



# GRUNDBUCHRECHT

04.01.2021

13:00 – 15:00 Uhr

## Allgemeine Hinweise

- Kontrollieren Sie bitte bei Erhalt der Prüfung die Anzahl der Aufgaben. Die Prüfung umfasst 4 Aufgaben.
- Schreiben Sie Ihre Antworten direkt ins Dokument «Antwort\_Grundbuchrecht\_xxxxxxx» und speichern Sie dieses mit Ihrer Matrikel-Nr. versehen lokal auf Ihrem Rechner ab.
- Schreiben Sie Ihre Matrikel-Nr. und Prüfungslaufnummer auf Seite 2 in die Kopfzeile.
- **Für die Abgabe (Upload) speichern Sie das Dokument versehen mit Ihrer Matrikel-Nr. gemäss Beispiel als PDF und laden Sie es hoch.**  
Beispiel: *Antwort\_Grundbuchrecht\_17301002.pdf*
- Nehmen Sie sich für die Abgabe genügend Zeit (mindestens 5 min). Nach Ablauf der Prüfungszeit kann nichts mehr hochgeladen werden.
- Sie sind selbst dafür verantwortlich, die Prüfung rechtzeitig hochzuladen. Sie werden nicht darauf aufmerksam gemacht.

## 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.
- Schreiben Sie ganze Sätze; wo Stichworte genügen, ist dies ausdrücklich vermerkt.

## Hinweise zur Bewertung

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

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Aufgabe 1    | 40 % des Totals |
| Aufgabe 2    | 35 % des Totals |
| Aufgabe 3    | 15 % des Totals |
| Aufgabe 4    | 10 % des Totals |
| <b>Total</b> | <b>100 %</b>    |

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg.

**Sachverhalt (Teil 1)**

**Grundstück 1** und **Grundstück 2** liegen in einer Gemeinde im Kanton Zürich und grenzen unmittelbar aneinander. Für das Grundstück 1 ist seit dem 1.9.2009 die **Alpha Consulting AG (A)** als Eigentümerin eingetragen, welche dort ein Beratungsunternehmen betreibt. Als Eigentümer des Grundstücks 2 ist seit dem 1.10.1980 **Beat (B)** im Grundbuch eingetragen. Für die Alpha Consulting AG (A) sind seit dem Erwerb des Grundstücks 1 **Yvo (Y)** als Präsident des Verwaltungsrates und **Zeno (Z)** als Mitglied des Verwaltungsrates sowie der Handlungsbevollmächtigte **Herbert (H)** und der Prokurist **Peter (P)** je mit den ihnen gemäss Gesetz zustehenden Vertretungsbefugnissen im Handelsregister eingetragen.

Unter dem Datum des 1.3.2010 ist zugunsten des Grundstücks 1 und zulasten des Grundstücks 2 eine Grunddienstbarkeit eingetragen, wonach der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks 1 seine Abwasserleitung über das Grundstück 2 führen darf. Auf dem Grundstück 1 ist zudem im 1. Rang mit dem Datum vom 1.3.2012 eine Grundpfandverschreibung zugunsten der Zürcher Kantonalbank im Betrag von CHF 1'000'000.00 eingetragen.

Auf Grundstück 2 ist unter dem Datum vom 1.6.2015 ein Papier-Schuldbrief über CHF 100'000.00 im 1. Rang eingetragen; Grundpfandgläubigerin ist die Aargauische Kantonalbank. Im 2. Rang besteht ein Register-Schuldbrief über CHF 500'000.00 mit Nachrückungsrecht; Grundpfandgläubigerin ist ebenfalls die Aargauische Kantonalbank.

