

**2. VORDIPLOMPRÜFUNG HERBST 1998
(juristischer Lehrgang)**

ZIVILGESETZBUCH

(22. September 1998 / 14.00 - 17.00 Uhr)

Prof. Dr. V. Roberto

Administrative Weisungen

1. Auf der ersten Seite der Arbeit sind folgende Angaben zu machen:
 - Name und Vorname der Kandidatin / des Kandidaten
 - Muttersprache
 - 2. Versuch
2. Die Seiten der Arbeit sind zu numerieren.
3. Für die Beantwortung der einzelnen Aufgaben ist jeweils ein neues Blatt zu benützen und der Name und Vorname der Kandidatin / des Kandidaten anzugeben.
4. Achten Sie auf korrekte Darstellung und ausformulierte Sätze; Nichtbeachtung dieser Vorgabe führt zu Punkteabzügen.
5. Lassen Sie auf allen Seiten einen Rand frei.
6. Die Antworten sind gut leserlich zu schreiben. Unleserliches gilt als nicht geschrieben.
7. Alle Lösungen sind zu begründen, und zwar, so weit vorhanden, unter Hinweis auf die massgebenden Rechtsnormen. Die Angabe von Artikeln allein genügt nicht.
8. Es sind ausschliesslich die gestellten Fragen zu beantworten. Exkurse werden nicht bewertet. Es werden nur Antworten berücksichtigt, die sich bei der entsprechenden Fragennummer befinden. Es ist also unzulässig, Antworten im Zusammenhang mit der Beantwortung anderer Fragen zu geben.
9. Das Umschlagblatt ist nicht als Lösungsblatt zu benützen.
10. Diese Aufgabenblätter sind ebenfalls abzugeben!

Fall 1:

Der Fastnachtsverein Rotznasen erwähnt in einer Schnitzelbank (satirische Fastnachtsverse), dass Dr.iur. Beat Müller-Huber, LL.M., sich mit unverdienten Titeln schmücke. Die Schnitzelbänke werden am 1. März 1998 erstmals in der Öffentlichkeit vorgetragen und auf Flugblättern verteilt. Des weiteren wurde die Schnitzelbank von der Lokalzeitung als besonders originell beurteilt und deshalb in der Ausgabe vom 3. März 1998 abgedruckt. Die Angelegenheit wird zum Stadtgespräch und führt in den folgenden Wochen zu einem markanten Umsatzrückgang in seiner Kanzlei.

Dr. Müller hat an einer schweizerischen Universität doktriert und an einer amerikanischen Universität den Titel LL.M. erworben. Dr. Müller erfährt bereits am Tage nach der ersten Aufführung (am 2. März 1998) von der Schnitzelbank.

Frage:

Welche Klagen und Ansprüche kann Dr. Müller gegen wen geltend machen? (kurze Begründung genügt)

(12 Punkte)

Fall 2:

Peter Staub und Klara Widmer kennen sich seit dem 16. Lebensjahr. Beide haben 1988 mit dem Jusstudium in Zürich begonnen, wo sie gemeinsam eine 2-Zimmerwohnung bezogen. Nach drei Semestern wurde Klara schwanger und hat ihr Studium, für das sie sich sowieso nie recht begeistern konnte, abgebrochen. Kurz vor der Geburt der Tochter Irene am 9. Mai 1990 heirateten Peter und Klara. Die Eltern von Peter waren mit der Heirat ihres Sohnes überhaupt nicht einverstanden. Den finanziellen Beitrag, den Peter von seinen Eltern erhielt, genügte gerade, die Aufwände für sein Studium und seine Lebenshaltungskosten zu decken. Die beiden jungen Eltern konnten sich nur dank der finanziellen Unterstützung von Klaras Eltern über Wasser halten. Diese zahlten den beiden seit der Heirat monatlich CHF 1'500.--. Ein halbes Jahr nach der Geburt begann Klara mit einer Teilzeitstelle in einer Kleiderboutique, wo sie monatlich CHF 1'100.-- verdiente. Nebenbei besorgte sie zum grössten Teil den Haushalt und kümmerte sich vorwiegend alleine um das Kind.

