
Prüfung Immobiliarsachenrecht

30. Juni 2016

Dauer: 120 Minuten

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

Hinweis 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. 45 % des Totals
Aufgabe 3	ca. 30 % des Totals
<hr/>	
Total	100 %

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg!

Aufgabe 1

- a. Welche Arten von Schuldbriefen kennen Sie? Welche rechtlichen Möglichkeiten hat der Schuldner bei Tilgung der Schuldbriefforderung? (*Stichworte genügen*)
- b. Welche Einreden stehen beim Registerschuldbrief dem Schuldner gegen den bösgläubigen Gläubiger zu, der den Schuldbrief vom ersten Gläubiger erworben hat? (*Stichworte genügen*)

1. Teil Sachverhalt

Linda ist Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 200 in Zürich-Seebach. Die Liegenschaft Nr. 200 ist – für die gesamte Fläche von 4'500 m² – mit einem selbständigen und dauernden Baurecht belastet (Grundstück Nr. 300, Zürich-Seebach), das im Eigentum der EASY-RECYCLING GmbH steht. Die sich auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 300 befindliche Entsorgungsanlage nimmt lediglich 2'500 m² in Anspruch. Die restlichen 2'000 m² des Baurechts sind mit einem selbständigen und dauernden Unterbaurecht belastet (Grundstück Nr. 400, Zürich-Seebach), an welchem die GLÄTTLI DRUCKFABRIK AG berechtigt ist.

Die EASY-RECYCLING GmbH beabsichtigt, ihr selbständiges und dauerndes Baurecht (Oberbaurecht, Grundstück Nr. 300, Zürich-Seebach) an die ÖKO-RECYCLING AG zu verkaufen.

Aufgabe 2

- a. Auf welchen gesetzlichen Bestimmungen beruht das selbständige und dauernde Baurecht? Gestützt worauf, wie und wo sind die Baurechte (Grundstück Nr. 300 und Grundstück Nr. 400) im Hauptbuch Zürich-Seebach eingetragen?
- b. Welche rechtlichen Schritte (Rechtsgeschäft[e], Form, weiterer rechtlicher Ablauf) sind für den Eigentumsübergang am Baurechtsgrundstück Nr. 300 erforderlich? (*Stichworte genügen*)
- c. Welche privatrechtliche(n) gesetzliche(n) Verfügungsbeschränkung(en) ist/sind bezüglich der Eigentumsübertragung am Baurechtsgrundstück Nr. 300 zu beachten?

2. Teil Sachverhalt

Linda und ihr Ehemann Hans haben am 15. April 2016 einen öffentlich beurkundeten Ehevertrag abgeschlossen und darin den Güterstand der allgemeinen Gütergemeinschaft (Art. 221 ff. ZGB) vereinbart. Weiter haben die Ehegatten vereinbart, dass die bis anhin im Eigengut (Art. 198 ZGB) und somit im Alleineigentum von Linda stehende Liegenschaft (Grundstück Nr. 200, Zürich-Seebach) von der allgemeinen Gütergemeinschaft (Art. 222 ZGB) erfasst wird. Gestützt auf eine von Linda und Hans unterzeichnete Grundbuchanmeldung sind die Ehegatten seit dem 20. Mai 2016 als gemeinschaftliche Eigentümer im Hauptbuch Seebach-Zürich eingetragen.

In der Folge treten zwischen Linda und Hans plötzlich unerträgliche Streitigkeiten auf, so dass Linda zutiefst bereit, mit Hans den genannten Ehevertrag abgeschlossen zu haben. Da teilt ihr das zuständige Notariat mit, dass der am 15. April 2016 öffentlich beurkundete Ehevertrag, wie sich erst jetzt ergeben habe, wegen eines Formmangels nichtig sei. Linda will das Alleineigentum an der Liegenschaft Nr. 200 zurück; ihr Mann ist strikt dagegen und zu keinerlei Gespräch bereit.

Aufgabe 3

- a. *Allgemeine Frage, losgelöst vom obigen Sachverhalt:* Welche Eigentumsform wird durch die Gütergemeinschaft an ins Gesamtgut fallenden Vermögenwerten begründet? In welchem Zeitpunkt erwirbt der Ehegatte des bisherigen Alleineigentümers Eigentum an einem ins Gesamtgut fallenden Grundstück?
- b. *Bezogen auf den obigen Sachverhalt:* Welcher grundbuchrechtliche Rechtsbehelf steht Linda zur Verfügung, um ihr Ziel zu erreichen? Prüfen Sie die einzelnen Voraussetzungen. Erklären Sie für den Fall, dass Linda Erfolg hat, die Umsetzung im Grundbuch.

Prüfung Immobiliarsachenrecht

30. Juni 2016

Musterlösung

Diese Musterlösung enthält sämtliche für die umfassende Beantwortung der Prüfungsfragen relevanten Elemente; die hier zu didaktischen Zwecken gewählte Ausführlichkeit der Darstellung war in der Prüfung aber nicht erforderlich.

