

## **Privatrecht / Zivilprozessrecht / SchKG**

*Einleitend wird darauf hingewiesen, dass für die Lösung der folgenden Aufgaben der geschilderte Sachverhalt sowie die abgegebenen Unterlagen als verbindlich zu betrachten und nicht in Frage zu stellen sind. Für die Lösung der Aufgaben verfügen Sie somit umfassend über sämtliche notwendigen Informationen/Sachverhaltselemente/Dokumente und benötigen, abgesehen von den aufgelegten Gesetzen, keine zusätzlichen Informationen mehr.*

### **Aufgabe 1 (43 Punkte)**

A ist Mieterin einer Wohnung von B in der Stadt Luzern (vgl. Beilage 1). Nachdem A die monatlichen Bruttomieten von CHF 1'500.00 ab Mai 2022 überhaupt nicht mehr bezahlt hat, wurde ihr von Vermieter B (Alleineigentümer der von A gemieteten Wohnung) am 13. Juni 2022 schriftlich und eingeschrieben eine Zahlungsfrist von 30 Tagen für die Mietzinsausstände Mai und Juni 2022 angesetzt, verbunden mit der Androhung, dass das Mietverhältnis nach unbenütztem Ablauf der Frist gekündigt werde (vgl. Beilage 2). Da A innert der gesetzten Frist die Ausstände nicht bezahlte, hat B das Mietverhältnis am 25. Juli 2022 ausserordentlich per 31. August gekündigt (vgl. Beilage 3).

A hat die Kündigung am 28. Juli 2022 bei der Schlichtungsbehörde Miete und Pacht des Kantons Luzern angefochten. Mit Urteilsvorschlag vom 30. September 2022 hat die Schlichtungsbehörde das Anfechtungsbegehren von A abgewiesen, die Wirksamkeit der Kündigung vom 25. Juli 2022 per 31. August 2022 bestätigt und im Übrigen auch das Erstreckungsbegehren der Mieterin A abgewiesen (vgl. Beilage 4). A hat den Urteilsvorschlag vom 30. September 2022, ihr zugestellt am 3. Oktober 2022, nicht abgelehnt (Anm.: B auch nicht). In der Folge hat B die A jeweils am 7. November und 7. Dezember 2022 aufgefordert (mit eingeschriebenem Brief), das Mietobjekt umgehend zu verlassen, nachdem die Kündigung vom 25. Juli 2022 per 31. August 2022 rechtskräftig geworden ist. Mit Schreiben vom 10. Dezember 2022 hat die A dem B mitgeteilt, dass sie überhaupt nicht daran denke, das Mietobjekt zu verlassen. B kommt heute in Ihre Kanzlei und beauftragt Sie, ein entsprechendes Ausweisungsgesuch auszuarbeiten und beim zuständigen Gericht einzureichen.

***Verfassen Sie ein vollständiges und umfassendes Ausweisungsgesuch für B. Alle dafür benötigten Angaben und Informationen sind im vorstehenden Sachverhalt und/oder in den Beilagen 1 – 7 vorhanden.***

## Aufgabe 2 (20 Punkte)

Herr S hat mit Ihnen in Ihrer Anwaltskanzlei letzte Woche ein Gespräch geführt. Dabei hat er Ihnen folgenden Sachverhalt geschildert und Sie dazu um Ihre Meinung gefragt:

S ist zusammen mit T und W Mitglied einer Stockwerkeigentümergeinschaft. Das Stammgrundstück Nr. xx/GB L der Stockwerkeigentümergeinschaft grenzt an das Nachbargrundstück Nr. yy/GB L, dessen Eigentümer Z ist. S wohnt zuoberst im Attikageschoss, T bewohnt das mittlere Geschoss und W die Parterrewohnung. W ist seinerzeit der Gartensitzplatz, der zwischen der Parterrewohnung und dem Nachbargrundstück liegt, als Sondernutzungsrecht zugewiesen worden. W hat auf dem ihm zu Sonderrecht zugewiesenen Gartensitzplatz, nahe an der Grenze zum Nachbargrundstück Nr. yy/GB L als Sichtschutz mehrere grosse mobile Töpfe aufgestellt, in die er entsprechend grosse Sträucher eingepflanzt hat.

Vor zehn Tagen hat eine Schlichtungsverhandlung stattgefunden. Nachbar Z hat die Stockwerkeigentümergeinschaft, bestehend aus S, T und W, eingeklagt und beantragt, die Stockwerkeigentümergeinschaft sei zu verpflichten, die auf dem Gartensitzplatz des Stammgrundstücks Nr. xx/GB L in den Töpfen stehenden Sträucher auf die maximal zulässige Höhe zurückzuschneiden.

S will von Ihnen wissen, was Sie von diesem Vorgehen des Z halten bzw. ob die Stockwerkeigentümergeinschaft, insbesondere er, von Z eingeklagt werden könne. S will auch wissen, ob es einen Unterschied machen würde, wenn die Sträucher von W fest neben dem Gartensitzplatz im Boden eingepflanzt worden wären.

***Verfassen Sie ein Schreiben an S. Legen Sie darin dar, wie sich die Rechtslage aufgrund des vorgetragenen Sachverhalts präsentiert. Sie können von der Richtigkeit und Vollständigkeit des Sachverhalts ausgehen und verfügen über alle für die Beantwortung der Aufgabe relevanten Informationen.***

### Hilfsmittel

OR

ZGB

ZPO

VMWG

SchKG

EGZGB

JusG

JusV

JusKV

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

# Mietvertrag für Wohnräume

Dieses Mietvertragsformular kann in der ganzen Schweiz verwendet werden. Es regelt das Mietverhältnis aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen und enthält Regelungen für häufig vorkommende Konfliktpunkte.

Das Formular ist nicht geeignet für Wohnungen, deren Erstellung durch die öffentliche Hand gefördert wurde und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden. Hier empfiehlt sich die Verwendung des paritätischen Mietvertrags für Genossenschaftswohnungen.

In Kantonen, die für die Mitteilung des Anfangsmietzinses ein amtliches Formular eingeführt haben, muss dieses Formular zwingend dem Mietvertrag beigelegt werden. Das Formular findet man auf [mietrecht.ch/Formular](http://mietrecht.ch/Formular) oder der amtlichen Homepage des Kantons.

## Erläuterungen zum Ausfüllen des Vertrags

### zu 1. Vertragsparteien

#### zu 1.1. Vertretung des Vermieters:

Als Vermieterin/Vermieter ist derjenige einzutragen, der aus dem Mietvertrag gegenüber der Mieterschaft berechtigt und verpflichtet ist. Bei Änderungen teilt dies zumindest der alte Vermieter dem Mieter schriftlich mit, damit für den Mieter klar ist, ab welchem Zeitpunkt der Mietvertrag auf den neuen Vermieter übergeht und wie dieser heisst.

Wird der Vermieter vertreten, so muss diese Vertretung zur Unterzeichnung des Vertrages (durch Verwaltungsvertrag, Vollmacht o.ä.) berechtigt sein.

#### zu 1.2. Mieterschaft/Solidarmiete/Mitmiete:

Wird der Vertrag von mehreren Mieterinnen/Mietern unterzeichnet, so spricht man von «Solidarmiete» oder «Mitmiete». Sämtliche Unterzeichnenden haften gegenüber dem Vermieter vollumfänglich. Beim Auszug eines Mitmieters ist dieser – sofern er nicht vom Vermieter schriftlich aus seinen vertraglichen Verpflichtungen entlassen wird – weiterhin solidarisch haftbar.

### zu 2. Mietsache

Ist die Mietsache eine Ferienwohnung, die nicht länger als drei Monate vermietet wird, oder eine luxuriöse Wohnung (oder ein Einfamilienhaus) mit mehr als sechs Wohnräumen, gelten die Bestimmungen von Art. 253 ff. OR nicht oder nur eingeschränkt.

### zu 3. Mietzeit und Kündigung

#### zu 3.2. Mietdauer (feste Vertragsdauer):

Soll ein Vertrag mit fester Dauer später verlängert werden können (echte Option), so kann dies durch Ankreuzen festgehalten werden oder auch in den besonderen Vereinbarungen, zum Beispiel:

«Die Mieterin ist berechtigt, mindestens ... Monate vor Ablauf der festen Vertragsdauer die Verlängerung des Vertrages um (evtl. höchstens) weitere ... (Monate/Jahre) zu den gleichen Konditionen zu verlangen.»

#### zu 3.3. Kündigungsfrist:

Die Mindestkündigungsfrist für Wohnräume beträgt 3 Monate. Die Parteien sind frei, längere Fristen zu vereinbaren.

#### zu 3.3. Kündigungstermin:

Bei der Festlegung der Kündigungstermine sind die Parteien frei. Kündigungsfrist und -termin bestimmen auch den Zeitpunkt, auf den Vertragsänderungen (z.B. Mietzinserhöhungen usw.) vorgenommen werden können.

