

Inhaltsübersicht

Vorwort.....	V
Einleitung.....	IX
Dankesworte.....	XI
Inhaltsübersicht	XIII
Inhaltsverzeichnis	XV
Abkürzungsverzeichnis	XXXI
Gesetzesverzeichnis.....	XXXVII
Materialien	XLIII
Literaturverzeichnis	XLV
Hauptteil.....	1
Schlusswort von Staatsrat Franz Ruppen	377
Schlusswort von Staatsrat Roberto Schmidt	379
Autoren	381

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	V
Einleitung.....	IX
Dankesworte.....	XI
Inhaltsübersicht	XIII
Inhaltsverzeichnis	XV
Abkürzungsverzeichnis	XXXI
Gesetzesverzeichnis.....	XXXVII
Materialien	XLIII
Literaturverzeichnis	XLV
Hauptteil.....	1
1. Kapitel Grundstückerwerbsgeschäfte	1
§ 1 Gegenstand des Grundeigentums	1
§ 2 Erwerb des Grundeigentums.....	3
I. Derivativer Erwerb	3
II. Originärer Erwerb.....	3
§ 3 Erwerbsgrund, Erwerbsakt und Folgen des fehlenden Rechtsgrunds	6
§ 4 Umfang des Formzwangs (die beurkundungsbedürftigen Punkte) beim Kaufvertrag.....	7
I. Objektiv wesentliche Vertragspunkte	8
1. Aufzählung	8
2. Parteien	9
3. Preis.....	9
4. Eigentumsübertragung bzw. -erwerb	11
5. Grundstück.....	12
II. Subjektiv wesentliche Vertragspunkte.....	14
§ 5 Grundstück versteigerung	16
I. Zwangsversteigerung.....	17
II. Private Versteigerung	17

III.	Freiwillige öffentliche Versteigerung.....	19
1.	Grundstücke im Anwendungsbereich des BGBB.....	20
2.	Formelles zur freiwilligen öffentlichen Versteigerung.....	21
3.	Steigerungsurkunde und Versteigerungsbedingungen.....	22
§ 6	Beurkundungspflicht bei der Schenkung von Grundstücken.....	24
§ 7	Beurkundungspflicht bei Tausch von Grundstücken.....	25
§ 8	Eingriff in die Form des Grundstücks.....	26
I.	Allgemeines	26
II.	Mutationsprotokoll.....	27
III.	Stipulationswert	28
IV.	Parzellierung.....	28
1.	Bereinigung von Dienstbarkeiten.....	29
2.	Bereinigung von Grundpfandrechten	30
3.	Bereinigung von Grundlasten	31
4.	Bereinigung von Vormerkungen und Anmerkungen	31
5.	Prüfung durch den Grundbuchverwalter	32
V.	Parzellenzusammenlegung.....	32
VI.	Grundstückbeschreibung bei Grenzverschiebungen	34
VII.	Güterzusammenlegung	34
§ 9	Einzelfragen	35
I.	Zahlungsmodalitäten	35
II.	Übernahme und Abtretungen von Grundpfandschulden.....	36
1.	Übernahme.....	36
2.	Abtretung.....	38
III.	Nutzen und Gefahr	40
IV.	Gewährleistung	40
1.	Rechtsgewährleistung	40
2.	Sachgewährleistung.....	41
3.	Freizeichnungsklausel	41
4.	Aufgabe des Notars.....	42

V.	Bedingungen	42
VI.	Laufende Miet- und Pachtverträge	43
VII.	Laufende Versicherungsverträge	45
VIII.	Mitteilung an die Steuerverwaltung	46
§ 10	Eigentumsbeschränkungen	47
I.	Gesetzliche Eigentumsbeschränkungen	47
1.	Verfügungsbeschränkung	48
2.	Nutzungsbeschränkung	49
3.	Entstehung	50
II.	Gewillkürte Eigentumsbeschränkungen	51
III.	Zustimmung des Ehegatten gemäss Art. 169 ZGB und des eingetragenen Partners gemäss Art. 14 PartG	51
IV.	Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht	53
1.	Allgemeiner Geltungsbereich	54
2.	Privatrechtliche Beschränkungen	56
a.	Vormerkung des Gewinnanspruchs	56
b.	Zustimmung des Ehegatten	59
c.	Vorkaufsrechte	60
3.	Öffentlich-rechtliche Beschränkungen	63
a.	Realteilungs- und Zerstückelungsverbot	63
b.	Nichtanwendung des Realteilungs- bzw. Zerstückelungs- verbots gemäss Art. 59 BGG	65
c.	Ausnahmebewilligungen gemäss Art. 60 BGG	67
d.	Bewilligungspflicht gemäss Art. 61 ff. BGG	68
e.	Fläche unter 1'500 m ² bzw. 2'500 m ² und Gesamtpreis unter CHF 10'000.-- ; kein landwirtschaftliches Gewerbe	72
f.	Fläche unter 1'500 m ² bzw. 2'500 m ² und Verkaufspreis über CHF 10'000.--	73
g.	Fläche über 1'500 m ² bzw. 2'500 m ² und Kaufpreis über CHF 10'000.--	74
h.	Belastungsgrenze	75
i.	Gesamtpfandrechte	76

