Übungen im Sachenrecht FS 2026, Fall 1

Prof. Dr. iur. Tanja Domej

Die Crowdfunding-Solaranlage

Die Solar AG errichtete eine Photovoltaikanlage aus 5000 Solarmodulen, die in ein im Boden punktuell einbetoniertes Trägergerüst aus Stahl eingebaut und dort befestigt wurden. Die einzelnen Module könnten ohne Beschädigung der Module selbst oder des Gerüsts demontiert werden. Defekte oder fehlende Module könnten jeweils einzeln durch neue ersetzt werden.

Um die Anlage besonders nachhaltig zu bauen, kaufte die Solar AG bei der Altmetall GmbH Schrott (Verkehrswert CHF 20'000). Dabei handelte es sich um Diebesgut, was jedoch niemandem bei der Solar AG bekannt war. Die Solar AG liess den Schrott von der Recycling AG zu Stahl verarbeiten (Verkehrswert des Stahls: CHF 30'000); sodann liess sie daraus durch die Metallbau AG die Bauteile für das Gerüst herstellen (Verkehrswert der Bauteile: CHF 50'000).

Frage 1: Wie beurteilen Sie die Eigentumsverhältnisse an den Gerüstbauteilen?

Die Anlage wurde auf einem Grundstück erstellt, das im Eigentum der Bauland AG steht. In dem zwischen der Solar AG und der Bauland AG geschlossenen Pachtvertrag wurde vereinbart, bei Beendigung des Pachtverhältnisses sei die Anlage zu entfernen und der ursprüngliche Zustand des Grundstücks wiederherzustellen.

Frage 2: Wie beurteilen Sie die Eigentumsverhältnisse an der Photovoltaikanlage?

Zur Finanzierung der Anlage veräusserte die Solar AG jeweils einzelne Solarmodule an private Anleger. Die 5000 Module wurden durchnummeriert. Die Platzierung jedes Moduls in der Anlage wurde in einem Plan verzeichnet, der Bestandteil der Verträge mit den Anlegern war und anlässlich des Vertragsschlusses gemeinsam mit dem Vertragstext an die Anleger übergeben wurde. Die Solar AG führt einen konsolidierten Plan, auf dem jeweils vermerkt wird, welches Modul welchem Anleger zugewiesen wurde.

Irene Imboden schloss mit der Solar AG einen Kaufvertrag über die Module Nr. 23, 500 und 701 zum Preis von je CHF 10'000. Das Eigentum sollte laut Vertragstext mit vollständiger Kaufpreiszahlung an die Käuferin übergehen, die Module sollten aber in der Anlage verbleiben. Die Parteien vereinbarten zudem, dass die Solar AG die Module um total CHF 2'000 jährlich (indexiert) von Irene Imboden mieten würde. Der Mietvertrag wurde für eine Mindestdauer von 15 Jahren geschlossen; danach ist für beide Parteien ein Kündigungsrecht mit einer Frist von drei Monaten jeweils auf das Quartalsende vorgesehen. Zusätzlich sagte die Solar AG Irene Imboden eine

jährliche Gewinnbeteiligung im Umfang von 0.1 ‰ an dem Gewinn aus dem Betrieb der Anlage zu. Irene Imboden überwies den vollständigen Kaufpreis am 16. Februar 2026 an die Solar AG.

Frage 3: Wie beurteilen Sie die Eigentumsverhältnisse an den Modulen 23, 500 und 701?

