

**Sachenrecht** (Prof. Barbara Graham-Siegenthaler) [total 18 Punkte]

**Fall 1** [4 Punkte]

Daniel Tillmann wohnt seit längerem auf einem Grundstück in Kriens (Grundstück Nr. 229, Grundbuch Kriens), das ihm zu 50 Prozent in Miteigentum gehört. Im August 2015 hat er ein Haus in der Stadt Luzern geerbt und möchte deshalb seinen Miteigentumsanteil verkaufen und nach Luzern ziehen. Sein alter Studienkollege Thomas Schön äussert darauf sein Interesse an diesem Grundstück in Kriens. Mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 11. November 2015 vereinbarten die beiden den Kauf bzw. Verkauf des genannten Miteigentumsanteils zu einem Kaufpreis von Fr. 650'000.–. Am 1. Dezember 2015 hat Daniel Tillmann schriftlich (und mit Beilage der erforderlichen Ausweise) Thomas Schön als neuen Miteigentümer des Grundstücks beim Grundbuchamt angemeldet. Die Tagebucheinschreibung ist noch am selben Tag erfolgt (am 1. Dezember 2015). Am 12. Dezember 2015 ist Thomas Schön als neuer Miteigentümer des besagten Grundstücks im Hauptbuch eingetragen worden.

Die andere hälftige Miteigentümerin des Grundstücks, Sabine Schwab, befand sich seit Ende 2014 ununterbrochen in Asien, wo sie sich auf Weltreise befand und sich fernab der Zivilisation bewegte. Sie lebte ohne Internetverbindung praktisch ohne Kontakt zur Schweiz und hat von diesem Verkauf ihres Nachbarn und Miteigentümers Tillmann nichts mitbekommen. Erst nach ihrer Rückkehr in die Schweiz, am 5. Dezember 2017, erfährt sie vom Verkauf des Miteigentumsanteils von Daniel Tillmann an Thomas Schön. Daraufhin erklärte sie am 10. Dezember 2017 die Ausübung ihres Vorkaufsrechts.

**Frage 1.1**

Kann Sabine Schwab den Miteigentumsanteil von Thomas Schön (ehemals im Eigentum von Daniel Tillmann) zu diesem Zeitpunkt noch infolge wirksamer Ausübung des Vorkaufsrechts für sich beanspruchen?

**Fall 2** [total 6 Punkte]

Das Grundstück Nr. 672 in Luzern ist zu Stockwerkeigentum ausgestaltet (Stockwerkeigentumsparzellen Nrn. 4312–4316). Die Eltern Heer und ihre drei erwachsenen Kinder wohnen in dem Haus mit schönem Gartenumschwung. Die Aufteilung auf die einzelnen Stockwerkeigentümer sieht wie folgt aus: Hannes Heer (Nr. 4312; 100 Tausendstel), Sabina Heer (Nr. 4313; 200 Tausendstel), die Eltern Thomas und Margrit Heer (Nr. 4314; 300 Tausendstel; gemeinschaftlich), Therese Hauser-Heer (Nr. 4315; 200 Tausendstel) und Daniel Heer (Nr. 4316; 200 Tausendstel). Ein Stockwerkeigentümerreglement besteht nicht.

Da das auf dem Grundstück befindliche Haus schon mehr als zwanzig Jahre alt ist, sollten diverse Erneuerungsarbeiten ausgeführt werden und möchten einzelne Parteien gleichzeitig auch noch ihre baulichen Pläne verwirklichen.

**Frage 2.1** [2 Punkte]

Therese Hauser-Heer, welche ein Sondernutzungsrecht an einem Teil des Gartens beansprucht, möchte einen Gartensitzplatz bauen und für ihre Kinder eine Schaukel errichten? Wie wäre das Sondernutzungsrecht zu regeln, damit ein solches überhaupt gültig besteht (und nicht nur von ihr behauptet wird)? Wer entscheidet dann über die von Therese gewünschten baulichen Massnahmen, und wer hat diese zu bezahlen? Hätte auch ein Sonderrecht am Garten (statt ein Sondernutzungsrecht) vereinbart werden können?

**Frage 2.2** [1 Punkt]

Sabine Heer möchte dringend eine topmoderne Küche in ihrer Wohnung einbauen lassen. Wer entscheidet, und wer bezahlt die Kosten dafür?

**Frage 2.3** [2 Punkte]

Daniel Heer macht sich für einen seines Erachtens dringend notwendigen bedachten Fahrradabstellplatz vor dem Haus stark. Wer entscheidet, und wer bezahlt die Kosten dafür?

