



Übungen im Sachenrecht FS 2024, Fall 1

Prof. Dr. iur. Tanja Domej

Die Crowdfunding-Solaranlage

Die Solar AG errichtete eine Photovoltaikanlage aus 5000 Solarmodulen, die in ein im Boden punktuell einbetoniertes Trägergerüst aus Stahl eingebaut und dort befestigt wurden. Die einzelnen Module könnten ohne Beschädigung der Module selbst oder des Gerüsts demontiert werden. Defekte oder fehlende Module könnten jeweils einzeln durch neue ersetzt werden.

Um die Anlage besonders nachhaltig zu bauen, kaufte die Solar AG bei der Altmittel GmbH Schrott (Verkehrswert CHF 20'000). Dabei handelte es sich um Diebesgut, was jedoch niemandem bei der Solar AG bekannt war. Die Solar AG liess den Schrott von der Recycling AG zu Stahl verarbeiten (Verkehrswert des Stahls: CHF 30'000); sodann liess sie daraus durch die Metallbau AG die Bauteile für das Gerüst herstellen (Verkehrswert der Bauteile: CHF 50'000).

Frage 1: Wie beurteilen Sie die Eigentumsverhältnisse an den Gerüstbauteilen?

Die Anlage wurde auf einem Grundstück erstellt, das im Eigentum der Bauland AG steht. In dem zwischen der Solar AG und der Bauland AG geschlossenen Pachtvertrag wurde vereinbart, bei Beendigung des Pachtverhältnisses sei die Anlage zu entfernen und der ursprüngliche Zustand des Grundstücks wiederherzustellen.

Frage 2: Wie beurteilen Sie die Eigentumsverhältnisse an der Photovoltaikanlage?

Zur Finanzierung der Anlage veräusserte die Solar AG jeweils einzelne Solarmodule an private Anleger. Die 5000 Module wurden durchnummeriert. Die Platzierung jedes Moduls in der Anlage wurde in einem Plan verzeichnet, welcher Bestandteil der Verträge mit den Anlegern war und anlässlich des Vertragsschlusses gemeinsam mit dem Vertragstext an die Anleger übergeben wurde. Das Eigentum sollte laut Vertragstext mit vollständiger Kaufpreiszahlung an die Käuferin oder den Käufer übergehen. Die Solar AG führt einen konsolidierten Plan, auf dem jeweils vermerkt wird, welches Modul welchem Anleger zugewiesen wurde.

Irene Imboden erwarb die Module Nr. 23, 500 und 701 um je CHF 10'000 von der Solar AG. Den vollständigen Kaufpreis überwies sie am 02.05.2023.

Betreiberin der Photovoltaikanlage ist die Thor AG, eine Tochtergesellschaft der Solar AG. Sie nahm den Betrieb der Anlage aufgrund eines Betreibervertrags mit der Solar AG am 16.05.2023 auf. Gleichentags schloss Irene Imboden mit der Thor AG einen Vertrag, welcher vorsieht, dass Irene Imboden die Module 23, 500 und 701 an



die Thor AG zu einem Mietzins von total CHF 2'000 jährlich (indexiert) vermietet. Der Mietvertrag wurde für eine Mindestdauer von 15 Jahren geschlossen; danach ist für beide Parteien ein Kündigungsrecht mit einer Frist von drei Monaten jeweils auf das Quartalsende vorgesehen. Zusätzlich sagte die Thor AG Irene Imboden eine jährliche Gewinnbeteiligung im Umfang von 0.1 % an dem Gewinn aus dem Betrieb der Anlage zu.

Frage 3: Wie beurteilen Sie die Eigentumsverhältnisse an den Modulen 23, 500 und 701?



