

## Anwaltsprüfung Sommersession 2021

zum eidgenössischen und kantonalen Privatrecht und eidgenössischen und kantonalen Zivilprozess-, Schuldbetreibungs- und Konkursrecht

Zur Verfügung gestellte Erlasse:

1. Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
2. Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911 (SR 220)
3. Schweizerische Zivilprozessordnung (Zivilprozessordnung, ZPO) vom 19. Dezember 2008 (SR 272)
4. Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZGB) vom 20.11.2000 (SRL Nr. 200)
5. Gesetz über die Organisation der Gerichte und Behörden in Zivil-, Straf- und verwaltungsgerichtlichen Verfahren (Justizgesetz, JusG) vom 10. Mai 2010 (SRL 260)
6. 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)
7. Verordnung über die Kosten in Zivil-, Straf- und verwaltungsgerichtlichen Verfahren (Justiz-Kostenverordnung, JusKV) vom 26.03.2013 (SRL Nr. 265)
8. Kantonsratsbeschluss über die Sitze der Gerichte und Schlichtungsbehörden und die Einteilung des Kantons in Gerichtsbezirke vom 10. Mai 2010 (SRL 261)

Sie können davon ausgehen, dass Ihnen mit dieser Auswahl an Erlassen alle für die Lösung der Aufgaben benötigten Gesetze/Verordnungen und Beschlüsse zur Verfügung stehen. Es ist aber nicht so, dass Sie für die Lösung der Aufgaben notwendigerweise alle Ihnen zur Verfügung stehenden Erlasse tatsächlich benötigen.

Weitere Hilfsmittel: Kalender 2020 und 2021 (*Anhang 1*)

### Aufgabe 1

Sie wurden von der Bau Schnell AG mandatiert, diese in einer Mietangelegenheit zu beraten. Nach einer erfolglosen Schlichtungsverhandlung ging am 22. April 2021 bei Ihnen die beiliegende Klage ein (*Anhang 2*). Das Gericht setzte Ihnen eine Frist von 30 Tagen zur Einreichung der Klageantwort.

#### Aufgabe 1a (40 Punkte)

Lesen Sie die Klage der AltBett GmbH (*Anhang 2*) sorgfältig durch.

Folgende Informationen haben Sie zusätzlich von Ihrer Klientin erhalten:

- Die Klägerin hat den Sachverhalt in der Klage korrekt dargestellt.
- Betreffend Baubewilligung bestätigt Ihre Klientin, dass diese Mitte November 2020 erteilt worden ist und dass darin Auflagen gemacht worden sind. Entgegen der E-Mail vom 3. Dezember 2020 hätten diese Auflagen jedoch nicht zu einer erheblichen Verteuerung des Umbaus geführt. Ihre Klientin wollte den Vertrag mit der AltBett GmbH aus anderen, nämlich persönlichen Gründen auflösen. Konkret ist der Eigentümer der Spenglerei, die seit 1. Januar 2021 den Lagerraum nutzt, ein guter Freund des

Verwaltungsratspräsidenten der Bau Schnell AG. Diese Tatsache soll aber nicht offengelegt werden. Zudem sei es in der Tat so, dass die Spenglerei etwas mehr Miete bezahle, nämlich CHF 3'200.00 pro Monat.

Verfassen Sie eine Klageantwort, die es Ihrer Klientin allenfalls ermöglicht, den Prozess zu gewinnen, ohne dass sich das Gericht mit den Rücktrittsgründen beschäftigen muss.

### Aufgabe 1b (28 Punkte)

Nehmen Sie an, das Gericht folgt Ihren Anträgen und die Bau Schnell AG gewinnt den Prozess. Verfassen Sie das Dispositiv des Entscheids. Begründen Sie Ihren Kostenentscheid detailliert. Die anderen Ziffern des Dispositivs brauchen Sie nicht zu begründen.

Die Parteivertreter\*innen haben folgende Kostennoten eingereicht:

#### Rechtsanwalt Theo Neuhaus

Aufwand Schlichtungsverfahren:	CHF 1'130.00
Aufwand erstinstanzliches Verfahren:	CHF 4'810.00
Total Honorar:	CHF 5'940.00
Auslagen (Kopien, Telefon...):	CHF 136.00
<b>Total:</b>	<b>CHF 6'076.00</b>

#### Sie als Parteivertreter\*in der Beklagten

Aufwand Schlichtungsverfahren:	CHF 915.00
Aufwand erstinstanzliches Verfahren:	CHF 4'395.00
Total Honorar:	CHF 5'310.00
Auslagen (2.5% des Honorars)	CHF 132.75
<b>Total:</b>	<b>CHF 5'442.75</b>

## **Aufgabe 2 (27 Punkte)**

Anita Meyer und Leo Meyer sind seit 12 Jahren verheiratet. Sie haben eine gemeinsame zehnjährige Tochter. Seit der Covid-19 Pandemie und den entsprechenden Schutzmassnahmen arbeitet Herr Meyer mehrheitlich von zuhause. Bei Frau Meyer hat diese Tatsache und auch weitere Vorkommnisse den Entscheid reifen lassen, sich von Herrn Meyer zu trennen und die Scheidung zu verlangen. Frau Meyer schreibt Ihnen daher folgende E-Mail:

### **Betreff: Auskunft über Scheidung**

*Sehr geehrter Herr Anwalt / Sehr geehrte Frau Anwältin*

*Vorab ist es mir wichtig, dass Sie diese E-Mail vertraulich behandeln. Mein Mann weiss nichts davon. Ich möchte mich informieren, was für mich eine Scheidung von meinem Mann bedeuten würde.*

*Ich weiss, dass mein Mann die Scheidung wohl nicht will. Ich habe mich auch noch nicht definitiv festgelegt, möchte aber wissen, was das für mich und meine Tochter bedeuten würde, wenn ich die Scheidung einreichen würde. Folgende Punkte sind mir wichtig und mitentscheidend, ob ich die Scheidung einreiche oder nicht:*

*1. Ich kümmere mich seit 10 Jahren um unsere Tochter und mein Mann geht arbeiten. Mir ist es wichtig, dass ich auch nach der Scheidung für meine Tochter da sein kann. Gerade in dieser Situation muss jemand für sie da sein. Das weiss ich gut als Kindergärtnerin. Ich werde erst wieder arbeiten, wenn unsere Tochter mit der Lehre beginnt. Zudem bin ich schon 47 Jahr alt und ich ertrage die kleinen Kinder nicht mehr so gut. Meine ehemalige Studienkollegin hat den gleichen Jahrgang und erhält von ihrem Ex-Mann auch eine Rente.*

*2. Ich will, dass mir das Familienauto, ein BMW X5 (SUV) alleine gehört. Wir haben den Wagen kürzlich als Occasion für Fr. 30'000 aus dem Geld meines Vaters gekauft. Er hat uns dieses Geld extra dafür geschenkt, weil ich mir den Wagen immer gewünscht habe. Dann steht mir das Auto doch zu, oder? Mein Mann hat ohnehin ein eigenes Auto.*

*Bitte sagen Sie mir, was sie zu diesen Punkten denken. Antwort nur per E-Mail bitte, mein Mann darf nichts wissen. Danke!*

*Viele Grüsse*

*Anita Meyer*

*anita.meyer74@bluewin.ch*

Schreiben Sie an Frau Meyer eine Antwortemail zu den aufgeworfenen zwei Punkten. Achten Sie darauf, dass Sie Frau Meyer in Ihrer E-Mail auch die nötigen Informationen geben, damit sie Ihre Antwort richtig einordnen kann. Sie brauchen nicht auf Gesetzesartikel zu verweisen.

Anhang 1

Kalender 2020

Januar **01**

Mo.	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So.
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

Februar **02**

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So.
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	

März **03**

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So.
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

April **04**

Mo.	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So.
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

Mai **05**

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So.
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

Juni **06**

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So.
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

Juli **07**

Mo.	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So.
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

August **08**

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So.
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

September **09**

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So.
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30				

Oktober **10**

Mo.	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So.
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

November **11**

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So.
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30						

Dezember **12**

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So.
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

*Anhang 2*

**Einschreiben**

Bezirksgericht Luzern  
Grabenstrasse 2  
Postfach 2266  
6002 Luzern



Luzern, 19. April 2021

**KLAGE**

**für**

**AltBett GmbH**, Unterer Waldweg 7a, 6014 Luzern

vertreten durch Rechtsanwalt Theo Neuhaus, Alte Bergstrasse 1, 6014 Luzern

**Klägerin**

gegen

**Bau Schnell AG**, Hauptstasse 12, 6005 Luzern

**Beklagte**

**betreffend Vertragsrücktritt**

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren Bezirksrichterinnen und Bezirksrichter

Namens und im Auftrag der Klägerin stelle ich folgende

**I. ANTRÄGE**

1. Es sei festzustellen, dass die Rücktrittserklärung vom 20. November 2020 nichtig bzw. unwirksam ist.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten.

**II. FORMELLES**

1. Der unterzeichnende Rechtsanwalt ist im Anwaltsregister des Kantons Luzern eingetragen und gehörig bevollmächtigt.

BO: Urkunde KB 1	Vollmacht vom 2. Dezember 2020
------------------	--------------------------------

2. Das angerufene Gericht ist sachlich und örtlich zuständig. Die Lagerhalle befindet sich gemäss Mietvertrag an der Fruttstrasse 10b in 6005 Luzern.

BO: Urkunde KB 2	Mietvertrag vom 21. Februar 2020
------------------	----------------------------------

3. Der Rücktritt vom Mietvertrag vom 20. November 2020 wurde bei der Schlichtungsbehörde Miete und Pacht am 18. Dezember 2020 angefochten. Die Klagebewilligung wurde am 3. März 2021 ausgestellt und ist dem Rechtsvertreter der Klägerin am 5. März 2021 zugegangen. Die vorliegende Eingabe erfolgt somit fristgerecht.

BO: Urkunde KB 3	Klagebewilligung vom 3. März 2021
------------------	-----------------------------------

**III. Materielles**

**a) Sachverhalt**

4. Die Klägerin ist auf den Verkauf von second hand Betten (inkl. Matratzen) und anderer gebrauchter Möbel spezialisiert.