4.	Landwirtschaftliche Pacht (LPG).....	77
5.	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG)	78
6.	Wohnraumförderungsgesetz (WFG)	80
7.	Wohnbauförderung auf kantonaler Ebene	81
8.	Gesetz über die berufliche Vorsorge	82
V.	Bundesgesetz über den Grundstückerwerb durch Personen im Ausland (BewG)	83
1.	Personen im Ausland	84
2.	Nutzungszweck eines Grundstücks	86
3.	Erwerb eines Grundstücks	88
4.	Übrige Ausnahmen von der Bewilligungspflicht.....	88
5.	Bewilligungsgründe.....	89
6.	Zwingende Verweigerungsgründe	92
7.	Verfahren	92
8.	Widerruf und Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes	95
9.	Strafbestimmungen	97
VI.	Art. 172 DBG.....	97
VII.	Landumlegung.....	98
VIII.	Bodenverbesserung.....	99
1.	Anmerkung der Bodenverbesserung.....	100
2.	Sicherungsinstrumente der Strukturverbesserungen	101
3.	Änderungen während der Bodenverbesserung.....	102
4.	Gesetzliches Grundpfand.....	103
IX.	NHG.....	103
§ 11	Steuerrechtliche Aspekte.....	104
I.	Grundstückgewinnsteuer.....	104
1.	Steuersubjekt und Steuerobjekt	105
2.	Steueraufschub	105
3.	Steuerberechnung	106
II.	Erbschafts- und Schenkungssteuer	107

§ 12	Checkliste Kaufvertrag und Beilagen	109
§ 13	Vorvertrag.....	113
2.	Kapitel Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechte	115
§ 1	Vorkaufsrecht bei Grundstücken.....	115
I.	Gesetzliche Vorkaufsrechte	116
II.	Vertragliches Vorkaufsrecht.....	116
III.	Besonderheit Vorkaufsrecht bei Stockwerkeigentum.....	117
IV.	Vorkausfsfall.....	117
V.	Übertragbarkeit, Verzicht, Abänderung und Vormerkung	118
VI.	Ausübung des Vorkaufsrechts	120
VII.	Rangfolge der Berechtigung.....	122
VIII.	Untergang.....	122
§ 2	Kaufrecht bei Grundstücken	123
§ 3	Rückkaufsrecht bei Grundstücken	123
3.	Kapitel Gemeinschaftliches Eigentum	125
§ 1	Miteigentum.....	125
I.	Miteigentumsanteil – grundbuchtechnische Erfassung	125
II.	Verfügunngsmacht.....	126
III.	Verwaltungsmassnahmen und bauliche Massnahmen	127
IV.	Ausschluss aus der Gemeinschaft, Aufhebung des Miteigentums und Ausschluss des Teilungsanspruchs.....	127
V.	Nutzungsordnung und Reglemente.....	128
§ 2	Unselbstständiges Grundeigentum.....	129
§ 3	Stockwerkeigentum	130
I.	Begriff	130
II.	Begründung.....	131
III.	Aufteilungsplan	132
IV.	Wertquoten.....	133
V.	Benutzung gemeinschaftliche Teile und Sondernutzungsrechte.....	135
VI.	Bauzustand	137

VII.	Die Stockwerkeigentumsgemeinschaft.....	137
VIII.	Verwalter	139
IX.	Verwaltung und Nutzung.....	139
X.	Eigentumsbeschränkungen	140
§ 4	Gesamteigentum.....	141
4.	Kapitel Beschränkte dingliche Rechte.....	143
§ 1	Rechte an eigener Sache	143
§ 2	Dienstbarkeiten	144
I.	Grunddienstbarkeiten	145
II.	Personaldienstbarkeiten	145
III.	Errichtung von Dienstbarkeiten	147
IV.	Selbstständige und dauernde Rechte	148
V.	Arten von Dienstbarkeiten.....	149
1.	Baurecht.....	149
a.	Objekt des Baurechts.....	150
b.	Entstehung	150
c.	Übertragung.....	151
d.	Untergang	152
e.	Heimfallentschädigung.....	153
2.	Näher- und Grenzbaurecht	154
3.	Durchgangs- und Durchfahrtsrecht.....	155
4.	Ausnutzungsziffertransport	155
5.	Quellenrecht.....	156
6.	Wohnrecht.....	157
a.	Rechte der Wohnberechtigten	159
b.	Pflichten der Wohnberechtigten	159
7.	Nutzniessung.....	160
a.	Kostentragung des Nutzniessers	160
b.	Kostentragung des Eigentümers.....	162