Übungen im Sachenrecht FS 2024, Fall 2

MLaw Elena Koch, Rechtsanwältin

Der 78-jährige **Eduard** ist Eigentümer eines Mehrfamilienhauses mit Garten direkt am Zürichsee (GB Nr. 1001). Seit vielen Jahren bewohnt er selbst die Wohnung im Parterre. Die übrigen beiden Wohnungen vermietet er zu fairen, aber marktüblichen Konditionen an zwei seiner Kinder: Seine Tochter **Anina** bewohnt mit ihrem Ehemann und den beiden Kindern die Wohnung im ersten Stock; die etwas kleinere Dachwohnung bewohnt sein alleinstehender Sohn **Bernhard**. Zu einem weiteren Sohn, **Christian**, besteht nur sporadischer Kontakt, da dieser bereits seit mehr als 20 Jahren in den USA lebt.

Nach kurzer Krankheit verstirbt Eduard, wobei sein Testament seine drei Kinder als Erben benennt. Neben seiner Liegenschaft hinterlässt Eduard kein substantielles Vermögen.

Während Anina und Bernhard unbedingt in ihren Wohnungen verbleiben möchten und sich erhoffen, in Zukunft keinen Mietzins mehr zahlen zu müssen, hat Christian keinerlei Interesse an der Liegenschaft. Er möchte die Liegenschaft am liebsten so schnell wie möglich verkaufen oder wenigstens seinen Anteil daran zu Geld machen.

Frage 1: Welches Rechtsverhältnis besteht zwischen den drei Geschwistern und welche Möglichkeiten haben sie, ihre jeweiligen Ziele zu erreichen?

Die drei Geschwister beschliessen, an der Liegenschaft GB Nr. 1001 Stockwerkeigentum zu begründen. Dabei sollen Anina und Bernhard Eigentümer der von ihnen bereits bewohnten Wohnungen werden. Die zuvor von Eduard bewohnte Liegenschaft soll Christian zukommen, der in **Klemens** bereits einen Käufer gefunden hat. Zum Ausgleich dafür, dass Bernhards Wohnung kleiner ist als die beiden anderen (Flächenverhältnis 40:40:20), vereinbaren sie, dass Bernhard zusätzlich noch die Dachterrasse zur ausschliesslichen Benutzung erhalten soll.

Frage 2: Wie sollen die drei Geschwister zur Verwirklichung dieses Vorhabens am besten vorgehen? Sehen Sie allfällige Schwierigkeiten?

Die drei Geschwister setzen ihr Vorhaben in die Tat um. Gleichzeitig mit der Begründung des Stockwerkeigentums verabschieden sie ein Reglement, das unter anderem vorsieht, dass das gesamte Gebäude zu Wohnzwecken zu nutzen ist. Auch das ausschliessliche Nutzungsrecht der Dachterrasse zugunsten des Bewohners der Dachwohnung, derzeit Bernhard, wird im Reglement festgeschrieben. Besondere Quoren für die Beschlussfassung sieht das Reglement nicht vor.

Klemens, der mittlerweile neuer Eigentümer der Parterre-Wohnung ist, erweist sich während mehreren Jahren als sehr angenehmer Hausbewohner und Nachbar. Eines Tages beschliesst er jedoch, zu seiner Freundin in die Westschweiz zu ziehen. Die Wohnung am Zürichsee möchte er nur noch als Einkommensquelle nutzen. Um einen maximalen Ertrag zu generieren, wandelt er die Wohnung in zwei kleinere Einheiten um, die er sodann über Airbnb tage- und wochenweise an Touristen vermietet.

Um sein Angebot noch attraktiver zu machen, beantragt Klemens der nächsten (korrekt einberufenen) Stockwerkeigentümersammlung, den im Garten befindlichen Pool um eine Heizungsanlage zu ergänzen. Dies soll eine Nutzung auch im Winter ermöglichen. Bernhard, der von der Nutzung des Pools durch dauernd wechselnde Fremde sowieso schon völlig genervt ist, wehrt sich gegen diesen Antrag. Er beantragt seinerseits, es sei Klemens zu verbieten, seine Wohnung weiterhin derart kurzzeitig zu vermieten. Während der Stockwerkeigentümersammlung, an der Klemens, Anina und Bernhard teilnehmen, schlägt sich Anina, die von der Idee eines ganzjährig nutzbaren Pools völlig begeistert ist, auf Klemens' Seite. Entsprechend vermerkt das Protokoll, der



Antrag auf Umbau des Pools sei mit 2 von 3 Stimmen angenommen, der Antrag auf Verbot kurzzeitiger Vermietung mit 2 von 3 Stimmen abgelehnt worden.

