bauvorhabens am 1. März 2024 stellte das Bauamt X. fest, dass von der seinerzeitigen Bewilligung abgewichen wurde. Es forderte daraufhin Peter Furrer zur Einreichung eines nachträglichen Baubewilligungsgesuchs auf, was dieser in der Folge auch tat. Im Rahmen der im nachträglichen Verfahren eingereichten Pläne stellte das Bauamt X. in Bezug auf das ursprüngliche Vorhaben eine Projektänderung bei der neu erstellten Wohnung im Gebäude Nr. 02 fest. Die Projektänderung umfasse insbesondere die Erstellung eines zusätzlichen separaten Zugangs (Türe) zu einem mit "Grosi" bezeichneten Raum und den Einbau einer Küchenzeile in diesem Raum. Dieser Raum wiederum weist gemäss den nachträglich eingereichten und revidierten Plänen einen weiteren Zugang zu einem mit "Ankleide" bezeichneten Raum und zu einer Dusche mit WC auf. Ferner ist gemäss Plänen ein Wohn- und Schlafbereich in dem mit "Grosi" bezeichneten Raum bezeichnet. Im Rahmen dieses nachträglichen Baubewilligungsverfahrens stellte die Gemeinde X. diesen Sommer (2024) einen abschlägigen Entscheid in Aussicht.

Peter und Susi Furrer ersuchen Sie heute um juristischen Rat und erklären Ihnen, dass sie das "Grosi-Zimmer" unbedingt wie umgesetzt erhalten möchten. Es diene vorwiegend dazu, der Grossmutter ein möglichst unbeschwertes Zimmer zu ermöglichen, sozusagen als gewöhnliches Zimmer mit Bad en Suite und einer Ankleide innerhalb der ohnehin schon bewilligten Wohnung 3; so etwas müsse doch nicht noch zusätzlich bewilligt werden, sie hätten ja nur ein paar Wände anders gebaut und eine neue Türe erstellt. Das Zimmer habe ja auch keine eigene Waschküche; diese befinde sich vielmehr ausserhalb des streitbetroffenen Raums in der bewilligten Wohnung 3. Der Raum sei lediglich durch dünne Trockenbauwände und eine gewöhnliche abschliessbare Zimmertüre von den übrigen Räumen (der rechtskräftig bewilligten Wohnung 3) im Erdgeschoss getrennt.

Aufgabe:

Verfassen Sie einen Brief an Peter und Susi Furrer mit Ihren Einschätzungen zu folgenden Fragen:

- a) Peter Furrer sieht den erstellten Grosi-Raum (separate Zugangstür vom Gartensitzplatz aus, verschiedene verschobene Innenwände, umplatzierte Türen im EG und 1. OG, anders angeordnetes Treppenhaus, Komplettküchenzeile) als nicht bewilligungspflichtig an. Was halten Sie von diesem Einwand?

- b) Äussern Sie sich in grundsätzlicher Hinsicht zur Möglichkeit von Bauvorhaben auf einer Parzelle wie jener von Peter Furrer. Wie sieht es auf einer solchen Parzelle mit der Bewilligungsfähigkeit von Wohnraum aus?
- c) Erläutern Sie das Bewilligungsverfahren und die Zuständigkeiten in Bezug auf die neu erstellte Wohnung 3 im bestehenden Ökonomiegebäude als Teil des Wohnhauses Nr. 02.
- d) Angenommen, der in Aussicht gestellte Entscheid der Gemeinde würde wie angekündigt ergehen, wie sähe ein allfälliger Weiterzug (inkl. Bundesgericht) dagegen aus? Wer könnte gegen den abschlägigen Entscheid ein Rechtsmittel ergreifen? Wie lauten diesfalls die Anträge?
- e) Peter Furrer und seine Frau sind der Auffassung, sie hätten auf die Aussage von Alois Huber vertrauen dürfen. Alois Huber, der Mitarbeiter des zuständigen Bauamts habe nicht nur eine mündliche Baubewilligung für den Einbau dieses zusätzlichen Küchenraums erteilt, sondern sie - nachdem sie ihn um Retournierung der diese Änderungen betreffenden, bewilligten Pläne gebeten hätten - auch angewiesen, mit den Bauarbeiten zu beginnen. Diese Anpassungen seien demnach ja bewilligt worden. Wie sieht die Rechtslage aus? Wird das Bauamt allenfalls entschädigungspflichtig?

Anmerkung:

Sie können bei der Beantwortung der Fragen von der Zonenkonformität der am 1. September 2023 bewilligten Baute ausgehen. Jener Bewilligungsentscheid wurde seinerzeit formell und materiell korrekt eröffnet und ist rechtskräftig.

Fall 2

Sachverhalt

Mit dem obligatorischen Kindergarteneintritt ihrer beiden Söhne Leon und Luis (beide geboren am 17. Juli 2019) begann vor wenigen Tagen ein neuer Lebensabschnitt für die Familie Meyer, die im abgelegenen Ortsteil Schachen der Gemeinde Werthenstein wohnt. Während es im Kindergarten gut läuft und Leon und Luis bisher nichts zu beklagen haben, gestaltet sich deren täglicher Weg dorthin für die Eltern Petra und Ernst Meyer als wahre Herausforderung.