c.	Übertragung von Grundeigentum mit gleichzeitiger Errichtung einer Nutzniessung unter dem Aspekt der Ergänzungsleistungen	163
d.	Übertragung von Grundeigentum mit gleichzeitiger Errichtung einer Nutzniessung unter dem Aspekt der Langzeitpflegekosten	166
e.	Übertragung von Grundeigentum mit gleichzeitiger Errichtung einer Nutzniessung unter dem Aspekt der Sozialhilfe.....	166
8.	Stipulationswert	168
9.	Löschung der Dienstbarkeit	169
§ 3	Grundlasten.....	169
§ 4	Pfandrechte	170
I.	Allgemeines	171
1.	Gesicherte Forderung	171
a.	Pfandobjekt	172
b.	Vertragsform und Eintragung ins Grundbuch.....	173
c.	Rang	173
2.	Grundpfandverschreibung	174
3.	Inhaberobligation mit Grundpfandverschreibung.....	175
4.	Schuldbrief.....	176
II.	Schuldübernahme	176
III.	Gläubigerwechsel	178
1.	Übertragung Grundpfandverschreibung	178
2.	Übertragung Inhaberobligation mit Grundpfandverschreibung	178
3.	Übertragung Papier-Schuldbrief.....	179
4.	Übertragung Register-Schuldbrief.....	180
IV.	Änderungen von Grundpfandeinschreibungen	180
V.	Beilagen.....	186
VI.	Grundpfandeinschreibung	186
VII.	Gesetzliche Grundpfandrechte.....	188

5. Kapitel	Stiftung.....	191
§ 1	Aufsicht.....	192
§ 2	Änderungen.....	194
6. Kapitel	Ehevertrag.....	197
§ 1	Inventar Art. 195a ZGB.....	197
§ 2	Modifikationsmöglichkeiten.....	198
I.	Güterstand	198
II.	Modifikation der Errungenschaftsbeteiligung Art. 196 ff. ZGB	199
III.	Modifikation der Gütergemeinschaft Art. 221 ff. ZGB.....	201
IV.	Modifikation der Gütertrennung Art. 247 ff. ZGB	204
§ 3	Kombination Ehe- und Erbvertrag	205
§ 4	Ehevertragsfremde Klauseln – Scheidungsnebenfolgen im Ehevertrag.....	206
§ 5	Formelles zum Ehevertrag.....	207
7. Kapitel	Vermögensvertrag.....	209
8. Kapitel	Selbstvorsorge im Rahmen des Erwachsenenschutzrechts	211
§ 1	Der Vorsorgeauftrag.....	211
§ 2	Die Patientenverfügung.....	213
9. Kapitel	Erbrechtliche Verfügungen	215
§ 1	Revision des Erbrechts	215
§ 2	Berufung zur Erbfolge.....	215
§ 3	Rechtsgeschäfte über Erbanwartschaften	215
§ 4	Gesetzliche Erbberechtigung.....	216
I.	Gesetzliches Erbrecht	216
II.	Gemeinde als Erbberechtigte.....	218
III.	Pflichtteilsrecht.....	219
§ 5	Verfügungen von Todes wegen	219
I.	Unterscheidung Geschäfte unter Lebenden und von Todes wegen ...	219
II.	Testament/letztwillige Verfügung.....	220
III.	Erbvertrag.....	220