Am 24. Februar 1993 verunglückten Klaras Eltern tödlich bei einem Autounfall. Sie erbt als einziges Kind CHF 40'000.-- von ihren Eltern. Peter schloss sein Studium drei Monate später ab und begann sofort mit seiner Dissertation. Dank der Erbschaft, dem kleinen Verdienst von Klara und dem Beitrag von Peters Eltern konnte sich Peter ganz seiner Doktorarbeit widmen, die er im Mai 1995 abschloss. Kurz danach trat er eine Stelle in einem grösseren Anwaltsbüro in Zürich an. Der Verdienst von Klara und Peter genügte gerade so zum Leben. Nachdem Peter auf die Anwaltsprüfung gelernt hatte - während diesen drei Monaten verdiente er nichts - war die Erbschaft praktisch aufgebraucht. Am 2. Januar 1998 konnte Peter als Anwalt in der gleichen Kanzlei arbeiten, wo er sein Praktikum machte. Sein Anfangsgehalt betrug CHF 5'500.--, wobei ihm eine Erhöhung im Verlaufe der Zeit in Aussicht gestellt wurde. Zwei Monate später, am 4. März 1998, zog Peter, zur grossen Überraschung von Klara, aus der gemeinsamen Wohnung aus. Er bezog eine eigene 2-Zimmerwohnung in der Nähe seines Büros. Eine Woche später, am 11. März, wollte Peter noch einige persönliche Sachen aus der gemeinsamen Wohnung holen. Dabei kam es in der Küche der Wohnung zu einem heftigen Streit zwischen den beiden. Klara muss von Peter erfahren, dass er bereits seit dreieinhalb Jahren ein Verhältnis mit einer ehemaligen Kommilitonin hat. In der Folge kommt es zur Scheidung. Peter hat nichts dagegen, dass die Tochter weiterhin bei der Mutter bleibt.

Fragen:

1. Klara will von Peter eine Entschädigung dafür, dass sie mit ihrem Arbeitsverdienst, dem Geld ihrer Eltern und ihrer Erbschaft sein Studium finanziert hat. Klären Sie ab, für welche Leistungen Klara von Peter eine Entschädigung verlangen kann (Die Angabe von CHF-Beträgen ist nicht erforderlich, Umschreibung genügt).
2. Welche finanziellen Leistungen wird Peter infolge der Scheidung erfüllen müssen?

(12 Punkte)

Fall 3:

Euphrosine Bölsterli war in erster Ehe mit Wendolin Schümperli verheiratet. Dieser hatte sie zur Vorerbin für seinen ganzen Nachlass eingesetzt; bei ihrem Tod sollte das Vermögen je zur Hälfte an die beiden Kinder der Schümperlis gehen. Euphrosine heiratete dann nach Wendolins Tod (1991) in zweiter Ehe Gottfried Bölsterli (1992). Bei ihrem Ableben (1998) hinterlässt sie Gottfried und die beiden Kinder. Der Nachlass Euphrosine Bölsterli beträgt CHF 160'000.-- und setzt sich zusammen aus dem Nachlass Schümperli und Frau Bölsterlis übrigem Vermögen; der Nachlass Schümperli und Frau Bölsterlis übriges Vermögen machten im Zeitpunkt ihres Todes je ungefähr gleich viel aus.

Unmittelbar nach dem Ableben seiner Frau erfährt Gottfried Bölsterli erstmals von den Anordnungen des Schümperli.

Frage:

Gottfried Bölsterli möchte von Ihnen wissen, welcher Betrag oder welche Quote am Gesamtvermögen seiner Frau er beanspruchen kann (kurze Begründung genügt).

(10 Punkte)

Fall 4:

Die Bau-AG hat auf dem Grundstück Nr. 1234 im Baurecht zwei Neubauten (Haus A und Haus B) mit je vier Stockwerkeigentumswohnungen errichtet. Haus A hat ein Flachdach, Haus B ein Giebeldach.

Die Autos können in einer Fertigbaugarage eingestellt werden. Die Garage hatte die Bau-AG von der G-AG bestellt, aber nicht bezahlt; im Vertrag ist ein Eigentumsvorbehalt zugunsten der G-AG vorgesehen.

Hans ist Eigentümer einer Stockwerkeigentumswohnung in Haus B. Sein Eigentum ist mit einem Pfandrecht zugunsten der Kredit-AG in der Höhe von CHF 200'000.-- belastet. Hans hat der Kredit-AG bereits CHF 70'000.-- von seinem Darlehen zurückbezahlt. Die Kredit-AG hat die Grundpfandforderung an die Y-AG übertragen.