Um in das Dorf und somit in den Kindergarten zu gelangen, müssen Leon und Luis nämlich täglich bis zu viermal einen schmalen Fußweg (1,5 km Schotterweg mit insgesamt 200 m Gefälle) entlang einer unübersichtlichen und teils stark befahrenen Strasse zurücklegen. Besonders besorgniserregend ist, dass diese Strasse auch von Schwerverkehr frequentiert wird. Ein eigentliches Trottoir gibt es auf dieser Überlandstrasse nicht, was die Situation zusätzlich erschwert. Mit dem öffentlichen Verkehr ist das Zuhause der Meyers nicht erreichbar; man müsste einen erheblichen Umweg machen, dies gar noch mit einem Zeitverlust.

Besonders mit Blick auf die bevorstehenden Wintermonate, in denen in den vergangenen Jahren viel Schnee gefallen ist, der auf dem ohnehin schmalen Weg zusätzliche Hindernisse geschaffen hat, plagen Petra und Ernst Meyer grosse Sorgen.

Die Eltern haben Angst um die Sicherheit ihrer Kinder, da die unzureichenden Fusswege bei schlechten Witterungsbedingungen noch gefährlicher werden.

Diese Situation führt aktuell dazu, dass Petra und Ernst Meyer ihre Söhne täglich mit einem mulmigen Gefühl auf den Kindergartenweg schicken. Um die Sicherheit und das Wohlbefinden ihrer Kinder zu gewährleisten, haben die Meyers konkrete Wünsche an die Gemeinde: Sie fordern die Einrichtung eines Schulbusses, der die Kinder sicher und zuverlässig in den Kindergarten und zurück bringt. Zusätzlich wünschen sie sich die Einführung eines Mittagstisches, damit Leon und Luis nicht täglich den gefährlichen Weg mehrfach zurücklegen müssen. Petra und Ernst Meyer kommen deswegen heute zu Ihnen in Ihre Anwaltskanzlei und erhoffen sich, dass Sie die Familie bei ihrem Anliegen unterstützen können.

Aufgabe:

Verfassen Sie einen Brief an Petra und Ernst Meyer und beantworten Sie darin die folgenden Fragen:

- a) An welche Behörde und wie haben sich Petra und Ernst Meyer betreffend die Frage nach der Einführung eines Schulbusses sowie eines Mittagstisches zu wenden. Wie sähe ein allfälliger Weiterzug eines entsprechenden Entscheids aus?
- b) Wie beurteilen Sie die gewünschten Massnahmen von Petra und Ernst Meyer inhaltlich?
- c) Nehmen Sie an, die rechtsmittelweise angerufene Behörde entscheide vollumfänglich und im Sinn der Familie Meyer. Könnte sich die Gemeinde dagegen allenfalls zur Wehr setzen?
- d) Nehmen Sie an, die zuständige Behörde weist die Begehren ab. Petra und Ernst Meyer reichen dagegen das zulässige Rechtsmittel ein. Wies sieht es in Bezug auf die Möglichkeit aus, die gewünschten Massnahmen während des Rechtsmittelverfahrens umzusetzen?

Allgemeine Hinweise:

- Die gestellten Fragen sind so konkret und prägnant wie möglich zu beantworten; unnötige Wiederholungen des Sachverhalts, weitschweifige und verallgemeinernde Ausführungen, die keinen konkreten Bezug zum Prüfungsfall haben, sind zu vermeiden. Der Sachverhalt ist nicht zu ergänzen und nicht abzuschreiben. Die Antworten sind verständlich und sprachlich korrekt zu halten; bloss stichwortartige Hinweise genügen nicht. Grobe Fehler und irrelevante Äusserungen können bei der Bewertung negativ berücksichtigt werden.
- Die Namen sind frei erfunden, bitte schreiben Sie diese aus. Organe der Gemeinwesen sowie Rechtsvorkehren sind korrekt zu bezeichnen (keine Kürzel)
- Der einfacheren Lesbarkeit sind die Texte zu gliedern und bei einem neuen Aspekt Absätze zu schalten.
- Sie können davon ausgehen, dass Ihnen mit den aufliegenden Gesetzen alle für die Lösung der beiden Fälle notwendigen Erlasse zur Verfügung stehen.

*** Viel Erfolg! ***

Gemeinde X.
Bauamt
Alois Huber
Technischer Sachbearbeiter
Tel. direkt: 041 599 12 34



Familie
Peter Furrer
Hinterhof
1234 Gemeinde X.

X., Mitte Januar 2024

Mitteilung Anpassungen laufende Bauarbeiten, Grundstücks Nr. 001, GB X.

Lieber Peter, liebe Susi

Mit Schreiben von letzter Woche habt Ihr geschildert, dass Ihr im Rahmen der laufenden Bauarbeiten noch eine Teeküche im EG einbauen möchtet. Wie ich Dir, Peter, bereits mitgeteilt habe, ist eine Teeküche mit Blick auf den Baubewilligungsentscheid vom 1.9.2023 unproblematisch. Ihr könnt die Teeküche gerne umsetzen, es handelt sich um eine Kleinigkeit.

Ihr habt mich noch gebeten, vor der definitiven Auftragsvergabe den geänderten Grundrissplan mit dem offiziellen Bewilligungsvermerk zu retournieren. Das werde ich demnächst machen. Mit dem Bau der Teeküche könnt Ihr trotzdem schon mal beginnen.

Herzlichst, liebe Grüsse und auf einen baldigen Jass,

Alois

Alois Huber
Technischer Mitarbeiter Bauamt Gemeinde X.