

Privatrecht / Zivilprozessrecht / SchKG

Einleitend wird darauf hingewiesen, dass für die Lösung der folgenden Aufgaben der geschilderte Sachverhalt als gegeben zu betrachten und nicht in Frage zu stellen ist. Für die Lösung der Aufgaben verfügen Sie somit abschliessend über sämtliche notwendigen Informationen/Sachverhaltselemente und benötigen dafür, abgesehen von den aufgelegten Gesetzen, insbesondere über keine zusätzlichen Unterlagen.

Sachverhalt

1.1 Ausgangslage / Standpunkt der Eheleute Müller

Das Ehepaar Müller erscheint Mitte März 2017 zu einer Besprechung in Ihrer Anwaltskanzlei und schildert Ihnen folgenden Sachverhalt:

Die Eheleute Urs Josef Müller und Petra Andrea Müller, wohnhaft am Steinweg 10 in 6014 Luzern, sind hälftige Miteigentümer des Grundstücks Nr. 1xxx, GB Luzern (Littau). Sie haben dieses Grundstück mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 12. September 2016 von der Immobilien AG zu einem Kaufpreis von CHF 1'600'000.00 erworben, mit Übergang von Nutzen und Schaden per 1. November 2016. Beim fraglichen Grundstück Nr. 1xxx, GB Luzern (Littau), Steinweg 10, 6014 Luzern, handelt es sich um eine Stockwerkeigentumswohnung mit Sonderrecht an der 5½-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss und an Garage und Kellerraum.

Die Eheleute Müller informieren Sie darüber, dass gemäss Ziff. 13.2 des Kaufvertrags vom 12. September 2016 alle Arbeiten (ausgenommen Küche, Nasszellen und Böden in der Wohnung), die zur schlüsselfertigen Erstellung der Gebäulichkeiten inkl. gemeinschaftliche Anlage gemäss vereinbartem Grundausbau (Baubeschrieb) und zu den Umgebungs- und Erschliessungsarbeiten gehören würden, im Kaufpreis inbegriffen seien. Gemäss Pos. 101 des massgebenden Baubeschriebs sei ausdrücklich festgehalten, dass die Zufahrt, Wege und Plätze sowie der Gartensitzplatz mit Verbundsteinen verlegt würden. Der explizite Hinweis in Ziff. 13.2 des Kaufvertrags vom 12. September 2016 auf den Baubeschrieb stelle eine klare Zusicherung dar, welche darin bestehe, dass eben die Zufahrt, die Plätze, die Wege und der Gartensitzplatz mit Verbundsteinen verlegt würden. Entgegen dieser vertraglichen Zusicherung seien nun die Zufahrt zum Haus und die dazu gehörigen Parkplätze mit schwarzem Belag asphaltiert worden.

Der schwarze Asphalt-Belag im Bereich der Zufahrt und der Parkplätze sei im Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrags im September 2016 zwar vorhanden gewesen. Sie seien damals aber davon ausgegangen, dass die geschuldete vertragli-

che Leistung, nämlich das Anbringen der Verbundsteine, noch vorgenommen würde, zumal in Ziff. 12.2 des Kaufvertrags ausdrücklich festgehalten sei, dass bezüglich der Zufahrt, der Wege und Plätze die Arbeiten noch nicht fertig seien. Nachträglich sei aber offensichtlich der Baubeschrieb abgeändert worden. So sei bei anderen Stockwerkeigentümern (Ehepaar Huber), die später, d.h. am 15. November 2016, einen Kaufvertrag unterzeichnet hätten, bezüglich der Position 101 in deren Baubeschrieb (Wege und Plätze) neu nur noch von "Asphaltbelag" die Rede.