Wenige Tage nach Vollendung sämtlicher Bauarbeiten wird über die Bau-AG der Konkurs eröffnet.

Fragen:

1. Beschreiben Sie die Art des Baurechts für die zwei Neubauten auf dem Grundstück 1234? Beschreiben Sie kurz die notwendigen Schritte für die Begründung des Baurechts und des Stockwerkeigentums.
2. Wie wird eine Forderung übertragen, die durch eine Grundpfandverschreibung/einen Schuldbrief gesichert ist? In welcher Höhe hat die Y-AG einen Anspruch gegen Hans?
3. Hat die G-AG eine Möglichkeit, einen Verlust infolge der unbezahlt gebliebenen Rechnung für die Garage abzuwenden? Welche? Unter welchen Voraussetzungen? Erläutern Sie die möglichen Varianten.
4. Schon nach kurzer Zeit erweist sich das Flachdach auf Haus A als undicht. Für die entsprechenden Ausbesserungskosten möchte Hans nicht aufkommen. Argumentieren Sie, mit welcher Begründung er eine Zahlung verweigern könnte.

(16 Punkte)

VORDIPLOM II (ZGB)

HERBST 1998

MUSTERLÖSUNGEN

Fall 1: Personenrecht

(12 Punkte)

a) Die Verletzung der Persönlichkeit

Zu prüfen ist, ob die Schnitzelbank die **Persönlichkeit** von Herrn Müller **verletzt** (Art. 27 ff. ZGB). **Art. 28 Abs. 1 ZGB** als Grundnorm des Persönlichkeitsrechts sieht vor, dass der in seiner Persönlichkeit widerrechtlich Verletzte zu seinem Schutze gegen jeden, der an der Verletzung mitwirkt, den Richter anrufen kann. Die Verletzung ist widerrechtlich, wenn Sie nicht durch Einwilligung des Verletzten, durch ein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse oder durch das Gesetz gerechtfertigt ist (**Art. 28 Abs. 2 ZGB**).

Art. 28 ZGB schützt u.a. die **Ehre einer Person**, wobei dieser Artikel die Bereiche des beruflichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Ansehens einer Person umfasst.

Durch die Tatsachenbehauptung, Herr Müller trage Titel zu Unrecht, hat der Fastnachtsverein eine Tatsachenbehauptung in der Öffentlichkeit geäußert, welche das berufliche, wirtschaftliche und auch gesellschaftliche **Ansehen von Herrn Müller verletzen**.

Dem in seiner Persönlichkeit Verletzten stehen grundsätzlich die Klagen auf Unterlassung, Beseitigung und Feststellung gemäss Art. 28a Abs. 1 ZGB, auf Berichtigung oder Veröffentlichung des Urteils gemäss Art. 28a Abs. 2 ZGB sowie Schadenersatz und Genugtuung gemäss Art. 28a Abs. 3 ZGB zu. Des weiteren besteht auch die Möglichkeit, vorsorgliche Massnahmen gemäss Art. 28c ZGB zu beantragen oder eine Gegendarstellung gemäss Art. 28g ZGB zu verlangen.

b) Ansprüche gemäss Art. 28a Abs. 1 und 2 ZGB

Bezüglich der Schnitzelbank kann Herr Müller, um **weitere Verletzungen durch das Verteilen der Flugblätter** zu verhindern, auf **Unterlassung** klagen (**Art. 28a Abs. 1 Ziff. 1 ZGB**).

Gestützt auf den **Beseitigungsanspruch** kann Herr Müller auch verlangen, dass die noch bestehenden **Flugblätter vernichtet** werden (**Art. 28a Abs. 1 Ziff. 2 ZGB**).

Da bereits Flugblätter verteilt wurden und insoweit die **Persönlichkeitsverletzung bereits eingetreten** ist, kann Herr Müller verlangen, dass der Richter die **Widerrechtlichkeit der Persönlichkeitsverletzung feststellt** (**Art. 28a Abs. 1 Ziff. 3 ZGB**).