Frage 3: Kann sich Bernhard gegen diese Beschlüsse wehren, und wenn ja, wie?

In den Umbau des Pools willigt Bernhard schliesslich widerwillig ein. Er ist mit der von Klemens und Anina geplanten Kostenaufteilung von je 1/3 jedoch überhaupt nicht einverstanden. Als er sich bei Klemens und Anina beschwert, reagieren diese gereizt und drohen, dass sie – wenn er sich weiter so unkooperativ verhalte – auch nochmal ernsthaft über sein Vorrecht der ausschliesslichen Benutzung der Dachterrasse sprechen müssten.

Frage 4: Wie ist die Rechtslage?



Übungen im Sachenrecht FS 2024, Fall 3

Dr. iur. Gian Andri Capaul

Ausgangssachverhalt

Der am 1. Mai 2023 verstorbene **Victor** hinterlässt seinem Sohn **Erwin** als einzigem Erben u.a. einen wertvollen Oldtimer-Sportwagen. Da Erwin über keine geeignete Parkmöglichkeit verfügt, erklärt sich sein alter Schulfreund **Hans**, der als Autohändler ausschliesslich Elektrofahrzeuge einer bestimmten Marke verkauft, bereit, das Erbstück bei sich auf dem Betriebsgelände unterzubringen. Erwin übergibt infolgedessen Hans das nicht eingelöste Fahrzeug zur Aufbewahrung.

Der passionierte Oldtimersammler **Karl** entdeckt im September 2023 den bei Hans abgestellten Oldtimer-Sportwagen. Überrascht, diesen Oldtimer einer Luxusmarke inmitten der modernen Elektroautos eines anderen Herstellers vorzufinden, möchte Karl das nicht zum Verkauf ausgeschriebene Fahrzeug unbedingt erwerben und bietet Hans CHF 200'000 an. Nach kurzem Zögern verkauft Letzterer, getrieben von Geldnot, Karl den Oldtimer für die angebotene Summe. Karl, der das Fahrzeug sogleich mitnehmen kann, hegt zwar Zweifel daran, dass Hans den Wagen wirklich verkaufen wollte oder durfte. Ein schlechtes Gewissen plagt ihn allerdings nicht, da er das Fahrzeug schliesslich für einen marktüblichen Preis erworben hat.

Als Erwin im Januar 2024 vom Kaufvertrag erfährt, verlangt er den Oldtimer von Karl heraus.

Frage 1: Welche Ansprüche hat Erwin allenfalls gegenüber Karl, um wieder an den Wagen zu gelangen?

Variante

Einige Wochen später meldet sich **Doris** bei Erwin und behauptet, sie sei die Eigentümerin des Oldtimers. Ihre Mutter habe am 1. Februar 2014 mit Victor einen schriftlichen Kaufvertrag abgeschlossen und ihm den Oldtimer am gleichen Tag übergeben. Dieser Vertrag sei jedoch ungültig, da die Ärzte bei ihrer Mutter schon vor vielen Jahren Demenz diagnostiziert hätten und sie im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses infolgedessen nicht geschäftsfähig gewesen sei. Auch wenn Doris einräumt, man habe die Krankheit zu jenem Zeitpunkt nach aussen kaum erkennen können, gilt die Geschäftsunfähigkeit hinsichtlich des Verkaufs als bewiesen.

Frage 2: Inwiefern ändert sich dadurch gegebenenfalls Ihre Beurteilung von Frage 1?



