

Anwaltsprüfung Sommer 2015

1. Sachverhalt

Die Eheleute Albert und Barbara Christen-Däniker aus Gettnau (LU) ersuchen Sie um anwaltlichen Beistand. Sie schildern Ihnen folgenden Sachverhalt:

- a) *Wir haben am 17. Juni 2011 von den Eheleuten Emil und Frieda Guler-Gort, Küblis, ein Maiensäss auf Gebiet der Gemeinde Luzein (Grundstück Nr. 223) zum Preis von CHF 320'000.00 zuzüglich das gesamte Mobiliar und ein Fahrzeug „Aebi Transporter“ zum Preis von CHF 20'000.00 gekauft. Der Vertrag wurde vom Grundbuchamt Mittelprättigau in Küblis beurkundet und gleichentags im Grundbuch eingetragen. Der Bezug (Besitzesantritt) erfolgte am 1. Oktober 2011.*

Die Grundstücksfläche beträgt 2'035 m². Die Maiensässhütte besteht aus einem alten Teil als Hauptbau und einem nachträglich ausgeführten Anbau gegen Westen hin, in welchem ein Schlafzimmer untergebracht ist. An der Nordwand ist zudem ein kleiner, fensterloser Werkzeug-Schopf angebaut.

- b) *Wir waren aufgrund eines Online-Inserates auf die Kaufsmöglichkeit aufmerksam geworden. Eine Besichtigung hatten wir am 11. April 2011 zusammen mit unseren Kindern (7- und 9-jährig) vorgenommen. Wir waren alle begeistert. Das Objekt entsprach unseren Wünschen. Zwei Schlafgelegenheiten bestehen im Wohnraum auf einer kleinen Galerie, zwei im Anbau auf der Westseite. Frieda Guler-Gort bestätigte ausdrücklich, sämtliche Ausbauten seien bewilligt worden. Sie würden Wert darauf legen, dass eine Familie mit Kindern das Maiensäss erwerbe. Der Gesundheitszustand ihres Mannes mache einen Verkauf leider notwendig. Der Preis sei nicht verhandelbar. Der Verkauf falle ihnen sehr schwer.*

Emil und Frieda Guler-Gort haben uns nachfolgend Mitte April 2011 auch Planunterlagen zugestellt. Diese bestanden aus fünf handgezeichneten Plänen, welche offensichtlich Gegenstand eines früheren Baubewilligungsverfahrens bildeten. Darauf war der „bestehende“ Gebäudeteil dunkel und der „neu zu erstellende“ Anbau hell bezeichnet. Alle Pläne trugen den Stempel „zugestimmt 12. August 1998“ der Gemeinde Luzein und waren mit einer Unterschrift versehen. Auf dem Grundrissplan 1:50 waren der Küchenbereich mit „Küche“, die Stube mit „Wohnraum“ und das WC mit „chemisch WC“ handschriftlich beschrieben. Der Anbau trug keine Bezeichnung eines Nutzungszwecks.

Die Unterlagen legten wir auch unserer Bank vor, welche die Finanzierung zusagte. Den Kaufpreis haben wir im Umfang von CHF 280'000.00 über eine Festhypothek über fünf Jahre zu 2.5% und im Umfang von CHF 60'000.00 mittels Ersparnissen finanziert. Die Kaufpreiszahlung erfolgte per 1. Oktober 2011

- c) *Nach dem Besitzesantritt haben wir diverse Unterhaltsarbeiten und Investitionen vorgenommen. Namentlich haben wir einen Durchlauferhitzer und eine Dusche eingebaut. Die Kosten hierfür beliefen sich gemäss der Handwerkerrechnung des Unternehmers Fritz Züst vom 14. Juni 2014, (bezahlt am 30. Juni 2014), auf CHF 8'900.00. Zudem haben wir am 25. Juli 2014 (Geburtstag der Ehefrau) von Schreiner Wieland einen neuen Holztisch für den Vorplatz vor der Hütte zu CHF 1'400.00 gekauft. Nicht zu reden von den Eigenleistungen, wir haben tagelang gearbeitet.*
- d) *Nach einer Wanderung während der Sommerferien 2014 mit den Kindern Kevin und Laila trafen wir zufällig Emil Guler vor dessen Haus in Küblis an. Dieser rief uns hinein und übergab uns einen Ordner mit (ungeordneten) Unterlagen über das Maiensäss, welchen er beim Aufräumen gefunden habe. Darin fanden wir nebst zahlreichen Unternehmer-, Material- und Gebührenrechnungen auch Pläne, ein BAB-Baugesuch und eine Bewilligung. Auf einem Grundrissplan, welcher das Datum vom 10.11.1997 und die Unterschrift von Frieda Guler-Gort trug, war der Anbau auf der Westseite mit „Holz- und Geräteschopf“ bezeichnet.*
- e) *Für uns war nicht erklärlich, warum der Anbau im Baugesuch als „Holz- und Geräteschopf“, auf unseren Plänen ohne Zweckbestimmung bezeichnet und tatsächlich als Schlafraum ausgebaut war. Entgegen den Plänen ist der Anbau vom Wohnraum her über eine Türe erreichbar. Deshalb nahmen wir mit den Verkäufern Kontakt auf. Eine Besprechung ergab jedoch keine Klarheit. Es hätte mit der Gemeinde Probleme wegen einer Bewilligung gegeben. Genaues wüssten sie auch nicht mehr. Später teilte uns Frieda Guler-Gort mit, die Gemeinde hätte keine Unterlagen mehr.*
- f) *Wir haben dann beim Amt für Raumentwicklung des Kantons Graubünden nachgefragt und die Unterlagen am 15. Dezember 2014 in Kopie zugestellt erhalten. Daraus ergibt sich, dass den Verkäufern 1994 bewilligt worden war, Fenster einzubauen, eine Küche zu erstellen und eine Zwischenwand zur Trennung von Wohnraum und Küche einzufügen. 1999 wurde die Bewilligung erteilt, einen Holz- und Geräteschopf anzubauen und ein Wasserklosett mit abflussloser Grube zu bauen. Im Sinne einer Auflage wurde verfügt, dass der Holz- und Geräteschopf nur von aussen zugänglich gemacht werden darf. Aus einem Schreiben zur Baubewilligung 1999 ergibt sich, dass schon 1994 die maximal zulässige Erweiterung der BGF konsumiert worden war und deshalb weitere Ausbauvorhaben zur Wohnnutzung nicht bewilligt werden könnten.*
- g) *Aufgrund der Unterlagen dürfen wir den Anbau also nicht zu Wohnzwecken, sondern nur als Holz- und Geräteschopf nutzen. Die uns beim Verkauf ausgehändigten Unterlagen stimmen mit den genehmigten behördlich genehmigten Plänen nicht überein. Wenn wir aber in der Hütte nicht zu viert übernachten können, nützt uns das Maiensäss „null und nichts“. Wir wollen den Kauf rückgängig machen und schadlos gehalten werden. Man hat uns „über den Tisch gezogen“.*

- i) Den Unterlagen entnehmen Sie folgende weitere Informationen:

Kaufvertrag:

Die Verkäufer Emil und Frieda Guler-Gort hatten das Grundstück im Gesamteigentum infolge Gütergemeinschaft gehalten. Die Käufer Albert und Barbara Christen-Däniker kauften zu je ½ Miteigentum.

Die Gewährleistung ist im Kaufvertrag wie folgt geregelt:

„Das Kaufsobjekt wird von den Käufern im derzeitigen, besichtigten und geprüften Zustand übernommen. Jede Gewährleistung der Verkäufer für Rechts- und Sachmängel wird hiermit aufgehoben, soweit dies gesetzlich zulässig ist.“

Die Kosten des Vertrages (Handänderungssteuer 2%, Notariats- und Grundbuchgebühren 3‰) teilten die Parteien unter sich auf. Die Rechnungen von Grundbuchamt und Gemeinde haben die Mandanten am 29. Juni 2011 bezahlt.

Planunterlagen:

Gemäss Plan aus dem Baubewilligungsverfahren 1994 beträgt die ursprüngliche Bruttogeschossfläche 11 m². Die im Jahre 1994 bewilligte Erweiterung umfasst 8.1 m². Der Anbau „Schopf und Geräteraum“ misst 6.6 m².

Amtliche Schätzung:

Die Liegenschaft ist amtlich mit CHF 170'000.00 geschätzt, der Eigenmietwert beträgt CHF 2'400.00 pro Jahr.

2. Aufgabe

Kurzgutachten:

- Beurteilen Sie die aktuelle Rechtslage Ihrer Mandanten.
- Erteilen Sie Rat, wie weiter vorgegangen werden könnte.

Vollständige Rechtsschriften

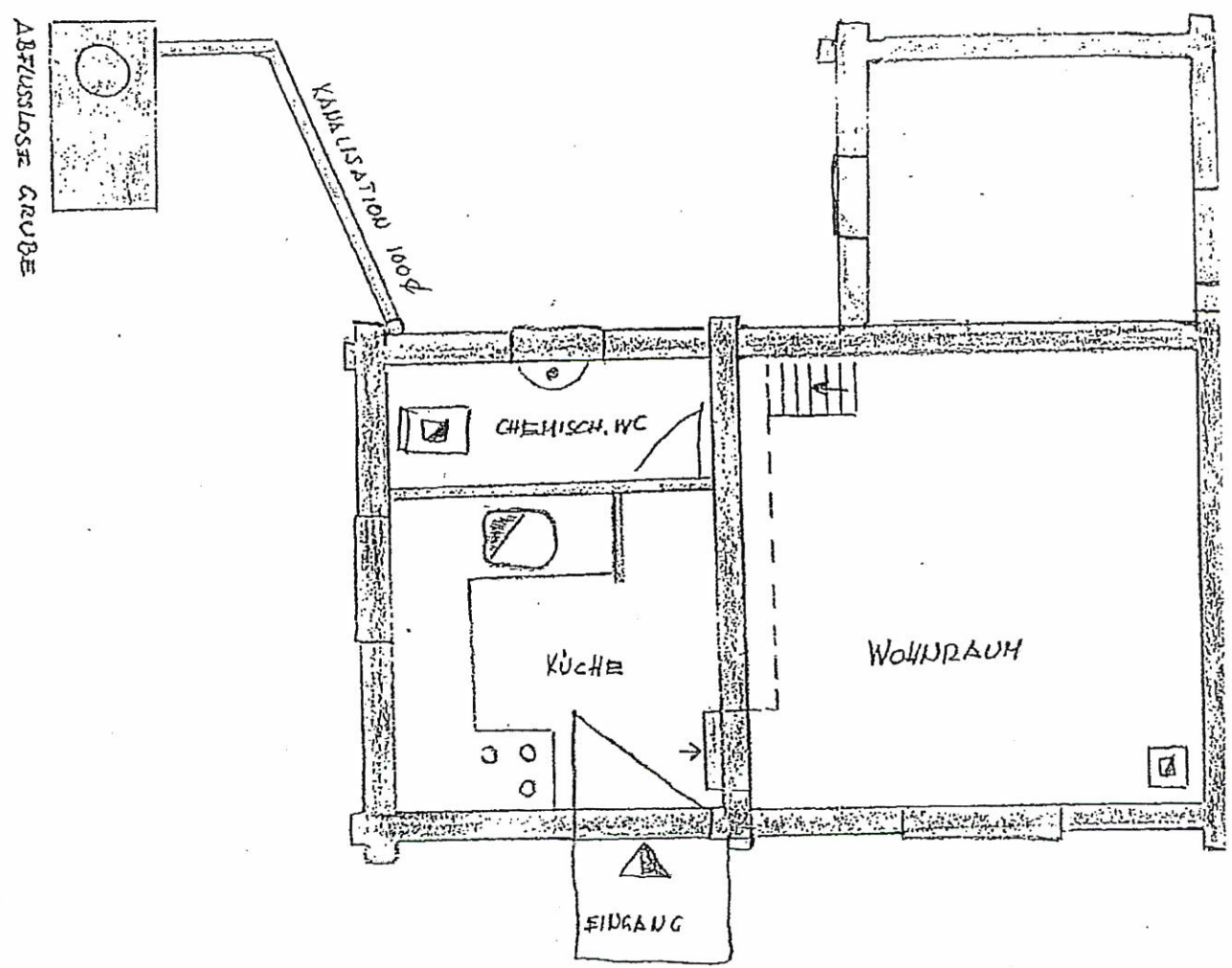
- Ergreifen Sie die erfolgversprechenden Schritte für Ihre Mandanten. Verfassen Sie die dafür erforderlichen (vollständigen) Rechtsschriften.

3. Hilfsmittel

ZGB, OR, ZPO, RPG, RPV

EGzZPO, GOG, Gesetz über die Einteilung des Kantons in Bezirke und Kreise, KRG, KRVo

neue
bestehend



zugestimmt
12. Aug. 1998

GRUNDRISS 1:50.

Gemeinde
BAUBEHÖRDE
CH-