Herr Müller kann ferner verlangen, dass das **richterliche Urteil** oder eine **Berichtigung veröffentlicht** wird (**Art. 28a Abs. 2 ZGB**).

c) Schadenersatz und Genugtuung

Des Weiteren kann Herr Müller eine Klage auf **Schadenersatz (Art. 28a Abs. 3 ZGB i.V.m. Art. 41 Abs. 1 OR)** geltend machen. Die Widerrechtlichkeit ergibt sich aus Art. 28 ZGB. Der **Vermögensschaden** tritt ein wegen des entgangenen Gewinns aufgrund des Umsatzrückgangs in seiner Kanzlei. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass der Umsatzrückgang auf andere Gründe zurückzuführen ist, weshalb der **adäquate Kausalzusammenhang** wohl bejaht werden kann. Das Handeln des Fastnachtsvereins ist zumindest **fahrlässig**, weshalb auch ein Verschulden vorliegt.

Allenfalls kann Herr Müller auch eine **Genugtuung** verlangen (**Art. 28a Abs. 3 ZGB i.V.m. Art. 49 OR**), falls die Schwere der Verletzung einen solchen finanziellen Ausgleich rechtfertigt und die Verletzung nicht durch Entschuldigung oder Rücknahme der verletzenden Äusserung wieder gut gemacht worden ist.

d) Vorsorgliche Massnahmen

Um zu **verhindern**, dass die Schnitzelbänke **während der ganzen Fastnachtszeit vorgetragen** und die **Flugblätter verteilt** werden, kann Herr Müller **vorsorgliche Massnahmen i.S.v. Art. 28c** beanspruchen. **Voraussetzung** wäre, dass Herr Müller dem Richter **glaubhaft macht**, weitere **Verletzungen** würden **drohen**, welche einen **nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteil** bewirken (Art. 28c Abs. 1 ZGB).

e) Gegendarstellung

Schliesslich hat Herr Müller auch Anspruch auf **Gegendarstellung** gegenüber der **Lokalzeitung (Art. 28g ff. ZGB)**. Bei der persönlichkeitsverletzenden Äusserung handelt es sich um eine **Tatsachendarstellung**, die in einem **periodisch erscheinenden Medium** abgedruckt ist und die **Persönlichkeit** von Herrn Müller unmittelbar **betrifft (Art. 28g Abs. 1 ZGB)**. Herr Müller hat somit ein Recht auf Veröffentlichung der Gegendarstellung (Art. 28k ZGB) in der betreffenden Lokalzeitung unter Einhaltung der Vorschriften über **Form und Inhalt (Art. 28h ZGB)** sowie der **Verfahrensvorschriften (Art. 28i Abs. 1 ZGB)**. Zu beachten ist insbesondere die **Frist von 20 Tagen** ab Kenntnis der Tatsachendarstellung und der **Frist von drei Monaten** ab Verbreitung der Tatsachendarstellung (Art. 28i Abs. 1 ZGB).

1. Frage

a) **Entschädigung gemäss Art. 165 Abs. 1 und 2 ZGB**

Klara hat während der Ehe den grössten Teil zum Unterhalt der Familie beigetragen. Zum einen hat sie Geld von ihren Eltern erhalten und zum anderen auch von diesen geerbt. Diese Beiträge sind gemäss **Art. 198 Ziff. 2 ZGB Eigengut** und gehören folglich ins Vermögen von Klara.

Hat ein Ehegatte aus seinem Vermögen an den Unterhalt der Familie bedeutend mehr beigetragen als er verpflichtet war, so hat er Anspruch auf eine angemessene **Entschädigung (Art. 165 Abs. 1 und 2 ZGB)**.

Das Einkommen, das sie durch die Arbeit erzielte, muss als zu unbedeutend betrachtet werden, als dass sie aufgrund der genannten Rechtsgrundlage Anspruch auf Entschädigung erheben könnte, insbesondere, da gemäss Art. 163 Abs. 1 ZGB beide Ehegatten jeweils nach ihren Kräften für den Unterhalt der Familie zu sorgen haben. Zudem wurden Peters Unterhaltskosten während des Studiums von seinen Eltern gedeckt.

b) **Ansprüche aus Güterrecht**

Klara kann von Peter **keine Ersatzforderung** gemäss **Art. 206 ZGB** verlangen, da sie mit ihrem Eigengut (Erbchaft) weder Schulden noch Verbesserungen des Vermögens von Peter finanzierte.