Die Eheleute Müller führen schliesslich aus, dass sie die Verkäuferschaft umgehend, d.h. am 4. November 2016, erstmals mit eingeschriebenem Brief zur Nachbesserung bis 31. Dezember 2016 aufgefordert hätten. Gleichzeitig hätten Sie die Gegenseite darauf hingewiesen, dass sie bei ergebnislosem Ablauf der Nachfrist auf die nachträgliche Leistung verzichten und stattdessen Ersatz des aus der Nichterfüllung entstandenen Schadens verlangen würden. Die Immobilien AG sei aber trotz Nachfristansetzung der Aufforderung zur Nachbesserung nie nachgekommen und habe schon mit dem ersten Antwortschreiben vom 21. Dezember 2016 vielmehr den Standpunkt eingenommen, Zufahrt und Parkplätze seien vertragsgemäss mit Asphaltbelag ausgeführt worden. Deshalb würden die Eheleute Müller nun Schadenersatz geltend machen und zwar in Höhe von CHF 28'000.00. Dieser Betrag entspreche einer Offerte, die Ihnen die Verkäuferschaft für den Abbruch des bestehenden Asphaltbelags sowie für die Erstellung eines Belags aus Verbundsteinen für Zufahrt und Parkplätze zusammen mit ihrem Antwortschreiben vom 21. Dezember 2016 zugestellt habe, nachdem sie die Verkäuferschaft zur Nachbesserung aufgefordert hatten.

1.2 Urkunden/Unterlagen

Die Prüfung der Ihnen von den Eheleuten Müller übergebenen Unterlagen ergibt Folgendes:

- In der erwähnten Ziff. 13.2 des Kaufvertrags vom 12. September 2016 wird konkret festgehalten, dass im Kaufpreis mit Ausnahme der Budgetposten Küche, Nasszellen und Böden in der Wohnung alle Arbeiten und Leistungen inbegriffen sind, die zur schlüsselfertigen Erstellung der Gebäulichkeiten inklusive gemeinschaftliche Anlagen gemäss vereinbartem Grundausbau (Baubeschrieb) und zu den Umgebungs- und Erschliessungsarbeiten gehören.
- In Ziff. 13.2 des Kaufvertrags vom 12. September 2016 wird explizit auf den Baubeschrieb verwiesen (vgl. Sachverhalt Ziff. 1.1 vorne). Hinsichtlich der Gestaltung der Zufahrt und der Parkplätze ist im Baubeschrieb unter der massgebenden Pos. 101 wörtlich Folgendes festgehalten:

"1 Umgebung
101 Umgebung gemäss Bewilligung
 Zufahrt, Wege und Plätze
 Verbundsteine verlegt.

Hauseingänge
Versetzen der Briefkastenanlagen bei den Eingängen.
Gartensitzplatz
Verbundsteine verlegt.
Gartenanlage/Bepflanzung
Ansäen der Rasenflächen, Naturwiesen und Erstellen der Bepflanzung
inkl. Lieferung“

- In Ziff. 12.2 des Kaufvertrags vom 12. September 2016 ist festgehalten, dass das Bauobjekt per 1. November 2016 fertiggestellt und bezugsbereit ist. Vorbehalten bleiben Bepflanzungs- und Umgebungsarbeiten und anderweitige Fertigstellungsarbeiten, die den Wohnwert nicht wesentlich beeinträchtigen. Ebenfalls vorbehalten bleibt der Deckbelag auf Strassen und Plätzen.
- Unter den Ihnen von den Eheleuten Müller überlassenen Unterlagen finden sich schliesslich Kopien des mit dem Ehepaar Huber abgeschlossenen Kaufvertrags vom 15. November 2016 sowie des dazu gehörigen Baubeschriebs. Tatsächlich entspricht dieser Baubeschrieb nicht demjenigen des Ehepaars Müller, er wurde bezüglich der Position 101 wie folgt abgeändert:

“1 Umgebung
101 Umgebung gemäss Baubewilligung
Zufahrt, Wege und Plätze
Asphaltbelag“

1.3 Intervention gegenüber der Immomobil AG / Standpunkt der Immomobil AG

Aufgrund des Ihnen bekannten Sachverhalts sowie aufgrund der sich aus den Akten (vgl. Ziff. 1.3 vorstehend) ergebenden Erkenntnisse schlagen Sie Ihren Mandanten bzw. den Eheleuten Müller vor, noch einmal gegenüber der Immomobil AG zu intervenieren. Daher gelangen Sie namens und auftrags der Eheleute Müller am 30. März 2017 schriftlich an die nicht anwaltlich vertretene Immomobil AG, Uferplatz 3, 6210 Sursee. Sie fordern die Immomobil AG unter Darlegung des relevanten Sachverhalts auf, den von Ihren Mandanten gegenüber der Immomobil AG bereits geltend gemachten Schadenersatz im Umfang von CHF 28'000.00 innert 20 Tagen zu bezahlen.