Maximal erreichbare Punktzahl: 123 Punkte; Note 4 für 34 Punkte; Note 6 für 58 Punkte (vgl. Notenskala S. 14)

Aufgabe 1	Punkte
<p>a) Welche Arten von Schuldbriefen kennen Sie? Welche rechtlichen Möglichkeiten hat der Schuldner bei Tilgung der Schuldbriefforderung? (Stichworte genügen)</p>	
<p>Arten von Schuldbriefen</p> <p>1. Allgemeines</p> <p>Schuldbriefe (Art. 842 ff. ZGB) sind Grundpfandrechte (Art. 793 ff. ZGB) und gehören zu den beschränkten dinglichen Rechten (Vierter Teil ZGB, Zweite Abteilung, Art. 730 ff. ZGB). In Bezug auf die möglichen Grundpfandrechte besteht ein Numerus clausus (Art. 793 Abs. 2 ZGB).</p> <p>Gemäss Art. 843 ZGB kann ein Schuldbrief entweder als Registerschuldbrief (Art. 857 ff. ZGB) oder als Papiersschuldbrief (Art. 860 ff. ZGB) ausgestaltet werden.</p> <p>2. Registerschuldbrief</p> <p>Art. 857 Abs. 1 ZGB sieht vor, dass der Registerschuldbrief mit der Eintragung ins Grundbuch entsteht (vgl. auch Art. 799 Abs. 1 ZGB). Er führt seine Existenz (im Unterschied zum Papiersschuldbrief) als reines Registerpfandrecht (Buchrecht) und kann deshalb als „papierlos“ bezeichnet werden.</p> <p>Gemäss Art. 857 Abs. 2 ZGB wird der Registerschuldbrief auf den Namen des Gläubigers oder des Grundeigentümers (Eigentümerschuldbrief) eingetragen. Der Registerschuldbrief ist folglich stets Namensschuldbrief.</p> <p>3. Papiersschuldbrief</p> <p>Nach Art. 860 Abs. 1 ZGB wird bei der Errichtung eines Papiersschuldbriefs neben der Grundbucheintragung stets auch ein Pfandtitel ausgestellt. Der Papiersschuldbrief wird durch das Grundbuchamt ausgestellt (Art. 861 Abs. 1 ZGB; Art. 144 GBV). Diesen Pfandtitel hat der Gesetzgeber als Wertpapier i.S.v. Art. 965 OR ausgestaltet.</p> <p>Als Gläubiger des Papiersschuldbriefs kann nach Art. 860 Abs. 2 ZGB entweder der Inhaber (Inhaberpapier, Inhaberschuldbrief) oder eine bestimmte Person (Ordrepapier, Namensschuldbrief) bezeichnet werden, namentlich auch der Grundeigentümer selber (Eigentümerschuldbrief).</p>	<p>11</p>
<p>Rechtliche Möglichkeiten bei Tilgung der Schuldbriefforderung</p> <p>4. Verhältnis Grundforderung – Schuldbriefforderung</p> <p>Nach Art. 842 Abs. 2 ZGB tritt bei der Errichtung eines Schuldbriefs die Schuldbriefforderung neben die Grundforderung. Die beiden Forderungen bestehen (im Rahmen der Sicherungsabrede) grundsätzlich unabhängig voneinander. Das Erlö-</p>	<p>16</p>

schen der Grundforderung bewirkt nicht das Erlöschen der Schuldbriefforderung.
Korrekturbemerkung: Bei dieser Aufgabe geht es nicht um die Tilgung der Grundforderung, sondern um die Tilgung der Schuldbriefforderung.

5. Rechtsfolge der Tilgung der Schuldbriefforderung

Gemäss den allgemeinen Regeln gehen der Registerschuldbrief und der Papiersschuldbrief als Pfandrecht mit der Löschung des Grundbucheintrags oder mit dem vollständigen Untergang des Grundstücks unter (Art. 801 Abs. 1 ZGB).

Ist die Schuldbriefforderung vollständig getilgt, so kann gemäss Art. 853 ZGB der Schuldner eines Registerschuldbriefs verlangen, dass der Gläubiger der Übertragung des Registerschuldbriefs auf den Namen des Schuldners zustimmt (Ziff. 1), während der Schuldner eines Papiersschuldbriefs verlangen kann, dass ihm der Gläubiger den Pfandtitel unentkräftet herausgibt (Ziff. 2). Die Begleichung der Schuldbriefforderung führt insofern nicht zum Erlöschen der Schuld und berührt auch das Grundpfandrecht nicht in seiner Existenz (das Grundpfandrecht bleibt bestehen). Die Bezahlung der Schuldbriefforderung verleiht dem Schuldner lediglich einen Anspruch auf Rückübertragung der Schuldbriefforderung.

6. Durchführung der Übertragung

Die Übertragung eines Registerschuldbriefs erfolgt gemäss Art. 858 Abs. 1 ZGB durch Eintragung des neuen Gläubigers, nämlich des Schuldners (im Falle von Art. 853 Ziff. 1 ZGB) in das Grundbuch aufgrund einer schriftlichen Erklärung des bisherigen Gläubigers (Abgabe der Grundbuchanmeldung).

Die Übertragung des Papiersschuldbriefs ist in Art. 864 ZGB (vgl. auch Art. 967 OR) festgelegt: Lautet der Schuldbrief auf den Inhaber, so genügt die Besitzübertragung (Art. 864 Abs. 1 ZGB; Art. 967 Abs. 1 OR). Lautet der Schuldbrief auf einen Namen, so bedarf es ausserdem eines Übertragungsvermerks (Indossierung) auf dem Schuldbrief unter Angabe des Erwerbers (Art. 864 Abs. 2 ZGB; Art. 967 Abs. 2 OR).

7. Rechtsfolgen der Übertragung

Nach Art. 854 Abs. 1 ZGB hat der Schuldner und Pfandeigentümer die Wahl, den Eintrag im Grundbuch zu löschen oder stehen zu lassen, wenn kein Gläubiger vorhanden ist oder der Gläubiger auf das Pfandrecht verzichtet (Abs. 1).

