

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*.
- BSK-AUTOR = THOMAS GEISER/STEPHAN WOLF (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457–977 ZGB, Art. 1–61 SchT ZGB, 6. Aufl., Basel 2019.
- 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 1: Sie werden als Gutachterin/Gutachter damit betraut, die Rechtslage im vorstehend umschriebenen Sachverhalt zu beurteilen. Zu welchem Schluss gelangen Sie, und welches sind die dafür massgebenden Erwägungen?	Maximale P.	Erzielt
<ul style="list-style-type: none"> – Fraglich ist, ob SSS gestützt auf nachbarrechtliche Rechtsbehelfe etwas gegen das Tragen der Glocken unternehmen kann. – Wird jemand dadurch, dass ein Grundeigentümer sein <i>Eigentumsrecht überschreitet</i>, geschädigt oder mit Schaden bedroht, so kann er auf Beseitigung der Schädigung oder auf Schutz gegen drohenden Schaden und auf Schadenersatz klagen (1 P) (Art. 679 Abs. 1 ZGB, 0.5 P). – Eine Überschreitung des Eigentumsrechts liegt dann vor, wenn aufgrund menschlichen Verhaltens durch die Nutzung des Grundstücks die das Eigentum beschränkenden <i>Normen des Nachbarrechts verletzt</i> werden (1 P). Das trifft namentlich auf den Eigentümer zu, der in Zuwiderhandlung von Art. 684 ZGB (0.5 P) <i>übermässige Immissionen</i> verursacht (1 P) (S/H-K, N. 954). Das heisst: – Gemäss Art. 684 Abs. 1 ZGB (0.5 P) ist jedermann verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich bei dem Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück, sich aller übermässigen Einwirkung auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten (1 P). Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Luftverunreinigung, üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht (1 P) (Art. 684 Abs. 2 ZGB, 0.5 P). – Verboten ist dabei nicht jede Einwirkung/Immission, sondern <i>nur die übermässige</i> (1 P). Folglich kann zwischen <i>zulässigen und unzulässigen Immissionen</i> unterschieden werden (1 P) (vgl. S/H-K, N. 950; BGE 126 III 223 E. 4.a). – Ob eine Einwirkung übermässig und damit unzulässig ist, beurteilt sich nach <i>objektiven Kriterien</i> und <i>nicht nach den individuellen Empfindungen</i> des Benützers des betroffenen Grundstücks (BSK-REY/STREBEL, N. 9 zu Art. 684 ZGB) (1 P). Der Richter hat eine sachlich begründete Abwägung der Interessen vorzunehmen (<i>Interessenabwägung</i>), wobei er den Massstab des <i>Empfindens eines Durchschnittsmenschen in der gleichen Situation</i> zugrunde zu legen hat (1 P). Der Entscheid ist damit nach <i>Ermessen</i> und somit nach <i>Recht und Billigkeit</i> gemäss Art. 4 ZGB (0.5 P) zu treffen (1 P) (S/H-K, N. 950). – In casu sind die Glocken bei geschlossenen Fenstern und Türen <i>nicht zu hören</i>. Bei offenstehendem Fenster ist das Geläut einzig vernachlässigbar <i>schwach</i> 	<p>19.5</p>	

