
Prüfung Immobiliarsachenrecht

28.06.2019

Musterlösung

Diese Musterlösung enthält sämtliche für die umfassende Beantwortung der Prüfungsfragen relevanten Elemente; die hier zu didaktischen Zwecken gewählte Ausführlichkeit der Darstellung war in der Prüfung aber nicht erforderlich.

Maximal erreichbare Punktzahl: 76 Punkte; Note 4 für 16 Punkte; Note 6 für 36 Punkte (vgl. Notenskala S. 11)

Aufgabe 1	Punkte
<p>Aufgabe 1</p> <p>Kann Daniel die Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung vom 1. Juni 2019 anfechten? Wenn ja, auf welchem Weg? (<i>Es sind keine zivilprozessualen Ausführungen zu machen.</i>)</p>	
<p>1. Instrument zur Anfechtung</p> <p><i>1.1 Rechtsgrundlagen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die <i>Stockwerkeigentümerversammlung</i> ist das zuständige Organ für die Beschlussfassung über alle relevanten Angelegenheiten der Verwaltung und baulichen Massnahmen (Art. 712m Abs. 1 ZGB). • Die <i>Anfechtung</i> erfolgt nach Massgabe des Vereinsrechts (Art. 712m Abs. 2 und Art. 75 ZGB) durch Gestaltungsklage (SCHMID JÖRG/HÜRLIMANN-KAUP BETTINA, Sachenrecht, 5. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2017, N 1062a). • <i>Widerrechtlichkeit</i> liegt vor, wenn der Beschluss die Rechtsordnung (Gesetz) oder die Gemeinschaftsordnung (Begründungsakt, Reglement, Hausordnung) verletzt. Ein anfechtbarer Beschluss hat so lange rechtliche Wirkung, als er nicht durch Anfechtung aufgehoben wurde. • <i>Nichtigkeit</i> eines Beschlusses der Stockwerkeigentümerversammlung ist nur in besonders schweren Fällen anzunehmen, z.B. im Fall der bewussten Nichteinladung von Stockwerkeigentümern (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 1062a). • <i>Aktivlegitimiert</i> ist jeder Stockwerkeigentümer, der an der Versammlung dem fraglichen Beschluss nicht zugestimmt hat (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 1062a). • Die <i>Passivlegitimation</i> liegt bei der Stockwerkeigentümergeinschaft (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 1062a). • <i>Anfechtungsobjekte</i> sind die Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung. • Die Anfechtungsklage untersteht einer <i>Frist</i> von einem Monat seit Kenntnissnahme des Beschlusses (Art. 75 ZGB). <p><i>1.2 Subsumtion</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Stockwerkeigentümer wurden ordnungsgemäss zur Stockwerkeigentümerversammlung eingeladen (SV), und es sind keine formalen Unregelmässigkeiten in der Beschlussfassung ersichtlich. Es liegt insofern keine so gravierende Problematik vor, dass von der Nichtigkeit der Beschlüsse ausgegangen werden müsste. 	<p>9</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Daniel ist, da er dem Antrag nicht zugestimmt hat, <i>aktivlegitimiert</i>. • Die <i>Passivlegitimation</i> liegt bei der Stockwerkeigentümergeinschaft. • <i>Anfechtungsobjekte</i> sind die zwei Beschlüsse vom 1. Juni 2019. • Die Beschlüsse der Stockwerkeigentümersammlung vom 1. Juni 2019 können innert 30 Tagen mittels <i>Anfechtungsklage</i> angefochten werden, wenn sie insbes. dem Gesetz oder dem von Carl am 1. Februar 2015 errichteten Stockwerkeigentümerreglement widersprechen. 	
<p>2. Anfechtungsgrund: Einrichtung eines Pflegeheims</p> <p>(vgl. zur hier zu prüfenden Konstellation: Urteil 5A_632/2011 vom 8. November 2011 Erw. 3.1 = ZBGR 95 S. 41 Erw. 3.1)</p> <p>2.1 Rechtliche Grundlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stockwerkeigentum ist ein Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (Art. 712a Abs. 1 ZGB). • Im Stockwerkeigentum lassen sich zwei <i>Kategorien von Gebäudeteilen</i> unterscheiden: die zu Sonderrecht zugewiesenen Gebäudeteile (Art. 712a, Art. 712b Abs. 1 ZGB) und die gemeinschaftlichen Teile (Art. 712b Abs. 2 ZGB). • Für die zu <i>Sonderrecht zugewiesenen Teile</i> gelten die Voraussetzungen von Art. 712b Abs. 1 ZGB (Lektionen 3–6, Folie 34): <ul style="list-style-type: none"> ○ Wohnungen bzw. Einheiten von Räumen zu geschäftlichen oder anderen Zwecken ○ mit eigenem Zugang ○ in sich abgeschlossen [<i>Punkte nur für vollständige Aufzählung der Voraussetzungen</i>] • Zu den <i>gemeinschaftlichen Teilen</i> gehören zwingend der Boden der Liegenschaft und das Baurecht, kraft dessen das Gebäude erstellt wird; die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, sowie die Anlagen und Einrichtungen, die auch den andern Stockwerkeigentümern für die Benutzung ihrer Räume dienen (Art. 712b Abs. 2 ZGB). • Stockwerkeigentum ist qualifiziertes Miteigentum (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 726); daher sind die Bestimmungen zum Miteigentum, soweit die Art. 712a ff. ZGB keine abweichenden Vorschriften enthalten, auch im Stockwerkeigentumsverhältnis anwendbar. Das gilt insbes. für die Regeln über die Verwaltung und die baulichen Massnahmen (Art. 712g 	20

