



Immobiliarsachenrecht

23.06.2022

Dauer: 120 Minuten

- Kontrollieren Sie bitte bei Erhalt der Prüfung die Anzahl der Aufgabenblätter. Die Prüfung umfasst drei Seiten und vier Aufgaben.

Hinweise zur Aufgabenlösung

- Lesen Sie zuerst den ganzen Sachverhalt.
- Für das Formulieren eines (Zwischen-)Fazits werden nur Punkte vergeben, soweit dieselbe Aussage nicht bereits bewertet wurde (keine doppelte Bewertung).
- Nennen Sie immer die massgeblichen Bestimmungen, auf die Sie Ihre Aussage stützen.

Hinweise 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. 25 % des Totals
Aufgabe 4	ca. 40 % des Totals

Total	100%
-------	------

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg!



Aufgabe 1

Was ist selbständiges und dauerndes Recht? Erläutern Sie das Wesen eines selbständigen und dauernden Rechts und nennen Sie ein Beispiel.

Aufgabe 2

Die Generalunternehmerin Supra AG plant, auf ihrem Grundstück x in Kriens (Kanton Luzern) eine grössere Überbauung mit 30 gleichwertigen Wohnungen zu realisieren. Sie will aber erst mit Bauen beginnen, wenn mindestens 50 % der Wohnungen verkauft sind.

- a) Kann die Supra AG noch nicht gebaute Wohnungen verkaufen? Wenn ja, wie würde diese Idee sachenrechtlich umgesetzt, damit dies möglich wird?

Fortsetzung Sachverhalt: Neben dem Grundstück x besitzt die Supra AG noch die Grundstücke y und z. Auch auf diesen plant sie je eine Überbauung, mit 20 bzw. 10 Wohnungen. Zudem soll eine Tiefgarage errichtet werden, welche allen 3 Grundstücken bzw. den Wohnungen darauf dienen kann, von diesen anderen Grundstücken bzw. den Wohnungen darauf aber gänzlich unabhängig betrieben werden soll.

- b) Wie kann man dieses Anliegen sachenrechtlich umsetzen? Gibt es dabei allenfalls Schwierigkeiten zu beachten?

Aufgabe 3

Alice ist Eigentümerin einer Wohnung im Stockwerkeigentum und verkauft diese an den gutgläubigen Martin. Er wird (auf Anmeldung von Alice hin) als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

- a) Variante 1: Nach 12 Jahren wird entdeckt, dass der Kaufvertrag wegen einem Formmangel nichtig ist. Wie ist die Rechtslage?
- b) Variante 2: Nach 8 Jahren wird entdeckt, dass der Kaufvertrag wegen einem Formmangel nichtig ist. In der Zwischenzeit hat Martin das Grundstück an die gutgläubige Evelyne weitervererbt. Wie ist die Rechtslage?

Aufgabe 4

Peter errichtet zugunsten von Gianni auf seinem Grundstück a ein selbständiges und dauerndes Baurecht und lässt dieses im Grundbuch auf einem eigenen Grundbuchblatt eintragen. Peter interessiert sich nicht gross für die Entwicklung des Areals, er ist zufrieden mit der Einnahme von regelmässigen Baurechtszinsen.

- a) Was halten Sie davon, wenn die beiden Parteien beabsichtigen, gleich den ganzen Baurechtsvertrag im Grundbuch vormerken zu lassen, statt nur einzelne Bestimmungen?



Fortsetzung Sachverhalt: Nach 2 Jahren will Gianni das selbständige und dauernde Baurecht an Sebastian verkaufen.

- b) Wie läuft die Übertragung des selbständigen und dauernden Baurechts von Gianni an Sebastian ab?

Fortsetzung Sachverhalt: Im Zuge der Begründung des Baurechts ist auch eine rechtsgeschäftliche Grundpfandverschreibung für den Baurechtszins im Umfang von 3 Jahresleistungen errichtet worden.

- c) Was passiert mit dieser Grundpfandverschreibung, wenn das selbständige und dauernde Baurecht nun von Gianni an Sebastian verkauft worden ist und Sebastian von Gianni die Schuldpflicht für diese Pfandforderung übernommen hat?