Übungen im Sachenrecht FS 2026, Fall 2

Dr. iur. Elena Koch, Rechtsanwältin

Der 78-jährige **Eduard** ist Eigentümer eines Mehrfamilienhauses mit Garten direkt am Zürichsee (GB Nr. 1001). Seit vielen Jahren bewohnt er selbst die Wohnung im Parterre. Die übrigen beiden Wohnungen vermietet er zu fairen, aber marktüblichen Konditionen an zwei seiner Kinder: Seine Tochter **Anina** bewohnt mit ihrem Ehemann und den beiden Kindern die Wohnung im ersten Stock; die etwas kleinere Dachwohnung bewohnt sein alleinstehender Sohn **Bernhard**. Zu einem weiteren Sohn, **Christian**, besteht nur sporadischer Kontakt, da dieser bereits seit mehr als 20 Jahren in den USA lebt.
Nach kurzer Krankheit verstirbt Eduard, wobei sein Testament seine drei Kinder als Erben benennt. Neben seiner Liegenschaft hinterlässt Eduard kein substantielles Vermögen.
Während Anina und Bernhard unbedingt in ihren Wohnungen verbleiben möchten und sich erhoffen, in Zukunft keinen Mietzins mehr zahlen zu müssen, hat Christian keinerlei Interesse an der Liegenschaft. Er möchte die Liegenschaft am liebsten so schnell wie möglich verkaufen oder wenigstens seinen Anteil daran zu Geld machen.

Frage 1: Welches Rechtsverhältnis besteht zwischen den drei Geschwistern und welche Möglichkeiten haben sie, ihre jeweiligen Ziele zu erreichen?

Die drei Geschwister beschliessen, an der Liegenschaft GB Nr. 1001 Stockwerkeigentum zu begründen. Dabei sollen Anina und Bernhard Eigentümer der von ihnen bereits bewohnten Wohnungen werden. Die zuvor von Eduard bewohnte Liegenschaft soll Christian zukommen, der in **Klemens** bereits einen Käufer gefunden hat. Zum Ausgleich dafür, dass Bernhards Wohnung kleiner ist als die beiden anderen (Flächenverhältnis 40:40:20), vereinbaren sie, dass Bernhard zusätzlich noch die Dachterrasse zur ausschliesslichen Benutzung erhalten soll.

Frage 2: Wie sollen die drei Geschwister zur Verwirklichung dieses Vorhabens am besten vorgehen? Sehen Sie allfällige Schwierigkeiten?

Die drei Geschwister setzen ihr Vorhaben in die Tat um, wobei sie für die unteren beiden Stockwerkeigentumseinheiten eine Wertquote von 40/100 festlegen, für die oberste eine Wertquote von 20/100. Gleichzeitig verabschieden sie ein Reglement, das unter anderem vorsieht, dass das gesamte Gebäude zu Wohnzwecken zu nutzen ist. Auch das ausschliessliche Nutzungsrecht der Dachterrasse zugunsten des Bewohners der Dachwohnung, derzeit Bernhard, wird im Reglement festgeschrieben. Besondere Quoren für die Beschlussfassung sieht das Reglement nicht vor. Da die oberste Stockwerkeigentumseinheit weiterhin weniger Wert hat als die unteren beiden, erhält Bernhard von Anina und Christian eine angemessene Ausgleichszahlung.
Klemens, der mittlerweile neuer Eigentümer der Parterre-Wohnung ist, erweist sich während mehrerer Jahre als sehr angenehmer Hausbewohner und Nachbar. Eines Tages beschliesst er jedoch, zu seiner Freundin in die Westschweiz zu ziehen. Die Wohnung am Zürichsee möchte er nur noch als Einkommensquelle nutzen. Um einen maximalen Ertrag zu generieren, wandelt er die Wohnung in zwei kleinere Einheiten um, die er sodann über Airbnb tage- und wochenweise an Touristen vermietet.
Um sein Angebot noch attraktiver zu machen, beantragt Klemens der nächsten (korrekt einberufenen) Stockwerkeigentümerversammlung, den im Garten befindlichen Pool um eine Heizungsanlage zu ergänzen. Diese Massnahme soll eine Nutzung auch im Winter ermöglichen. Bernhard, der von der Nutzung des Pools durch dauernd wechselnde Fremde sowieso schon völlig genervt ist, wehrt sich gegen diesen Antrag. Er beantragt der Versammlung seinerseits festzustellen, dass die kurzfristige Vermietung von Wohnungen über Airbnb

unzulässig sei. Während der Stockwerkeigentümerversammlung, an der Klemens, Anina und Bernhard teilnehmen, schlägt sich Anina, die von der Idee eines ganzjährig nutzbaren Pools völlig begeistert ist, auf Klemens' Seite. Entsprechend vermerkt das Protokoll, der Antrag auf Umbau des Pools sei mit 2 von 3 Stimmen angenommen, der Antrag auf Feststellung der Unzulässigkeit kurzzeitiger Vermietung mit 2 von 3 Stimmen abgelehnt worden.