Abs. 1 ZGB).

- Zu den *Verwaltungshandlungen* gehören Massnahmen der Nutzung und Verwaltung betreffend das *Stammgrundstück* (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 744 ff.), die nicht zu den baulichen Massnahmen gehören (Art. 647a, b ZGB). Bei den Verwaltungshandlungen wird unterschieden zwischen:

- *Gewöhnlichen Verwaltungshandlungen* (Art. 647a ZGB).

Das Gesetz nennt insbes. Ausbesserungen, Anbau- und Erntearbeiten, kurzfristige Verwahrung und Aufsicht sowie Abschluss der dazu dienenden Verträge und Ausübung der Befugnisse, die sich aus ihnen und aus den Miet-, Pacht- und Werkverträgen ergeben, einschliesslich der Bezahlung und Entgegennahme von Geldbeträgen für die Gesamtheit.

Quorum: Hier ist jeder Miteigentümer befugt.

- *Wichtigeren Verwaltungshandlungen* (Art. 647b ZGB).

Nach Abs. 1 gehören insbesondere die Änderung der Kulturart oder Benutzungsweise, der Abschluss und die Auflösung von Miet- und Pachtverträgen, die Beteiligung an Bodenverbesserungen und die Bestellung eines Verwalters, dessen Zuständigkeit nicht auf gewöhnliche Verwaltungshandlungen beschränkt ist.

Quorum: Dafür ist die Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer erforderlich, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt (vgl. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 752).

- Ein *Stockwerkeigentümerreglement* kann auf der Grundlage von Art. 712g Abs. 2 ZGB errichtet werden.
- Die Festlegung der *Zweckbestimmung des Stammgrundstücks* und die Regelung der Benutzungsart obliegen den Stockwerkeigentümern (Art. 648 Abs. 2 ZGB; Lektionen 3–6, Folie 10). In der Regel geschieht dies im Begründungsakt oder im Stockwerkeigentümerreglement (Art. 712g ZGB).
- Nach Art. 649a Abs. 1 ZGB sind insbes. die von den Miteigentümern vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnung (bzw. im Stockwerkeigentümerverhältnis das Stockwerkeigentümerreglement) für die Rechtsnachfolger eines Miteigentümers verbindlich.
- Die *Auslegung des Reglements* erfolgt (wie bei der Nutzungs- und Verwaltungsordnung) primär nach dem übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien, bei dessen Fehlen nach dem Vertrauensprinzip (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 749a). Lässt sich der tatsächliche Wille nicht feststellen, ist demnach zu ermitteln, wie die infrage stehende Reglementsbestimmung nach den gesamten Umständen in guten Treuen verstanden werden durfte und musste.

