

---

## Grundbuchrecht

14. Januar 2019

---

**Dauer:** 120 Minuten

- Kontrollieren Sie bitte sowohl bei Erhalt als auch bei Abgabe der Prüfung die Anzahl der Aufgabenblätter. Die Prüfung umfasst 4 Seiten (inkl. dieser Seite) und 3 Aufgaben.

### Hinweise zur Aufgabenlösung

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

### 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. 50 % des Totals**

**Aufgabe 2**            **ca. 35 % des Totals**

**Aufgabe 3**            **ca. 15 % des Totals**

---

**Total**                **100 %**

**Wir wünschen Ihnen viel Erfolg!**

## Sachverhalt 1

Der **Ruderclub „Rowing Champions“ (R)** ist ein Verein im Sinne von Art. 60 ff. ZGB mit Sitz in Zürich, aber nicht im Handelsregister eingetragen. Auf **Grundstück X**, das im Eigentum von **Eugen Eigenmann (E)** steht und unmittelbar am Zürichsee liegt, ist ein Wegrecht zugunsten des Vereins eingetragen, damit dieser für die Trainings leichten Zugang zum Wasser hat. Für den Grundbuchkreis, in welchem das Grundstück X liegt, ist das elektronische Grundbuch vollständig eingeführt.

Nun ergibt sich für den Ruderclub „Rowing Champions“ aber eine noch bessere Möglichkeit: Der Verein kann ein Bootshaus auf einem anderen Grundstück mieten und benützt daher den Wasserzugang über Grundstück X nicht mehr. Eugen Eigenmann, der davon Kenntnis bekommt, bittet den Ruderclub „Rowing Champions“, das Wegrecht im Grundbuch zu löschen; er ist bereit, dem Verein dafür den einmaligen Betrag von CHF 5'000.00 zu bezahlen, will aber mit dem erforderlichen Grundbuchverfahren nichts zu tun haben.

Die Vereinsstatuten sehen vor, dass der Verein seinen Willen bezüglich aller Angelegenheiten durch Mehrheitsbeschluss der anwesenden Vereinsmitglieder in der Vereinsversammlung bildet und der dreiköpfige Vorstand den Verein nach aussen hin vertritt; weitere Bestimmungen zur Vertretung enthalten die Statuten nicht. Vereinspräsident **Paul Probst (P)** legt das Anliegen von Eugen Eigenmann in jeder Hinsicht korrekt der Vereinsversammlung vor, und diese beschliesst einstimmig, das Wegrecht auf Grundstück X gegen die von Eugen Eigenmann angebotene Entschädigung im Grundbuch löschen zu lassen. Paul Probst informiert Eugen Eigenmann über den Vereinsbeschluss und die beiden einigen sich, dass Paul Probst das Grundbuchverfahren einleitet. Paul Probst kommt nun zu Ihnen und fragt Sie, wie er dafür vorzugehen hat.

## Aufgabe 1

- 1.1 Schildern Sie die *einzelnen Schritte* zur Löschung des Wegrechts, die Paul Probst vorzunehmen hat. Nennen Sie alle *Dokumente*, welche dem Grundbuchamt einzureichen sind, und schildern Sie das *Verfahren* auf dem Grundbuchamt.

## Fortsetzung Sachverhalt 1

Das Grundbuchamt schliesst das Lösungsverfahren ab; es unterlässt aber versehentlich die Anzeige der Löschung an den Grundeigentümer Eugen Eigenmann. Paul Probst will nun bei Eugen Eigenmann die für die Löschung versprochenen CHF 5'000.00 einfordern, doch Eugen Eigenmann weiss von nichts: Er hat keinerlei Kenntnis von der inzwischen erfolgten Löschung und weigert sich, die Zahlung vorzunehmen, bis er einen schriftlichen Nachweis des Grundbuchamtes über die Löschung vor sich hat. Paul Probst muss, um das Problem zu lösen, einen Rechtsanwalt um Rat fragen, was dem Verein einen Kostenaufwand von CHF 500.00 verursacht. Peter Probst möchte sich diese Kosten erstatten lassen.

- 1.2 Was wird Peter Probst veranlassen, um den von Eugen Eigenmann geforderten Eintragungsnachweis zu bekommen?

1.3 Kann sich der Verein die Beratungskosten zurückerstatten lassen? Wenn ja: von wem und unter welchen Voraussetzungen?

*Es sind nur die grundbuchrechtlichen Aspekte detailliert darzustellen.*

## **Sachverhalt 2**

**Viktor Völlmin (V)** ist Alleineigentümer der **Liegenschaft Y, Hauptbuchblatt 100**, für welches das elektronische Grundbuch besteht.

**Albert Amberg (A)** und **Bruno Bütler (B)** sind alte Freunde; sie erwerben gemeinsam von Viktor Völlmin die Liegenschaft Y zu Miteigentum zu je  $\frac{1}{2}$ . Sowohl Albert Amberg als auch Bruno Bütler können ihren Kaufpreisanteil aus ihrem Ersparten vollumfänglich finanzieren.

Auf der Liegenschaft Y steht ein Zweifamilienhaus, und Albert Amberg und Bruno Bütler einigen sich, je eine Wohnung zu Stockwerkeigentum zu übernehmen. Unmittelbar im Anschluss an die Beurkundung des Kaufvertrages zwischen dem Verkäufer Viktor Völlmin und den Käufern Albert Amberg und Bruno Bütler begründen Albert Amberg und Bruno Bütler für das Grundstück Y daher Stockwerkeigentum, so dass Albert Amberg die Wohnung im Erdgeschoss (Stockwerkeinheit Nr. 1) und Bruno Bütler die Wohnung im 1. Obergeschoss (Stockwerkeinheit Nr. 2) zu Sonderrecht übernimmt.

Die beiden Stockwerkeigentümer errichten zudem ein zweckmässiges Stockwerkeigentümerreglement, und Bruno Bütler wird als Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft eingesetzt. Schliesslich will Albert Amberg seine Stockwerkeinheit nicht selbst bewohnen, sondern schliesst bezüglich seiner Stockwerkeinheit Nr. 1 mit seinem Sohn **Stefan (S)** einen Mietvertrag auf die feste Dauer von 15 Jahren ab; Stefan will sicher sein, dass der Mietvertrag auch noch weiter gilt, falls sein Vater Albert Amberg die Stockwerkeinheit später verkaufen sollte, und sein Vater Albert Amberg schliesst mit ihm das hierzu geeignete Rechtsgeschäft ab.

## **Aufgabe 2**

Gehen Sie davon aus, dass sämtliche Anmeldungen mit allen erforderlichen Dokumenten dem zuständigen Grundbuchamt eingereicht wurden. Welche Vorgänge (inkl. Eintragungen und Einschreibungen) werden im Hauptbuch umgesetzt?

- *Es ist **nicht** darzustellen, wer gestützt auf welchen Rechtsgrundaussweis die Eintragung anmelden kann oder welche Dokumente für die Eintragungen bzw. Einschreibungen vorliegen müssen.*
- *Stichwortartige Ausführungen genügen.*

**Aufgabe 3** (*losgelöst von den obigen Sachverhalten*)

3.1 Welche öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen werden im Grundbuch eingeschrieben, welche im ÖREB-Kataster eingetragen?

*Stichwortartige Ausführungen genügen.*

3.2 Vergleichen Sie die Rechtswirkungen der Einschreibung im Grundbuch und der Eintragung im ÖREB-Kataster.

*Stichwortartige Ausführungen genügen.*

Zürich, Herbstsemester 2018 / Arnet