BO: Urkunde KB 4	Handelsregisterauszug der Klägerin vom 26. März 2021
------------------	--

5. Am 21. Februar 2020 schloss die Klägerin mit der Beklagten einen Vertrag über die Miete einer 100m<sup>2</sup> grossen Lagerhalle an der Fruttstrasse 10b in 6005 Luzern. Gemäss Ziff. 5 des Mietvertrags möchte die Klägerin darin ihre gereinigten und aufpolierten Möbel lagern, bevor diese an die neuen Eigentümer ausgeliefert werden. Damit der Raum optimal genutzt werden kann und die Matratzen nicht verschimmeln, war die Beklagte bereit, auf eigene Kosten eine Lüftung und Gestelle zu installieren (Ziff. 6 des Mietvertrags).

BO: Urkunde KB 2	Mietvertrag vom 21. Februar 2020
------------------	----------------------------------

6. Das Geschäft der Klägerin basiert auf einem Online-Shopp. Es gibt jedoch Kundinnen und Kunden, die die Ware gerne vor dem Kauf besichtigen möchten. Ein Teil der Lagerhalle soll bei Bedarf somit als „Showroom“ umfunktioniert werden können, damit sich Kundinnen und Kunden, nach vorgängiger Anmeldung ein Bild von den Gebrauchtwagen machen können (Ziff. 9 des Mietvertrags). Als Mietbeginn wurde der 1. Januar 2021 vereinbart. Die fixe Mietdauer beträgt 10 Jahre. Der Nettomietzins beträgt CHF 3'000 pro Monat (vgl. Ziff. 3 des Mietvertrags).

BO: Urkunde KB 2	Mietvertrag vom 21. Februar 2020
------------------	----------------------------------

7. Mit Schreiben vom 20. November 2020 trat die Beklagte überraschend vom Vertrag zurück. Sie berief sich auf Ziff. 10 des Mietvertrags. Diese lautet wie folgt:

„Beide Parteien können vom Mietvertrag zurücktreten, wenn die Baubewilligung für die Lüftung und den Showroom nicht bis Mitte November 2020 erteilt wird.“

BO: Urkunde KB 5	Rücktrittsschreiben der Beklagten vom 20. November 2020 (amtliches Formular des Kantons Luzern)
------------------	---

8. Die Klägerin erklärte sich mit dem Rücktritt mit E-Mail vom 25. November 2020 und Einschreiben vom 26. November 2020 nicht einverstanden.

BO: Urkunde KB 6	E-Mail der Klägerin an die Beklagte vom 25. November 2020
BO: Urkunde KB 7	Einschreiben der Klägerin an die Beklagte vom 26. November 2020

9. Die Klägerin hat Kenntnis davon, dass die Baubewilligung für den Umbau der Lagerhalle Anfang November 2020 erteilt worden ist.

BO: Edition	Baubewilligung vom November 2020
-------------	----------------------------------

10. Mit E-Mail vom 3. Dezember 2020 anerkannte die Beklagte, dass Mitte November eine Baubewilligung erteilt worden ist. Sie stellte sich jedoch auf den Standpunkt, dass diese Auflagen enthalte, die sie nicht erfüllen konnte, da sie den Umbau wesentlich verteuert hätten. Deshalb habe sie sich für eine andere Nutzung der Lagerhalle entschieden. Nach dem Rücktritt habe sie mit einem Spengler einen Vertrag abgeschlossen. Dieser brauche keine spezielle Lüftung und auch keinen Showroom und nutze die Lagerhalle seit dem 1. Januar 2021.

BO: Urkunde KB 8	E-Mail der Beklagten an die Klägerin vom 3. Dezember 2020
------------------	---

## b) Rechtliches

11. Mit Erteilung der Baubewilligung ist das Rücktrittsrecht der Beklagten gemäss Ziff. 10 des Mietvertrags dahingefallen. Die Baubewilligung für die Lüftung und den Showroom wurde Mitte November 2020 erteilt. Es ist irrelevant, ob darin Auflagen gemacht wurden oder nicht.

Ziff. 10 des Mietvertrags gibt der Beklagten nur ein Rücktrittsrecht, wenn keine Baubewilligung erteilt wird. Die Beklagte verpflichtete sich, den Umbau für die Nutzung der Klägerin zu machen und zu finanzieren. Die Kosten dieses Umbaus gehen zu ihren Lasten und somit auch das Risiko, dass der Umbau mehr kostet als erwartet. Das Argument der Beklagten, der Umbau wäre zu teuer gewesen, ist daher irrelevant.

BO: Edition	Baubewilligung vom November 2020
-------------	----------------------------------

12. Die Klägerin geht davon aus, dass der wahre Grund für den Rücktritt ein lukrativerer Mietvertrag mit der Spenglerei ist. Um das zu beweisen, verlangt die Klägerin die Edition dieses Mietvertrags.

BO: Edition	Mietvertrag der Beklagten mit der Spenglerei
-------------	--

13. Der Rücktritt der Beklagten ist somit rechtsmissbräuchlich und verdient keinen Rechtsschutz (Art. 2 Abs. 2 ZGB).
14. Der missbräuchliche Rücktritt vom Mietvertrag hat bei der Klägerin einen Schaden verursacht. Sie musste ab 1. Januar 2021 für CHF 3'500 pro Monat andere Lagerräumlichkeiten bei der ImmoFix AG mieten, die keinen Showroom haben.

BO: Urkunde KB 9	Mietvertrag der Klägerin mit der ImmoFix AG vom 12. Dezember 2021
------------------	---

15. Damit bezahlt die Klägerin nicht nur mehr Mietzins, sondern hat auch weniger Leistung und somit weniger gute Geschäftsmöglichkeiten. Der gesamte Schaden kann erst beziffert werden, wenn klar ist, wann die Klägerin die Lagerhalle an der Fruttstrasse 10b beziehen kann. Daher hat sie auch ein schützenswertes Interesse an der Feststellung, dass der Rücktritt unwirksam ist.

Aus all diesen Gründen ersuche ich Sie höflich, sehr geehrte Bezirksrichterinnen und Bezirksrichter, den eingangs gestellten Anträgen zu entsprechen.

Freundliche Grüsse

[sig.]  
Theo Neuhaus

Im Doppel  
Kopie an Klientschaft

Beilagen:  
– gemäss Beweismittelverzeichnis

## **Beweismittelverzeichnis**

### **Urkunden**

KB 1:	Vollmacht vom 2. Dezember 2020
KB 2:	Mietvertrag vom 21. Februar 2020
KB 3:	Klagebewilligung vom 3. März 2021
KB 4:	Handelsregistrauszug der Klägerin vom 26. März 2021
KB 5:	Rücktrittsschreiben der Beklagten vom 20. November 2020 (amtliches Formular des Kantons Luzern)
KB 6:	E-Mail der Klägerin an die Beklagte vom 25. November 2020
KB 7:	Einschreiben der Klägerin an die Beklagte vom 26. November 2020
KB 8:	E-Mail der Beklagten an die Klägerin vom 3. Dezember 2020
KB 9:	Mietvertrag der Klägerin mit der ImmoFix AG vom 12. Dezember 2021

### **Editionsanträge**

Edition	Baubewilligung vom November 2020
Edition	Mietvertrag der Beklagten mit der Spenglerei

## Anwaltsprüfung Sommersession 2021 / Staats- und Verwaltungsrecht

### Gesetze

- Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451)
- Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; SRL Nr. 40)
- Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG; SRL Nr. 709a)
- Gesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (KJSG; SRL 725)
- Enteignungsgesetz (EntG; SRL Nr. 730)
- Planungs- und Baugesetz (PBG; SRL Nr. 735)

**Hinweis:** Das Schwergewicht der Prüfung liegt auf Fall 1

### Aufgabe 1

#### Sachverhalt

Im Kanton Luzern bestehen drei Wildtierkorridore (WTK: feste Routen, auf denen sich Wildtiere grossräumig bewegen) von überregionaler Bedeutung, die beim Bau der Nationalstrasse A2 in den 1970er Jahren weitgehend unterbrochen wurden. Das Bundesamt für Strassen (ASTRA) plant als Teil des A2-Erhaltungsprojekts Reiden-Sursee die Realisierung des Wildtierkorridors LU 5 Langnau bei Reiden als sogenannte Wildtierbrücke, damit Rehe, Füchse und Feldhasen die sonst unüberwindbare Autobahn künftig wieder queren können. WTK LU 5 verläuft in West-Ost-Richtung und grenzt im Süden an die Gemeinde Dagmersellen (vgl. Plan gemäss Anhang), konkret die landwirtschaftliche Parzelle Nr. 614, GB Dagmersellen, die im Eigentum von Landwirt Hans Huber steht, und wo dieser wie viele benachbarte Landwirte seit Jahren Zuckerrüben, Mais und Getreide anbaut.

Die Realisierung von Wildtierkorridoren über Nationalstrassen erfolgt grundsätzlich als Verbundaufgabe zwischen Bund und Kantonen. Demnach ist der Bund für das eigentliche Querungsbauwerk, also die Unter- oder Überführung, zuständig, der Kanton demgegenüber für die Raumfreihaltung und Erstellung allenfalls notwendiger Zuleitstrukturen. Diese Zuleitstrukturen benötigen relativ viel Land (ca. 15'000 m<sup>2</sup>), denn über eine Länge von ca. einem Kilometer soll mittels Hecken, Sträucher und anderen Versteckmöglichkeiten sichergestellt werden, dass die Tiere auch effektiv den Weg zur Brücke finden.

Während für die Realisierung des eigentlichen Querungsbauwerks das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) die Plangenehmigung mit Entscheid Nr. 622.2-00296 am 14. Januar 2021 rechtskräftig erteilte, plant die Dienststelle Landwirtschaft und Wald (Iawa) zur Gewährleistung der Funktionstüchtigkeit der Überführung derzeit die Zuleitstrukturen dazu. Für die rechtliche Absicherung hierfür sollen gemäss dem Landerwerbsplan Nr. 750188-601 vom 13. Juni 2020 Pflanzdienstbarkeiten errichtet werden. Demnach soll Landwirt Huber von seinem Grundstück Nr. 614, GB Dagmersellen, 1'597 m<sup>2</sup> Land (von der insgesamt grundbuchlichen Fläche von 15'270 m<sup>2</sup>) zur Verfügung stellen, weswegen er letzthin von den Behörden einen Brief mit einem ersten Vorschlag zur gütlichen Einigung erhielt. Den Brief hat Hans Huber bisher ignoriert. Er unterschreibe "gar nichts".

Hans Huber ist noch immer verärgert und bittet Sie – als juristisch bewanderte/r, im Anwaltsregister aber nicht eingetragene/r, Kollege/in – heute bei Ihnen zuhause um Ihren Rat. Er stört sich namentlich an der Forderung der Behörden, er müsse auf einem Teil seines

Grundstücks Hecken mit einem umliegenden Wiesensaum erstellen, sowie am Hinweis der Behörden, für den Fall, dass er dies nicht tue, werde der Kanton diese Zuleitstrukturen auch ohne seine Einwilligung errichten. Was ihn aber am meisten ärgert ist, dass er die Hecken auch noch aufwendig unterhalten müsse. Klar werde er dafür entschädigt, erhalte aber nur "ein Trinkgeld" hierfür – über Direktzahlungen des Bundes. Huber stört sich darüber hinaus am Vorschlag der einmaligen Entschädigung von Fr. 6.50 pro Quadratmeter. Ursprünglich sei ihm mehr in Aussicht gestellt worden. Die knapp Fr. 10'400.-- seien nichts im Vergleich dazu, was er verdienen würde, wenn er das Land weiterhin landwirtschaftlich nutzen könnte. Das Ganze sei ein "Knebelvertrag".

### Fragen

1. Auf welche Rechtsgrundlagen stützen die Behörden das Projekt "Wildtierbrücke" und insbesondere die rechtliche Absicherung der Zuleitstrukturen und deren Durchsetzung gegenüber Hans Huber?
2. Unter welchen materiellrechtlichen Voraussetzungen ist das beabsichtigte kantonale Projekt umsetzbar? Erläutern Sie detailliert! Beurteilen Sie die Erfolgchancen der möglichen Einwände von Hans Huber.
3. Wer entscheidet in welchem Verfahren und mit welchen Kosten-/Entschädigungsfolgen darüber, ob Hans Huber diese Hecken mit dem Wiesensaum tatsächlich errichten und unterhalten muss? Wie sieht es mit einer allfälligen Entschädigung von Hans Huber für das behördlich beanspruchte Land aus? Erläutern Sie detailliert!
4. Nehmen Sie an, eine Behörde im Sinn des VRG habe nun über diese Zuleitstrukturen entschieden. Hans Huber ist damit aber wie gesagt nicht einverstanden; vor der nächsten Instanz beantragt er, die Projektierung und die weiteren Umsetzungsschritte seien solange zu sistieren, bis die Entschädigungsfolgen für die Landbeanspruchung geklärt seien. Die kantonalen Behörden ihrerseits sind an einer schnellstmöglichen und koordinierten Realisation der Zuleitstrukturen mit der bereits bewilligten Brücke interessiert, damit die Hecken im Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Gesamtbauwerks bereits genügend auf- und eingewachsen sind und das Ganze auch funktionstüchtig ist. Wie würde die angerufene Instanz einerseits über den Antrag Hubers entscheiden bzw. liesse sich andernfalls der Standpunkt der kantonalen Behörden umsetzen?
5. Nordöstlich von Hans Hubers Grundstück befindet sich die Waldparzelle Nr. 610, ebenfalls GB Dagmersellen. Eigentümer dieser Parzelle ist die Pflanz AG Dagmersellen, welche darauf eine Weihnachtsbaumkultur betreibt. Kann sich die Pflanz AG Dagmersellen auch gegen die auf dem Grundstück von Hans Huber geplanten Hecken und Wiesensäume zur Wehr setzen? Weshalb bzw. weshalb nicht? (kurze Antwort)

## Aufgabe 2

### Sachverhalt

Mit Eingabe vom 10. April 2014 unterbreitete die in Bausachen fachkundige und erfahrene Heiri Müller AG, Eigentümerin des Grundstücks Nr. 265, GB Horw, dem Gemeinderat Horw den Gestaltungsplan "Sonnenpark" mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung. Mit Entscheid vom 30. Oktober 2014 genehmigte der Gemeinderat Horw diesen Gestaltungsplan unter diversen Auflagen und Bedingungen. Hinsichtlich der Umgebungsgestaltung hielt er im Rechtsspruch fest, dass der Aufenthalt und Spielbereich mindestens eine Fläche von 20 %, bzw. 1'354 m<sup>2</sup>, der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen habe. Weiter hielt er fest, dass diese Plätze mit verschiedenartigen Spielgeräten für alle Altersstufen auszustatten seien. Ferner wies er darauf hin, dass die Umgebung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens detailliert aufzuzeigen sei. Dieser Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

Am 25. August 2015 ersuchte die Heiri Müller AG den Gemeinderat um Bewilligung eines Neubaus von vier Mehrfamilienhäusern samt Autoeinstellhalle auf Grundstück Nr. 265. Mit Entscheid vom 7. Januar 2016 erteilte der Gemeinderat der Heiri Müller AG die nachgesuchte Bewilligung. In Bezug auf die Umgebungsgestaltung zog er in Erwägung, dass dem Umgebungsplan Nr. 13030-17 vom 13. November 2015 unter Auflagen und Bedingungen zugestimmt werde. Im Zeitpunkt der Rohbauvollendung habe die Bauherrschaft mit der kommunalen Natur- und Umweltschutzstelle, namentlich mit Anja Herger, hinsichtlich der Bepflanzung und deren Anzahl Kontakt aufzunehmen. Mit Bezug auf die Spielplätze rief der Gemeinderat unter den Erwägungen in Erinnerung, dass die Bauherrschaft genügend besonnte und abseits des Verkehrs gelegene Spielplätze zu erstellen habe. Die Spielplätze seien ihrem Zweck dauernd zu erhalten. Die Grösse der Spielplätze habe mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossfläche zu betragen, auf den vorliegenden Fall bezogen sei dies eine Fläche von 1'354 m<sup>2</sup>. Gemäss Projekt sei eine entsprechende Spielfläche ausgewiesen. Darin enthalten seien vier Kleinkinderspielplätze mit Gerätschaften und Sitzgelegenheiten. Auf der Grundlage dieser Überlegungen verankerte der Gemeinderat unter dem Titel "Spielplätze" im Rechtsspruch der Baubewilligung das Folgende: "Die Fläche der Spielplätze betragen insgesamt ca. 1'354 m<sup>2</sup>. Die vier Kleinkinderspielplätze haben verschiedenen Altersstufen zu entsprechen und sind mit den dafür notwendigen Gerätschaften auszurüsten. Sie sollen ein benutzerfreundliches und unfallfreies Spielen ermöglichen." Weiter erklärte der Gemeinderat den Situationsplan Umgebung 1:200, Plan-Nr. 13030-17, vom 13. November 2015 für verbindlich und hielt fest, dass jede Abweichung von den genehmigten Plänen vor der Ausführung dem Baudepartement als Gesuch mit Abänderungsplänen in dreifacher Ausfertigung zur Genehmigung einzureichen sei, allenfalls sei das Bewilligungsverfahren neu durchzuführen. Die Baubewilligung des Gemeinderats Horw vom 7. Januar 2016 blieb ebenfalls unangefochten.

Am 23. Oktober 2020 führte das Baudepartement Horw, Hoch-/Tiefbau, eine Baukontrolle durch. Dabei gelangten die Behörden zur Auffassung, dass der erstellte Spielplatz nicht der Baubewilligung vom 7. Januar 2016 entsprechen würde. In der Folge forderte das Baudepartement die Heiri Müller AG mehrmals auf, die Spielplätze bewilligungskonform zu realisieren. Die Heiri Müller AG ihrerseits wiederholte demgegenüber mehrfach den Standpunkt, Anja Herger habe die realisierte Umgebung namens der Gemeindebehörden in einer Aktennotiz genehmigt und abgenommen. Die Gemeinde habe den realisierten Spielplatz nie als nicht bewilligungskonform beanstandet. Deswegen sehe sich die Bauherrschaft keineswegs veranlasst oder verpflichtet, den erstellten Spielplatz im Nachhinein auf jenen Stand zu bringen, welcher mit dem im Entscheid vom 7. Januar 2016 Bewilligten übereinstimme. Die Sache sei für die Bauherrschaft definitiv erledigt.

Am 8. April 2021 verfügte der Gemeinderat Horw, dass die Heiri Müller AG hinsichtlich der Überbauung Sonnenpark längstens drei Monate ab Rechtskraft dieses Entscheids für die bewilligungskonforme Ausführung der Spielplätze zu sorgen habe. Für den Fall, dass sie dieser Aufforderung nicht nachkommen würde, werde den zuständigen Organen gemäss Art. 292 des Strafgesetzbuchs (StGB; SR 311.0) die Bestrafung mit Busse angedroht. Ferner werde für diesen Fall die Ersatzvornahme auf Kosten der Bauherrschaft durch Dritte angedroht.

Heiri Müller, Verwaltungsratspräsident der Heiri Müller AG, ist mit dem Vorgehen der Gemeinde unzufrieden und erklärt Ihnen heute in Ihrer Kanzlei Folgendes: Sie hätten, wenn auch nur einen, dafür einen umso schöneren Spielplatz als ursprünglich vorgesehen erstellt, mit einem Riitiseili, einem teuren Kletterpark sowie einem Sandkasten. Flächenmässig sei dieser eine Spielplatz mit heute ca. 500 m<sup>2</sup> sogar grösser als jeder einzelne der vier ursprünglich vorgesehenen Spielplätze. Hinzu kämen ja auch noch die Naturflächen beim nahegelegenen Wald und Bach sowie die Naturwiese auf der angrenzenden Grünzone, die genauso gut als Spielbereich erhalten könnten. Es handle sich also insgesamt um eine qualitativ hochstehendere Variante als jene wie ursprünglich vorgesehen. Man wolle sicher nicht jetzt im Nachhinein noch mehr Geräte aufstellen. Das Ganze erzeuge ja auch Lärm.

#### Fragen:

1. Auf welche gesetzliche Grundlage stützt sich die Verfügung des Gemeinderats Horw vom 8. April 2021 und wie ist sie verfahrensrechtlich zu qualifizieren? Steht Heiri Müller dagegen ein Rechtsmittel offen und, falls ja, was wären prozessual zulässige Rügen? (Begründen Sie detailliert!)
2. Heiri Müller stellt sich hauptsächlich auf den Standpunkt, man habe mit der Mitarbeiterin der Horwer Natur- und Umweltschutzstelle, Anja Herger, auch über andere Umgebungsmöglichkeiten gesprochen. Eine solche andere Möglichkeit – nämlich wie nun realisiert – habe Anja Herger denn gemäss ihrer Aktennotiz (siehe Anhang) im Nachgang zu einer gemeinsamen Besichtigung vor Ort auch "genehmigt". Der daraufhin realisierte Spielplatz sei in der Folge niemals als nicht bewilligungskonform beanstandet worden (Hinweis: es finden sich in den Akten der Gemeinde keine "abgeänderte Umgebungspläne" wie von Heiri Müller behauptet). Demzufolge habe man sich nicht verpflichtet gesehen, den erstellten Spielplatz um zusätzliche Geräte zu erweitern.

Wie ist dieses Vorbringen zu würdigen? (Begründen Sie detailliert)

3. In der Sache hält Heiri Müller den nunmehr einzig erstellten Spielplatz mit einer Gesamtfläche von 500 m<sup>2</sup> als genügend und mit Blick auf die Naturflächen in der Umgebung gar als einen qualitativen Mehrwert. Was halten sie von diesem Vorbringen angesichts der Tatsache, dass die Überbauung Sonnenpark zwischenzeitlich realisiert wurde und auch bewohnt wird? Wie wird eine angerufene Instanz wohl entscheiden?

#### Allgemeine Hinweise:

- Versuchen Sie, klare, problemrelevante, umfassende, aber nicht ausufernde Ausführungen zu machen. Der Sachverhalt ist nicht zu ergänzen und nicht abzuschreiben.
- 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.

\*\*\* Viel Erfolg! \*\*\*

Anhang 1: Objektblatt LU-05 Wildtierkorridor Überregional Dagmersellen-Langnau b.Reiden:

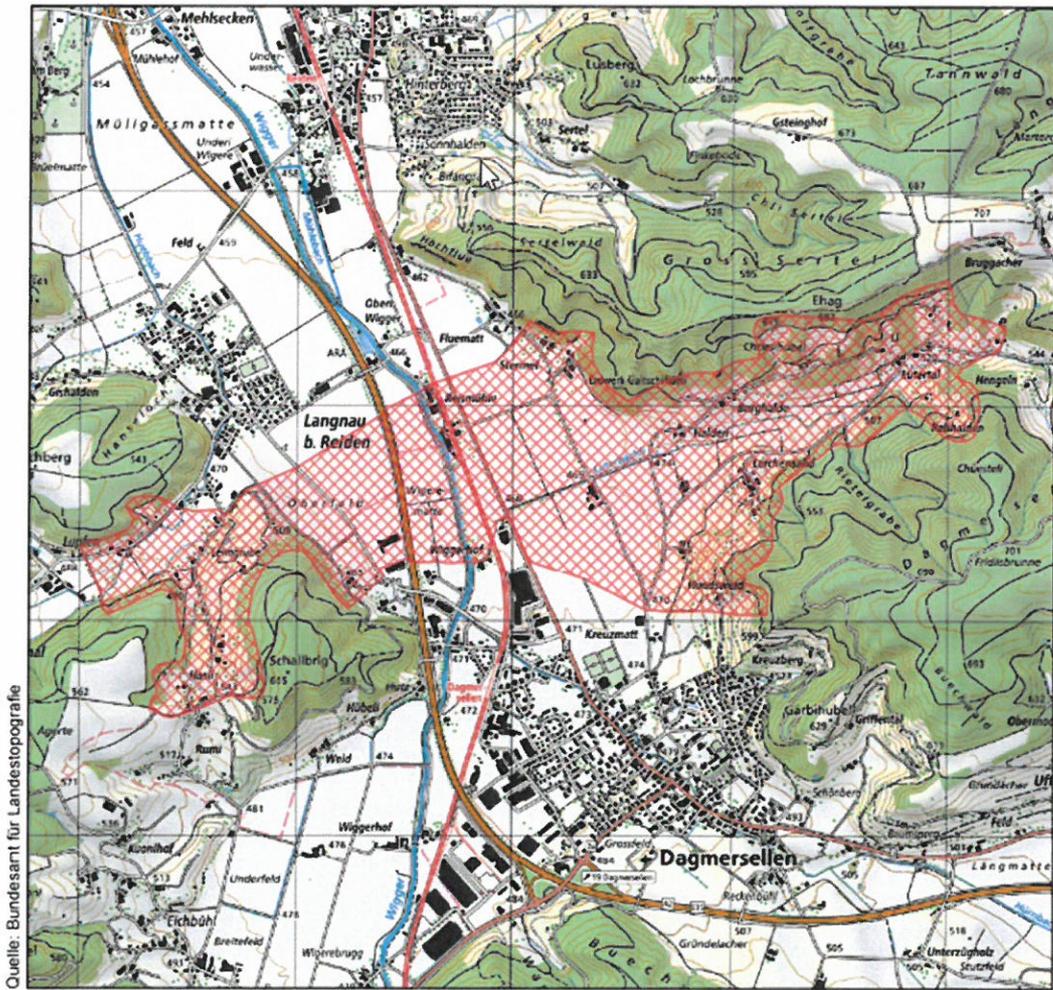
**Wildtierkorridore von überregionaler Bedeutung**  
**Corridors faunistiques d'importance suprarégionale**  
**Corridoi faunistici d'importanza sovraregionale**  
**Passadi per animals selvadis da mutada supraregionale**

