



---

## Prüfung Immobiliarsachenrecht

**20. Juni 2018**

---

**Dauer:** 120 Minuten

- Kontrollieren Sie bitte sowohl bei Erhalt als auch bei Abgabe der Prüfung die Anzahl der Aufgabenblätter. Die Prüfung umfasst (inkl. diesem Deckblatt) 3 Seiten und 4 Aufgaben.

### Hinweise zur Aufgabenlösung

- Lesen Sie zuerst den ganzen Sachverhalt.
- Formulieren Sie in ganzen, korrekten Sätzen.
- Sämtliche Antworten auf die gestellten Fragen sind zu begründen.
- Nennen Sie immer die Norm, auf die Sie Ihre Aussage stützen (ZGB, OR, GBV).
- Für das Formulieren eines (Zwischen-)Fazits werden nur Punkte vergeben, soweit dieselbe Aussage nicht bereits bewertet wurde (keine doppelte Bewertung).

### Hinweise zur Bewertung

- Bei der Bewertung kommt den Aufgaben unterschiedliches Gewicht zu. Die Punkte verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Aufgaben:

Aufgabe 1	ca. 5 % des Totals
Aufgabe 2	ca. 55 % des Totals
Aufgabe 3	ca. 25 % des Totals
Aufgabe 4	ca. 15 % des Totals

Total	100%
-------	------

**Wir wünschen Ihnen viel Erfolg!**



### **Aufgabe 1**

Was ist eine Vormerkung im Grundbuch? Erläutern Sie das Wesen der Vormerkung und nennen Sie ein Beispiel.

### **Aufgabe 2**

Die drei Schwestern Amanda, Bettina und Cornelia haben von ihren Eltern ein Mehrfamilienhaus (6 gleich grosse Wohnungen) in der Stadt Zürich geerbt. Seit einigen Jahren halten sie das Haus in Erbengemeinschaft. Nun möchten die Schwestern teilen. Keine möchte aber zugunsten der anderen aufs Haus verzichten. Darum suchen die drei eine Lösung, wie jede Schwester am Haus zu gleichen Teilen beteiligt bleiben kann, im Umgang mit dem eigenen Erbteil in der Zukunft aber möglichst frei ist.

- a) Wie kann das Anliegen der Schwestern umgesetzt werden? Begründen Sie Ihre Antwort.
- b) Wie wird die Lösung der Aufgabe 2a) sachenrechts-technisch umgesetzt?

#### **Fortsetzung Sachverhalt, Variante 1:**

Die Schwestern möchten, dass die Liegenschaft möglichst nicht noch in mehr Hände gerät. Sollte eine der Schwestern in der Zukunft «aus dem Haus aussteigen» wollen, sollen in erster Linie die verbleibenden die Möglichkeit haben, den Anteil zu übernehmen.

- c) Wie kann man dieses Anliegen sachenrechtlich umsetzen? Und wie verläuft nachher das Prozedere, wenn nun eine Schwester ihren Anteil verkaufen will?

#### **Fortsetzung Sachverhalt, Variante 2:**

Nehmen Sie an, dass unter der eingangs erwähnten Liegenschaft noch eine unterirdische Einstellhalle mit 6 offenen Parkplätzen liegt. Dazu gehören zur Liegenschaft 3 Parkplätze draussen vor dem Haus. Die Schwestern möchten auch diese 9 Parkplätze in die Teilung einbeziehen. Die Parkplätze sollen gleichmässig auf die Schwestern aufgeteilt werden. Zudem sollen die Parkplätze möglichst frei handelbar und nicht fix einer Wohnung zugeteilt sein. Weiter soll Vermietung (auch an Dritte) der Parkplätze erlaubt sein.

- d) Was schlagen Sie für eine Lösung in Bezug auf die Parkplätze in der Einstellhalle einerseits und vor dem Haus andererseits vor?



### **Aufgabe 3**

Valerio ist Eigentümer eines selbständigen und dauernden Baurechts und verkauft dieses an die gutgläubige Marina. Sie wird (auf Anmeldung des Valerio hin) als neue Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. 3 Jahre später kommt heraus, dass der Kaufvertrag von Anfang an ungültig war, weil Marina damals nicht handlungsfähig war.

- a) Kann Valerio nun sein selbständiges und dauerndes Baurecht wieder zurückbekommen und wenn ja, wie muss er vorgehen?
- b) Was sind nun die Rechte von Valerio, wenn Marina das selbständige und dauernde Baurecht in der Zwischenzeit bereits an den ebenfalls gutgläubige Luca weiterverkauft hat?

### **Aufgabe 4**

Erläutern Sie kurz das System der Verwendungsmöglichkeit eines Schuldbriefes zur Sicherung einer Forderung wie es das Gesetz seit 2012 ohne gegenteilige Abrede vorsieht.