

Matrikelnummer: _____

Vorbemerkungen:

- S/H-K = SCHMID JÖRG/HÜRLIMANN-KAUP BETTINA, Sachenrecht, 5. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2017. Die angeführten Zahlen beziehen sich auf die einschlägigen *Randziffern* bzw. *Randnoten*.
- H-M/G-S/R = HRUBESCH-MILLAUER STEPHANIE/GRAHAM-SIEGENTHALER BARBARA/ROBERTO VITO, Sachenrecht, 5. Aufl., Bern 2017. Die angeführten Zahlen beziehen sich auf die einschlägigen *Randziffern* bzw. *Randnoten*.
- Punkte für das Aufführen der einschlägigen Gesetzesnormen werden nur gutgeschrieben, falls die Bestimmung *vollständig* (d.h. so wie in dieser Lösungsskizze) und im richtigen Kontext wiedergegeben wird. Wird z.B. „Art. 712a Abs. 1 ZGB (**0.5 P.**)“ gefordert, so ergibt „Art. 712a ZGB“ noch keinen halben Punkt.

Aufgabe 1a: Was für eine Art Miteigentum liegt in casu vor? Erläutern Sie dessen Eigenheiten und Wirkungen.	Maximale P.	Erzielt
<p>Vgl. zum Folgenden S/H-K, N. 725; H-M/G-S/R, N. 04.197 und 04.205.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ein Grundstück kann mit einem anderen Grundstück derart verknüpft werden, dass der jeweilige Eigentümer des Hauptgrundstücks auch Eigentümer des dazugehörenden Grundstücks ist (1 P.) (Art. 655a Abs. 1 Satz 1 ZGB; 0.5 P.). – Solches sog. <i>unselbständiges Miteigentum</i> liegt dann vor, wenn die Anteile den jeweiligen Eigentümern bestimmter Grundstücke zustehen (1 P.) (S/H-K, N. 725; H-M/G-S/R, N. 04.197). Das im unselbständigen Miteigentum befindliche Grundstück wird auch als <i>unselbständiges Grundstück</i> oder <i>Anmerkungsgrundstück</i> bezeichnet (1 P.); auf diesem wird statt des Namens des Eigentümers die Bezeichnung des Hauptgrundstückes eingetragen (1 P.) (Art. 95 Abs. 1 GBV; 0.5 P.). – Gemäss Sachverhalt steht das Strassengrundstück Nr. 1005 mit Anteilen von je einem Viertel im Miteigentum der Eigentümer der Grundstücke Wiler-Grundbuchblatt Nrn. 1001-1004 (1 P.). Die Strassenparzelle befindet sich somit im unselbständigen Miteigentum der Eigentümer der erwähnten Hauptgrundstücke (0.5 P.). – Das Anmerkungsgrundstück teilt das rechtliche Schicksal des Hauptgrundstücks und kann nicht gesondert veräussert, verpfändet oder belastet werden (1 P.) (Art. 655a Abs. 1 Satz 2 ZGB; 0.5 P.). Der Anteil am Anmerkungsgrundstück ist <i>subjektiv-dinglich</i> und <i>unlösbar</i> mit dem Hauptgrundstück <i>verbunden</i> (1 P.). – In casu dient das Anmerkungsgrundstück zur Erschliessung der vier Hauptgrundstücke (0.5 P.). Damit ist die Verknüpfung zu einem dauernden Zweck erfolgt, weshalb das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer und der Aufhebungsanspruch nicht geltend gemacht werden können (1 P.) (Art. 655a Abs. 2 ZGB; 0.5 P.). 	<p>11 P.</p>	

