

Anwaltsprüfung Herbst 2021

Klausurarbeit in den Prüfungsfächern "eidgenössisches und kantonales Privatrecht" und "eidgenössisches und kantonales Zivilprozess- und Schuldbetreibungs- und Konkursrecht"

Hinweise:

A. Lesen Sie die Aufgaben und Instruktionen genau durch. Die Prüfung dauert 5 Stunden, achten Sie auf das Zeitmanagement!

B. Es stehen folgende Erlasse zur Verfügung:

Eidgenössische:

1. ZGB
2. OR
3. ZPO
4. SchKG
5. IPRG
6. LugÜ
7. BGG

Kantonale:

8. **JusG**: Gesetz über die Organisation der Gerichte und Behörden in Zivil-, Straf- und verwaltungsgerichtlichen Verfahren (Justizgesetz, JusG) vom 10.05.2010 (SRL Nr. 260)
9. **KRB Sitze**: Kantonsratsbeschluss über die Sitze der Gerichte und Schlichtungsbehörden und die Einteilung des Kantons in Gerichtsbezirke vom 10.05.2010 (SRL Nr. 261)
10. **JusV**: Verordnung zum Gesetz über die Organisation der Gerichte und Behörden in Zivil-, Straf- und verwaltungsgerichtlichen Verfahren (Justizverordnung, JusV) vom 26.03.2013 (SRL Nr. 262)

C. Zur Aufgabe 1 gibt es eine Beilage ("Werkvertrag vom 12. Februar 2021").

D. Sie können davon ausgehen, dass Ihnen mit dieser Auswahl an Erlassen und der Beilage die wesentlichsten für die Lösung der Fälle benötigten Grundlagen zur Verfügung stehen. Falls Sie weitere Erlasse konsultieren würden, machen Sie einen entsprechenden Hinweis darauf in Ihrer Lösung. Es ist nicht unbedingt so, dass Sie für die Lösung der Aufgaben notwendigerweise alle Ihnen zur Verfügung stehenden Erlasse auch tatsächlich benötigen.

E. Die Maximalpunktzahl beträgt 91 Punkte. Auch bei sehr ausführlichen Lösungen gibt es pro Teilaufgabe nicht mehr als die dafür vorgesehene Maximalpunktzahl.

Aufgabe 1:	53
Frage 1)	6
Frage 2)	8
Frage 3)	8
Frage 4)	31
Aufgabe 2:	38
Teil A	11
Teil B	21
Teil C	6
Total	91

Viel Erfolg!

Aufgabe 1 (Total: 53 Punkte)

Ihr langjähriger Klient, Marc Meister, wohnhaft in Meggen, einziger Geschäftsführer der Hugo Meister GmbH, mit Sitz in Emmen, schildert Ihnen den folgenden Sachverhalt:

Sergio Herrlich ist Eigentümer eines Einfamilienhauses mit Garten an der Sonnenbergstrasse in Kriens (Grundstück Nr. 1111, Grundbuch Kriens), das er zusammen mit seiner Ehefrau und den drei Kindern bewohnt. Er möchte seinen Garten etwas aufwerten: Die alte kleine Holzterrasse soll durch eine neue betonierte Terrasse mit Holzpergola ersetzt werden. Der Weg durch den Garten und die Aussentreppe will er ebenfalls erneuern. Sergio Herrlich ist erfolgreicher Musiker. Er mag zwar künstlerisch begabt sein, dafür fehlen ihm aber Talent und Erfahrung im Bauwesen: Er taugt weder als Handwerker, noch könnte er ein solches Bauprojekt koordinieren. Deshalb zieht er den erfahrenen Bauleiter Jonathan Leitner, mit Büro in Hergiswil NW, wohnhaft in Sursee, bei. Dieser soll für ihn die erforderlichen Fachleute und die Umbauarbeiten organisieren.

Jonathan Leitner kennt für solche Projekte viele Fachleute, welche er auch für das Vorhaben von Sergio Herrlich anfragt. Für das Erstellen der Pläne und der Leistungsverzeichnisse zieht er die Bauplaner AG, mit Sitz in Luzern, bei. In den Leistungsverzeichnissen listet die Bauplaner AG alle erforderlichen Arbeitsgattungen auf, mit der Angabe der von ihr geschätzten Mengen (Einheiten), welche die Unternehmer zu erbringen haben werden. Gestützt auf das Leistungsverzeichnis und die Pläne der Bauplaner AG vom 10. Januar 2021 macht Jonathan Leitner die Ausschreibung für die Entfernung der Holzterrasse, den Aushub, das Planieren und Verlegen der Steinplatten für den neuen Weg und für die Schalungs-, Armierungs- und Betonarbeiten für die neue Terrasse und die neue Aussentreppe. Die Hugo Meister GmbH wird ebenfalls angefragt. Sie erstellt am 20. Januar 2021 eine Offerte, in welcher sie zu jeder Position des Leistungsverzeichnisses ihren Preis pro Einheit einsetzt. So offeriert sie einen Preis von CHF 125'000 (brutto). Nach einer Abgebotsrunde vom 25. Januar 2021 (die Hugo Meister GmbH gewährt darin ein Skonto von 3 % bei Zahlung innert 30 Tagen ab Schlussrechnung, im Übrigen bleibt es beim Preis gemäss Offerte) erhält sie den Zuschlag für diese Arbeiten.

Auch für die restlichen Arbeitsgattungen findet Jonathan Leitner für Sergio Herrlich gute Handwerker. Wer das genau ist, interessiert hier nicht weiter.

Am 12. Februar 2021 unterzeichnen Sergio Herrlich als Bauherr und Marc Meister für die mit Sitz in Kriens eingetragene Zweigniederlassung der Hugo Meister GmbH, als Unternehmerin sowie Jonathan Leitner als Bauleiter den Vertrag, welcher eine Vergütung von Total (nach Skontoabzug und MWST-Zuschlag) CHF 130'586.25 vorsieht (Beilage).

Im März 2021 beginnen die Mitarbeiter der Hugo Meister GmbH im Garten des Sergio Herrlich mit den Arbeiten. Während den Bauarbeiten sind Sergio Herrlich und Jonathan Leitner fast durchgehend anwesend. Im Verlauf ergeben sich folgende Abweichungen von den ursprünglichen Plänen:

- 1) Sergio Herrlich erkennt während des Baufortschritts "Optimierungspotential": Er weist die Arbeiter an, den Weg nicht wie geplant, sondern rund zwei Meter daneben auszuführen. Dazu muss zusätzlich ein vorbestehender Wurzelstock entfernt und das dadurch entstehende Loch durch Erde und Kies aufgefüllt werden. Der Weg wird dadurch länger, die geplante Aussen-treppe dafür um eine Stufe kürzer.
- 2) Zudem stellt der Bauleiter fest, dass wegen des an gewissen Stellen unerwartet instabilen Untergrunds für eine ausreichende Stabilität die neue Terrasse etwas grösser und massiver erstellt werden muss und ordnet die Bauausführung so an. Es fallen dadurch mehr Aushubs-, Schalungs- und Betonarbeiten an, als die Bauplaner AG in ihrem Leistungsverzeichnis auflistete.