§ 6	Inhalt der Urkunde.....	221
I.	Numerus clausus	221
II.	Erbeinsetzung.....	222
III.	Vermächtnis.....	222
IV.	Nacherbeinsetzung oder Nachvermächtnis	223
V.	Ersatzverfügung.....	224
VI.	Auflage und Bedingung	224
VII.	Teilungsvorschrift.....	225
VIII.	Einsetzung eines Willensvollstreckers.....	225
IX.	Enterbung.....	225
X.	Anordnung einer Ausgleichungspflicht	226
XI.	Widerruf und Erbverzicht.....	227
XII.	Verträge in Bezug auf Ehegatten	227
	1. Scheidungsresistenzklausel.....	227
	2. Meistbegünstigung.....	228
XIII.	Begründung von Stockwerkeigentum	229
XIV.	Kindesanerkennung	229
XV.	Errichtung einer Stiftung	230
§ 7	Auslegung von Verfügungen von Todes wegen.....	230
I.	Problematik.....	230
II.	Klarheitsregel, „Andeutungstheorie“ und ihre Kritik.....	231
III.	Privatorische Klauseln	231
IV.	Willensmängel, Rechts- und Sittenwidrigkeit	232
§ 8	Anfechtung und Nichtigkeit	233
I.	Ungültigkeitsklage	233
II.	Nichtigkeitsklage	234
III.	Praktisches Vorgehen	234
IV.	Richtigstellung.....	235
§ 9	Höchstpersönlichkeit der Verfügungen von Todes wegen.....	235

§ 10	Verfügungsfähigkeit.....	236
§ 11	Formvorschriften	238
I.	Grundsatz	238
II.	Hauptform beim öffentlichen Testament	238
1.	Vorgehen	238
2.	Beispiel eines Schlussverbals.....	239
III.	Nebenform	240
IV.	Erbvertrag	241
V.	Erbvorausbezugs- und Erbteilungsverträge	242
VI.	Testament ohne öffentliche Beurkundung	242
VII.	Widerruf einer Verfügung von Todes wegen	244
§ 12	Nach der Beurkundung.....	244
I.	Verzeichnis der letztwilligen Verfügungen.....	244
II.	Aushändigung der Urschrift.....	245
III.	Meldeverfahren.....	245
IV.	Walliser Testamentszentrale	246
V.	Eröffnung der letztwilligen Verfügungen.....	247
VI.	Erbenbescheinigung.....	247
§ 13	Eintragung der Erbengemeinschaft.....	248
I.	Pflicht zur Eintragung der Erbengemeinschaft	248
II.	Eintragung der Erbengemeinschaft oder eines Alleinerben.....	249
III.	Übertragung eines Vermächtnisses	249
IV.	Handänderungssteuer	250
§ 14	Löschung Nutzniessungs- und Wohnrecht.....	250
§ 15	Erbteilung	250
I.	Grundsatz	250
II.	Realteilung und Teilungsvertrag	251
III.	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht.....	251
10. Kapitel	Inventar	253

11. Kapitel	Bürgschaftserklärung	257
§ 1	Begriff	257
§ 2	Formelles	257
§ 3	Belehrung	258
12. Kapitel	Verpfändungsvertrag	259
13. Kapitel	Gesellschaftsrecht	261
14. Kapitel	Personengesellschaft	271
§ 1	Begriff	271
§ 2	Anmeldung zur Neueintragung	272
§ 3	Belege	274
§ 4	Erwerb von Grundstücken durch Gesellschaften ohne Rechts- persönlichkeit	275
15. Kapitel	Aktiengesellschaft	277
§ 1	Gründung	277
I.	Gründungsarten	278
1.	Einfache Gründung / Bargründung	278
2.	Qualifizierte Gründung	278
a.	Sacheinlage	280
b.	Sachübernahme	282
c.	Besondere Vorteile zu Gunsten der Gründer oder anderer Personen	283
d.	Verrechnung	283
II.	Errichtungsakt	284
1.	Gründungsveranstaltung	284
2.	Gründungsurkunde	285
III.	Aktienzeichnung und Liberierung	287
1.	Zeichnung	287
2.	Liberierung	288
3.	Minimalverpflichtung	288
4.	Unterschiedliche Liberierungspflichten	290
5.	Nachträgliche Leistung	291

IV.	Beilagen.....	292
1.	Checkliste	292
2.	Die Statuten	293
3.	Organisation des Verwaltungsrats	296
4.	Revisionsstelle	297
5.	Bei Barliberierung.....	297
6.	Bei Sacheinlage und/oder Sachübernahme	298
7.	Domizilerklärung.....	298
8.	Stampa- und Lex Friedrich Erklärung	299
V.	Entstehungsakt	300
1.	Begriff	300
2.	Die Anmeldung der Aktiengesellschaft	301
VI.	Prüfung des Registerhalters und Eintragung	301
§ 2	Gestaltungsmöglichkeiten nach der Gründung	302
I.	Kapitalveränderungen.....	302
1.	Aktienkapital und gesetzliche Reserven.....	302
2.	Verlust von Aktienkapital.....	303
a.	Unterbilanz.....	303
b.	Zahlungsunfähigkeit	304
c.	Kapitalverlust.....	305
d.	Überschuldung.....	306
3.	Gewillkürte Kapitalveränderungen	308
II.	Kapitalerhöhung.....	309
1.	Ordentliche Kapitalerhöhung	309
a.	Ermächtigungsbeschluss	310
b.	Durchführung.....	311
i.	Zeichnung und Liberierung.....	311
ii.	Kapitalerhöhungsbericht.....	312
iii.	Prüfungsbestätigung	312