<p><i>vernehmbar (1 P)</i>. Dass SSS und seine Frau gesundheitlich beeinträchtigt wären, ist nicht ansatzweise erstellt (1 P). Überdies ist die Haltung von Tieren im vorliegenden Fall innerhalb der Landwirtschaftszone <i>zonenkonform (1 P)</i>. Ausserdem gehören glockentragenden Ziegen und Schwarznasenschafe auch seit jeher zu <i>den örtlichen Gegebenheiten (1 P)</i>. Schliesslich kann SSS aus dem Umstand, dass das Schlafzimmer neu in Richtung des Grundstücks Nr. 34 orientiert ist, nichts zu seinen Gunsten ableiten, denn diesen Umstand hat er selber zu vertreten (1 P).</p> <p>– Insgesamt liegt in casu <i>keine übermässige Immission (1 P)</i> i.S.v. Art. 684 ZGB (Bepunktung erfolgt nur einmal, vgl. Abschnitt 3 hievore) vor. Deshalb besteht seitens SSS <i>kein Anspruch auf Beseitigung</i> des Glockengeläuts (1 P) gemäss Art. 679 Abs. 1 ZGB (Bepunktung erfolgt nur einmal, vgl. Abschnitt 2 hievore)</p> <p>Zum Ganzen BGer 5A_889/2017 vom 20. April 2018.</p>		
<p>Aufgabe 2: Beantworten Sie die folgenden Fragen</p>	<p>Maximale P.</p>	<p>Erzielt</p>
<p>a) Was ist unter der Wertquote im Stockwerkeigentum zu verstehen?</p> <p>– Bei der Wertquote handelt es sich um eine <i>abstrakte Verhältniszahl</i>, die den <i>Umfang der Berechtigung</i> des einzelnen Stockwerkeigentümers <i>im Vergleich zu den anderen am gemeinsamen Rechtsobjekt</i> Beteiligten arithmetisch zum Ausdruck bringt (2 P) (BGE 116 II 55 E. 5.a; BGE 132 III 9 E. 3.2.2; S/H-K, N. 1030; BSK-BÖSCH, N. 1 zu Art. 712e ZGB). Die Wertquote <i>entspricht dem Miteigentumsanteil</i>, mit dem der einzelne Stockwerkeigentümer am ganzen (Stamm-)Grundstück oder Baurecht <i>beteiligt ist</i> (S/H-K, N. 1030; BGE 116 II 55 E. 5.a) (1 P) (vgl. Art. 712e Abs. 1 ZGB, 0.5 P; Art. 97 Abs. 2 lit. b GBV, 0.5 P).</p> <p>b) Welche Bedeutung kommt der Wertquote im Rahmen der Begründung von Stockwerkeigentum und des entsprechenden Begründungsaktes zu?</p> <p>– Die Wertquote gehört zu den <i>essentialia negotii</i>, stellt mithin ein wesentliches Element des Begründungsaktes dar (1 P) (Art. 712e Abs. 1 ZGB; 0.5 P) (vgl. S/H-K, N. 1027; BSK-BÖSCH, N. 3 zu Art. 712e ZGB). Als solches bedarf es der Einhaltung der für die Begründung von Stockwerkeigentum <i>vorgeschriebenen Formen</i> (1 P) gemäss Art. 712d Abs. 3 ZGB (0.5 P) (S/H-K, N. 1027).</p> <p>c) Welches sind üblicherweise die Kriterien zur und die Vorgehensweise bei der Festlegung der Wertquote?</p> <p>– Das Gesetz legt <i>keine Berechnungsmethode</i> für die Wertquoten fest (1 P). Vielmehr ist es <i>Sache des Begründers von Stockwerkeigentum bzw. der Stockwerkeigentümer</i>, die Wertquoten und die für deren Bemessung massgebenden Parameter zu bestimmen (1 P) (BSK-BÖSCH, N. 4 zu Art. 712e ZGB).</p> <p>– Die Festlegung der Wertquoten wird regelmässig unter Beizug eines Sachverständigen – Architekten oder Bauingenieurs – vorgenommen (1 P). In der Praxis bilden üblicherweise Faktoren für die Wertquotenfestsetzung die <i>Grundfläche des Sonderrechts (0.5 P)</i>, die <i>Grundfläche der Nebenräume (0.5 P)</i> und die <i>Grundfläche der reglementarischen Sondernutzungsrechte (0.5 P)</i>. In der Regel werden diese Flächen alsdann einer <i>Gewichtung</i> unterzogen (0.5 P), etwa nach den Kriterien der <i>Lage und der besonderen Situation</i> (Parterre oder höher gelegen, Art der Besonnung, Garten- oder Strassenseite) (1 P) (zu all dem etwa STEPHAN WOLF/ALEXANDER KERNEN, Begründung von Stockwerkeigentum und nachträgliche Änderungen – insbesondere aus der Sicht des Notars, INR Bd. 21, Bern 2017, S. 21 f., m.w.H.).</p>	<p>20.5</p>	