- Von Gesetzes wegen sind die Stockwerkeigentümer in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der *in ihrem Sonderrecht stehenden Räume* frei (Art. 712a Abs. 2 ZGB). Diese Freiheit kann aber durch das Gesetz, durch die Gemeinschaftsordnung oder durch Vereinbarungen mit Dritten eingeschränkt werden (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 1017). Sie ist namentlich dort beschränkt, wo der Aus- oder Umbau oder die Nutzung der Sonderrechtsteile die *Zweckbestimmung oder die Benutzungsweise der gemeinschaftlichen Liegenschaft* betrifft (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 761).
- Die Änderung der *Benutzungsart einer Stockwerkeinheit* bedarf eines entsprechenden Stockwerkeigentümerbeschlusses; dabei ist die doppelte Mehrheit nach Köpfen und Wertquoten erforderlich (Art. 647b Abs. 1 ZGB, «Änderung der Benutzungsweise»; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 752).
- Ist die geänderte Benutzungsweise einer Stockwerkeinheit dergestalt, dass dies den Gesamtcharakter des Stammgrundstücks verändert, ist dessen *Zweckbestimmung* betroffen und es bedarf der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer (Art. 648 Abs. 2 i.V.m. Art. 712g Abs. 1 ZGB; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 761).
- Vorliegend sind die wichtigen Verwaltungshandlungen (Änderung der Benutzungsart der Liegenschaft nach Art. 647b Abs. 1 ZGB) von einer Zweckänderung nach Art. 648 Abs. 2 ZGB abzugrenzen.

2.2 *Subsumtion*

- Carl hat am 1. Februar 2015 ein Stockwerkeigentümerreglement festgelegt. Der im Reglement umschriebene Zweck («Wohnen») umschreibt die zulässige Nutzung der einzelnen Stockwerkeinheiten (SV). Nach Treu und Glauben ist das Reglement daher so auszulegen, dass ausschliesslich Wohnen, aber keine beliebige Nutzung zulässig ist.
- Das von Carl festgelegte Stockwerkeigentümerreglement ist für Daniel und Emil als Rechtsnachfolger verbindlich.
- In den Stockwerkeinheiten GB Nr. 110.1 und GB Nr. 110.2 soll neu ein Pflegeheim betrieben werden (SV). Aus der massgeblichen *Perspektive der Stockwerkeigentümer* stellt die Nutzung der beiden Stockwerkeinheiten als Pflegeheim, die mit einem erheblichen zusätzlichen Verkehr von Drittpersonen, auch mit Notfällen, verbunden ist, aber keine eigentliche Wohnnutzung, sondern eine betriebliche Nutzung, dar.
- Der Betrieb eines Pflegeheims ist bei einer Auslegung nach dem Vertrauensprinzip mit dem «Wohnzweck», wie ihn das Reglement für sämtliche Wohnungen vorsieht, nicht vereinbar und führt zu einer Zweckänderung des Stammgrundstücks, die der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedarf.

Ergebnis:

- In der Umnutzung liegt eine Zweckänderung des Stammgrundstücks GB Nr. 110, für welche die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer erforderlich ist. Eine Zweckänderung ist daher ohne die Zustimmung von Daniel nicht möglich, so dass die entsprechende Anfechtungsklage gutzuheissen ist.
- Mit der Gutheissung der Gestaltungsklage wird der Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung vom 1. Juni 2019 bezüglich der Nutzungsänderung aufgehoben.

