

Schriftliche Anwaltsprüfung Sommer 2016

1. Sachverhalt

Die entfernten Verwandten Paulin Jenatsch und Marionna von Planta sind je zur Hälfte Miteigentümer eines stattlichen Patrizierhauses, die Casa Lucrezia, aus dem 17. Jahrhundert im Dorfkern der Gemeinde Bergün (Parzelle Nr. 200; Miteigentumsanteile Nr. M250011 [Jenatsch] und M250012 [von Planta]). Eine Aufteilung in Stockwerkeigentum erfolgte nicht; indessen haben die Rechtsvorgänger der heutigen Miteigentümer in einer Nutzungsordnung festgelegt, welche Räume des Hauses von welcher Familie allein genutzt werden dürfen und welche Hausteile zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung stehen. Da Marionna von Planta nicht mehr in Bergün wohnt, hat sie ihren Miteigentumsteil des Hauses seit dem Jahr 2008 an Paulin Jenatsch und dessen Ehefrau Carlina Jenatsch-Devonas vermietet. Dieser Mietvertrag ist erstmals auf den 30. September 2016 kündbar. Seit Abschluss des Mietvertrages wohnt Paulin Jenatsch mit seiner Familie in der Casa Lucrezia.

Im Verlauf der Zeit stellte sich heraus, dass das Haus in verschiedener Hinsicht renovationsbedürftig ist (Dach, Isolation, Heizung etc.). Da Marionna von Planta im Unterland lebt und den Bezug zur Casa Lucrezia ein wenig verloren hat, hat sie kein grosses Interesse, allzuviel in das Haus zu investieren. Andererseits hat die Familie Jenatsch Gefallen an der Casa Lucrezia gefunden und Paulin Jenatsch trägt sich mit dem Gedanken, das Haus ganz zu Eigentum zu übernehmen. Er unterbreitet Marionna von Planta deshalb ein Angebot, ihren Miteigentumsanteil für 1 Mio. Franken zu übernehmen. Dieser Betrag erscheint Marionna von Planta aber viel zu tief, so dass eine Einigung über die Übernahme ihres Miteigentumsanteils durch Paulin Jenatsch nicht zustande kommt. Dennoch ist sie fest entschlossen, den Anteil mit möglichst hohem Erlös abzustossen. Marionna von Planta erteilt Ihnen daher den Auftrag, ihr aufzuzeigen, wie dies am besten realisiert werden kann. Dabei ist sich Ihre Klientin bewusst, dass angesichts der Raumeinteilung der Casa Lucrezia weder eine Begründung von Stockwerkeigentum möglich wäre noch ein direkter Verkauf des Miteigentumsanteils den gewünschten hohen Erlös verspräche.

Im Verlauf Ihrer Recherchen beim Grundbuchamt sticht Ihnen ins Auge, dass Paulin Jenatsch, dem seit seinem Angebot die Absichten von Marionna von Planta bekannt sind, am 01. April 2016 seinen Miteigentumsanteil mit einem lebenslänglichen Nutznießungsrecht zugunsten seiner Ehefrau belastet hat. Darauf angesprochen erklärte Paulin Jenatsch, er wolle damit seine Ehefrau gegenüber ihren gemeinsamen Nachkommen absichern. Marionna von Planta befürchtet nun, dass diese Belastung Auswirkungen auf den von ihr angestrebten höchstmöglichen Erlös für ihren Miteigentumsanteil haben könnte.

2. Aufgabe

1. Legen Sie in einem Rechtsgutachten dar, welche Fragen sich im gesamten Zusammenhang stellen. Zeigen Sie den erfolgversprechendsten Weg auf, wie Marionna von Planta zu einem möglichst hohen Erlös für ihren Miteigentumsanteil kommt.
2. Verfassen Sie die dazu nötigen Eingaben an die zuständigen Instanzen, um zu diesem Ziel zu gelangen.