<p>d) Wo überall ist auf die Wertquote abzustellen?</p> <ul style="list-style-type: none"> – Im Einzelnen spielt die Wertquote etwa eine Rolle für die <i>Feststellung der Beschlussfähigkeit</i> der Stockwerkeigentümergeinschaft (1 P) (Art. 712p ZGB, 0.5 P), die <i>Bemessung der Stimmkraft bei der Beschlussfassung</i> (1 P) (Art. 712g Abs. 3 ZGB, 0.5 P; weiter Art. 647b, 0.5 P; und 647d ZGB, 0.5 P), die <i>Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten</i> (1 P) (Art. 712h Abs. 1 ZGB, 0.5 P), die <i>Verteilung von Erträgen aus gemeinschaftlichen Teilen</i> (1 P), die <i>Verteilung von Entschädigungen aus Teilverfügungen und aus dem Untergang des Stockwerkeigentums</i> (1 P) (vgl. BGE 116 II 55 E. 5.a.). 		
<p>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.</p>	Maximale P.	Erzielt
<ul style="list-style-type: none"> – Vorliegend soll eine <i>Grunddienstbarkeit</i> in das Grundbuch eingetragen werden (0.5 P). – Ein Grundstück kann zum Vorteil eines andern Grundstückes in der Weise belastet werden, dass sein Eigentümer sich bestimmte <i>Eingriffe</i> des Eigentümers dieses andern Grundstückes <i>gefallen lassen</i> muss oder zu dessen Gunsten nach gewissen Richtungen sein <i>Eigentumsrecht nicht ausüben</i> darf (1 P) (Art. 730 Abs. 1 ZGB; 0.5 P). – Die Parteien können den Inhalt einer Grunddienstbarkeit grundsätzlich – <i>innerhalb der allgemeinen Schranken der Rechtsordnung</i> (vgl. Art. 19 Abs. 1 OR) – <i>frei festlegen</i> (1 P) (S/H-K, N. 1259). – Zu prüfen ist, ob der Einspracheverzicht Gegenstand einer Grunddienstbarkeit sein kann: – Der in casu als Dienstbarkeitsinhalt vereinbarte Verzicht, Einsprache zu erheben, fliesst <i>nicht aus dem Eigentumsrecht</i> (1 P), sondern ist ein <i>Instrument des Verfahrensrechts</i> und damit des öffentlichen Rechts (1 P). Deshalb lässt sich ein Einspracheverzicht nicht in Gestalt einer Grunddienstbarkeit <i>verdinglichen</i> (1 P) (vgl. BGE 131 III 414 E. 2.3). – Denn Gegenstand einer (Grund-)Dienstbarkeit gemäss Art. 730 Abs. 1 ZGB (Bepunktung bereits oben) kann nur sein, entweder das <i>Dulden eines Eingriffs</i>, den der belastete Eigentümer mit der Eigentumsklage abwehren könnte (<i>positive oder affirmative Dienstbarkeit</i>) (1 P), oder das <i>Unterlassen einer Benutzung</i> des Grundstückes, die ihm als Eigentumsbefugnis zustünde (<i>negative Dienstbarkeit</i>) (1 P) (vgl. BGE 131 III 414 E. 2.3; sowie S/H-K, N. 1256). – Der beim Grundbuchamt angemeldete Grunddienstbarkeitsvertrag weist somit einen unzulässigen Inhalt auf, so dass die Grundbuchanmeldung <i>abzuweisen</i> ist (1 P). 	9	
<p>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, in Betracht fallenden Möglichkeiten.</p>	Maximale P.	Erzielt
<ul style="list-style-type: none"> – Gemäss Sachverhalt haben die Parteien vorliegend ausdrücklich vereinbart, dass die Grundpfandforderung an die Stelle der Darlehensforderung treten soll. Es wurde eine direkte Sicherung bestellt. – Diese Verwendungsmöglichkeit des Schuldbriefes weicht vom Grundmodell der Sicherungsübereignung ab, ist aber möglich bei entsprechender <i>Vereinbarung</i>, wie sie hier vorliegt (1 P). Damit erlosch die Forderung aus dem Grund- 	25	

verhältnis und wurde durch die Schuldbriefforderung ersetzt (*Novation, Neuerung*) (**1 P**) (vgl. Art. 842 Abs. 2 ZGB, **0.5 P**) (*S/H-K*, N. 1820e und 1820h sowie 1846 f.).

- Die Schuldbriefforderung und das Pfandrecht bestehen dem Eintrag gemäss für jede Person zu Recht, die sich in *gutem Glauben* auf das Grundbuch verlassen hat (**1 P**) (Art. 848 ZGB; **0.5 P**, *S/H-K*, N. 1846b, 1820). Damit besteht das Risiko, dass GG den Schuldbrief an einen gutgläubigen Dritten veräussert, welcher alsdann die Schuldbriefforderung von CHF 100'000.00 gegenüber SSS geltend macht (**1 P**), obwohl die Schuld nur noch CHF 50'000.00 beträgt (**0.5 P**) (vgl. *S/H-K*, N. 1846b, 1820, 1845e ff.).
- Für SSS bestehen insgesamt drei Möglichkeiten, um dieses Risiko abzuwenden, und zwar wie folgt:
 - Erstens: In casu haben die Parteien eine Vereinbarung getroffen, wonach jedes Jahr ein Betrag von CHF 10'000.00 abzubezahlen ist (**1 P**), und die entsprechenden Abzahlungen sind auch geleistet worden (**0.5 P**). Der Schuldbrief kann schuldrechtliche *Nebenvereinbarungen* über Verzinsung, Abzahlung und Kündigung sowie andere die Schuldbriefforderung betreffende Nebenbestimmungen enthalten. Eine Verweisung auf eine separate Vereinbarung ist zulässig (**1 P**) (Art. 846 Abs. 2 ZGB, **0.5 P**). Entscheidend ist nun aber, ob diese Nebenvereinbarung betr. *Abzahlung* auch im *Grundbuch* und beim Papier-Schuldbrief auf dem *Titel* eingetragen wurde (**1 P**). Denn Vereinbarungen, die Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung enthalten, können einem gutgläubigen Erwerber des Schuldbriefs nur dann *entgegengehalten* werden, wenn sie sich aus dem Grundbuch und beim Papier-Schuldbrief zudem aus dem Titel ergeben (**1 P**) (Art. 849 Abs. 2 ZGB, **0.5 P**).
 - Zweitens ist eine *Teillöschung* der Schuldbriefforderung und des Pfandrechts denkbar (**1 P**). Dabei werden die Schuldbriefforderung und das Pfandrecht *definitiv* auf CHF 50'000.00 reduziert (**1 P**). Ein entsprechender Anspruch für den Schuldner ergibt sich nicht aus Art. 852 ZGB, sondern analog aus Art. 853 und 854 ZGB (**1 P**) (BSK-STAEHELIN, N. 7 zu Art. 852 ZGB). Die Löschung erfolgt durch einen Eintrag im *Grundbuch* sowie beim Papier-Schuldbrief zusätzlich mit einem Vermerk auf dem *Titel* (**1 P**). Ein solches Vorgehen ist allerdings insofern nicht im Interesse von SSS, als eine nachfolgende Wiedererhöhung der Schuldbriefforderung und des Pfandrechts einer *Neuverpfändung* bedarf (**1 P**), was entsprechende Kosten nach sich zieht (**0.5 P**) (BSK-STAEHELIN, N. 15 zu Art. 852 ZGB).
 - Drittens: *Ändert sich das Rechtsverhältnis* zugunsten des Schuldners, namentlich durch *Abzahlung* der Schuld, so kann der Schuldner vom Gläubiger verlangen, dass dieser der Einschreibung der Änderung in das *Grundbuch* zustimmt (**1 P**) (Art. 852 Abs. 1 ZGB, **0.5 P**). Beim Papier-Schuldbrief vermerkt das Grundbuchamt diese Änderung auf dem *Titel* (**1 P**) (Art. 852 Abs. 2 ZGB, **0.5 P**). Im Einzelnen werden dabei auf Verlangen des Schuldners und mit Zustimmung des Pfandgläubigers Abzahlungen ohne Reduktion der Schuld- und Pfandsomme (Art. 852 ZGB) unter den *Bemerkungen* eingetragen (**1 P**) (Art. 106 Abs. 2 GBV, **0.5 P**) (hierzu auch *S/H-K*, N. 1836a). Mit dieser Einschreibung und diesen Vermerk auf dem Titel muss sich ein gutgläubiger Erwerber des Schuldbriefs die Wirkung der Änderung im Rechtsverhältnis *entgegenhalten* lassen (**1 P**) (Art. 852 Abs. 3 ZGB e contrario, **0.5 P**, *S/H-K*, N. 1836b). Dieses Vorgehen hat *keine Teillöschung* der Schuldbriefforderung und des Pfandrechts zur Folge (**1 P**), (BSK-STAEHELIN, N. 16 zu Art. 852 ZGB). Soll der Schuldbrief alsdann wieder im ursprünglichen Betrag verwendet werden, bedarf es *keiner Neuverpfändung* (**1 P**), so dass diesbezüglich keine Kosten anfallen (**0.5 P**) (BSK-STAEHELIN, N. 18 zu Art. 852 ZGB).

Total Aufgabe 1	19.5	
Total Aufgabe 2	20.5	
Total Aufgabe 3	9	
Total Aufgabe 4	25	
Total	74	

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

Maximalpunktezahl:	80
Erzielte Punkte:	

Note: