

[Briefkopf Anwaltskanzlei]

Einschreiben

Bezirksgericht Zürich

[Adresse]

8036 Zürich

[Ort], [Datum]

[Anrede]

In Sachen

[Vorname] [Name], geb. [Geburtsdatum]

**Klägerin**

[Adresse], [Ort]

vertreten durch Rechtsanwalt [Vorname] [Name], [Adresse], [Ort]

gegen

**1. [Vorname] [Name]**

**Beklagter 1**

[Adresse], [Ort]

ev. vertreten durch Rechtsanwalt [Vorname] [Name], [Adresse], [Ort]

**2. [Vorname] [Name]**

**Beklagter 2**

[Adresse], [Ort]

ev. vertreten durch Rechtsanwalt [Vorname] [Name], [Adresse], [Ort]

betreffend Vermächtnis

reiche ich namens und im Auftrag der Klägerin

die vorliegende Klage ein

und stelle die folgenden

## RECHTSBEGEHREN

1. Es seien die Beklagten 1 und 2 zu verpflichten, je einzeln die Grundbuchanmeldung des Grundbuchamtes [Adresse] abzugeben, so dass die Klägerin als Alleineigentümerin des Grundstückes Kat.-Nr. [...], Grundbuch Blatt [...], [Adresse], im Grundbuch eingetragen werden kann.
2. Das Grundbuchamt [Adresse] sei gerichtlich anzuweisen, die Klägerin auf den Zeitpunkt der Rechtskraft des Urteils als Alleineigentümerin des Grundstücks gemäss Rechtsbegehren Ziff. 1 vorstehend im Grundbuch einzutragen.
3. Alles unter solidarischen Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten, mit Bezug auf die Parteientschädigung zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer (von derzeit 8%).

## BEGRÜNDUNG

### I. Formelles

1. Der unterzeichnende Rechtsvertreter ist gehörig bevollmächtigt.

**BO:** Vollmacht der Klägerin vom [Datum] (im Original)

**Beilage 1**

2. Der verstorbene [Vorname] [Name] (nachfolgend «Erblasser») hatte seinen letzten Wohnsitz an der [Strasse], [PLZ] Zürich. Das Bezirksgericht Zürich ist deshalb für die vorliegende Vermächtnisklage gemäss Art. 28 Abs. 1 ZPO örtlich zuständig.
3. Es ist von einem Verkehrswert des Vermächtnisobjektes von ca. CHF 1 Mio. auszugehen, und die hypothekarische Belastung des Grundstücks, welche die Klägerin zu übernehmen hat, beträgt CHF 300'000.00. Der Streitwert der Klage beträgt daher ca. CHF 700'000.00. Bei diesem Streitwert ist das Kollegialgericht des Bezirksgerichts für die Klage sachlich zuständig (vgl. § 19 GOG/ZH).

***Bemerkung:** Es ist umstritten, ob der Wert eines Vermächtnisses eines hypothekarisch belasteten Grundstückes dem Wert des Grundstückes ohne Abzug der Pfandsumme entspricht oder ob auf den Nettowert nach Abzug der Pfandsumme abzustellen ist (vgl. dazu TUOR/SCHNYDER/JUNGO, Zivilgesetzbuch, § 77 Rz 30 FN 27).*

4. Die Klagebewilligung des Friedensrichteramtes [Ort] ist dem Rechtsvertreter der Klägerin am [Datum] zugestellt worden. Die Dreimonatsfrist gemäss Art. 209 Abs. 3 ZPO ist damit mit dieser Klageschrift hinreichend gewahrt.

**BO:** Klagebewilligung vom [Datum] (im Original)

**Beilage 2**

### II. Materielles

5. Der Erblasser ist am [Datum] verstorben. Er hinterliess als seine gesetzlichen Erben die beiden Beklagten als seine beiden Söhne. In einer eigenhändigen letztwilligen Verfügung vom [Datum] hat der Erblasser der Klägerin das Grundstück (Kat.-Nr. [...], Grundbuch Blatt [...]) im Sinne eines Vermächtnisses zugewendet, dies verbunden mit der Auflage, die auf dem Grundstück lastende Hypothekarschuld als eigene Schuld zu übernehmen. Von der genannten letztwilligen Verfügung ist der Klägerin mittels Vermächtnisanzeige des Einzelgerichts im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Zürich vom [Datum] Mitteilung gemacht worden.

**BO:** Vermächtnisanzeige des Einzelgerichts im summarischen Verfahren des Bezirks Zürich vom [Datum] **Beilage 3**

6. Das Vermächtnis hat seinen Beweggrund darin, dass der Erblasser zusammen mit der Klägerin als seiner Lebenspartnerin seit vielen Jahren in dieser Eigentumswohnung zusammenlebte. Der Erblasser wollte und will der Klägerin ermöglichen, dieses Domizil nach seinem Ableben aufrecht zu erhalten, wäre die Klägerin doch als Nichterbin und ohne das besagte Vermächtnis recht- und schutzlos und müsste auf erstes Verlangen der beiden Beklagten als die neue Eigentümerschaft die Wohnung verlassen.
7. Weil das Verhältnis zwischen den beiden Beklagten und der Klägerin schon zu Lebzeiten des Erblassers von Spannungen geprägt war, wandte sich die Klägerin nicht persönlich, sondern mit Brief vom [Datum] schriftlich an die beiden Beklagten. In diesem Schreiben erklärte sie formell die Annahme des Vermächtnisses und teilte den Beklagten gleichzeitig mit, dass sie sich mit dem Grundbuchamt [Amtsstelle] in Verbindung setzen werde, um abzuklären, welche Dokumente es für die Eintragung ihrer Person als Eigentümerin des Grundstückes benötige.