3. Anfechtungsgrund: Einbau eines Bettenlifts

11

3.1 Rechtliche Grundlage

- Für die Regelung der *baulichen Massnahmen* verweist Art. 712g Abs. 1 ZGB auf die Bestimmungen zum Miteigentum (Art. 647c–d ZGB).
- Es stellt sich demnach die Frage, ob der Ersatz des aktuellen Liftes durch einen Bettenlift aus Sicht der Gemeinschaft notwendig, nützlich oder luxuriös ist (vgl. Lektionen 3–6, Folie 44). Auch die Frage, ob eine notwendige, nützliche oder luxuriöse bauliche Massnahme vorgesehen ist, beurteilt sich nicht aus der Perspektive eines einzelnen Stockwerkeigentümers, sondern aus der *Perspektive der Gemeinschaft*.
- Als *notwendig* gelten Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit des Stammgrundstücks nötig sind (Art. 647c ZGB).
Quorum: Solche bauliche Massnahmen können mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer ausgeführt werden.
- Als *nützlich* gelten bauliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten, welche eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit des Stammgrundstücks bezwecken (Art. 647d ZGB; SCHMID/HÜRLI-MANN-KAUP, N 755).
Quorum: Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die gleichzeitig den grösseren Teil der Sache vertritt (Art. 647d Abs. 1 ZGB)
- Eine *luxuriöse bauliche Massnahme* liegt vor, wenn diese lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dient (Art. 647e ZGB).
Quorum: Dafür ist die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer erforderlich (Art. 647e Abs. 1 ZGB).
- Gegen den Willen eines nicht zustimmenden Stockwerkeigentümers können luxuriöse bauliche Massnahmen ausgeführt werden, wenn dieser durch sie in seinem Nutzungs- und Gebrauchsrecht nicht dauernd beeinträchtigt wird und die übrigen Miteigentümer ihm für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen (Art. 647e Abs. 2

<p>ZGB).</p> <p><i>3.2 Subsumtion</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemäss SV bestehen die Sonderrechte der Stockwerkeinheiten an den vier Wohnungen und den zugehörigen Kellerabteilungen; der Lift ist nicht erwähnt. Daher und weil der Lift allen Stockwerkeigentümern zur Verfügung stehen soll, handelt es sich beim Lift um einen <i>gemeinschaftlichen Teil</i>. Die Zuständigkeit für bauliche Massnahmen an den gemeinschaftlichen Teilen liegt bei der Stockwerkeigentümergeinschaft. • Das Quorum für notwendige und nützliche bauliche Massnahmen ist erfüllt. • Der Einbau des Bettenlifts dient dem Eigentümer von GB Nr. 110.1 und GB Nr. 110.2, nicht aber nach Massgabe des reglementarisch vorgesehenen Wohnzweckes allen Stockwerkeigentümern. Aus der Perspektive der Stockwerkeigentümergeinschaft dient diese Massnahme bestenfalls der Bequemlichkeit; insofern liegt eine luxuriöse bauliche Massnahme vor. Der Einbau des Bettenlifts ist daher ohne die Zustimmung von Daniel nicht möglich. • Carl und Emil sind nicht bereit, den Kostenanteil von Daniel zu übernehmen; insofern kann die bauliche Massnahme auch nicht gemäss Art. 647e Abs. 2 ZGB gegen den Willen von Daniel ausgeführt werden. <p><i>Ergebnis:</i> Die Anfechtungsklage ist auch bezüglich des Beschlusses des Einbaus des Bettenlifts gutzuheissen.</p>	
<p>Punktetotal Aufgabe 1</p>	<p>40</p>

