

Wahlfachprüfung Immobiliarsachenrecht vom 17. Juni 2022

Aufgabe 1:

Das private Strassengrundstück Wiler-Grundbuchblatt Nr. 1005 steht mit Anteilen von je einem Viertel im Miteigentum der Eigentümer der Grundstücke Wiler-Grundbuchblatt Nrn. 1001, 1002, 1003 und 1004. Diese vier Grundstücke sind mit je einem Einfamilienhaus überbaut; zu deren Erschliessung dient das Strassengrundstück Nr. 1005.

Armin Ackeret ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 1001, Berta Berger ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1002, Carla Conti ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1003 und Daniel Dettler ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 1004.

Armin Ackeret hatte während mehrerer Jahre jeweils zwei Mal jede Woche die Strasse auf dem Grundstück Nr. 1005 gereinigt. Im Mai 2022 macht Ackeret gegenüber den anderen drei Miteigentümern am Strassengrundstück Nr. 1005 für die von ihm vorgenommene Strassenreinigung eine Forderung von CHF 35'000.00 geltend. Berger, Conti und Dettler lehnen jede Zahlungs- und Ersatzpflicht ab. In tatsächlicher Hinsicht steht fest, dass zwischen den beteiligten Miteigentümern selber keine Vereinbarung über die Tragung der Kosten und Lasten getroffen wurde, dass Armin Ackeret die Strassenreinigung jeweils aus völlig eigenem Entschluss und ohne jede Rücksprache mit den anderen Miteigentümern – die entsprechend davon auch gar keine Kenntnis hatten – vornahm und dass die Reinigungsarbeiten keinesfalls notwendig waren, um die Strasse vor irgendeinem Schaden zu bewahren. Im Weiteren steht unbestrittenermassen fest, dass es bei der fraglichen Strasse nicht um einen Durchfahrtsweg, sondern um eine kurze, gut ausgebaute Quartierstrasse geht, dass der saisonal auftretende Laubbefall keine besondere Gefährlichkeit birgt und die Gemeinde den Schneeräumungsdienst übernimmt.

Fragen:

- a) Was für eine Art Miteigentum liegt in casu vor? Erläutern Sie dessen Eigenheiten und Wirkungen.
- b) Wie ist die sachenrechtliche Rechtslage unter den Miteigentümern im vorstehend umschriebenen Streit betreffend die Strassenreinigung? Welches sind die dafür massgebenden Erwägungen?

Aufgabe 2:

Viktor Vetterli ist Eigentümer der beiden Grundstücke Unterhof-Grundbuchblatt Nrn. 1234 und 1235. Mit Kaufvertrag vom 8. Januar 2020 hat er das Grundstück Unterhof-Grundbuchblatt Nr. 1235 an Kristin Keller verkauft. In derselben notariellen öffentlichen Urkunde ist ein Fuss- und Fahrwegrecht zulasten des Grundstücks Unterhof-Grundbuchblatt Nr. 1235 und zugunsten des Grundstücks Unterhof-Grundbuchblatt Nr. 1234 begründet sowie

anschliessend ebenfalls im Grundbuch eingetragen worden. Als Kristin Keller ihr Grundstück Nr. 1235 im Frühling 2021 mit einem Einfamilienhaus überbaute, liess sie darauf zugleich eine kleine Strasse errichten, mit welcher die bereits seit langem bestehende – mit dem Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten des Grundstücks Nr. 1234 belastete – Zufahrt ergänzt wurde. Die Erstellung dieser kleinen Strasse hatte Kristin Keller mit Viktor Vetterli nicht abgesprochen. Kristin Keller liess die neue Strasse auf ihrem Grundstück einzig deshalb errichten, um ihr Haus mit dem Auto erreichen zu können. Die neu erstellte Strasse macht es demgegenüber nicht einfacher, um zum herrschenden Grundstück Nr. 1234 zu gelangen. Vielmehr ist die bereits seit langem bestehende alte Rampe ohne weiteres ausreichend, um den Bedürfnissen des berechtigten Grundstücks vollumfänglich zu dienen, und dementsprechend macht Viktor Vetterli von der neu erstellten Strasse auch keinerlei Gebrauch. Im Frühling 2022 macht Kristin Keller gegenüber Viktor Vetterli einen Kostenanteil von CHF 40'000.00 für die Erstellung der neuen Strasse geltend.

