



---

## Grundbuchrecht

4. Januar 2023

---

**Dauer:** 120 Minuten

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

### 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).

### 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. 25 % des Totals**

**Aufgabe 3**            **ca. 12.5 % des Totals**

**Aufgabe 4**            **ca. 12.5 % des Totals**

---

**Total**                    **100 %**

**Wir wünschen Ihnen viel Erfolg!**

## Sachverhalt 1

**Arthur (A)** ist als Eigentümer von Grundstück Nr. 100 im Grundbuch eingetragen, auf dem ein kleineres Einfamilienhaus steht; er selbst wohnt, weil er schon älter ist und Unterstützung braucht, bei seiner Tochter. Er überträgt das Eigentum am Grundstück Nr. 100 auf **Beat (B)**, indem er mit diesem gestützt auf eine unabhängige Verkehrswertschätzung zu einem angemessenen Kaufpreis einen öffentlich beurkundeten Kaufvertrag abschliesst und die Grundbuchanmeldung unterzeichnet. Gestützt auf den Kaufvertrag und die Grundbuchanmeldung vom 3. Januar 2023 wird Beat unter demselben Datum entsprechend der eingereichten Anmeldung samt Belegen korrekt als Eigentümer von Grundstück Nr. 100 im Grundbuch eingetragen. Arthur, der ausgesprochen rüstig ist und im zwischenmenschlichen Umgang keine Auffälligkeiten zeigt, hat gegenüber dem Notar und gegenüber Beat verschwiegen, dass im November 2022 ihm gegenüber eine erwachsenenschutzrechtliche Massnahme ergangen ist, welche am 15. Dezember 2022 in Rechtskraft erwachsen ist: Seine Handlungsfähigkeit ist durch eine Vertretungsbeistandschaft eingeschränkt, und die Verfügung über das Grundstück Nr. 100 wurde ihm vollständig untersagt (Art. 394 f., insbesondere Art. 395 Abs. 4 ZGB).

Beat schliesst am 9. Januar 2023 mit seiner neuen Nachbarin **Martha (M)** einen öffentlich beurkundeten Vertrag, in dem er ihr als Personaldienstbarkeit gemäss Art. 781 ZGB für 20 Jahre ein Parkplatzbenützungsrecht auf Grundstück Nr. 100 einräumt, das Martha mit jährlichen Zahlungen von CHF 2'400 entschädigt. Die Personaldienstbarkeit wird noch am 9. Januar 2023 dem Grundbuchamt zur Eintragung auf Grundstück Nr. 100 angemeldet und unter demselben Datum entsprechend der eingereichten Anmeldung samt Belegen korrekt im Hauptbuch eingetragen. Am 15. Januar 2023 wird dem Grundbuchamt für Grundstück Nr. 100 eine Vertretungsbeistandschaft für Arthur angemeldet.

### Aufgabe 1

- 1.1 Was ist Gegenstand der Anmeldung vom 15. Januar 2023? Wie behandelt das Grundbuchamt diese Anmeldung?
- 1.2 Besteht seitens von Arthur bzw. der KESB eine Möglichkeit, die Eintragung der beiden Rechtsgeschäfte (Eigentumsübertragung an Beat und Einräumung des Parkplatzbenützungsrechts an Martha) im Grundbuch zu korrigieren? Wenn ja, mit welchem Instrument? Wird das gelingen? *(Die Frage ist ausschliesslich aus der Perspektive des Grundbuchsrechts zu beantworten; erwachsenenschutzrechtliche und zivilprozessuale Aspekte sind nicht darzustellen.)*

## Sachverhalt 2

**Nina (N)** ist Arbeitnehmerin der Unternehmung **Ultra AG (U)**. Sie ist im mittleren Kader tätig und hofft, bald eine höhere Leitungsfunktion einnehmen zu können. Eines Tages wird sie von **Carlo (C)**, CEO des Konkurrenzunternehmens **Kurz AG (K)**, kontaktiert. Er bietet ihr eine leitende, sehr gut bezahlte Stelle in der Kurz AG an und erklärt Nina, dass die Ultra AG finanziell stark unter Druck stehe; inzwischen sei sogar das im Eigentum der Ultra AG stehende Betriebsgrundstück betriebsrechtlich gepfändet worden. Zudem sei das Betriebsgrundstück



der Ultra AG zusammen mit einer Reihe anderer Grundstücke in eine Nutzungsplanung einbezogen worden; er wisse aus zuverlässiger Quelle, dass diesbezüglich seitens der kantonalen Behörden eine Eigentumsbeschränkung verfügt worden sei, woraus sich eine Wertverminderung des Betriebsgrundstücks ergeben könne. Nina sieht ihre Zukunft bei der Ultra AG gefährdet und nimmt das Angebot von Carlo an. Allerdings sorgt sie sich um ihre Kolleginnen und Kollegen bei der Ultra AG und fragt sich, wo sie Auskunft zu den von Carlo erhobenen Behauptungen zum Betriebsgrundstück beschaffen könnte. Sie ist nicht einmal sicher, wer im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist, und möchte auch diesbezüglich Gewissheit haben.

### Aufgabe 2

- 2.1 Wo (Register, Abteilung des Hauptbuchblattes) finden sich die Informationen, die Nina sich verschaffen möchte?
- 2.2 Wird Nina die nachgefragten Auskünfte erhalten?

### Sachverhalt 3

Das Hauptbuchblatt von Grundstück Nr. 200, das im Eigentum von **Emil (E)** steht, weist u.a. folgenden Inhalt auf:

- Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, dat. 10.3.2021
- CHF 400'000.00 Registerschuldbrief z.G. Zürcher Kantonalbank, dat. 23.6.1999, MZ 8%, I. Pfandstelle
- Last: Nutzniessungsrecht z.G. Berta Müller, geb. 1956, dat. 1.12.2018

Nun möchte Emil, um den Umbau des Gebäudes auf seinem Grundstück zu finanzieren, den Schuldbrief von CHF 400'000.00 auf CHF 500'000.00 erhöhen. Die **Zürcher Kantonalbank (ZKB)** ist grundsätzlich einverstanden, formuliert aber einen Vorbehalt bezüglich der Rangverhältnisse.

### Aufgabe 3 (*Stichworte genügen*)

- 3.1 Worin besteht der Vorbehalt der Zürcher Kantonalbank?
- 3.2 Was ist vorzukehren, um den Vorbehalt der Zürcher Kantonalbank zu beseitigen?

### Aufgabe 4 (*losgelöst von den obigen Sachverhalten*)

- 4.1 Was verstehen Sie unter dem Begriff der Kognition des Grundbuchamtes im Kontext der Grundbucheintragung?
- 4.2 Umschreiben Sie den Umfang der Kognition des Grundbuchamtes bei der Eintragung des Eigentumserwerbs eines landwirtschaftlichen Grundstücks durch Kaufvertrag.