



Zusammenfassung

Haftungsausschluss: Der Autor und die Fachschaft Jus Luzern (Fajulu) übernehmen keinerlei Gewähr hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der Informationen. Haftungsansprüche gegen den Autor oder die Fajulu wegen Schäden materieller oder immaterieller Art, welche aus dem Zugriff oder der Nutzung bzw. Nichtnutzung der Zusammenfassung entstehen werden ausgeschlossen.

§ 1 Einleitung

I. Relative und absolute Rechte

- **Relative** = ggü bestimmten Personen wirksam (z.B. Kaufvertrag). Sie entstehen normalerweise durch Verträge, Delikt oder ungerechtfertigter Bereicherung.
- **Absolute** = sie gelten ggü jedermann (z.B. Eigentum). Sie sind dingliche Rechte, Persönlichkeitsrechte und Immaterialgüterrechte.

II. Dingliche Rechte

1. Elemente dinglicher Rechte:

- Subj. Recht: Rechtsposition, aufgrund der Einzelner anderen Rechtssubjekten etwas verbieten kann;
- Unmittelbare Sachherrschaft: dinglich Berechtigter ist bei der Ausübung der Herrschaft über Sache nicht auf Willen anderer angewiesen;
- Absolute Recht: Zuteilung Sache an Berechtigten ist von jedem zu beachten (Wirkung erga omnes)
vs. Relative Rechte

2. Arten

- **Eigentum** = umfassende Herrschaft über eine Sache
 - o +: Verfügungsrechte (641 I)
 - o -: Klagerechte (641 II): bei Vorenthalten der Sache (Herausgabeklage), bei ungerechtfertigter Einwirkung (Eigentumsfreiheitsklage)
- **Beschränkte dingliche Rechte** = beschränkte Herrschaft über eine Sache (Nutzung/Verwertung). Numerus clausus:
 - o Dienstbarkeiten, 730 ff. (Nutzungsrechte, d.h. ich kann eine Sache in einer gewisse Weise benutzen)
 - o Grundlasten, 782 ff. (Verwertungsrechte, d.h. Verwaltungsweise durch finanzielle Auflage entwickelt, mit Nutzungskomponente)
 - o Pfandrechte, 793 ff./884 ff. (Verwertungsrechte)
- **Realobligation** = relative Rechte, die eine dingliche Komponente aufweisen. Schuldverhältnis, das positive Leistung zum Inhalt hat (Obligation: persönliche Komponente) und bei dem Schuldner durch dingliche Berechtigung an Sache bestimmt wird (Real: dingliche Komponente).
 - o Gesetzliche: z.B. Anspruch auf Einräumung BHPR (837 I Ziff. 3)
 - o Rechtsgeschäftliche: z.B. nebensächliche Leistungspflicht bei Dienstbarkeiten (730 II)
 - o Persönliche Rechte, falls im GB vorgemerkt (959), z.B. Vormerkung Mietvertrag (OR 261b)

III. Verpflichtungsgeschäft / Verfügungsgeschäft

- **Verpflichtungsgeschäft** = Vertrag, der nur die Parteien bindet (z.B. Grundstückkaufvertrag: Verkäufer verpflichtet sich dem Käufer ggü zur Übertragung des Eigentums am Grundstück. Der Käufer erhält einen Anspruch – relatives Recht – gegen den Verkäufer auf Übertragung des Grundstücks.

- **Verfügungsgeschäft** = Verfügung über das Recht (z.B. Verkäufer meldet den Eigentumsübergang beim GB an. Der Käufer erhält durch Eintrag im GM Eigentum – absolutes Recht).
NB **Kausalitätsprinzip** = Verfügungsgeschäft ist nur wirksam, wenn ein gültiges Verpflichtungsgeschäft vorliegt (ZGB 947 II).

IV. Prinzipien des Sachenrechts

- **Publizitätsprinzip** = dingliche Rechte als absolute Rechte müssen für jedermann erkennbar sein. Als Publizitätsmittel bei Grundstücke ist der GB-Eintrag (Eintragungsprinzip, 656 I i.V.m. 971).
- **Spezialitätsprinzip** = dingliche Rechte können nur als Einzelsachen bestehen. Gesamtheiten (z.B. Bibliothek, Unternehmen) können nicht Objekt des dinglichen Rechts sein.
- Typengebundenheit: *numerus clausus* von dinglicher Rechte
- **Typenfixierung**: Inhalt dinglicher Rechte kann nur gem. Gesetz ausgestaltet sein.
- **Kausalitätsprinzip**: Verfügungsgeschäft (GB-Eintrag, 974 II) nur auf gültiges Verpflichtungsgeschäft (z.B. Kaufvertrag) wirksam.
AUSNAHME: Ersitzung (661 ff./728), gutgläubiger Eigentumserwerb (933 ff.).
- **Alterspriorität**: Errichtungsreihenfolge bestimmt Rangordnung beschränkten dinglichen Rechte und vorgemerker persönlicher Rechte, d.h. früher errichtete gehen später errichteten Rechten vor (839/972)
AUSNAHME: gesetzlich (836 II, 784 i.V.m. 836), rechtsgeschäftliche (814 III)
- Akzessionsprinzip: Bestandteile einer Hauptsache teilen deren rechtliches Schicksal;
AUSNAHME: Baurecht (675 I/779 ff.), Leitungen im Boden (676 I), Pflanzen (678 I)

§ 2 Eigentum (ZGB 641 ff)

I. Klagen aus dem Eigentum (ZGB 641 II)

Besonderheiten:

- Unverjährbar
AUSNAHME: Rechtsmissbrauch, Ersitzung (661 ff., 728), gutgläubiger Erwerb (714 II i.V.m. 933 ff., 973)
- Alternativ zur Klagen aus Besitz (927 ff.)
- Kumulativ zur Klagen aus Schadenersatz
- Kein Verschulden vorausgesetzt (auch vs. Urteilsunfähige)

1. **Vindikationsklage** (641 II)

= Klage des nicht unmittelbar besitzenden Eigentümers gegen den besitzenden Nichteigentümer auf Herausgabe/Übetragung des Besitzes an der Sache

- Aktivlegitimation: nicht unmittelbar besitzender Eigentümer / Inhaber eines beschränkte dingliche Recht
- Passivlegitimation: Person, die im Besitz der Sache ist, nicht aber Besitzesdiener

VSS:

1. Kein Verlust des Eigentums (z.B. Ersitzung/gutgläubiger Erwerb)
2. Vorenthalten der Sache durch Besitzer
3. Widerrechtlichkeit, d.h. kein Rechtfertigungsgrund (z.B. Mieter OR 253 ff.)

Abgrenzungen:

- Grundbuchberichtigungsklage (975): verdrängt bei Grundstücke → i.d.R. Vindikationsklage
- Besitzrechtsklage (934/936): schneller und einfacher (am meisten bei ungültiger Verpflichtungsgeschäft)
- Subsidiär: Eigentumsfeststellungsklage (ZPO 88)

2. Eigentumsfreiheitsklage (641 II)

= Klage des beeinträchtigten Eigentümers gegen den Störer auf Beseitigung/Unterlassung ungerechtfertigten Einwirkung sowie Wiederherstellung des früheren Zustands

- Aktivlegitimation: Eigentümer
- Passivlegitimation: Störer (auch unmittelbarer Täter, d.h. z.B. Mieter), oder Personen, die durch ihr Verhalten Störung ermöglichen/begünstigen (z.B. Vermieter)

VSS:

1. **Einwirkung**, = störende körperliche oder immaterielle unmittelbare Eingriff ins Eigentum (gegenwärtig/unmittelbar drohend)
2. Widerrechtlichkeit, d.h. kein Rechtfertigungsgrund

Abgrenzungen:

- Klage aus Verantwortlichkeit des Grundeigentümers (679) (Nachbarrecht): verdrängt Eigentumsfreiheitsklage bei mittelbarer Einwirkung auf der Sache (z.B. Immissionen)
- Klage aus Besitzesstörung (928): einfacher und schneller

II. Umfang und Abgrenzung des Eigentums

1. Vertikale Ausdehnung

«in den Schranken der Rechtsordnung» → ZGB 667 (vertikale Ausdehnung des Eigentums, soweit ein Interesse besteht) und im öffentlichen Recht.

Es gibt keine fixe Regeln, wie hoch oben und wie tief unten man ein Interesse auf die Ausübung hat.

a) Interesse

Es muss schutzwürdig sein (z.B. finanziell, ästhetisch, wissenschaftlich)

- Positiv (Beherrschung): z.B. Bau eines Hochhauses, Tiefgarage
- Negativ (Abwehr): z.B. Lärm, Schatten, Abwehr von Gefahren
- Absehbares zukünftiges Interesse

Einschränkung: Abwehranspruch kann u.U. enteignet werden (EntG 5) (z.B. Eingriff durch Werk, das in öff. Interesse liegt und wofür Eigentümer Enteignungsrecht zusteht, z.B. Flughafen)

b) Höhe

- Überflug stricto sensu (= Durchfliegen des Flugzeugs in geringer Höhe): direkter Eingriff in den Luftraum eines Grundstückes → ungerechtfertigte Einwirkung → absolutes Recht auf Abwehr aus Eigentum (ZGB 641/667).
- Durchflug in grösserer Höhe: er kann indirekt übermässig Einwirkungen (Immissionen) mit sich bringen → Abwehr übermässiger Einwirkung aus Nachbarrecht (ZGB 679)

NB Enteignung in beiden Fällen denkbar.

