

## **Anwaltsprüfung Zivilrecht schriftlich vom 21. August 2023**

Herr Friedrich Schuler, Gutsch 5, 6315 Neuheim, erscheint heute bei Ihnen in der Kanzlei und unterbreitet folgende Fragestellung:

Am 1. Mai 1995 schlossen Friedrich Schuler als Pächter und Peter Suter als Verpächter einen Pachtvertrag über zwei Drittel der Fläche des benachbarten Grundstücks GS-Nr. 926 («Gutschhalde»), GB Neuheim, ab. Das gepachtete Land stellt eine Teilfläche von 40'000 m<sup>2</sup> von GS-Nr. 926, GB Neuheim, dar. Peter Suter war bis zum 18. Juni 2021 Eigentümer des in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstücks GS-Nr. 926, GB Neuheim. Herr Schuler betreibt auf seinem Grundstück einen Bauernhof.

Mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 18. Juni 2021 verkaufte Peter Suter das Grundstück GS-Nr. 926, GB Neuheim, an die Ehegatten Viktor und Luise Dober-Meier, Gutsch 7, 6315 Neuheim, zu einem Preis von CHF 450'000.00. Die Ehegatten Dober-Meier sind je als ½ Miteigentümer im Grundbuch eingetragen. Am 28. Oktober 2021 kündigten die Ehegatten Dober-Meier Herrn Friedrich Schuler die Pacht am Grundstück GS-Nr. 926, GB Neuheim, per 30. April 2022. Diese Kündigung focht Herr Schuler bei der Schlichtungsbehörde an. Im Rahmen des Schlichtungsverfahrens schlossen die Parteien einen Vergleich ab, gemäss welchem die bisherige Pacht bis zum 31. Oktober 2022 erstreckt wurde. Die Ehegatten Dober-Meier weigerten sich jedoch damals, die Kaufpreismodalitäten offenzulegen.

Herr Schuler erhielt am 27. März 2023 auf erneute Nachfrage eine beglaubigte Kopie des Kaufvertrags vom 18. Juni 2021 von Frau Luise Dober-Meier. Mit Schreiben vom 22. Mai 2023 teilte Herr Schuler den Ehegatten Dober-Meier mit, dass er sein Vorkaufsrecht bedingungslos zu den Konditionen des Kaufvertrags vom 18. Juni 2021 ausübe. Die Ehegatten Dober-Meier widersetzten sich mit Schreiben vom 29. Mai 2023 der Ausübung des Vorkaufsrechts.

Zur Begründung führten sie u.a. an:

«[...].

*In Ziffer 17 des notariell beurkundeten Kaufvertrags vom 18. Juni 2021 wurde festgehalten, dass dem Pächter kein Vorkaufsrecht zusteht.*

[...]

*Herr Schuler hat die Ausübungsfristen für das nicht bestehende Vorkaufsrecht (relativ und absolut) verpasst, wusste er doch seit 28. Oktober 2021 um die entsprechende Veräusserung.*

[...]

*Das gepachtete Land befindet sich nicht im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich des landwirtschaftlichen Gewerbes von Herrn Schuler.*

[...]

*Herr Suter hat das Grundstück aufgrund des langjährigen, engen freundschaftlichen und persönlichen Verhältnisses an die Ehegatten Dober-Meier veräussert. Einem Dritten hätte Herr Suter das Grundstück jedenfalls nicht verkauft.*

[...]

*Das in casu nicht bestehende Vorkaufsrecht kann nur für das ganze Grundstück ausgeübt werden, nicht jedoch für eine Teilfläche davon.»*

Herr Friedrich Schuler reichte am 5. Juni 2023 beim Friedensrichteramt Neuheim ein Schlichtungsgesuch gegen die Ehegatten Dober-Meier ein. Am 10. Juli 2023 erteilte das Friedensrichteramt Neuheim Herrn Schuler die Klagebewilligung. Herr Schuler hat seinem Schlichtungsgesuch einen Mutationsplan betreffend Pacht-Teilfläche beigelegt (Fläche: 40'000 m<sup>2</sup>), amtliche Vermessung Massstab 1:2'000, erstellt am 24. April 2023 durch

die Geozug Ingenieure AG, Baar, welche der Teilfläche eine vorsorgliche GB-Nummer (GS-Nr. 4468, GB Neuheim) zugeteilt hat.

Herr Schuler bittet Sie, die Klageschrift gegen die Ehegatten Dober-Meier auszuarbeiten (inkl. Eintrag im Grundbuch). Zudem befürchtet Herr Schuler, dass die Ehegatten Dober-Meier das landwirtschaftliche Grundstück GS-Nr. 926, GB Neuheim, weiterveräussern könnten. Er habe am Stammtisch im Rest. Ochsen, Neuheim, entsprechende Kaufabsichten vernommen. Er will den Ehegatten Dober-Meier oder einem Rechtsnachfolger hier den Riegel schieben.

Sowohl die Ehegatten Dober-Meier als auch die Herren Suter und Schuler erfüllen alle die Erwerbsvoraussetzungen gemäss BGG – alle betreiben ein landwirtschaftliches Gewerbe. Vorliegend wird kein landwirtschaftliches Gewerbe veräussert.

*Aufgaben: Entwerfen Sie die notwendigen Rechtsschriften an das (erstinstanzliche) zuständige Gericht (Rubrum, Rechtsbegehren, Formelles, Materielles, Beweismittelverzeichnis). Ihre Ausführungen sind zu substantiieren (inkl. Nennung Beweismittel). Letztlich sind Ausführungen zur rechtlichen Anspruchsgrundlage (inkl. Fristen) zu machen.*

*Relevante Auszüge aus LPG und BGG für den vorliegenden Fall, vgl. nachstehend.*

## **Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG)**

### **Art. 7 Erstmalige Verpachtung**

<sup>1</sup> Die erste Pachtdauer beträgt für landwirtschaftliche Gewerbe mindestens neun Jahre und für einzelne Grundstücke mindestens sechs Jahre.

<sup>2</sup> Die Vereinbarung einer kürzeren Pachtdauer ist nur gültig, wenn die Behörde sie bewilligt hat. Das Gesuch ist spätestens drei Monate nach dem Antritt der Pacht einzureichen.

<sup>3</sup> Eine kürzere Pachtdauer wird bewilligt, wenn persönliche oder wirtschaftliche Verhältnisse einer Partei oder andere sachliche Gründe die Verkürzung rechtfertigen.

<sup>4</sup> Wird die Bewilligung verweigert oder das Gesuch zu spät eingereicht, so gilt die gesetzliche Mindestpachtdauer

## **Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)**

### **3. Abschnitt: Vorkaufsrecht des Pächters**

#### **Art. 47 Gegenstand**

<sup>1</sup> Wird ein landwirtschaftliches Gewerbe veräußert, so hat der Pächter ein Vorkaufsrecht, wenn:

- a. er es selber bewirtschaften will und dafür als geeignet erscheint und
- b. die gesetzliche Mindestpachtdauer nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht abgelaufen ist.

<sup>2</sup> Wird ein landwirtschaftliches Grundstück veräußert, so hat der Pächter am Pachtgegenstand ein Vorkaufsrecht, wenn:

- a. die gesetzliche Mindestpachtdauer nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1985 über die landwirtschaftliche Pacht abgelaufen ist und
- b. der Pächter Eigentümer eines landwirtschaftlichen Gewerbes ist oder wirtschaftlich über ein solches verfügt und das gepachtete Grundstück im ortsüblichen Bewirtschaftungsbereich dieses Gewerbes liegt.

<sup>3</sup> Das Vorkaufsrecht der Verwandten geht demjenigen des Pächters vor.

## **Art. 58 Realteilungs- und Zerstückelungsverbot**

<sup>1</sup> Von landwirtschaftlichen Gewerben dürfen nicht einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile abgetrennt werden (Realteilungsverbot).

<sup>2</sup> Landwirtschaftliche Grundstücke dürfen nicht in Teilstücke unter 25 Aren aufgeteilt werden (Zerstückelungsverbot). Für Rebgrundstücke beträgt diese Mindestfläche 15 Aren. Die Kantone können grössere Mindestflächen festlegen.

<sup>3</sup> Landwirtschaftliche Gewerbe und Grundstücke dürfen zudem nicht in Miteigentumsanteile von weniger als einem Zwölftel aufgeteilt werden.