**BO:** Schreiben der Klägerin an die Beklagten vom [Datum] **Beilage 4**

8. Da die Klägerin gemäss dem Testament die auf der Eigentumswohnung lastende Hypothek von CHF 300'000.00 bei der [Bezeichnung der Bank] als Auflage zu übernehmen hat, setzte sie sich in der Folge mit Blick auf eine Finanzierung dieser Hypothekarschuld mit ihrer Hausbank, der [Bezeichnung der Bank], in Verbindung. Mit Schreiben vom [Datum] teilte die Bank der Klägerin mit, dass sie gerne bereit sei, diese Finanzierung möglich zu machen und die Hypothekarschuld gegenüber der [Bezeichnung der Bank] mit befreiender Wirkung für die beiden Erben abzulösen.

**BO:** Schreiben der [Bezeichnung der Bank] an die Klägerin vom [Datum] **Beilage 5**

9. Mit Schreiben vom [Datum] liess das Grundbuchamt der Klägerin den Text einer ausformulierten Grundbuchanmeldung zukommen, die von den beiden Beklagten und von der Klägerin zwecks Übertragung des Eigentums der Grundstücks an die Klägerin unterzeichnet werden müsse. Das Grundbuchamt teilte der Klägerin gleichzeitig mit, dass es den Erbfolgevermerk (Erbgang) aufgrund der ihm von den Beklagten vorgelegten und auf diese beiden lautenden Erbbescheinigung des Einzelgerichts im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Zürich vom [Datum] bereits eingetragen habe und dass es die Vermächtnisanzeige des genannten Einzelgerichts (Beilage 3) als hinreichenden Rechtsgrundausweis im Sinne von Art. 64 Abs. 1 lit. c GBV erachte.

**BO:** Schreiben des Grundbuchamtes [Adresse] an die Klägerin vom [Datum] **Beilage 6**

10. Mit Schreiben vom [Datum] wandte sich die Klägerin wiederum an die Beklagten und liess ihnen eine Kopie des vorgenannten Schreibens ihrer Bank vom [Datum] und das Original-exemplar der Grundbuchanmeldung des Grundbuchamtes [Amtsstelle] zukommen. Sie bat die beiden Beklagten, die Grundbuchanmeldung zu unterzeichnen, wobei die Unterschriften gemäss den Vorgaben des Grundbuchamtes amtlich zu beglaubigen seien.

**BO:** Schreiben der Klägerin an die Beklagten [Datum] **Beilage 7**

11. Mit Schreiben vom [Datum] teilte Herr Rechtsanwalt [Name] der Klägerin mit, dass er die Interessen der beiden Beklagten in dieser Sache vertrete. Inhaltlich liess er verlauten, dass seine beiden Klienten nicht bereit seien, die Grundbuchanmeldung zu unterzeichnen, weil sie sich der Ausrichtung des Vermächtnisses widersetzen würden. Als Begründung führte er aus, dass einerseits der Erblasser im Zeitpunkt der Errichtung des Testamentes gar nicht

mehr urteilsfähig gewesen sei und dass andererseits die Ausrichtung des Vermächtnisses auch die erbrechtlichen Pflichtteile der beiden Beklagten verletzen würde.

**BO:** Schreiben von Herrn Rechtsanwalt [Name] an die Klägerin vom [Datum] **Beilage 8**

12. In der Folge mandatierte die Klägerin den Unterzeichnenden. Dieser liess mit Schreiben vom [Datum] an den Rechtsvertreter der Beklagten dessen Ausführungen vollumfänglich bestreiten. Er setzte den Beklagten gleichzeitig eine Frist bis zum [Datum], um die Grundbuchanmeldung ordnungsgemäss zu unterzeichnen, unter der Androhung, das Vermächtnis bei unbenutztem Fristablauf gerichtlich einzufordern.

**BO:** Schreiben des Unterzeichnenden an Herrn Rechtsanwalt [Name] vom [Datum]  
**Beilage 9**

13. Mit Schreiben vom [Datum] hielt der Rechtsvertreter der Beklagten an den Einwänden gemäss seinem Schreiben vom [Datum] fest, ohne diese allerdings näher zu begründen oder gar mit Belegen zu untermauern.

**BO:** Schreiben von Herrn Rechtsanwalt [Name] an den Unterzeichnenden vom [Datum]  
**Beilage 10**

14. Mit Schreiben vom [Datum] setzte der Unterzeichnende den Beklagten eine letzte Nachfrist bis zum [Datum], um endlich ihren Verpflichtungen zur Unterzeichnung der Grundbuchanmeldung nachzukommen.