### zu 4. Mietzins

#### zu 4.1. Netto-Mietzins:

Der Netto-Mietzins stellt das Entgelt für die Mietsache dar. Sind nachfolgend keine Heiz- und Nebenkosten aufgeführt, sind diese im Netto-Mietzins enthalten.

Spätere Mietzinsveränderungen aufgrund veränderter Berechnungsgrundlagen werden auf dem Netto-Mietzins berechnet.

#### zu 4.2. Nebenkosten:

Hier nicht aufgeführte Kosten sind im Netto-Mietzins enthalten. Werden Nebenkosten als «Akonto» bezeichnet, so leistet der Mieter den festgelegten Betrag als regelmässige Vorauszahlung für die vom Vermieter auf den unter Pkt. 4.3. Abrechnung festgelegten Zeitpunkt zu erstellende Abrechnung. Die Angaben unter «effektiv abgerechnete in der Vorperiode» entsprechen den Durchschnittskosten der abgerechneten Vorperiode (1/12 des jährlichen Betrages). Bei starken Schwankungen sind die Durchschnittskosten der letzten 2 bis 3 Jahre aussagekräftiger.

Werden Nebenkosten als «pauschal» bezeichnet, so ist der Vermieter nicht verpflichtet, eine Abrechnung zu erstellen. Die eingesetzte Summe muss jedoch dem mutmasslichen Aufwand entsprechen (s. auch Pkt. 16B der «Allgemeinen Bedingungen»).

#### zu 4.4. Indexierter Mietzins:

Wird ein indexierter Mietzins festgelegt, so verlangt das Gesetz, dass dieser Vertrag auf mindestens 5 Jahre abgeschlossen wird. Diese gesetzliche Bestimmung kann vertraglich einseitig zugunsten des Mieters abgeändert werden. Zum Beispiel:

«Der Mieter ist berechtigt, den Mietvertrag unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist erstmals auf den ... und später jeweils auf Ende ... zu kündigen.»

#### zu 4.5. Berechnungsgrundlagen:

Die Berechnungsgrundlagen stellen die Kalkulationsbasis für Mietzinsveränderungen dar. Werden hier keine Eintragungen vorgenommen, so gelten die Faktoren im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (Hypothekar-Referenzzinssatz, Indexstand, Stand der allgemeinen Kostensteigerung).

- Unabhängig von der tatsächlichen Finanzierung ist als Berechnungsgrundlage der aktuelle Referenzzinssatz anzugeben. Bei Veränderungen dieses Zinssatzes kann der Mietzins nach den in Art. 13 der Verordnung zum Mietrecht (VMWG) festgelegten Prozentsätzen angepasst werden.
- Veränderungen des Landesindexes können zu höchstens 40% auf den Mietzins überwälzt werden.
- Veränderungen der allgemeinen Kosten (laufender Unterhalt, Gebühren usw.) können vom vertraglich festgelegten Zeitpunkt an auf den Mietzins überwälzt werden. In der Regel erfolgt diese Überwälzung mit jährlichen Pauschalen von 0.25 bis 1%. Im Streitfall muss jedoch die tatsächliche Kostenentwicklung durch den Vermieter nachgewiesen werden.

#### zu 4.6. Vorbehalt:

Ist der vertraglich abgemachte Mietzins nicht kostendeckend und/oder entspricht er nicht den Berechnungsgrundlagen, so ist dies dem Mieter unter dieser Rubrik anzuzeigen. Die Differenz muss in Franken oder Prozenten des Mietzinses ausgewiesen und klar begründet werden.

### zu 5. Sicherheitsleistungen

#### zu 5.1. Kaution:

Die Kaution (bzw. das «Mietzinsdepot») darf drei Monatsmieten nicht übersteigen und muss bei einer Bank auf den Namen des Mieters angelegt werden.

#### zu 6. Besondere Vereinbarungen

Diese Rubrik bietet Platz für besondere Abmachungen, wie:

- Das Recht des Mieters, z.B. eine Abwaschmaschine zu installieren.
- Die Zustimmung des Vermieters zur Haltung eines Haustiers.
- Bestimmungen über Art und Umfang des gemeinsam benutzten Gartens.
- Festlegung von vorgesehenen wertvermehrenden Investitionen des Vermieters mit dem Hinweis, ob diese bereits im vertraglich festgelegten Mietzins enthalten sind oder nicht.
- Zusicherungen, z.B. dass der Mietzins erstmals nur auf einen späteren Termin angehoben wird oder dass sich der Vermieter verpflichtet, einen Vorbehalt nicht vor einem bestimmten Termin geltend zu machen.
- Das Recht des Mieters, in der Wohnung einer beruflichen Tätigkeit nachzugehen (z.B. als Grafiker, Architekt usw.).
- Die Bestimmung, wie ein Vertrag mit fester Mietdauer später erneuert werden kann («Option», s. oben Pkt. 3.2.)
- Die Bestimmung, dass ein Vertrag mit fester Dauer durch den Mieter einseitig vor Vertragsabschluss gekündigt werden kann (s. oben Pkt. 4.4.).



- 4.3. **Abrechnung:** Als Stichtag für die Nebenkostenabrechnung gilt:  30. Juni
- 4.4. **Indexierter Mietzins:** Der Mietzins ist zu  % indexiert\*. Er beruht auf dem Index von  Punkten.  
 Stand: (Monat/Jahr)  des «Landesindex der Konsumentenpreise», Basis:  
 Anpassung jährlich per
- \*Ein Mietvertrag mit indexiertem Mietzins muss auf mindestens 5 Jahre fest abgeschlossen sein (s. auch Ziff. 15B der «Allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume»). Die höchstzulässige Indexierung beträgt 100% des Landesindex der Konsumentenpreise.
- 4.5. **Berechnungsgrundlagen:** Der Mietzins basiert auf einem Referenzzinssatz von  Prozent.  
 Der Mietzins basiert auf dem «Landesindex der Konsumentenpreise» bei  Punkten.  
 Stand: (Monat/Jahr) , Basis:   
 Die allgemeinen Kostensteigerungen sind abgegolten bis (Monat/Jahr)
- 4.6. **Vorbehalt\*:** Der Mietzins ist zu  % bzw. zu Fr.  monatlich nicht kostendeckend.  
 (Mietzinsreserve)  Begründung:

\*Der Vorbehalt (bzw. die «Mietzinsreserve») ist eine einseitige Erklärung des Vermieters, dass der vertraglich abgemachte Mietzins nicht kostendeckend sei. Er muss in Prozenten oder Franken des Mietzinses ausgewiesen und klar begründet werden.

## 5. Sicherheitsleistungen

- 5.1. **Kautions:** Der Mieter/die Mieterin leistet eine Kautions von Fr. 3000.00. Diese ist zu bezahlen:  
 bei Vertragsunterzeichnung  spätestens bei Mietantritt  spätestens am   
 Die Kautions wird auf einem Konto/Depot bei einer Bank auf den Namen des Mieters/der Mieterin hinterlegt (siehe Art. 257e OR).

## 6. Besondere Vereinbarungen

### Integrierender Bestandteil dieses Vertrages sind:

- «Allgemeine Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume» (s. Rückseite)  Hausordnung
- Weitere Beilagen:

Die Parteien bestätigen mit ihrer Unterschrift, dass sie ein Exemplar dieses Vertrages erhalten haben und sich mit dem Inhalt einverstanden erklären. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Obligationenrechts, Art. 253–274g.

Dieser Vertrag ist zweifach ausgefertigt worden. Er hat erst Gültigkeit, wenn beide Vertragsparteien unterzeichnet haben.

Der Vermieter/die Vermieterin:

vertreten durch:

Der Mieter/die Mieterin:\*





Datum: 7. April 2015

Datum:

Datum: 7. April 2015

\*Bei Mitmietverträgen ist der Vertrag von sämtlichen SolidarmieternInnen zu unterzeichnen.

# Allgemeine Bedingungen zum «Mietvertrag für Wohnräume»

In diesen Bestimmungen wird auf die weibliche Form «Mieterin, Vermieterin» usw. verzichtet und statt dessen «Mieter, Vermieter» als Oberbegriff verwendet.

## 1. Übergabe

Der Vermieter übergibt dem Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt die im Vertrag erwähnten Mietobjekte in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand.

Ist ein Wohnungsübergabeprotokoll gemeinsam erstellt worden, so hat der Mieter allfällige im Protokoll nicht aufgeführte Mängel an der Mietsache dem Vermieter nach deren Entdeckung schriftlich anzuzeigen.

Falls mit dem Vormieter ein Rückgabeprotokoll erstellt wurde, wird dem Neumieter eine Kopie erstellt oder Einsichtnahme gewährt.

Der Vermieter gibt auf Verlangen des Mieters spätestens bei der Übergabe der Mietsache den Mietzins des Vormieters bekannt. Vorbehalten bleiben kantonale Bestimmungen über die Formularanzeige des Anfangsmietzinses.

## 2. Schlüsselverzeichnis

Bei der Übergabe der Wohnung wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Im Verlaufe der Mietdauer abhandengekommene Schlüssel sind vom Mieter spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine Kosten zu ersetzen.