Die Immomobil AG antwortet mit Schreiben vom 6. April 2017 und verweigert die Bezahlung des geforderten Betrags wie auch eine gütliche Einigung definitiv mit folgender Begründung:

- Die Immomobil AG habe nie eine Zusicherung abgegeben, wonach die Zufahrt und die Parkplätze mit Verbundsteinen ausgeführt würden. Aus dem Baubeschrieb würde sich das Gegenteil ergeben, gehe doch daraus hervor, dass immer von einer Asphaltierung der Zufahrt ausgegangen worden sei;

- Pos. 101 des Baubeschriebs beziehe sich nicht auf den Zufahrts- bzw. Eingangsbereich, sondern nur auf die Wege und Plätze der Gartenanlage und auf den Sitzplatz. Im Baubeschrieb sei bei der Zufahrt immer Asphalt vorgesehen gewesen;
- die Käufer bzw. die Eheleute Müller hätten das Kaufobjekt mit dem bereits eingebauten Asphalt-Rohbelag (Tragschicht) vor dem Kauf besichtigt. Der Deckbelag auf der Zufahrt und den Parkplätzen sei Mitte Oktober 2016 eingebaut worden und somit bei der Abnahme vom 1. November 2016 bereits vorhanden gewesen;
- im Kaufvertrag sei unter Ziff. 12.2 explizit festgehalten worden, dass der Deckbelag auf Strassen und Plätzen vorbehalten bleibe (vgl. dazu auch Ziff. 1.2 vorstehend). Daher sei bei Vertragsunterzeichnung völlig klar gewesen, dass die strittige Zufahrt und die Parkplätze asphaltiert gewesen seien und asphaltiert bleiben würden. Das hätten die Eheleute Müller so unterzeichnet. Der Vorbehalt bezüglich Deckbelag sage deutlich, dass noch ein Deckbelag eingebaut werde und eben nicht Verbundsteine;
- zudem hätten die Eheleute Müller bzw. die Käufer bei der Abnahme des Kaufobjekts am 1. November 2016 keinen Einwand oder Vorbehalt gegen den eingebauten Deckbelag angebracht. Dabei seien sie zu behaftet. Erst später hätten sie sich auf den Standpunkt gestellt, der Vorplatz und die Parkplätze hätten nicht asphaltiert werden dürfen. Es handle sich dabei offensichtlich um einen Änderungswunsch der Käufer, weshalb sie letzteren denn dafür am 21. Dezember 2016 auch eine Offerte über CHF 28'000.00 unterbreitet habe;
- schliesslich lasse sich aus dem Kaufvertrag bzw. Baubeschrieb mit dem Ehepaar Huber nichts ableiten. Dieser Vertrag über den Kauf der entsprechenden Stockwerkeinheit sei erst später abgeschlossen worden, nachdem der Asphalt-Deckbelag bereits eingebaut gewesen sei. Die Käufer Huber hätten das Kaufobjekt vor der Vertragsunterzeichnung besichtigt und seien mit der asphaltierten Zufahrt und den asphaltierten Parkplätzen einverstanden gewesen. Dementsprechend enthalte Pos. 101 des Baubeschriebs zum Kaufvertrag Huber klarerweise den Hinweis auf den Asphaltbelag (vgl. dazu Ziff. 1.2 vorstehend).

Aufgaben

Aufgabe 1 (

Da aufgrund des Schreibens der Immobilien AG vom 6. April 2017 eine aussergerichtliche Einigung nicht in Frage kommt, beauftragen die Eheleute Müller Sie, umgehend den Prozess einzuleiten.

Verfassen Sie ein entsprechendes Sühnebegehren und beschränken Sie sich dabei auf die Formulierung der Titelseite und der Rechtsbegehren.

Aufgabe 2 (e)

Das Sühneverfahren endet ohne Vermittlung und Ihren Mandanten wird daher im Anschluss an die Sühneverhandlung vom 29. Mai 2017 die Klagebewilligung erteilt. Sie reichen am 30. Juni die Klage beim zuständigen Gericht ein.