Aufgabe 1b: Wie ist die sachenrechtliche Rechtslage unter den Miteigentümern im vorstehend umschriebenen Streit betreffend die Strassenreinigung? Welches sind die dafür massgebenden Erwägungen?	Maximale P.	Erzielt
<ul style="list-style-type: none"> – In der Sache ist strittig und zu prüfen, ob AA gegenüber den anderen Miteigentümern für die Strassenreinigung ein Entschädigungs- bzw. Ersatzanspruch zukommt. Vgl. zum Folgenden auch S/H-K, N. 762 ff., H-M/G-S/R, N. 04.217. – In casu ist unter den beteiligten Miteigentümern keine besondere Vereinbarung über die Tragung der Kosten und Lasten getroffen worden, weshalb die <i>gesetzliche Regelung</i> zur Anwendung gelangt (1 P.). – Die Verwaltungskosten, Steuern und anderen Lasten, die aus dem Miteigentum erwachsen oder auf der gemeinschaftlichen Sache ruhen, werden von den Miteigentümern, wo es nicht anders bestimmt ist, <i>im Verhältnis ihrer Anteile</i> getragen (1 P.) (Art. 649 Abs. 1 ZGB; 0.5 P.). Hat ein Miteigentümer solche Ausgaben über diesen Anteil hinaus getragen, so kann er von den anderen nach dem gleichen Verhältnis <i>Ersatz</i> verlangen (1 P.) (Art. 649 Abs. 2 ZGB; 0.5 P.). – Unter den zu entschädigenden Verwaltungskosten sind Auslagen zu verstehen, die dem einzelnen Miteigentümer bei der Ausübung der ihm nach den Art. 647 ff. ZGB oder nach besonderer Vereinbarung zustehenden Verwaltungsbefugnisse erwachsen (1 P.). Ein <i>Ersatzanspruch</i> gestützt auf Art. 649 Abs. 2 ZGB besteht folglich nur dann, wenn der Miteigentümer <i>im Rahmen der massgebenden Verwaltungsordnung</i> – und mithin seiner Kompetenzen – gehandelt hat (1 P.). – Vorliegend wurden die Reinigungsarbeiten nicht auf Ermächtigung der anderen Miteigentümer hin vorgenommen (1 P.) (vgl. Art. 647 Abs. 1 ZGB; 0.5 P.). Vielmehr wurde die Strassenreinigung aus eigenem Entschluss von AA getätigt und es lag dazu keinerlei Zustimmung der anderen Miteigentümer – die davon gar keine Kenntnis hatten – vor, so dass sich eine Prüfung der in Art. 647b-647e ZGB geordneten Zuständigkeitsregelungen erübrigt, denn diese setzen jeweils entsprechende Mehrheiten voraus (1.5 P.). – In casu war weder die <i>Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit</i> der Strasse – etwa durch Laubbefall – beeinträchtigt noch waren die Reinigungsarbeiten sofort notwendig, um die Strasse vor drohendem oder wachsendem <i>Schaden</i> zu bewahren (1 P.) (vgl. Art. 647 Abs. 2 ZGB; 0.5 P.). Deshalb konnte AA die Handlungen nicht eigenständig vornehmen und es steht ihm unter diesem Aspekt kein Ersatzanspruch zu (1 P.). – Zu prüfen bleibt, ob es sich bei der Strassenreinigung allenfalls um eine <i>gewöhnliche Verwaltungshandlung</i> handeln könnte, die ohne Zustimmung der anderen Miteigentümer vorgenommen werden durfte (1 P.). – Zu den gewöhnlichen Verwaltungshandlungen ist jeder Miteigentümer befugt (0.5 P.) (Art. 647a Abs. 1 Teilsatz 1 ZGB; 0.5 P.). Gewöhnliche Verwaltungshandlungen sind solche, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als <i>notwendig und zweckmässig</i> erweisen, den <i>Interessen aller Miteigentümer</i> dienen und <i>keine besonderen Kosten</i> verursachen (1.5 P.). – Vorliegend handelt es sich beim Strassengrundstück um eine kurze, gut ausgebauten Quartierstrasse (0.5 P.) und nicht um einen Durchfahrtsweg (0.5 P.). Weiter birgt der saisonal auftretende Laubbefall keine besondere Gefährlichkeit (0.5 P.). Zudem übernimmt die Gemeinde den Schneeräumungsdienst (0.5 P.). Durch die über mehrere Jahre wöchentlich zweimalig vorgenommene 	19.5 P.	