Am 15. April 2021 sind die letzten Arbeiten ausgeführt. Die Arbeiter räumen an diesem Tag die "Baustelle", verabschieden sich und bedanken sich mit Handschlag bei Sergio Herrlich und Jonathan Leitner für die angenehme Zusammenarbeit.

Am 12. Mai 2021 stellt die Hugo Meister GmbH ihre Schlussabrechnung Jonathan Leitner und Sergio Herrlich zu. Der Rechnung sind mehrere Regierapporte (allesamt unterzeichnet von Jonathan Leitner) und das Schlussausmass beigefügt. Aus dem Schlussausmass gehen die Mehrausmasse (Aushubs-, Schalungs- und Betonarbeiten / längerer Weg mit zusätzlichen Steinplatten) und Minderausmasse (kürzere Aussen-treppe) im Vergleich zum Leistungsverzeichnis hervor. Dadurch errechnet die Hugo Meister GmbH im Vergleich zum Werkvertrag Mehrkosten von CHF 35'000 (Brutto). Die Regierapporte enthalten jene Mehrarbeiten, welche durch die Entfernung des Wurzelstocks anfallen, aufgeschlüsselt nach verbautem Material, verwendeten Maschinen und Anzahl Arbeitsstunden der Mitarbeiter. Die Hugo Meister GmbH berechnet Regiearbeiten von CHF 8'000 (Brutto). Die Schlussrechnung ergibt so folgende Beträge:

Brutto	CHF 168'000.00
abzüglich 3 % Skonto	<u>CHF - 5'040.00</u>
Zwischentotal (exkl. MWST)	CHF 162'960.00
MWST 7.7 %	<u>CHF 12'547.90</u>
Total (inkl. MWST)	CHF 175'507.90

Jonathan Leitner sendet am 20. Mai 2021 Sergio Herrlich und Marc Meister ein Mail, in welchem er bestätigt, dass sowohl das Schlussausmass, als auch die Schlussrechnung in seinen Augen korrekt seien.

Sergio Herrlich bezahlt der Hugo Meister GmbH per 10. Juni 2021 den Betrag von CHF 130'586.25 und teilt am gleichen Tag Marc Meister per Mail mit:

- 1 Beim bezahlten Betrag handle es sich um die mit Werkvertrag vereinbarte Pauschale für die vereinbarten Arbeiten abzgl. Skonto. Mehr sei weder vereinbart, noch geschuldet. Aus dem Vertrag ergebe sich nicht, dass etwas Anderes als ein Pauschalpreis vereinbart gewesen wäre. Er habe von einem Pauschalpreis ausgehen dürfen, zumal er das Leistungsverzeichnis, die Offerte und das Abgebot vor Vertragsschluss gar nicht gekannt habe.
- 2 Vor Ort habe die Hugo Meister GmbH stets verschwiegen, dass Mehrkosten anfallen würden. Damit habe sie ihre Aufklärungs- und Anzeigepflichten verletzt, eine Vergütung für allfällige Mehrleistungen entfalle bereits deshalb. Maximal könne die Kostenüberschreitung im Umfang von 10 % des vereinbarten Preises entschädigt werden.
- 3 Es treffe zwar zu, dass der Weg etwas anders ausgeführt worden sei als geplant. Es sei aber vertraglich nicht vorbehalten gewesen, dass dies zusätzlich abgerechnet werden dürfe, zumal es an einer Preisvereinbarung dafür fehle.
- 4 Die Zustimmung zu den Regierapporten, Schlussausmass und zur Schlussrechnung des Bauleiters genüge nicht, weil er mit dem Bauleiter nach Abschluss des Werkvertrags vereinbart habe, dass er ihn nicht gegen aussen vertrete.
- 5 Die geleisteten Regiearbeiten seien weder angeordnet noch nötig gewesen und nicht in diesem Umfang angefallen. Auch das Schlussausmass könne jetzt nach Bauabschluss in vielen Positionen nicht mehr kontrolliert werden und werde deshalb bestritten.
- 6 Es habe nie eine Abnahme stattgefunden, womit die Forderung ohnehin nicht fällig sei.

Die Hugo Meister GmbH beharrt auf der gesamten Forderung, weshalb sie am 15. Juni 2021 eine Betreuung gegen Sergio Herrlich über den ausstehenden Betrag einleitet (Betreibung Nr. 1111), worauf dieser Rechtsvorschlag erhebt.

Marc Meister möchte Sie nun damit beauftragen, "den Rechtsweg zu beschreiten" um seine Forderung möglichst bald durchzusetzen und – falls möglich – auch abzusichern. Eine Einigung mit Sergio Herrlich ist nicht möglich.

Auftrag: Aktennotiz

Schreiben Sie eine verständlich formulierte und sinnvoll strukturierte Aktennotiz. In dieser handeln Sie ab:

- 1) Welche verschiedenen Rechtsbehelfe stehen Ihrer Klientschaft zur Verfügung, welche wären ebenfalls denkbar, kommen aber vorliegend nicht in Frage und welchen Weg empfehlen Sie Ihrer Klientschaft?
- 2) An welche Behörde / welches Gericht gelangen Sie mit welcher Eingabe, wie lauten die Anträge und mit welchen Eingaben / Rechtsmitteln gelangen Sie an die nächsten Instanzen?
- 3) Machen Sie Ausführungen zu den formellen Fragen, die sich im erstinstanzlichen Gerichtsverfahren stellen.
- 4) Beurteilen Sie materiell-rechtlich jene Aspekte, welche Ihres Erachtens für den Erfolg Ihrer Klientschaft wesentlich sind, gehen Sie dabei auch auf die Gegenargumente von Sergio Herrlich ein und beurteilen Sie die Prozesschancen Ihrer Klientschaft.

Den Sachverhalt dürfen Sie als bekannt voraussetzen, d.h. Sie müssen ihn in der Aktennotiz nur soweit wiedergeben, als dies für das Verständnis der einzelnen Argumente erforderlich ist.

Sie dürfen dabei unterstellen, dass der von Marc Meister geschilderte Sachverhalt so zutrifft und er die Maximalforderung durchsetzen möchte. Soweit Sie Annahmen treffen, bezeichnen Sie diese als solche. Verweisen Sie auf die relevanten Gesetzesartikel. Arbeiten Sie mit den Ihnen vorliegenden Gesetzen und Vertragsgrundlagen. Falls sich die Rechtslage aus weiteren Quellen ergeben könnte und Sie diese nicht auswendig kennen, unterstellen Sie, dass diesen Quellen nichts Abweichendes zu den Ihnen vorliegenden Unterlagen zu entnehmen ist.

