

Anwaltsprüfungen Kanton Aargau

Sommer 2024

Schriftliche Prüfung im

Zivilprozessrecht, Anwaltsrecht und Schuldbetreibungs- und Konkursrecht

Experte: Oberrichter Dr. Jann Six, Rechtsanwalt

Dauer: 4 Stunden

Hilfsmittel: ZPO, SchKG, EG ZPO, EG SchKG, BGG, ZGB, BGFA

Hinweise:

Achten Sie bei der Aufgabenerfüllung auf die Sprache. Es sind ganze Sätze zu schreiben. Keine Punkte erhalten Lösungen in Form von blossen Stichworten, unbegründete Lösungen, «allgemeine» oder «theoretische» Ausführungen ohne konkrete Bezugnahme zur Fragestellung, für den Fall nicht zielführende Erwägungen, Definitionen von Begriffen, Wiederholungen des Sachverhalts und blosser Wiedergaben von Bestimmungen ohne Subsumtion. Punkte gibt es zudem nur für Ausführungen, die schlüssig und nachvollziehbar sind. Dort, wo dies möglich und sinnvoll ist, sind die anwendbaren Gesetzesbestimmungen anzugeben. Krass unzutreffende oder an der Sache vorbeigehende Ausführungen führen zu einem Punkteabzug, ebenso ein schlechter Aufbau. Um die vollständige Anonymität der Prüfungslösung zu gewährleisten, sind Hinweise auf Ihre Person zu unterlassen.

Streit in der Überbauung «Im Paradies»

a) Sachverhalt

Die Überbauung «Im Paradies» in Aarau besteht aus vier Reiheneinfamilienhäusern, die je auf einer eigenen Parzelle im Alleineigentum der jeweiligen Eigentümer (Parzellen 1-4) stehen, sowie aus einer unüberbauten und ungenutzten kleinen Gemeinschaftsparzelle (Parzelle Nr. 5), an welcher die jeweiligen Eigentümer der Reiheneinfamilienhausparzellen 1-4 zu je $\frac{1}{4}$ beteiligt sind.

- Die Parzelle 1 steht im gemeinschaftlichen Eigentum der Ehegatten Albert und Aurelia (Gesamteigentum zufolge einfacher Gesellschaft). Die sich auf der Parzelle befindende Liegenschaft wird von ihnen selbst bewohnt.
- Die Parzelle 2 steht im Alleineigentum von Bruno. Die sich auf der Parzelle befindende Liegenschaft wird von ihm selbst bewohnt.
- Die Parzelle 3 steht im gemeinschaftlichen Eigentum der Ehegatten Cäsar und Claudia (Miteigentum zu je $\frac{1}{2}$). Die sich auf der Parzelle befindende Liegenschaft wird von ihnen selbst bewohnt.
- Die Parzelle 4 steht im gemeinschaftlichen Eigentum von Daniel sowie der Erbengemeinschaft seiner verstorbenen Ehefrau, bestehend aus ihm und den Söhnen David und Dimitri. Die Söhne wohnen nicht mehr in der sich auf der Parzelle befindenden Liegenschaft in Aarau, sondern David in Basel und Dimitri in Zürich.

Die Gemeinschaftsparzelle, auf welcher eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung (NVO) angemerkt ist, dient u.a. der Regelung der Benutzung und der Kostentragung der gemeinschaftlich genutzten Velounterstände, dem Kinderspielplatz, der Kehricht- und Grüncontaineranlage und der siedlungsinternen Weganlage. Diese befinden sich auf den verschiedenen Reiheneinfamilienhausparzellen, auf welchen jeweils ein Fuss- und Radwegrecht als Dienstbarkeit z.G. der Gemeinschaftsparzelle eingetragen ist. Gemäss NVO obliegt die Verwaltung einem durch die Miteigentümerversammlung zu wählenden Verwalter. In der NVO finden sich u.a. folgende Bestimmungen:

Aufgaben der Verwaltung:

Die Verwaltung hat folgende Aufgaben

[...]

- 5.2. Vollzug der Beschlüsse der Miteigentümerversammlung, soweit nicht eine abweichende Vollzugsregelung beschlossen worden ist.
- 5.3. Stellt Rechnung und führt das Inkasso der festgesetzten à-conto-Zahlungen und der Schlusszahlungen gemäss genehmigtem Kostenverteiler.