<p>Reinigung der Strasse sind sodann erhebliche Kosten verursacht worden (0.5 P.).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die von AA vorgenommene Reinigung stellt somit <i>keine gewöhnliche Verwaltungshandlung</i> dar (1 P.). – Fazit: AA hat <i>keinen Ersatzanspruch</i> gegenüber den anderen Miteigentümern (1 P.). <p>Hinweis: Nach der sachenrechtlichen Rechtslage hat AA keinen Ersatzanspruch gegen die anderen Miteigentümer. Subsidiär ergäbe sich allenfalls ein Anspruch aus GoA (Art. 419 ff. OR) oder ungerechtfertigter Bereicherung (Art. 62 ff. OR), was aber nicht zur Fragestellung gehört.</p>		
<p>Aufgabe 2: Wie ist die Rechtslage? Insbesondere: Kann Kristin Keller von Viktor Vetterli einen Kostenanteil für die Erstellung der neuen Strasse fordern? Begründen Sie.</p>	<p>Maximale P.</p>	<p>Erzielt</p>
<ul style="list-style-type: none"> – Der Kaufvertrag mit Dienstbarkeitserrichtung ist öffentlich beurkundet und anschliessend im Grundbuch eingetragen worden. Vorliegend handelt es sich mithin um eine <i>Grunddienstbarkeit</i>, die <i>formgültig errichtet</i> wurde (1 P.) (vgl. Art. 731 Abs. 1 und Art. 732 Abs. 1 ZGB; 1 P.). <p>Zum Folgenden siehe auch S/H-K, N. 1290b.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dient die für die Ausübung der Dienstbarkeit notwendige <i>Vorrichtung</i> auch den Interessen des Belasteten, so tragen beide die Last des Unterhalts im <i>Verhältnis ihrer Interessen</i> (1 P.) (Art. 741 Abs. 2 Satz 1 ZGB; 0.5 P.). – Vorab ist die Frage zu prüfen, ob es sich bei der neu gebauten Strasse um eine <i>Dienstbarkeitsvorrichtung</i> handelt (0.5 P.). – KK hat eine Strasse neu errichten lassen, um ihr Haus mit dem Auto erreichen zu können (0.5 P.). Diese Strasse macht es jedoch nicht einfacher, um zum herrschenden Grundstück zu gelangen; entsprechend wird sie von VV auch nicht gebraucht (0.5 P.). Die Strasse ist somit für die Ausübung der Dienstbarkeit nicht notwendig, bringt dem Eigentümer des berechtigten Grundstücks zudem keinen Nutzen und stellt deshalb auch <i>keine Dienstbarkeitsvorrichtung</i> i.S.v. Art. 741 ZGB dar (1 P.). – Im Weiteren findet Art. 741 ZGB (0.5 P.) auf die hier interessierende <i>Erstellung</i> einer Dienstbarkeitsanlage als solcher ohnehin <i>keine Anwendung</i> (1 P.). – KK könnte deshalb als Eigentümerin des belasteten Grundstücks nur dann einen Kostenbeitrag verlangen, wenn sie dies mit VV vertraglich vereinbart hätte, was aber nach Sachverhalt nicht der Fall ist (1 P.). – Fazit: KK kann von VV keinen Kostenanteil für die Erstellung der Strasse fordern (1 P.). 	<p>9.5 P.</p>	
<p>Aufgabe 3: Wie ist die Rechtslage? Begründen Sie.</p>	<p>Maximale P.</p>	<p>Erzielt</p>
<ul style="list-style-type: none"> – Zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien wurden <i>Grunddienstbarkeiten</i> begründet (1 P.). – Grundstück Nr. 23 ist <i>herrschendes</i> (berechtigtes) Grundstück; Grundstück Nr. 22 ist <i>dienendes</i> (belastetes) Grundstück (1 P.). Die Berechtigung bzw. die Verpflichtung aus der Grunddienstbarkeit besteht für den <i>jeweiligen Eigentümer</i> des Grundstücks, also GG bzw. FF (0.5 P.). – Es stellt sich die Frage nach dem <i>zulässigen Inhalt</i> einer Grunddienstbarkeit (S/H-K, N. 1259 ff.; H-M/G-S/R, N. 08.14 ff.). 	<p>23.5 P.</p>	

- Innerhalb der allgemeinen Schranken der Rechtsordnung (vgl. Art. 19 Abs. 1 OR) können die Parteien den Inhalt einer Grunddienstbarkeit grundsätzlich frei festlegen (**1 P.**).
- Den Eigentümer des belasteten Grundstücks trifft entweder eine *Duldungspflicht* (sog. positive/affirmative Grunddienstbarkeit) oder eine *Unterlassungspflicht* (sog. negative Grunddienstbarkeit) (**1 P.**) (Art. 730 Abs. 1 ZGB; **0.5 P.**).
- Die Verpflichtung zur *Vornahme von Handlungen* (positives Tun) kann mit der Grunddienstbarkeit *nur nebensächlich verbunden* sein (**1 P.**) (Art. 730 Abs. 2 ZGB; **0.5 P.**).

Im Folgenden sind die sich stellenden Fragen für die beiden Grunddienstbarkeiten jeweils einzeln zu prüfen.

