

## **AUSGANGSLAGE**

Jan Berger ist Alleineigentümer der Liegenschaft Möriken, Grundstücknummer 35, Fläche 9'500 m<sup>2</sup>, Gebäude 49 m<sup>2</sup>, Acker, Wiese, Weide. Das Grundstück liegt seit 1980 in der Wohnzone 2 und stellt vollständig erschlossenes Bauland dar. Herr Berger beabsichtigt, das Grundstück an den Investor Ikarus AG zu verkaufen. Zwischen den Parteien besteht eine entsprechende notariell beglaubigte Absichtserklärung. Weiter liegt der Entwurf des Grundstückkaufvertrages vor. Auf dem Grundstück steht ein kleines Gebäude. Es handelt sich dabei um einen kleinen Gewerberaum für eine Werkstatt. In das Gebäude ist mit separater Zufahrt samt Tor eine Garagenbox integriert, worin ein Personenwagen eingestellt werden kann.

Im Zusammenhang mit dem Grundstück bestehen folgende drei laufende Nutzungen:

- Schriftliche Vereinbarung zwischen Herr Berger und Peter Müller vom 10. März 2019. Darin wird Peter Müller berechtigt, die oben erwähnte Garagenbox zur Parkierung seines Personenwagens zu nutzen. Für diese Nutzung hat sich Peter Müller zur Bezahlung eines monatlichen Betrages von CHF 300 verpflichtet. Beginn der Nutzung war gemäss Vereinbarung der 1. April 2019. Weiter enthält die Vereinbarung eine Bestimmung, wonach diese frühestens per 30. Juni 2019 kündbar war. Für die Kündigung sei eine Frist von drei Monaten jeweils auf ein Monatsende einzuhalten. Der Vertrag ist mit «Miete» betitelt.
- 30 Aren des Grundstücks sind dem Landwirt Martin Köchli seit 2011 zur landwirtschaftlichen Nutzung überlassen. Dieser bewirtschaftet die Fläche und kann die Erträge aus der Nutzung für sich behalten. Für die Nutzung erbringt er gegenüber Herrn Berger keine Zahlung. Eine schriftliche Abrede besteht nicht. Die genannten Nutzungsmodalitäten sind aber unbestritten.
- 60 Aren werden von Landwirt Bruno Fricker landwirtschaftlich genutzt. Auch hier besteht keine schriftliche Vereinbarung. Die Nutzung besteht seit 2002. Bruno Fricker bewirtschaftet die Fläche und kann die Erträge für sich behalten. Für die Nutzung bezahlt er Herrn Berger jährlich CHF 600.00. Auf der jährlichen Banküberweisung ist seit 2002 als Zahlungsgrund «Pachtzins» aufgeführt. Die Nutzungsmodalitäten und deren Dauer sind ebenfalls unbestritten.

Jan Berger und der Investor Ikarus AG sind sich einig, dass die geschilderten Nutzungsverhältnisse infolge des geplanten Verkaufs beendet werden sollen. Die Ikarus AG beabsichtigt, auf dem Grundstück eine Terrassensiedlung zu bauen. Hierzu soll nach der Handänderung eine Parzellierung samt Stockwerkeigentumsbegründung vorgenommen werden. Anschliessend sollen die einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten verkauft werden. Die Parteien sind sich nicht im Klaren, wie in Bezug auf die obigen Nutzungsverhältnisse rechtlich vorzugehen ist. Insbesondere steht noch nicht fest, ob die Verhältnisse vor oder erst im Anschluss an die Handänderung aufgelöst werden bzw. aufgelöst

werden können. Auch möchten die Parteien wissen, ob die Handänderung bei bestehenden Nutzungsverhältnissen einen Einfluss auf dieselben hat.

#### **AUFGABE**

1. Die Parteien beauftragen Sie gemeinsam mit einer umfassenden Prüfung der Rechtslage im Sinne eines Gutachtens. Sie möchten insbesondere Klärung, um was für Rechtsverhältnisse es sich bei den drei Nutzungen handelt, ob bzw. wie diese beendet werden könnten und welchen Einfluss eine Handänderung auf die Nutzungsverhältnisse hätte.
2. Sie erstellen ein Memorandum, in welchem Sie für die Auftraggeber eine umfassende Analyse der Rechtslage vornehmen. Gleichzeitig ist am Ende des Memorandums für die drei Nutzungsverhältnisse je eine Handlungsempfehlung aufzuführen.

#### **Hilfsmittel:**

1. OR
2. ZGB
3. LPG
4. BGG