Wurde der Registerschuldbrief auf den Schuldner und Pfandeigentümer umgebucht bzw. hat der Schuldner und Pfandeigentümer den Pfandtitel vom Gläubiger zurückerhalten, so entsteht ein Eigentümerschuldbrief (Art. 857 Abs. 2 bzw. Art. 860 Abs. 2 ZGB). Weil beim Eigentümerschuldbrief die Person des Grundpfandgläubigers und des Grundeigentümers sowie des Grundpfandschuldners identisch sind, fehlt es in diesem Fall an einem Gläubiger, wodurch dem Inhaber des Eigentümerschuldbriefs die in Art. 854 Abs. 1 ZGB aufgeführten Wahlrechte zustehen. Folg-

<p>lich kann er den Eintrag im Grundbuch löschen lassen, was den Untergang des Grundpfandrechts zur Folge hat (Art. 801 ZGB). Anders als beim Registerschuldbrief, bei welchem kein Pfandtitel vorhanden ist, ist beim Papierschuldbrief neben der Löschung des Grundbucheintrags die Entkräftung des Pfandtitels erforderlich (Art. 855 ZGB; Art. 152 GBV).</p> <p>Wird der Eintrag im Grundbuch nicht gelöscht, sondern belassen, kann der Schuldbrief weiterverwendet werden (Art. 854 Abs. 2 ZGB), indem er auf einen neuen Gläubiger übertragen wird und der Schuldbrief erneut der Sicherung einer anderen, neuen Forderung dient (Vorteile: Kostenersparnis, da kein neuer Titel errichtet werden muss, Errichtungsdatum des Schuldbriefes bleibt erhalten [Prinzip der Alterspriorität]). Durch das Stehenlassen des Eintrags bleibt zudem der Rang erhalten, welcher vom Grundeigentümer für die Errichtung eines neuen Pfandrechts wiederverwendet werden kann (Art. 814 Abs. 2 ZGB). Auch kann das Nachrücken nachgehender Grundpfandrechte – soweit ein Nachrückungsrecht besteht (Art. 814 Abs. 3 ZGB) – verhindert werden.</p> <p>(Lektion 9–12, Folie 8, 39 ff.; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 1487, 1813 ff., 1837 ff.; KUHN, § 32, N 31)¹</p>	
<p><i>b) Welche Einreden stehen beim Registerschuldbrief dem Schuldner gegen den bösgläubigen Gläubiger zu, der den Schuldbrief vom ersten Gläubiger erworben hat? (Stichworte genügen)</i></p>	
<p>Unter Einreden sind sämtliche Verteidigungsmittel des Schuldners gegen die Schuldbriefforderung zu verstehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einreden gemäss Art. 842 Abs. 3 ZGB <p>Gegenüber dem ursprünglichen Gläubiger und dem bösgläubigen Dritterwerber kann sich der Schuldner gemäss Art. 842 Abs. 3 ZGB auf die sich aus dem Grundverhältnis ergebenden persönlichen Einreden berufen. Weil insofern zwischen dem Schuldner und dem bösgläubigen Dritterwerber des Schuldbriefs das Grundverhältnis den Vorrang behält (Art. 842 Abs. 3 ZGB), kann der Schuldner die sich aus dem Grundverhältnis ergebenden persönlichen Einreden – wie beispielsweise jene der Tilgung, Stundung oder Verrechnung – geltend machen.</p> - Einreden gemäss Art. 849 ZGB <p>Die Einredeordnung von Art. 842 Abs. 3 ZGB wird (u.a.) durch Art. 849 ZGB ergänzt.</p> <p>Gemäss Art. 849 Abs. 1 ZGB kann der Schuldner unabhängig vom guten Glauben <i>im Allgemeinen</i> Einreden geltend machen,</p> <ul style="list-style-type: none"> o die sich aus dem Grundbucheintrag ergeben (z.B. die Bemerkung einer Abzahlung gemäss Art. 852; Art. 106 Abs. 2 GBV), o die ihm persönlich gegen den ihn belangenden Gläubiger zustehen 	<p>7.5</p>

¹ Vgl. für die Vollzitate das Dokument „Prüfungsrelevantes Schrifttum, Vorlesung Immobiliarsachenrecht FS 2016“.

<p>○ oder die beim Papierschuldbrief aus dem Pfandtitel hervorgehen und zwar unabhängig davon, ob der Gläubiger gut- oder bösgläubig ist.</p> <p>Nach Art. 849 Abs. 2 ZGB können Vereinbarungen, die Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung enthalten (Art. 846 Abs. 2 ZGB), einem gutgläubigen Erwerber des Schuldbriefs nur entgegengehalten werden, wenn sie sich aus dem Grundbuch und beim Papierschuldbrief zudem aus dem Titel ergeben.</p> <p>Gegenüber einem <i>bösgläubigen Dritterwerber eines Registerschuldbriefs</i> können somit – in Ergänzung zu den Einreden nach Art. 842 Abs. 3 ZGB – Einreden, die sich aus dem Grundbucheintrag ergeben (beim Registerschuldbrief nicht aus dem Schuldbrieftitel), oder Einreden, die dem Schuldner persönlich gegen den ihn belangenden Gläubiger zustehen, geltend gemacht werden (Art. 849 Abs. 1 ZGB). Zudem kann der Schuldner eines bösgläubigen Dritterwerbers diesem auch Nebenbestimmungen zur Schuldbriefforderung entgegenhalten, die sich nicht aus dem Grundbucheintrag ergeben (Art. 849 Abs. 2 ZGB).</p> <p><u>Korrekturbemerkung:</u> Hier liegt kein Anwendungsbereich von Art. 973 ZGB vor: Abgesehen davon, dass sich die Bestimmung auf den Erwerb von (beschränkten) dinglichen Rechten bezieht, enthält Art. 973 ZGB keine Regelung für den bösgläubigen Erwerber.</p> <p>(Lektion 9–12, Folie 44, 53 und 55; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 1845 ff.)</p>	
Punktetotal Aufgabe 1	34.5