Aufgabe 2 (Total: 38 Punkte)

Frau Beatrice Muff, wohnhaft in Luzern, bietet in ihrem herrschaftlichen Haus in Weggis, direkt am See, drei möblierte Luxusappartements zur Miete an. Normalerweise mieten ihre Kunden diese Appartements während den Ferien für einige Wochen, seltener ein bis zwei Monate. Das Maisonette-Appartement im Dachgeschoss bildet die grosse Ausnahme: Es ist bereits seit dem 1. März 2019 durchgehend an Frau Sophie Gale, eine ältere Dame südafrikanischer Staatsangehörigkeit, vermietet. Frau Gale war Anfang 2019 in den Ferien im Parkhotel Weggis und stiess auf einem ihrer Spaziergänge auf das Schild mit dem Wohnungsangebot. Die beiden Damen wurden sich schnell einig. Sie vereinbarten in einem schriftlichen Vertrag, dass ein Mietzins von CHF 7'500 / Monat im Voraus auf den 1. des Monats zu bezahlen ist.

Frau Gale ist jedes Jahr ein paar Wochen in der Schweiz, dann hält sie sich jeweils vorwiegend in ihrem Appartement in Weggis auf. Meistens lebt sie aber in ihrer Finca in Marbella (Spanien), ab und zu weilt sie auf ihrem Landsitz in der Nähe von Avignon in der Provence (Frankreich).

Bis anhin hatte Frau Gale bei jedem ihrer Weggis-Aufenthalte Beatrice Muff und ihren Mann Walter Muff einmal zu sich ins Appartement zu einem Abendessen eingeladen und ihr dabei die Mietzinse für die nächsten paar Monate in bar ausgehändigt. Der letzte Besuch war im Oktober 2020. Damals zeigte sie den beiden auch voller Stolz ihre im Appartement neu installierte Bildersammlung. Dabei soll es sich um wertvolle Gemälde eines berühmten Künstlers handeln. Bei dieser Gelegenheit bezahlte Frau Gale den Mietzins bis 31. März 2021 – wie gewohnt in bar. Seither wurde Frau Gale aber in Weggis nicht mehr gesehen, auch Zahlungen gingen keine mehr ein. Das ist sehr ungewöhnlich, weil Frau Gale ihr Kommen für Mitte März 2021 angekündigt hatte und bis anhin sehr zuverlässig war.

Beatrice Muff macht sich grosse Sorgen, dass Frau Gale etwas zugestossen sein könnte. Sie konnte Frau Gale weder auf deren Mobiltelefon erreichen, noch erhielt sie eine Rückmeldung auf ihre Postkarte an die "Hauptadresse" von Frau Gale in Marbella.

Noch grössere Sorgen bereitet ihr aber ihre persönliche Situation: Sie möchte wissen, wie lange sie theoretisch warten muss, bis sie die Wohnung weitervermieten kann. Grundsätzlich stört es sie nicht, wenn Frau Gale die Wohnung nicht nutzt, es wäre ihr aber ein grosses Anliegen, wenn ihr die Mietzinse trotzdem bezahlt werden, ohne dass sie Frau Gale irgendwo auf der Welt nachrennen muss um an ihr Geld zu kommen. Zudem fürchtet sie, dass die noch offenen Mietzinsen verfallen, wenn Frau Gale verstirbt.

Teil A: Schreiben an Frau Muff

Verfassen Sie ein Schreiben an Ihre Klientin Beatrice Muff, in welchem Sie die Rechtslage darstellen und ihr die Möglichkeiten aufzeigen, wie sie rechtlich gegen Frau Gale vorgehen kann und welche weiteren Möglichkeiten ihr weshalb nicht zur Verfügung stehen. Verweisen Sie auf die relevanten Gesetzesartikel.

Teil B: Eingabe an Gericht / Behörde

Entwerfen Sie jene Eingabe an das Gericht / die Behörde, welche Beatrice Muff Ihres Erachtens als Erstes einreichen muss, damit sie ihre Wünsche optimal umsetzen kann. Die Ausführungen zum Sachverhalt können Sie auf das Wesentliche beschränken, machen Sie vor allem Ausführungen zu den formellen Punkten ihrer Eingabe und Voraussetzungen ihres Anspruchs. Verweisen Sie auf die relevanten Gesetzesartikel.

Teil C: Aktennotiz

Halten Sie in einer kurzen Aktennotiz stichwortartig fest, was alle ins Verfahren involvierten Parteien, Behörden und Gerichte als nächstes vorkehren werden (Eingabe / Entscheidung / Verfügung). Zeigen Sie dabei sowohl auf, was geschieht, wenn Ihre Eingabe erfolgreich ist als auch, wenn sie nicht erfolgreich ist. Halten Sie sich dabei kurz und gehen Sie davon aus, dass der Anwalt von Frau Gale Fristen wahrt und Rechtsbehelfe etc. ergreifen wird. Verweisen Sie auf die relevanten Gesetzesartikel.

Werkvertrag¹ vom 12. Februar 2021

Bauobjekt: Terrassenumbau EFH Herrlich, Sonnenbergstrasse, 6010 Kriens

Die nachstehenden Vertragsparteien

Sergio Herrlich, Sonnenbergstrasse, 6010 Kriens

(Bauherr)

Hugo Meister GmbH, Zweigniederlassung Kriens, Luzernerstrasse 12, 6010 Kriens (Unternehmer)

schliessen folgenden Werkvertrag

Art. 1 Vertragsgegenstand

- 1.1 Der Unternehmer führt im Auftrag des Bauherrn die in diesem Werkvertrag bezeichneten Bauarbeiten aus.
- 1.2 Die Leistungen des Unternehmers sind im beiliegenden Leistungsverzeichnis / Baubeschrieb sowie in den allfälligen unter Art. 2 dieses Werkvertrags aufgeführten Plänen umschrieben.
- 1.3 Falls der Unternehmer zur Vertragserfüllung einen Subunternehmer bezieht, so verpflichtet er sich, die Grundsätze dieses Vertrags dem Subunternehmer zu überbinden.

Art. 2 Vertragsbestandteile

- 2.1 Der Werkvertrag besteht aus der vorliegenden Vertragsurkunde und den nachfolgend genannten Dokumenten.
- 2.2 Folgende Dokumente in der nachstehenden Reihen- und Rangfolge sind Bestandteile dieses Werkvertrags:
 1. Die unterzeichnete Vertragsurkunde;
 2. Leistungsverzeichnis der Bauplaner AG vom 10. Januar 2021 (Beilage Nr. 1);
 3. Offerte des Unternehmers vom 20.1.2021 inkl. Abgebot vom 25.1.2021 (Beilage Nr. 2);
 4. Durch das Bauobjekt bedingte besondere Bestimmungen vom (keine) keine (Beilage Nr.);
 5. Nicht durch das Bauobjekt bedingte allgemeine Bestimmungen.
 - 5.1 Die SIA-Norm 118 „Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten“ in der bei Vertragsabschluss aktuellen Ausgabe;
 - 5.2 Die folgenden bei Vertragsabschluss gültigen ABB zur SIA-Norm 118
 - 5.3 Die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts.