Praxis:

- Bei 50 m: Interesse
- Bei 108 m: bei Überflug noch ein Interesse (Lärm, Erschütterung)

- 600 m: kein Interesse mehr

c) Tiefe:

Das Interesse des Eigentümers geht soweit er den Untergrund beherrschen kann:

- Keller: JA
- Tiefgarage: ja
- Bohrlöcher auf Erdwärme: ja

2. Horizontale Ausdehnung (ZGB 668 I und II)

a) Abgrenzungsklage (669)

Klage eines Grundeigentümers auf Mitwirkung des benachbarten Grundeigentümers bei der Feststellung der Grenze

b) Grenzscheidungsklage

Klage eines Grundeigentümers auf Feststellung der bestrittenen Grenzen.

VSS:

1. Ungewissheit über Grenzverlauf
2. Verweigerung der Mitwirkung bei der Grenzfeststellung
3. Bestreitung des behaupteten Grenzverlaufs

RF: Gericht stellt Grenze fest / ordnet Anbringung von Grenzzeichen

III. Bestandteile (642)

VSS:

- Dauerhafte äussere, physische Verbindung (Trennung nicht möglich ohne Zerstörung, Beschädigung, Veränderung) ODER
- Dauerhafte innere, intellektuelle Verbindung nach Ortsgebrauch
- natürliche Früchte bis zur Trennung (643 III)
- Akzessionsprinzip (ZGB 667 II)
 - o Bauten = Vorrichtungen, welche mithilfe der Technik ober-/unterirdisch mit dem Boden fest und dauernd verbunden sind (vs. Fahrnisbauten, 677)

Ausnahmen:

 - Überbaurecht (674)
 - Gewöhnliches Baurecht (675)
 - Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (779 III, 655 III)
 - Leitungen (676)
 - Fahrnisbauten (677)
 - Grenzbaurecht (781)
 - o Pflanzen – Ausnahmen:
 - Pflanzrecht (678 II)
 - Fahrnispflanzen
 - o Quellen (wo sie entspringen) – Ausnahme: Quellenrecht (704 II)

NB Bestandteile sind vom Grundpfand mitumfasst (ZGB 805 I).

IV. Zugehör (644)

VSS:

1. Selbständige, bewegliche Sache
2. Zugehörigkeit zu einer Grundstücke
3. Äussere Beziehung (Erkennbarkeit für Dritte gem. Publizitätsprinzip)
4. Innere Beziehung (dient dem Grundstück dauerhaft)
5. Ortsgebrauch oder Widmung gem. Wille des Eigentümers

Z.B. Hotelmobiliar oder Maschinen in Fabrikliegenschaft (805 II), Winterpneus eines Autos, Rettungsboot einer Jacht.

NB Zugehör wird vom Grundpfand mitumfasst (805 I).

Abgrenzung vom Bestandteile:

- Bestandteile: kein getrenntes Eigentum vor Trennung wäre möglich; teilt stets rechtliches Schicksal der Hauptsache;
- Zugehör: getrenntes Eigentum möglich; teilt rechtliches Schicksal der Hauptsache, wenn keine Ausnahme vorliegt;

V. Grundeigentum (655 ff)

1. Grundstücke (ZGB 655 I und II):

- Liegenschaften (GBV 2 a): eine Liegenschaft stellt ein dreidimensionaler Körper dar.
- in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte (ZGB 655 III)
 - o Baurecht (779 III)
 - o Pflanzenrecht (678 II)
 - o Quellenrecht (780 III)
 - o Irreguläre Personaldienstbarkeiten (781)
- Bergwerke
- Miteigentumsanteile an Grundstücken: Miteigentumsanteile können separat veräussert und belastet werden. Ein normaler Miteigentumsanteil muss eine eigene GB-Nummer erhalten, wenn er belastet wird, und kann in anderen Fällen eine eigene GB-Nummer erhalten. NB Stockwerkeigentumsanteile erhalten immer eine eigene GB-Nummer (GBV 23 I und II)

2. Unselbständiges Eigentum (ZGB 655a II)

VSS:

1. Anmerkungsgrundstück muss frei von Grundpfandrechte und Grundlasten sein (GBV 95 III)
2. Anmerkungsgrundstück darf nicht anderen Vorkaufs-/Kaufs- und Rückkaufsrechten belastet sein
3. Bei Miteigentum: öffentlich beurkundete Zustimmung aller Miteigentümer (GBV 95 II) notwendig.

Eintragungsmodalitäten gem. GBV 95

Löschung gem. 974a; GBV 153 ff. + Zustimmung aller Miteigentümer wenn Miteigentum

⇒ **Fall 1**

Das Bauunternehmen Fantasia Bauunternehmung GmbH plant eine grössere Überbauung mit Einfamilienhäusern. Die Fantasia Bauunternehmung GmbH sieht vor, dass die Eigentümer dieser sieben zu errichtenden Einfamilienhäusern je Anspruch auf Benutzung eines inmitten dieser Einfamilienhäuser errichteten Kinderspielplatzes haben. Sowohl die sieben Einfamilienhäuser als auch der Kinderspielplatz sind im Grundbuch je als eigene Grundstücke (Liegenschaften) eingetragen. Diese Grundstücke stehen heute alle im Eigentum der Fantasia Bauunternehmung

GmbH. Diese ist nicht interessiert, nach dem Verkauf der Einfamilienhäuser Eigentümerin des Kinderspielplatzes zu bleiben.

- Die Fantasia Bauunternehmung GmbH möchte von Ihnen Rat, wie bei dieser Konstellation sichergestellt werden kann, dass einerseits jeder Käufer eines Einfamilienhauses den Kinderspielplatz mitbenutzen kann und dass andererseits, wenn einer der Erstkäufer das Einfamilienhaus wiederverkauft, auch der Käufer Anspruch auf die Nutzung dieses Kinderspielplatzes hat.

Miteigentumsanteile an Grundstücken: Ein normaler Miteigentumsanteil muss eine eigene GB-Nummer erhalten, wenn er belastet wird, und kann in anderen Fällen eine eigene GB-Nummer erhalten. Man muss das Miteigentum unselbständig machen gem. 655a I.

Unselbständiges Eigentum (655a): *Ein Grundstück kann mit einem anderen Grundstück derart verknüpft werden, dass der jeweilige Eigentümer des Hauptgrundstücks auch Eigentümer des dazugehörenden Grundstücks ist. Dieses teilt das rechtliche Schicksal des Hauptgrundstücks und kann nicht gesondert veräussert, verpfändet oder belastet werden. Erfolgt die Verknüpfung zu einem dauernden Zweck, so können das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer und der Aufhebungsanspruch nicht geltend gemacht werden.*

→ Verknüpfung der Liegenschaften im GB

⇒ Fall 2

Die ABC Milchgenossenschaft will zur Lagerung höhlengereiften Käses einen Stollen in die Rigi bauen. Der Stollen beginnt auf einem Grundstück der ABC Milchgenossenschaft, soll aber so weit in den Berg hineingetrieben werden, dass er auch etwa 60 m unter der Oberfläche des Grundstücks Nr. 5678, Grundbuch Vitznau, dessen Eigentümer der Landwirt Urs Huber ist, durchführt. Eine Baubewilligung liegt vor.

- Kann die ABC Milchgenossenschaft diesen Stollen – aus privatrechtlicher Sicht – bauen, auch wenn Herr Urs Huber sich dem Bau widersetzt?

667 I: *Das Eigentum an Grund und Boden erstreckt sich nach oben und unten auf den Luftraum und das Erdreich, soweit Für die Ausübung des Eigentums ein Interesse besteht.* Dabei ist zu berücksichtigen, die Lage und Art des Gebäudes, die vorgesehene Nutzung, sowie technische oder rechtliche Hindernisse.

Das Interesse des Eigentümers geht soweit er den Untergrund beherrschen kann.

→ Kann Herr Urs Huber den Untergrund (60 m unter der Oberfläche) beherrschen? Ja, er könnte ein Tiefgarage bauen oder Biothermie

⇒ Fall 3

Frida Meier ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 4321, Grundbuch Weggis. Auf dem Grundstück steht ein kleineres Familienhotel.

Da sich Frau Meier durch das Führen des Hotels überfordert fühlt und ihr die Swiss Family Hotels AG, mit Sitz in Zürich, ein attraktives Angebot unterbreitet hat, verkauft sie ihr Grundstück mit öffentlich beurkundetem Grundstückkaufvertrag.

Nach Beurkundung des Kaufvertrages und Eintrag des Eigentumsübergangs im Grundbuch ergeben sich Meinungsverschiedenheiten zwischen Frau Meier und der Swiss Family Hotels AG. Frau Meier ist der Auffassung, dass das Grossteils erst vor zwei Jahren neu angeschaffte Hotelmobiliar ihr gehöre, während die Käuferin darauf besteht, dass dieses Hotelmobiliar in der Liegenschaft bleiben soll, und die Meinung vertritt, dieses Mobiliar sei ihr mit dem Grundstückkaufvertrag verkauft worden. Im Grundstückkaufvertrag ist das Mobiliar nicht erwähnt.