Aufgabe 2	Punkte
<p>a) <i>Auf welchen gesetzlichen Bestimmungen beruht das selbständige und dauernde Baurecht? Gestützt worauf, wie und wo sind die Baurechte (Grundstück Nr. 300 und Grundstück Nr. 400) im Hauptbuch Zürich-Seebach eingetragen?</i></p>	
<p>Gesetzliche Bestimmungen:</p> <p>Gemäss Art. 779 Abs. 1 ZGB ist ein Baurecht die <i>Dienstbarkeit</i> (und damit ein beschränktes dingliches Recht), welche einer Person das dingliche Recht gibt, „auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten oder beizubehalten“. Das Baurecht bewirkt, dass Bauwerkeigentümer und Liegenschaftseigentümer nicht identisch sind (Art. 675 Abs. 1 ZGB; das Akzessionsprinzip [Art. 667 und 671 ZGB] wird durchbrochen). Das Baurecht ist als irreguläre Personaldienstbarkeit übertragbar und vererblich (Art. 779 Abs. 2 ZGB). „Ist das Baurecht selbständig und dauernd, so kann es als Grundstück (i.S.v. Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB) in das Grundbuch aufgenommen werden“ (Art. 779 Abs. 3, Art. 943 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB). <i>Selbständig</i> ist ein Baurecht, wenn es „weder zugunsten eines berechtigten Grundstücks noch ausschliesslich zugunsten einer bestimmten Person errichtet wird“ (Art. 655 Abs. 3 Ziff. 1 ZGB; Art. 22</p>	7.5

<p>Abs. 1 lit. a Ziff. 1 GBV). <i>Dauernd</i> ist ein Baurecht dann, wenn es für eine Mindestdauer von 30 Jahren oder auf unbestimmte Zeit (beschränkt durch die Höchstdauer von 100 Jahren) begründet wird (Art. 655 Abs. 3 Ziff. 2, Art. 779I Abs. 1 ZGB; Art. 22 Abs. 1 lit. a Ziff. 1 GBV).</p>	
<p>Eintragung: Gestützt worauf?</p> <p>Die Aufnahme der selbständigen und dauernden Baurechte (Grundstücke Nr. 300 und Nr. 400) ins Grundbuch beruht auf folgenden Grundlagen:</p> <p>1. Gültiger Rechtsgrundaussweis</p> <p>Soweit die Art. 779 ff. ZGB nicht spezifische Regeln zur Entstehung eines selbständigen und dauernden Baurechts (verstanden als Personaldienstbarkeit) enthalten, finden diesbezüglich die Bestimmungen über die Entstehung von Grunddienstbarkeiten sinngemäss Anwendung.² Das Baurecht entsteht daher als dingliches Recht erst mit der Eintragung in das Grundbuch. Der Eintrag wirkt konstitutiv (Art. 731 Abs. 1 ZGB).</p> <p>Rechtsgrund für die Grundbucheintragung eines Baurechts bildet der Vertrag auf Errichtung eines Baurechts (Baurechtsvertrag; Dienstbarkeitsvertrag; Innominatkontrakt). Ein Plan nach Art. 732 Abs. 2 ZGB bildet Bestandteil des Baurechtsvertrags.³ Der Baurechtsvertrag bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung (Art. 779a Abs. 1 ZGB).</p> <p><i>Korrekturbemerkung: Nach dem detaillierten Inhalt des Baurechtsvertrags (essentialia negotii etc.) war nicht gefragt.</i></p> <p>2. Grundbuchanmeldungen</p> <p>a) Betreffend Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit</p> <p>Die Eintragung im Grundbuch erfolgt auf Anmeldung des Eigentümers des belasteten Grundstücks (Antragsprinzip; Art. 963 Abs. 1 ZGB; Art. 46 ff. GBV).</p> <p>b) Betreffend Aufnahme der Baurechtsdienstbarkeit als Grundstück</p> <p>Nach der Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit im Grundbuch kann der Baurechtsberechtigte durch schriftliches Begehren die Aufnahme des selbständigen und dauernden Baurechts als Grundstück (Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB) beim Grundbuchamt beantragen (Art. 779 Abs. 3, Art. 655 Abs. 3, Art. 943 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB; Art. 22 Abs. 1 lit. a GBV).</p> <p>Im Verhältnis zwischen dem gültigen Rechtsgrundaussweis und der Grundbuchanmeldung gilt das Kausalitätsprinzip: Das Kausalitätsprinzip besagt, dass sachenrechtliche Verfügungsgeschäfte in ihrer Wirksamkeit abhängig sind von dem ihnen zugrunde liegenden Verpflichtungsgeschäft (obligatorisches Grundgeschäft, Kausalgeschäft,</p>	<p>10.5</p>

² Vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 1380.

³ Neben dem Plan nach Art. 732 Abs. 2 ZGB bildet auch die Mutationsurkunde (Art. 25 Abs. 1 VAV) Bestandteil des Baurechtsvertrags.