Aufgabe 2	Punkte
<p>Aufgabe 2</p> <p>Was geschieht aufgrund der vorliegenden vertraglichen Beziehungen nach der Rückzahlung des Darlehens durch Carl mit den auf GB Nr. 110.1 und GB Nr. 110.2 lastenden Schuldbriefen? Nennen Sie jeweils für jeden einzelnen Vorgang das Verpflichtungs- und das Verfügungsgeschäft. (<i>Stichworte genügen.</i>)</p>	
<p><i>1. Rechtsgrundlagen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der <i>Schuldbrief</i> ist einer der beiden Typen der Grundpfandrechte (Art. 793 Abs. 1 ZGB). Er besteht aus den beiden Elementen (1) Schuldbriefforderung und (2) Grundpfandrecht (Art. 842 Abs. 1 ZGB; Lektionen 9–12, Folie 31). • Nach dispositivem Recht tritt bei der Errichtung des Schuldbriefs die Schuldbriefforderung neben die zu sichernde Grundforderung (Art. 842 	<p>21.5</p>

Abs. 2 ZGB); es findet keine Novation statt (Art. 116 OR).

- Der Register-Schuldbrief wird auf den *Namen des Pfandgläubigers oder des Grundeigentümers* im Grundbuch eingetragen (Art. 857 Abs. 1 und 2 ZGB).
- Bei der *Sicherungsübereignung* wird ein Schuldbrief zur Sicherung einer Grundforderung auf einen Gläubiger zu Eigentum übertragen. Der Gläubiger wird fiduziarischer Eigentümer des Schuldbriefs. In der bei der Sicherungsübereignung notwendigen Sicherungsabrede verpflichtet sich der Gläubiger, den ihm übereigneten Schuldbrief nur zum Zweck der Sicherung der Grundforderung zu verwenden und dem Schuldner den Schuldbrief bei Tilgung der gesicherten Forderung zurückzuübertragen (Lektionen 9–12, Folie 38).
- Im Fall der *Tilgung der Grundforderung* hat der Schuldner einen vertraglichen Anspruch aus der Sicherungsabrede auf Rückübertragung des Schuldbriefs (Lektionen 9–12, Folie 48).
- Im Fall der *Tilgung der Schuldbriefforderung* besteht ein gesetzlicher Anspruch auf Rückübertragung des Schuldbriefs auf den Eigentümer des belasteten Grundstücks (Art. 853 ZGB; Lektionen 9–12, Folie 47).
- Die *Übertragung des Register-Schuldbriefs* erfolgt durch Eintragung des neuen Gläubigers in das Grundbuch (sog. Umbuchung, Art. 858 Abs. 1 ZGB): Das *Verpflichtungsgeschäft* (causa) für die Umbuchung ist im Gesetz nicht erwähnt. Für das Verpflichtungsgeschäft besteht demnach keine Formvorschrift (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 1841b). Entsprechend kann das Vorliegen des Rechtsgrundausweises vom Grundbuchamt – in Abweichung von Art. 965 Abs. 1 ZGB – nicht geprüft werden (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 1841b). Das *Verfügungsgeschäft* besteht in der Anmeldung (Art. 963 Abs. 1 ZGB; Art. 46 ff. GBV) der Übertragung des Schuldbriefs auf die neue Gläubigerin (Art. 104 Abs. 1 GBV).

2. Subsumtion

- Nach der Begebung an die Bank B in Form einer Sicherungsübereignung ist diese Gläubigerin aus den beiden Schuldbriefen (SV). Carl tilgt mit der Kaufpreiszahlung von Kurt die Darlehensforderung der Bank B, zu deren Sicherung er der Bank B die Schuldbriefe übereignet hat (SV). Carl tilgt also die *Grundforderung*. Er hat nun gegenüber der Bank B gestützt auf die Sicherungsabrede einen vertraglichen Anspruch auf Rückübertragung der Schuldbriefe (Erfüllungsanspruch, Art. 1 OR).
- Die *Rückübertragung des Register-Schuldbriefs von der Bank B auf Carl* erfolgt durch Umbuchung: *Verpflichtungsgeschäft* ist die Sicherungsabrede; diese ist dem Grundbuchamt aber nicht einzureichen. In der Anmeldung liegt das Verfügungsgeschäft. Die Bank B als Gläubigerin der Schuldbriefe auf den beiden Stockwerkeinheiten hat dem Grundbuchamt die Übertragung des Registerschuldbriefs auf Carl anzumelden.

