



Immobiliarsachenrecht

August 2020

Dauer: 120 Minuten

- Kontrollieren Sie bitte bei Erhalt der Prüfung die Anzahl der Aufgabenblätter. Die Prüfung umfasst 3 Seiten und 4 Aufgaben.

Hinweise zur Aufgabenlösung

- Lesen Sie zuerst den ganzen Sachverhalt.
- Für das Formulieren eines (Zwischen-)Fazits werden nur Punkte vergeben, soweit dieselbe Aussage nicht bereits bewertet wurde (keine doppelte Bewertung).
- Nennen Sie immer die massgeblichen Bestimmungen, auf die Sie Ihre Aussage stützen.

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. 25 % des Totals
Aufgabe 2	ca. 20 % des Totals
Aufgabe 3	ca. 45 % des Totals
Aufgabe 4	ca. 10 % des Totals

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

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg!



Sachverhalt (Teil 1)

Viktor ist Eigentümer der Liegenschaft GB 100. Auf dem Hauptbuchblatt der Liegenschaft GB 100 findet sich eine Anmerkung, wonach eine subjektiv-dingliche Verknüpfung mit dem Grundstück GB 200 bestehe. Das Grundstück GB 200 ist eine unüberbaute Liegenschaft, welche unmittelbar an die Liegenschaft GB 100 angrenzt.

Viktor hat mit Unternehmer **Anton** einen Werkvertrag abgeschlossen, in welchem Anton die Aufgabe übernommen hat, auf GB 100 eine kleine Solaranlage zur Stromerzeugung für das Wohnhaus von Viktor zu errichten. Die Photovoltaikanlage wurde am 16. März 2020 fertiggestellt und vom zuständigen Elektrizitätswerk abgenommen. Wegen einer Diskussion über einen geringfügigen Werkmangel (Ausbeulung eines Solarpanels) hat Viktor den Unternehmer Anton nicht vollumfänglich bezahlt, und weil Viktor jede weitere Zahlung und jede Mitwirkung zur Problemlösung verweigert, geht das Gerücht um, Anton habe zur Sicherung seiner Werklohnforderung ein Bauhandwerkerpfandrecht beansprucht.

Nun holt Viktor bei **Beat** eine Offerte für den Einbau eines neuen Parketts im Wohnbereich seines Wohnhauses auf der Liegenschaft GB 100 ein. Beat würde die Arbeiten im Volumen von gut CHF 30'000.00 für Viktor gerne ausführen, hat aber vom Gerücht bezüglich des Bauhandwerkerpfandrechts gehört und verlangt daher – weil er sich wegen dessen Zahlungsfähigkeit Sorgen macht – von Viktor Auskunft. Da ihm Viktor diesbezüglich ausweicht und auch Anton sich zu dieser Angelegenheit in keiner Weise äussern will, wendet sich Beat am 10. August 2020 an das Grundbuchamt im Grundbuchkreis der Liegenschaft GB 100 und ersucht um Aufklärung, ob auf GB 100 ein Bauhandwerkerpfandrecht eingetragen sei.

Aufgabe 1

Wird das Grundbuchamt Beat die verlangte Information zu GB 100 erteilen?

Begründen Sie Ihre Antwort. Die materiell-rechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung des Bauhandwerkerpfandrechts sind nicht zu prüfen; sie sind als erfüllt anzunehmen.

Sachverhalt (Teil 2)

Viktor veräussert seine Liegenschaft GB 100 an **Kurt**. Auf der Liegenschaft GB 100 ist inzwischen zugunsten von Anton tatsächlich ein Bauhandwerkerpfandrecht über CHF 10'000.00 definitiv eingetragen. Viktor und Kurt haben im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag gültig vereinbart, dass Kurt die dadurch gesicherte Werklohnforderung in Anrechnung an den Kaufpreis übernimmt. Kurt wird als Eigentümer von GB 100 im Grundbuch eingetragen.

Aufgabe 2

2.1 Wer ist nach der aufgrund des Kaufvertrages eingetragenen Handänderung Eigentümer von GB 200? *Begründen Sie Ihre Antwort.*

2.2 Was geschieht mit der durch das Bauhandwerkerpfandrecht gesicherten Werklohnforderung und mit dem Bauhandwerkerpfandrecht?

Sachverhalt (Teil 3)

Einige Monate später gelangt Nachbar **Norbert**, alleiniger Eigentümer der angrenzenden Liegenschaft GB 300, der aus Interesse an der neuen Technologie bei der Errichtung der Photovoltaikanlage fast täglich die Baustelle besichtigt hatte, an Kurt mit dem Vorwurf, die fest mit dem Boden verbundene Verankerung von zwei Solarpanels der von Viktor erstellten Anlage liege teilweise auf seinem Grundstück GB 300. Er legt zum Nachweis Fotos der relevanten Marchsteine und ihrer Lage vor, die er beim Kauf seines Grundstücks vor einigen Jahren gemacht hat. Norbert erklärt, er sei nicht bereit, die Verankerung samt Panels auf seinem Grundstück zu tolerieren; sie müssten entfernt werden. Kurt ersucht den zuständigen Geometer um eine fachgerechte Vermessung, und dieser stellt tatsächlich fest, dass die beanstandete Verankerung um ca. 10 cm in das Nachbargrundstück GB 300 überragt. Das war allerdings, weil sich aus unbekanntem Gründen kein Marchstein mehr im Terrain befand, für Viktor, Unternehmer Anton und Kurt weder auf dem Gelände noch aufgrund des Grundbuchplans erkennbar. Die Vorschriften des öffentlich-rechtlichen Planungs- und Baurechts wurden bei der Erstellung der Photovoltaikanlage eingehalten.

Aufgabe 3

Es sind keine Erläuterungen zu machen zum vertraglichen Verhältnis zwischen Kurt und Viktor und zur prozessualen Durchsetzung eines Rechtsbehelfs.

- 3.1 Welcher Rechtsbehelf steht Norbert zur Durchsetzung seines Anliegens zur Verfügung, wenn sich Kurt und Norbert nicht einigen können? *Rechtsbehelfe aus Besitz sind nicht zu prüfen. Bei Verneinung einer Voraussetzung kann die Prüfung des Rechtsbehelfs abgebrochen werden.*
- 3.2 Kann Kurt, wenn keine gütliche Einigung möglich ist, erfolgreich eine rechtliche Gegenmassnahme realisieren, bei welcher Norbert Eigentümer der betroffenen Grundstücksfläche bleibt?
- 3.3 Wie wird, wenn keine gütliche Einigung möglich ist, die rechtliche Situation im Ergebnis ausgestaltet sein?

Aufgabe 4

(losgelöst vom obigen Sachverhalt; Stichworte genügen)

- 4.1 Welche Verwendungsarten des Schuldbriefs kennen Sie? Nennen Sie die kennzeichnenden Merkmale und Unterschiede jeder Verwendungsart.
- 4.2. Bei welcher Verwendungsart (vgl. Aufgabe Ziff. 4.1) ist Art. 853 ZGB **nicht** anwendbar? *Begründen Sie Ihre Antwort.*