
Immobiliarsachenrecht**26. Juni 2015**

Dauer: 120 Minuten

- Kontrollieren Sie bitte sowohl bei Erhalt als auch bei Abgabe der Prüfung die Anzahl der Aufgabenblätter. Die Prüfung umfasst 3 Seiten (inkl. dieser Seite) und 5 Aufgaben.

Hinweise zur Aufgabenlösung

- Lesen Sie zuerst den ganzen Sachverhalt.
- Formulieren Sie in ganzen, korrekten Sätzen.
- Sämtliche Antworten auf die gestellten Fragen sind zu begründen.
- Nennen Sie immer die Norm, auf die Sie Ihre Aussage stützen (ZGB, OR, GBV).
- Für das Formulieren eines (Zwischen-)Fazits werden nur Punkte vergeben, soweit dieselbe Aussage nicht bereits bewertet wurde (keine doppelte Bewertung).

Hinweis zur Bewertung

- Bei der Bewertung kommt den Aufgaben unterschiedliches Gewicht zu. Die Punkte verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Aufgaben:

Aufgabe 1	ca. 5 % des Totals
Aufgabe 2	ca. 30 % des Totals
Aufgabe 3	ca. 20 % des Totals
Aufgabe 4	ca. 20 % des Totals
Aufgabe 5	ca. 25 % des Totals
<hr/>	
Total	100 %

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg!

Sachverhalt

Arlette (A) ist Eigentümerin des Grundstücks GB Nr. 1000 in der Gemeinde Sent. Auf dem Nachbargrundstück GB Nr. 1500 steht ein Mehrfamilienhaus, an welchem im Jahr 2009 Stockwerkeigentum begründet wurde. Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft auf GB Nr. 1500 sind heute **Bertrand (B)**, **Claudio (C)**, **Daniela (D)** sowie **Emilia (E)** und ihr **Lebenspartner (F)**:

B ist Eigentümer der Stockwerkeinheit Nr. 1 im EG, GB Nr. 1501, 25/100 Miteigentum an GB Nr. 1500

C ist Eigentümer der Stockwerkeinheit Nr. 2 im 1. OG, GB Nr. 1502, 25/100 Miteigentum an GB Nr. 1500

D ist Eigentümerin der Stockwerkeinheit Nr. 3 im 2. OG, GB Nr. 1503, 25/100 Miteigentum an GB Nr. 1500

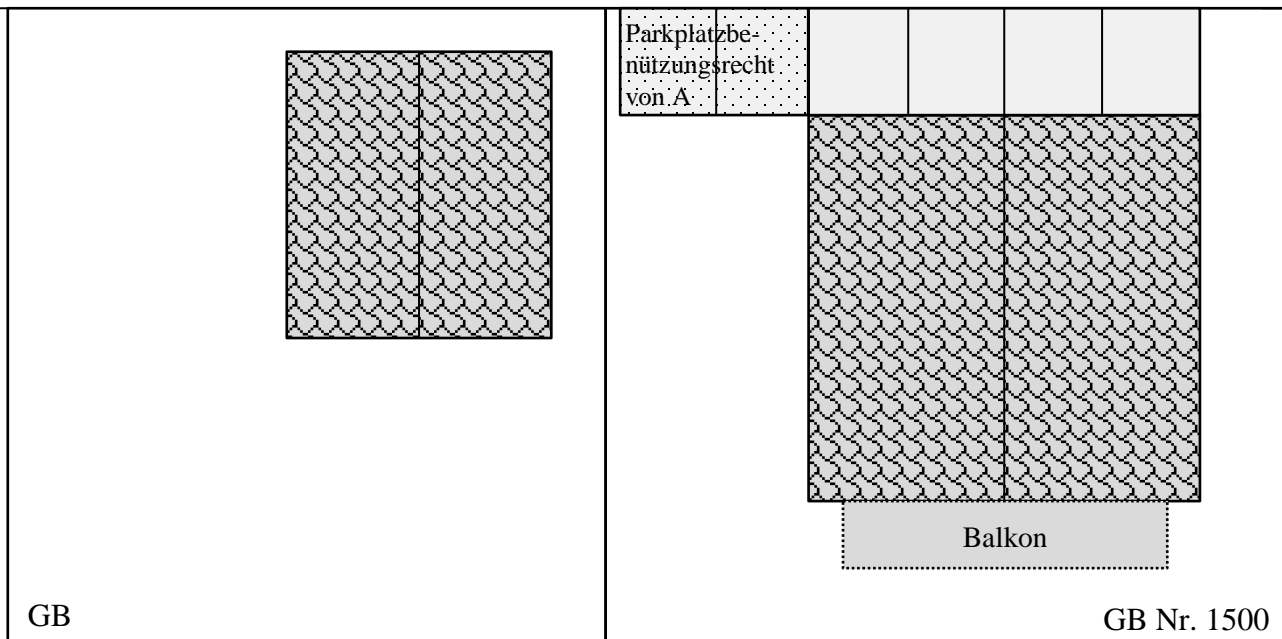
E und **F** sind Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft der Stockwerkeinheit Nr. 4 im Dachgeschoss, GB Nr. 1504, 25/100 Miteigentum an GB Nr. 1500

Mit Dienstbarkeitsvertrag vom 1. Juli 2005 hat **Zeno (Z)**, der frühere Alleineigentümer von GB Nr. 1500, **A** ein persönliches Benützungsrecht an zwei Parkplätzen auf einem Teil der ungenutzten Fläche des Nachbargrundstücks GB Nr. 1500 eingeräumt und im Grundbuch auf GB Nr. 1500 wie folgt eintragen lassen:

Last: Parkplatzbenützungsrecht z.G. **A**.

Diese beiden Parkplätze und auch vier weitere Parkplätze auf dem Grundstück Nr. 1500 sind von einem Unterstand überdeckt, für dessen Unterhalt laut Vereinbarung im Dienstbarkeitsvertrag die Eigentümer des belasteten Grundstücks allein aufzukommen haben.

Strasse



Aufgabe 1:

Beschreiben Sie in wenigen Sätzen die Ausgestaltung des Eigentums von B als Eigentümer der Stockwerkeinheit Nr. 1.

Aufgabe 2:

- a) Beschreiben Sie Art, Inhalt und Entstehung der am 1. Juli 2005 errichteten Dienstbarkeit.
- b) Ist die Vereinbarung betreffend den Unterhalt des Autounterstands zulässig und für B verbindlich?

B will die auf GB Nr. 1500 lastende Dienstbarkeit löschen lassen. Als **B** die anderen Stockwerkeigentümer **C**, **D**, **E** und **F** darauf anspricht, haben sie zwar gegen die Löschung nichts einzuwenden, zeigen sich aber nicht bereit, bei irgendwelchen Vorkehrungen mitzuwirken. **B** setzt sich daraufhin mit **A** in Verbindung und spricht sie auf die Löschung des Parkplatzbenützungrechts an.

Aufgabe 3:

- a) In welchen Schritten erfolgt die Löschung, wenn A dazu Hand bietet?
- b) Braucht B die Mitwirkung der anderen Stockwerkeigentümer, wenn A dazu nicht Hand bietet und B versuchen will, die Löschung gegen den Willen von A durchzusetzen?

Kurze Zeit später bringt **Marta (M)**, die gerade die Wohnung im 2. OG zur Miete übernommen hat, eine neue Beleuchtung mit Bewegungsmeldern auf ihrem Balkon an. Die Installation verläuft unsachgemäss, so dass die Lampen aufgrund der Reflektion an der Innenseite des metallischen Dachs indirekt ins Schlafzimmer von **E** und **F** leuchten. Die Beleuchtung wird ständig, auch nachts, unkontrolliert durch Wind und Regen aktiviert. **E** und **F** können deshalb oft nicht schlafen. Sie schöpfen sämtliche rechtlichen Möglichkeiten, aufgrund des internen Stockwerkeigentümerverhältnisses gegen die unsachgemässe Beleuchtung vorzugehen, erfolglos aus.

Aufgabe 4:

Welche Rechtsbehelfe (*ohne Rechtsbehelfe aus Besitz*) stehen dem Konkubinatspaar gegen M zur Verfügung?

Erst vor kurzem haben **E** und **F** in ihrer Wohnung eine neue Küche einbauen lassen. Küchenbauer **K** hatte diese vorgängig für CHF 27'000.– offeriert. Als **K** alle Arbeiten fertig gestellt hat und diese der Offerte entsprechend in Rechnung stellt, kommt es zum Streit mit **E** und **F**, die seine Forderung im Moment nicht bezahlen können.

Aufgabe 5:

- a) Hat K einen Anspruch auf Sicherung seiner Forderung? Beschreiben Sie die Voraussetzungen hierfür und die einzelnen Schritte zum Vollzug der Sicherung.

K lässt nicht locker, und als er seinen Anspruch im ordentlichen Zivilprozess beweisen kann, bekommen **E** und **F** Angst und bezahlen **K** kurzerhand die geforderten CHF 27'000.–.

- b) Welche Auswirkungen hat die Bezahlung der Werklohnforderung auf die Sicherheit?