

## ZGB

Dr. Monika Fehlmann, Rechtsanwältin

---

**Sachverhalt A**

Die Liegenschaft LIG/ 215 Unterkulm ist in 23 Stockwerkeinheiten aufgeteilt. Peter ist Eigentümer der Stockwerkseigentumseinheit LIG/215.7. Die Material GmbH ist Eigentümerin von 13 Stockwerkseigentumseinheiten. Eine der Material GmbH gehörende Stockwerkseigentumseinheit ist vermietet an Thomas, Geschäftsführer und Gesellschafter der Material GmbH. Die anderen Wohnungen/Stockwerkseigentumseinheiten hat die Material GmbH an Dritte vermietet. Die Wohnung von Thomas ist gleichzeitig Sitz der Material GmbH. In einer anderen, der Material GmbH gehörenden, Stockwerkseigentumseinheit befindet sich seit 1. März 2021 die Suchtberatungsstelle Pegasus, welche vom Verein X betrieben wird. Der Verein X ist Mieter dieser Wohnung.

Im Reglement für die Stockwerkeigentümergeinschaft findet sich die folgende Bestimmung:

**Art. 4 Zweckbestimmung und allgemeine Nutzungsbeschränkung**

Die Stockwerkeinheiten dürfen nur zu den im Begründungsakt und in diesem Reglement umschriebenen Zwecke verwendet werden. Nutzungen, die übermässige Einwirkungen (wie Lärm, Nachtruhe, Erschütterungen, üble Gerüche oder Verunreinigungen) zur Folge haben, sind zweckwidrig und damit unzulässig.

Der Zweck der gesamten Überbauung ist das Wohnen.

Der Briefkasten der einen Stockwerkseigentumseinheit ist mit dem Namen der Material GmbH angeschrieben. Die Aktivitäten der Firma sind im Übrigen für die Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer an ihrem Sitz nicht wahrnehmbar.

Die Suchtberatungsstelle Pegasus wird täglich von etwa 20 Klientinnen und Klienten besucht. Es arbeiten fünf Angestellte dort mit einem Stellenpensum von 350%.

Peter kommt zu Ihnen in die Anwaltspraxis.

### **Aufgaben:**

1.

Peter will von Ihnen wissen, ob es zulässig ist, dass die Material GmbH ihren Sitz in der einen Stockwerkeigentumseinheit hat und wie es sich mit der Nutzung der Wohnung als Suchtberatungsstelle verhält. Erstellen Sie ein Resumé für Peter zu diesen Fragen.

(16 Punkte)

2.

Skizzieren Sie zuhanden von Peter, wie er im Falle einer unzulässigen Nutzung vorgehen müsste.

(6 Punkte)

Hinweis:

Prüfen Sie die sich aus dem Stockwerkeigentumsrecht (inkl. Vereinsrecht) ergebenden Rechtsbehelfe/Klagen (mit Ausführungen zum öffentlichen Recht oder zum Nachbarrecht/Besitzerschutzrecht können Sie keine Punkte holen).

Skizzieren bedeutet nur das Aufzeigen der Vorgehensweise und beinhaltet nicht, eine Klage oder ein Rechtsmittel abzufassen.

## **Sachverhalt B**

Die Schnellmaurer GmbH ist eine Gesellschaft mit Sitz in Baden. Sie hat hauptsächlich die Ausführung von Bauarbeiten aller Art sowie den Handel mit Waren aller Art zum Zweck gemäss ZEFIX-Eintrag. Die Mawi AG mit Sitz in Menziken/AG bezweckt die Durchführung von Immobiliengeschäften aller Art im In- und Ausland. Die Mawi AG war Alleineigentümerin des Grundstücks LIG/Brugg 234 bis März 2021.

Die Schnellmaurer GmbH hat in der Erwartung, das Grundstück LIG/Brugg 234 käuflich zu erwerben, ab November 2020 bis Mitte Februar 2021 Arbeiten für den Rohbau ausgeführt. Die Parteien sind mündlich übereingekommen, dass die Schnellmaurer GmbH das Bauprojekt gemäss erteilter Baubewilligung der Stadt Brugg vom 1. Oktober 2020 auf dem Grundstück ausführe und das überbaute Grundstück der Mawi AG zu einem Vorzugspreis von Fr. 800'000.- abkaufe. Die Schnellmaurer GmbH hat bereits eine Anzahlung von Fr. 100'000.- im Hinblick auf den Kauf geleistet. Aus mehreren Schreiben geht hervor, dass die Mawi AG von der Schnellmaurer GmbH verlangt hat, bereits vor Abschluss des Kaufvertrags mit den Bauarbeiten zu beginnen.

Wegen Finanzierungsschwierigkeiten ist es nicht zum Abschluss des Kaufvertrags und zur Grundstückübertragung an die Mawi AG gekommen. Am 15. Februar 2021 hat die Mawi AG der Schnellmaurer GmbH schriftlich mitgeteilt, dass diese die Baustelle nicht mehr betreten sowie keine Arbeiten mehr ausführen dürfe und diese von der Baustelle verwiesen. Die Schnellmaurer GmbH hat bis zu diesem Zeitpunkt nachweislich die Baustelleninstallationen, die Vorbereitung des Baugrundes, Abdichtungsarbeiten und diverse Rohbauarbeiten ausgeführt.

Die Schnellmaurer GmbH hat am 20. Februar 2021 Rechnung gestellt für die geleisteten Arbeiten und das Material im Betrag von Fr. 520'000.- und die Anzahlung zurück verlangt. Die Rechnung wurde nicht bezahlt. Am 30. März 2021 hat die Mawi AG die Liegenschaft LIG/Brugg 234 an die Columbus AG mit Sitz in Lenzburg verkauft. Die Columbus AG hat die Liegenschaft als Firmensitz der Räumlichkeiten im Parterre sowie zur Vermietung der übrigen Wohnungen erworben. Die Columbus AG ist als Aktiengesellschaft im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragen.

Die Schnellmaurer GmbH will von Ihnen wissen, ob sie eine Sicherstellung für die geleisteten Arbeiten und das eingebaute Material herbeiführen kann.

**Aufgaben:**

1. Kann die Schnellmaurer GmbH mit Erfolg ein Pfandrecht eintragen lassen? Begründen Sie Ihre Auffassung!  
(13 Punkte)
2. Welches prozessuale Gesuch reichen Sie ein und weshalb?  
(3 Punkte)
3. Welche Instanz ist zuständig für die Beurteilung dieses Gesuchs? Begründen Sie Ihre Auffassung!  
(7 Punkte)
4. Formulieren Sie das Rechtsbegehren!  
(6 Punkte)

**Formales (Aufbau/Sprache) für beide Sachverhalte (5 Punkte)**

**Hilfsmittel:**

ZGB, ZPO, EGZPO, BGG