## 3. Gebrauch des Mietobjekts

Der Mieter gebraucht die Mietsache zum vertraglich vereinbarten Zweck. Wesentliche Gebrauchsänderungen bedürfen der Zustimmung des Vermieters. Wird eine Gebrauchsänderung über eine gewisse Zeit geduldet, so kann diese nur aus wichtigen Gründen wieder verboten werden.

## 4. Unterhalt des Mietobjekts

### A. Normaler Unterhalt

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt angemessen zu unterhalten und Mängel zu beheben. Mängel sind vom Mieter dem Vermieter zu melden. Der Mieter hat Anspruch auf Beseitigung der Mängel sowie allenfalls auf eine verhältnismässige Herabsetzung des Mietzinses und Schadenersatz. Beachte auch Ziff. 8 (Hinterlegungsverfahren).

Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen trifft der Mieter – soweit möglich und zumutbar – die unbedingt notwendigen Vorkehrungen.

Der Vermieter ist berechtigt, im Mietobjekt, an den dazugehörenden Einrichtungen sowie im Treppenhaus, in den allgemein zugänglichen Räumen und an der Gebäudehülle, unter Einhaltung einer angemessenen Anzeigefrist, die erforderlichen Reparaturen auszuführen. Sofern der vorausgesetzte Gebrauch eingeschränkt wird, erfolgt die Anzeige mindestens 30 Tage im Voraus. Dabei ist auf den Mieter Rücksicht zu nehmen.

Notwendige, für die Sacherhaltung unaufschiebbare Arbeiten hat der Mieter zu dulden.

### B. Kleiner Unterhalt

Dem Mieter obliegen während der Mietdauer die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen, sofern er diese ohne besonderes Fachwissen auszuführen vermag, und die Kosten Fr. 150.– nicht übersteigen (sog. kleiner Unterhalt).

## 5. Erneuerungsarbeiten und bauliche Änderungen

Erneuerungen am Mietobjekt sind ohne Zustimmung des Mieters nur zulässig, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und das Mietverhältnis nicht gekündigt ist. Luxuriöse Erneuerungen und Änderungen bedürfen der Zustimmung des Mieters. Vorbehalten bleiben Mietzinsherabsetzungs- und Schadenersatzansprüche des Mieters. Umbauten, Renovationen und Neuinstallationen sind dem Mieter rechtzeitig, in der Regel mindestens vier Monate vor Beginn der Arbeiten, anzuzeigen.

Die Mitteilung von erheblichen baulichen Eingriffen enthält eine Projektbeschreibung, einen Grobterminplan sowie Angaben über das zu erwartende Ausmass einer allfälligen Mietzinserrhöhung. Detaillierte Angaben über Arbeitsabläufe und Termine erhält der Mieter kurz vor Beginn der Bauarbeiten.

Bei den Arbeiten ist auf die Mieter gebührend Rücksicht zu nehmen. Während der Sonn- und Feiertage sowie zu den üblichen Ruhestunden dürfen keine Arbeiten durchgeführt werden.

Nach Abschluss erheblicher Bauarbeiten, die eine Mietzinserrhöhung von über 15% der Nettomiete zur Folge haben, verpflichtet sich der Vermieter, das Mietverhältnis in den 3 Jahren nach Inkrafttreten der Mietzinserrhöhung nur bei Vorliegen ausserordentlicher Gründe zu kündigen.

## 6. Änderungen am Mietobjekt durch den Mieter

Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

### A. Änderungen im Mietobjekt

Hat der Vermieter Änderungen zugestimmt, so kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies schriftlich vereinbart worden

ist. Weist die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses durch die Investitionen des Mieters einen erheblichen Mehrwert auf, kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen.

### B. Änderungen ausserhalb des Mietobjekts

Das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjekts (z.B. Storen, Aushängeschilder, Plakate, Schaukästen, Antennen u.ä.) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen und Vorrichtungen dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters erfolgen.

## 7. Private Apparate

Die Verwendung von privaten Apparaten mit Wasseranschluss (Waschmaschinen, Tumbler, Geschirrspüler usw.) ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet, die ohne triftige Gründe nicht verweigert werden kann. Dies gilt auch für Apparate, die ausserhalb der Wohnung installiert werden.

## 8. Hinterlegungsverfahren

Kommt der Vermieter seiner Unterhalts- sowie Mängelbehebungspflicht gemäss Ziff. 4A nicht nach, muss der Mieter ihm dazu schriftlich eine angemessene Frist setzen und kann ihm androhen, dass er bei unbenutztem Ablauf der Frist künftige Mietzinse bei der vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen wird. Die Durchführung der Hinterlegung ist dem Vermieter ebenfalls schriftlich anzuzeigen.

Hinterlegte Mietzinse fallen dem Vermieter zu, wenn der Mieter seine Ansprüche gegenüber dem Vermieter nicht innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde geltend gemacht hat.

Der Vermieter kann bei der Schlichtungsbehörde die Herausgabe der zu Unrecht hinterlegten Mietzinse verlangen, sobald ihm der Mieter die Hinterlegung angekündigt hat.

## 9. Verrechnung

Mieter und Vermieter können Forderungen und Schulden aus dem Mietverhältnis verrechnen.

## 10. Untermiete, Wohnpartner

(Art. 262 OR) Der Mieter kann die Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten. Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn:

- der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben;
- die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind;
- dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.
- Der Mieter haftet gegenüber dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.

## 11. Übertragung der Miete

Die Übertragung des Mietvertrages über Wohnräume ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Diese Zustimmung kann verweigert werden.

## 12. Besichtigungsrecht

Der Vermieter ist berechtigt, unter 48-stündiger Voranzeige Besichtigungen durchzuführen, die zur Wahrung des Eigentumsrechts und zwecks Vornahme von Reparaturen und Renovationen notwendig sind. Besichtigungen der Räumlichkeiten für Vermietungsverhandlungen dürfen nur bei gekündigten Mietverhältnissen erfolgen.

## 13. Besondere Bestimmungen für Familienwohnungen

(Art. 169 ZGB, Art. 266m und 266n OR)

### A. Kündigung

Ein verheirateter Mieter kann den Mietvertrag nur mit schriftlicher Zustimmung des Ehegatten kündigen. Der Vermieter hat die Kündigung sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung gesondert an den Mieter und an dessen Ehegatten zu richten.

### B. Meldepflicht

Bei folgenden Veränderungen ist der/sind die Mieter zur schriftlichen Meldung innert sechs Monaten verpflichtet:

- Verheiratung, Trennung, Scheidung, Tod des Ehegatten;
- Aufnahme sowie Auflösung des gemeinsamen Haushaltes der Ehegatten mit Namens- und Adressangabe des zu- bzw. wegziehenden Ehegatten;
- veränderte Nutzung der Wohnung.

## 14. Haustiere

Ohne Zustimmung des Vermieters dürfen Kleintiere (wie Hamster, Kanarienvögel, Zierfische) in der Wohnung gehalten werden, soweit sich die Anzahl der

Tiere in den üblichen Grenzen hält. Das Halten von grösseren Haustieren (wie Katzen, Hunde, Hasen, Papageien, Reptilien) bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

Wird einem Mieter im selben Haus das Halten von Haustieren erlaubt, so kann es einem andern Mieter nur aus sachlichen Gründen untersagt werden. Stillschweigende Duldung der Tierhaltung durch den Vermieter kommt einer Bewilligung gleich. Die Tierhaltung kann aus wichtigen sachlichen Gründen und nach zweimaliger schriftlicher eingeschriebener Abmahnung unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten widerrufen werden.

## 15. Mietzinsanpassung

### A. Mietverträge ohne feste Vertragsdauer

Der Vermieter kann den Mietzins auf jeden Kündigungstermin erhöhen. Er muss die Erhöhung auf einem amtlich bewilligten Formular mitteilen. Diese Mitteilung hat mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist beim Mieter einzutreffen.

Allfällige Nebenkostenpauschalen können während der Vertragsdauer gleichzeitig mit der Mietzinsanpassung den veränderten Verhältnissen angepasst werden.

### B. Indexierung von Mietverträgen mit fester Vertragsdauer von mind. 5 Jahren

Sofern im Mietvertrag eine feste Vertragsdauer von mindestens fünf Jahren vereinbart wurde, können die Parteien eine Indexierung (Landesindex der Konsumentenpreise) des Mietzinses vereinbaren (Ziff. 4.4.). Die Parteien sind in diesem Falle berechtigt, einmal jährlich Mietzinsanpassungen in der Höhe von maximal 100% der Index-Änderung gemäss folgender Formel zu verlangen:

#### Mietzinsveränderung in % gegenüber Anfangsmietzins

$$\frac{\text{neuer Index} - \text{Index bei Vertragsabschluss}}{\text{Index bei Vertragsabschluss}} \times A$$

A = vereinbarter Prozentsatz der Indexierung (4.4.)