Art. 3 Werklohnvergütung

- 3.1 Die Vergütung für die ausgeführten Arbeiten bemisst sich nach dem bereinigten Abgebot vom 30.1.21 und beträgt:

Brutto		CHF	125'000.00
+ zuzüglich baustellenspezifische Schutzmassnahmen, wenn keine Offerte (Devis) vorliegt ²		CHF	0.00
+ zuzüglich		CHF	0.00
- abzüglich Rabatt 3% / Skonto 3% (30 Tage)		CHF	3'750.00
Zwischentotal (exkl. Mehrwertsteuer)		CHF	121'250.00
+ zuzüglich MWST von 7.70 %		CHF	9'336.25
Total (inkl. MWST)		CHF	130'586.25

Bei Bezahlung innert 30 Tagen kann ein Skonto von 3.0 % abgezogen werden³.

- 3.2 Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage ab Rechnungsstellung. Bei nicht fristgerechter Zahlung beginnt die Verzugszeit automatisch zu laufen. Eine verspätete Zahlung führt zu einem Verzugszins von 5% jährlich.

Art. 4 Preisänderung

- 4.1 Der vereinbarte Preis wird um die seit dem Stichtag (d. h. Datum der Offerte) eingetretene Teuerung nach folgendem Verfahren⁴ angepasst:

¹ Der SBV-Werkvertrag ist für Aufträge geringeren Umfangs vorgesehen.

² Wenn eine Offerte (Devis) vorliegt, sind die baustellenspezifischen Schutzmassnahmen erwähnt. Fehlen sie jedoch, müssen sie gemäss Art. 3.2. Bauarbeitenverordnung nachträglich erwähnt und konsequenterweise auch offeriert werden.

³ Eine spätere Zahlung rechtfertigt keinen Skontoabzug mehr, ein ungerechtfertigter Skontoabzug wird nachbelastet.

⁴ Art. 62 Abs. 1 SIA-Norm 118

- ProduktionskostenIndex PKI Bausparte
 Allenfalls andere Verfahren:

4.2 Für Regiearbeiten wird die SIA-Norm 118⁶ angewendet. Es gilt der am Ort der Ausführung geltende Regiesatz des SBV.

Art. 5 Termine und Fristen

- 5.1 Für die Erfüllung des Werkvertrags werden die nachstehenden Termine bzw. Fristen festgelegt:
- allenfalls Lieferung Grundlagen bis ab 1.3.2021
 - Ausführungsbeginn (Baubeginn) ab 1.3.2021
 - Zwischentermine nach Bauprogramm
 - Ausführungsschluss (Bauende) nach Bauprogramm
 - Räumung des Bauplatzes nach Bauprogramm
- 5.2 Alle anderen Fristen haben lediglich informativen Charakter⁸.

Art. 6 Vertretung des Bauherrn

- 6.1 Für die Stellvertretung gelangt SIA-Norm 118 zur Anwendung⁷. Als Bauleitung wird eingesetzt:
 Jonathan Leitner, Architekturbüro, Löwengraben 12, 6004 Luzern
- 6.2 Die Anerkennung der Ausmasse⁸, die Unterzeichnung der Regierapporte⁹, die Anerkennung der Schlussabrechnung¹⁰ sowie alle anderen Willensäusserungen der Bauleitung, die das Werk betreffen, sind für den Bauherrn rechtsverbindlich.

Art. 7 Versicherungspflicht

- 7.1 Der Unternehmer verpflichtet sich, eine Betriebshaftpflichtversicherung mit den branchenüblichen Zusatzversicherungen für die gesamte Dauer des Werkvertrags abzuschliessen.
- 7.2 Der Bauherr versichert seine Risiken¹¹ im eigenen Interesse und Ermessen.

Art. 8 Arbeitsschutzbestimmungen, Arbeitsbedingungen

- 8.1 Der Unternehmer verpflichtet sich, die gesetzlichen Arbeitsschutzbestimmungen und die entsprechenden Arbeitsbedingungen einzuhalten. Bezüglich der Arbeitsbedingungen gelten allfällige Gesamt- und Normalarbeitsverträge; wo solche fehlen, gelten die orts- und berufsüblichen Arbeitsbedingungen.
- 8.2 Der Unternehmer verpflichtet sich, die Anforderungen gemäss Ziffer 8.1 auch seinen allfälligen Subunternehmern zu überbinden¹².
- 8.3 Gemäss Art. 3 Abs. 2 der Bauarbeitenverordnung (BauAV) sind die baustellenspezifischen Massnahmen (d. h. Schutzmassnahmen betreffend Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, welche von mehreren Unternehmern angewendet werden) in der gleichen Art und Weise wie die übrigen Inhalte des Werkvertrags (z. B. im Leistungsverzeichnis) aufzuführen.

Art. 9 Garantierfrist und Verjährungsfrist

Es gelten die Bestimmungen der SIA-Norm 118.¹³

⁶ Art. 48 ff. SIA-Norm 118

⁷ Art. 93 Abs. 2 SIA-Norm 118

⁸ Art. 33 ff. SIA-Norm 118

⁹ Art. 142 Abs. 1 SIA-Norm 118

¹⁰ Art. 47 Abs. 2 SIA-Norm 118

¹¹ Art. 154 Abs. 3 SIA-Norm 118

¹² Bspw.: Bauwesenversicherung, Bauherrenhaftpflicht

¹³ Art. 5 BG über die minimalen Arbeits- und Lohnbedingungen für in die Schweiz entsandte Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer und flankierende Massnahmen (SR 823.20). BauAV, Art. 3 Abs. 4

¹⁴ Art. 172 ff. SIA-Norm 118 (siehe auf Seite 4 dieses Vertrags)

Art. 10: Behandlung von Meinungsverschiedenheiten

- 10.1 Entstehen zwischen den Parteien Meinungsverschiedenheiten, verpflichten sie sich, unverzüglich im direkten Gespräch eine Einigung zu suchen.
- 10.2 Kommt keine Einigung zustande, wird wie folgt vorgegangen:
- 10.2.1 Mediationsverfahren
- * Vor Anrufung eines Gerichtes wird eine Mediation durchgeführt. Der Mediator wird bei Bedarf bestimmt.
- 10.2.2 Gerichtsverfahren (entweder Schiedsverfahren oder Verfahren vor staatlichen Gerichten):
- * **Schiedsgericht:** Die Parteien vereinbaren, Streitigkeiten vor dem Schiedsgericht Bau+Immobilien auszutragen (siehe Reglement Vermittlung und Schiedsgericht Bau+Immobilien, Ausgabe Januar 2007, siehe www.baumeister.ch).
- * Es wird nur das Vermittlungsverfahren durchgeführt.
- * Die Partelen gelangen direkt ans Schiedsgericht Bau + Immobilien.
- * Es wird erstens das Vermittlungsverfahren durchgeführt und zweitens nach gescheiterter Vermittlung das Schiedsgericht Bau + Immobilien angegangen.
- * **Staatliches Gericht:** Streitigkeiten werden von den staatlichen Gerichten beurteilt. Es gilt der Gerichtsstand am Sitz der beklagten Partei, bei deren Sitz im Ausland der Ort des Bauwerks.
- * Zutreffendes bitte ankreuzen

Art. 11: Anwendbares Recht

Der vorliegende Vertrag untersteht schweizerischem Recht; die Bestimmungen des Wiener Kaufrechts werden wegbedungen.