- *Bau- und Pflanzungshöhebeschränkung*: Die Grunddienstbarkeit ist auf ein *Unterlassen* (negative Grunddienstbarkeit) gerichtet, die Bäume höher als sechs Meter wachsen zu lassen (**1 P.**). Das Einhalten der Höchstgrenze gehört zum (*negativen*) *Grunddienstbarkeitsinhalt* als solchem und ist *zulässiger Inhalt* der Servitut (**1 P.**). Insofern ist die Argumentation von FF, es liege mit dem Schneiden eine positive Leistungspflicht vor, nicht begründet (**0.5 P.**) Wenn man dennoch dem Argument von FF folgen möchte, so ist Folgendes festzuhalten: Das Schneiden der Bäume bezweckt die Einhaltung der Höhenbeschränkung und stellt nur eine nebensächliche Handlung dar (**1 P.**). Der Inhalt der Grunddienstbarkeit ist deshalb auch unter diesem Gesichtspunkt *zulässig* (**0.5 P.**).
- *Fusswegrecht*: Die Grunddienstbarkeit ist auf ein *Dulden* (positive Grunddienstbarkeit) gerichtet, sich die Benützung eines Weges gefallen zu lassen (**1 P.**). Das Beleuchten bezweckt die Gewährleistung der Ausübung des Wegrechts auch bei Dunkelheit und stellt nur eine nebensächliche Handlung dar (**1 P.**). Der Inhalt der Grunddienstbarkeit ist deshalb *zulässig* (**0.5 P.**).
- In casu stehen sich *nicht mehr die ursprünglichen Parteien* des Grunddienstbarkeitsvertrags gegenüber. Es stellt sich deshalb die Frage, ob die Dienstbarkeitsinhalte bzw. Vereinbarungen der ursprünglichen Vertragsparteien für ihre *Rechtsnachfolger* verbindlich sind oder nicht (**1 P.**).
- Für den Erwerber (Rechtsnachfolger) eines berechtigten oder belasteten Grundstücks ist eine nebensächliche Verpflichtung zur Vornahme von Handlungen nur dann verbindlich, wenn sich diese aus dem *Eintrag im Grundbuch* ergibt (**1 P.**) (Art. 730 Abs. 2 ZGB; **0.5 P.**).
- *Bau- und Pflanzungshöhebeschränkung*: Dass die Pflanzungshöhe beschränkt ist, ist unmittelbarer Dienstbarkeitsinhalt selber (vgl. oben; nur einmal zu be-punkten). Der *Dienstbarkeitsinhalt* als solcher wirkt auch gegenüber Rechtsnachfolgern (**1 P.**). Falls eine nebensächliche Leistungspflicht angenommen würde, ist Folgendes festzuhalten: Aus dem Grundbucheintrag «Bau- und Pflanzungshöhebeschränkung» *ergibt sich direkt* eine Höhebeschränkung und damit deren Einhaltung durch Vornehmen des Rückschnitts auf die zugelassene Höhe (**1 P.**). Die Pflicht zur Vornahme dieser Handlung ist deshalb auch für Rechtsnachfolger *verbindlich* (**1 P.**).
- *Fusswegrecht*: Aus dem Grundbucheintrag *geht* die zwischen den ursprünglichen Parteien vereinbarte Verpflichtung des Eigentümers des belasteten Grundstücks, den Weg nachts zu beleuchten, *nicht hervor* (der Eintrag lautet nicht z.B.: «Fusswegrecht mit Beleuchtung») (**1 P.**). Die Pflicht zur Vornahme dieser Handlung ist deshalb für Rechtsnachfolger *nicht verbindlich* (**1 P.**).
- Wird der Rückschnitt der Bäume auf die zulässige Höhe nicht vorgenommen, ist die Eigentümerin des berechtigten Grundstücks (GG) befugt, alles zu tun,

