

Wahlfachprüfung Immobiliarsachenrecht vom 17. Juni 2016

Silvia Steffen ist Eigentümerin der Stockwerkeinheit Schönbühl-Grundbuchblatt Nr. 3456-6. Das zu Stockwerkeigentum ausgestaltete Stammgrundstück Schönbühl-Grundbuchblatt Nr. 3456 weist insgesamt sechs Stockwerkeinheiten auf. Gemäss dem Begründungsakt für Stockwerkeigentum und dem zugehörigem Reglement besteht die Stockwerkeinheit Nr. 3456-6 aus 130/1000 Miteigentum am Stammgrundstück mit Sonderrecht an der 3-Zimmerwohnung Nr. 6 im 2. Stock (Dachgeschoss). Im Herbst 2012 nahm Silvia Steffen in ihrer Wohnung die Anbringung eines neuen Bodenbelages und den Einbau einer neuen elektronischen Installation vor; beide baulichen Massnahmen fanden als Innenausbau ausschliesslich innerhalb der Räume der Stockwerkeinheit Nr. 3456-6 statt, und sie tangieren weder die übrigen Stockwerkeigentümer noch die Stockwerkeigentümergeinschaft als solche. Im Frühling 2016 sodann veranlasst Silvia Steffen eigenständig auf dem oberhalb ihrer Stockwerkeinheit befindlichen Dach des ganzen Gebäudes den Aufbau eines Kamins und den Einbau zweier Dachfenster. Nachbar Niklaus Nägeli, selber Eigentümer einer Einheit in derselben Stockwerkeigentümergeinschaft, bemerkt das geplante Bauvorhaben, als er morgens am Tag des vorgesehenen Baubeginns die Handwerker eintreffen sieht. Er erklärt gegenüber Silvia Steffen auf der Stelle, damit sei er gar nicht einverstanden, ein solch eigenmächtiges Vorgehen werde er unterbinden. Die Handwerker ziehen sodann unverrichteter Dinge wiederum ab. Nägeli orientiert unverzüglich die anderen Stockwerkeigentümer und auf sein Betreiben hin wird in der Folge sogleich eine ausserordentliche Stockwerkeigentümersammlung auf den 25. Mai 2016 angesetzt. An dieser frist- und formgerecht einberufenen Versammlung wird vorerst der Beschluss gefasst, Silvia Steffen als Eigentümerin der Stockwerkeinheit Nr. 3456-6 habe die Bauarbeiten bezüglich des Aufbaus eines Kamins auf dem Dach und des Einbaus zweier Dachfenster zu unterlassen; diese dürften nicht begonnen werden. Alsdann wird ebenfalls beschlossen, Silvia Steffen müsse als Eigentümerin der Stockwerkeinheit Nr. 6 die von ihr im Jahre 2012 ohne jede Zustimmung der anderen Stockwerkeigentümer vorgenommene neue elektronische Installation beseitigen und diesbezüglich den ursprünglichen Zustand wieder herstellen. Beide Beschlüsse werden von den insgesamt fünf Stockwerkeigentümern der insgesamt sechs Stockwerkeinheiten mit vier gegen die eine Stimme von Silvia Steffen gefällt. Diese will die Beschlüsse keinesfalls umsetzen bzw. befolgen, sondern vielmehr dagegen vorgehen.

Auf dem zu Stockwerkeigentum ausgestalteten Stammgrundstück Schönbühl-Grundbuchblatt Nr. 3456 lastet ein Wegrecht zugunsten des angrenzenden Nachbargrundstücks Schönbühl-Grundbuchblatt Nr. 285. Der nur sehr schmale Weg führt derart nahe am Gebäude auf dem belasteten Grundstück Nr. 3456 vorbei, dass der Eingangsbereich des Gebäudes überhaupt nicht genutzt werden kann. Der Bereich wäre insbesondere ideal, um benötigte zusätzliche Parkplätze zu erstellen. Die in dieser Hinsicht einstimmigen Stockwerkeigentümer möchten deshalb den Verlauf des Weges auf einen anderen Teil ihres Grundstücks Nr. 3456 verlegen. Der Weg zum Nachbargrundstück Nr. 285 würde damit geringfügig länger werden, dafür wäre er wesentlich breiter und mit einem Trottoir versehen.

Gerhard Gerber seinerseits ist alleiniger Eigentümer der zwei Stockwerkeinheiten Schönbühl-Grundbuchblatt Nrn. 3456-1 und 3456-2, den beiden Wohnungen im Erdgeschoss. Gerhard Gerber bedarf eines Darlehens, das ihm von der Berner Kantonalbank auch zugesichert wird, allerdings nur gegen Bestellung von grundpfandrechtlicher Sicherheit in der Gestalt eines Verkehrspfandrechtes.

Fragen:

1. Wie ist die Rechtslage in Bezug auf die von Silvia Steffen bereits vorgenommenen bzw. beabsichtigten baulichen Vorkehren (2012: Bodenbelag, elektrische Installation; 2016: Aufbau eines Kamins auf dem Dach und Einbau von Dachfenstern)? Begründen Sie.
2. Welche Möglichkeiten bestehen für die Stockwerkeigentümer in Bezug auf die von ihnen gewünschte Verlegung des Verlaufs des ihr Grundstück belastenden Wegrechtes? Welche Voraussetzungen sind dabei zu beachten? Begründen Sie.

Variante: Die näheren Abklärungen ergeben, dass das Wegrecht für den berechtigten Eigentümer von Nr. 285 zwar noch ein gewisses Interesse aufweist, dieses aber infolge einer mittlerweile neu erstellten, in jeder Hinsicht weitaus komfortableren Erschliessung nur noch äusserst geringfügig ist. Welche Möglichkeit ist für die Stockwerkeigentümer unter welchen Voraussetzungen gegeben?

3. Welche Varianten bestehen allgemein für das gewünschte Verkehrspfandrecht? Gerhard Gerber und die Berner Kantonalbank entscheiden sich für die Errichtung eines Verkehrspfandrechtes als Buchrecht. Wie haben sie zu dessen Errichtung im Einzelnen vorzugehen? Im Weiteren: Welche konkreten Möglichkeiten bestehen angesichts des Umstandes, dass Gerhard Gerber Eigentümer von zwei Stockwerkeinheiten ist?

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. Randnotizen in den Gesetzesausgaben sind zulässig, nicht aber Einlageblätter (ausgenommen amtliche) oder kommentierte Gesetze.