

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

XIII

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	V
Einleitung.....	IX
Dankesworte.....	XI
Inhaltsübersicht	XIII
Inhaltsverzeichnis	XV
Abkürzungsverzeichnis	XXXI
Gesetzesverzeichnis.....	XXXVII
Materialien	XLIII
Literaturverzeichnis	XLV
Hauptteil.....	1
1. Kapitel Grundstückserwerbsgeschäfte	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 Grundstückversteigerung	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.	Grundstückbeschrieb 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 bäuerliche 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 BGBB.....	65
c.	Ausnahmebewilligungen gemäss Art. 60 BGBB	67
d.	Bewilligungspflicht gemäss Art. 61 ff. BGBB.....	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 Grundstückserwerb 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. Vorkaufsfall.....	117
V. Übertragbarkeit, Verzicht, Abänderung und Vormerkung	118
VI. Ausübung des Vorkaufsrechts	120
VII. Rangfolge der Berechtigung.....	122
VIII. Untergang.....	122
§ 2 Kaufsrecht bei Grundstücken.....	123
§ 3 Rückkaufsrecht bei Grundstücken	123
3. Kapitel Gemeinschaftliches Eigentum	125
§ 1 Miteigentum.....	125
I. Miteigentumsanteil – grundbuchtechnische Erfassung	125
II. Verfügungsmacht.....	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.	Ausnützungsziffertransport	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 Ergänzungtleistungen	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.	Nacherbeneinsetzung 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 Verfüigungsfähigkeit	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 Verprüfungsvertrag.....	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 Rechtspersönlichkeit.....	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
I.	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. Gründungsmängel	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

Inhaltsverzeichnis

Schlusswort von Staatsrat Franz Ruppen	377
Schlusswort von Staatsrat Roberto Schmidt	379
Autoren	381