Art. 12: Änderungen und Ergänzungen des Vertrages

- 12.1 Der vorliegende Werkvertrag ist mit der gegenseitigen Unterzeichnung rechtsgültig. Er bedarf zu seiner Änderung und Ergänzung der Schriftlichkeit; dies gilt auch für diesen Artikel.
- 12.2 Sollte eine Bestimmung dieses Werkvertrags nichtig oder unwirksam sein oder werden, so wird der übrige Teil dieses Werkvertrags davon nicht berührt. Im Falle der Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einer Bestimmung ist diese durch eine solche wirksame zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.

Art. 13: Besondere Vereinbarungen

Der Bauherr:

Datum und Ort: Kriens, 12.2.2021

Unterschrift: *S. Herrlich*

Der Unternehmer:

Datum und Ort: Kriens, 12.2.2021

Unterschrift: *für die Hugo Meister GmbH
Marc Meister*

Die beauftragte Bauleitung hat von diesem Werkvertrag Kenntnis genommen.

Datum und Ort: Kriens, 12.2.2021

Unterschrift: *Jonathan Leitner*

Beilagen (* Zutreffendes bitte ankreuzen)

- * Bereinigte Offerte vom 20.1.2021 & Abgebot vom 25.1.2021
- * Leistungsverzeichnis (inkl. baustellenspezifische Schutzmassnahmen) vom 10.1.2021
- * Planverzeichnis vom 10.1.2021
- * Durch das Bauobjekt bedingte, besondere Bestimmungen vom (keine)
- * SIA-Norm 118
- *

Auszug aus den Allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten, SIA-Norm 118

Art. 8 Leistungsverzeichnis

- Ein Leistungsverzeichnis ist vorzusehen für Einheitspreisverträge (Art. 42 Abs. 2). Es führt die einzelnen Leistungen, aus denen sich die ausgeschriebene Bauarbeit zusammensetzt, übersichtlich und vollständig auf.
- Das Verzeichnis beschreibt jede Leistung unter Angabe von Materialqualitäten und voraussichtlichen Mengen; es verweist auf das Bestehen allfälliger objektbedingter Bestimmungen für ihre Ausführung (Art. 7 Abs. 2 Ziff. 2), Art. 86 Abs. 4 ist zu beachten. Für Eventualpositionen gilt Art. 102.
- Das Verzeichnis gibt an, nach welcher Preisart (Art. 38 ff.) die Vergütung des Unternehmers für die einzelnen Leistungen zu berechnen ist. Es ist so einzurichten, dass der Unternehmer nur noch die von ihm angebotenen Preise anzugeben hat und hierfür das Leistungsverzeichnis verwenden kann.

Art. 25 Anzeige- und Abmahnungspflicht des Unternehmers

- Die Aufsicht, die der Bauherr durch die Bauleitung ausüben lässt, enthebt den Unternehmer nicht der gesetzlichen Pflicht (Art. 365 Abs. 3 OR), Verhältnisse, die eine gefährliche oder rechtzeitige Ausführung des Werkes gefährden, der Bauleitung ohne Verzug anzuzeigen. Verletzt er diese Pflicht, so fallen nachteilige Folgen ihm selbst zur Last; es sei denn, die Bauleitung habe von den betreffenden Verhältnissen auch ohne Anzeige nachweisbar Kenntnis gehabt.
- Die Anzeigen sollen schriftlich erfolgen; mündliche Anzeigen sind zu protokollieren.
- Der Unternehmer hat die ihm übergebenen Pläne und den von ihm zu bearbeitenden Baugrund nur dann zu prüfen, wenn der Bauherr weder durch eine Bauleitung vertreten noch selbst sachverständig, noch durch einen beigezogenen Sachverständigen beraten ist. Doch zeigt der Unternehmer Unstimmigkeiten oder andere Mängel, die er bei der Ausführung seiner Arbeit erkennt, unverzüglich gemäss Abs. 1 und 2 an und macht die Bauleitung auf nachteilige Folgen aufmerksam (Abmahnung).
- Die gleiche Abmahnungspflicht trifft den Unternehmer, wenn er bei der Ausführung seiner Arbeit feststellt oder nach den Umständen feststellen muss, dass ihm erteilte Weisungen der Bauleitung fehlerhaft sind oder ihm Verantwortungen (z. B. hinsichtlich Gefährdung Dritter) auferlegen, die er glaubt, nicht übernehmen zu dürfen.
- Anzeige- und Abmahnungspflichten sind namentlich auch in folgenden Bestimmungen vorgesehen: Art. 30 Abs. 4 und 5, Art. 56 Abs. 3, Art. 96 Abs. 1, Art. 110, Art. 127 Abs. 2 und Art. 136 Abs. 2 und 3.

Art. 34 Aufgaben der Bauleitung

- Soweit der Werkvertrag nichts anderes bestimmt, obliegen der Bauleitung insbesondere die Beschaffung der Pläne, die Aufsicht über die Ausführung der Arbeiten sowie die Prüfung der Rechnungen und des Werkes.
- Die Bauleitung ist befugt, die Ausführung der gesamten Vertragsarbeit des Unternehmers zu überwachen, dies auch außerhalb der Baustelle.
- Die Bauleitung sorgt für die rechtzeitige Koordination der Arbeiten aller am Bauwerk beteiligten Unternehmer, unter Berücksichtigung der von ihnen benötigten Vorbereitungszeit.

Art. 56 Vertrag mit Richtpreisen

- Im Werkvertrag mit Richtpreis gibt der Unternehmer für bestimmte Reglearbeiten die voraussichtlichen Gesamtkosten an (ungefährer Ansatz im Sinne von Art. 375 OR), unter gleichzeitiger Angabe der Regieansätze und der von ihm geschätzten Mengen.
- Werden die angegebenen Gesamtkosten unverhältnismässig überschritten, so hat der Bauherr die Rechte gemäss Art. 375 Abs. 2 OR.
- Erweist es sich bei der Ausführung der Arbeiten, dass die angegebenen Gesamtkosten voraussichtlich überschritten werden, so zeigt der Unternehmer dies dem Bauherrn unverzüglich gemäss Art. 25 an.
- Der Teuerungsberechnung unterliegen die betreffenden Arbeiten nur dann, wenn dies ausdrücklich vorbehalten worden ist.