c) **Ansprüche aus Kindesrecht**

Gemäss Art. 276 ZGB sind beide Elternteile verpflichtet für die Pflege und Erziehung des Kindes zu sorgen. Da Klara vorwiegend alleine den Haushalt besorgte und sich ums Kind kümmerte, kann der Richter einen Beitrag festlegen, den Peter zu bezahlen hat (**Art. 173 Abs. 2 ZGB**). Diese Forderung kann rückwirkend auf ein Jahr geltend gemacht werden (Art. 173 Abs. 3 ZGB). Allfällige Unterhaltsbeiträge müssten dann an Klara als gesetzliche Vertreterin des Kindes bezahlt werden (Art. 289 Abs. 1 ZGB). Da Peter jedoch in zurückliegenden Jahr kaum einen Verdienst hatte, würde die allenfalls geschuldete Leistung sehr tief sein.

2. Frage

a) **Anspruch auf Unterhalt gemäss Art. 151 Abs. 1 ZGB**

Gemäss **Art. 151 Abs. 1 ZGB** hat der schuldige Ehegatte dem schuldlosen Ehegatten eine **Entschädigung** zu entrichten. Klara kann für das Scheitern der Ehe nicht verantwortlich gemacht werden. Aufgrund der Tatsache, dass Peter in Zukunft mit einer Zunahme des Einkommens rechnen kann, kann er zu einer Entschädigung verpflichtet werden.

Bei der Höhe des Anspruchs ist darauf abzustellen, wie lange Klara die gemeinsame Tochter betreuen muss und es ihr deshalb nicht möglich ist, eine Vollzeitstelle anzunehmen. Aufgrund der Tatsache, dass Klara noch jung ist und sie daher eine Chance hat, eine eigene berufliche Karriere aufzubauen, wird sie keine unbefristete Rente erhalten.

b) Anspruch auf eine Bedürftigkeitsrente gemäss Art. 152 ZGB

Gemäss **Art. 152 ZGB** kann Peter zu einem **Betrag** an den Unterhalt von Klara verpflichtet werden, falls diese durch die Scheidung in **grosse Bedürftigkeit** geraten sollte. Da sie von Peter eine Rente aufgrund von Art. 151 ZGB erhalten wird und zudem selber noch arbeitet, ist **nicht davon auszugehen**, dass sie mit ihrer Tochter in grosse Bedürftigkeit geraten wird.

c) Anspruch auf Kinderalimente gemäss Art. 276 ZGB

Peter wird als Vater von Irene dazu verpflichtet werden, aufgrund von **Art. 156 Abs. 2 i.V.m. Art. 276 Abs. 2 ZGB** Kinderalimente zu bezahlen. Der Umfang bemisst sich nach Art. 285 ZGB. Peter kann über die Mündigkeit von Irene hinaus zu Zahlungen verpflichtet werden (Art. 277 ZGB). Die Zahlungen für Tochter Irene sind nach Art. 289 Abs. 1 ZGB an Klara auszurichten.

Fall 3: Erbrecht

(10 Punkte)

a) Definition des Nachlasses

Der Nachlass ergibt sich erst aus dem Resultat der güterrechtlichen Auseinandersetzung; güterrechtliche Aspekte sind deshalb nicht relevant.

b) Teilung des "übrigen Vermögens" des Nachlasses Bölsterli

Das übrige Vermögen des Nachlasses Bölsterli beträgt etwa 1/2 des gesamten Nachlasses bzw. CHF 80'000.--. Da aus dem Sachverhalt nicht hervorgeht, dass die verstorbene Frau Bölsterli über ihre Erbschaft verfügt hat, erhält Herr Bölsterli 1/4 des Nachlasses Bölsterli bzw. CHF 40'000.-- (Art. 462 Ziff. 1 ZGB) und die beiden Kinder ebenfalls 1/4 bzw. CHF 40'000.-- zu gleichen Teilen (Art. 457 Abs. 2 ZGB).

c) Die Nacherbeneinsetzung und der Herabsetzungsanspruch

Der Verstorbene Schümperli setzte Frau Bölsterli zur Vorerbin und seine Kinder zu Nacherben gemäss Art. 488 ff. ZGB ein.

Die Nacherbeneinsetzung erfolgte für den gesamten Nachlass des Herrn Schümperli. Dies verletzte den Pflichtteilsanspruch von Frau Bölsterli (Art. 531 ZGB).