<p><i>causa</i>; Art. 974 Abs. 2 ZGB).</p>	
<p>Eintragung: Wie und wo?</p> <p>Die Eintragung des selbständigen und dauernden Baurechts erfolgt nach Art. 968 ZGB (Art. 98 GBV) auf dem Hauptbuchblatt des baurechtsbelasteten Grundstücks in der Abteilung „Dienstbarkeiten“ (Art. 946 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB) mit den Angaben gemäss Art. 98 Abs. 2 GBV (hier auf den Hauptbuchblättern Nr. 200 und Nr. 300).</p> <p>Im Rahmen des Realfolienprinzips (Art. 945 Abs. 1 ZGB; Art. 22 Abs. 2 GBV) wurde für das selbständige und dauernde Baurecht ein eigenes Hauptbuchblatt eröffnet (Hauptbuchblatt Nr. 300 und Hauptbuchblatt Nr. 400). Das Hauptbuchblatt des aufzunehmenden selbständigen und dauernden Baurechts enthält die Bezeichnung des belasteten Grundstücks und gegebenenfalls die Dauer des Rechts (Art. 22 Abs. 2 GBV). Beschränkt sich die Ausübung des selbständigen und dauernden Rechts nur auf einen bestimmten Teil der Grundstücksfläche, wird auf dem Hauptbuchblatt des aufzunehmenden selbständigen und dauernden Rechts zudem die flächenmässige Ausdehnung des Rechts angegeben (Art. 20 Abs. 1 lit. c GBV).</p>	5
<p>Die detaillierten Eintragungen auf den Hauptbuchblättern 200, 300 und 400 lauten wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auf dem Hauptbuchblatt Zürich-Seebach Nr. 200 <ul style="list-style-type: none"> in der Abteilung <i>Dienstbarkeiten</i>: a) Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Gebäude Vers.-Nr. X, Berechtigter und Aufnahme siehe Hauptbuchblatt Nr. 300, Datum ..., Beleg ... (das Stichwort für die Dienstbarkeit wird gemäss Art. 98 Abs. 3 GBV vom Grundbuchamt festgelegt) - Auf dem Hauptbuchblatt Zürich-Seebach Nr. 300 <ul style="list-style-type: none"> in der <i>Grundstücksbeschreibung</i>: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Gebäude Vers.-Nr. X zu Lasten von Hauptbuchblatt Nr. 200 (Dauer des Rechts) in der Abteilung <i>Dienstbarkeiten</i>: a) Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Gebäude Vers.-Nr. Y, Berechtigter und Aufnahme siehe Hauptbuchblatt Nr. 400, Datum ..., Beleg ... - Auf dem Hauptbuchblatt Zürich-Seebach Nr. 400 <ul style="list-style-type: none"> in der <i>Grundstücksbeschreibung</i>: Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Fläche von 2'000 m², Gebäude 	2.5

<p style="text-align: center;"><i>Verz.-Nr. 9, zu Lasten von Hauptbuchblatt Nr. 300 (Dauer des Rechts)</i></p> <p>(Lektion 1, Folie 20, Lektion 7/8, Folie 47 ff.; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 75, 1215, 1246, 1326 ff., 1366 ff., 1374 ff.; REY, N 347)</p>	
<p><i>b) Welche rechtlichen Schritte (Rechtsgeschäft[e], Form, weiterer rechtlicher Ablauf) sind für den Eigentumsübergang am Baurechtsgrundstück Nr. 300 erforderlich? (Stichworte genügen)</i></p>	
<p>Da das Baurechtsgrundstück Nr. 300 als Grundstück im Grundbuch aufgenommen wurde, folgt dessen Eigentumsübertragung (derivativer Eigentumserwerb) den auf das Grundeigentum anwendbaren Regeln (Art. 655 ff. ZGB).</p> <p>1. Abschluss Kaufvertrag</p> <ol style="list-style-type: none"> a. über das Grundstück Nr. 300 zwischen der EASY-RECYCLING GmbH und der ÖKO-RECYCLING AG; gilt als Verpflichtungsgeschäft b. Formvorschrift: öffentliche Beurkundung nach Art. 657 Abs. 1 ZGB bzw. Art. 216 Abs. 1 OR <p>Es gilt das Kausalitätsprinzip</p> <p>2. Abgabe der Grundbuchanmeldung</p> <ol style="list-style-type: none"> a. durch die EASY-RECYCLING GmbH als Berechtigte; gilt als Verfügungsgeschäft (Art. 963 Abs. 1 ZGB; Art. 46 Abs. 1 GBV) b. Formvorschrift: schriftlich (Art. 963 Abs. 1 ZGB; Art. 48 Abs. 1 GBV) <p>Es gilt das Antragsprinzip</p> <p>3. Eintragung</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Grundbuchverwalter schreibt die Anmeldung zur Eintragung ins Tagebuch ein (Art. 948 ZGB; Art. 81 GBV); b. Grundbuchverwalter prüft, ob die Voraussetzungen für eine Eintragung im Grundbuch vorliegen (doppelter Ausweis: Verfügungsberechtigung/Rechtsgrund; Art. 965 ZGB; Art. 64 Abs. 1 lit. a, Art. 83 GBV); c. falls Voraussetzungen erfüllt sind, Eintragung ins Hauptbuch (Art. 967 ZGB; Art. 89 ff. GBV) d. Durch den Eintrag im Grundbuch erwirbt die ÖKO-RECYCLING AG Eigentum am Grundstück Nr. 300 (konstitutive Wirkung, absolutes Eintragungsprinzip; Art. 656 Abs. 1, Art. 972 Abs. 1 ZGB; Art. 64 Abs. 1 lit. a GBV). e. Die Wirkung des Eigentumsrechts wird auf den Zeitpunkt der Tagebucheinschreibung zurückbezogen (Art. 972 Abs. 2 ZGB; Art. 89 Abs. 3 GBV). <p>(Lektion 2, Folie 19; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 551, 1380 ff.)</p>	<p>11.5</p>
<p><i>c) Welche privatrechtliche(n) gesetzliche(n) Verfügungsbeschränkung(en) ist/sind bezüglich der Eigentumsübertragung am Baurechtsgrundstück Nr. 300 zu beachten?</i></p>	