\* \* \* \* \*

Ich wünsche Ihnen viel Glück und Erfolg. Ich ersuche Sie, Ihre Schriftsätze konzis sowie sprachlich und darstellerisch (Layout) ansprechend abzufassen.

Hilfsmittel:

- OR, ZGB, ZPO, GOG, Verordnung über die Kosten in der Zivil- und Strafrechtspflege, Verordnung über den Anwaltstarif.

Zug, 16. August 2023/RA Sandro G. Tobler

**Thomas Sägesser, Dr. iur., Rechtsanwalt**

**Schriftliche Anwaltsprüfung Kanton Zug vom 23. August 2023**

**Staats- und Verwaltungsrecht**

---

**Sachverhalt:**

Im Jahr 2008 liess die Baudirektion ein Kieskonzept ausarbeiten, worin mögliche neue Abbaugelände und Arrondierungen der bereits bestehenden Abbaugelände aufgezeigt und bewertet wurden. Die Bedarfsberechnung bis 2040 ergab, dass neben den Arrondierungen bestehender Kiesabbaugelände ein einziges neues Gebiet ausreicht. Im Folgenden fand das Verfahren zur Anpassung des kantonalen Richtplans statt. Die massgebenden Vorschriften wurden eingehalten und der Gemeinde Cham wurde das rechtliche Gehör gewährt. Auf Antrag des Regierungsrats beschloss der Kantonsrat an der Sitzung vom 29. Oktober 2021 eine Anpassung des kantonalen Richtplanes: Neben der Arrondierung der bestehenden Kiesabbaugelände wurde der Standort «Hatwil/Hubletzen» in der Gemeinde Cham als neues Kiesabbaugelände in den Richtplan aufgenommen.

Dagegen erhob die Einwohnergemeinde Cham fristgerecht Beschwerde. Sie beantragt, der Beschluss des Kantonsrats sei bezüglich der Festsetzung des Standorts «Hatwil/Hubletzen» aufzuheben und dieser Standort sei im kantonalen Richtplan ersatzlos zu streichen. Die Gemeinde beruft sich darauf, dass sie in ihrer Gemeindeautonomie verletzt sei. Zudem setze sie sich für ihre Einwohner ein, weshalb sie auch wie ein Privater zur Beschwerdeführung befugt sei.

Zur Begründung der Beschwerde wird ausgeführt, dass zwar der Bedarf nach einem zusätzlichen Kiesabbaugelände im Kanton Zug nicht in grundsätzlicher Weise bestritten werde. Hingegen sei die Beurteilung von anderen geeigneten Gebieten im Kanton fehlerhaft und die Standortwahl daher unrichtig. Bereits im Kieskonzept aus dem Jahr 2008 habe der Standort «Bethlehem Süd» in der Gemeinde Menzingen gleich gut abgeschnitten wie jener in der Gemeinde Cham. Dennoch habe der Kanton den Standort «Bethlehem Süd» nicht weiterverfolgt. Weiter wird darauf hingewiesen, dass der Standort «Hatwil/Hubletzen» die sich im selben Gebiet befindende Grundwasserfassung «Maschwanden» gefährde, die bis in das Knonaueramt reiche. Sodann müssten geschützte Obstbäume (Fruchtfolgefläche) und der Wald «Hatwilerholz» in der Grösse von 7 ha gerodet werden, was zusätzlich auch die sich dort aufhaltenden Wildtiere in ihrem Bestand gefährde. Schliesslich könne der Bedarf an Kies im Kanton Zug ohne Weiteres mit Importen aus Kieswerken in anderen Kantonen (namentlich Zürich und Graubünden) gedeckt werden. Es bestehe daher kein Bedarf an einer Festsetzung einer neuen Grube im Kanton Zug. Gesamthaft gesehen würden die massgebenden umweltschutz-, gewässerschutz- und raumplanungsrechtlichen Gesichtspunkte nicht hinreichend berücksichtigt, und zum Teil seien die Entscheidungsgrundlagen für eine korrekte Standortevaluation untauglich oder aber falsch gewürdigt worden. Daher sei der getroffene Standortbeschluss willkürlich.

