

Herbstsemester 2011

Immobiliarsachenrecht

Praktische Fälle für 7.12.2011

1. Fall

Sachverhalt

Die Eheleute Heinrich und Heidi Imboden, wohnhaft in X (Kanton Luzern), haben bei einem Notar im Kanton Aargau einen Ehevertrag abgeschlossen. Bisher unterstanden die Eheleute dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung. Der Ehevertrag sieht jetzt vor, dass die Eheleute Imboden ihr Güterrecht dem Güterstand der allgemeinen Gütergemeinschaft unterstellen. Im öffentlich beurkundeten Ehevertrag ist ausdrücklich festgehalten, dass insbesondere auch das Grundstück Nr. 9876, Grundbuch X, das bisher im Alleineigentum von Herrn Heinrich Imboden war, von der Gütergemeinschaft erfasst wird und somit das Grundstück Nr. 9876, Grundbuch X, neu im Gesamteigentum (aufgrund von Gütergemeinschaft) von Heinrich und Heidi Imboden steht.

In der Urkunde ist festgehalten, dass der Notar ermächtigt ist, eine Ausfertigung des Ehevertrages dem Grundbuchamt Y (beim Grundbuchamt Y handelt es sich um das luzernische Grundbuchamt, das insbesondere auch das Grundbuch für die Gemeinde X führt) zuzustellen und den Übergang des Grundstücks Nr. 9876, Grundbuch X, aus dem Alleineigentum von Heinrich Imboden in das Gesamteigentum von Heinrich und Heidi Imboden anzumelden. Der Notar macht dies.

Vier Tage später erhalten der Notar und die Eheleute Imboden eine Verfügung des Grundbuchamtes Y, in der festgehalten ist, dass die Anmeldung abgewiesen werde. Zur Begründung führt der Grundbuchverwalter aus, gemäss § 3 Abs. 2 des luzernischen Gesetzes über die öffentlichen Beurkundungen (BeurkG) könnten Rechtsgeschäfte, deren Gegenstand die Einräumung eines dinglichen Rechtes an einem im Kanton Luzern gelegenen Grundstück bildet, nur von einem luzernischen Notar öffentlich beurkundet werden. Da der vorliegende Ehevertrag von einem aargauischen Notar beurkundet worden sei, sei diese Vorschrift verletzt, so dass die Anmeldung abgewiesen werden müsse.

Fragen

1. Wie beurteilen Sie die Verfügung des Grundbuchverwalters?
2. Welches Rechtsmittel kann gegen diese Verfügung allenfalls ergriffen werden? Wer ist zu diesem Rechtsmittel legitimiert?
3. Wie sieht der Instanzenzug aus?

2. Fall

Sachverhalt

Heinrich Zumthor, Eigentümer des Grundstücks Nr. 5432, GB Horw, hat im Jahre 2003 mit seiner Nachbarin Frieda Walther (Eigentümerin des Grundstücks Nr. 5431, GB Horw) in einem formgültig errichteten Dienstbarkeitsvertrag der Errichtung einer Grunddienstbarkeit im Sinne einer Baubeschränkung zulasten seines Grundstücks und zugunsten des Grundstücks von Frau Walther zugestimmt. Gemäss dieser Grunddienstbarkeit ist jeglicher Bau einer Garage oder eines Autoabstellplatzes auf dem Grundstück Nr. 5432 ausgeschlossen.

Herr Zumthor ist kürzlich verstorben. Alleiniger Erbe ist sein Sohn Hans Zumthor. Hans Zumthor möchte in das Haus seines Vaters einziehen. Das Verbot des Baus einer Garage und von Autoabstellplätzen stört ihn, da er, seine Frau und seine Kinder im Ganzen über drei Personewagen verfügen, die sie irgendwo abstellen müssen. Herr Zumthor meint, dass sein Vater seinerzeit gar nicht wusste, was er unterschrieb. Er verdächtigt Frau Walther, "seinen Vater über den Tisch gezogen zu haben". Herr Zumthor ist der Meinung, dass sein Vater, der den Dienstbarkeitsvertrag zwei Wochen, bevor er in ein Pflegeheim für Demenzkranke übersiedelte, unterschrieb, nicht mehr urteilsfähig war.

Fragen

1. Unter welchen Voraussetzungen könnte Herr Hans Zumthor mit seinem Anliegen erfolgreich sein?
2. Wie müsste Herr Zumthor verfahrensmässig vorgehen?

3. Fall

Sachverhalt

Im Grundbuch ist – seit 1950 – zugunsten des Grundstücks Nr. 1234, und zulasten des Grundstücks Nr. 1235, beide GB Eschenbach, folgende Dienstbarkeit eingetragen: "Wegrecht". Wie sich aus dem Dienstbarkeitsvertrag ergibt, wurde dieses Wegrecht seinerzeit, als beide Grundstücke noch landwirtschaftlich genutzt wurden, errichtet, um dem Eigentümer des Grundstücks Nr. 1234 zu ermöglichen, sein Vieh über das Grundstück Nr. 1235 zu einer Tränke zu führen.

In der Zwischenzeit befinden sich beide Grundstücke in einer Bauzone; die seinerzeit auf den Grundstücken liegenden Bauernhäuser wurden abgerissen und es wurden moderne Einfamilienhäuser gebaut. Die ehemalige Viehtränke besteht nicht mehr.

Nachdem die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 1234, GB Eschenbach, dieses Wegrecht seit Jahren nicht mehr beanspruchten, kauft Herr Samuel Müller, der das Grundstück Nr. 1234, GB Eschenbach, vor neun Monaten käuflich erworben hat, auf dieses Wegrecht. Die heutige Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1235, GB Eschenbach, Frau Ursula Huber, will "dieses Wegrecht aufheben lassen". Ihr gefällt es gar nicht, dass Herr Müller dauernd durch ihren Garten spaziert.

Fragen

1. Besteht für Frau Huber eine Möglichkeit, die Dienstbarkeit "aufheben" zu lassen?
2. Wie sollte Frau Huber konkret vorgehen?