Wie ist die Rechtslage? Insbesondere: Kann Kristin Keller von Viktor Vetterli einen Kostenanteil für die Erstellung der neuen Strasse fordern? Begründen Sie.

Aufgabe 3:

Fritz Feller ist Eigentümer des Grundstücks Alpendorf-Grundbuchblatt Nr. 22. Gerda Graber ist Eigentümerin des unmittelbar daran angrenzenden Grundstücks Alpendorf-Grundbuchblatt Nr. 23. Zulasten des Grundstücks Alpendorf-Grundbuchblatt Nr. 22 und zugunsten des Grundstücks Alpendorf-Grundbuchblatt Nr. 23 sind folgende, vor mehreren Jahrzehnten von Rechtsvorgängern der heutigen Eigentümer begründete Dienstbarkeiten eingetragen:

- «Bau- und Pflanzungshöhebeschränkung», wobei sich aus dem Grundbuchbeleg ergibt, dass Bäume und Pflanzungen nicht mehr als sechs Meter hoch gezogen werden dürfen;
- «Fusswegrecht», wobei zwischen den die Dienstbarkeit begründenden Parteien vertraglich vereinbart war, dass mit dem Fusswegrecht die Verpflichtung des Eigentümers des dienstbarkeitsbelasteten Grundstücks verbunden ist, den Weg nachts zu beleuchten.

Zwischen Fritz Feller und Gerda Graber kommt es zum Streit hinsichtlich der erwähnten Dienstbarkeiten. Fritz Feller lässt auf seinem Grundstück die Bäume höher als sechs Meter wachsen. Gerda Graber verlangt unverzüglich den Rückschnitt auf die dienstbarkeitsrechtlich zugelassene Höhe. Fritz Feller weigert sich, den Rückschnitt vorzunehmen, denn eine Dienstbarkeit könne ihn – wie er argumentiert – nicht zu einem positiven Tun verpflichten.

Gerda Graber hat jüngstens in Erfahrung gebracht, dass zwischen den das Fusswegrecht begründenden Parteien eine Vereinbarung bestand, wonach der Eigentümer des belasteten Grundstücks den Weg nachts zu beleuchten habe. Sie verlangt deshalb von Fritz Feller das nächtliche Beleuchten des Weges. Fritz Feller entgegnet, das werde er genauso wenig tun wie den Rückschnitt seiner Bäume auf sechs Meter.

Wie ist die Rechtslage? Begründen Sie.

Aufgabe 4:

Valeria Valente will ihr Grundstück Schönenbuch-Grundbuchblatt Nr. 456 an Otto Oppliger verkaufen. Auf dem Grundstück Nr. 456 lastet im 1. Rang ein Register-Schuldbrief von CHF 200'000.00 zugunsten der Bank B. Das von der Bank B an Valeria Valente gewährte Hypothekendarlehen entspricht der Summe von CHF 200'000.00. Die Verkäuferin Valeria Valente und der Käufer Otto Oppliger vereinbaren im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag, dass die Schuldpflicht für das der Verkäuferin von der Bank B gewährte Hypothekendarlehen vom Käufer übernommen wird.

Wie ist die Rechtslage? Insbesondere: Welche Vorkehren werden von wem getroffen und welches sind die je nach konkreter Situation sich ergebenden Folgen? Begründen Sie.

Beachten Sie, dass neben der materiellrechtlichen Qualität der Arbeit auch Aufbau, Sprache und juristische Argumentation bei der Bewertung mitberücksichtigt werden.

Hilfsmittel:

Die zugelassenen Hilfsmittel bestimmen sich nach dem besonderen Hinweisblatt.

Die Vorgaben der Selbständigkeitserklärung und des Merkblattes für die vorliegende Prüfung sind einzuhalten.