- Wie ist die Rechtslage?

644: Die Verfügung über eine Sache bezieht sich, **wenn keine Ausnahme gemacht wird**, auch auf ihre **Zugehör**. Zugehör sind die beweglichen Sachen, die nach der am **Orte üblichen Auffassung** oder nach dem **klaren Willen des Eigentümers der Hauptsache dauernd** für deren Bewirtschaftung, Benutzung oder Verwahrung bestimmt und durch Verbindung, Anpassung oder auf andere Weise in die Beziehung zur Hauptsache gebracht sind, in der sie ihr zu **dienen** haben. Ist eine Sache Zugehör, so vermag eine vorübergehende Trennung von der Hauptsache ihr diese Eigenschaft nicht zu nehmen. Z.B. Hotelmobiliar oder Maschinen in Fabrikliegenschaft (vgl. Art. 805 Abs. 2 ZGB).

→ Im Grundstückkaufvertrag ist das Mobiliar nicht erwähnt. So ist keine Ausnahme von ZGB 644 vorgeschrieben. Das Mobiliar soll in der Liegenschaft bleiben. Sie sind der Swiss Family Hotels AG mit dem Grundstückkaufvertrag verkauft worden.

§ 3 Miteigentum und Gesamteigentum an Grundstücken

Alleineigentum (ein Grundstück ein Eigentümer)

Gemeinschaftliches Eigentum (ein Grundstück zwei oder mehrere Eigentümer)

Gemeinschaftliches Eigentum		
Miteigentum		Gesamteigentum (652 ff)
Gewöhnliches Miteigentum (646 ff)	Stockwerkeigentum (712a ff)	

- Miteigentum:
 - o das Gemeinsame ist die Sache;
 - o Verfügungsrecht bzgl. Anteil liegt bei einzelnen ME (646 III), bzgl. Sache bei ME Gemeinschaft (648)
- Gesamteigentum:
 - o Das Gemeinsame ist das Gemeinschaftsverhältnis;
 - o Verfügungsrecht bzgl. Sache liegt bei Gemeinschaft;

I. Miteigentum (646 ff)

Arten:

- Selbständiges ME = Anteil steht individuell bestimmter Personen zu, ist frei veräußerter und verpfändest (646 ff)
- Unselbständiges ME = Anteil steht Eigentümer eines Hauptgrundstückes zu (655a); ist unlösbar mit Hauptgrundstück verbunden;

1. Ausübung der Eigentümerrechte (646 III)

Miteigentumsanteil ist ein Grundstück. ABER für Veräußerung oder Belastung Zustimmung aller Miteigentümer notwendig (648 II). AUSNAHME: Zwangsverwertung (VZG 23 ff Pfändung, VZG 130a ff Konkursmasse).

2. Entstehung

- Vertrag: 2/+ Personen erwerben gemeinsam ein Grundstück (NB Vermutung zu gleichen Teilen 646 II) und GB-Eintrag
- Gesetz: Ehegüterrecht; Grenzvorrichtung (670)

- Gerichtliches Urteil

3. Nutzung und Verwaltung (647 ff)

Gewöhnliche Verwaltung = Handlung, die zur Erhaltung der Sache, ihres Werts oder zur Verhütung von Schäden notwendig oder zweckmässig erscheint; dient Interessen allen Miteigentümer; verursacht nur unbedeutende Kosten (NB auch geringfügige bauliche Massnahmen, nicht 647c)

Folgen:

- keine Zustimmung allen ME notwendig;
- handelnder ME hat gesetzliche Vertretungsmacht;
- Kosten sind von anderen ME zu ersetzen (649 II)

4. Kosten und Lasten (649)

- Im Innenverhältnis hat ME Regressrecht (649 II)
- Im Aussenverhältnis: keine gemeinschaftliche Haftung

5. Vorkaufsrecht (682)

AUSNAHMEN:

- Unselbständigen Miteigentum, sofern Verknüpfung zu dauerndem Zweck (655a II)
- Stockwerkeigentum (712c I)

6. Ausschluss aus der Gemeinschaft (649b f)

Klage auf Ausschluss eines ME: Klage des in seinen Rechten verletzten ME gegen reinigenden ME auf Ausschluss aus Gemeinschaft.

- Aktivlegitimation: in Rechten verletzter ME
- Passivlegitimation: ME, Nutzniesser, Inhaber anderer dinglicher oder vorgemerkter persönlicher Nutzungsrechte (z.B. Miete), dessen Verhalten gemeinschaftswidrig ist und Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm unzumutbar macht.

VSS:

1. Schwere Pflichtverletzung durch eigenes Verhalten oder Person, welcher ME Sache zum Gebrauch überlassen hat (z.B. Mieter) oder für die er einzustehen hat (z.B. Kind)
2. Fortsetzung der Gemeinschaft unzumutbar
3. Mildere Massnahmen voraussichtlich wirkungslos (z.B. Aus Nachbarrecht) > ULTIMA RATIO
4. Mehrheitsbeschluss der Gemeinschaft (649b II)

NICHT Verschulden

Vs. Aufhebung der Gemeinschaft (650)

NICHT bei unselbständigen Miteigentum (655a)

7. Aufhebung des Miteigentums (650 ff)

- Durch Vereinbarung
- Aufhebungsanspruch jedes Miteigentümers

Schranken:

- Nicht zur Unzeit (650 III)
- Unselbständigen Miteigentum mit dauerndem Zweck (655a II)

a) Art der Teilung (651)

Aufhebungsklage: Klage eines ME gegen andere ME auf richterliche Aufhebung des ME (Art und Durchführung).

- AktivL: jeder ME
- PassivL: ME, die sich der Wirksamkeit der Aufhebungserklärung widersetzen (notwendige Streitgenossenschaft)

NB Ehegüterrecht: Zuweisung gegen Entschädigung bei Errungenschaftsbeteiligung und Gütertrennung (205 II, 251) an den Ehegatten, der ein überwiegendes Interesse nachweist.

II. Gesamteigentum (652 ff)

1. Ausübung der Eigentümerrechte (653)

Veräußerung und Belastung nur durch alle Gesamteigentümer (653 III)

NB Zwangsverwertung (VVG)

2. Entstehung

- Gesetz: z.B. Erbengemeinschaft (602)
- Vertrag: z.B. Gütergemeinschaft (221 ff), einfache Gesellschaft (530 OR ff), Gemeinderschaft (336 ff)

d.h. entweder wird ein GS in eine Gemeinschaft zu gesamter Hand eingebracht, oder eine Gemeinschaft erwirbt zu gesamter Hand ein Grundstück.

3. Aufhebung (654)

⇒ Fall 1

Die Eheleute Hans und Heidi Huber-Halter erwerben gemeinsam das Grundstück Nr. 1234, GB Luzern, linkes Ufer.

- Welcher Art sollte ihr gemeinschaftliches Eigentum sein, wenn ihr Güterrecht untersteht?
 - o dem ordentlichen Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung,

Keine Verbindung durch Gesetzesvorschrift oder Vertrag zu einer Gemeinschaft, > Miteigentum gem. 646 I

Wenn die Eheleute eine einfache Gesellschaft bilden, dann eine Gesamteigentum wäre den Fall. Bei der Auflösung der Ehe müssen sie zuerst die einfache Gesellschaft liquidieren und i.R. diese Liquidation Anteile je nachdem in verschiedene Gütermassen der Errungenschaftsbeteiligung zuteilen.

- o dem vertraglichen Güterstand der allgemeinen Gütergemeinschaft, oder

Wenn mehrere Personen, die durch Gesetz, wie z.B. Gütergemeinschaftsvertrag gem. 221 ff zu einer Gemeinschaft verbunden sind, eine Sache kraft ihrer Gemeinschaft zu Eigentum erworben, so sind sie Gesamteigentümer, und es geht das Recht eines jeden auf die ganze Sache (652). > Gesamteigentum (652)

- o dem Güterstand der Gütertrennung

Keine Verbindung durch Gesetzesvorschrift oder Vertrag zu einer Gemeinschaft, > Miteigentum gem. 646 I

Evtl. noch wie oben einfache Gesellschaft.

- Spielt es eine Rolle, ob beide Ehegatten im gleichen Umfang zur Finanzierung beitragen oder ob die Finanzierung primär oder ausschliesslich von einem Ehegatten geleistet wird?

Grundbuchrechtlich spielt es keine Rolle. Aber wenn z.B. Ehemann das Haus zu 100% finanziert hat, Man könnte ein Schenkung vermuten. Dieses Anteil an Miteigentum vom Ehefrau wurde Eigengut sein (Schenkungen sind Eigengut).

Man macht dann dass das Teil das „zu viel“ finanziert wird, war ein Darlehen.

Bei der Gütergemeinschaft sind beide gleich an der Sache berechtigt.

⇒ Fall 2

Die Schwestern Anna Huber-Bucher und Franziska Bucher sind, seit dies vor etlichen Jahren im Erbteilungsvertrag über den Nachlass ihres Vaters so geregelt wurde, Miteigentümerinnen zu je 1/2 des Grundstücks Nr. 2345, GB Luzern, rechtes Ufer.

Anna Huber-Bucher ist am Grundstück und dem sich darauf befindlichen Haus nicht mehr interessiert und möchte es verkaufen. Franziska Bucher besteht darauf, dass das Grundstück nicht verkauft wird.

