

Wahlfachprüfung Immobiliarsachenrecht vom 14. Juni 2018

Eva Egger ist seit 2002 Eigentümerin aller Stockwerkeinheiten des Grundstücks Alpenstadt-Grundbuchblatt Nr. 234, enthaltend ein vor siebzig Jahren erstelltes Mehrfamilienhaus, das 1972 zu Stockwerkeigentum mit insgesamt sechs Eigentumswohnungen ausgestaltet worden ist. Im ersten Stock des Gebäudes, ausgehend von der Stockwerkeinheit Alpenstadt-Grundbuchblatt Nr. 234-3, ragt seit jeher ein Balkon hinüber auf das Nachbargrundstück Alpenstadt-Grundbuchblatt Nr. 235. Das Grundstück Nr. 235 steht im Eigentum des Albert Abegglen; es handelt sich um einen von Gebäuden – darunter dasjenige auf Grundstück Nr. 234 – umgebenen, mit einer Zufahrt versehenen, teilweise asphaltierten und teilweise mit einer Rasenfläche versehenen Innenhof. Der asphaltierte Teil des Innenhofs dient wochentags als Parkplatz für die Angestellten des von Albert Abegglen betriebenen und geführten Einzelunternehmens.

Zwischen Eva Egger und Albert Abegglen besteht seit rund einem Jahr ein persönlicher – auf den Versuch des Abegglen, im Innenhof auf Grundstück Nr. 235 ohne Einholen der dafür erforderlichen Baubewilligung einen Fahrzeugunterstand und eine Mauer zu errichten, zurückgehender – Streit. Anfang 2018 verlangt Albert Abegglen von Eva Egger die Entfernung des im ersten Stock des Gebäudes auf Grundstück Nr. 234 befindlichen, auf Grundstück Nr. 235 überragenden Balkons. Eva Egger wehrt sich vehement dagegen und verlangt ihrerseits die Anerkennung und durch Eintragung in das Grundbuch vorzunehmende Sicherung ihres Rechts auf das Bestehenlassen des überragenden Balkons.

In tatsächlicher Hinsicht steht fest, dass gegen das Überragen des Balkons auf das Nachbargrundstück Nr. 235 von dessen früheren Eigentümern nie irgendein Vorbehalt angebracht oder etwas vorgekehrt worden war. Auch Albert Abegglen, seit 1988 Eigentümer des Grundstücks, hat dagegen bis Anfang 2018 nie etwas eingewendet. Im Weiteren ist erstellt, dass das Gebäude auf Grundstück Nr. 234 vor siebzig Jahren entsprechend den damals bestehenden Vorschriften bewilligt, gebaut und von der zuständigen Behörde ordnungsgemäss abgenommen worden war. Es steht zudem fest, dass der überragende Balkon die Nutzung des Grundstücks Nr. 235 praktisch nicht beeinträchtigt; demgegenüber stellt der Balkon für die entsprechende Wohnung (Stockwerkeinheit Nr. 234-3) einen offensichtlichen Mehrwert dar in Bezug auf Aussicht und Besonnung.

Frage 1:

Wie ist die Rechtslage in Bezug auf den überragenden Balkon? Begründen Sie. Geben Sie dabei auch an, wie und auf welchen Grundstücken genau allenfalls die Eintragung der von Eva Egger verlangten grundbuchlichen Sicherung für den Balkon vorzunehmen ist.

Eva Egger ist überdies Eigentümerin eines weiteren, mit einem Einfamilienhaus überbauten Grundstücks Oberdorf-Grundbuchblatt Nr. 1111. Darauf als Last eingetragen ist ein «lebenslängliches und ausschliessliches Wohnrecht zugunsten Marianne Müller», der Mutter der Grundeigentümerin. Die verwitwete, alleinstehende Marianne Müller bewohnte das Einfamilienhaus auf ihren ausdrücklichen Wunsch gemeinsam mit ihrem Sohn Simon Müller, mithin

dem Bruder von Eva. Marianne Müller ist im April 2018 verstorben. Eva Egger hat bereits zu Lebzeiten von Marianne Müller sehr ungern gesehen, dass ihr Bruder bei ihrer Mutter wohnte, sie hat aber aus Rücksicht auf diese den Auszug des Bruders nicht verlangt. Nach dem Ableben der Mutter fordert Eva Egger indessen Simon Müller sogleich auf, das Grundstück und das Haus unverzüglich zu verlassen. Simon Müller will nicht ausziehen; er räumt ein, seiner Mutter für das Wohnen nie etwas bezahlt zu haben, beruft sich aber darauf, er habe die Kosten für die allgemein üblichen Reparaturen am Haus und für den täglichen Bedarf der Mutter übernommen. Es steht fest, dass ein vertragliches Verhältnis zwischen Eva Egger und Simon Müller in Bezug auf dessen Wohnen im Haus nie bestanden hat, weder zu Lebzeiten von Marianne Müller noch nach deren Tod.

Frage 2:

Wie ist die Rechtslage in Bezug auf das Wohnrecht zu Lebzeiten von Marianne Müller und nach deren Ableben? Begründen Sie.

Auf dem im Eigentum von Eva Egger stehenden Grundstück Oberdorf-Grundbuchblatt Nr. 1111 lastet als Grundpfandrecht im 1. Rang ein Namen-Register-Schuldbrief, 8 %, zugunsten der Valiant Bank AG im Betrag von CHF 300'000.00. Auf Grundstück Nr. 1111 im 2. Rang lastet zudem ein Eigentümer-Papier-Schuldbrief im Betrag von CHF 200'000.00, 8 %; die damit seinerzeit sichergestellte Schuld ist inzwischen vollständig abbezahlt und der Eigentümer-Papier-Schuldbrief steht zur freien Verfügung von Eva Egger. Eva Egger will die Hypothek bei der Valiant Bank AG ablösen und neu eine Hypothek bei der Berner Kantonalbank AG aufnehmen. Mit Blick auf ein Umbauvorhaben der Eva Egger soll die Hypothek bei der Berner Kantonalbank AG nunmehr erhöht werden auf einen Schuldbetrag von insgesamt CHF 500'000.00. Dafür sind die vorerwähnten Schuldbriefe im 1. und 2. Rang auf die Berner Kantonalbank AG als neue Gläubigerin zu übertragen.

Frage 3:

Wie ist für die Übertragung der beiden Schuldbriefe konkret vorzugehen? In welchem Umfang besteht anschliessend für die neue Gläubigerin Pfandsicherheit?

Allgemeiner Hinweis:

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

Hilfsmittel:

Regelung betreffend Gesetzestexte für die schriftliche Prüfung Immobiliarsachenrecht:

Bei der Prüfung müssen mindestens* folgende Gesetzestexte mitgenommen werden: ZGB, OR, GBV (Grundbuchverordnung), ZPO (Schweizerische Zivilprozessordnung).

* Die Studierenden dürfen zur Prüfung beliebige private Gesetzesausgaben mitnehmen und damit auch weitere Gesetzestexte, die nicht in der Liste aufgeführt sind. Handschriftliche Notizen in den Gesetzesausgaben sind zulässig, nicht aber Einlageblätter (ausgenommen amtliche) oder kommentierte Gesetze.