**Aufgabe 1 (40%)**

- 1.1 Wie (wo, mit welchen Angaben) ist die Leitungsdienstbarkeit im Grundbuch eingetragen? *Begründen Sie Ihre Antwort und nennen Sie die massgeblichen Bestimmungen; es sind keine materiell-rechtlichen Ausführungen zur Leitungsdienstbarkeit zu machen.*
- 1.2 Wer konnte bei der Eintragung der Grundpfandverschreibung auf Grundstück 1 die Grundbuchanmeldung gültig vornehmen? *Begründen Sie Ihre Antwort und nennen Sie die massgeblichen Bestimmungen.*
- 1.3 Von wem und auf der Grundlage welcher Dokumente wurde das Nachrückungsrecht zur Eintragung angemeldet und wo wurde es im Grundbuch eingetragen? *Begründen Sie Ihre Antwort und nennen Sie auch die massgeblichen Bestimmungen.*

**Sachverhalt (Teil 2)**

Die Alpha Consulting AG kann nun ihr Grundstück neu direkt an die soeben erstellte Kanalisationsleitung in der angrenzenden neuen Quartierstrasse anschliessen, so dass sie die von der Grunddienstbarkeit erfasste Abwasserleitung (vgl. Sachverhalt Teil 1) ausser Betrieb nimmt und ihr Grundstück jetzt an die Leitung in der Quartierstrasse anschliesst.

**Georg (G)**, der Grundbuchverwalter des Grundbuchkreises, in dem die Grundstücke 1 und 2 liegen, wohnt ganz in der Nähe und beobachtet auf seinem täglichen Weg zur Arbeit die Installation der neuen Kanalisationsleitung in der Quartierstrasse. Einige Tage später liest er zudem in der Zeitung, dass sämtliche Liegenschaften, die an die Quartierstrasse grenzen, neu an die in der Quartierstrasse befindliche Kanalisationsleitung angeschlossen worden seien. Daher fasst Georg den Entschluss, zur Entlastung des Grundbuchs die bisher eingetragene Leitungsdienstbarkeit von Amtes wegen zu löschen, und setzt sein Vorhaben sofort in die Tat um.

**Aufgabe 2 (35%)**

- 2.1 Hat Georg die Löschung der Leitungsdienstbarkeit zu Recht vorgenommen? *Begründen Sie Ihre Antwort.*
- 2.2 Wer erfährt – gegebenenfalls auf welchem Weg – von der Löschung?
- 2.3 Sollte die Löschung nicht zu Recht erfolgt sein: Welche Rechtsbehelfe stehen der Alpha Consulting AG gegenüber wem zur Verfügung, um mit allen möglichen Mitteln gegen das aus ihrer Sicht völlig unzulässige Verhalten von G vorzugehen? *Prüfen Sie jeweils alle Voraussetzungen. Blosser Sanktionen gegen das aus Sicht der Alpha Consulting AG unzulässige Vorgehen von G sind nicht zu prüfen.*

**Sachverhalt (Teil 3)**

Einige Zeit später verstirbt Beat. Nun spricht dessen Willensvollstrecker, Werner Wunderlich (**W**), auf dem Grundbuchamt vor und legt die von ihm unterzeichnete Anmeldung der Löschung des Register-Schuldbriefs auf Grundstück 2 vor. Er hat der Anmeldung alle Bankbelege und Korrespondenzen im Original beigelegt, aus denen sich zweifelsfrei ergibt, dass die durch den Schuldbrief gesicherte Schuldbriefforderung von Beat noch vor dessen Tod vollumfänglich getilgt wurde.

**Aufgabe 3 (15%)**

Wird das Grundbuchamt die Löschung des Register-Schuldbriefs vornehmen? *Begründen Sie Ihre Antwort.*

**Aufgabe 4** (10%)

*(losgelöst vom obigen Sachverhalt; Stichworte genügen)*

- 4.1 Nennen Sie die Fälle, in denen das Grundbuchamt von Amtes wegen tätig werden **muss** (*nicht nur darf*). *Begründen Sie Ihre Antwort. Das Verfahren ist nicht zu beschreiben.*
- 4.2. Ist das Prinzip der Alterspriorität auf Anmerkungen anwendbar? *Begründen Sie Ihre Antwort.*
- 4.3 In welchen Fällen wirkt die Löschung eines dinglichen Rechts im Grundbuch nicht konstitutiv?