<p>Privatrechtliche gesetzliche Verfügungsbeschränkungen:</p> <p>Verfügungsbeschränkungen begrenzen die Möglichkeit des Eigentümers, über sein Grundstück zu verfügen, d.h., es zu veräussern oder mit bestimmten beschränkten dinglichen Rechten zu belasten (wie beispielsweise Art. 169 und Art. 201 Abs. 2, Art. 682 ZGB sowie Art. 25 ff., 42 ff. oder 47 f. BGBB). Bezüglich der Eigentumsübertragung am Baurechtsgrundstück Nr. 300 kommt als Verfügungsbeschränkung allenfalls das in Art. 682 Abs. 2 ZGB statuierte gesetzliche Vorkaufsrecht zur Anwendung (Ausübung Vorkaufsrecht: Art. 681a Abs. 2 ZGB; Ausübungserklärung: Art. 64 Abs. 1 lit. d GBV).</p>	4
<p>Vorkaufsrecht nach Art. 682 Abs. 2 ZGB:</p> <p>Das Vorkaufsrecht verleiht dem Berechtigten das Recht, eine bestimmte Sache des Vorkaufsverpflichteten im Falle des Verkaufs an einen Dritten zu Eigentum zu erwerben. Bei Eintritt des Vorkaufsfalles kann der Vorkaufsberechtigte durch einseitige Willenserklärung zuhanden des Vorkaufsverpflichteten sein Vorkaufsrecht geltend machen.</p> <p>Nach Art. 681 Abs. 1 ZGB können gesetzliche Vorkaufsrechte (im Gegensatz zu den rechtsgeschäftlichen Vorkaufsrechten) auch bei der Zwangsversteigerung ausgeübt werden; im Übrigen können die gesetzlichen Vorkaufsrechte unter den gleichen Voraussetzungen geltend gemacht werden, die für die vertraglichen Vorkaufsrechte gelten. Der Gesetzgeber verweist damit auf Art. 216c Abs. 1 OR. Nach dieser Norm kann das Vorkaufsrecht geltend gemacht werden, wenn das Grundstück verkauft wird, sowie bei jedem anderen Geschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt.</p> <p>Nach Art. 681a ZGB muss der Verkäufer (bzw. der Grundbuchverwalter nach Art. 969 Abs. 1 ZGB) die Vorkaufsberechtigten über den Abschluss und den Inhalt des Kaufvertrags in Kenntnis setzen. Will der Vorkaufsberechtigte sein Recht geltend machen (vgl. Art. 681a Abs. 3 ZGB), muss er dies innerhalb der gesetzlichen Verwirkungsfristen (relative Frist: Art. 681a Abs. 2 Satz 1 ZGB; absolute Frist: Art. 681a Abs. 2 Satz 2 ZGB) tun.</p> <p>Gesetzliche Vorkaufsrechte können nach Art. 681b Abs. 1 ZGB mittels öffentlich beurkundeter Vereinbarung abgeändert oder ausgeschlossen werden. Gemäss Art. 681b Abs. 2 ZGB kann der Berechtigte nach Eintritt des Vorkaufsfalles schriftlich auf die Ausübung eines gesetzlichen Vorkaufsrechts verzichten.</p>	8
<p>Vorkaufsrecht an Baurechtsgrundstück Nr. 300</p> <p>Die Eigentumsübertragung des Baurechtsgrundstücks Nr. 300 stellt einen Vorkaufsfall nach Art. 216c Abs. 1 OR i.V.m. Art. 681 Abs. 1 ZGB dar und verleiht dem Vorkaufsberechtigten die Befugnis, sein Vorkaufsrecht geltend zu machen und auszuüben.</p> <p>Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB kommt dem Grundeigentümer ein Vorkaufsrecht am</p>	4

<p>Baurecht und dem Baurechtsinhaber ein Vorkaufsrecht am belasteten Grundstück – soweit dieses durch die Ausübung seines Rechts in Anspruch genommen wird – zu. Bezüglich der Eigentumsübertragung am Oberbaurecht, Grundstück Nr. 300, der EASY-RECYCLING GmbH hat daher zum einen Linda als (Grund-)Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 200 ein Vorkaufsrecht nach Art. 682 Abs. 2 ZGB. Zum anderen kommt auch der GLÄTTLI DRUCKFABRIK AG als Baurechtsinhaberin des Unterbaurechts, Grundstück Nr. 400, ein Vorkaufsrecht – allerdings lediglich im Umfang von 2'000 m² – nach Art. 682 Abs. 2 ZGB zu. Art. 682 Abs. 2 ZGB sieht kein Rangverhältnis der Vorkaufsrechte vor. Die Lehre geht davon aus, dass bei der Veräusserung des selbständigen und dauernden Oberbaurechts das gesetzliche Vorkaufsrecht des Liegenschaftseigentümers demjenigen des Unterbauberechtigten vorgeht. Folglich geht das gesetzliche Vorkaufsrecht von Linda demjenigen der GLÄTTLI DRUCKFABRIK AG vor.</p> <p>(Lektion 3–6, Folie 66 ff.; CHK-GÖSKU, N 4 und 8 zu Art. 682 ZGB; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 933, 938 ff., 1388; REY, N 1217 ff., 1235, 1254)</p>	
<p>Punktetotal Aufgabe 2</p>	<p>53</p>

<p>Aufgabe 3</p>	<p>Punkte</p>
<p>a) <i>Allgemeine Frage, losgelöst vom obigen Sachverhalt: Welche Eigentumsform wird durch die Gütergemeinschaft an ins Gesamtgut fallenden Vermögenwerten begründet? In welchem Zeitpunkt erwirbt der Ehegatte des bisherigen Alleineigentümers Eigentum an einem ins Gesamtgut fallenden Grundstück?</i></p>	
<p>Eigentumsform</p> <p>1. Gemeinschaftliche Eigentumsformen</p> <p>Das ZGB sieht zwei Erscheinungsformen des gemeinschaftlichen Eigentums vor: das Miteigentum (Art. 646 ff. ZGB) und das Gesamteigentum (Art. 652 ff. ZGB). Haben mehrere Personen eine Sache nach Bruchteilen und ohne äusserliche Abteilung in ihrem Eigentum, so sind sie nach Art. 646 Abs. 1 ZGB Miteigentümer. Gesamteigentum setzt nach Art. 652 ZGB voraus, dass mehrere Personen durch Gesetzesvorschrift oder Vertrag zu einer Gemeinschaft verbunden sind (persönliches Gemeinschaftsverhältnis) und die Sache kraft dieser Gemeinschaft zu gemeinschaftlichem Eigentum haben. Anders als beim Gesamteigentum ist beim Miteigentum keine vorbestehende Rechtsgemeinschaft erforderlich.</p> <p>2. Entstehung des Gesamthandverhältnisses durch die Begründung der Gütergemeinschaft</p> <p>Durch die Begründung des Güterstands der allgemeinen Gütergemeinschaft entsteht eine gesamthänderische Gemeinschaft (rechtsgeschäftliche Entstehung durch</p>	<p>8</p>

