

Herbstsemester 2011

Immobiliarsachenrecht

Praktische Fälle für 14.12.2011

1. Fall

Sachverhalt

Hans Amstutz hat am 23. November 2011 mit Friedrich Maurer einen Grundstückkaufvertrag über das Grundstück Nr. 1234, GB Luzern, rechtes Ufer, abgeschlossen. Gemäss diesem Vertrag kauft Hans Amstutz das Grundstück von Friedrich Maurer für CHF 1,2 Mio. Im Kaufvertrag ist vorgesehen, dass Friedrich Maurer die Grundbuchanmeldung vornimmt. Die Kaufpreiszahlung ist durch ein auftrags von Hans Amstutz von der XY Bank Friedrich Maurer abgegebenes unwiderrufliches Zahlungsverprechen gesichert. Die Bank hat sich verpflichtet, den Kaufpreis innert zehn Tagen nach Anmeldung des Eigentumsübergangs beim Grundbuchamt und entsprechendem Tagebucheintrag zu überweisen.

Bis zum heutigen Tag hat Friedrich Maurer die Grundbuchanmeldung nicht vorgenommen. Es gelingt Hans Amstutz auch nicht, Friedrich Maurer am Telefon zu kontaktieren; er ist angeblich immer auswärts. Hans Amstutz befürchtet aufgrund von Gerüchten, die ihm zugetragen wurden, dass ein Dritter Friedrich Maurer in der Zwischenzeit ein höheres Angebot für das Grundstück gemacht hat und Friedrich Maurer das Grundstück diesem Dritten verkaufen will.

Frage

Sie beraten Hans Amstutz. Er will, notfalls gerichtlich, seinen Anspruch auf Übertragung des Eigentums am Grundstück durchsetzen. Wie gehen Sie vor?

2. Fall

Sachverhalt

Walter Imboden hat im Jahre 2002 sein Grundstück Nr. 9876, GB Meggen, einem guten Freund, Willi Huber, verschenkt. Walter Imboden ist kürzlich verstorben. Die einzige Erbin, seine Tochter Franziska Imboden Meier, ist überzeugt, ihr Vater sei im Zeitpunkt der Schenkung nicht mehr urteilsfähig gewesen.

Rechtsanwalt Ammann, an den sich Franziska Imboden Meier wendet, ist aufgrund einer Analyse der ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen zum Schluss gekommen, dass die mangelnde Urteilsfähigkeit von Walter Imboden im Zeitpunkt der Beurkundung der Schenkung bewiesen werden kann. Er bereitet eine entsprechende Klage vor.

Franziska Imboden Meier hat gerüchteweise gehört, Willi Huber habe einen Makler beauftragt, das Grundstück Nr. 9876, GB Meggen, zu verkaufen. Sie befürchtet, dass die Klage zu spät kommen könnte und Willi Huber das Grundstück demnächst einem (gutgläubigen) Dritten verkauft.

Frage

Kann Rechtsanwalt Ammann etwas zur vorsorglichen Sicherung der Ansprüche von Franziska Imboden Meier tun?

3. Fall

Sachverhalt

Zwischen den Eheleuten Veronika und Heinrich Sandoz-Feller ist vor dem Bezirksgericht Zürich ein Scheidungsverfahren hängig. Frau Veronika Sandoz-Feller befürchtet, dass sich ihr Mann ins Ausland absetzt, vorher insbesondere ein luxuriöses Ferienhaus in Ascona veräussert und den Erlös im Ausland "verschwinden" lässt.

Die Eheleute hatten keinen Ehevertrag abgeschlossen. Das Ferienhaus in Ascona wurde während der Ehe erworben und ist auf den Namen des Ehemannes im Grundbuch eingetragen. Der Ehemann hat diesen Kauf aus seinem damals sehr hohen Einkommen als Wertschriftenhändler finanziert.

Fragen

1. Gibt es eine Möglichkeit für Frau Veronika Sandoz-Feller bzw. die sie im Scheidungsverfahren vertretende Anwältin, vorsorglich etwas gegen den möglichen Verkauf des Ferienhauses in Ascona zu unternehmen?
2. Wenn ja: Wie muss die Anwältin vorgehen? Welches Gericht ist zuständig?