

Anwaltsprüfung Frühjahr 2026

I. Sachverhalt

Im Jahr 2010 erwarb Susi Sonnenschein, eine pensionierte Lehrerin aus Chur, ein älteres Wohnhaus im historischen Dorfkern von Sils im Domleschg. Das Gebäude steht direkt an der Parzellengrenze und ist über die gesamte Gebäudetiefe an das Nachbarhaus von Willi Wonka angebaut. Beide Häuser stammen aus der Zeit um 1910 und sind aus Bruchsteinmauerwerk errichtet worden. Die zwischen den Häusern verlaufende Wand bildet eine sogenannte zweischalige Brandschutzmauer, bestehend aus zwei Wandschalen, die sich berühren, aber konstruktiv getrennt sind. Die linke Mauerhälfte gehört zu Susis Haus, die rechte zu Willis, die Parzellengrenze verläuft in der Mitte. In die zu Susis Haus gehörende Mauer sind Leitungen eingebaut.

Schematisch dargestellt, sah dies in etwa so aus (links im Hintergrund: Susis Küche; rechts: Willis Badezimmer. Der Spalt in der Mitte stellt die Parzellengrenze dar):



Eine dingliche Vereinbarung über eine gemeinsame Nutzung oder den Unterhalt der zweischaligen Mauer besteht nicht. Beide Häuser waren über die Jahrzehnte mehrfach umgebaut worden, meist ohne Bewilligung, wie es in vielen Altbauten des Dorfes üblich war.

Im Mai 2016 beschloss Susi, ihre in die Jahre gekommene Küche im Erdgeschoss vollständig zu renovieren. Auch die elektrischen Leitungen und die Wasserleitungen waren marode. Sie beauftragte den ortsansässigen Maurer Albert Anker, die in der Bruchsteinwand eingelegten Leitungen freizulegen. Die Arbeiten erfolgten rasch und ohne baurechtliche Anmeldung, zumal keine von aussen sichtbaren oder statischen Veränderungen vorgesehen waren. Beim Abspitzen des Putzes wurde die alte Bruchsteinwand freigelegt, die zum Teil in einem schlechten Zustand war. Albert Anker spitzte alle alten Leitungen grosszügig frei, ohne zu wissen, dass die Bruchsteinwand zweiteilig war und dass ein Teil davon zum Grundstück Willi Wonkas gehörte. Er informierte Susi, dass er die freigelegte Fläche offenlasse, bis alle Leitungen erneuert worden seien. Susi solle ihn dann anrufen, damit er das Loch wieder verschliessen könne.

Als der Elektriker neue Leitungen einzog, bemerkte er gegenüber Susi, dass er durch die Mauer Licht aus Willi Wonkas Hausseite scheinen sehe. Susi schenkte dem keine grosse Beachtung. Sie liess die neuen Leitungen einziehen. Entgegen den ursprünglichen Plänen bot sie den Maurer Albert Anker nicht noch einmal auf, um die Mauer wiederherzustellen, da ihr dies zu teuer war. Sie nahm in Kauf, dass in der Wand ein Loch zurückblieb und stellte ein Möbel davor..

Im Nachbarhaus bemerkte Willi Wonka wenige Wochen später einen muffigen Geruch in seinem Badezimmer, das genau an die Küche von Susi Sonnenschein grenzt. Als er die Fliesen im oberen Wandbereich abklopfte, stellte er fest, dass die Fugen teilweise leer und die Plättli locker waren. Wenn er sein Ohr an die Platten hielt, konnte er deutlich die Geräusche aus Susis Küche hören. Er zuckte mit den Schultern, unternahm aber nichts weiter.

Im Herbst 2025 führte die Gebäudeversicherung Graubünden (GVG) im Auftrag der Gemeinde Sils bei Willi Wonka eine Routine-Brandschutzkontrolle durch. Beim Augenschein stellte der von der GVG aufgebotene Brandschutzexperte fest, dass hinter dem Badezimmer ein Loch war. Er betrachtete das Ganze auch aus Susi Sonnenscheins Küche. Als Resultat hielt er fest, dass die zweischalige Brandmauer im Bereich zwischen Susis Küche und Willis Bad ihre Funktion nicht mehr erfülle. Bei den Arbeiten in Susis Küche im Jahr 2016 war die Mauer auf beiden Seiten bis zu den Plättchen in Willis Bad zerstört worden. Der Experte hielt fest, die Mauer sei nicht mehr brandschutzkonform, es bestehe eine Durchbrandgefahr, und sie müsse zwingend saniert werden.