<ul style="list-style-type: none"> • Die <i>Übertragung des Register-Schuldbriefs von Carl auf Kurt</i> erfolgt wiederum per Umbuchung: Im Kaufvertrag hat sich Carl gegenüber Kurt verpflichtet, ihm die Schuldbriefe auf GB Nr. 110.1 und GB Nr. 110.2 unbelastet zu übertragen (SV). Kurt hat entsprechend einen vertraglichen Anspruch gegenüber Carl auf Rückübertragung der beiden Schuldbriefe (Erfüllungsanspruch); der Kaufvertrag bildet das Verpflichtungsgeschäft zur Umbuchung der beiden Schuldbriefe. Das zugehörige Verfügungsgeschäft besteht wiederum in der Grundbuchanmeldung, diesmal in der Anmeldung von Carl beim Grundbuchamt, dass Kurt als neuer Gläubiger der auf GB Nr. 110.1 und GB Nr. 110.2 lastenden Schuldbriefe einzutragen sei. • Im Ergebnis hat Kurt je einen <i>Eigentümerschuldbrief</i> an den in seinem Eigentum stehenden Stockwerkeinheiten GB Nr. 110.1 und GB Nr. 110.2. • Denkbar wäre auch eine <i>direkte Übertragung</i> der beiden Register-Schuldbriefe von der bisherigen Gläubigerin Bank B auf Kurt unter Auslassung der Eintragung der Gläubigerstellung von Carl. Aus dem SV ist nicht ersichtlich, dass zwischen der Bank B und Kurt ein Rechtsgeschäft, also ein Verpflichtungsgeschäft, abgeschlossen worden wäre. Ein solches wäre formlos, insbes. auch mündlich, gültig. Da das Grundbuchamt das Verpflichtungsgeschäft zur Umbuchung nicht prüfen muss, könnte die Gläubigerin Bank B daher direkt das Gläubigerrecht von Kurt anmelden. 	
<p>Punktetotal Aufgabe 2</p>	<p>21.5</p>

<p>Aufgabe 3 (<i>losgelöst vom Sachverhalt</i>)</p>	<p>Punkte</p>
<p>Welche Bedeutung hat die Vereinbarung einer positiven Leistungspflicht im Rahmen (a) einer Personaldienstbarkeit bzw. (b) einer Personalgrundlast? (<i>Stichworte genügen.</i>)</p>	
<p>1. Bedeutung einer positiven Leistungspflicht bei der Personaldienstbarkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Personaldienstbarkeit ist ein beschränktes dingliches Recht, dessen Inhalt aus Sicht des Belasteten aus einem Dulden oder Unterlassen, aus Sicht des Berechtigten aus einem Nutzungs- und Gebrauchsrecht besteht (Lektionen 7–8, Folie 3; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 1319). • Bei den <i>Personaldienstbarkeiten</i> gibt es kein herrschendes Grundstück; die berechtigte Person wird nicht über ihre Eigentümerstellung an einem herrschenden Grundstück definiert. Vielmehr wird die berechtigte Person direkt und namentlich bezeichnet (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 1322). • Die <i>allgemeinen Bestimmungen über die Grunddienstbarkeiten</i> können auch für die Personaldienstbarkeiten beigezogen werden (Art. 730 ff. ZGB; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 1218). 	<p>7.5</p>