<p>Abschluss des Ehevertrags), welche durch die Art. 652–654a ZGB geregelt ist, soweit das Eherecht keine Sondervorschriften aufstellt (Art. 653 Abs. 1 ZGB). Nach Art. 221 ZGB umfasst der Güterstand der Gütergemeinschaft das Gesamtgut und das Eigengut jedes Ehegatten. Das Gesamtgut gehört den Ehegatten nach Art. 222 Abs. 2 ZGB ungeteilt. Die Ehegatten sind folglich Gesamteigentümer nach Art. 652–654a ZGB an den ins Gesamtgut fallenden Vermögenswerten.</p>	
<p>Erwerb von Grundeigentum durch den Ehegatten</p> <p>1. Regeln über den Erwerb von Grundeigentum</p> <p>Für den rechtsgeschäftlichen Erwerb von Grundeigentum bedarf es nach Art. 656 Abs. 1 ZGB der Eintragung in das Grundbuch (absolutes Eintragungsprinzip, konstitutive Wirkung des Grundbucheintrags). Art. 656 Abs. 2 ZGB bestimmt allerdings, dass Grundeigentum in anderen Fällen auch ohne Eintragung im Grundbuch übergehen kann (relatives Eintragungsprinzip, deklaratorische Wirkung des Grundbucheintrags). Die Gesamteigentümer können erst dann grundbuchlich über das Grundstück verfügen, wenn die Eintragung ins Grundbuch erfolgt ist (Art. 656 Abs. 2 ZGB <i>in fine</i>).</p> <p>2. Zeitpunkt der Entstehung des Gesamteigentums</p> <p>Die Aufzählung in Art. 656 Abs. 2 ZGB (Aneignung, Erbgang, Enteignung, Zwangsvollstreckung oder gerichtliches Urteil) ist nicht abschliessend. So entsteht auch bei ehevertraglicher Begründung der allgemeinen Gütergemeinschaft nach Art. 221 ff. ZGB im Zeitpunkt der Entstehung bzw. des Wechsels des Güterstandes (Abschluss des öffentlich beurkundeten Ehevertrags) ausserbuchlich (und von Gesetzes wegen [Art. 665 Abs. 3 ZGB]) gemeinschaftliches Eigentum.</p> <p>Der Ehegatte des bisherigen Alleineigentümers erwirbt mit dem Abschluss des öffentlich beurkundeten Ehevertrags und somit im Zeitpunkt der Entstehung (oder dem Wechsel) des Güterstands ausserbuchlich Gesamteigentum am Grundstück.</p> <p>(Lektion 3–6, Folie 27 f., 54; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 791 ff., 835 ff.; REY, N 994 ff., 999).</p>	7
<p><i>b) Bezogen auf den obigen Sachverhalt: Welcher grundbuchrechtliche Rechtsbehelf steht Linda zur Verfügung, um ihr Ziel zu erreichen? Prüfen Sie die einzelnen Voraussetzungen. Erklären Sie für den Fall, dass Linda Erfolg hat, die Umsetzung im Grundbuch.</i></p>	
<p><u>Korrekturbemerkung:</u> In der Fragestellung wird nach „grundbuchrechtlichen Rechtsbehelfen“ gefragt. Art. 641 Abs. 2 ZGB bezieht sich nicht auf die grundbuchrechtlichen Aspekte des Grundeigentums, weshalb die Vindikationsklage nicht bewertet wurde.</p> <p>Zu den wichtigsten grundbuchrechtlichen Rechtsbehelfen gehören:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Grundbuchbeschwerde (Art. 956a f. ZGB; Art. 87 Abs. 4 GBV), - die Grundbuchberichtigungsklage (Art. 975 ZGB), - die erleichterte Löschung eines Eintrags nach Art. 976a ZGB, 	3.5