Der Kantonsrat beantragt die Abweisung der Beschwerde soweit darauf eingetreten werden kann. In der Beschwerdeantwort wird zuerst geltend gemacht, die Einwohnergemeinde Cham sei gar nicht zur Beschwerde befugt. Es handle sich um einen kantonalen Richtplan, weshalb von Anfang an keine Gemeindeautonomie bestehe. Weiter habe ein Richtplan einen ausgesprochen politischen Charakter, weshalb er gar nicht justiziabel sei. Eine gerichtliche Anfechtung sei daher nicht möglich. Erst gegen die weiteren ausführenden Schritte (Nutzungsplanung, Baubewilligung) könne Beschwerde erhoben werden. Zudem sei die Gemeinde nicht wie ein Privater betroffen. Wenn, dann müssten in der Gemeinde wohnhafte Privatpersonen Beschwerde erheben. Das sei aber nicht der Fall.

Die weiteren materiellen Ausführungen erfolgen nur für den Fall, dass dennoch und wider Erwarten auf die Beschwerde eingetreten werde. Es wird darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der anerkanntermassen hohen Bautätigkeit im Kanton Zug die bestehenden Kiesabbaugebiete auf dem Gebiet des Kantons Zug für die Ablagerung von unverschmutztem Aushub füllen würden. Die rechtlich gesicherten Kiesreserven würden laut Schätzungen der Baudirektion nur noch bis im Jahr 2029 ausreichen. Mit dem neuen Standort «Hatwil/Hubletzen» könne die regionale Versorgung mit Kies bis zum Jahr 2050 gewährleistet werden. Gleichzeitig könne man die entstehende Grube laufend mit unverschmutztem Aushub wieder auffüllen und rekultivieren. Das Gebiet «Bethlehem Süd» habe man zwar geprüft, aber verworfen. Zum einen liege es innerhalb des Perimeters des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung und sei eine geschützte Moränenlandschaft. Zum andern hätte ein Kiesabbau aufgrund der Lage wesentlich längere Transportwege zur Folge, als das beim Gebiet «Hatwil/Hubletzen» der Fall sei. Die Rodung des «Hatwilerholz» sei lediglich temporär und es werde nach dem Auffüllen der Grube wieder aufgeforstet. Das kantonale Amt für Wald und Wild habe die Sachlage begutachtet und sein Einverständnis erteilt. Drei Probebohrungen hätten ergeben, dass das Grundwasservorkommen nicht gefährdet sei. Allerdings werde die Grundwasserbildung wegen des weniger durchlässigen Auffüllmaterials nach Abschluss der Rekultivierung um ca. 6 % abnehmen. Das kantonale Amt für Umwelt halte den Kiesabbau trotz dieser Einbussen für vertretbar, weil selbst ein zukünftig deutlich steigender regionaler Trinkwasserbedarf gedeckt werden könnte. Für den Verlust von Fruchtfolgefächern seien Ausgleichsmassnahmen vorgesehen. Es sei zwar richtig, dass der Kiesbedarf im Kanton Zug durch Importe aus anderen Kantonen gedeckt werden könne. Doch habe das eine grosse Anzahl von Transporten und lange Transportwege zur Folge. Dieser Zusatzverkehr sei ökologisch negativ zu werten. Insgesamt sei der Standort «Hatwil/Hubletzen» eingehend evaluiert worden und erweise sich gerade unter ökologischen Gesichtspunkten als vertretbar.

Im weiteren Schriftenwechsel halten beide Seiten an ihren Vorbringen fest. Der Schriftenwechsel wird in der Folge geschlossen.

#### **Aufgabe:**

Verfassen Sie den Entscheid / das Urteil der zuständigen Behörde.

#### **Hinweise:**

Ihre Arbeit muss in Form, inhaltlicher Darlegung und sprachlichem Ausdruck den Anforderungen an einen Entscheid / ein Urteil entsprechen. Verwenden Sie die Angaben im Sachverhalt. Verzichten Sie auf eine Wiederholung des Sachverhaltes, wo das nicht notwendig ist. Nicht relevante Darlegungen und Weitschweifigkeiten sind zu vermeiden und können sich – wenn sie falsche Aussagen oder Darlegungen enthalten – in der Gesamtbewertung negativ niederschlagen. Achten Sie neben inhaltlicher Korrektheit und Vollständigkeit auch auf eine leserfreundliche Struktur und Sprache. Der dadurch erzeugte Gesamteindruck fliesst in die Bewertung mit ein.

#### **Unterlagen:**

Bundesgerichtsgesetz BGG

Raumplanungsgesetz des Bundes RPG

Verwaltungsrechtspflegegesetz Kanton Zug VRG

Planungs- und Baugesetz Kanton Zug PBG

§ 3 Abs. 1 Gemeindegesetz Kanton Zug: «Die Gemeinden ordnen ihre Angelegenheiten im Rahmen der Verfassung, der Gesetze und des ihnen zustehenden Ermessens selbständig.»

## Anwaltsprüfungskommission des Kantons Zug

### Schriftliche Anwaltsprüfung im Beurkundungsrecht vom 25. August 2023

#### Sachverhalt

Herr Franz Müller, Präsident des dreiköpfigen Verwaltungsrats der Virtuality AG mit Sitz in Zug (Zweck: Handel mit Elektronikkomponenten) hat Sie beauftragt, heute einer virtuellen Generalversammlung der Gesellschaft beizuwohnen. Es werden sämtliche Aktionäre und Mitglieder des Verwaltungsrates zugeschaltet sein. Einziges Traktandum ist die Umstellung der funktionalen Währung und des Aktienkapitals der Gesellschaft von CHF auf USD ab 1. Januar 2024. Das Aktienkapital beträgt CHF 1'000'000, eingeteilt in 1'000 vinkulierte Namenaktien zu CHF 1'000. Sie sollen - gestützt auf eine bereits bestehende Bestimmung in den Statuten für virtuelle Versammlungen - die Beurkundung soweit möglich heute noch durchzuführen und im übrigen beurkundungsreif vorbereiten, wobei allfällige weitere notwendige Beurkundungsakte ebenfalls im virtuellen Verfahren stattfinden werden. Schreiben Sie dazu einen Aktenvermerk, in welchem sie Ihre Schritte im Vor-, Haupt- und Nachverfahren der Beurkundung(en) festhalten. Die Urkunde(n) und alle weiteren notwendigen Dokumente verfassen Sie selbst. Die Reviso AG, Revisionsstelle der Gesellschaft, wäre bei Bedarf per Video verfügbar.

#### Aufgabe

1. Verfassen Sie die öffentliche(n) Urkunde(n) und nehmen Sie, soweit heute schon möglich, die Beurkundung(en) vor.
2. Verfassen Sie alle weiteren notwendigen Dokumente, einschliesslich der geänderten, möglichst knappen Statuten, mit Ausnahme allfälliger Formulare und durch Dritte zu erstellender Dokumente, sowie die Handelsregisteranmeldung mit einem Verzeichnis aller Belege.
3. Verfassen Sie eine Aktennotiz über Ihre Schritte in den virtuellen Beurkundungsverfahren.

#### Arbeitshinweise

1. Lesen und analysieren Sie Sachverhalt und Aufgabe sorgfältig.
2. Teilen Sie Ihre Zeit gut ein und verfassen Sie die Dokumente knapp, aber sorgfältig.
3. Benutzen Sie das Gesetz.
4. Handeln Sie bei dieser Prüfung, wie wenn Sie bereits Urkundsperson des Kantons Zug wären und die notariellen Handlungen stattgefunden hätten (sprich mit Datum, Unterschriften und Notariats-Stempel). Setzen Sie **sämtliche Unterschriften** aller Beteiligten. Die Beachtung der Vorschriften des § 25 des Zuger Beurkundungsgesetzes gilt dabei als Gültigkeitserfordernis. Fehlende Details (Beträge, Namen, Adressen, sonstige Personalien etc.) können Sie im Rahmen der Instruktion frei bestimmen. Wenn Sie beim Redigieren der Dokumente jeweils auf die einschlägige Gesetzesbestimmung verweisen, hilft mir das nachzuvollziehen, wie Sie auf die von Ihnen gewählte Lösung gekommen sind.
5. Ich werde kurz nach Prüfungsbeginn vorbeikommen und allfällige Fragen beantworten.

#### Gesetzestexte

OR, BeurkG, HRegV

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg!  
Dr. Martin Neese, LL.M., M.B.L.-HSG