Art. 169 Mängelrechte

- Bei jedem Mangel hat der Bauherr (abgesehen vom Schadenersatzrecht nach Art. 171) zunächst einzig das Recht, vom Unternehmer die Beseitigung des Mangels innerhalb angemessener Frist zu verlangen (Recht auf Verbesserung, Art. 160, Art. 161 Abs. 2, Art. 162, Art. 174 Abs. 2, Art. 179 Abs. 2). Soweit der Unternehmer Mängel innerhalb der vom Bauherrn angesetzten Frist nicht behebt, ist der Bauherr berechtigt, nach seiner Wahl:
 - entweder weiterhin auf der Verbesserung zu bestehen; dies jedoch nur dann, wenn die Verbesserung im Verhältnis zu seinem Interesse an der Mängelbeseitigung nicht übermässige Kosten verursacht (Art. 368 Abs. 2 OR). Der Bauherr kann die Verbesserung statt durch den Unternehmer auch durch einen Dritten ausführen lassen oder sie selbst vornehmen, baldes auf Kosten des Unternehmers (Art. 170)
 - oder einen dem Mindenwert des Werkes entsprechenden Abzug von der Vergütung zu machen (Minderung, Art. 368 Abs. 2 OR). Hat der Bauherr (oder eine Hilfsperson des Bauherrn) den Mangel mitverschuldet, so ist der Abzug entsprechend zu verringern
 - oder vom Vertrag zurückzutreten; dies jedoch nur dann, wenn die Entfernung des Werkes nicht mit unverhältnismässigen Nachteilen für den Unternehmer verbunden ist und die Annahme dem Bauherrn nicht zugemutet werden kann (Art. 368 Abs. 1 und 3 OR). Mit dem Rücktritt wird der Bauherr von der Pflicht zur Leistung einer Vergütung befreit; bereits bezahlte Vergütungen kann er zurückfordern. Das Werk steht dem Unternehmer zur Verfügung; es kann vom Bauherrn aus dem Grundstück entfernt werden, und zwar auf Kosten des Unternehmers, wenn dieser die Entfernung nicht innerhalb einer angemessenen Frist selbst vornimmt.
- Hat sich der Unternehmer ausdrücklich geweigert, eine Verbesserung vorzunehmen, oder ist er hierzu offensichtlich nicht imstande, so stehen dem Bauherrn die Mängelrechte gemäss Abs. 1 Ziff. 1-3 schon vor Ablauf der Verbesserungsfrist zu.

Art. 172 Garantiefrist (Rügefrist); Bestand und Dauer

- Ist nicht etwas anderes vereinbart, so besteht eine Garantiefrist (Rügefrist) von zwei Jahren. Hinsichtlich der Dauer der Garantiefrist (Rügefrist) gehen andere Normen des SIA oder im Einvernehmen mit dem SIA aufgestellte Normen anderer Fachverbände vor, wenn sie Vertragsbestandteil sind (Art. 21).
- Die Garantiefrist (Rügefrist) beginnt für das Werk oder einzelne Werkteile mit dem Tag der Abnahme zu laufen.

Art. 173 Recht zu jederzeitiger Mängelrüge

- Während der Garantiefrist (Rügefrist) kann der Bauherr in Abweichung vom Gesetz (Art. 367 und Art. 370 OR) Mängel aller Art jederzeit rügen.
- Dieses Recht zur jederzeitigen Mängelrüge besteht auch für Mängel, die zur Vermeidung weiteren Schadens unverzüglich behoben werden müssen. Doch hat der Bauherr, der einen solchen Mangel nicht sofort nach der Entdeckung rügt, den weiteren Schaden selbst zu tragen, der bei unverzüglicher Behebung des entdeckten Mangels hätte vermieden werden können.

Art. 174 Haftung des Unternehmers

- Der Unternehmer haftet für alle Mängel (Art. 166), die der Bauherr während der Garantiefrist (Rügefrist) rügt (Art. 173). Von der Haftung ausgenommen sind einzig Mängel, für die das Werk (oder der Werkteil) gemäss Art. 163 als genehmigt gilt.
- Der Bauherr setzt dem Unternehmer eine angemessene Frist* zur Verbesserung eines gerügten Mangels an. Die Art. 169-171 sind anzuwenden.
- Wird streitig, ob ein behaupteter Mangel wirklich eine Vertragsabweichung darstellt und daher ein Mangel im Sinne dieser Norm ist, so liegt die Beweislast beim Unternehmer. *Eingefügt um zu vermeiden, dass die Garantiefrist mit der Verjährungsfrist (Art. 180) verwechselt wird. ** Die Mängelbehebung darf in der Regel nicht bis zum Ablauf der Garantiefrist (Rügefrist) aufgeschoben werden.

Art. 179 Haftung für verdeckte Mängel

- Verdeckte Mängel im Sinne dieser Norm sind solche Mängel, die der Bauherr erst nach Ablauf der Garantiefrist (Rügefrist) (Art. 172 ff.) entdeckt.
- Der Unternehmer haftet für verdeckte Mängel, sofern sie vom Bauherrn sofort nach der Entdeckung gerügt werden (vgl. über Art. 178 Abs. 2 und Art. 179 Abs. 3 und 4). Der Bauherr setzt dem Unternehmer eine angemessene Frist zur Beseitigung der Mängel an. Die Art. 169-171 sind anzuwenden.
- Der Unternehmer haftet indessen nicht für verdeckte Mängel (Abs. 1), welche die Bauleitung schon bei der gemeinsamen Prüfung (Art. 158 Abs. 2) hätte erkennen können; es sei denn, er habe die Mängel absichtlich verschwiegen.
- Im Falle einer Abnahme ohne Prüfung (Art. 164) haftet der Unternehmer nicht für verdeckte Mängel (Abs. 1), die der Bauherr durch Prüfung des abgenommenen Werkes (oder Werkteils) nach vor Ablauf der Garantiefrist (Garantiefrist) hätte erkennen können; es sei denn, der Unternehmer habe die Mängel absichtlich verschwiegen.
- Wird streitig, ob ein behaupteter verdeckter Mangel wirklich eine Vertragsabweichung darstellt und daher ein Mangel im Sinne dieser Norm ist, so liegt die Beweislast beim Bauherrn.

Art. 180 Verjährung

- Die Mängelrechte des Bauherrn verjähren fünf Jahre nach Abnahme des Werkes oder Werkteils.
- Die Rechte aus Mängeln, die der Unternehmer absichtlich verschwiegen hat, verjähren dagegen in 10 Jahren.

Art. 181 Solidarbürgschaft

- Der Unternehmer leistet vor Auszahlung des Rückbehalts (Art. 162) Sicherheit für seine Haftung wegen Mängeln, die bei der gemeinsamen Prüfung oder während der Garantiefrist (Rügefrist) gerügt werden. Die Sicherheit besteht in der Solidarbürgschaft einer namhaften Bank oder Versicherungsgesellschaft.
- Der Haftungsbetrag des Bürgen bemisst sich nach der Totalsumme der vom Bauherrn für das gesamte Werk zu leistenden Vergütungen jeder Art. Er beläuft sich auf 10% dieser Summe; übersteigt aber die Summe Fr. 200 000.-, so beläuft er sich auf 6% der ganzen Summe, jedoch mindestens auf Fr. 20 000.- und höchstens auf Fr. 1 000 000.-.
- Die Bürgschaft ist für so lange zu leisten, bis alle zu verbürgenden Mängelrechte erloschen sind.*** Sind bis zum Ablauf der Garantiefrist (Rügefrist) keine Mängel gerügt worden, so kann der Unternehmer vom Bauherrn verlangen, dass dieser den Solidarbürgen sofort befreie. Ferner hat er Anspruch darauf, dass ihm der Bauherr zühändert der Bürgen das Erbschein allfälliger Mängelrechte schriftlich bestätige. *** Die Bürgschaft ist für die Dauer der Garantiefrist (Rügefrist) zu leisten. Die Verpflichtung des Bürgen dauert jedoch bis zur Behebung sämtlicher vor Ablauf der Garantiefrist (Rügefrist) gerügten Mängel. Vorbehalten bleibt der Eintritt der Verjährung.

Anwaltsprüfung Herbst 2021

Staats- und Verwaltungsrecht

Erlasse

Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700)

Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)

Planungs- und Baugesetz (PBG; SRL 735)

Planungs- und Bauverordnung (PBV; SRL 736)

Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; SRL 40)

Bundesgesetz über den Allgemeinen Teil des Sozialversicherungsrechts (ATSG; SR 830.1)

Bundesgesetz über die Unfallversicherung (UVG; SR 832.20)

Beilagen

Situationsplan

Auszug Richtlinie «Waldabstand innerhalb der Bauzonen» des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD)

Fotographie vom Fussweg

Das Schwergewicht der Prüfung liegt auf Fall 1.

Fall 1

Sachverhalt

1. Das Ehepaar A. erwarb im Oktober 2019 das Grundstück Nr. 101 in der Gemeinde X. im Kanton Luzern. Die Parzelle befindet sich teils in der Wohnzone, teils in der Grünzone (Waldgebiet). Auf dem Grundstück befindet sich ein altes, sanierungsbedürftiges Chalet. Das Ehepaar A. beabsichtigt, das Chalet zu sanieren und anschliessend zu vermieten.

2. Am 20. April 2021 reichten sie zu diesem Zweck beim Gemeinderat der Gemeinde X. ein Baugesuch ein. Neben einer umfangreichen Sanierung der Innenräume plant das Ehepaar A. noch einen Anbau bei der Ostfassade des Chalets. Im Anbau soll einerseits die Waschküche, andererseits der neue, überdachte Eingangsbereich unterkommen. Zudem soll neu an der Nordseite ein Gartensitzplatz entstehen, wofür das Terrain etwas abgegraben und eine kleine Mauer errichtet werden soll.
3. Gegen das Baugesuch erhob Herr M., Eigentümer der benachbarten Grundstücke Nrn. 102, 103 und 104, am 4. Mai 2021 fristgerecht Einsprache. In der Einsprache verlangt Herr M. die Abweisung des Baugesuchs. Er bringt im Wesentlichen folgende Argumente vor:
 - Erschliessung: Das Grundstück Nr. 101 sei in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht nicht genügend erschlossen. Es führe lediglich ein schmaler Fusspfad via Grundstück Nr. 104 von der Strasse her zum Chalet. Zwar bestehe an dem Weg ein Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Grundstück Nr. 101 und zulasten Grundstück Nr. 104. Das Fahrwegrecht sei aber gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 19. Oktober 1983 beschränkt. Somit dürfen die Anwohner den Weg nicht befahren und müssten stets zu Fuss zum Gebäude gelangen. Abgesehen davon sei der Fusspfad gar nicht befahrbar, er müsste ausgebaut werden, wobei ein Ausbau des Weges gemäss Dienstbarkeitsvertrag ausgeschlossen sei. Der Dienstbarkeitsvertrag von 1983 genüge daher nicht als rechtlich sichergestellte Erschliessung (vgl. hierzu den nachfolgenden Wortlaut des Dienstbarkeitsvertrages).

Herr M. verlangt in diesem Zusammenhang in seiner Einsprache ausserdem, dass der Gemeinderat feststellt, dass das Ehepaar A. den Fusspfad nur zu Fuss nutzen und der Fusspfad nicht ausgebaut werden dürfe.
 - Waldabstand: Das Bauvorhaben wahre den Waldabstand nicht. Dazu führt Herr M. aus, dass das bestehende Chalet einen Waldabstand von 20 m zum östlichen Waldrand sowie 17 m zum nördlichen Waldrand aufweise. Das Gelände nördlich und östlich des Chalets, so auch der Wald, seien steil aufsteigend und hügelig. Der Waldabstand sei somit bereits zum aktuellen Zeitpunkt nicht eingehalten. Das Ehepaar A. plane nun einen Anbau, wodurch der Abstand zum östlichen Waldrand nur noch 15 m beantragen würde. Der geplante Gartensitzplatz mit seiner Terrainveränderung und Gartenmauer wäre sogar bloss 12 m vom nördlichen Waldrand entfernt. Der rechtswidrige Zustand würde somit verstärkt.
4. Sie sind Rechtsanwältin/Rechtsanwalt in einer Luzerner Kanzlei. Seit Jahren beraten Sie den Gemeinderat X. in rechtlichen Angelegenheiten. Die Leiterin des Bauamtes der Gemeinde X., Frau S., kommt nun zu Ihnen und bittet Sie, den Gemeinderat bei der Abwicklung der Einsprache von Herrn M. zu unterstützen. Sie gibt Ihnen folgende Informationen und Unterlagen, von deren Korrektheit Sie ausgehen können:

- Anlässlich der Einspracheverhandlung teilte das Ehepaar A. mit, dass es mit dem Eigentümer des Grundstücks Nr. 106 einen Dienstbarkeitsvertrag zur ausschliesslichen Nutzung zweier Autoabstellplätze zugunsten Grundstück Nr. 101 abgeschlossen hat. Die Abstellplätze liegen rund 50 m vom Baugrundstück entfernt. Es legte den beurkundeten Dienstbarkeitsvertrag, der auf den 3. März 2021 datiert, auf.
- Die Klausel aus dem Dienstbarkeitsvertrag bezüglich dem Fusswegrecht (datiert auf den 19. Oktober 1983), auf welchen sich der Einsprecher beruft, lautet wörtlich wie folgt:

«II. Dienstbarkeitsvertrag

1. *Zugunsten des Grundstückes Nr. 101 wird ein Fusswegrecht sowie ein beschränktes Fahrwegrecht zulasten des Grundstückes Nr. 104 eingeräumt. Bezüglich des näheren Inhaltes dieser beiden Rechte gilt Folgendes:*

(...)

- b. Ausbaumässig hat sich die Weganlage im Rahmen des bisherigen Zuganges zu halten, d.h.: die Weganlage darf weder asphaltiert noch betoniert werden.*
- c. Das Fusswegrecht definiert sich inhaltlich im üblichen Rahmen. Bezüglich des beschränkten Fahrwegrechtes gilt, dass damit das Recht verbunden ist, soweit mit der zulässigen Anlage technisch möglich, die Weganlage ausnahmsweise zu befahren, z.B. für den Transport schwerer Güter (Beispiel: Piano, Waschmaschine, zügeln).*

(...).»

- Frau S. gibt Ihnen eine Photographie des Fussweges, welche sie anlässlich eines Augenscheins gemacht hat.
- Das bestehende Chalet auf Grundstück Nr. 101 wurde im Jahre 1984 vorbehaltlos bewilligt.
- Gemäss Baugesuchsplänen dient der neu geplante Eingangsbereich nicht als Aufenthaltsraum, sondern nur als Garderobe und als Abstellraum für Sportutensilien.
- Das bestehende Chalet weist gemäss Feststellungen des Amtes für Raum und Wirtschaft des Kantons Luzern (rawi) einen Waldabstand von 20 m zum östlich stockenden und aufsteigenden Wald sowie 17 m zum nördlich und seitlich stockenden Wald auf. Die geplante Anbaute würde tatsächlich in einem Abstand von 15 m und die Mauer des Gartensitzplatzes 12 m zum nördlichen Waldrand stehen. Frau S. teilt Ihnen in diesem Zusammenhang mit, dass das rawi keinen Einwand gegen das Bauvorhaben hat.