<p>- die Schadenersatzklage nach Art. 955 ZGB.</p> <p>Als grundbuchrechtlicher Rechtsbehelf ist hier die Grundbuchberichtigungsklage (Art. 975 ZGB) zu prüfen. Die Grundbuchberichtigungsklage ist wie folgt geregelt: „Ist der Eintrag eines dinglichen Rechtes ungerechtfertigt oder ein richtiger Eintrag in ungerechtfertigter Weise gelöscht oder verändert worden, so kann jedermann, der dadurch in seinen dinglichen Rechten verletzt ist, auf Löschung oder Abänderung des Eintrages klagen.“</p>	
<p>Klagegrund:</p> <p>Der Klagegrund ist gegeben, wenn die materielle Rechtslage einerseits und die Rechtslage, wie sie sich aus dem Grundbuch ergibt, andererseits nicht übereinstimmen. Ungerechtfertigt i.S.v. Art. 975 ZGB ist der Grundbucheintrag dann, wenn die im Grundbuch vollzogene Änderung ohne eine materiell-rechtliche Grundlage erfolgt ist. Der insofern fehlerhafte Grundbucheintrag muss (grundsätzlich) von Anfang an ungerechtfertigt gewesen sein.</p> <p>Gemäss Sachverhalt ist der am 15. April 2016 öffentlich beurkundete Ehevertrag aufgrund eines Formmangels ungültig. Die Eintragung von Hans als Gesamteigentümer infolge Gütergemeinschaft ins Grundbuch beruhte daher auf einer <i>causa</i> (Kausalitätsprinzip, Art. 974 Abs. 2 ZGB), die infolge Formmangels nichtig ist. Folglich liegt ein von Anfang an ungerechtfertigter Grundbucheintrag und dementsprechend eine Diskrepanz zwischen Rechtsschein gemäss Grundbucheintrag und der materiellen Rechtslage vor. Der Klagegrund für die Grundbuchberichtigungsklage ist daher gegeben.</p>	5
<p>Aktivlegitimation:</p> <p>Zur Erhebung der Grundbuchberichtigungsklage ist aktivlegitimiert, wer wegen der durch das Grundbuch ausgewiesenen Rechtslage in seinen dinglichen (oder vorgemerkten) Rechten beeinträchtigt bzw. verletzt ist.</p> <p>Linda ist in ihrem Eigentumsrecht insofern beeinträchtigt, als sie gestützt auf den nichtigen Ehevertrag nicht (mehr) als Alleineigentümerin der Liegenschaft Nr. 200, sondern zusammen mit Hans als Gesamteigentümerin infolge Gütergemeinschaft im Grundbuch eingetragen ist. Linda ist in ihrem dinglichen Eigentumsrecht (Alleineigentum) verletzt und daher zur Erhebung der Grundbuchberichtigungsklage aktivlegitimiert.</p>	1.5
<p>Passivlegitimation:</p> <p>Passivlegitimiert ist, wer aus dem Grundbucheintrag als dinglich berechtigt erscheint bzw. durch den ungerechtfertigten Eintrag direkt oder indirekt profitiert.</p> <p>Hans wurde gestützt auf einen nichtigen Ehevertrag als Gesamteigentümer infolge Gütergemeinschaft im Grundbuch eingetragen. Als im Grundbuch (als Gesamteigentümer infolge Gütergemeinschaft der Liegenschaft Nr. 200) Eingetragener er-</p>	1.5

scheint Hans ungerechtfertigterweise als dinglich berechtigt und ist daher passivlegitimiert.	
<p>Begehren:</p> <p>Die Grundbuchberichtigungsklage ist als Feststellungsklage konzipiert. Mit der Feststellungsklage beantragt der Kläger die Feststellung des geltend gemachten dinglichen Rechts.</p> <p>Rechtsbegehren: Es sei gerichtlich festzustellen, dass Linda Alleineigentümerin der Liegenschaft Nr. 200 ist.</p>	1.5
<p>Klagefrist:</p> <p>Die Grundbuchberichtigungsklage untersteht als dingliche Klage keiner Verjährung (siehe aber Art. 973 ZGB).</p>	1.5
<p>Einwendungen:</p> <p>Neben den Einwendungen zu den Klagevoraussetzungen stehen dem Beklagten weitere Einwendungen offen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gutgläubiger Erwerb nach Art. 973 Abs. 1 und 975 Abs. 2 ZGB eines Dritten (Hans als Gegenpartei des mangelhaften Rechtsgeschäftes kann sich nicht auf Art. 973 Abs. 1 ZGB berufen); 2. Ordentliche Ersitzung nach Art. 661 ZGB (die erforderliche Frist von 10 Jahren ist noch nicht erreicht); 3. Heilung des geltend gemachten Mangels (keine Anhaltspunkte im Sachverhalt); 4. Rechtsmissbrauch nach Art. 2 Abs. 2 ZGB (keine Anhaltspunkte im Sachverhalt). 	3
<p>Umsetzung im Grundbuch:</p> <p>Falls das Gericht die Grundbuchberichtigungsklage gutheisst, indem es das Alleineigentum von Linda an der Liegenschaft Nr. 200 feststellt, wird das rechtskräftige Feststellungsurteil Linda zur Abgabe der Grundbuchanmeldung (Art. 963 Abs. 2 ZGB) berechtigen und ihr wieder das Alleineigentum an der Liegenschaft verschaffen.⁴ Eine ausdrückliche gerichtliche Anweisung an das Grundbuchamt, die Eintragung bzw. Berichtigung im Grundbuch vorzunehmen, ist deshalb nicht erforderlich.</p> <p>Die Löschung des Grundbucheintrags von Hans als Gesamteigentümer erfolgt nach Massgabe von Art. 131 ff. GBV. Es folgt das Eintragungs- bzw. Lösungsverfahren nach Art. 963 ZGB ff. und Art. 46 ff. GBV.</p> <p><u>Korrekturbemerkung:</u> Ausführungen zu allfälligen Schadenersatzansprüchen (Art. 975</p>	3

⁴ Der Bestand des dinglichen Rechts (hier Alleineigentum von Linda) wird lediglich festgestellt. Das dingliche Recht (Alleineigentum) entsteht nicht bereits ausserbuchlich durch das Urteil (SCHMID, BSK ZGB II, N 34 zu Art. 975 ZGB; vgl. auch Lektion 13, Folie 26).

<p><i>Abs. 2, Art. 955 ZGB) können nicht bewertet werden. Gemäss Fragestellung ist zu prüfen, welcher grundbuchrechtliche Rechtsbehelf Linda zur Verfügung steht, um ihr Ziel zu erreichen.</i></p> <p>(Lektion 13, Folie 4, 13, 15 ff.; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 610 ff.; ARNET, KuKo, N 1 ff. zu Art. 975 ZGB; ARNET/ROTH, S. 27 ff.)</p>	
Punktetotal Aufgabe 3	35.5
Gesamttotal Punkte	123

Notenskala		
ab X Punkten	Note	
0.00	1	sehr schlecht
4.00	1.5	sehr schlecht
10.00	2	schlecht
16.00	2.5	schlecht
22.00	3	ungenügend
28.00	3.5	ungenügend
34.00	4	genügend
40.00	4.5	recht
46.00	5	gut
52.00	5.5	sehr gut
58.00	6	vorzüglich