



IMMOBILIARSACHENRECHT

24.06.2021

13:30–15:30

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_Modulname_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_Immobilarsachenrecht_17301002.pdf
- 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.

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. 30% des Totals
Aufgabe 2	ca. 20% des Totals
Aufgabe 3	ca. 30 % des Totals
Aufgabe 4	ca. 20 % des Totals
Total	100%

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg.

Sachverhalt (Teil 1)

Anna (A) und zwei weitere Personen halten Stockwerkeigentum zu je 1/3 an der Liegenschaft GB Nr. 1000; Anna ist Eigentümerin von Stockwerkeinheit GB Nr. 1000.1. **Beat (B)** ist Alleineigentümer der Liegenschaft GB Nr. 1001. Diese Liegenschaft grenzt unmittelbar an die Liegenschaft GB Nr. 1000 an. Auf der ganzen Fläche der Liegenschaft GB Nr. 1001 lastet das selbständige und dauernde Baurecht GB Nr. 1002, das im Alleineigentum von **Claude (C)** steht. Claude betreibt in den Räumlichkeiten im Erdgeschoss auf dem Grundstück GB Nr. 1002 eine Physiotherapiepraxis. Auf dem Hauptbuchblatt GB Nr. 1002 ist zudem ein Wohnrecht zugunsten von **Martha (M)**, der rüstigen Mutter von Claude, im Grundbuch eingetragen, das sich auf die Wohnung im 1. OG bezieht, in der Martha seit Jahren wohnt.

Anna, die in ihrer Stockwerkeinheit GB Nr. 1000.1 eine gut gehende Arztpraxis betreibt, hat schon seit langer Zeit Interesse am Erwerb des Nachbargrundstücks. Beat, der seine Vermögensverhältnisse neu ordnen will, entscheidet sich endlich dazu, die Liegenschaft GB Nr. 1001 zum Verkehrswert an Anna zu verkaufen und schliesst am 1. April 2021 mit ihr vor dem zuständigen Notar einen gültigen Grundstückkaufvertrag ab. Der Kaufvertrag wird noch am gleichen Tag dem Grundbuchamt zur Eintragung angemeldet, und der Eigentumsübergang auf Anna wird im Hauptbuchblatt von GB Nr. 1001 eingetragen.

Anna und Claude kennen sich seit ihrer Jugend und vertragen sich gar nicht. Als Claude vom Eigentumserwerb durch Anna erfährt, ärgert er sich fürchterlich.

Aufgabe 1

- 1.1 Stehen Claude rechtliche Möglichkeiten offen, um die für ihn inakzeptable Situation zu beseitigen?
- 1.2 Wie hat er dafür vorzugehen?
- 1.3 Wie sieht das Ergebnis aus?

Sachverhalt (Teil 2)

Anna realisiert im Innern ihrer Stockwerkeinheit GB Nr. 1000.1 einen längst fälligen grossen Umbau; für den Innenausbau war keine Baubewilligung erforderlich. Das Herausspitzen von Böden und Installationen verursacht während Wochen enorm viel Staub und Lärm. Anna gibt sich zwar jede Mühe, die Handwerker so anzuweisen, dass sich die Staub- und Lärmbelastung in Grenzen halten, für Martha ist die Situation aber unerträglich: Sie kann kaum mehr Radio hören oder sich mit ihrer Haushälterin, die sie täglich versorgt, unterhalten. Sie beschwert sich zuerst bei Claude und dann bei ihren Nachbarn: Alle sind sich einig, dass sie einen solchen Lärm überhaupt noch nie erlebt hätten, aber niemand ist bereit, irgendwelche rechtlichen Schritte einzuleiten, weil Anna offensichtlich alles unternimmt, um die Belastung so gering wie möglich zu halten.

Aufgabe 2

Kann Martha etwas gegen die Lärm- und Staubbelastung unternehmen?

- 2.1 Nennen Sie die gesetzlichen Grundlagen der in Frage kommenden Rechtsbehelfe, inkl. der Abgrenzung untereinander. *Rechtsbehelfe aus Besitzerschutz sind nicht zu behandeln.*

2.2 Prüfen Sie (**nur!**) die Voraussetzungen des einschlägigen Rechtsbehelfs. *Es sind alle Voraussetzungen zu prüfen, selbst wenn eine Voraussetzung zu verneinen ist.*

Sachverhalt (Teil 3)

Im Lauf der Renovationsarbeiten in Annas Arztpraxis kommt zusätzlicher Innovationsbedarf hinzu, und Anna braucht weitere Geldmittel. Auf ihrer Stockwerkeinheit GB Nr. 1000.1 lastet ein Registerschuldbrief über CHF 500'000.00, den sie der Bank X sicherungsübereignet hat. Die Bank X ist nicht bereit, Anna unter Errichtung eines weiteren Schuldbriefes auf GB Nr. 1000.1 einen zusätzlichen Renovationskredit zu gewähren, so dass diese ihre vermögende Schwester **Silvia (S)** um Hilfe bittet. Diese hat zwar gerade nicht die liquiden Mittel, um Anna den gewünschten Betrag zu leihen, ist aber bereit, einen auf sie (Silvia) lautenden Namensschuldbrief über CHF 200'000.00, den sie vor Jahren auf ihrem Wohngrundstück GB Nr. 2000 errichtet hat und der bei ihr zuhause im Safe liegt, der Bank X für einen Kredit, den Anna bei der Bank X aufnimmt, als Sicherheit zu übereignen. Die Bank ist mit diesem Vorgehen einverstanden und bereit, mit der Sicherheit des Namensschuldbriefes auf GB Nr. 2000 Anna einen weiteren Kredit von CHF 150'000.00 auszuzahlen.

Einige Zeit später verstirbt Silvia. Sie vermacht Anna (im Sinne eines Vermächtnisses, Art. 484, 562 ZGB) den Betrag von CHF 150'000.00, mit dem Anna den Kredit an die Bank X zurückzahlt. Nun stellen sich die Erben von Silvia die Frage, was sie bezüglich des Namensschuldbriefes unternehmen können.

Aufgabe 3

- 3.1 Wie ist zur Absicherung des zusätzlichen Kredits von CHF 150'000.00 im Einzelnen vorzugehen?
- 3.2 Wie gestaltet sich unmittelbar nach der Auszahlung des Kreditbetrages von CHF 150'000.00 die Rechtslage? *Künftige Möglichkeiten sind nicht zu beschreiben.*
- 3.3 Wie beantworten Sie die Frage der Erben von Silvia?

Aufgabe 4

(losgelöst vom obigen Sachverhalt; Stichworte genügen)

- 4.1 Mit welchem Instrument kann die Stockwerkeigentümergeinschaft ihre Beitragsforderung gegenüber einem Stockwerkeigentümer gegen dessen Willen vorläufig dinglich absichern? *Nennen Sie die Voraussetzungen des Instruments und beschreiben Sie das Verfahren zur Absicherung.*
- 4.2 Welche sachenrechtlichen Möglichkeiten bestehen, um auf einer Liegenschaft, die in gewöhnlichem Miteigentum steht, einem einzelnen, bestimmten Miteigentümer für die Dauer von 20 Jahren eine Teilfläche der Liegenschaft als Gemüsegarten zuzuweisen?