Frau Bölsterli hat hinsichtlich der Nacherbeneinsetzung im Umfange des Pflichtteils einen Herabsetzungsanspruch (Art. 522 Abs. 1 ZGB). Der Herabsetzungsanspruch ist vererblich, so wie er in der Person des Erblassers, der ihn erworben hat, entstanden ist (T/S 476; Druey § 6 N 89).

d) Umfang des Herabsetzungsanspruchs

Der Pflichtteil von Frau Bölsterli beträgt 1/4 des Nachlasses Schümperli (Art. 471 Ziff. 3 i.V.m. 462 Ziff. 1 ZGB) bzw. CHF 20'000.--. Der gesetzliche Erbteil des Herrn Bölsterli am Pflichtteil der Frau Bölsterli beträgt 1/2; dies entspricht 1/16 des gesamten Nachlasses Bölsterli bzw. CHF 10'000.--. In diesem Umfang hat er einen Herabsetzungsanspruch.

Herr Bölsterli erhält daher aus der Teilung des übrigen Vermögens 4/16 des Nachlasses Bölsterli bzw. CHF 40'000.-- sowie vom Nachlass Schümperli 1/16 des Nachlasses Bölsterli bzw. CHF 10'000.--; insgesamt 5/16 des Nachlasses Bölsterli bzw. CHF 50'000.--.

Fall 4: Sachenrecht

1. Frage

a) **Selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB**

Damit eine Neubaute mit Stockwerkeigentumswohnungen errichtet werden kann, muss das Baurecht eine **selbständige** Dienstbarkeit sein (d.h. übertragbar, mithin weder zugunsten eines herrschenden Grundstücks, also nicht als Grunddienstbarkeit, noch bloss zugunsten einer bestimmten Person errichtet).

Ferner muss es auch **dauernd** (d.h. auf mindestens 30 Jahre bestellt) sein.

Der Vertrag über die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung (**Art. 779a ZGB**).

Ist das Baurecht selbständig und dauernd, kann es als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden gemäss **Art. 779 Abs. 3 ZGB**. Durch den Grundbucheintrag wird das Baurecht zum Grundstück im Sinne von **Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB**. Auf diesem Grundstück können dann Miteigentumsanteile in Form des Stockwerkeigentums errichtet werden (**Art. 712a, 655 Abs. 2 Ziff. 4 ZGB**).

Das Stockwerkeigentum entsteht durch Eintragung im Grundbuch (**Art. 712d Abs. 1 ZGB**). Mit dem Eintrag werden die Miteigentumsanteile am Stockwerkeigentum als Grundstücke in das Grundbuch aufgenommen (**Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4, 943 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB**), d.h. es wird ein eigenes Grundbuchblatt angelegt.

2. Frage

a) **Übertragung des Schuldbriefs**

Zur Übertragung einer Forderung, die durch einen Schuldbrief gesichert ist, bedarf es der Übergabe des Pfandtitels an den Erwerber (**Art. 869 Abs. 1 ZGB**). Bei Titel, die auf einen bestimmten Namen lauten, ist die Anmerkung der Übertragung auf dem Titel unter Angabe des Erwerbers zu machen (**Art. 869 Abs. 2 ZGB**).

b) **Übertragung der Grundpfandverschreibung**

Die Übertragung der **Grundpfandverschreibung** setzt eine Forderungsübertragung voraus. Da kein Wertpapier, sondern eine gewöhnliche, wenn auch pfandgesicherte Forderung vorliegt, müssen zur Übertragung der Forderung die vom OR für die **Zession** vorgesehenen Vorschriften beachtet werden. Erforderlich (aber auch genügend) ist demnach ein **schriftlicher Abtretungsvertrag**. Dazu ist weder ein Vermerk auf der Urkunde noch eine Eintragung ins Grundbuch nötig.

c) **Höhe des Anspruchs der Y-AG gegen Hans**

Unterscheidung nach Grundpfandart.

Grundpfandverschreibung

Die Grundpfandverschreibung ist von der Pfandforderung abhängig; ohne Forderung vermag sie keine materiellrechtlichen Wirkungen zu erzeugen. Ist also eine sichergestellte zukünftige Forderung teilweise getilgt, so fällt auch das Pfandrecht in diesem Umfang dahin. Die Y-AG kann von Hans wohl die CHF 200'000.-- verlangen, doch stehen Hans alle zulässigen Einwendungen gegen die Forderung selbst zu; er kann also deren Höhe bestreiten. Die Y-AG wird nach Abzug der zurückbezahlten CHF 70'000.- - nur CHF 130'000.-- erhalten.