Verfassen Sie die entsprechende Klage und beschränken Sie sich dabei auf die Formulierung der Titelseite, der Rechtsbegehren und der (formellen) Vorbemerkungen.

Aufgabe 3

Die Streitsache ist noch beim zuständigen Gericht hängig. Der Rechtsschriftenwechsel ist abgeschlossen. Die Parteien haben in ihren Rechtsschriften jeweils genau bzw. identisch die Standpunkte eingenommen, wie sie im Sachverhalt vorne dargestellt worden sind. Ebenfalls wurde die Hauptverhandlung bereits durchgeführt, die Schlussvorträge wurden gehalten und die Kostennoten wurden eingereicht. Die Sache ist mit anderen Worten spruchreif. Sie wechseln nun die Seite, schlüpfen in die Rolle des Gerichts und haben den Sachentscheid in dieser Angelegenheit zu fällen.

Verfassen Sie den Sachentscheid/das Sachurteil in dieser Streitsache. Sie haben sich dabei auf die wesentlichen Entscheidungsgründe (Erwägungen) und auf das Dispositiv zu beschränken (ohne Zusammenfassung des Sachverhalts und ohne Ausführungen zu den Eintretensvoraussetzungen).

Hilfsmittel

OR

ZGB

ZPO

JusG

JusV

JusKV

Kantonsratsbeschluss über die Sitze der Gerichte und Schlichtungsbehörden und die Einteilung des Kantons in Gerichtsbezirke (SRL Nr. 261)

Anwaltsprüfung Wintersession 2018 / Staats- und Verwaltungsrecht

Vorbemerkung

Konzentrieren Sie sich auf die Fragestellungen. Beschränken Sie sich auf das sachlich Notwendige. Argumentieren Sie kurz und prägnant. Führen Sie die anwendbaren Rechtsnormen jeweils an. Die aufgelegten Erlasse geben die Rechtslage, gültig ab 1. Januar 2018 wieder. Sie können davon ausgehen, dass sich keine intertemporalrechtlichen Probleme stellen.

Erlasse

- Bundesverfassung (BV; SR 101)
- Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVG; SR 172.021)
- Bundesgerichtsgesetz (BGG; SR 173.110)
- Verwaltungsgerichtsgesetz (VGG; SR 173.32)
- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700)
- Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)
- Auszug aus dem Bundesgesetz über die Lebensmittel und Gebrauchsgegenstände (LMG; SR 817.0)
- Auszug aus dem Bundesgesetz über die Landwirtschaft (LwG; SR 910.1)
- Verordnung über die Verwendung der Bezeichnung „Berg“ und „Alp“ für landwirtschaftliche Erzeugnisse und daraus hergestellte Lebensmittel (BAIV; SR 910.19)
- Haftungsgesetz (SRL Nr. 23)
- Verordnung über die Aufgaben der Departemente und der Staatskanzlei sowie die Gliederung der Departemente in Dienststellen (SRL Nr. 37)
- Verordnung über die Zuordnung der Anstalten zu den Departementen (SRL Nr. 37a)
- Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG; SRL Nr. 40)
- Justizgesetz (JusG; SRL Nr. 260)
- Geschäftsordnung für das Kantonsgericht des Kantons Luzern (GOKG; SRL Nr. 263)
- Planungs- und Baugesetz (PBG; SRL Nr. 735)
- Planungs- und Bauverordnung (PBV; SRL Nr. 736)
- Kantonale Lebensmittelverordnung (SRL Nr. 843)
- Auszug aus dem Kantonalen Landwirtschaftsgesetz (KLwG; SRL Nr. 902)
- Auszug aus der Kantonalen Landwirtschaftsverordnung (KLwV; SRL Nr. 903)