**Frage 2.4** [1 Punkt]

Wer entscheidet, ob ein Verwalter bestellt wird, der die übrigen Renovationsarbeiten am Haus koordiniert und die nötigen Beitragsforderungen eintreibt? Wer würde diesen Verwalter bezahlen?

**Fall 3 [4 Punkte]**

Céline Angehrn ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 526, Grundbuch Meggen. Aus dem Grundbuch ist ersichtlich, dass auf ihrem Grundstück folgende Grundpfandrechte und Dienstbarkeiten lasten:

- Im 1. Rang eine Grundpfandverschreibung (Kapitalhypothek) im Betrag von Fr. 400'000.– nebst vier Prozent Zins zu Gunsten der UBS AG, Luzern, errichtet am 26. August 2010.
- Im 2. Rang besteht eine leere Pfandstelle.
- Im 3. Rang ein Inhaberschuldbrief im Betrag von Fr. 80'000.– nebst fünf Prozent Zins zu Gunsten von Hannes Gut, errichtet am 1. Dezember 2011.
- Im 4. Rang eine Grundpfandverschreibung (Kapitalhypothek) im Betrag von Fr. 90'000.– nebst sechs Prozent Zins zu Gunsten der Luzerner Kantonalbank AG, errichtet am 19. April 2015.
- Ein Fuss- und Fahrwegrecht in Form einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Parzelle Nr. 528, GB Meggen, errichtet am 1. März 2001.

Céline Angehrn bezahlt auf Grund eines finanziellen Engpasses den Ende Dezember letzten Jahres fälligen Jahreszins an Hannes Gut nicht und wird dazu voraussichtlich auch in naher Zukunft nicht in der Lage sein. Das Grundstück wurde im Herbst 2017 von der Gebäudeversicherung auf CHF 470'000.– (Verkehrswert) geschätzt.

**Frage 3.1**

Was soll Hannes Gut unternehmen, um dennoch zu seinem Geld zu kommen?

Inwiefern sind dabei auch die übrigen Grundpfandrechte (und die Grunddienstbarkeit) betroffen?

**Fall 4** [total 4 Punkte]

Eva Herzog ist Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses in der Stadt Luzern. Im August 2017 betraute sie den Schreiner Schön mit der Erstellung mehrerer Einbauschränke in den einzelnen Wohnungen. Als Pauschal-Werklohn vereinbarten sie Fr. 50'000.– für die Schreinerarbeiten. Schreiner Schön hat die Arbeiten mit seinen beiden Angestellten Kaiser und König vom 1. bis 10. November 2017 vertragsgemäss ausgeführt. Am 1. Dezember 2017 hat er seine Rechnung für die Arbeiten über den vereinbarten Betrag gestellt.

Da sich kurz darauf herausstellt, dass sich Eva Herzog in einer finanziell angespannten Situation befindet und sich momentan ausserstande sieht, die Rechnung zu bezahlen, befürchtet Schreiner Schön schon, dass seine Werklohnforderung unbezahlt bleiben könnte.

**Frage 4.1** [2 Punkte]

Wie ist die Rechtslage, und was soll Schön zur Sicherung der ausstehenden Forderung unternehmen?

**Frage 4.2** [1 Punkt]

Welche Rechtsfolgen bringt eine solche rechtliche Absicherung mit sich?

**Frage 4.3** [1 Punkt]

Angenommen, Schön habe zudem noch Arbeiten am Fasnachtswagen von Eva Herzog, welcher vor der Fasnacht jeweils im Garten der Familie Herzog steht, ausgeführt, für welche er eine Rechnung über Fr. 10'000.- stellt. Könnte er sich auch für diese Forderung absichern?

## **Grundlagen des Erbrechts (Prof. Paul Eitel) [total 12 Punkte]**

### **Fall 5 [total 4.5 Punkte]**

Sachverhalt: Der Erblasser X hinterlässt seine Ehefrau W, ferner als einzige Verwandte seine Mutter M, seine Schwester S und seinen Bruder B (V, der Vater von X, S und B und Ehemann von M, ist vorverstorben). Seine Erbschaft hat einen Wert von 1 600 000. Sie besteht aus Bankguthaben in Höhe von 1 000 000 und der Liegenschaft, in welcher X während der ganzen Ehe zusammen mit W gelebt hatte, mit einem Wert von 600 000. X hat am 12.12.2016 ein eigenhändiges Testament errichtet und darin verfügt:

1. Es gilt die gesetzliche Erbfolge.
2. Meine Ehefrau W bekommt auf Anrechnung an ihren gesetzlichen Erbteil meine Liegenschaft.