Nachdem längere Diskussionen zu keiner Einigung geführt haben, verlangt Anna Huber- Bucher, dass das Haus bestmöglich verkauft wird.

- Kann sich Franziska Bucher diesem Wunsch ihrer Schwester aus rechtlicher Sicht mit Aussicht auf Erfolg widersetzen?

Miteigentum. Verkaufswillige Schwester konnte der anderen Schwester ihr Anteil verkaufen. Aber im Markt niemand wurde 1/2 eines Grundstückes kaufen. Die andere Schwester hat Vorkaufsrecht, d.h. die Schwester (Franziska) hat ein Anspruch über das Anteil von ihrer Schwester. Vorkaufsrecht gilt sobald ein Verkaufsfall angetreten ist, d.h. ein Verpflichtungsgeschäft für den Verkauf des Grundstückes unterzeichnet wird. In diesem Fall wurde Anna der Preis beanspruchen, als mit dem anderen allfällige Käufer.

Jede Miteigentümer hat Möglichkeit die Aufhebung des Miteigentums zu verlangen, so können sie quasi der andere zwingen, zu verkaufen (und dann der andere Miteigentümer das Vorkaufsrecht geltend machen).

⇒ Fall 3

Gemäss Erbschein der Teilungsbehörde Luzern sind folgende Personen Erben des am 4. Januar 2013 in Luzern verstorbenen Alois Studer:

- seine Witwe, Hilda Studer-Rüegg
- seine Tochter, Frida Studer Ambühl
- Heinrich Borner (nicht verwandt)

Alois Studer hatte in seinem Testament verfügt, dass die Witwe die Hälfte des Nachlasses, seine Tochter 9/20 des Nachlasses und Heinrich Borner, ein guter Freund, 1/20 des Nachlasses erhalten sollen.

Die Witwe und die Tochter möchten das im Nachlass befindliche Grundstück Nr. 3456, GB Luzern, rechtes Ufer, an die Fantasia Immobilien AG verkaufen. Heinrich Borner widersetzt sich diesem Ansinnen.

- Kann das Grundstück verkauft werden?

Berben mehrere Erben den Erblasser, so besteht unter ihnen, bis die Erbschaft geteilt wird, infolge des Erbanges eine Gemeinschaft aller Rechte und Pflichten der Erbschaft (Art. 602 Abs. 1 ZGB).

Die Erben werden Gesamteigentümer der Erbschaftssachen (Art. 602 Abs. 2 ZGB). Die Erbengemeinschaft ist folglich eine Gemeinschaft zur gesamten Hand. Die Rechte an den Erbschaftssachen stehen allen Erben gemeinsam zu (Art. 652 ZGB), d.h. der einzelne Erbe hat kein Recht an den einzelnen Erbschaftssachen.

Die Erben verfügen unter Vorbehalt der vertraglichen oder gesetzlichen Vertretungs- und Verwaltungsbefugnisse über die Rechte der Erbschaft gemeinsam (Art. 602 Abs. 2 ZGB), insbesondere hat ein einzelner Erbe über Erbschaftssachen kein Verfügungsrecht (BGE 99 II 26). Es gilt das Einstimmigkeitsprinzip. Danach bedarf es zur Verfügung über die Erbschaftssachen des einstimmigen Beschlusses aller Erben (vgl. Art. 653 Abs. 2 ZGB).

Das Einstimmigkeitsprinzip bewirkt eine gewisse Schwerfälligkeit bei der Verwaltung der Erbschaft und der Verfügung über Erbschaftssachen und die Erbengemeinschaft kann dadurch, namentlich bei Erbenstreitigkeiten handlungsunfähig werden. Um dem entgegenzuwirken, kann auf Begehren eines Miterben die zuständige Behörde für die Erbengemeinschaft bis zur Teilung eine Vertretung bestellen (Art. 602 Abs. 3 ZGB).

Jeder Miterbe kann zu beliebiger Zeit die Teilung der Erbschaft verlangen, soweit er nicht durch Vertrag oder Vorschrift des Gesetzes zur Gemeinschaft verpflichtet ist (Art. 604 Abs. 1 ZGB). Weigert sich ein Erbe an der Teilung mitzuwirken oder können sich die Erben nicht einigen, wie die Erbschaft zu teilen ist, so kann jeder Erbe die Teilungsklage erheben. Es handelt sich dabei um eine Gestaltungs-klage, die unverjährbar ist.

§ 4 Stockwerkeigentum (712a ff.)

I. Spezielle Form des Miteigentums (712a ff., 646 ff., 75)

Jeder Stockwerkeigentümer hat Miteigentum am gesamten Grundstück; er verfügt über eine bestimmte Wertquote (Miteigentumsanteil untrennbar verbunden mit Sonderrecht).

II. Inhalt und Gegenstand

Sonderrecht des Stockwerkeigentums = wirtschaftlich und räumlich in sich abgeschlossene Einheit/Wohnung mit eigener Zugang (z.B. Geschäftsraum, Wohnung, Keller/Hobbyraum)
 Gemeinschaftliche Teile (712b II und III) = was nicht zu Sonderrecht ausgeschieden ist. NB gemeinschaftliche Teile können einzelnen Stockwerkeigentümern durch Sondernutzungsrecht (712g IV/647bis) in Reglement, Dienstbarkeit oder Mietvertrag (z.B. Parkplätze in Freien, Gartensitzplatz, Dachterrasse).

III. Unterschiede von dem gewöhnlichen Miteigentums

- Kein gesetzliches Vorkaufsrecht (712c I).
- Kein gesetzlicher jederzeitige Anspruch auf Aufhebung (712f) → übrige Stockwerkeigentümer können den Austretenden abfinden und die Gemeinschaft fortsetzen.
- Detaillierte innere Organisation: Möglichkeit Anspruch auf Stockwerkeigentümerreglement (712g III) mit Beschlüsse von qualifizierte Mehrheit (Köpfe und Wertquoten)

IV. Rechtsbehelfe

Stockwerkeigentümer oder Stockwerkeigentümergeinschaft:

- Klagerechte aus Eigentum (641 II)
- Nachbarrecht (679)
- Besitz (926 ff.)

Spezifische Klagen:

- Anfechtung Beschluss Stockwerkeigentümergeinschaft (712m II i.V.m. 75)
- Ausschluss Stockwerkeigentümer (649b/649c)
- Berichtigung Wertquote (712e II)
- Erlass Reglement (712g III)
- Bestellung/Abberufung Verwalter (712q I/712r II)

V. Begründung des Stockwerkeigentums (712d)

Absolutes Eintragungsprinzip (= Stockwerkeigentum wird durch Eintragung im Grundbuch begründet).

- Verpflichtungsgeschäft:
 - o Vertrag der Miteigentümer
 - o Erklärung des Eigentümers der Liegenschaft
- Verfügungsgeschäft: Eintragung (konstitutiv, GBV 23 I b, IV, V c / 97)

Formelles:

- Öff. Beurkundung / im Erbrecht vorgeschriebenen Form
- Wille Stockwerkeigentum zu begründen
- Wertquoten (712e I) = Verhältnis der Stockwerkeigentumsanteil zu Wert Stammgrundstück
- «räumliche Ausscheidung (712e I)
- Pläne (GBV 68)

NB Eintragung von Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes möglich (GBV 69, Kauf ab Plan)

VI. Untergang des Stockwerkeigentums (712f)

- Bei Rückführung in gewöhnliches Miteigentum → einfache Schriftlichkeit (963 I i.V.m. OR 115)
- Bei Aufhebung des Miteigentums im Allgemein → öff. Beurkundung (650)
- Umwandlung in Alleineigentum → eingache Schrifgtlichkeit (964)

Aufhebung durch Gericht:

- Feststellungsklag (712f III)
- Aufhebungsklage (651 II)

VII. Verwaltung und Nutzung (712g ff. i.V.m. 647 ff.)

Beschlussquoten: Kopfstimmprinzip (= Mehrheit der Anwesenden Stockwerkeigentümer, 712m II i.V.m. 67 II)

1. Stockwerkeigentumsreglement:

- Änderung durch qualifizierte Mehrheit mit Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft (712g III); ABER Einstimmigkeit, wenn Änderung der Zuständigkeitsordnung für Verwaltungshandlungen und bauliche Massnahmen (712g II)
- Aufhebung durch Einstimmigkeit
- Wirkung auch ggü Nachfolgern (649a I) und Inhaber beschränkte dingliche Rechte
- Anmerkung im GB möglich (GBV 54 I/80/125)

2. Gemeinschaftliche Kosten und lasten (712h ff.)

712h → Innenverhältnis (Regressrecht analog 649 II)

712l → Aussenverhältnis

Schulden i.Z.m. Verwaltung gemeinschaftlicher Teile zulasten der Stockwerkeigentümergeinschaft nach Anteil (keine solidarische Haftung)

Retentionsrecht (712k) über bewegliche Gegenstände, die sich in Stockwerkeinheit befinden, unabhängig davon, ob sie dem Stockwerkeigentümer gehören (zufällige Beziehungen nicht). NUR für Beitragsforderungen i.S.v. 712h. NB auch für Wohnungen (vs. Mietrecht).