Fall

Jost Landmann bewirtschaftet mit seiner Frau Barbara den Bio-Landwirtschaftsbetrieb „Frohsinn“ in der lieblichen voralpinen Hügelizezone der Luzerner Gemeinde Beromünster (Gemeindeteil Gunzwil), in der Landwirtschaftszone gemäss Art. 16 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700). Der Bio-Betrieb umfasst – nebst Milchwirtschaft – die Zucht von Rindern. Barbara leitet den Haushalt, tatkräftig unterstützt von ihrem Ehemann und drei Kindern. Weiter ist die Bäuerin für die Hühner, acht Schafe und sechs Kaninchen verantwortlich. Ferner pflegt sie ihren weitherum gelobten Gemüsegarten. Zum Landwirtschaftsbetrieb gehört seit Generationen auch eine kleine Käserei, in welcher Jost Landmann

einen Teil seiner Milch zu Käse verarbeitet. Um das Einkommen ein wenig aufzubessern, haben sich Jost und Barbara Landmann entschlossen, jeden zweiten Donnerstagmorgen von 09.00 bis 11.30 Uhr unmittelbar vor dem Haupteingang des Bauernhauses auf dem Kiesplatz einen mobilen Marktstand aufzustellen, um unter dem Label „vom Frohsinn frisch auf den Tisch“ ihre hofeigenen landwirtschaftlichen Produkte der Kundschaft direkt anzubieten. Beim Marktstand handelt es sich um einen sechs Meter langen und 2 ½ Meter breiten, zusammenklappbaren hölzernen Tisch. Wenn die Sonne scheint, wird daneben gelegentlich noch ein Schirm aufgespannt. Beizufügen ist, dass die Bio-Bauern nach Massgabe der Bestimmungen der Landwirtschaftsgesetzgebung über eine so genannte „Direktvertriebsbewilligung“ verfügen, was uns im Übrigen nicht weiter beschäftigt.

Im Gunzwiler Lokalblättchen kündigten die Landmanns ihren Markt der Kundschaft an und versäumten dabei nicht, darauf hinzuweisen, dass man den Bio-Hof zu Fuss erreichen müsse, weil auf dem Hof für Kunden kein Parkplatz zur Verfügung stehe.

Am ersten Markttag fand sich einiges Volk auf dem „Frohsinn“ ein, u.a. auch Klara Borer, die zusammen mit ihrem Mann Kurt etwa 300 Meter vom Landwirtschaftsbetrieb „Frohsinn“ eine Schweinemästerei bewirtschaftet. Landmanns und Borers sind schon seit geraumer Zeit nicht gut aufeinander zu sprechen. Der Grund dafür lässt sich heute nicht mehr genau ermitteln und soll uns hier auch nicht weiter interessieren. Jedenfalls kaufte Klara Borer – sehr zum Erstaunen der umstehenden Kundschaft – tüchtig ein, namentlich vier Rindfleisch-Biowürste, zwei kleine Käselaiibe mit der Etikette „Alm-Käse“ sowie Erdbeer-Konfitüre, die in einem Glas mit einer von Hand kolorierten Etikette angeboten wurde, auf der eine knallrote Erdbeere zu sehen ist. Zu Hause angekommen, musterte Klara Borer die Produkte kritisch. Dabei bestätigte sich ihre Vermutung, dass in der Konfitüre – und da war sie sich sicher – nicht eine einzige Erdbeere verarbeitet wurde, sondern bloss Erdbeeraroma Verwendung fand. Auch dem Käse und den Würsten trauten die Borers nicht so recht.

Anderntags schilderten Klara und Kurt Borer einem Bekannten aus dem Turnverein, Fritz Sperber, ihre Erkenntnisse bzw. Vermutungen und verlangten, dass das, wie sie sich ausdrückten, „undurchsichtige Markttreiben“ auf dem Bio-Betrieb Frohsinn unterbunden werde. Fritz Sperber ist ein in nicht leitender Funktion tätiger Mitarbeiter der kantonalen Dienststelle Landwirtschaft und Wald (Dienststelle lawa). Fritz Sperber liess sich von den Borers überzeugen, dass mit den feilgebotenen Produkten einiges nicht stimmen könne. Vor diesem Hintergrund verfasste Fritz Sperber an Jost Landmann unter der Überschrift „Verfügung“ das folgende Schreiben:

Sehr geehrter Herr Landmann

Letzten Donnerstag haben Sie auf Ihrem Bio-Hof „Frohsinn“ verschiedene Produkte zum Kauf angeboten und dabei die Kundschaft anscheinend getäuscht. Solches muss aufhören. Für den Fall, dass Sie weiterhin die selben Würste, den selben Käse und die Erdbeer-Konfitüre anbieten sollten, sähen wir uns gezwungen, mit geeigneten Mitteln dagegen einzuschreiten, wenngleich wir unter den gegebenen Umständen nicht so weit gehen wollen, Ihnen die Direktvertriebsbewilligung für landwirtschaftliche Produkte zu entziehen.