#### **Frage 5.1 [0.5 Punkte]:**

Welche Verfügungsart beinhaltet Ziff. 2 des Testaments?

[ACHTUNG: Kurzantwort mit Angabe der einschlägigen Gesetzesbestimmung genügt, Begründung ist nicht erforderlich!]

#### **Frage 5.2 [1.5 Punkte]:**

Wer bekommt wertmässig wieviel, wenn alle Beteiligten ihre erbrechtlich durchsetzbaren Ansprüche geltend machen?

[ACHTUNG: Kurzantwort mit Angabe der einschlägigen Gesetzesbestimmungen genügt, Begründung ist nicht erforderlich!]

**Frage 5.3 [0.5 Punkte]:**

Bekäme W die Liegenschaft auch dann, wenn X kein Testament hinterlassen hätte?

[ACHTUNG: Kurzantwort mit Angabe der einschlägigen Gesetzesbestimmung genügt, Begründung ist nicht erforderlich!]

Ergänzung des Sachverhalts: X hat am 15.12.2017, kurz vor seinem Tod, ein weiteres eigenhändiges Testament errichtet und darin verfügt:

1. Ich widerrufe mein Testament vom 12.12.2016.
2. Meine Ehefrau W bekommt ihren gesetzlichen Pflichtteil.
3. Meine beiden Geschwister S und B bekommen je die Hälfte meines restlichen Nachlasses.

**Frage 5.4 [0.5 Punkte]:**

Welche Verfügungsarten beinhaltet Ziff. 3 des Testaments?

[ACHTUNG: Kurzantwort mit Angabe der einschlägigen Gesetzesbestimmung genügt, Begründung ist nicht erforderlich!]

**Frage 5.5 [1.5 Punkte]:**

Wer bekommt wertmässig wieviel, wenn alle Beteiligten ihre erbrechtlich durchsetzbaren Ansprüche geltend machen?

[ACHTUNG: Kurzantwort mit Angabe der einschlägigen Gesetzesbestimmungen genügt, Begründung ist nicht erforderlich!]

**Fall 6** [total 3.5 Punkte]

Sachverhalt: Die Erblasserin X und ihr vorverstorbenen Ehemann E hatten als einzige Verwandte zwei gemeinsame Kinder, die Tochter T und den Sohn S. X hatte mit E einen Erbvertrag abgeschlossen. Darin hatte sie für den Fall, dass sie nach E versterben sollte, verfügt: „Ich setze als meine einzigen Erben zu je 1/2 ein: Meine Tochter T und meinen Sohn S.“ X hinterlässt T und S sowie eine Erbschaft im Wert von 1 200 000, bestehend aus Bankguthaben. Drei Jahre vor ihrem Ableben hatte X jedoch noch ein Testament errichtet und darin ihrem Neffen N 400 000 vermacht.

**Frage 6.1** [1.5 Punkte]:

Wer bekommt wertmässig wieviel, wenn alle Beteiligten ihre erbrechtlich durchsetzbaren Ansprüche geltend machen?

Änderung des Sachverhalts: Wir nehmen an, X hat ihrem Neffen N die 400 000 nicht vermacht, sondern drei Jahre vor ihrem Tod geschenkt (sie hinterlässt somit eine Erbschaft von „nur“ 800 000).

**Frage 6.2** [2 Punkte]:

Wer bekommt wertmässig wieviel, wenn alle Beteiligten ihre erbrechtlich durchsetzbaren Ansprüche geltend machen?

**Fall 7 [4 Punkte]**

Der Erblasser X hinterlässt seine Ehefrau G und als einzige Verwandte seine Tochter T und seinen Sohn S. Seine Erbschaft hat einen Wert von 1 200 000, bestehend aus Bankguthaben in Höhe von 1 000 000 und einer Forderung auf Rückzahlung eines unverzinslichen Darlehens in Höhe von 200 000, welches X seiner Tochter T zehn Jahre vor seinem Ableben gegeben hatte. Ebenfalls zehn Jahre vor seinem Ableben hatte X seinem Sohn S ein Baulandgrundstück geschenkt; dieses hatte damals einen Wert von 400 000 und hat heute einen Wert von 800 000; S möchte dieses Grundstück unbedingt behalten.

**Frage: 7.1**

Wer bekommt bzw. behält wertmässig wieviel, wenn alle Beteiligten ihre durchsetzbaren erbrechtlichen Ansprüche geltend machen?

[ACHTUNG: Die Verletzung von Pflichtteilsansprüchen ist nicht zu prüfen!]

(Ende des Fragebogens)