Solche Mietzinsanpassungen sind der anderen Vertragspartei unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf ein Monatsende mit einem amtlich bewilligten Formular zu eröffnen.

Mietzinserhöhungen für wertvermehrende Investitionen des Vermieters können während der festen Vertragsdauer nur geltend gemacht werden sofern diese 10% der Nettomiete nicht übersteigen oder wenn dies vertraglich vereinbart ist.

## 16. Nebenkosten, Warmwasser, Heizung

### A. Allgemeines

Nebenkosten sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters oder eines Dritten für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und ähnliche Betriebskosten, sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Mietsache ergeben. Nebenkosten sind nur geschuldet, soweit sie ausdrücklich vereinbart wurden, ansonsten sind die diesbezüglichen Aufwendungen im Nettomietzins enthalten (Art. 257a Abs. 2 OR).

Werden Nebenkosten separat erhoben, hat der Mieter das Recht auf Einsichtnahme in die entsprechenden Belege. Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter mindestens einmal im Jahr eine detaillierte Abrechnung zuzustellen.

Für Nebenkosten, die ortsüblich direkt dem Mieter von einem Werk oder Amt (inklusive Kabelnetze) in Rechnung gestellt werden und im Vertrag nicht aufgeführt sind, hat dieser direkt aufzukommen.

### B. Pauschalbeträge

Pauschalbeträge für Nebenkosten haben dem mutmasslichen Aufwand zu entsprechen. Dabei muss auf die Durchschnittswerte dreier Jahre abgestellt werden. Eine Abrechnung wird nicht erstellt.

### C. Akontobeiträge

Vorauszahlung: Im Voraus wird vom Mieter für die Nebenkosten ein bestimmter Betrag bezahlt, über den nach Ablauf der Rechnungsperiode abgerechnet wird. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen zu begleichen. Abrechnung: Die Verrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten erfolgt nach speziellem Verteilschlüssel.

Für die durch den Mieter gedrosselten Heizkörper kann keine Reduktion der Heizkosten gewährt werden.

Die Nebenkosten sind jeweils auf den im Mietvertrag festgesetzten Termin nach speziellem Schlüssel innert 6 Monaten abzurechnen.

Verlässt der Mieter während der Rechnungsperiode das Mietobjekt, so hat er keinen Anspruch auf Erstellung einer zwischenzeitlichen Abrechnung. Sind keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem Vorjahr zu erwarten, so kann der Vermieter jedoch die Abrechnung nach der letztjährigen Nebenkostenabrechnung erstellen. Bei der Abrechnung innerhalb der Rechnungsperiode gelten für die Heiz- und Warmwasserkosten die nachfolgenden anteilmässigen Belastungen:

Anteilmässige Belastung in %	Heizung ohne Warmwasser	Heizung mit Warmwasser
Januar	17.5%	13.6%
Februar	14.5%	12.1%
März	13.5%	11.5%
April	9.5%	9.3%
Mai	3.5%	5.6%
Juni	0.0%	3.7%
Juli	0.0%	3.7%
August	0.0%	3.6%
September	1.0%	3.7%
Oktober	10.0%	9.5%
November	13.5%	10.7%
Dezember	17.0%	13.0%
Total	100.0%	100.0%

### Anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten:

Als Heizungs- und Warmwasserkosten anrechenbar sind die tatsächlichen Aufwendungen, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage oder der zentralen Warmwasseraufbereitungsanlage zusammenhängen. Darunter fallen insbesondere: die Elektrizität zum Betrieb von Brenner und Pumpe; die Betriebskosten für Alternativenergien; die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins; das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen des Heizkessels sowie die Abfall- und Schlackenbeseitigung; die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks sowie das Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes; die Verbrauchserfassung und der Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung; die Wartung; die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungs- und Tankanlagen beziehen; die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt. Die voraussichtlichen Kosten periodisch anfallender grösserer Revisionsarbeiten (wie Öltankreinigung, Entkalkung) können zwischen den Revisionen anteilmässig verrechnet werden.

Die Kosten für die Wartung und die Verwaltung dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze angerechnet werden.

Nicht anrechenbare Heizungs- und Warmwasserkosten: Nicht als Heizungs- und Warmwasseraufbereitungskosten anrechenbar sind die Aufwendungen für die Reparatur und Erneuerung, die Verzinsung und Abschreibung der Anlage.

Nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume: Die Heizungskosten für nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume trägt der Vermieter.

### 17. Rückgabe des Mietobjekts

Das Mietobjekt ist in gutem und gereinigtem Zustand, unter Berücksichtigung der sich aus der vertragsgemässen Benützung ergebenden Abnutzung oder Veränderung sowie des Zustandes bei Mietantritt, zurückzugeben. Die Rückgabe des vollständig geräumten Mietobjekts erfolgt mit allen Schlüsseln, spätestens am Tag nach Beendigung der Miete um 12 Uhr. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, so hat die Rückgabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens um 12 Uhr zu erfolgen.

Bei der Rückgabe muss der Vermieter den Zustand der Sache prüfen und Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, diesem sofort melden. Versäumt dies der Vermieter, so verliert er seine Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren. Entdeckt der Vermieter solche Mängel später, so muss er sie dem Mieter sofort melden.

### 18. Ausserterminliche Kündigung

Der Mieter kann die Sache zurückgeben, ohne Kündigungsfrist oder -termin einzuhalten. Er ist von der Mietzinszahlung befreit, wenn er dem Vermieter einen zumutbaren neuen Mieter vorschlägt, der zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Dabei ist dem Vermieter genügend Zeit für die üblichen Abklärungen einzuräumen. Der Vermieter seinerseits muss sich auch um die sofortige Wiedervermietung kümmern und darf eine Weitervermietung nicht vereiteln. Die für den Vermieter anfallenden Insertionskosten sind grundsätzlich durch diesen zu tragen.

### 19. Schlussabrechnung

Die Schlussabrechnung hat innert drei Monaten seit Auszug zu erfolgen. In begründeten Fällen kann diese Frist auf sechs Monate ausgedehnt werden. Bezüglich Heiz- und Nebenkostenabrechnung vergleiche Ziff. 16C.

### 20. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253 ff. OR). Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort der Mietsache.

2

Abs.:  
Bernhard B  
Im See 1  
6004 Luzern

## **EINSCHREIBEN**

Frau Andrea A  
Im See 1  
6004 Luzern

Luzern, 13. Juni 2022

### **Zahlungsaufforderung/Kündigungsandrohung gemäss Art. 257d OR**

Sehr geehrte Frau A

Wie ich kürzlich feststellen musste, haben Sie die Mietzinse für die Monate Mai und Juni 2022 in Höhe von insgesamt CHF 3'000.00 (2 x CHF 1'500 brutto) bis heute nicht bezahlt. Gemäss Ziff. 4.2 des Mietvertrags sind die Mietzinse jeweils zu Beginn des laufenden Monats zahlbar.

Ich fordere Sie deshalb auf, die ausstehenden Mietzinse innert 30 Tagen nach Erhalt des vorliegenden Schreibens mit beiliegendem Einzahlungsschein zu begleichen.

Sollten Sie den ausstehenden Betrag von CHF 3'000.00 nicht innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt dieses Schreibens beglichen haben, werde ich nicht umhin kommen, das mit Ihnen bestehende Mietverhältnis über die 4-Zimmerwohnung, Im See 1, 6004 Luzern, gemäss Art. 257d OR ausserordentlich, d.h. mit einer Frist von 30 Tagen auf das Ende eines Monats, kündigen.

Ich danke Ihnen für Ihre Kenntnisnahme und hoffe gerne, dass Sie die ausstehenden Mietzinse fristgerecht überweisen.

Freundliche Grüsse



---

Bernhard B



## Kündigung

Ort und Datum Lucern 25.07.2022**Absender**

Anrede: Herr  
Vor-/Nachname: Bernhard B  
Strasse: Im See 1  
PLZ / Ort: 6004 Lucern

**Adresse des Mieters**

Anrede: Frau  
Vor-/Nachname(n): Andrea A  
Strasse: Im See 1  
PLZ / Ort: 6004 Lucern

Bei Familienwohnungen ist die Kündigung dem Mieter und seinem Ehegatten, seiner eingetragenen Partnerin oder seinem eingetragenen Partner separat zuzustellen (Art. 266n OR).

Mietvertrag vom 07.04.2015  
Mietobjekt/Liegenschaft 4-Zimmerwohnung, 1. Etage links, Im See 1, 6004 Lucern

Der mit Ihnen abgeschlossene Mietvertrag wird hiermit auf den

31.08.2022 gekündigt.

**Begründung**

Auf Verlangen des Mieters muss der Vermieter die Kündigung begründen (Art. 271, Abs. 2 OR)  
Zahlungsverzug gemäss Art. 257d OR

**Zurücksetzen****Drucken****Speichern unter**

Unterschrift des Vermieters

Diese Kündigung kann innert 30 Tagen seit Empfang bei der Schlichtungsbehörde Miete und Pacht, Bahnhofstrasse 22, 6002 Lucern, angefochten werden. Innert gleicher Frist kann bei der Schlichtungsbehörde die Erstreckung des Mietverhältnisses beantragt werden.