Abschliessend machen wir Sie darauf aufmerksam, dass dagegen bei der Dienststelle Lebensmittelkontrolle und Verbraucherschutz innert 30 Tagen Einsprache erhoben werden kann.

Freundliche Grüsse

Fritz Sperber
Dienststelle Landwirtschaft und Wald

Bio-Bauer Jost Landmann nahm den Brief entgegen, zeigte ihn seiner Frau, schüttelte den Kopf und legte diesen unbeantwortet zur Seite. In den folgenden Markt-Donnerstagen, jeweils pünktlich um 09.00 Uhr, stellten die Landmanns ihren Stand auf und boten der Kundschaft die erwähnten Produkte zum Kauf an, namentlich den Käse, die Würste und die Konfitüre.

Über 30 Tage später – an einem Donnerstagmorgen – erschien Fritz Sperber in Begleitung einer Mitarbeiterin, die als Praktikantin bei der Dienststelle Landwirtschaft und Wald amtierte, auf dem Bio-Hof, als einmal mehr gerade wieder der besagte Markt abgehalten wurde. Die beiden Mitarbeiter der Dienststelle lawa nahmen den Käse und die Konfitüre in Beschlag und lagerten diese in der Folge in einem Kühlraum, den die kantonale Liegenschaftsverwaltung auf Anfrage von Fritz Sperber für diese Angelegenheit zur Verfügung stellte. Die Würste aber liessen sie auf dem Markttisch liegen. Zur Begründung ihres Vorgehens teilte Fritz Sperber Jost und Barbara Landmann vor Ort mündlich mit, er sei gekommen, die unangefochten gebliebene Verfügung zu vollstrecken.

Aufgabe

Jost und Barbara Landmann wollen sich das Geschilderte nicht bieten lassen. Die beiden suchen Sie in der Anwaltskanzlei auf und stellen Ihnen verschiedene Fragen, die Sie den Klienten in einem gutachterlichen Schreiben zu beantworten haben.

Frage 1

Barbara und Jost Landmann machen sich Sorgen, weil Sie das Schreiben von Fritz Sperber nicht – wie erwähnt – innert der angegebenen Frist von 30 Tagen angefochten haben. Stehen Ihre Klienten nunmehr vor verschlossenen Toren? Erklären Sie Ihren Klienten die prozessuale Ausgangslage anhand der massgeblichen verfahrensrechtlichen Bestimmungen.

Frage 2

Der Sache nach – d.h. in materieller Hinsicht – glaubt Fritz Sperber, dass sich Barbara und Jost Landmann hinsichtlich des Käses nicht rechtmässig verhalten haben. Ihren Klienten ist diese Auffassung unverständlich. Sie wollen wissen, weshalb Sperber mit Blick auf den Käse diese Meinung überhaupt vertritt und ob er mit seiner Auffassung im Ergebnis Recht haben könnte. Beantworten Sie diese beiden Fragen anhand der massgeblichen Rechtslage. Lebensmittelrecht können Sie bei der Beantwortung der Fragestellung übergehen. Konzentrieren Sie sich bei der Beantwortung auf die in landwirtschaftsrechtlicher Hinsicht massgebliche Rechtslage. Teilen Sie Ihren Klienten auch mit, welche erstinstanzliche Behörde sich gegebenenfalls nach Massgabe der Rechtslage mit der „Käse-Problematik“ zu befassen hat und wie der Rechtsweg (innerkantonaler Rechtsweg sowie der Rechtsweg auf Bundesebene) mit Bezug auf dieses Produkt nach Massgabe der Rechtsordnung verläuft.

Frage 3

Barbara und Jost Landmann stellen Ihnen dieselben Fragen auch mit Bezug auf die zum Verkauf angebotene Konfitüre. Erläutern Sie Ihnen die Rechtslage hinsichtlich dieses Produkts anhand des Lebensmittelrechts. Teilen Sie Ihren Klienten auch mit, welche erstinstanzliche Behörde sich nach Massgabe der Rechtslage mit der Konfitüre zu befassen hat und wie der Rechtsweg (innerkantonaler Rechtsweg sowie der Rechtsweg auf Bundesebene) mit Bezug auf dieses Produkt verläuft.