Frage 3: Kann sich Bernhard gegen diese Beschlüsse wehren, und wenn ja, wie?

Übungen im Sachenrecht FS 2026, Fall 3

Prof. Dr. iur. Samuel Zogg, LL.M., Rechtsanwalt

Schmuckstücke auf Abwegen

Teil 1

Anna hat von ihrer verstorbenen Mutter eine wertvolle Brosche aus Gold, verziert mit einem Edelstein, geerbt. Aus Neugier lässt sie die Brosche von einem Sachverständigen schätzen, der einen Mindestwert von CHF 15'000.– feststellt. Da der Verschluss der Brosche defekt ist, beauftragt Anna Bruno, einen Schmuckhändler, mit der Reparatur der Brosche. Der Preis oder weitere Vertragsbedingungen werden nicht besprochen. Nach Abschluss der Reparatur stellt Bruno Anna eine Rechnung über CHF 3'000.– aus. Anna erachtet diesen Betrag als masslos überhöht und teilt Bruno mit, dass sie nicht bereit sei, die Rechnung in dieser Höhe zu begleichen. Bruno ist empört und droht Anna an, dass er die Brosche verkaufen werde, um sich aus dem Erlös bezahlt zu machen, falls sie die Rechnung nicht innerhalb von 30 Tagen begleiche.

Anna bezahlt die Rechnung nicht. In der Folge bietet Bruno die Brosche kurzerhand seinem Kollegen Cedric, ebenfalls Schmuckhändler, zu einem Preis von CHF 3'000.– an, um sich bezahlt zu machen. Bruno erwähnt lediglich, dass es sich um ein «spezielles Stück» handle, mit dem er nichts anfangen könne, und dass er Cedric hierfür einen «guten Preis» offerieren könne. Cedric erkennt sogleich, dass allein der Goldwert der Brosche mindestens CHF 10'000.– betragen muss, und nimmt das Angebot ohne Rückfragen an, zumal es sich um ein sehr gutes Geschäft handelt.

Cedric stellt die Brosche in seinem Schmuckladen sowie auf seiner Webseite aus. Anna entdeckt die Brosche zufällig auf der Webseite von Cedric. Sie nimmt daraufhin Kontakt mit Cedric auf und fordert ihn mit eingeschriebenem Brief zur Herausgabe der Brosche auf. Sie argumentiert, sie habe diese Bruno nur zur Reparatur übergeben und dieser hätte die Brosche niemals verkaufen dürfen.

Frage 1: Welche sachenrechtlichen Ansprüche hat Anna gegen Cedric?

Teil 2

Kurz vor Weihnachten 2022 wird im Schmuckladen von Cedric eingebrochen. Der Dieb entwendet dabei u.a. ein Paar wertvolle Ohrringe, die Cedric in seinem Laden zum von ihm geschätzten Marktpreis von CHF 20'000.– ausgestellt hatte.

Über unbekannte Wege gelangen die Ohrringe im Sommer 2025 in die Hände von Eliane. Weil ihr die Ohrringe nach kurzer Zeit nicht mehr gefallen, möchte sie diese verkaufen. Eliane gibt die Ohrringe daher im Januar 2026 dem renommierten Auktionshaus F. AG zum Verkauf in Kommission, mit dem Ziel, den höchstmöglichen Ertrag zu erzielen. Die F. AG erstellt einen Prospekt, in dem die Ohrringe detailliert beschrieben werden und ein «Mindestmarktwert» von CHF 20'000.– genannt wird. Ende Januar 2026 führt die F. AG eine öffentliche Auktion durch, bei der verschiedene Schmuckstücke – u.a. die genannten Ohrringe – versteigert werden.

Gianna, die an der Auktion teilnimmt und auf der Suche nach einem edlen Schmuckstück ist, ersteigert die Ohrringe zu einem Preis von CHF 25'000.–. Von der Vorgeschichte hat sie keine Ahnung. Sie bezahlt der F. AG den Preis noch an der Auktion in bar und erhält die Ohrringe ausgehändigt.