Rechtsmittelbelehrung siehe unten

Dieses Formular ist auch für die Kündigung von nichtlandwirtschaftlichen Pachtverhältnissen anzuwenden (Art. 298 Abs. 2 OR).

Eine Abänderung des Formulars ist in keinem Fall erlaubt und ist strafbar (Urkundenfälschung)!

SBM 111BZW

SBM22

Präsident W, paritätische Vertreter E und Z

**Urteilstvorschlag vom 30. September 2021<sup>2</sup>**

**Andrea A**, Im See 1, 6004 Luzern

Klägerin und Mieterin

gegen

**Bernhard B**, Im See 1, 6004 Luzern

Beklagter und Vermieter

betreffend Anfechtung/Erstreckung (a.o. Kündigung vom 25. Juli 2022 per 31. August 2022)

**Mietobjekt:** Im See 1, 6004 Luzern, Wohnung links im 1. OG

## **B e g r ü n d u n g**

1. Mit Mietvertrag vom 7. April 2015 begründeten die Parteien das vorliegende Mietverhältnis. Mit amtlichem Formular vom 25. Juli 2022 kündigte der Beklagte das Mietverhältnis ausserordentlich per 31. August 2022.
  
2. Mit Gesuch vom 28. Juli 2022 stellte die Klägerin folgende Anträge:
  1. Anfechtung der ausserordentlichen Kündigung vom 25. Juli 2022 per 31. August 2022.
  2. Eventualiter sei das Mietverhältnis zu erstrecken.
  
3. An der Vermittlungsverhandlung vom 30. September 2022 konnte mit den Parteien keine Einigung gefunden werden. Es wird daher der vorliegende Urteilsvorschlag erlassen.
  
4. Der Beklagte hat die Klägerin mit Schreiben vom 13. Juni 2022 aufgefordert, die ausstehenden Mietzinse Mai und Juni 2022 in der Höhe Fr. 3'000.00 innert 30 Tagen zu bezahlen. Im gleichen Schreiben wurde der Klägerin die Kündigung nach Art. 257d OR angedroht. Die Klägerin hat anlässlich der heutigen Verhandlung bestätigt, dass sie das Schreiben vom 13. Juni 2022 am 14. Juni 2022 in Empfang und zur Kenntnis genommen habe. Die Zahlungsfrist hat in casu somit am 15. Juni 2022 zu laufen begonnen und endete am 14. Juli 2022. Innert der 30-tägigen Zahlungsfrist wurde der Mietzinsausstand nicht beglichen und die Klägerin hat auch nicht behauptet oder gar nachgewiesen, dass sie innert der Zahlungsfrist den offenen Betrag beglichen hätte. Die nach unbenütztem Ablauf der Zahlungsfrist am 25. Juli 2022 vom Beklagten ausgesprochene Kündigung ist daher wirksam.  
  
Weist die Schlichtungsbehörde ein Begehren des Mieters betreffend Anfechtbarkeit der Kündigung ab, prüft sie von Amtes wegen, ob das Mietverhältnis erstreckt werden kann (Art. 273 Abs. 5 OR). Gemäss Art. 270a Abs. 1 lit. a OR ist die Erstreckung ausgeschlossen bei ausserordentlichen Kündigungen wegen Zahlungsrückstand des Mieters. Es ist daher keine Erstreckung zu gewähren.
  
5. Gemäss Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO (Schweizerische Zivilprozessordnung, SR 272) werden keine Gerichtskosten gesprochen.

## **Rechtsspruch**

1. Den Parteien wird folgender Urteilsvorschlag unterbreitet:
  - 1.1 Die Kündigung vom 25. Juli 2022 per 31. August ist wirksam.
  - 1.2 Es wird keine Erstreckung gewährt.
2. Der Urteilsvorschlag gilt als angenommen und hat die Wirkungen eines rechtskräftigen Entscheids, wenn ihn keine Partei innert 20 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung ablehnt (Art. 211 Abs. 1 ZPO). Die Ablehnung bedarf keiner Begründung. Im Weiteren wird auf Art. 211 Abs. 2 und 3 ZPO verwiesen.
3. Es werden keine Kosten erhoben.
4. Der Urteilsvorschlag wird den Parteien zugestellt.

### **Schlichtungsbehörde Miete und Pacht**



W

Präsident

Einschreiben

Versand: 30. September 2022

Abs.:  
Bernhard B  
Im See 1  
6004 Luzern

## EINSCHREIBEN

Frau Andrea A  
Im See 1  
6004 Luzern

Luzern, 7. November 2022

### **Umgehende Rückgabe des Mietobjekts: 4-Zimmerwohnung, 1. Etage links, im See 1, 6004 Luzern**

Sehr geehrte Frau A

Wie Sie wissen, hat die Schlichtungsbehörde mit Urteilsvorschlag vom 30. September 2022 die Kündigung vom 25. Juli 2022 per 31. August 2022 bestätigt und ebenfalls Ihr Erstreckungsbegehren abgewiesen. Da weder Sie noch ich den Urteilsvorschlag abgelehnt haben, ist dieser rechtskräftig geworden bzw. hat er die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids.

Nachdem die Kündigung per 31. August 2022 gültig ausgesprochen wurde, halten Sie sich seither unberechtigterweise in der obgenannten Wohnung auf. Ich fordere Sie deshalb auf, das Mietobjekt in den nächsten sieben Tagen zu verlassen und an mich zurückzugeben. Bitte geben Sie mir den Auszugs- bzw. Rückgabetermin umgehend bekannt.

Ich danke Ihnen für Ihre Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse



---

Bernhard B

Abs.:  
Bernhard B  
Im See 1  
6004 Luzern

## EINSCHREIBEN

Frau Andrea A  
Im See 1  
6004 Luzern

Luzern, 7. Dezember 2022

### **Umgehende Rückgabe des Mietobjekts: 4-Zimmerwohnung, 1. Etage links, im See 1, 6004 Luzern**

Sehr geehrte Frau A

Mit Schreiben vom 7. November 2022 habe ich Sie aufgefordert, das Mietobjekt innert sieben Tagen zu verlassen und an mich zurückzugeben. Leider haben Sie auf diese Aufforderung nicht reagiert und Sie halten sich nach wie vor unberechtigterweise in der fraglichen Wohnung auf. Es muss Ihnen bekannt sein, dass die Kündigung rechtswirksam per 31. August 2022 ausgesprochen und Ihnen auch keine Erstreckung gewährt wurde.

Ich fordere Sie deshalb letztmals auf, bis spätestens 20. Dezember 2022 aus der Wohnung auszuziehen bzw. das Mietobjekt an mich zurückzugeben. Sollten Sie dieser Aufforderung wiederum keine Folge leisten, werde ich gezwungen sein, ein gerichtliches Ausweisungsverfahren in die Wege zu leiten.

Ich bitte Sie um gebührende Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse



---

Bernhard B

7

Andrea A  
Im See 1  
6004 Luzern

Herr Bernhard B  
Im See 1  
6004 Luzern

Luzern, 10. Dezember 2022

### **Ihr Schreiben vom 7. Dezember 2022**

Herr B

Sie können mich so oft auffordern, auszuziehen, wie Sie wollen. Das interessiert mich nicht, auch wenn ich den Urteilsvorschlag nicht abgelehnt habe und die Kündigung somit wirksam und rechtskräftig geworden ist. Ich werde erst ausziehen, wenn ich eine andere Wohnung gefunden habe. Da Sie mich wegen der ausstehenden Mietzinse betrieben haben, ist nun mein Betreibungsregisterauszug nicht mehr sauber. Das Resultat ist, dass ich wegen der Betreibung keine neue Wohnung finde. Sie haben das verursacht und müssen jetzt halt die Folgen tragen.

Gruss



Andrea A



## Aufgaben zu Fall 1: (26 Punkte)

1. Erstellen Sie eine ausführliche Aktennotiz, welche Sie dann ihrer E-Mail an Martha Müller anhängen könnten und halten Sie folgendes fest:
  - a. Welche strafrechtlichen / strafprozessualen Probleme erkennen Sie in diesem Sachverhalt? Begründen Sie Ihre Feststellungen.
  - b. Was würden Sie wann und gegen wen als nächstes unternehmen, um gegen diese festgestellten Mängel vorzugehen?
  - c. Welche Anträge stellen Sie dabei?
  - d. Was könnten Sie unternehmen, wenn ihr nächster Schritt keine oder nicht die gewünschte Wirkung zeigt?

### Hinweise:

- Die Aktennotiz ist nicht laienfreundlich zu formulieren. Sie dient Ihnen als Vorbereitung, um das von Ihnen vorgeschlagene Vorgehen umzusetzen. Geben Sie zu Ihren Begründungen jeweils die entsprechenden Gesetzesartikel an.
- Der Schwerpunkt der Punktevergabe liegt bei lit. a. Für die Aufgabe lit. d sind nur sehr wenige Punkte erreichbar.
- Die Befragung von Martha Müller vom 3. Januar 2023 ist als Anhang beigefügt.

