

Wahlfachprüfung Immobiliarsachenrecht vom 10. Juni 2020

Siegfried Sigismund Stocker, seit langen Jahren als selbständiger Unternehmer in der Metallbaubranche tätig, ist Eigentümer des Grundstücks Schönweid-Grundbuchblatt Nr. 444, das er zusammen mit seiner Ehefrau Elisa bewohnt. Bruno Bigler – verheiratet mit Fränzi und Vater von zwei schulpflichtigen Kindern – ist Landwirt und Eigentümer des unmittelbar daran angrenzenden, in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstücks Schönweid-Grundbuchblatt Nr. 34. Bigler nutzt die Parzelle Schönweid-Grundbuchblatt Nr. 34 zonenkonform landwirtschaftlich, indem er darauf Ziegen und Schwarznasenschafe weiden lässt. Stocker und Bigler liegen seit Jahren im Streit miteinander. Stocker will Bigler nunmehr strikte untersagen, den auf Grundstück Nr. 34 weidenden Ziegen und Schwarznasenschafen während der Nacht Glocken irgendwelcher Art umzuhängen, denn er und vor allem auch seine Ehefrau fühlen sich dadurch – nach ihrem Empfinden – in ihrer verdienten Ruhe gestört. Bigler seinerseits setzt sich gegen jedes Trageverbot von Glocken entschieden zur Wehr. Anlässlich eines Augenscheins auf dem Grundstück von Stocker ergibt sich, dass die Glocken der Tiere im Innern des Wohnhauses von Stocker und seiner Ehefrau bei geschlossenem Fenster und geschlossenen Türen gar nicht zu hören sind; bei offenstehendem Fenster ist das Geläut einzig vernachlässigbar schwach vernehmbar. Weiter steht in tatsächlicher Hinsicht fest, dass das Halten von glockentragenden Ziegen und Schwarznasenschafen an der fraglichen Lage seit jeher stets zu den örtlichen Gegebenheiten gehört hat. Stocker, der das Grundstück seit 2009 bewohnt, hat das Wohnhaus im Jahre 2015 derart renoviert, dass das Schlafzimmer seither neu gegen das Grundstück Nr. 34 hin orientiert ist. Dass Stocker und seine Ehefrau infolge des nächtlichen Glockengeläuts gesundheitlich in irgendeiner Weise beeinträchtigt wären, ist nicht ansatzweise erstellt. Im Bereiche des Grundstücks Nr. 34 befindet sich ein weit ausgedehntes Waldgebiet, so dass dort das Auffinden von Tieren, die keine Glocken tragen, überaus schwierig wäre.

Aufgabe 1:

Sie werden als Gutachterin/Gutachter damit beauftragt, die Rechtslage im vorstehend umschriebenen Sachverhalt zu beurteilen. Zu welchem Schluss gelangen Sie, und welches sind die dafür massgebenden Erwägungen?

Aufgabe 2:

Beantworten Sie die folgenden Fragen:

- a) Was ist unter der Wertquote im Stockwerkeigentum zu verstehen?
- b) Welche Bedeutung kommt der Wertquote im Rahmen der Begründung von Stockwerkeigentum und des entsprechenden Begründungsaktes zu?
- c) Welches sind üblicherweise die Kriterien zur und die Vorgehensweise bei der Festlegung der Wertquote?
- d) Wo überall ist auf die Wertquote abzustellen?

Siegfried Sigismund Stocker ist des Weiteren Eigentümer des in der Umgebung der Stadt Bern gelegenen Grundstücks Agglowil-Grundbuchblatt Nr. 999. Claudius Caviezel ist seinerseits Eigentümer des benachbarten Grundstücks Agglowil-Grundbuchblatt Nr. 2124. Stocker und Caviezel haben formgerecht einen Grunddienstbarkeitsvertrag geschlossen, der unter anderem den folgenden Inhalt aufweist: «Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Agglowil-Grundbuchblatt Nr. 999 verpflichtet sich, keinerlei Rechtsmittel gegen irgendwelche Bauprojekte des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Agglowil-Grundbuchblatt Nr. 2124 zu ergreifen. Diese Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch einzutragen als Last auf dem Grundstück Agglowil-Grundbuchblatt Nr. 999 zugunsten Nr. 2124.» Der Grunddienstbarkeitsvertrag wird in der Folge beim zuständigen Grundbuchamt zur Eintragung in das Grundbuch angemeldet.

Aufgabe 3:

Sie sind zuständige(r) Grundbuchverwalterin/Grundbuchverwalter. Nehmen Sie die Eintragung der angemeldeten Grunddienstbarkeit vor oder weisen Sie die entsprechende Grundbuchanmeldung ab? Begründen Sie.

Siegfried Sigismund Stocker hat im Jahre 2015 von Gisela Gerber – einer ihm bekannten Privatperson – ein Darlehen im Betrag von CHF 100'000.00 erhalten. Zu dessen Sicherung hat er auf seinem Grundstück Schönweid-Grundbuchblatt Nr. 444 im 2. Rang einen Namen-Register-Schuldbrief (Variante: Namen-Papier-Schuldbrief) zugunsten der Gläubigerin Gisela Gerber für eine dem Darlehensbetrag entsprechende Pfandsumme von CHF 100'000.00 formgerecht errichten und im Grundbuch eintragen lassen. Dabei wurde von den Parteien ausdrücklich vereinbart, dass die Schuldbriefforderung an die Stelle der Forderung aus dem Grundverhältnis treten soll; mithin wurde eine direkte Sicherung bestellt. Seither hat Stocker jedes Jahr gemäss der zwischen den Parteien getroffenen Nebenvereinbarung einen Betrag von CHF 10'000.00 an Gisela Gerber zurückbezahlt, so dass sich die heute tatsächlich noch geschuldete Summe auf CHF 50'000.00 beläuft. Stocker wendet sich an Sie und erläutert Ihnen, er habe gehört, dass – wie er sich ausdrückt – «das Belassen des Ganzen auf 100'000 Franken mit Risiken verbunden» sei. Er wolle, nachdem er nun an seine Schuld schon CHF 50'000.00 abbezahlt habe, keinesfalls noch einmal und mithin doppelt zahlen müssen.

Aufgabe 4:

Bestehen diesbezüglich Risiken für Stocker, und wenn ja welche? Welche Möglichkeiten kommen allenfalls in Betracht, um diese Risiken abzuwenden? Begründen Sie. Erläutern Sie dabei ebenfalls die Vor- und Nachteile der einzelnen Möglichkeiten.

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

Die Prüfung wird im „open book“-Modus durchgeführt. Die Vorgaben der Selbständigkeitserklärung sind einzuhalten.