Im Februar 2026 erfährt Cedric durch einen Kollegen aus der Schmuckbranche, dass die ihm gestohlenen Ohrringe von der F. AG versteigert und an Gianna übergeben wurden. Cedric fordert Gianna zur Herausgabe der Ohrringe auf.

Frage 2: Wie ist die Rechtslage im Verhältnis zwischen Cedric und Gianna?

Übungen im Sachenrecht FS 2026, Fall 4

Dr. iur., lic. et mag. rer. pol. Tina Huber-Purtschert, Rechtsanwältin u. Notarin

Die Seilbahn der Weber-Barberinis

Carolina und Markus Weber-Barberini haben sich vor Jahren mit dem Kauf eines Ferien-Rusticos oberhalb von San Nazzaro in der Gemeinde Gambarogno im Kanton Tessin einen lang gehegten Traum erfüllt. Das Rustico mit sensationellem Blick auf den Lago Maggiore ist von San Nazzaro aus in einem einstündigen Fussmarsch über einen Fussweg erreichbar. Mit dem Auto kann man nicht zufahren. Zum Grundstück gehört aber eine eigene Güterseilbahn, welche das Rustico mit dem Dorf San Nazzaro verbindet. Da diese Güterseilbahn ein wenig in die Jahre gekommen ist, muss sie ersetzt werden. Im Hinblick aufs Alter lassen die Weber-Barberinis die neue Güterseilbahn auch gleich für den Transport von Personen ausrüsten, damit sie einfacher von San Nazzaro ins Rustico gelangen können.

Die Seilbahnlinie überquert u.a. das Grundstück von Sandro Salvini (er ist im Grundbuch als Alleineigentümer eingetragen) in dessen Südwestecke auf einer Strecke von rund 100 m (wobei keine Masten o.ä. auf dem Grundstück von Salvini stehen). Der Abstand des Tragseils der Seilbahn beträgt 10–40 m vom Erdboden. Salvini bewohnt seine Liegenschaft ganzjährig. Als Salvini sieht, dass da nun eine Personengondel und nicht nur eine Gütergondel über sein Grundstück schwebt, ist er alles andere als erfreut. Es ärgert ihn, dass man ihn einfach vor vollendete Tatsachen stellt. Zudem ist der Motor der neuen, stärkeren Seilbahn um einiges lauter als der alte, er hört diesen nun bis auf sein Grundstück.

Frage 1a: Mit welchem / welchen sachenrechtlichen Instrument(en) könnte Salvini erreichen, dass der Betrieb der neuen Bahn sofort eingestellt wird?

Variante:

Gehen Sie davon aus, dass Salvini seine Liegenschaft an Alessandro Attene vermietet hat. Attene hat den Weber-Barberinis mündlich gesagt, dass es ihn überhaupt nicht störe, dass nun eine Bahn mit Personenbeförderung über das Grundstück laufe.

Frage 1b: Ändert diese Tatsache etwas an der Anwendung des / der unter Frage 1a gefundenen Instruments / Instrumente?

Sachverhaltsfortsetzung:

Gehen Sie davon aus, dass Salvini erfolgreich war und die Weber-Barberinis den Betrieb der neuen Seilbahn einstellen müssen. Das Ehepaar ist ganz konsterniert. Das Letzte, was sie wollten, ist Ärger mit den Nachbarn. Einfach so auf die Seilbahn verzichten wollen und können sie aber auch nicht.

Frage 2: Welche sachenrechtlichen Instrumente könnten die Weber-Barberinis ihrerseits ins Feld führen, um ihre Seilbahn wieder in Betrieb nehmen zu können?

Anmerkung: Für den ganzen Fall nicht zu beachten ist die Frage der öffentlich-rechtlichen Konzession bzw. Bewilligung für die obgenannte Seilbahn.

