



Immobiliarsachenrecht

28.06.2019

Dauer: 120 Minuten

- Kontrollieren Sie bitte bei Erhalt der Prüfung die Anzahl der Aufgabenblätter. Die Prüfung umfasst 3 Seiten und 3 Aufgaben.

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. 55 % des Totals
Aufgabe 2	ca. 25 % des Totals
Aufgabe 3	ca. 20 % des Totals

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

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg!

Sachverhalt Teil 1

Carl (C) ist Eigentümer der Liegenschaft GB Nr. 110. Er begründete am 1. Februar 2015 für die Liegenschaft GB Nr. 110 vier Stockwerkeinheiten (vor Erstellung des Gebäudes), nämlich

- **GB Nr. 110.1:** 25/100 Miteigentum an GB Nr. 110 (Sonderrecht an der Wohnung 1 im Parterre, mit Keller im UG)
- **GB Nr. 110.2:** 25/100 Miteigentum an GB Nr. 110 (Sonderrecht an der Wohnung 2 im 1. OG, mit Keller im UG)
- **GB Nr. 110.3:** 25/100 Miteigentum an GB Nr. 110 (Sonderrecht an der Wohnung 3 im 2. OG, mit Keller im UG)
- **GB Nr. 110.4:** 25/100 Miteigentum an GB Nr. 110 (Sonderrecht an der Wohnung 4 im 3. OG, mit Keller im UG)

und errichtete auf jeder Stockwerkeinheit jeweils im ersten Rang einen Register-Schuldbrief per CHF 800'000.00; zu diesem Zeitpunkt wusste er noch nicht, in welchem Umfang und mit welcher Bank er die Finanzierung des Neubaus regeln würde. Zudem legte Carl ein Stockwerkeigentümerreglement fest: Darin ist vorgesehen, dass das gesamte Gebäude zu Wohnzwecken zu nutzen ist. Besondere Quoren für die Beschlussfassung sind im Stockwerkeigentümerreglement nicht enthalten.

Ein Jahr später war das Projekt so weit gediehen, dass Carl eine Finanzierung benötigte. Dazu schloss Carl mit dem **Bankinstitut B** am 1. Februar 2016 einen Darlehensvertrag über CHF 1'800'000.00 und übertrug zur Sicherung der Darlehensforderung der Bank B sämtliche Register-Schuldbriefe im Rahmen einer Sicherungsübereignung an die Bank B.

Am 1. Juli 2017 verkaufte Carl nach Fertigstellung der Baute die Stockwerkeinheit GB Nr. 110.3 an **Daniel (D)** und die Stockwerkeinheit GB Nr. 110.4 an **Emil (E)**; die Stockwerkeinheiten GB Nr. 110.1 und GB Nr. 110.2 behielt er in seinem Eigentum und vermietete diese Stockwerkeinheiten zunächst als Wohnungen. Mit dem Kauferlös für die Stockwerkeinheiten GB Nr. 110.3 und GB Nr. 110.4 reduzierte er die Darlehensforderung gegenüber der Bank B auf CHF 1'000'000.00.

Nun hat Carl aber neue Pläne: Er will die in seinem Eigentum stehenden Stockwerkeinheiten GB Nr. 110.1 und GB Nr. 110.2 als Wohnheim für pflegebedürftige Seniorinnen und Senioren nutzen. Daher will Carl den bisherigen Aufzug durch einen (grösseren) Bettenlift ersetzen lassen. In der korrekt einberufenen Stockwerkeigentümerversammlung vom 1. Juni 2019, an der Carl, Daniel und Emil teilnehmen, wird mit den Stimmen von Carl und Emil und gegen den Willen von Daniel der Beschluss über den Betrieb des Pflegeheims und den Einbau eines Bettenlifts gefasst.

Daniel könnte zwar mit dem Einbau eines grösseren Lifts, der ihm als „Urban Gardener“ für den Transport seiner Pflanzen durchaus entgegen kommt, gerade noch leben. Er will aber keinerlei Kosten mittragen, und Carl und Emil sind umgekehrt nicht bereit, mehr als 75% der durch den Einbau des Bettenlifts entstehenden Kosten zu übernehmen. Daniel hat zudem grosse Mühe mit der Vorstellung, dass die Wohnungen im Parterre und 1. OG künftig durch



Mitarbeitende und Besucher, aber auch durch Ärzte und sogar Notfallpersonal des Spitals frequentiert würden; damit würde der ursprüngliche Wohnzweck des Gebäudes völlig nebensächlich. Daniel will daher weder den Beschluss bezüglich des Betriebs eines Pflegeheims noch bezüglich des Einbaus eines Bettenlifts akzeptieren.

Aufgabe 1:

Kann Daniel die Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung vom 1. Juni 2019 anfechten? Wenn ja, auf welchem Weg? (*Es sind keine zivilprozessualen Ausführungen zu machen.*)

Sachverhalt Teil 2

Carl hat inzwischen aber bereits wieder neue Projekte: Er will in Sydney eine Surfschule eröffnen und die in seinem Eigentum stehenden Stockwerkeinheiten verkaufen. Daher erwirbt **Kurt (K)**, der vermögende Vater von Carl, die Stockwerkeinheiten GB Nr. 110.1 und GB Nr. 110.2 aufgrund eines gültigen Kaufvertrages zum Kaufpreis von je CHF 1'200'000.00 zu Eigentum. Kurt ist finanziell sehr liquid und benötigt zum Erwerb der beiden Stockwerkeinheiten keine Fremdfinanzierung durch eine Bank. Im Rahmen der Vereinbarung der Kaufpreistilgung im Kaufvertrag übernimmt Kurt von Carl daher keinerlei Schulden; vielmehr verpflichtet er sich, seinem Sohn Carl den gesamten Kaufpreis auf dessen Konto bei der Bank B zu überweisen, worauf Carl das Eigentum an den beiden Stockwerkeinheiten und die dann unbelasteten Schuldbriefe auf GB Nr. 110.1 und GB Nr. 110.2 auf Kurt zu übertragen hat. Die Kaufpreiszahlung von Kurt geht vertragsgemäss auf dem Konto von Carl ein, worauf Carl in Absprache mit der Bank B das Darlehen gegenüber der Bank B zurückbezahlt.

Aufgabe 2:

Was geschieht aufgrund der vorliegenden vertraglichen Beziehungen nach der Rückzahlung des Darlehens durch Carl mit den auf GB Nr. 110.1 und GB Nr. 110.2 lastenden Schuldbriefen? Nennen Sie jeweils für jeden einzelnen Vorgang das Verpflichtungs- und das Verfügungsgeschäft. (*Stichworte genügen.*)

Aufgabe 3 (losgelöst vom obigen Sachverhalt)

Welche Bedeutung hat die Vereinbarung einer positiven Leistungspflicht im Rahmen (a) einer Personaldienstbarkeit bzw. (b) einer Personalgrundlast? (*Stichworte genügen.*)