Übungen im Sachenrecht FS 2024, Fall 4

Dr. iur., lic. et mag. rer. pol. Tina Huber-Purtschert, Rechtsanwältin u. Inhaberin Notariatspatent LU

Die Seilbahn der Weber-Barberinis

Carolina und Markus Weber-Barberini haben sich vor Jahren mit dem Kauf eines Ferien-Rusticos oberhalb von San Nazzaro in der Gemeinde Gambarogno im Kanton Tessin einen lang gehegten Traum erfüllt. Das Rustico mit sensationellem Blick auf den Lago Maggiore ist von San Nazzaro aus in einem einstündigen Fussmarsch über einen Fussweg erreichbar. Mit dem Auto kann man nicht zufahren. Zum Grundstück gehört aber eine eigene Güterseilbahn, welche das Rustico mit dem Dorf San Nazzaro verbindet. Da diese Güterseilbahn ein wenig in die Jahre gekommen ist, muss sie ersetzt werden. Im Hinblick aufs Alter lassen die Weber-Barberinis die neue Güterseilbahn auch gleich für den Transport von Personen ausrüsten, damit sie einfacher von San Nazzaro ins Rustico gelangen können.

Die Seilbahnlinie überquert u.a. das Grundstück von Sandro Salvini (er ist im Grundbuch als Alleineigentümer eingetragen) in dessen Südwestecke auf einer Strecke von rund 100 m (wobei keine Masten o.ä. auf dem Grundstück von Salvini stehen). Der Abstand des Tragseils der Seilbahn beträgt 10–40 m vom Erdboden. Salvini bewohnt seine Liegenschaft ganzjährig. Als Salvini sieht, dass da nun eine Personengondel und nicht nur eine Gütergondel über sein Grundstück schwebt, ist er alles andere als erfreut. Es ärgert ihn, dass man ihn einfach vor vollendete Tatsachen stellt. Zudem ist der Motor der neuen, stärkeren Seilbahn um einiges lauter als der alte, er hört diesen nun bis auf sein Grundstück.

Frage 1a: Mit welchem / welchen sachenrechtlichen Instrument(en) könnte Salvini erreichen, dass der Betrieb der neuen Bahn sofort eingestellt wird?

Variante:

Gehen Sie davon aus, dass Salvini seine Liegenschaft an Alessandro Attene vermietet hat. Attene hat den Weber-Barberinis mündlich gesagt, dass es ihn überhaupt nicht störe, dass nun eine Bahn mit Personenbeförderung über das Grundstück laufe.

Frage 1b: Ändert diese Tatsache etwas an der Anwendung des / der unter Frage 1a gefundenen Instrumente(s)?

Frage 2: Beurteilen Sie folgende Aussage: «Die Weber-Barberinis haben das Recht, eine Seilbahn über das Grundstück von Salvini fahren zu lassen, doch längst ersessen.»

Sachverhaltsfortsetzung:

Gehen Sie davon aus, dass Salvini erfolgreich war und die Weber-Barberinis den Betrieb der neuen Seilbahn einstellen müssen. Das Ehepaar ist ganz konsterniert. Das Letzte, was sie wollten, ist Ärger mit den Nachbarn. Einfach so auf die Seilbahn verzichten wollen und können sie aber auch nicht.

Frage 3: Welche sachenrechtlichen Möglichkeiten sehen Sie, dass die Weber-Barberinis ihre Seilbahn wieder in Betrieb nehmen können?

Anmerkung: Für den ganzen Fall nicht zu beachten ist die Frage der öffentlich-rechtlichen Konzession bzw. Bewilligung für die obgenannte Seilbahn.



Übungen im Sachenrecht FS 2024, Fall 5

Dr. iur. Christoph Thurnherr, Rechtsanwalt

Bauhandwerkerpfandrecht

A. Die Meier AG ist Mieterin von Gewerberäumen im Rohzustand in einem Gewerbezentrum der Vischer AG. Der Mietvertrag gestattet ihr, bauliche Änderungen und Ergänzungen vorzunehmen, verbunden mit der Pflicht, bei Beendigung des Mietverhältnisses den früheren Zustand wiederherzustellen. Am 20. Juli 2023 betraute die Meier AG die Weber Uni GmbH mit der Ausführung verschiedener Arbeiten für die Belüftung der gemieteten Räume. Die Weber Uni GmbH baute daraufhin verschiedene Rohre und Klimageräte in die von der Meier AG gemieteten Räume ein. Sie schloss ihre Arbeiten am 17. November 2023 – bis auf 3 fehlende Zierleisten – ab und stellte gleichentags Rechnung für CHF 34'000.–. Am 14. Dezember 2023 wurden die erwähnten Zierleisten eingebaut.