## Fall 2

## Streit unter Nachbarn (27 Punkte)

Bea Baccio liebt ihr Hündchen Rocky über Alles. Aufgrund ihrer grenzenlosen Liebe zu ihrem Hündchen leiht sie es nie an und gibt ihm nur das beste Essen. Bea Baccio geht mit ihrem Rocky auch gerne aus dem Haus. Da es ihr und Rocky im Winter jedoch zu kalt ist, machen sie gemeinsame Ausflugsfahrten mit dem Auto. Rocky darf natürlich auf dem Armaturenbrett sitzen, zwischen Steuerrad und Windschutzscheibe, damit es die gleiche Aussicht geniessen kann wie Bea Baccio. Wegen ihrem grosszügigen Umgang mit ihrem Rocky im Auto wurde Bea Baccio auch schon rechtskräftig bestraft. Zudem wurde sie rechtskräftig verurteilt, weil ihr stürmischer Rocky vergangenen Sommer unangeleint einen Badegast am Strandbad Aufschütli in den Fuss biss.

Rocky ist ein zweijähriger Langhaar Chihuahua. Beim mexikanischen Chihuahua handelt es sich um die kleinste Hunderasse der Welt. Diese Tiere geltend als lebendig, aufgeweckt, aggressiv und hingebungsvoll. Rocky hat eine Schulterhöhe von 25 cm und wiegt rund 2,5 kg, also etwas kleiner als eine durchschnittliche Hauskatze.

Auch am Samstag, dem 10. Dezember 2022 war Bea Baccio unterwegs mit ihrem Rocky auf einer Spritztour durch Luzern. Als sie in Kriens (LU) von der Quartierstrasse auf den Vorplatz ihres Reiheneinfamilienhauses einbog, standen Alan Appa und sein zweijähriger Sohn Camilo gerade in dessen Hauseingang. Alan Appa war froh, mit seinem Kind bereits am Vorplatz ihrer Nachbarin Bea Baccio vorbeigegangen zu sein, denn sie hätte die beiden niemals gesehen, als sie mit ihrem Auto von der Strasse auf ihren Vorplatz abgebogen ist, denn Rocky sass wie immer zwischen dem Steuerrad und der Windschutzscheibe und versperrte Bea Baccio quasi ihre gesamte Sicht.

Als Camilo bereits im Haus verschwunden war, rief Alan Appa Bea Baccio vom Hauseingang her zu, sie solle gefälligst auf die Strasse schauen und den Hund in den Kofferraum sperren. Bea Baccio, die zu diesem Zeitpunkt mit ihrem Hund ausgestiegen war und etwa fünf Meter entfernt von Alan Appa stand, schnauzte zurück, er habe ihr gar nichts zu sagen. Alan Appa wurde wütend, weil Bea Baccio überhaupt keine Einsicht zeigte und er sich ernsthaft Sorgen machte, dass sie einmal ein Kind überfahren könnte. Deshalb lief er ihr zwei, drei Schritte entgegen und sagte, sie sei eine uneinsichtige Nuss.

Aufgrund der lauten Rufe durch seinen Vater, erschien Camilo wieder an der Tür. Rocky, der neben Bea Baccio an einem Strauch schnüffelte, rannte aus dem Nichts, bellend auf Camilo los, als er ihn erblickte.

Alan Appa, der zu diesem Zeitpunkt rund einen bis zwei Meter ausserhalb der Wohnungstüre stand, vermutete, dass Rocky seinen Sohn angreifen wollte und fackelte nicht lange. Er schnitt Rocky den Weg ab und trat ihn mit voller Kraft, als er an ihm vorbeisprinten wollte. Durch den Fusskick flog Rocky einen bis zwei Meter weit über den Vorplatz der Familie Appa. Als er sich wieder aufgerafft hatte, rannte Rocky winselnd und mit eingezogenem Schwanz zurück zu Bea Baccio. Bea Baccio schrie vor Schreck und Wut und drohte Alan Appa, dass sein Handeln Konsequenzen haben werde. Alan Appa wusste in diesem Zeitpunkt nichts über die bereits erfolgten Strafen von Bea Baccio im Zusammenhang mit dem Verhalten von Rocky.

Umgehend nach diesem Vorfall brachte Bea Baccio ihren Rocky sofort zu ihrem Bekannten, den Tierarzt Danilo Damonti. Dort konnten Palpationsschmerzen an den Vorderpfoten sowie einen geschwollenen und schmerzhaften linken Rippenbogen festgestellt werden. Danilo Damonti stellte umgehend eine Rechnung für die Behandlung in der Höhe von CHF 350.00 aus.

Bea Baccio bezahlte die Rechnung des Tierarztes Danilo Damonti noch gleichentags am Samstag 10. Dezember 2022 in bar. Am Sonntag darauf entschied sie sich, die Behandlungskosten für Rocky bei Alan Appa einzufordern. Sie war jedoch überzeugt, dass sie auf mehr Geld Anspruch habe als lediglich diese CHF 350.00. Folglich kontaktierte sie am Montag 12. Dezember 2022 den Tierarzt Danilo Damonti, orientierte ihn vollumfänglich über ihr Vorhaben und schilderte ihm ihren Wunsch. Dieser stellte ihr eine neue Rechnung mit diversen zusätzlichen (von ihm tatsächlich indes nicht erbrachten) Leistungen in der Höhe von CHF 850.00 aus. Es war jedoch klar abgemacht, dass keine weitere Zahlung an den Tierarzt gehen würde, weshalb diese Rechnung beim Tierarzt gar nicht im System erfasst wurde. Bea Baccio legte am Dienstag 13. Dezember 2022 Alan Appa einen Brief in den Briefkasten. Im Brief stand: «*Werter Alan, Der Tierarzt hat mich CHF 850.00 gekostet. Bitte um Rückzahlung dieser Kosten an mich, siehe beigelegte Rechnung.*» Diesem Brief legte sie die Leistungsübersicht des Tierarztes bei und fügte ihren eigenen QR-Einzahlungsschein mit ihr als Zahlungsempfängerin hinzu. Nachdem Alan Appa den Brief gelesen hatte, zerriss er die Rechnung und klemmte die Papierfetzen hinter die Scheibenwischer von Bea Baccio.

#### Aufgaben zu Fall 2: (27 Punkte)

2. Prüfen Sie die Strafbarkeit der Beteiligten und halten Sie das Ergebnis in einer internen Aktennotiz fest.

Beziehen Sie in Ihre Überlegungen auch Straftatbestände mit ein, die Sie letztlich nicht als erfüllt erachten, aber zumindest für prüfenswert halten. Begründen Sie, weshalb Sie die von Ihnen geprüften Straftatbestände als erfüllt oder nicht erfüllt betrachten.

#### Hinweise:

- Sie können davon ausgehen, dass bei allfälligen Antragsdelikten die Strafanträge fristgemäss eingereicht wurden.
- Die bereits rechtskräftig abgeschlossenen Verfahren, welche im ersten Abschnitt des zweiten Falles erwähnt wurden, sind nicht zu prüfen.

Viel Erfolg!

Luzern, Januar 2023, Hannes Munz



Luzerner Polizei

Dieses Dokument wurde für die  
Anwaltsprüfung Winter 2023 er-  
stellt

## Delegierte Einvernahme Auskunftsperson

(Art. 178 f. StPO)

Erschienen auf	Mündliche Vorladung
Einvernahme durch	Det Wm P.Pfister / Kriminalpolizei
Protokollführung	Det Wm P.Pfister / Kriminalpolizei
Beschuldigte /r	
Verteidigung	
Privatklägerschaft	
Rechtsbeistand	
Muttersprache	Schweizerdeutsch
Sprache	Schweizerdeutsch
Übersetzer/in	
Auskunftsperson	(weiblich)
Name	Müller
Vorname/n	Martha
Geburtsdatum	01.09.1979
Geburtsort/-land	Bern (BE)
Heimatort/-Staat	Sursee (LU)
Name des Vaters	Alfred Müller
Name der Mutter	Bertha Müller
Zivilstand	verheiratet
Beruf / Arbeitgeber	Physiotherapeutin
Wohnort	6003 Luzern
Strasse / Nr.	Obergrundstrasse 46
Telefon privat	
Mobiltelefon	079 123 12 34
Einvernahme in	
Einvernahmeort	Luzerner Polizei, Kasimir-Pfyffer-Strasse 26, Luzern
Datum/Zeit Beginn	03.01.2023 / 08.45 Uhr
Bemerkungen	

Benötigen Sie eine Übersetzung?

Wenn ja, haben Sie das Recht, eine Übersetzerin oder einen Übersetzer zu verlangen (Art 68 StPO).