Schuldbrief

Anders als bei der Grundpfandverschreibung nimmt beim Schuldbrief nicht nur das Pfandrecht, sondern auch die sichergestellte Forderung am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil. Das bedeutet, dass die Forderung für jedermann zu Recht besteht, der sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen und daraufhin den Titel erworben hat (**Art. 865 ZGB**). Die Y-AG kann von Hans die CHF 200'000.-- fordern, die auf dem Titel aufgeführt sind.

3. Frage

Es gilt als erstes zu untersuchen, ob die Garage eine Fahrnis oder ein unbewegliches Werk ist.

a) Eigentumsvorbehalt (als Variante)

Würde es sich bei der Fertigbaugarage um eine Fahrnis handeln, hätte die G-AG die Möglichkeit, einen **Eigentumsvorbehalt gemäss Art. 715 Abs. 1 ZGB** in **Eigentumsvorbehaltsregister** eintragen zu lassen. Falls die Bau-AG die Garage nicht bereits an die Stockwerkeigentümer übereignet hat, könnte die G-AG ihr Eigentum zurückverlangen. Ist die Übereignung bereits erfolgt, wären die Stockwerkeigentümer in ihrem Erwerbe geschützt, sofern nicht Bösgläubigkeit im Sinne von Art. 3 Abs. 2 ZGB vorliegt.

b) Unbewegliches Werk

Eine Fahrnisbaute liegt allerdings nur vor, wenn nach Absicht der Beteiligten (subjektives Element) die lose Verbindung mit dem Boden nur vorübergehend besteht. Dies ist der Fall bei Hütten, Buden, Baracken, Zelten usw. (**Art. 677 ZGB**). Bei der Fertigbaugarage handelt es sich aber nicht um eine Fahrnisbaute, da die Absicht der Eigentümer der dauernde Verbleib der Garage an ihrem Platz ist. Daher kommt zur Sicherung der Forderung der G-AG nur der **Eintrag des Bauhandwerkerpfandrechts (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB)** in Frage.

c) Voraussetzungen des Bauhandwerkerpfandrechts

Voraussetzung ist, dass es sich nicht um einen reinen Kaufvertrag handelt, sondern dass Material und Arbeit geliefert wird. Dies wäre der Fall, wenn es sich um eine speziell vorgefertigte Garage handelt. Das Bauhandwerkerpfandrecht muss errichtet werden zu Lasten des Grundstücks, für welches die Arbeit und das Material geleistet worden ist (**Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB**). Die G-AG als Unterakkordant ist berechtigt, das Bauhandwerkerpfandrecht gegen die jeweiligen Eigentümer (Stockwerkeigentümer) eintragen zu lassen. Die Frist beträgt 3 Monate (Art. 839 Abs. 2 ZGB).

d) Pfandrecht auf Gesamteigentum?

Bestehen auf einer Stockwerkeinheit bereits Grundpfänder oder Grundlasten, so kann das Gesamtgrundstück nicht mehr mit einem Bauhandwerkerpfandrecht belastet werden: letzteres ist vielmehr auf die Stockwerkeinheiten zu verteilen (**Art. 648 Abs. 3 ZGB**).

4. Frage

a) Verteilung der Kosten unter den Stockwerkeigentümern gemäss Art. 712h ZGB

Die Verteilung der Lasten und Kosten unter den Stockwerkeigentümern erfolgt gemäss Art. 712h ZGB. Grundsätzlich erfolgt die Verteilung nach Massgabe der Wertquoten der jeweiligen Stockwerkeigentumseinheiten (**Art. 712h Abs. 1 ZGB**). Gemäss Art. 712h Abs. 3 ZGB ist eine abweichende Kostenverteilung dann vorzunehmen, wenn gewisse gemeinschaftliche Teile einzelnen Einheiten nicht oder nur in ganz geringem Masse dienen. Massgebend ist eine objektive Betrachtungsweise. Hans müsste also argumentieren, dass die Ausbesserungsarbeiten am Flachdach seinem Stockwerkeigentum aus objektiver Sicht nicht dienen und es sich nicht lediglich um einen geringen Unterschied in der Beanspruchung des gemeinschaftlichen Teils handelt.