Frage: Am 8. März 2024 werden Sie von Peter Weber, dem Geschäftsführer der Weber Uni GmbH, zwecks juristischen Beistands aufgesucht. Er teilt Ihnen mit, dass die Forderung von CHF 34'000.– weiterhin offen sei und über die Meier AG wohl bald der Konkurs eröffnet werde. Was ist zu tun?

B. Nehmen Sie an, die Vischer AG liess das Gewerbezentrum von der Goll & Urner Generalbauunternehmung AG erstellen. Die Goll & Urner AG übertrug die Ausführung verschiedener Sanitärarbeiten an die Weber Uni GmbH. Die Rechnung der Weber Uni GmbH wurde von der Goll & Urner AG trotz Mahnung nicht beglichen. Drei Monate nach Vollendung der Sanitärarbeiten durch die Weber Uni GmbH wird über die Goll & Urner AG der Konkurs eröffnet. Die Weber Uni GmbH macht nun ihre aus der Ausführung der Sanitärarbeiten resultierende Forderung gegen die Grundeigentümerin Vischer AG geltend.

Frage 1: Peter Weber fragt Sie auch diesbezüglich um Rat. Er teilt Ihnen mit, die Vischer AG habe sich der Zahlung für die Sanitärarbeiten widersetzt, weil sie bereits sämtliche diesbezüglichen Forderungen der Goll & Urner AG beglichen habe. Wie beraten Sie Peter Weber?

Frage 2: Würde sich an Ihrer Einschätzung etwas ändern, wenn die Weber Uni GmbH keine Sanitärarbeiten ausgeführt, sondern der Goll & Urner AG einen Bagger für die Umgebungsarbeiten um das Gewerbezentrum vermietet hätte?

Frage 3: Wie würden Sie Peter Weber – nur dem Grundsatz nach – beraten, wenn nicht die Vischer AG, sondern die Gemeinde Musterdorf Grundeigentümerin wäre und es sich nicht um ein Gewerbezentrum, sondern um ein Schulhaus handeln würde?

Vorbereitungslektüre:

THURNHERR CHRISTOPH, Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7. A., Bem. zu Art. 839/840 ZGB



Übungen im Sachenrecht FS 2024, Fall 6

Dr. iur. Philip R. Bornhauser, LL.M. (Berkeley), Rechtsanwalt, MCI Arb

Die Probleme mit dem Luxus

Teil 1

Karl gründete eine Gesellschaft und führte diese erfolgreich über mehrere Jahre. Mit dem Verkauf erwirtschaftete er sich ein beachtliches Vermögen. Weil er sich selbst für einen erfolgreichen Unternehmer hält und sich auch gern als Business-Angel darstellen lässt, investiert er in junge Start-ups.

Die letzten Investitionen waren jedoch unglücklich, und Karl verlor sehr viel Geld. Er setzt aber alles daran, den Schein zu wahren. Deshalb nimmt er auch die Einladung der Zeitschrift Bilanz an, die ihn zum Gala-Abend der «Hundert reichsten Schweizer» im Hotel Dolder eingeladen hat.

Für diesen Anlass leiht er sich von seinem guten Freund Fabio, der ein Leben im vollen Luxus genießt und sich gelegentlich auch etwas Schönes gönnt, eine Uhr aus. Es handelt sich dabei um die «Grand Complications»-Uhr von Philippe Patek im Wert von Fr. 1,4 Mio., die Fabio im Sommer 2022 an einer Uhrenmesse im Basel gekauft hat. Weil Fabio ohnehin auf eine zweiwöchige Kreuzfahrt geht, vereinbaren sie, dass Karl die Uhr nach Fabios Rückkehr zurückgeben soll. Der Gala-Abend verläuft zu Karls Zufriedenheit und niemand bekommt etwas von seinen Geldproblemen mit.