VIII. Stockwerkeigentümergeinschaft

- KEINE jP (fehlende Rechtspersönlichkeit),
- beschränkte Vermögens- und Handlungs-, Prozess- und Betreuungsfähigkeit (712l) bzgl. gemeinschaftliche Verwaltung des Stockwerkeigentum
NB Betreuung am Ort der gelegenen Sache (SchKG 46 IV)
- beschränkte Deliktsfähigkeit (Grundeigentümerhaftung 679, Werkeigentümerhaftung OR 58) bzgl. gemeinschaftliche Teile
- Stockwerkeigentümer haften weder unmittelbar noch solidarisch für Schulden der Stockwerkeigentümergeinschaft.

1. Organisation

a) *Versammlung (712m ff.)*

Oberstes Organ.

Ziel: Willensbildung

Beschluss: Kopfstimmprinzip (= Mehrheit der Anwesenden Stockwerkeigentümer, 712m II i.V.m. 67 II)

Anfechtung Beschlüsse (712m II i.V.m. 75). Frist 1 Monat. NB vs. Nichtigkeit der Beschlüsse.

b) *Verwalter 712q ff.)*

nP/jP.

Doppelte Rechtsbeziehung:

- Organschaftliche
- Vertragliche (i.d.R. Auftrag, OR 394 ff.)

Anmerkung im GB möglich (926a Ziff. 5)

c) *Evtl. Ausschuss/Abgeordneter (712m I Ziff. 3)*

⇒ **Fall 1**

Hans Müller ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 12015, GB Luzern, rechtes Ufer, (Stockwerkeigentum; 183/1000 am Grundstück Nr. 1234, GB Luzern, rechtes Ufer, mit Sonderrecht an der 3½-Zimmer-Wohnung im 2. OG). Hans Müller möchte seinen Balkon interessanter gestalten und beabsichtigt, den ganzen Balkonbereich farbig malen zu lassen, so dass er sich gegen aussen von der seines Erachtens langweiligen weissen Fassade des Hauses abhebt.

- Kann Hans Müller den Balkon so gestalten wie er will?

Der Stockwerkeigentümer ist gem. 712a II in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume frei, darf jedoch keinem anderen Stockwerkeigentümer die Ausübung des gleichen Rechtes erschweren und die gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen und Einrichtungen in keiner Weise beschädigen oder in ihrer Funktion und äusseren Erscheinung beeinträchtigen (712a II).

Das Balkon ist kein gemeinschaftliche Teil gem. 712b II und III. Es wird dagegen unter das Sonderrecht gem. 712a I i.V.m. 712b I umfassen.

Der Stockwerkeigentümer ist i.d.R. frei, was seinem Sonderrecht untersteht, zu benutzen und auszubauen (712a II). Er ist aber verpflichtet, seiner Räume so zu unterhalten, wie es zur Erhaltung des Gebäudes in einwandfreien Zustand und tuen Aussehen erforderlich ist.

Da der ganzen Balkonbereich farbig malen würde wahrscheinlich das Aussehen des Grundstücks 1234 ruinieren, kann Hans Müller nicht den Balkon so gestalten wie er will (712 III)

Tiefgaragen: eigene Stockwerkeigentumseinheit, und dann an diesen Anteilen werden Miteigentumsanteilen verbunden (Recht auf eine Parkplatz).

Alternative: Wenn mehrere Grundstücke mit ein einzelne Tiefgarage. Tiefgarage ist eigenes Grundstück. Das Einfahrtparzelle wird auch eine einzelne Liegenschaft. Dann dienstbarkeit zulasten der Grundstücken.

NB gem. 655 sind Baurechte auf Stockwerke nicht zulässig.

⇒ Fall 2

Frau Silvia Kummer ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 22001, GB Luzern, rechtes Ufer, (Stockwerkeigentum: 155/1'000 am Grundstück Nr. 455, GB Luzern, rechtes Ufer, mit Sonderrecht an der 3½-Zimmer-Wohnung im EG). Gemäss Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft hat die Wohnung von Frau Kummer ein Sondernutzungsrecht am Gartensitzplatz vor der Wohnung. Da das Haus mittlerweile schon 15 Jahre alt ist, sind die Bodenplatten des Gartensitzplatzes etwas verwittert. Da sich Frau Kummer an diesen verwitterten Bodenplatten stört, möchte sie diese durch neue Bodenplatten ersetzen. Sie erwähnt dies in einem Gespräch gegenüber dem Eigentümer einer andern Stockwerkeigentumseinheit im gleichen Haus. Dieser führt ihr gegenüber aus, da müsse sie aufpassen. Den Ersatz dieser Bodenplatten könne sie nicht selber vornehmen. Er kenne einen Fall bei Bekannten, die damit in Teufels Küche kamen.

- Frau Kummer ist verunsichert und fragt Sie daher an, ob sie tatsächlich nicht alleine entscheiden könne, ob diese Bodenplatten ersetzt werden sollen. Wenn sie es nicht entscheiden kann, will Frau Kummer wissen, wer denn den Entscheid treffen muss.

Frau Kummer hat ein Sonderrecht am Gartensitzplatz gem. Reglement. Der Stockwerkeigentümer ist in der Verwaltung, Benutzung und bauliche Ausgestaltung seiner eigenen Räume frei, darf jedoch keinem anderen Stockwerkeigentümer die Ausübung des gleichen Rechtes erschweren und die gemeinschaftlichen Bauteile, Anlagen und Einrichtungen und keiner Weise beschädigen oder in ihrer Funktion und äusseren Erscheinung beeinträchtigen (712a II).

NB Verwalter (712s III)

⇒ Fall 3

Die Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft des Hauses Vogelrain 55 in der Gemeinde X hat den Heizöltank des Hauses füllen lassen. Die Rechnung der Erdölfirma wurde nicht bezahlt. Nachdem auch eine erste Mahnung erfolglos blieb, will die Erdölfirma ihre Forderung zuerst auf dem Betreibungsweg und später – soweit nötig – auf dem Prozessweg geltend machen.

- Gegen wen ist Betreibung einzuleiten bzw. später zu klagen?

Gem. 712I II die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer kann unter ihrem Namen klagen und betreiben sowie beklagt und betrieben werden (NB wenn es um eine Verwaltungstätigkeit handelt) Betreuung am Ort der gelegene Sache (SchKG 49 IV)
 NB keine solidarische und unmittelbare Haftung der Stockwerkeigentümer (Pflicht des Verwalters, um zu besorgen, dass die Gemeinschaft genug Geld hat).

§ 5 Erwerb von Grundeigentum (656 ff)

I. Buchlicher und ausserbuchlicher Erwerb

Erwerb Grundeigentum	
Abs. 1	Abs. 2
Buchlich	Ausserbuchlich
Absolute Eintragungsprinzip > GB-Eintrag konstitutiv	Relatives Eintragungsprinzip > GB-Eintrag deklaratorisch

1. Absolute Eintragungsprinzip (656 I)

Bei rechtsgeschäftlichem Erwerb von Grundeigentum (Kaufvertrag, freiwillige Steigerung, Tausch, Schenkung, Erbverteilungsvertrag).

1. Verpflichtungsgeschäft (gültiger Erwerbsgrund > Kausalitätsprinzip)
 VSS: öff. Beurkundung (657 I). AUSNAHME: Erbverteilungsvertrag (634 III)
2. Verfügungsgeschäft (gültiger Erwerbsakt > Eintragung GB > Publizitätsprinzip)
 Eintrag ins Hauptbuch (972 I; GBV 64 ff und 94 ff) mit Rückwirkung auf Tagebucheinträge (972 II)
3. Eigentumserwerb

2. Relatives Eintragungsprinzip

1. Anlass
 - a. Aneignung (658)
 - b. Erbgang (560)
 - c. Enteignung
 - d. Zwangsvollstreckung
 - e. Gerichtlichen Urtei
 - f. Fusion (FusG 22 I)
 - g. Spaltung (FusG 52)
 - h. Vermögensübertragung (FusG 73 II)
 - i. Ausscheiden oder Eintritt eines Gesellschafters bei der einfache Gesellschaft
 - j. Ehevertrag auf Gütergemeinschaft (665 III)
2. Eigentumserwerb
3. GB-Eintrag
4. Verfügung über das Grundstück (GBV 84 II) + Verhinderung Dritter gutgläubig dingliche Rechte erwirb (973)

II. Erwerbsarten

1. Derivativer Erwerb

= Eigentum wird vom bisherigen rechtmässiger Eigentümer abgeleitet

Arten:

- Buchlich: Durch Eintragung ins GB (z.B Kaufvertrag, Erbteilungsvertrag)
- Ausserbuchlich: Ohne Eintragung ins GB (z.B Erbgang)

2. Originärer Erwerb

= Eigentum entsteht unabhängig vom bisherigen Eigentümer.

Arten:

- Buchlich: gutgläubiger Erwerb ohne gültigen Rechtsgrund (973)
- Ausserbuchlich: Ersitzung (661 ff), Aneignung (658), Enteignung (656 II), Zwangsvollstreckung

a) Aneignung (658)

VSS:

1. Herrenlosigkeit = früher Eigentümer hat Eigentum aufgegeben, ohne es an andere Person zu übertragen (= Derelektion)
NB vs. Ausserordentliche Ersitzung (662): Unklarheit über Eigentumsverhältnisse oder unbekannte Eigentümer
2. Inbesitznahme
3. Wille, Eigentum zu erlangen

b) Bodenverschiebung (660-660b)

c) Ersitzung (661 ff)

a) Ordentliche = Tabularersitzung (661)

RF: bei Löschungsklage nach 975 kann Ersitzung einredeweise geltend gemacht werden.