**BO:** Schreiben des Unterzeichnenden an Herrn Rechtsanwalt [Name] vom [Datum]  
**Beilage 11**

15. Nachdem auch diese Nachfrist unbenutzt abgelaufen war, sah sich die Klägerin gezwungen, ihre ausgewiesene Vermächtnisforderung gerichtlich geltend zu machen. Sie reichte deshalb am [Datum] das Schlichtungsgesuch ein. Da sich die Beklagten bis heute weigern, die für die Eigentumsübertragung erforderliche Anmeldung im Sinne von Art. 963 Abs. 1 ZGB als heutige Eigentümer gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, klagt die Klägerin auf Abgabe dieser Grundbuchanmeldung durch die beiden Beklagten. Die Klage zielt somit auf die Abgabe einer Willenserklärung im Sinne von Art. 344 Abs. 1 ZPO. Die Klägerin verweist auf ihr Rechtsbegehren Ziff. 1. In Anwendung von Art. 344 Abs. 2 ZPO beantragt die Klägerin sodann mit ihrem Rechtsbegehren Ziff. 2, dass das Gericht dem Grundbuchamt direkt die notwendigen Anweisungen für die Eintragung der Klägerin als neue Eigentümerin des Grundstücks im Grundbuch erteilt.
16. Die Einwände bzw. Einreden, welche die Beklagten vorprozessual gegen die Ausrichtung des Vermächtnisses geltend gemacht haben, sind in allen Teilen haltlos. Im Lichte dessen, dass die Beklagten diese Einreden in der Klageantwort wohl erneuern werden, äussert sich die Klägerin bereits an dieser Stelle kurz dazu. Weitergehende Ausführungen der Klägerin zu diesen Themen bleiben replicando natürlich vorbehalten.
17. Der Erblasser war am [Datum], an welchem Tage er seine letztwillige Verfügung niederschrieb, in jeder Hinsicht urteilsfähig. Er mag an einer altersadäquaten Vergesslichkeit gelitten haben, doch wusste er ganz genau, was er testierte. Der Testamentsinhalt ist überdies als banal zu beurteilen und erschöpfte sich in einem simplen Vermächtnis zu Gunsten der Klägerin. Was der Erblasser damit bezweckte, war ebenfalls völlig klar. Die Beklagten haben vorprozessual weder substantiiert etwas vorgetragen, was gegen die Urteilsfähigkeit des Erblassers sprechen würde, noch überhaupt Beweismittel für ihre Behauptung vorgelegt. Es handelt sich um eine reine Schutzbehauptung, welche die Klägerin vollumfänglich bestreitet.

18. Auch die Einrede der Herabsetzung ist nicht zu hören. Die Klägerin weiss als langjährige Lebenspartnerin des Erblassers, dass dieser bei der [Bank] ein erkleckliches Bankvermögen per Todestag – und dieser ist gemäss Art. 474 Abs. 1 ZGB für die Pflichtteilsberechnung relevant – von ziemlich genau CHF 3'500'000.00 hinterlassen hat. Da das der Klägerin vermachte Grundstück einen Verkehrswert per Todestag von ca. CHF 1'000'000.00 aufweist und mit einem Betrag von CHF 300'000.00 hypothekarisch belastet ist, ergibt sich ein relevantes Nachlassvermögen per Todestag von ca. CHF 4'200'000.00. Der Pflichtteil der beiden Beklagten von zusammen  $\frac{3}{4}$  beträgt somit ca. CHF 3'150'000.00. Er kann problemlos mit dem Bankvermögen befriedigt werden. Es liegt somit mitnichten eine Verletzung der Pflichtteile der beiden Beklagten vor. Auch diesbezüglich haben die Beklagten vorprozessual überhaupt keine substantiierten Ausführungen gemacht oder eine eigene Pflichtteilsberechnung vorgelegt.

**BO:** Edition der Steuererklärung des Erblassers durch die Beklagten mit allen Belegen per [Todestag]

**BO:** Edition eines Vermögensauszuges durch die [Bank] betreffend das Bankvermögen des Erblassers per [Todestag]

**BO** Gerichtliches Gutachten betreffend den Verkehrswert des Grundstücks per [Todestag]

19. Der Ausrichtung des Vermächtnisses an die Klägerin steht somit nichts entgegen. Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt die Klägerin nochmals die Gutheissung der eingangs gestellten Rechtsbegehren. Bei diesem Verfahrensausgang werden die beiden Beklagten überdies in solidarischer Haftbarkeit kosten- und entschädigungspflichtig. Die Parteienentschädigung ist zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zuzusprechen, weil die Klägerin nicht im Register der mehrwertsteuerpflichtigen Personen eingetragen ist und demzufolge die ihr vom Unterzeichnenden fakturierten Mehrwertsteuern nicht in Abzug bringen kann.

Mit freundlichen Grüssen

[Unterschrift des Rechtsanwaltes der Klägerin]

[Name des Rechtsanwaltes der Klägerin]

Dreifach

Beilagen: Beweismittelverzeichnis dreifach mit den Urkunden