Aufgaben

1. Verfassen Sie für die Gemeinde X. die **Erwägungen** des Baubewilligungsentscheides zu den materiellen Rügen in der Einsprache von Herrn M. Ein Rubrum müssen Sie nicht erstellen.
2. Sie schicken Frau S. von der Gemeinde X. ein Begleitschreiben per **E-Mail** mit dem Entwurf der Erwägungen. Erläutern Sie in der E-Mail Ihre Empfehlung, ob die Einsprache gutgeheissen oder abgewiesen werden soll (max. ½ Seite). Machen Sie in der E-Mail zudem einen Vorschlag für den Rechtsspruch in Bezug auf die Einsprache von Herrn M.
3. Der Gemeinderat X. erteilt die Baubewilligung. Herr M. geht nach Erhalt des Entscheides zu seiner Rechtsanwältin und bittet um Prüfung des Entscheides. Unter anderem macht Herr M. geltend, dass der geplante (moderne) Anbau nicht schön sei und nicht in das Ortsbild passe, welches massgebend von älteren Chalets geprägt sei. Er habe aber nicht daran gedacht, dies in der Einsprache vorzubringen.

Sie sind juristische Mitarbeiterin/juristischer Mitarbeiter in der Kanzlei. Ihre Chefin kommt nach der Besprechung mit Herrn M. zu Ihnen und bittet Sie um Klärung folgender Fragen in einer (kurzen) **Aktennotiz**:

- a. Wie ist der Rechtsmittelweg?
- b. Kann im Rechtsmittelverfahren die fehlende Eingliederung ins Ortsbild noch gerügt werden, auch wenn Herr M. die Rüge in der Einsprache nicht vorbrachte? Eine materielle Prüfung, ob das Ortsbild gewahrt ist, müssen Sie nicht vornehmen.
- c. Die Gemeinde hat Herrn M. den Baubewilligungsentscheid an einem Samstag per A-Post Plus zugestellt. Darf die Gemeinde solche Entscheide per A-Post Plus zustellen? Falls ja, ab welchem Tag läuft die Frist?

Hinweis: Die A-Post Plus ist ein Angebot der Post, bei dem Briefe mit Sendungsverfolgung zugestellt werden, ähnlich wie bei einem eingeschriebenen Brief. Anders als bei einem Einschreiben erfolgt aber keine Zustellung gegen Unterschrift. Briefe werden direkt in den Briefkasten oder das Postfach zugestellt. Der Sender erhält von der Post eine Zustellbestätigung, aber keine Empfangsbestätigung.

Fall 2

1. Frau B. arbeitet seit 2016 bei der Y. AG und wurde in diesem Rahmen obligatorisch bei der Unfallversicherungsanstalt S. gegen die Folgen von Unfällen versichert. Am 23. Juli 2021 schüttelte ihr eine Kollegin beim Verabschieden kräftig, ruckartig und mit Abknicken des Handgelenks die rechte Hand, sodass B. unmittelbar vor Schmerzen in die Knie gehen musste.
2. Aufgrund der anhaltenden Schmerzen ging Frau B. kurze Zeit später zu ihrem Hausarzt. Das vom Hausarzt veranlasste MRI der rechten Hand ergab einen breiten Riss an der Zwischengelenkscheibe des Handgelenks und eine Sehnenscheidenentzündung. Der Hausarzt zeigte das Ereignis unverzüglich der Unfallversicherung von Frau B. an.
3. Mitte August 2021 meldete sich der zuständige Sachbearbeiter der Unfallversicherung telefonisch bei Frau B. und bestätigte den Eingang der Unfallmeldung des Hausarztes. In dem Gespräch merkte der Sachbearbeiter weiter an, dass die Unfallversicherung den Versicherungsfall aller Voraussicht nach ablehnen wird.
4. Perplex über die Bemerkung des Sachbearbeiters sucht Frau B. am 30. August 2021 die Anwaltskanzlei auf, in der Sie als Rechtsanwältin bzw. Rechtsanwalt tätig sind. Frau B. möchte von Ihnen wissen, ob Sie einen Anspruch auf Leistungen der Unfallversicherung hat und wie Sie ihre Prozesschancen bei einer ablehnenden Haltung der Versicherung einschätzen. Zudem möchte Sie wissen, wie der Rechtsweg aussieht und ob sie mit Verfahrenskosten zu rechnen hat.

Aufgabe

Verfassen Sie ein **Schreiben** an Frau B., in welchem Sie ihre Fragen beantworten. Zeigen Sie ihr insbesondere auf, welche Argumente die Unfallversicherung vorbringen könnte.

Viel Glück!





Auszug Richtlinie «Waldabstand innerhalb der Bauzonen» des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD)



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Departementssekretariat

Bahnhofstrasse 15
6002 Luzern
Telefon 041- 228 51 55
Telefax 041- 210 65 73
buwd@lu.ch
www.lu.ch

RICHTLINIE

Waldabstand innerhalb der Bauzonen

Diese Richtlinie ist vom Departementsvorsteher am heutigen BUWD-R für gültig erklärt worden.

(...)

3.4 Prüfung der entgegenstehenden überwiegenden öffentlichen Interessen

Einer Erweiterung dürfen keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen stehen. Dabei handelt es sich um Interessen der Sicherheit, Wohnhygiene und Erhaltung des Waldes und seiner Funktionen. Dabei gilt: Je näher die rechtswidrige Baute am Waldrand steht, desto gewichtiger sind die öffentlichen Interessen. Im Hinblick auf die Besonnung und Sicherheit sind die Lage (Expositionen N/S/W/O), die Höhe und die Topographie (abfallend oder aufsteigend) des Waldes zu berücksichtigen.

Folgende grobe Abstufungen können in der Regel unter Berücksichtigung der vorgenannten Voraussetzungen und den einleitenden Überlegungen vorgenommen werden:

- 20 – 15 m: Die Ausnahmegewilligung für alle Bauten und Anlagen kann grundsätzlich erteilt werden.
Ausnahme: steil aufsteigender Wald bei Wohn- und Arbeitsräumen.
- 15 – 10 m: Aufstockung/Ausbauten von Wohn- und Arbeitsräumen grundsätzlich möglich.
Ausnahmen: aufsteigender Wald oder Wald stockt im Süden.
Bei den übrigen Bauten und Anlagen kann grundsätzlich eine Ausnahmegewilligung erteilt werden.
- 10 – 5 m: In diesem Bereich ist insbesondere bei Wohn- und Arbeitsräumen eine sorgfältige Interessenabwägung vorzunehmen.
- 5 – 0 m: Hier sind nur Substanzerhaltungen möglich.