Am Montagmorgen stürmt die Polizei um 04.45 Uhr das Haus von Karl und macht eine Hausdurchsuchung, bei der zahlreiche Steuerunterlagen beschlagnahmt werden. Der daran beteiligte Polizist Paul ist ein absoluter Uhren-Fan, weshalb er die «Grand Complications»-Uhr sofort als solche erkennt, als er sie im Schlafzimmer sieht. Er erinnert sich daran, dass Moritz im Sommer 2021 bei ihm einen Einbruchdiebstahl zur Anzeige brachte, bei dem unter anderem eine solche Uhr gestohlen wurde. Er beschlagnahmt die Uhr, und weitere Abklärung auf dem Polizeiposten ergeben, dass es tatsächlich die Uhr aus diesem Einbruchdiebstahl ist.

Wie beurteilen Sie die sachenrechtlichen Ansprüche?

Hinweis:

- Vertragliche, ausservertragliche sowie allfällige Ansprüche aus Delikt sind *nicht* zu prüfen.

Teil 2

Manfred ist ein absoluter Oldtimer-Liebhaber und stösst im Frühling 2022 im Internet zufällig auf sein Traumauto: Lamborghini Miura P400 S für Fr. 1'374'896. Er bestellt das Fahrzeug sofort und lässt es sich nach Hause liefern. Im Herbst 2023 zwingt ein unerwarteter Wasserschaden Manfred, seine Tiefgarage zu räumen. Der Autohändler Anton bietet Manfred an, den Oldtimer bei ihm einzustellen, bis Manfred seine Tiefgarage wieder benutzen kann. Manfred nutzt diese Gelegenheit insbesondere auch deshalb, weil Anton ihm anbietet, das Auto in einem separaten (vom Ausstellungsraum getrennten) Raum abzustellen.



Die Garage von Anton, die als offizielle Ferrari Vertretung auf Luxusfahrzeuge spezialisiert ist, läuft nicht mehr wie früher. Anton hat seit längerer Zeit Mühe, die Rechnungen des Mutterhauses für die bezogenen Ausstellungsfahrzeuge zu bezahlen.

Sein Bekannter, Christian, wäre bereit ihm bis am 1. Februar 2024 einen «Überbrückungskredit» zu gewähren, wobei er jedoch eine adäquate Absicherung verlangt. Deshalb bietet Anton ihm kurzerhand «seinen Lamborghini» als Pfand an. Christian zweifelt nicht daran, dass es das Fahrzeug von Anton ist. Anton schliesst den separaten Raum (zu dem es nur einen Zugang gibt) in Anwesenheit von Christian ab und übergibt ihm den einzigen Schlüssel, worauf Christian ihm das Darlehen in Höhe von Fr. 1,2 Mio. ausbezahlt.

Nachdem die Tiefgarage von Manfred saniert wurde, will dieser Mitte Januar 2024 sein Auto von Anton zurückhaben. Anton gerät daraufhin in Bedrängnis, weil er wider Erwarten keinen einzigen Ferrari verkauft hat und daher auch das Darlehen am 1. Februar 2024 nicht zurückzahlen können. In seiner Verzweiflung behauptet Anton, er habe den Schlüssel verloren, und lässt ohne das Wissen von Manfred von einem Schlüsseldienst das Tor öffnen. Danach teilt er Manfred mit, dass dessen Auto zur Abholung bereit sei, worauf Manfred seinen Lamborghini umgehend abholt.

Als Christian am 1. Februar 2024 feststellt, dass Anton das Geld nicht zurückzahlen kann und dass der Lamborghini gar nicht Anton, sondern Manfred gehörte, kommt Christian in Ihre Anwaltskanzlei und verlangt von Ihnen, dass Sie Manfred (rechtlich) zwingen, den Lamborghini herauszugeben.

Wie beurteilen Sie diese Situation?