<p>was zur Erhaltung und Ausübung der Dienstbarkeit nötig ist (1 P.). Sie kann als Selbsthilfehandlung die Bäume auch selber zurückschneiden (1 P.) (Art. 737 Abs. 1 ZGB i.V.m. Art. 926 ZGB; 1 P.) (S/H-K, N. 1228).</p>		
<p>Aufgabe 4: Wie ist die Rechtslage? Insbesondere: Welche Vorkehren werden von wem getroffen und welches sind die je nach konkreter Situation sich ergebenden Folgen? Begründen Sie.</p>	<p>Maximale P.</p>	<p>Erzielt</p>
<ul style="list-style-type: none"> – Auf dem verkauften Grundstück Nr. 234 lastet ein <i>Grundpfandrecht</i> in der Gestalt eines <i>Register-Namenschuldbriefs</i> im 1. Rang (1 P.) (Art. 842 ZGB i.V.m. Art. 793 Abs. 1 ZGB; Art. 857 ZGB; 1.5 P.). – Es stellt sich die Frage, welche <i>rechtlichen Folgen</i> der <i>Verkauf des belasteten Grundstücks</i> auf den <i>Schuldbrief</i> hat (S/H-K, N. 1618 ff.; H-M/G-S/R, N. 09.175 ff.). – Für die Folgen der Veräußerung eines mit einem Schuldbrief pfandbelasteten Grundstücks gelten die <i>Bestimmungen über die Grundpfandverschreibung</i> (0.5 P.) (Art. 845 ZGB; 0.5 P.). – Wird das belastete Grundstück veräußert, so bleibt die Haftung des Grundpfandes und des Schuldners <i>grundsätzlich</i> – d.h. wenn es nicht anders vereinbart ist – <i>unverändert</i> (1 P.) (Art. 832 Abs. 1 ZGB; 0.5 P.). – In casu haben die Parteien <i>vereinbart</i>, dass OO als Erwerber und neuer Eigentümer die <i>Schuldpflicht</i> von VV für das Hypothekendarlehen übernimmt (1 P.). Es handelt sich um die Vereinbarung einer <i>internen Schuldübernahme</i> (1 P.). – Damit wird die frühere Schuldnerin frei, wenn die Gläubigerin ihr gegenüber nicht binnen Jahresfrist schriftlich erklärt, sie <i>beibehalten</i> zu wollen (1 P.) (Art. 832 Abs. 2 ZGB; 0.5 P.). – Von der Übernahme der Schuld durch den Erwerber hat der Grundbuchverwalter dem Gläubiger <i>Kenntnis zu geben</i> (1 P.) (Art. 834 Abs. 1 ZGB; 0.5 P.). Die <i>Jahresfrist</i> für die Erklärung des Gläubigers läuft von dieser <i>Mitteilung</i> an (1 P.) (Art. 834 Abs. 2 ZGB; 0.5 P.). – In casu wird somit der Grundbuchverwalter der Bank B Mitteilung machen von der Übernahme der Hypothekarschuld der VV durch OO (1 P.). Die Bank B wird OO als neuen Schuldner akzeptieren oder aber innert Jahresfrist erklären, VV als Schuldnerin beibehalten zu wollen (1 P.). Stillschweigen der Gläubigerin gilt dabei als Zustimmung zur Schuldübernahme (1 P.). – Stimmt die Bank B der Schuldübernahme – ausdrücklich oder durch Stillschweigen (vgl. soeben) – zu, so ist diese auch extern unter Befreiung von VV wirksam (<i>externe Schuldübernahme</i>) (1 P.). OO als neuer Grundeigentümer wird damit zugleich Grundpfandschuldner (1 P.). – Erklärt die Bank B dagegen innert eines Jahres gegenüber VV, sie als Schuldnerin beibehalten zu wollen, so fallen die Personen der Grundpfandschuldnerin VV und des Grundeigentümers OO auseinander (1 P.). Damit entsteht ein <i>Drittpfandrecht</i> (1 P.) (Art. 844 Abs. 1 i.V.m. Art. 824 Abs. 2 ZGB; 1 P.). – Um das Risiko der Ablehnung von OO als neuen Schuldner seitens der Gläubigerin zu reduzieren, können die Parteien von der Bank B eine <i>Zustimmungs-erklärung</i> zur Schuldübernahme einholen (1 P.). Diese kann zusammen mit der Grundbuchanmeldung des Kaufvertrags <i>dem Grundbuchamt eingereicht</i> werden (0.5 P.) Damit lassen sich von vornherein klare Verhältnisse schaffen (0.5 P.). 	<p>21.5 P.</p>	

Total Aufgabe 1a	11	
Total Aufgabe 1b	19.5	
Total Aufgabe 2	9.5	
Total Aufgabe 3	23.5	
Total Aufgabe 4	21.5	
Total	85	

Diverses	Maximale P.	Erzielt
<i>Aufbau</i>	2	
<i>Sprache</i>	2	
<i>Juristische Argumentation</i>	2	
Total Aufbau/Sprache/juristische Argumentation	6	

Maximalpunktezahl:	91
Erzielte Punkte:	

Note: