



Prof. Dr. Ruth Arnet

FS 2023

---

## Immobiliarsachenrecht

### 30. Juni 2023

---

**Dauer:** 120 Minuten

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

#### 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. 50 % des Totals
	Aufgabe 2	ca. 40 % des Totals
	Aufgabe 3	ca. 10 % des Totals
		<hr/>
	Total	100 %

**Wir wünschen Ihnen viel Erfolg!**

## Sachverhalt 1

Zulasten des Grundstücks GB 100 (Liegenschaft), das im Eigentum von Arthur (A) steht, besteht seit dem 1.1.2019 ein selbständiges und dauerndes Baurecht zugunsten von Beat (B); im Rahmen des Baurechts wurde ein Parkhaus mit 200 Parkplätzen erstellt. Der Baurechtszins, den der Baurechtsnehmer Beat dem Baurechtsgeber Arthur schuldet, ist im Grundbuch eingetragen.

Am 1. November 2021 verstirbt Beat. Einziger Erbe ist sein volljähriger Sohn Carl (C). Mit dem Tod von Beat kehrt Unruhe ein: Der jährlich am 1. Januar geschuldete Baurechtszins wird schon im Jahr 2022 nicht mehr geleistet. Arthur lässt sich noch vertrösten, weil Carl ihm erläutert, er befinde sich gerade in einem finanziellen Engpass; er werde bis Ende 2022 die Zahlung leisten. Als Carl aber auch Ende Januar 2023 weder den Baurechtszins 2022 noch für 2023 geleistet hat, reisst bei Arthur der Geduldsfaden; er will wissen, ob und gegebenenfalls auf welche Weise er den Baurechtszins erhältlich machen kann. Angesichts der finanziellen Probleme von Carl fürchtet er, dass seine Forderung auf Leistung des Baurechtszinses ungedeckt bleibt. Carl anerkennt den Betrag der offenen Baurechtszinse gegenüber Arthur schriftlich in der Hoffnung, Arthur damit ruhigzustellen und Zeit zu gewinnen. Bevor Arthur seine rechtlichen Möglichkeiten ausschöpft, wird das Baurecht zur Vollstreckung anderweitiger Schulden im Rahmen einer Betreibung auf Pfändung betreibungsrechtlich gepfändet. Carl versucht, seine Gläubiger abzuschütteln, indem er einige Wochen später das selbständige und dauernde Baurecht ohne Absprache mit Arthur zu einem geringen Preis auf seinen Freund Dieter (D) zu Eigentum überträgt in der Absicht, damit die Pfändung auszuhebeln. Das Grundbuchamt stellt Arthur korrekt eine Anzeige zu, wonach das selbständige und dauernde Baurecht auf Dieter übertragen worden sei. Arthur ist froh, dass jetzt der finanzkräftige Dieter Eigentümer des Baurechts ist, und kann sich erst jetzt dazu entschliessen, seine Rechte bezüglich des Baurechtszinses vollumfänglich auszuschöpfen.

### Aufgabe 1:

- 1.1. Wo ist das selbständige und dauernde Baurecht im Grundbuch eingetragen?
- 1.2. Wo, wie und auf welcher Grundlage und mit welcher Wirkung ist der Baurechtszins im Grundbuch eingetragen?
- 1.3. Entfaltet die Übertragung des Baurechts von Carl auf Dieter die erwünschte Wirkung, die Pfändung «auszuhebeln»?
- 1.4. Worauf beruht die Anzeige des Grundbuchamtes an Arthur?
- 1.5. Hat Arthur eine Möglichkeit, den ausstehenden Baurechtszins mit einem immobilienrechtlichen Instrument erhältlich zu machen? Nennen Sie Rechtsgrundlagen, Voraussetzungen und Wirkungen des Instruments.



## Sachverhalt 2

Die Liegenschaft GB 200 ist in 4 Stockwerkeigentumsanteile zu je 25/100 aufgeteilt, die alle Wohnzwecken dienen. Einen Verwalter haben die Stockwerkeigentümer nicht eingesetzt.

Die Eigentümer von Stockwerkeinheiten Nr. 3 und 4, Alfons (A) und Bruno (B), stören sich daran, dass es auf dem Grundstück keinen Velounterstand gibt. Sie bestellen daher ohne Rücksprache mit den anderen Stockwerkeigentümern beim Händler Huber (H) einen schönen Velounterstand, der dank fester Verbindung mit dem Boden sehr stabil ist, und lassen ihn durch Huber neben dem Eingang zum Gebäude aufstellen. Sie bringen darauf ein Schild an mit dem Hinweis: «Zur Benützung durch alle Stockwerkeigentümer». Anschliessend leiten sie die Rechnung von Huber an die anderen beiden Stockwerkeigentümer weiter mit der Bitte, je einen Viertel der Kosten beizutragen; der Velounterstand stehe ja allen zur Verfügung. Da bricht eine grosse Diskussion aus. Die Stockwerkeigentümerinnen Carla (C) und Dora (D), Eigentümerinnen der Stockwerkeinheiten Nr. 1 und 2, stellen sich auf den Standpunkt, das Aufstellen des Velounterstandes sei unzulässig. Nach einigen Diskussionen erklären sie sich bereit, den Velounterstand zu dulden, machen aber klar, dass sie ihn in keiner Weise nutzen wollen. Sie bestehen auf einer sauberen rechtlichen Regelung der neuen Situation, wonach ausschliesslich Alfons und Bruno Nutzungsberechtigt und allein kosten- und unterhaltspflichtig sind.

### Aufgabe 2:

- 2.1. Waren Alfons und Bruno berechtigt, den Velounterstand aufstellen zu lassen?
- 2.2. Hätten Carla und Dora eine Klagemöglichkeit bzw. Klagemöglichkeiten, falls seitens Alfons und Bruno keine Berechtigung bestände? (*Bezeichnen Sie Klagegrund und die massgeblichen Bestimmungen. Klagen aus Besitz sind nicht zu prüfen.*)
- 2.3. Welche Möglichkeiten mit welchem Inhalt sehen Sie, diese neue Situation rechtlich zu gestalten?

### Aufgabe 3 (*losgelöst von den obigen Sachverhalten*)

- 3.1. Definieren Sie den nachbarrechtlichen Begriff der Immission.
- 3.2. Stellt die Einschränkung der Aussicht von einer Liegenschaft durch eine neu erstellte Baute eine Immission dar? Wenn ja, welcher Art? Welche gesetzlichen Bestimmungen sind auf sie anwendbar? Welche (privatrechtlichen) Ansprüche kommen in Betracht, um gegen sie vorzugehen, falls die Einschränkung übermässig ist? (*Bezeichnen Sie Klagegrund und die massgeblichen Bestimmungen.*)