Frage 4

Barbara und Jost Landmann fragen sich, ob die ganze Aufregung rund um den Markt auf dem Bio-Hof damit zu tun haben könnte, dass sie diesen ohne raumordnungsrelevante Bewilligungen betreiben. Vor diesem Hintergrund stellen sie die Frage, ob sie mit Bezug auf das Aufstellen der im Sachverhalt dargestellten Infrastruktur für den Markt bei den dafür in Frage kommenden Behörden, welche die Klienten nicht kennen, ein Gesuch um eine Bewilligung oder gar mehrerer Bewilligungen hätten einholen müssen. Beantworten Sie Ihren Klienten diese Frage anhand der massgeblichen bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen des Bundesrechts sowie des luzernischen Rechts.

Frage 5

Klara und Kurt Borer haben den Anstoss gegeben, dass Fritz Sperber gegen den Verkauf von Käse und Konfitüre auf dem benachbarten Bio-Hof eingeschritten ist. Ungeachtet dieser Ausgangslage ist den benachbarten Landwirten Klara und Kurt Borer das Schreiben von Fritz Sperber allerdings nicht ebenfalls eröffnet worden. Ihre Klienten befürchten aber, dass sich Klara und Kurt Borer früher oder später in die Auseinandersetzung rund um den Verkauf der erwähnten Produkte auf ihrem Bio-Hof einbringen und in den Verfahren bzw. Rechtsmittelverfahren vor Behörden Positionen einnehmen könnten, die den Interessen der Bio-Landwirte entgegen stehen. Wie reagieren Sie auf diese Bedenken Ihrer Klienten?

Frage 6

Barbara und Jost Landmann verstehen den letzten Abschnitt des Schreibens nicht, welches Ihnen Fritz Sperber zugestellt hat. Sie stellen ihnen die Frage, worum es sich der Sache nach dabei handelt und ob der Text in rechtlicher Hinsicht die Rechtslage zutreffend wiedergibt.

Frage 7

Nehmen wir an, Barbara und Jost Landmann hätten auf ihrem Betrieb zusätzlich noch einen Parkplatz sowie zwei WC-Häuschen für Kunden geplant, mit dem Ziel, einen grösseren Kundenkreis ansprechen zu können, der womöglich auch aus der weiteren Umgebung den Hof aufsuchen würde. Ihre Klienten fragen Sie, wie sich die Ausgangslage in diesem Fall präsentiert, was Barbara und Jost Landmann diesfalls vorzukehren hätten, welche Behörden in diesem Fall zuständig wären und welche Rollen diesen Behörden zufallen würden.

Frage 8

Fritz Sperber nahm den zum Verkauf angebotenen Käse und die Konfitüre in Beschlag. Erfahrungsgemäss hätten Barbara und Jost Landmann diese Produkte verkaufen und dabei insgesamt Fr. 300.-- erzielen können, namentlich Fr. 260.-- für den Käse und Fr. 40.-- für die Konfitüre. Mit welcher Rechtsvorkehr lassen sich die Interessen der Klienten wohl am direktesten und kostengünstigsten verfolgen? Beantworten Sie die Frage ausschliesslich mit Bezug auf die Konfitüre. An welche Behörde richten Sie sich bei der von Ihnen gewählten Rechtsvorkehr? In welche Richtung zielt der Hauptantrag, den Sie der angerufenen Behörde unterbreiten?

Frage 9

Angenommen, Fritz Sperber hätte die beschlagnahmten Produkte nicht in einem Kühlraum unterbringen können, mit der Folge, dass der Käse (Verkaufswert Fr. 260.--) nicht mehr verkauft werden kann. Bei welcher Behörde ist für diesen Fall zu versuchen, zum Recht zu kommen?

Frage 10

Bietet die Rechtsordnung eine weitere Möglichkeit, die es Ihren Klienten erlaubt, zu Ihrem Recht zu kommen? Können beide Rechtswege beschritten werden? Für den Fall, dass Sie diese Frage bejahen, welches Prinzip gilt es in diesem Fall zu beachten?

Viel Erfolg!