

Herbstsemester 2011

Immobiliarsachenrecht

Praktische Fälle für 26.10.2011

1. Fall

Sachverhalt

Herbert Hirsiger ist Eigentümer des bis vor kurzem noch landwirtschaftlich genutzten Grundstücks Nr. 1234, GB Meggen, das neu in einer Bauzone liegt. Er will das Grundstück parzellieren, eines dieser Grundstücke selber behalten und die bei der Parzellierung entstehenden weiteren vier neuen Grundstücke als Bauland verkaufen.

Herbert Hirsiger ist es wichtig, dass auf den von ihm als Bauland verkauften Grundstücken keinerlei Gewerbe ausgeübt werden wird. Er besteht daher darauf, dass bei der Parzellierung zugunsten des ihm verbleibenden Grundstücks und zulasten der vier anderen Grundstücke eine Grunddienstbarkeit errichtet wird, wonach die Eigentümer der anderen vier Grundstücke auf ihren Grundstücken keinerlei Gewerbetätigkeit, insbesondere auch kein stilles Gewerbe, ausüben dürfen.

Fragen

Variante A:

Das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meggen untersagt in der betreffenden Zone jegliche gewerbliche Tätigkeit.

1. Was halten Sie von dieser Grunddienstbarkeit?
2. Kann diese Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden?

Variante B:

Das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meggen sieht für die betreffende Bauzone vor, dass jegliche Lärm erzeugende gewerbliche Tätigkeit unzulässig ist, stilles Gewerbe allerdings angesiedelt werden kann.

1. Was halten Sie von dieser Grunddienstbarkeit?
2. Kann diese Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden?

2. Fall

Sachverhalt

Hans Meier ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 2468, GB Hochdorf. Auf dem Grundstück steht ein Einfamilienhaus, das Hans Meier seit mehreren Jahren der Familie von Urs und Ursula Huber vermietet hat. Hubert Amstutz ist Eigentümer des Nachbargrundstücks Nr. 2469, GB Hochdorf. Er bewohnt mit seiner Lebenspartnerin und deren drei Kindern das auf diesem Grundstück gelegene Haus. Beide Grundstücke befinden sich in einer Wohnzone mit Einfamilienhäusern ausserhalb des Dorfkerns.

Herr Huber hat vor kurzem im von seiner Familie bewohnten Haus eine Hobbywerkstatt eingerichtet, die er seit drei Tagen auch nutzt. Er will durch einen handwerklichen Nebenerwerb sein Einkommen aufbessern. Wenn Herr Huber dort arbeitet, entsteht viel Lärm, insbesondere durch eine Metallfräse. Da Herr Huber nach Feierabend, etwa ab 19.00 Uhr bis 21.00 Uhr arbeitet, fühlen sich Hubert Amstutz, seine Lebenspartnerin und deren Kinder gestört. Insbesondere ist es ihnen, auch bei geschlossenen Fenstern, kaum mehr möglich, dem Fernsehprogramm in einer vernünftigen Lautstärke zu folgen. Ein mündlicher Kontakt von Hubert Amstutz mit Urs Huber war erfolglos, da Urs Huber der Meinung ist, er sei berechtigt, Hobbyarbeiten auszuführen.

Frage

Was können Hubert Amstutz bzw. seine Lebenspartnerin in rechtlicher Hinsicht allenfalls gegen den Lärm unternehmen?