Ich benötige keine Übersetzung

### **Rechtsbelehrung Auskunftsperson**

Sie werden heute im Strafverfahren betreffend Sittlichkeitsdelikte als Auskunftsperson einvernommen (Art. 178 f. StPO).

Sind Sie in der Lage, der Einvernahme zu folgen?

Ja.

Sie sind gemäss Art. 180 Abs. 1 StPO nicht zur Aussage verpflichtet. Ihre Aussagen können als Beweismittel verwendet werden. Haben Sie das verstanden und sind Sie bereit auszusagen?

Ja.

Sie werden aufgefordert, bei Ihren Antworten zu unterscheiden, was Sie selbst gesehen, gehört oder erlebt haben und was Sie nur vom Hörensagen wissen.

Haben Sie das verstanden?

Ja.

Wenn Sie mit Ihren Aussagen einen Nichtschuldigen wider besseres Wissen einer Straftat beschuldigen, machen Sie sich der falschen Anschuldigung gemäss Art. 303 StGB strafbar und können mit Freiheitsstrafe bis zu 20 Jahren oder Geldstrafe bestraft werden. Wenn Sie mit Ihren Aussagen wider besseres Wissen anzeigen, es sei eine strafbare Handlung begangen worden, machen Sie sich der Irreführung der Rechtspflege gemäss Art. 304 StGB strafbar und können mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft werden. Wenn Sie mit Ihren Aussagen jemanden anderen der Strafverfolgung entziehen, machen Sie sich der Begünstigung gemäss Art. 305 StGB strafbar und können mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft werden.

Haben Sie das verstanden? Ja.

Gestützt auf die Delegationsverfügung (Art. 312 StPO) der Verfahrensleitung werden Sie durch die Polizei einvernommen.

Kenntnisnahme

---

### **Einvernahme zur Sache**

1. Wie geht es Ihnen heute?

Gut

2. Protokollvermerk 03.01.2023, 08.57 Uhr:

Die Auskunftsperson wirkt ängstlich und zurückhaltend

3. Sind Sie in der Lage die Einvernahme durchzuführen?

Ja

4. Die Polizei erhielt einen anonymen Hinweis betreffend Sittlichkeitsdelikt. Ihnen gegenüber sollen sexuelle Handlungen gegen Ihren Willen vorgenommen worden sein. Dies ist der Grund, weshalb Sie heute eingeladen wurden.

Kenntnisnahme

5. Schildern Sie bitte Ihre Beziehung mit Ihrem Ehemann Konrad Müller?

Wir haben zurzeit eine schwierige Beziehung und öfters Streit. Im Dezember 2022 war ich für 10 Tage im Frauenhaus mit den beiden Kindern Carla (14.03.2018) und Benno (12.10.2020). Konrad ist ein sehr liebenswürdiger Mensch und liebt seine Kinder sehr. Aber er ist auch sehr eifersüchtig und stellt mir deshalb dauernd nach. Es ist auch schon vorgekommen, dass er mir im Streit ins Gesicht geschlagen hat.

6. Haben Sie gemeinsame Kinder mit Konrad Müller

Ja, Carla 14.03.2018 und Benno 12.10.2020

7. Wo waren Sie am 1. Januar 2023 am Abend?

Am Nachmittag waren ich und die Kinder mit meiner Freundin Isabelle und ihren Kindern gemeinsam auf dem Spielplatz. Danach waren wir noch in einem Café. Am Abend waren wir zuhause.

8. Wer war alles zuhause?

Mein Mann, die Kinder und ich.

9. Was haben Sie an diesem Abend gemacht?

Um ca. 18.30 Uhr haben wir das Nachtessen eingenommen. Spaghetti mit Tomatensauce. Um ca. 19.30 Uhr haben mein Mann und ich die Kinder ins Bett gebracht.

10. Was haben Sie gemacht, als die Kinder im Bett waren?

Mein Mann und ich hatten eine Auseinandersetzung, da er glaubte ich hätte nachdem ich Isabelle getroffen habe noch mit jemandem anderen gesprochen. Dies stimmt aber nicht. Er wollte es mir aber nicht glauben, weshalb er mich mit der Faust bedrohte.

11. Hatten Sie an diesem Abend sexuellen Kontakt mit Konrad Müller?

Später am Abend hatten wir uns wieder so einigermaßen versöhnt und noch miteinander geschlafen.

12. Wollten Sie diesen Beischlaf?

Das weiss ich jetzt auch nicht mehr so genau.

13. Die Polizei hat einen anonymen Hinweis erhalten, wonach Ihr Ehemann Konrad Müller Sie am 1. Januar 2023 am Abend sexuell missbraucht haben soll. Was sagen Sie dazu?

Das kann schon sein. Dazu kann ich mich nicht äussern. Ich will dazu nichts sagen.

14. Bitte schildern Sie mir genau, was vorgefallen ist, nachdem die Kinder ins Bett gebracht wurden.

Ich möchte keine weiteren Angaben mehr machen. Ich möchte nach Hause.

---

### Abschluss

15. Sie haben das Protokoll gelesen. Möchten Sie Änderungen anbringen?

Nein

16. Haben Sie Bemerkungen zur Behandlung durch die Polizei während der Einvernahme zu machen?

Nein

17. Haben Sie etwas beizufügen?

Nein

---

**Schluss der Einvernahme**

**03.01.2023 / 09.25 Uhr**

Die einvernommene Person:

- Selbst gelesen und bestätigt
- Vorgelesen und erklärt erhalten
- Übersetzt erhalten und bestätigt
- Unterschrift verweigert

Protokollführung:

  
\_\_\_\_\_  
Martha Müller

  
\_\_\_\_\_  
Det Wm P. Pfister

Übersetzung

Einvernehmende/r:

\_\_\_\_\_  
(Visum)

  
\_\_\_\_\_  
Det Wm P. Pfister

## **Anwaltsprüfung Luzern Winter 2023 / Staats- und Verwaltungsrecht**

### **A. Erlasse**

#### **1. Erlasse des Bundes**

Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV; SR 101)

Bundesgesetz über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110)

Strassenverkehrsgesetz (SVG; SR 741.01)

Signalisationsverordnung (SSV; SR 741.21)

#### **2. Erlasse des Kantons Luzern**

Strassengesetz (StrG; SRL Nr. 755)

Verordnung zum Gesetz über die Verkehrsabgaben und den Vollzug des eidgenössischen Strassenverkehrsrechtes (Strassenverkehrsverordnung; SRL Nr. 777)

Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; SRL Nr. 40)

Gesetz über die Handänderungssteuer (HStG; SRL Nr. 645)

### **B. Aufgaben**

#### **Aufgabe I**

##### **1. Sachverhalt**

Anton Schmid kommt zu Ihnen in die Anwaltskanzlei. Er legt Ihnen den nachfolgenden Auszug aus dem Kantonsblatt sowie die von ihm angefertigte handschriftliche Skizze nach dem Plan Nr. 101 vom 26. September 2022 der Arnold AG, Sursee, vor:

S. 50	Nr. 1 vom 7. Januar 2023
<b>Stadt Kriens: Verkehrsanordnung</b>	
Der Stadtrat Kriens verfügt	
I. In der Stadt Kriens wird gestützt auf (...) folgende Verkehrsanordnung erlassen:	
Bei der Ausfahrt ab der Parzelle Nr. 200 in die Kapuzinerstrasse wird das Rechtsabbiegen für Motorfahrzeuge verboten. Die Signalisation erfolgt mit dem Signal 2.42 "Abbiegen nach rechts verboten"	
Der Plan Nr. 101 vom 26. September 2022 der Arnold AG, Sursee, ist integrierter Bestandteil dieser Verfügung. Er kann während der Beschwerdezeit bei der Stadt Kriens eingesehen werden.	
II. Die Verfügung tritt in Kraft, sobald das Signal aufgestellt ist.	
III. (Rechtsmittelbelehrung: ...)	
Kriens 6. Januar 2023 Stadtrat Kriens	

Anton Schmid ist mit dieser Verkehrsanordnung nicht einverstanden. Auf Ihre Nachfragen hin gibt er Ihnen folgende Informationen:

- Er sei Alleineigentümer einer Liegenschaft an der Kapuzinerstrasse (Grundstück Nr. 350, Grundbuch [GB] Kriens) und wohne dort. Durch das Rechtsabbiegeverbot werde der gesamte Verkehr neu zu seiner Liegenschaft geführt. Es werde erheblichen Mehrverkehr geben, da die Parzelle Nr. 200 mit einem Gewerbehauus überbaut sei, welches viele Verkehrsbewegungen (An- und Auslieferungen - auch von Lastwagen, Kunden, Angestellten) verursache. Über eine Privatstrasse auf der Parzelle Nr. 200 werde dieser Verkehr zur Kapuzinerstrasse geführt. Diese Strasse sei als Gemeindestrasse 1. Klasse qualifiziert (Die Richtigkeit der letzteren Information haben Sie im Instruktionsgespräch kontrolliert). Durch den Mehrverkehr sei mit Staus zu rechnen, da die Kapuzinerstrasse bereits jetzt stark frequentiert sei. Er befahre die Kapuzinerstrasse jeden Tag auf seinem Weg zur Arbeit. Am Mittag komme er jeweils kurz heim, um mit seiner Familie zu essen. Zudem werde die Verkehrssicherheit auf der Kapuzinerstrasse gefährdet, da diese nur einseitig über ein Trottoir verfüge. Dieses Trottoir werde oft von Schulkindern benützt, und zwar auf ihrem Weg zur Schule. Auch seine Kinder würden als Primarschüler diesen Weg benutzen.
- Auch die Mieter (Yvonne und Richard Müller) der 3 1/2-Zimmer-Wohnung in seiner Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 350 hätten die Absicht, sich gegen diese Verfügung zur Wehr zu setzen. Das Mietverhältnis sei unbefristet und ungekündigt.
- Er habe zudem gute Beziehungen zu der politischen Partei: "Alles für Kriens". Er könne veranlassen, dass diese Partei ebenfalls ein Rechtsmittel erhebe.
- Schliesslich sei er vorher nicht darüber informiert worden, dass ein Rechtsabbiegeverbot geplant sei.

## 2. Fragen

Anton Schmid möchte von Ihnen schriftliche Antworten auf folgende Fragen haben, **die Sie im Rahmen einer Aktennotiz an ihn beantworten und begründen (auch die einschlägigen Gesetzesbestimmungen nennen):**

- a) Wie ist diese Verkehrsanordnung in rechtlicher Hinsicht zu qualifizieren?
- b) Gestützt auf welche Bestimmungen ist diese Verkehrsanordnung erlassen worden?
- c) Welches Rechtsmittel kann dagegen erhoben werden?
- d) Welche Rechtsmittelfrist ist zu beachten?
- e) Über welche Kognition verfügt die Rechtsmittelinstanz und was bedeutet dies?
- f) Welche Anträge müssen bei der Rechtsmittelinstanz gestellt werden (konkret ausformulieren)?
- g) Kommt dem Rechtsmittel aufschiebende Wirkung zu?
- h) Bin ich (Anton Schmid) überhaupt legitimiert, ein Rechtsmittel zu erheben?
- i) Sind Yvonne und Richard Müller berechtigt, ein Rechtsmittel zu erheben?

- j) Ist die politische Partei "Alles für Kriens" beschwerdeberechtigt?
- k) Ist der Stadtrat Kriens zuständig für den Erlass dieser Verkehrsordnung? Wenn nein, wer wäre zuständig gewesen (bitte detailliert begründen)?
- l) Angenommen der Stadtrat Kriens war nicht zuständig, diese Verkehrsordnung zu erlassen: Was sind die Rechtsfolgen, die damit verbunden sind?
- m) Hätte Anton Schmid vor Erlass der Verkehrsordnung informiert werden müssen?
- n) Wenn das Rechtsmittel gutgeheissen wird: Werden mir (Anton Schmid) die Anwaltskosten erstattet werden?

## Aufgabe II

Bernhard Steiger erhob am 9. Dezember 2022 fristgemäss Beschwerde beim Kantonsgericht gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderats X. betreffend Handänderungssteuer.

Das Kantonsgericht forderte Bernhard Steiger am 12. Dezember 2022 mittels eingeschriebener Post versandten Verfügung auf, seine Beschwerde bis zum 23. Dezember 2022 zu verbessern, da er keine Begründung angeführt habe. Diese Frist sei nicht erstreckbar. Wenn innert dieser Frist keine Begründung nachgereicht werde, werde auf die Beschwerde nicht eingetreten.

Das Kantonsgericht stellte in seinem Urteil vom 28. Dezember 2022 fest, dass Bernhard Steiger seine Eingabe nicht innert der gesetzten Frist verbessert habe, und trat nicht auf die Beschwerde ein.

Bernhard Steiger kommt zu Ihnen in die Anwaltskanzlei und erklärt Ihnen, es sei ihm unmöglich gewesen, seine Beschwerde fristgerecht zu verbessern, da er die Aufforderung des Kantonsgerichts vom 12. Dezember 2022 erst am Tag des Fristablaufs (23.12.2022) erhalten habe. Er habe erst am 16. Dezember 2022 die Einladung der Schweizerischen Post in seinem Briefkasten vorgefunden, die Verfügung vom 12. Dezember 2022 in der Postfiliale abzuholen. Die Verfügung habe er dann am 23. Dezember 2022 bei der Post abgeholt.

Auf Nachfrage von Ihnen bestätigt Bernhard Steiger, dass er am 23. Dezember 2022 kein Fristerstreckungsgesuch eingereicht habe.

Er beauftragt Sie, bei der zuständigen Instanz ein Rechtsmittel einreichen. **Sie verfassen die Rechtsschrift, die auftragsgemäss nicht mehr als 4 Seiten umfassen soll.**

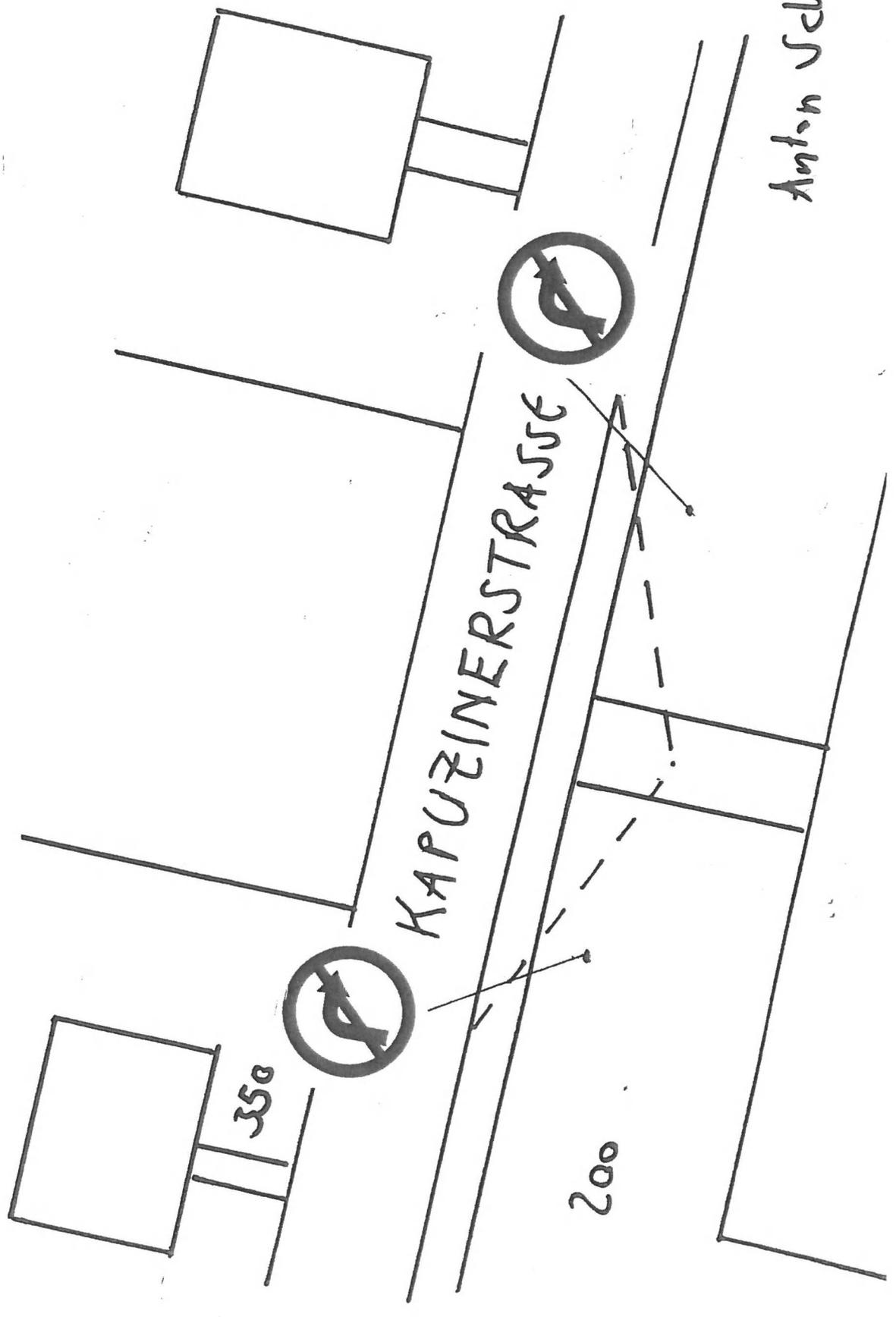
Bei der Bearbeitung der beiden Aufgaben möchten Sie bitte beachten, dass der Lösung der Aufgabe I das Hauptaugenmerk zukommt.

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg.

Daniel Gsponer

Nach dem Plan Nr. 101 vom 26.9.2022

der Arnold Ab, Jussee



Anton Schmid / 9.1.23