Hinweis:

- Der Lamborghini war nicht eingelöst und hatte demzufolge auch keine Kontrollschilder.
- Die Rückzahlung des Darlehens gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des OR ist nicht zu prüfen.



Übungen im Sachenrecht FS 2024, Fall 7

Prof. Dr. iur. Ruth Arnet, Rechtsanwältin und aargauische Notarin

Matthias, geb. 1946, hat sich nach dem Tod seiner Frau einen Lebenstraum erfüllt und eine kleinere Liegenschaft gekauft, die direkt am Vierwaldstättersee liegt (Grundstück G1); er bewohnt das darauf stehende Einfamilienhaus mit seiner neuen Lebenspartnerin **Sophie**, geb. 1948. Matthias ist zudem Eigentümer von zwei weiteren Grundstücken in der Agglomeration Luzern. Diese Grundstücke liegen unüberbaut an schönster Hanglage und grenzen an der Süd- (G2) bzw. Nordseite (G3) aneinander.

Matthias erkrankt schwer und verstirbt am 1. Mai 2023. Nach seinem Tod sind sich seine beiden Kinder **Anna** und **Bert** darüber einig, dass ihnen das Seegrundstück (G1) gemeinsam gehören und dass Anna das Grundstück G2, Bert das Grundstück G3 zu Alleineigentum übernehmen soll. Während Anna, die finanzielle Mittel zum Aufbau ihres eigenen Unternehmens benötigt, «ihr» Grundstück sogleich an den **Clemens** verkaufen möchte, der schon vor langem Interesse an diesem Grundstück angemeldet hat, will Bert auf «seinem» Grundstück ein Wohnhaus für seine Familie errichten. Die Liegenschaft am See möchten sie beide als Feriendomizil nutzen.

Als die beiden Geschwister Sophie ihre Pläne mitteilen, legt Sophie ihnen die Kopie einer vor einem Notar formgültig errichteten letztwilligen Verfügung vor, in der Matthias Sophie im Sinne eines Vermächtnisses bezüglich des Wohnhauses am See (G1) ein Wohnrecht eingeräumt hat, das ihr die alleinige Wohnnutzung sichern soll. Sophie möchte vom Wohnrecht Gebrauch machen und dieses rechtlich korrekt beanspruchen. Anna und Bert sind zwar zunächst etwas enttäuscht, dass ihnen die eigene Nutzung des Ferienhauses entgeht, sind aber dennoch ohne weiteres bereit, Sophie das ihr aus der letztwilligen Verfügung zustehende Recht einzuräumen.

Frage 1: Wie werden die Rechte von Anna, Bert und Sophie bezüglich der drei Liegenschaften vollzogen?

Bert, der inzwischen Eigentümer von Grundstück G3 ist, möchte darauf ein grosszügiges Einfamilienhaus errichten. Wegen der Hanglage müssen zur Stabilisierung der Baute allerdings mehrere Vorspannanker in unterschiedlichen Höhenlagen, konkret in einer Tiefe von 5 bis 10 m, in den Baugrund gesetzt werden. Diese Anker würden zum Teil über die Grundstücksgrenze hinaus auf das Grundstück G2 von Clemens hinüberrauchen. Die Baubehörde macht klar, dass sie die Erteilung der Baubewilligung für die Baute auf dem Grundstück von Bert (G3) von einer solchen Verankerung abhängig machen wird.

Clemens hingegen, der nun Eigentümer des Grundstückes G2 ist, hat eigene Pläne: Er hat bereits ein Projekt in der Schublade, um sein Grundstück mit einem mehrstöckigen Wohnhaus zu überbauen, wobei unterirdisch eine Tiefgarage und ein Hallenbad bis in eine Tiefe von rund 10 m geplant sind. Diese unterirdischen Anlagen können jedoch nicht realisiert werden, wenn Berts Vorspannanker eingesetzt werden.

Frage 2: Kann Bert sein Bauvorhaben realisieren? Welche Voraussetzungen müssten allenfalls geschaffen werden?