Universität Zürich[UZH]

Übungen im Sachenrecht FS 2026, Fall 5

Dr. iur. Christoph Thurnherr, Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

Bauhandwerkerpfandrecht

A. Die Meier AG ist Mieterin von Gewerberäumen im Rohzustand in einem Gewerbezentrum der Vischer AG. Der Mietvertrag gestattet ihr, bauliche Änderungen und Ergänzungen vorzunehmen, verbunden mit der Pflicht, bei Beendigung des Mietverhältnisses den früheren Zustand wiederherzustellen. Am 18. Juli 2025 betraute die Meier AG die Weber Uni GmbH mit der Ausführung verschiedener Arbeiten für die Belüftung der gemieteten Räume. Die Weber Uni GmbH baute daraufhin verschiedene Rohre und Klimageräte in die von der Meier AG gemieteten Räume ein. Sie schloss ihre Arbeiten am 15. November 2025 – bis auf 3 fehlende Zierleisten – ab und stellte gleichentags Rechnung für CHF 34'000.00. Am 19. Dezember 2025 wurden die erwähnten Zierleisten eingebaut.

Frage 1: **Am 6. März 2026 werden Sie von Peter Weber, dem Geschäftsführer der Weber Uni GmbH, zwecks juristischen Beistands aufgesucht. Er teilt Ihnen mit, dass die Forderung von CHF 34'000.00 weiterhin offen sei und über die Meier AG wohl bald der Konkurs eröffnet werde. Was ist zu tun?**

B. Nehmen Sie an, die Vischer AG liess das Gewerbezentrum von der Goll & Urner Generalbauunternehmung AG erstellen. Die Goll & Urner AG übertrug die Ausführung verschiedener Sanitärarbeiten an die Weber Uni GmbH. Die Rechnung der Weber Uni GmbH wurde von der Goll & Urner AG trotz Mahnung nicht beglichen. Drei Monate nach Vollendung der Sanitärarbeiten durch die Weber Uni GmbH wird über die Goll & Urner AG der Konkurs eröffnet. Die Weber Uni GmbH macht nun ihre aus der Ausführung der Sanitärarbeiten resultierende Forderung gegen die Grundeigentümerin Vischer AG geltend.

Frage 2: **Peter Weber fragt Sie auch diesbezüglich um Rat. Er teilt Ihnen mit, die Vischer AG habe sich der Zahlung für die Sanitärarbeiten widersetzt, weil sie bereits sämtliche diesbezüglichen Forderungen der Goll & Urner AG beglichen habe. Wie beraten Sie Peter Weber?**

Frage 3: **Würde sich an Ihrer Einschätzung etwas ändern, wenn die Weber Uni GmbH keine Sanitärarbeiten ausgeführt, sondern der Goll & Urner AG einen Bagger für die Umgebungsarbeiten um das Gewerbezentrum vermietet hätte?**

Frage 4: **Wie würden Sie Peter Weber – nur dem Grundsatz nach – beraten, wenn nicht die Vischer AG, sondern die Gemeinde Musterdorf Grundeigentümerin wäre und es sich nicht um ein Gewerbezentrum, sondern um ein Schulhaus handeln würde?**

Vorbereitungslektüre:

THURNHERR CHRISTOPH, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7. A., Bem. zu Art. 839/840 ZGB

Übungen im Sachenrecht FS 2026, Fall 6

RA Dr. Philip R. Bornhauser, LL.M. (Berkeley), MCIArb, Fachanwalt SAV Erbrecht

Die Probleme mit dem Luxus

Teil 1

Karl gründete eine Gesellschaft und führte diese erfolgreich über mehrere Jahre. Mit dem Verkauf erwirtschaftete er sich ein beachtliches Vermögen. Weil er sich selbst für einen erfolgreichen Unternehmer hält und sich auch gern als Business-Angel darstellen lässt, investiert er in junge Start-ups.
Die letzten Investitionen waren jedoch unglücklich, und Karl verlor sehr viel Geld. Er setzt aber alles daran, den Schein zu wahren. Deshalb nimmt er auch die Einladung der Zeitschrift Bilanz an, die ihn zum Gala-Abend der «Hundert reichsten Schweizer» im Hotel Dolder eingeladen hat.

Für diesen Anlass leiht er sich von seinem guten Freund Fabio, der ein Leben im vollen Luxus geniesst und sich gelegentlich auch etwas Schönes gönnt, eine Uhr aus. Es handelt sich dabei um die «Grand Complications»-Uhr von Philippe Patek im Wert von Fr. 1,4 Mio., die Fabio im Sommer 2024 an einer Uhrenmesse im Basel gekauft hat. Weil Fabio ohnehin auf eine zweiwöchige Kreuzfahrt geht, vereinbaren sie, dass Karl die Uhr nach Fabios Rückkehr zurückgeben soll. Der Gala-Abend verläuft zu Karls Zufriedenheit und niemand bekommt etwas von seinen Geldproblemen mit.

Am Montagmorgen stürmt die Polizei um 04.45 Uhr das Haus von Karl und macht eine Hausdurchsuchung, bei der zahlreiche Steuerunterlagen beschlagnahmt werden. Der daran beteiligte Polizist Paul ist ein absoluter Uhren-Fan, weshalb er die «Grand Complications»-Uhr sofort als solche erkennt, als er sie im Schlafzimmer sieht. Er erinnert sich daran, dass Moritz im Sommer 2023 bei ihm einen Einbruchdiebstahl zur Anzeige brachte, bei dem unter anderem eine solche Uhr gestohlen wurde. Er beschlagnahmt die Uhr, und weitere Abklärung auf dem Polizeiposten ergeben, dass es tatsächlich die Uhr aus diesem Einbruchdiebstahl ist.

Wie beurteilen Sie die sachenrechtlichen Ansprüche?

Hinweis:
Vertragliche, ausservertragliche sowie allfällige Ansprüche aus Delikt sind nicht zu prüfen.

Teil 2

Manfred ist ein absoluter Oldtimer-Liebhaber und stösst im Frühling 2024 im Internet zufällig auf sein Traumauto: Lamborghini Miura P400 S für CHF 1'374'896. Er bestellt das Fahrzeug sofort und lässt es sich nach Hause liefern. Im Herbst 2025 zwingt ein unerwarteter Wasserschaden Manfred, seine Tiefgarage zu räumen. Der Autohändler Anton bietet Manfred an, den Oldtimer bei ihm einzustellen, bis Manfred seine Tiefgarage wieder benutzen kann. Manfred nutzt diese Gelegenheit insbesondere auch deshalb, weil Anton ihm anbietet, das Auto in einem separaten (vom Ausstellungsraum) getrennten Raum abzustellen.

Die Garage von Anton, die als offizielle Ferrari-Vertretung auf Luxusfahrzeuge spezialisiert ist, läuft nicht mehr wie früher. Anton hat seit längerer Zeit Mühe, die Rechnungen des Mutterhauses für die bezogenen Ausstellungsfahrzeuge zu bezahlen.

Sein Bekannter, Christian, wäre bereit, ihm bis am 1. Februar 2026 einen «Überbrückungskredit» zu gewähren, wobei er jedoch eine adäquate Absicherung verlangt. Deshalb bietet Anton ihm kurzerhand «seinen Lamborghini» als Pfand an. Christian zweifelt nicht daran, dass es das Fahrzeug von Anton ist. Anton schliesst den separaten Raum (zu dem es nur einen Zugang gibt) in Anwesenheit von Christian ab und übergibt ihm den einzigen Schlüssel, worauf Christian ihm das Darlehen in Höhe von CHF 1,2 Mio. ausbezahlt.

Nachdem die Tiefgarage von Manfred saniert wurde, will dieser Mitte Januar 2026 sein Auto von Anton zurückhaben. Anton gerät daraufhin in Bedrängnis, weil er wider Erwarten keinen einzigen Ferrari verkauft hat und daher auch das Darlehen am 1. Februar 2026 nicht zurückzahlen können wird. In seiner Verzweiflung behauptet Anton, er habe den Schlüssel verloren, und lässt ohne das Wissen von Manfred von einem Schlüsseldienst das Tor öffnen. Danach teilt er Manfred mit, dass sein Auto zur Abholung bereit sei, worauf Manfred seinen Lamborghini umgehend abholt.

Als Christian am 1. Februar 2026 feststellt, dass Anton das Geld nicht zurückzahlen kann und dass der Lamborghini gar nicht Anton, sondern Manfred gehörte, kommt Christian in Ihre Anwaltskanzlei und verlangt von Ihnen, dass Sie Manfred (rechtlich) zwingen, den Lamborghini herauszugeben.

Wie beurteilen Sie diese Situation?

Hinweise:

- Der Lamborghini war nicht eingelöst und hatte demzufolge auch keine Kontrollschilder.
- Die Rückzahlung des Darlehens gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des OR ist nicht zu prüfen.

Übungen im Sachenrecht FS 2026, Fall 7

Prof. Dr. iur. Ruth Arnet, Rechtsanwältin und aargauische Notarin

Matthias, geb. 1946, hat sich nach dem Tod seiner Frau einen Lebenstraum erfüllt und eine kleinere Liegenschaft gekauft, die direkt am Vierwaldstättersee liegt (Grundstück G1); er bewohnt das darauf stehende Einfamilienhaus mit seiner neuen Lebenspartnerin **Sophie**, geb. 1950. Matthias ist zudem Eigentümer von zwei weiteren Grundstücken in der Agglomeration Luzern. Diese Grundstücke liegen unüberbaut an schönster Hanglage und grenzen an der Süd- (G2) bzw. Nordseite (G3) aneinander.

Matthias erkrankt schwer und verstirbt am 1. Dezember 2025. Nach seinem Tod sind sich seine beiden Kinder **Anna** und **Bert** darüber einig, dass ihnen das Seegrundstück (G1) gemeinsam gehören und dass Anna das Grundstück G2, Bert das Grundstück G3 zu Alleineigentum übernehmen soll. Während Anna, die finanzielle Mittel zum Aufbau ihres eigenen Unternehmens benötigt, «ihr» Grundstück sogleich an den **Clemens** verkaufen möchte, der schon vor langem Interesse an diesem Grundstück angemeldet hat, will Bert auf «seinem» Grundstück ein Wohnhaus für seine Familie errichten. Die Liegenschaft am See möchten sie beide als Feriendomizil nutzen.

Als die beiden Geschwister Sophie ihre Pläne mitteilen, legt Sophie ihnen die Kopie einer vor einem Notar formgültig errichteten letztwilligen Verfügung vor, in der Matthias Sophie im Sinne eines Vermächtnisses bezüglich des Wohnhauses am See (G1) ein Wohnrecht eingeräumt hat, das ihr die alleinige Wohnnutzung sichern soll. Sophie möchte vom Wohnrecht Gebrauch machen und dieses rechtlich korrekt absichern. Anna und Bert sind zwar zunächst etwas enttäuscht, dass ihnen die eigene Nutzung des Ferienhauses entgeht, sind aber dennoch ohne Weiteres bereit, Sophie das ihr aus der letztwilligen Verfügung zustehende Recht einzuräumen.

Frage 1: Wie werden die Rechte von Anna, Bert und Sophie bezüglich der drei Liegenschaften vollzogen?

Bert, der inzwischen Eigentümer von Grundstück G3 ist, möchte darauf ein grosszügiges Einfamilienhaus errichten. Wegen der Hanglage müssen zur Stabilisierung der Baute allerdings mehrere Vorspannanker in unterschiedlichen Höhenlagen, konkret in einer Tiefe von 5 bis 10 m, in den Baugrund gesetzt werden. Diese Anker würden zum Teil über die Grundstücksgrenze hinaus auf das Grundstück G2 von Clemens hinüberragen. Die Baubehörde macht klar, dass sie die Erteilung der Baubewilligung für die Baute auf dem Grundstück von Bert (G3) von einer solchen Verankerung abhängig machen wird.

Clemens hingegen, der nun Eigentümer des Grundstückes G2 ist, hat eigene Pläne: Er hat bereits ein Projekt in der Schublade, um sein Grundstück mit einem mehrstöckigen Wohnhaus zu überbauen, wobei unterirdisch eine Tiefgarage und ein Hallenbad bis in eine Tiefe von rund 10 m geplant sind. Diese unterirdischen Anlagen können jedoch nicht realisiert werden, wenn Berts Vorspannanker eingesetzt werden.

Frage 2: Kann Bert sein Bauvorhaben realisieren? Welche Voraussetzungen müssten allenfalls geschaffen werden?