

Schriftliche Anwaltsprüfung Sommer 2014

1. Sachverhalt

Am 2. Februar 1975 begründeten die Miteigentümer Hans Roth, Peter Braun, Josef Schwarz und Paul Weiss Stockwerkeigentum an der Parzelle Nr. 520 des Grundbuches der Gemeinde Flims (Stockwerkeigentümergeinschaft Miraselva). Im gleichen Jahr überbauten sie das in Flims Waldhaus gelegene Grundstück mit einem 4-Familien-Haus, wobei jeder eine Wohnung mit einem Garagenplatz im Stockwerkeigentum übernahm. Die im Unterland wohnhaften Stockwerkeigentümer nutzten die Wohnungen mit ihren Familien insbesondere zu Ferienzwecken. Als Verwalter amtierte über viele Jahre Paul Weiss.

Im Jahr 1978 erstellte die Gemeinde Flims im Bereich der Parzelle Nr. 520 eine neue Zufahrtsstrasse, wobei sich zwischen der Strasse und der Parzelle Nr. 520 ein Bodenstreifen von 2.50 Meter Breite und 20 Meter Länge ergab, der von der Gemeinde nicht mehr benötigt wurde. Über die Weihnachtstage hielten die Stockwerkeigentümer jeweils ihre Stockwerkeigentümersammlung ab. Paul Weiss orientierte an der Versammlung vom 26. Dezember 1978 über diesen Umstand und es wurde die Idee geäussert, diesen Streifen zur Anlegung von Besucherparkplätzen zu erwerben. Paul Weiss übernahm die Aufgabe, bei der Gemeinde die Kaufmöglichkeit und allenfalls den Preis abzuklären. Die Gemeinde Flims teilte dem Verwalter am 20. Januar 1979 mit, sie würde den Bodenstreifen (Parzelle Nr. 2530) für den Pauschalpreis von Fr. 5'000.00 verkaufen. Dies teilte Paul Weiss den anderen Stockwerkeigentümern telefonisch mit und alle waren sofort mit dem Kauf des Bodenstreifens für die Stockwerkeigentümergeinschaft einverstanden. Paul Weiss sollte den Erwerb als Vertreter der Stockwerkeigentümergeinschaft auf dem Grundbuchamt tätigen. Dies fasste Paul Weiss als Zirkulationsbeschluss auf, wie es gemäss Reglement der Stockwerkeigentümerschaft grundsätzlich gestattet war.

Anlässlich des Beurkundungsaktes vom 25. Februar 1979 beim Grundbuchamt Flims verlangte der Grundbuchverwalter die Vorweisung eines formellen Beschlusses der Stockwerkeigentümergeinschaft über den Kauf des Bodenstreifens oder zumindest die Unterschriften bzw. eine Vollmacht der zustimmenden Stockwerkeigentümer. Da Paul Weiss derartiges nicht in Händen hatte, entschloss er sich kurzerhand, die kleine Parzelle vorerst auf seinen eigenen Namen zu erwerben, um sie nachträglich auf die Stockwerkeigentümergeinschaft zu übertragen. Auf diese Weise wurde der Kaufvertrag abgeschlossen und Paul Weiss als Eigentümer der Parzelle Nr. 2530 ins Grundbuch eingetragen. Der von Paul Weiss an die Gemeinde Flims bezahlte Kaufpreis wurde in der Folge von der Stockwerkeigentümergeinschaft mit seinen Stockwerkeigentümerbeiträgen

verrechnet. Die Stockwerkeigentümergeinschaft liess sodann auf dem Bodenstreifen die Besucherparkplätze erstellen, bezahlte die Bauarbeiten und nutzte die Parzelle bis heute wie vorgesehen. Obwohl an den Stockwerkeigentümersammlungen in unregelmässigen Abständen dem Verwalter immer wieder in Erinnerung gerufen wurde, die Angelegenheit grundbuchlich zu bereinigen und die Stockwerkeigentümergeinschaft als Eigentümerin einzutragen, wurde dies immer wieder hinausgeschoben und offenbar als nicht so dringlich angesehen.

Im Jahr 2008 verstarb Paul Weiss und seine Ehefrau Erna Weiss als Alleinerbin verkaufte ein Jahr später die Ferienwohnung in Flims. Als Eigentümerin der Parzelle Nr. 2530 blieb sie als Rechtsnachfolgerin von Paul Weiss nach wie vor im Grundbuch eingetragen. Als die Stockwerkeigentümergeinschaft auf Erna Weiss zuzuging und um Übertragung des Eigentums an Parzelle Nr. 2530 auf die Stockwerkeigentümergeinschaft ersuchte, lehnte sie dies ab mit der Begründung, sie sei die rechtmässige Eigentümerin. Da alle Überzeugungsversuche nicht fruchteten, gelangt die Stockwerkeigentümergeinschaft, vertreten durch den neuen Verwalter Josef Schwarz, an Sie, ersucht Sie um anwaltliche Beratung und Einleitung der nötigen rechtlichen Schritte, damit die Stockwerkeigentümergeinschaft im Grundbuch als Eigentümerin der Parzelle Nr. 2530 eingetragen werde.

2. Aufgabe

- Beurteilen Sie in einem Rechtsgutachten die Rechtslage aus Sicht der Stockwerkeigentümergeinschaft Miraselva und erteilen Sie Rat wie weiter vorzugehen ist.
- Verfassen Sie jene Eingaben, die Sie als die erfolgversprechendsten beurteilen.

3. Hilfsmittel

Bundesrecht

- ZGB
- OR
- ZPO

Kantonales Recht

- Gesetz über die Einteilung des Kantons in Bezirke und Kreise
- Gerichtsorganisationsgesetz (GOG)
- EGzZPO