Wirkung: auf den Zeitpunkt der GBEintragung zurückbezogen (rückwirkend, ex tunc)

b) Ausserordentliche = Extratabularersitzung (662)

VSS: Grundstück nicht in erbrechtlicher Liquidation einbezogen.

NB evtl. Anrechnung Besitzzeit der Vorgänger (662 II)

NB richterliche Massnahmen bei unauffindbaren Eigentümer (666a) unterbrechen Ersitzung nicht.

c) Kontratabularersitzung

= gegen GBEintrag.

In CH ausgeschlossen.

d) Enteignung (EntG 91 I)

Durch Bezahlung der Entschädigungen/Sachleistung erwirbt der Enteigner das Eigentum an dem enteigneten Grundstück.

e) Zwangsvollstreckung

Eigentumsübertragung durch Zuschlag (bei Versteigerung) / Verfügung Betreibungsamtes oder Konkursverwaltung (bei Freihandverkauf).

NB Verfügung der Behörde hat deklaratorische Wirkung.

f) Gestaltungsurteil

Durch formelle Rechtskraft des Urteils.

NB Leistungsurteil hat keinen direkten Eigentumserwerb zur Folge.

g) Gutgläubiger Erwerb gem. 973

= positiver Rechtskraft des GB.

Massgebend ist nur das Gbauszug

RF:

- Dritter erwirbt dingliches Recht, wie es aus GB hervorgeht
- Zu Unrecht nicht eingetragenes Recht des wirklichen Berechtigten geht unter

NB NICHT zu Gunsten Vertragspartner.

NB Der Eintrag eines nicht eintragungsfähigen Rechts (z.B Dienstbarkeiten mit unzulässigem Inhalt) genießt den Schutz von 973 nicht.

NB > originären Erwerb

III. Verlust von Grundeigentum (666)**1. Löschung des Eintrages****2. Untergang des Grundstücks****3. Derelektion**

= früheren Eigentümer hat Eigentum aufgegeben ohne es an andere Person zu übertragen.

VSS:

1. Schriftliche Derelektionserklärung (GBV 46/48 ivm 131 II)
2. Evtl. Zustimmung Dritter (z.B Ehegatte, wenn Familienwohnung, ZGB 169)
3. Löschung früherer Eigentümer im GB

RF:

- Liegenschaft: keine Eigentümer mehr > Aneignung
- Miteigentumanteil: wächst den anderen Miteigentümern an
- Stockwerkeigentumseinheit: gewöhnlichen Miteigentum der anderen Stockwerkeigentümer
- Selbständige und dauernde Rechte: gelöscht

⇒ **Fall 1**

Hans Müller ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 1234, GB Luzern, rechtes Ufer.

Mit öffentlicher Urkunde vom 17. September 2019 verkaufte er das Grundstück an Heinz Huber für CHF 1,2 Mio. Die Anmeldung des Eigentumsübergangs beim Grundbuchamt erfolgte durch den Notar, der gemäss Urkunde mit der Anmeldung beauftragt war, am 28. September 2019.

In der Zwischenzeit hatte Hans Müller das Grundstück Nr. 1234, GB Luzern, rechtes Ufer, am 24. September 2019 in einem ebenfalls öffentlich beurkundeten Grundstückkaufvertrag, den ein

anderer Notar beurkundete, für CHF 1,3 Mio. an Isabelle Sandoz verkauft. Der Eigentumsübergang gestützt auf diesen Vertrag wurde von Hans Müller am 25. September 2019 beim Grundbuchamt angemeldet.

- Wie bearbeitet das Grundbuchamt die beiden Anmeldungen?

Gem. 656 I bedarf es zum Erwerb des Grundeigentums der Eintragung in das GB.

Man braucht ein gültiges Verpflichtungsgeschäft (IC öff. Beurkundete Grundstückkaufvertrag) + ein Verfügungsgeschäft (d.h. Eintragung im GB).

Es gilt hier bei derivative buchlicher Eigentumserwerb, das absolute Eintragsprinzip, d.h. das GB-Eintrag gilt konstitutiv.

Problem: hier gibt es ein gültiges öff. Beurkundete Grundstückkaufvertrag am 17. September. Aber vor die Anmeldung dem GB (28. September) hat der Voreigentümer das gleiche Grundstück einem anderen Käufer am 24. September gültig verkauft. Die Anmeldung dieser letzter Eigentumsübergang erfolgt vorher am 25. September.

Gem. 971 I soweit für die Begründung eines dingliches Rechtes die Eintragung in das GB vorgesehen ist (wie bei 656 I), besteht dieses Recht als dinglich nur, wenn es aus dem GB ersichtlich ist (Negative Rechtskraft des GB = dingliche Rechte an Grundstück entsteht grds. Nicht ohne Eintrag im GB; fehlt GB-Eintrag, besteht kein dingliches Recht).

*↳ GB Amt würde die 1. Anmeldung ins Tagebuch eintragen.
Die 2. Anmeldung wird dann abgewiesen (GBV 87 I), weil Herr Müller ist in diesem Zeitpunkt nicht mehr Eigentümer, und kann' dann über die Sache nicht mehr verfügen*

- Wer ist heute Eigentümer des Grundstücks?

Gem. GBV I a wird eine Anmeldung sofort in das Tagebuch eingetragen (948)

Der Eintrag im Hauptbuch erhält das Datum des Eintrags im Tagebuch (GBV 89 III)

*Ab 25. September ist Isabelle Sandoz Eigentümerin des Grundstückes.
Guter / böser Glaube spielt eine Rolle nur wenn es im Gesetz erwähnt ist.
↳ hier ist nicht relevant*

- Was kann der Käufer, der nicht als neuer Eigentümer eingetragen wird, unternehmen?

Gem. 973 wer sich in gutem Glauben auf einen Eintrag im GB verlassen und daraufhin Eigentum erworben hat, ist in diesem Erwerb zu schützen (positive Rechtskraft des GB, öffentlicher Glaube des GB).

Guten Glaube ist vermutet (3 I)

↳ nur .S. oben (nicht relevant zu Bösgläubigen)

⇒ Fall 2

Die Eheleute Fritz und Marie Bucher haben vor zwei Jahren einen Ehevertrag abgeschlossen, mit dem sie ihr Güterrecht dem Güterstand der allgemeinen Gütergemeinschaft unterstellt haben. Im Ehevertrag ist ausdrücklich festgehalten, dass insbesondere auch das bisher im Eigentum von Marie Bucher stehende Grundstück Nr. 5678, GB Kriens, von der allgemeinen Gütergemeinschaft erfasst wird.

Im Grundbuch ist immer noch Marie Bucher als Alleineigentümerin eingetragen.

Mit öffentlicher Urkunde vom 25. September 2019 hat Marie Bucher das Grundstück an Erich Meyer verkauft. Die Anmeldung des Eigentumsübergangs an Erich Meyer erfolgte einen Tag später.

- Wird der Eigentumsübergang im Grundbuch eingetragen werden?
 - o wenn die Eheleute im Haus auf dem Grundstück wohnen

IC handelt sich um ein buchlicher derivativer Eigentumserwerb. Das GBEintrag hat konstitutive Wirkung.

Es bedarf zur Ausübung des Eigentums und ins. Zur Verpfugung über die Sache des einstimmigen Beschlusses aller Gesamteigentümer (653 I).

Die Eintragungen erfolgen auf Grund einer schriftlichen Erklärungen des Eigentümers des Grundstückes, auf das sich die Verfügung bezieht (963 I).

Die Anmeldebelege müssen für Gemeinschaften, in dem die Beteiligte durch Vertrag verbunden und Gesamteigentümer sind: die angaben der Personen gem. Lit a (GBV 51 I c)

Bei Gesamteigentum wird zusätzlich zu den Angaben nach GBV 90 I c/51 I c auch das Rechtsverhältnis angegeben, das die Gemeinschaft begründet.

Das GBamt prüft, ob die VSS für die Eintragung erfüllt sind (auch Verfügungsberechtigung der anmeldenden Person lit c) (GBV 83 II c)

Marie
 ↳ Es handelt sich um eine Familienwohnung so könnte auch wenn sie Alleineigentümerin wäre, nicht darin verfu. N. twerdy wäre die Zustimmung der Ehefrau

- o wenn das Haus vermietet ist\$

↳ Marie im GB als Alleineigentümerin eintragen. GBamt würde die Eigentumsübertragung eintragen.

- Angenommen der Eigentumsübergang wird im Grundbuch eingetragen: Hat Erich Meyer gültig Eigentum erworben?

Ungültige Verpflichtungsgeschäft > ungültige Verfügungsgeschäft (Kausalitätsprinzip)

Das Verpflichtungsgeschäft ist nichtig, weil Marie Bucher nicht allein über das Grundstück verfügen kann.

> Löschung des Eintrags (975)

↳ Schwarz der Gutgläubige gem 973 (im GB Marie Alleineigentümerin)

⇒ Fall 3

Heinrich Stein (als Verkäufer) und Frau Anna Heiner (als Käuferin) haben sich mündlich geeinigt, dass Anna Heiner das im Eigentum von Heinrich Stein stehende Grundstück Nr. 4567, GB Horw, für CHF 1,2 Mio. kauft.