<ul style="list-style-type: none"> • Gemäss Art. 730 Abs. 2 ZGB kann eine <i>Verpflichtung zur Vornahme von Handlungen</i> mit der Grunddienstbarkeit nur nebensächlich verbunden sein. • Für den Erwerber des berechtigten oder belasteten Grundstücks ist eine solche Verpflichtung nur verbindlich, wenn sie sich aus dem <i>Eintrag im Grundbuch</i> ergibt (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 1206). • Die <i>Nebenpflicht gemäss Art. 730 Abs. 2 ZGB</i> dient dazu, die Ausübung der Servitut zu ermöglichen, zu erleichtern oder sie zu sichern; sie darf vom Umfang her keine schwerere Belastung bedeuten als die durch die Dienstbarkeit selber verursachte (BGE 122 III 10 ff.; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 1264). • Die Nebenpflicht ist nicht Teil des beschränkten dinglichen Rechts. Vielmehr entfaltet sie, wenn sie sich aus dem Stichwort zu Eintrag der Dienstbarkeit ergibt, <i>realobligatorische Wirkung</i> (vgl. Art. 98 Abs. 2 lit. d und Abs. 3 GBV). • Wollen die Parteien nicht ein Dulden oder Unterlassen, sondern eine Pflicht zu einem Tun als beschränktes dingliches Recht vereinbaren, so stellt die Personaldienstbarkeit das falsche «Gefäss» dar; dann müssen die Parteien eine <i>Grundlast</i> errichten (Bsp. bei SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 1265). 	
<p>2. Bedeutung einer positiven Leistungspflicht bei der Personalgrundlast</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die <i>Grundlast</i> ist ein beschränktes dingliches Recht, das den jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks zu einer Leistung an die berechnigte Person verpflichtet, wobei keine persönliche Forderung gegen den Schuldner besteht, vielmehr ausschliesslich das Grundstück haftet (Art. 782 ff. ZGB). • Der Schuldner dieser Leistung wird über sein Eigentum am belasteten Grundstück definiert (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 1443). Bezüglich des Berechtigten sind zwei Gestaltungen möglich: Entweder ist eine genau bezeichnete Person berechnigt, dann handelt es sich um eine <i>Personalgrundlast</i>, oder aber es ist der jeweilige Eigentümer eines anderen Grundstücks berechnigt, dann spricht man von einer prädialen Grundlast oder von einer <i>Realgrundlast</i> (Lektionen 7–8, Folie 65; SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 1444). • <i>Gegenstand der Personalgrundlast</i> ist also – im Unterschied zur Personaldienstbarkeit – die <i>Verpflichtung zu einer Leistung</i>. Diese Leistung beschränkt sich nicht auf ein Unterlassen oder Dulden, sondern ist ein positives Tun, ein Handeln oder Liefern (SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 1442). 	7

<ul style="list-style-type: none"> • Der <i>Inhalt der Hauptleistungspflicht</i> ist nicht persönlicher Natur in dem Sinne, dass der Gläubiger der Grundlast eine persönliche Forderung gegen den Schuldner hätte und auf Erfüllung klagen könnte. Vielmehr hat er allein ein Recht auf Befriedigung aus dem Wert des belasteten Grundstücks (Art. 791 Abs. 1 ZGB). Die einzelne Leistung wird jedoch mit Ablauf von drei Jahren seit Eintritt ihrer Fälligkeit zur persönlichen Schuld, für die das Grundstück nicht mehr haftet (Art. 791 Abs. 2 ZGB). <p><i>Ergebnis:</i> Insgesamt ist die positive Leistungspflicht bei der Grundlast Hauptpflicht, bei der Personaldienstbarkeit kann sie nur Nebenpflicht sein.</p>	
Punktetotal Aufgabe 3	14.5
Gesamttotal Punkte	76

Notenskala		
ab X Punkten	Note	
0.0	1	sehr schlecht
1.0	1.5	sehr schlecht
2.0	2	schlecht
3.0	2.5	schlecht
6.0	3	ungenügend
11.0	3.5	ungenügend
16.0	4	genügend
21.0	4.5	recht
26.0	5	gut
31.0	5.5	sehr gut
36.0	6	vorzüglich