Kanton  
 Canton  
 Cantone  
 Chantun

**LU**

Objekt  
 Objet  
 Oggetto  
 Object

**LU 05**



Quelle: Bundesamt für Landestopografie

1:25'000

- intakt / intact / intatto
- beeinträchtigt / perturbé / perturbato
- weitgehend unterbrochen / largement interrompu / ampiamente interrotto

© BAFU / OFEV / UFAM / UFAM 2020



**BAUDEPARTEMENT**  
**Natur- und Umweltschutz**

Gemeindehausplatz 1  
Postfach  
6048 Horw  
www.horw.ch

Thema Umgebung und Pflege

Datum 26. September 2016

Besprechung

Telefon

Kontakt  
Telefon  
E-Mail

**AKTENNOTIZ**

Teilnehmer

[Redacted list of participants]

Entschuldigt

Verteiler Teilnehmende

zur Erledigung  
Kopie

Der Umgebungsplan vom 13. November 2016 wurde genehmigt. Zusammen mit der Pflanzliste wurde der Umgebungsplan (mit Datum 25. Juli 2016) nochmals angepasst und am 11. August bei uns eingegeben. Aufgrund einiger noch offener Punkte wurde eine Begehung vor Ort organisiert.

Die folgende Aktennotiz der Begehung vom 26. September 2016 bildet zusammen mit dem Umgebungsplan vom 26. September 2016 und der eingereichten Pflanzliste Detail Bepflanzung Dach (18. Juli 2016) die Grundlagen für die Bewilligung der Pflanzliste.

**Beschlüsse:**

Böschung Süd

- Gesamtheitlich weniger Sträucher, insbesondere der rechte Teil wird offener behalten für einen optimalen Lebensraum für Zauneidechsen (gemäss Umgebungsplan vom 26. September 2016).
- Sträucher in Strauchgruppen anordnen (gemäss Umgebungsplan vom 26. September 2016).
- Im Umgebungsplan vom 25. Juli 2016 ist eine Strauchart vorgesehen, im ersten Umgebungsplan (13. November 2016) waren es drei Arten. Folgende Straucharten sollen eingesetzt werden: Weissdorn (*Crataegus laevigata*), Hunds-Rosen (*Rosa canina*), Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*).

Gemäss Telefongespräch vom 4. Oktober 2016 mit [REDACTED] wird die Amelanchier ovalis eingesetzt anstatt die Amelanchier rotundifolia wie im Umgebungsplan vom 26. September 2016 festgehalten.

- Die Böschung wird teilweise, wo nötig, angesät mit der Luzerner Mischung trocken.

#### Kleinstrukturen

Die auf dem Plan eingetragenen Kleinstrukturen dienen als Anhaltspunkte über die Anzahl. Der genaue Standort wird im Gelände beim Erstellen der Strukturen bestimmt. Wichtig ist, dass die Standorte sonnig sind, die Strukturen also nicht im Schatten der Hecken oder der Gebüschgruppen zu liegen kommen.

#### Hecke

Der Weg soll einen genügenden Abstand von der Hecke aufweisen. Wo genügend Platz ist, wird ein Saum von mindestens 2-3 m eingeplant. An den zu engen Stellen, insbesondere der südöstlichen Ecke der Hecke wird der Weg entlang der Hecke geführt.

#### Mauern entlang der internen Durchfahrtsstrasse

Gemäss Baubewilligung sind diese so auszugestalten, dass sie für Reptilien überwindbar sind. Mit den Böschungen rechts der Treppen ist die Durchlässigkeit für Reptilien gegeben. Die Mauern links der Treppen bilden Wände der Gebäude (Veloräume).

#### Detailbepflanzung Dach:

Diese wird gemäss Plan vom 18. Juli 2016 und Eingabe vom 11. August 2016 bewilligt.

#### Dachbegrünung:

Die Flachdächer werden gemäss dem Merkblatt zur extensiven Flachdachbegrünung mit unterschiedlichen Substrathöhen umgesetzt.

#### Pflege und Pflegeplan

Die Süd-Böschung wird relativ aufwändig für die Pflege. Es wird mit dem Balkenmäher gemäht, an den zu steilen Stellen mit der Sense.

Es wird ein separater Pflegeplan über die Parz. Nr. [REDACTED] erstellt, damit die Pflege als Gesamtes geregelt ist. Der Kostenteiler ist noch festzulegen. Die Parzellen können in Absprache der Grundeigentümer einzeln oder gemeinsam gepflegt werden.