Heinrich Stein und Anna Heiner beauftragen Peter Bühler, Rechtsanwalt und Urkundsperson in Stans, die entsprechende Urkunde auszuarbeiten.

- Kann Peter Bühler die Beurkundung vornehmen?

Gem. GBV 49 II für die Fälle, in denen der Rechtsgrundaussweis (62-80) in öff. Beurkundung auszufertigen ist, kann das Kant. Recht vorsehen, dass die Urkundsperson die Anmeldung vornehmen kann.

↳ Problem: Bühler ist Notar in NW (Stans) und nicht in Luzern (Horw). Grundstücksgeschäfte nur innerhalb kant. Grenze (wenn Stans) → Fazit: Bühler kann nicht

- Welche Punkte muss/wird der Notar in die öffentliche Urkunde aufnehmen?

Die Anmeldebelege müssen folgende Angaben über die verfügende Person und die erwerbende Person enthalten:

- Für nat. Personen: Namen, Vornamen, Geburtsdatum, Geschlecht, Wohnort, Heimatort, Staatsangehörigkeit, ID-Kopie (GBV 51 I a)
- Grundstück (durch Gbauszug)
- Ausweis über das Verfügungsrecht (965 I i.V.m 83 II c GBV)
- Ausweis über das Rechtsgrund (d.h. Verpflichtungsgeschäft, 965 I i.V.m GBV 62 ff)

§ 6 Besondere Verträge im Grundstücksverkehr

I. Grundstückkaufvertrag (OR 216 ff., 657 I)

1. Form

öff. Beurkundung (durch Notar nach Kant. Recht)

2. Inhalt

- **Personalien** (auch Zivilstand)
NB ID-Kopie (GBV 51 I a) > in Zukunft AHV-Nummer
- **Vertragsgegenstand** (GB-Auszug)
- **Eigentumsübergangs**
- Zeitpunkt Übergangs Nutzung und Gefahr
- **Kaufpreis** + Modalitäten der Zahlung
- Info über **Grundpfandrechte** (Übernahme, Ablösung der Grundpfandschuld, Löschung, Übergabe nicht begebener Titel, Übertragung von Eigentümer-Schuldbrühen an den Erwerber)
- Bau- und Zonenreglement, Altlastenkataster
- Gewährleistung
- Miet-/Pachtverträge (Übernahme, OR 261)
- Versicherungen (VVG 54)
- Interne Abrechnung
- Evtl. Hinweis auf **Vorkaufsrechte**
- Elektrische Hausinstallationen
- Bestätigungen/Erklärungen (Gesetz Erwerb Grundstücken durch Personen im Ausland, BewG)
- Hinweise (Gesetz über bäuerliche Bodenrecht, BGG)
- Kosten
- **Urkundsperson** (Pfandrechte, Gebühren, Steuern)
- **GB-Anmeldung**

3. Folgen des Grundstückkaufvertrages

- Normalfall: GB-Anmeldung durch Verkäufer/Urkundsperson (963 III) > buchlicher Eigentumserwerb
- Streitfall: Verkäufer verweigert Anmeldung. > gerichtliche Durchsetzung (gerichtlichen Urteil, 665 I)

II. Vorvertrag (OR 22 i.V.m. 216 II)

VSS (Bger):

1. alle wesentliche Punkte des Hauptvertrages bestimmt oder bestimmbar sind.
2. Öff. Beurkundung (OR 22 II i.V.m 216 II)

NB wenn Vor- und Nachvertrag zw. Gleiche Parteien, direkte Klage aus Vorvertrag auf Erfüllung des Vorvertrages (Bger = Einstufentheorie).

III. Vorkaufsrecht (OR 216 ff)

= Recht einer Person, im Vorkaufsfall, ein Grundstück, zu einem im Voraus fixierten Preis (= limitierte Vorkaufsrecht > einfache Schriftlichkeit 216 II) / Preis, den ein Dritter bezahlt (= unlimitiertes Vorkaufsrecht > öff. Beurkundung 216 III), zu erwerben.

IV. Kaufsrecht (OR 216 ff)

= Recht einer Person, durch einseitige Erklärung ein Grundstück zu erwerben.

V. Rückkaufsrecht (OR 216 ff)

= Recht einer Person, durch einseitige Erklärung ein von ihr verkauftes Grundstück später wieder zurückzukaufen.

⇒ Fall 1

Die Huber Bauunternehmung GmbH plant eine grössere Wohnüberbauung in Horw. Es sollen mehrere Häuser, die je in Stockwerkeigentumseinheiten aufgeteilt sind, errichtet werden. Die Baubewilligung ist erteilt und die Huber Bauunternehmung GmbH macht Werbung für die geplanten Wohnungen. Die Eheleute Hans und Heidi Ambühl interessieren sich für eine 4 1/2-Zimmer-Wohnung. Da diese Wohnung ihnen zusagt, der Preis ihnen vernünftig erscheint und der Vertreter der Huber Bauunternehmung GmbH darlegt, das Interesse an den Wohnungen sei sehr gross, entschliessen sie sich kurzfristig, eine mit "Reservationserklärung" betitelt Vereinbarung zu unterzeichnen. Diese datiert von 14. August 2019.

Gemäss dieser Vereinbarung zwischen der Huber Bauunternehmung GmbH und den Eheleuten Ambühl erklären diese, die 4 1/2-Zimmer-Wohnung Nr. 5 im 3. Stock im Haus A kaufen zu wollen. Die Vereinbarung sieht vor, dass der Grundstückkaufvertrag für diese Wohnung bis spätestens Ende Januar 2020 abgeschlossen werden soll. Wörtlich steht: "Die Käuferschaft (Eheleute Ambühl) verpflichtet sich, den Kaufvertrag über die Wohnung bis 31. Januar 2020 abzuschliessen." Im Vertrag ist der Preis (CHF 450'000.00) und der voraussichtliche Bezugstermin (1. März 2021) definiert. Die Reservationserklärung enthält im Übrigen folgende Klausel: "Die Käuferschaft (Eheleute Ambühl) bezahlt innert zehn Tagen nach Abschluss dieser Vereinbarung der Verkäuferschaft (Huber Bauunternehmung GmbH) eine Anzahlung von CHF 50'000.00 (fünfzigtausend Franken). Diese Anzahlung wird bei Abschluss des Kaufvertrages an den Kaufpreis angerechnet. Sollte die Käuferschaft den Kaufvertrag nicht innert der in dieser Vereinbarung festgesetzten Frist bis Ende Januar 2020 abschliessen und ist dieser Umstand allein auf die Käuferschaft zurückzuführen, so verfällt der Betrag von CHF 50'000.00 der Verkäuferschaft."

Die Eheleute Ambühl haben die Anzahlung von CHF 50'000.00 geleistet, möchten in der Zwischenzeit allerdings diese Wohnung nicht mehr kaufen. Bei genauerer Betrachtung erweist sich die "reservierte" Wohnung doch nicht als so geeignet und schön wie sie es ursprünglich gedacht hatten.

- Welche Konsequenzen hat es für die Eheleute Ambühl, wenn sie der Huber Bauunternehmung AG mitteilen, dass sie die Wohnung nicht mehr kaufen wollen?

Revervierungsvereinbarungen gelten als Sicherheit für die Verkäufer und für die Bauunternehmung war die Bau durch Bank finanziert wurde, so es ist eine Sicherheit auch für die Bank das mind. Ein prozentual der Wohnungen Verkauf wird.

Es handelt um einen Vorvertrag (OR 22 iVm 216 III)? Durch Vertrag kann die Verpflichtung zum Abschluss eines künftigen Vertrages begründet werden.

VSS (Bger):

1. alle wesentliche Punkte des Hauptvertrages bestimmt oder bestimmbar sind.
 - a. Parteien: Bauunternehmung und Eheleute Ambühl
 - b. Kaufgegenstand: Wohnung nr. 5 Stock 3 Haus A
 - c. Kaufpreis: 450'000
 - d. Bezugstermin: 1. März 2021
2. Öff. Beurkundung (OR 22 II i.V.m 216 II): gem. OR 12 II wo das Gesetz für die Gültigkeit des künftigen Vertrages eine Form vorschreibt, gilt diese auch für den Vorvertrag.
 Gem. 216 I OR Kaufverträge, die ein Grundstück zum Gegenstand haben, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öff. Beurkundung.
 IC gem. SV haben die Eheleute die Vereinbarung „unterzeichnet“. Es gibt daher keine Hinweise für eine öff. Beurkundung.

Gem. OR 11 II die RF eines Formmangels ist die Nichtigkeit. Diese gilt ex tunc, d.h. rückwirkend auf den Zeitpunkt des Abschlusses.

Fazit: die Vereinbarung ist nichtig und die Bauunternehmung muss die schon geleistete Leistung (50000) zurück der Ehepaar geben (OR 62). Soweit die Eheleute zum bauunternehmung gesagt haben, das Badezimmer passt uns nicht, wir wollen ein anderen Plan, diese sind vom Vorvertrag unabhängige Aufträge/Werkverträge, und für diese Kosten müssen Eheleute leisten.