Am 27. März 2026 erliess die GVG eine Verfügung, wonach Willi Wonka verpflichtet wurde, den zu seinem Haus gehörenden Teil der Mauer – rechte Gebäudeseite – bis Ende Juni 2026 zu sanieren. Sie begründete die Verfügung damit, dass die Brandmauer ihren Zweck nicht mehr erfülle, wodurch der gesetzlich vorgeschriebene Brandschutz nicht mehr gewährleistet sei. Er sei als Eigentümer der rechten Mauerseite verpflichtet, gestützt auf Art. 5 Abs. 3 und Art. 17 Brandschutzgesetz festgestellte Mängel innerhalb der vorgegebenen Frist zu beseitigen.

Willi Wonka ist empört. Er hat die Wiederherstellung der rechten Mauerseite durch eine lokale Baufirma offerieren lassen – sie kostet voraussichtlich CHF 56'000, da der gesamte, an das Nachbarhaus grenzende Innenbereich seines Hauses freigelegt werden muss. Er wendet sich an Sie und ersucht Sie um Rechtsbeistand. Nie habe er etwas an der Wand gemacht, sondern es sei vollkommen klar, dass Susi Sonnenschein als Eigentümerin des links angebauten Nachbarhauses bei den Bauarbeiten im Mai 2016 die Mauer habe aufspitzen lassen, das Loch sei nicht mehr verschlossen worden. Ob Susi Sonnenschein ebenfalls zur Wiederherstellung der Brandmauer – linke Seite – aufgefordert wurde, ist ihm nicht bekannt.

Bei Ihren ersten Abklärungen stellen Sie fest, dass Susi Sonnenschein 50 Einträge mit offenen Betreibungen im Betreibungsregister hat. Sie muss hoch verschuldet sein, wurde aber noch nicht gepfändet. Sie ist zwar nach wie vor im linken Haus wohnhaft. Das Grundstück hat sie aber gemäss Grundbucheintrag schon am 31. Mai 2025 an ihren Sohn Fritz Flunker verschenkt. Dieser ist heute als Eigentümer eingetragen, er hat gemäss Grundbuch seinen Wohnsitz in einem Wohnwagen auf dem Campingplatz Obere Au in Chur. Im Wohnwagen finden Sie jedoch niemanden vor. Vor dem benachbarten Wohnwagen sitzt eine ältere Frau. Sie berichtet Ihnen, Fritz Flunker sei einer Sekte beigetreten. Sein Vermögen schenke er nach und nach dieser Sekte.

Wozu raten Sie Willi Wonka?

II. Aufgabe

- Schreiben Sie ein Gutachten zur Klärung der Rechtslage. Beschreiben Sie darin insbesondere die Chancen und Risiken und die anwendbaren Verfahren der zur Verfügung stehenden Rechtsbehelfe. Geben Sie eine Empfehlung ab.
- Schreiben Sie die Rechtsschriften zu den von Ihnen empfohlenen zivil- und vollstreckungsrechtlichen Schritten.

Hinweis 1: Die Gemeinde Sils im Domleschg hat die Zuständigkeit für die Brandschutzbewilligungen gestützt auf Art. 8 Abs. 2 Brandschutzgesetz der Gebäudeversicherung Graubünden (GVG) übertragen. Die Rechtmässigkeit dieser Zuständigkeitsübertragung ist nicht zu überprüfen.

Hinweis 2: Sollte ein Schlichtungsverfahren notwendig sein, dürfen Sie das Schlichtungsgesuch vereinfacht mit Adressatin, Parteien und Rechtsbegehren, aber ohne Begründung vorbereiten. Die auf die Schlichtung folgende Klage ist vollständig zu begründen.

Mitzubringende Gesetze:

- ZGB
- OR
- ZPO
- SchKG
- VRG

An der Prüfung zur Verfügung zu stellen:

- Brandschutzgesetz
- EGzZGB
- EGzZPO

- Gesetz über die Einteilung des Kantons in Regionen
- GOG
- EGzSchKG
- Eidg. Grundbuchverordnung (GBV)