iv.	Feststellungen und Statutenänderung	312
v.	Anmeldung	313
2.	Genehmigte Kapitalerhöhung	313
a.	Ermächtigungsbeschluss	314
b.	Erhöhungsbeschluss	315
3.	Bedingte Kapitalerhöhung	317
a.	Ermächtigungsbeschluss	318
b.	Durchführung	319
III.	Kapitalherabsetzung	319
1.	Konstitutive Kapitalherabsetzung	321
a.	Prüfungsbericht	322
b.	Generalversammlungsbeschluss	322
c.	Schuldenruf	323
d.	Befriedigung und Sicherstellung	324
e.	Feststellungen des Verwaltungsrats	324
f.	Anmeldung Handelsregister	324
2.	Deklaratorische Kapitalherabsetzung	325
3.	Kapitalschnitt bzw. „Harmonika“	326
IV.	Kapitalband	326
V.	Statuten, Reglemente und deren Änderung	328
1.	Notwendiger Statuteninhalt	328
2.	Bedingt notwendiger Statuteninhalt	328
3.	Reglemente	328
4.	Änderungen	329
§ 3	Aktienkaufvertrag	329
§ 4	Auflösung der Aktiengesellschaft	330
1.	Auflösungsgründe	330
1.	Statuten	330
2.	Beschluss der Generalversammlung	331
3.	Konkurseröffnung	331

4.	Auflösungsklage	331
5.	Übrige gesetzliche Fälle	332
a.	Organisationsmängel.....	332
b.	Gründungsängel	332
c.	Widerrechtlichkeit oder Unsittlichkeit.....	332
d.	Nichtanpassung an Revision.....	333
II.	Liquidation.....	333
III.	Widerruf des Auflösungsbeschlusses.....	335
16. Kapitel	GmbH.....	337
I.	Begriff/Charakteristik.....	337
II.	Vor- und Nachteile der GmbH.....	338
III.	Gründung einer GmbH	339
1.	Errichtungsakt.....	339
a.	Allgemeines.....	339
b.	Zeichnung der Stammanteile	340
c.	Feststellungen gemäss Art. 777 Abs. 2 OR.....	341
d.	Einlagen.....	342
e.	Belege.....	342
2.	Statuten	343
3.	Bildung der Firma und Ausschliesslichkeit	344
4.	Eintragung ins Handelsregister	344
IV.	Kapitalerhöhung.....	345
V.	Kapitalherabsetzung.....	346
VI.	Stimmrechtsstammanteile, Vorzugsstammanteile, Genuss- und Partizipationsscheine	347
VII.	Rechte und Pflichten der Gesellschafter.....	348
VIII.	Abtretung von Stammanteilen	349
1.	Vertrag	349
2.	Beschluss der Gesellschafterversammlung	350

IX.	Organisation der Gesellschaft.....	351
X.	Auflösung und Liquidation der Gesellschaft.....	352
17. Kapitel	Genossenschaft.....	353
I.	Begriff/Charakteristik.....	353
II.	Gründung einer Genossenschaft.....	353
III.	Öffentliche Urkunden des Genossenschaftsrechts	355
18. Kapitel	Fusionsgesetz.....	357
§ 1	Zweck.....	357
§ 2	Fusion.....	357
I.	Begriff.....	357
II.	Arten.....	358
III.	Involvierte Gesellschaften.....	359
IV.	Vorgehen.....	361
§ 3	Spaltung.....	364
I.	Begriff.....	364
II.	Arten.....	364
III.	Involvierte Gesellschaften.....	365
IV.	Vorgehen.....	365
§ 4	Umwandlung.....	368
I.	Begriff.....	368
II.	Arten.....	369
III.	Varianten:.....	369
IV.	Vorgehen.....	371
§ 5	Vermögensübertragung.....	373
I.	Begriff.....	373
II.	Arten.....	373
III.	Varianten:.....	374
IV.	Vorgehen.....	375
§ 6	Steuerrechtliche Aspekte.....	376

Schlusswort von Staatsrat Franz Ruppen 377

Schlusswort von Staatsrat Roberto Schmidt 379

Autoren 381