[...]

Kosten:

- 7.1. Die Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten für die Velounterstände, die Kehricht- und Grüncontainer-Anlage, den Kinderspielplatz und die siedlungsinterne Weganlage, sowie die Kosten der Verwaltung werden von den jeweiligen Eigentümern der Reiheneinfamilienhausparzellen 1-4 anteilmässig je zu $\frac{1}{4}$ getragen.

- 7.2. Um die laufenden Kosten decken zu können, verpflichten sich die Miteigentümer – entsprechend ihrer anteilmässigen Miteigentumsberechtigung und basierend auf dem Budget des Verwalters – zu entsprechenden Kostenvorschüssen.
- 7.3. Die von den Miteigentümern genehmigten Abrechnungen bilden für jeden Anteil einen Rechtsöffnungstitel im Sinne des SchKG.

[...]

Rechtsmittel und Gerichtsstand:

- 8.1. Beschlüsse der Miteigentümerversammlung können innerhalb eines Monats nach Kenntnisnahme, spätestens jedoch innert drei Monaten nach Beschlussfassung von jedem Miteigentümer angefochten werden, sofern er ihnen nicht zugestimmt hat und die Beschlüsse das Gesetz oder das vorliegende Reglement verletzen.
- 8.2. Als Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis gilt der Sitz der Verwaltung.
- 8.3. Zustellung an die Miteigentümer kann insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Miteigentümer, wo notwendig, vom Inhalt dieser Zustellung innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

[...]

Verwalter ist die MEG-Verwaltungen GmbH mit Sitz in Baden. Alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer der MEG-Verwaltungen GmbH ist Viktor; zuständiger Sachbearbeiter bei der MEG-Verwaltungen GmbH ist Sascha.

Im Zusammenhang mit dem Kinderspielplatz, der auf der Parzelle 2 steht, ist zwischen Bruno, der keine Kinder hat, und dem Ehepaar Albert und Aurelia ein Streit über die Notwendigkeit einer Reparatur oder den teilweisen Ersatz des Holzturms auf dem Spielplatz entbrannt.

Die jährliche Miteigentümerversammlung der Miteigentümergeinschaft «MEG Im Paradies» hat am 20. Juni 2024 stattgefunden. Dort wurde gegen die Stimme von Bruno mit 3:1 Stimmen beschlossen, dass der Holzturm auf dem Kinderspielplatz bei einem Kostendach von Fr. 4'000.00 teilweise ersetzt werde. Die MEG-Verwaltungen GmbH hat sogleich am 21. Juni 2024 von den Eigentümern der Parzellen 1-4 einen Kostenvorschuss von je Fr. 1'000.00 einverlangt, mit Hinweis darauf, dass wenn die Zahlung nicht innert der angesetzten Zahlungsfrist erfolge, die Betreuung im Namen der «MEG Im Paradies» eingeleitet werde. Bruno teilt der Verwaltung mit, dass er den Beschluss der Miteigentümergeinschaft vom 20. Juni 2024 nicht akzeptiere und sich rechtliche Schritte vorbehalten.

* * *

b) Aufgaben

1.

Sie sind Anwalt bzw. Anwältin. Ihr Sekretariat teilt Ihnen mit, dass sich sowohl Sascha von der MEG-Verwaltungen GmbH als auch Bruno telefonisch für einen Beratungstermin angemeldet hätten. Was ist vor dem geschilderten Hintergrund bei der Eingehung eines oder mehrerer Mandatsverhältnisse zu beachten und zu regeln?

2.

Erstellen Sie – unabhängig von der Beantwortung der obigen Frage – ein umfassendes Exposé dazu, welche zivilrechtlichen Möglichkeiten einerseits Bruno, der mit dem Beschluss der «MEG im Paradies» nicht einverstanden ist, zur Verfügung stehen und andererseits, welche Möglichkeiten es gibt, wenn Bruno die Fr. 1'000.00 nicht bezahlt (jeweils inkl. Parteien, Frist, Zuständigkeit, Verfahren, Rechtsbegehren, prozessuale Möglichkeiten der Gegenseite und Rechtsmittelweg) und was dabei zu beachten ist.

Hinweis: Der Sachverhalt ist nicht zusammenzufassen. Es ist keine materiell-rechtliche Prüfung in der Sache vorzunehmen.

* * *