ABER nachträglich auf einen Formmangel ist rechtsmissbräuchlich. Wenn die Parteien bewusst die Vereinbarung grds ungültig war. Wann ist rechtsmissbräuchlich:

- Parteien irrtumsfrei
- Irrtumsfrei erfüllt: IC haben die Eheleute das Grundstück nicht gekauft. D.H. das Vorvertrag wurde nicht erfüllt.

Könnte man diese Konventionalstrafe irgendwas retten? Culpa in contraendo? In diesem Zusammenhang nicht.

⇒ **Fall 2**

Franz Mayer ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 8765, GB Weggis. Er hat vor zwei Jahren Iris Bucher schriftlich ein Vorkaufsrecht auf sein Grundstück eingeräumt, das ihr, für die Dauer von 15 Jahren, das Recht einräumt, bei einem allfälligen Verkauf des Grundstücks dieses zu den gleichen Bedingungen, die für einen Drittkäufer gelten würden, zu erwerben.

Franz Mayer schliesst mit Urs Huber einen Grundstückskaufvertrag ab, mit dem er das Grundstück Nr. 8765, GB Weggis, Herrn Urs Huber für CHF 1 Mio. verkauft. Im Kaufvertrag ist das Vorkaufsrecht nicht erwähnt und Franz Mayer orientiert Iris Bucher auch nicht.

- Variante A: Der Übergang des Eigentums am Grundstück an Herrn Huber wird umgehend beim Grundbuchamt angemeldet und auch im Grundbuch eingetragen. Iris Bucher hat erst nach dem Eintrag von Urs Huber ins Grundbuch von diesem Vorgang erfahren. Was kann sie tun, wenn
 - o das Vorkaufsrecht im Grundbuch vorgemerkt ist?

Vorkaufsrecht = Recht, bei Eintritt des Vorkausfalles (OR 216c) Eigentumsübertragung am Grundstück auszulösen.

Verträge, die ein Vorkaufsrecht an einem Grundstück begründen, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öff. Beurkundung (OR 216 II).

ABER Vorkaufsverträge, die den Kaufpreis nicht voraus bestimmen (dh unlimitierte Vorkaufsrechte), sind in schriftlicher Form gültig (OR 216 III).

IC ist ein Vorkaufsvertrag zw. Franz Mayer und Iris Bucher ein unlimitierte („gleichen Bedingungen, die für einen Drittkäufer gelten würden“).

Vorkaufsrechte dürfen für höchstens 25 Jahre vereinbart und im GB vorgemerkt werden (216a)

IC: 15 Jahre im GB vorgemerkt

Das Vorkaufsrecht kann geltend gemacht werden, wenn das Grds verkauft wird (216c)

IC Franz Mayer hat das Grds Urs Huber verkauft.

Der Verkäufer muss den Vorkaufsberechtigten über den Abschluss und den Inhalt des Kaufvertrages in Kenntnis setzen (OR 216d I)

IC Hat Herr Mayer Iris Bucher nicht informiert.

Gem. 959 II Persönliche Rechte (Vorkaufsrechte), die im GB vorgemerkt sind, erhalten Wirkung ggü jedem später erworbenen Rechte.

d.h. Iris Bucher ist geschützt.

Gem. OR 216e wenn der Vorkaufsberechtigte sein Vorkaufsrecht ausüben will, so muss er es innert dreier Monate gegenüber der Eigentümer (wenn es im GB vorgemerkt) geltend machen. Die Frist beginnt mit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrages.

Der Vorkaufsberechtigte, deren Vorkaufsrecht im GB vorgemerkt ist, wird vom Gbamt informiert (969 I).

Fazit: Iris Bucher muss ihr Vorkaufsrecht innert 3 Monate dem Urs Huber geltend machen (Realobligation)

- o das Vorkaufsrecht im Grundbuch nicht vorgemerkt ist?

Iris Bucher ist nicht geschützt. Und Urs Huber könnte sich auf gutgläubige Eigentumserwerb nach 973 I berufen (dh ohne Belastung des Vorkaufsrechts).

Der Verkäufer muss den Vorkaufsberechtigten über den Abschluss und den Inhalt des Kaufvertrages in Kenntnis setzen (OR 216d I).

IC Hat Herr Mayer Iris Bucher nicht informiert. Herr Mayer hat seine Verpflichtungen des Vorkaufsvertrages verletzt. Iris Bucher hat daher Schadenersatz gegen Herr Mayer gem. 97 OR.

- Variante B: Die Grundbuchanmeldung ist erst in zwei bis drei Wochen vorgesehen. Iris Bucher erfährt vorher vom abgeschlossenen Grundstückkaufvertrag. Was kann sie tun, wenn

- o das Vorkaufsrecht vorgemerkt ist?

Gem OR 216d innert 3 Monate dem Verkäufer ihr Vorkaufsrecht geltend machen.

Fazit: Iris innert 3 Monate dem Franz Mayer ihr Vorkaufsrecht geltend machen.

- o das Vorkaufsrecht nicht vorgemerkt ist?

Gem OR 216d innert 3 Monate dem Verkäufer ihr Vorkaufsrecht geltend machen.

IC: Iris innert 3 Monate dem Franz Mayer ihr Vorkaufsrecht geltend machen.

Sie muss die GBanmeldung ändern (Verfügungsbeschränkung).

⇒ Fall 3

Fridolin Furrer war Eigentümer des Grundstücks Nr. 4567, GB Emmen. Er hat das Grundstück mit öffentlicher Urkunde vom 12. April 2010 an Walter Saaner verkauft. Die Grundbuch-anmeldung erfolgte am 17. April 2010.

Fridolin Furrer wurde Mitte Juli 2010 von der Vormundschaftsbehörde (heute: Erwachsenenschutzbehörde) seines Wohnortes in Anwendung von Art. 369 aZGB bevormundet (heute: in Anwendung von Art. 398 ZGB umfassend verbeiständet). Die Vormundschaftsbehörde stellte dabei auf ein Gutachten von Prof. Dr. med. Urs Zimmermann ab, in dem festgestellt wurde, Fridolin Furrer sei aufgrund einer Geisteskrankheit schon seit mindestens zwei Jahren nicht mehr in der Lage gewesen, vernunftgemäss zu handeln.

Fridolin Furrer ist vor einem halben Jahr verstorben. Erben sind seine beiden Söhne Kevin und Marco Furrer. Sie sind der Meinung, ihr Vater habe seinerzeit beim Verkauf des Hauses überhaupt nicht mehr begriffen, was er tat, und sind entschlossen, das Grundstück "zurückzuholen".

- Variante A: Walter Saaner ist nach wie vor Eigentümer des Grundstücks Nr. 4567, GB Emmen.

Wie stellt sich die Rechtslage dar?

Um gültige. Rechtsgeschäfte abzuschliessen, man muss Handlungsfähig sein, d.h. sowohl urteilsfähig als auch volljährig.

IC gem. Gutachten des Arztes war Fridolin in April 2010 nicht mehr urteilsfähig. Aus diesem Grund ist das Grundstückkaufvertrag vom April 2010 nichtig gem. OR 20 I.

Die RF der Nichtigkeit wirken ex tunc (seit Zeitpunkt des Abschlusses).

Die Erben von Fridolin müssen das Kaufpreis zurückleiten und Walter Saaner muss das Grundstück zurückgeben (OR 82).

Die Erben könnten einen Gbberichtigungsklage (975, gem. Vindikationsklage),) einreichen.

- Variante B: Nehmen Sie an, der Grundstückskauf habe im Jahre 2008 stattgefunden und Walter Saaner sei seit 2008 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Wie stellt sich die Rechtslage dar? Ändert sie sich im Vergleich zu Variante A?

Das Grundstückkaufvertrag zw. Fridolin und Herr Saaner war nicht gültig.

Trotzdem gem. Ordentliche Ersitzung (661), Eigentum im GB in guten Glauben durch 10 Jahre ununterbrochen, wird er selber Eigenütmer. > kann Eigentum nicht mehr gestritten werden. Herr Saaner wäre jetzt materiellrechtlich Eigentümer (originäre Eigentumserwerb).

Gutachten der Urteilsunfähigkeit für 2 Jahre bis 2010.

In 2008 wird die Urteilsfähigkeit von Fridolin vermutet.

Walter Saaner bleibt Eigentümer.

- Variante C: Walter Saaner hat das Grundstück Nr. 4567, GB Emmen, im Jahre 2010 an Claudia Müller verkauft.

Wie stellt sich die Rechtslage dar?

Das Grundstückkaufvertrag zw. Fridolin und Herr Saaner war nicht gültig.

Trotzdem. Claudia Müller wird in ihren Erwerb durch 973 (Gutgläubensschutz) geschützt. Es handelt sich um einen Fall von originäre Eigentumserwerb.-

Claudia Müller bleibt Eigentümerin.

§ 7 Beschränkungen des Grundeigentums

Gesetzliche Eigentumsbeschränkungen: Aufhebung/Abänderung erfolgt durch öff. Beurkundung

- Öff-rechtlich (680; Bau- und Planungsrecht; Öff-rechtliche Pfandrechte):

- Unmittelbare:
 - z.B Bauverbot nach RPG; Verbot übermässiger Immissionen
- Mittelbare: durch Verwaltungsakt ohne GBEintrag (Anmerkung in GB rein deklaratorisch, 962).
 - z.B kantonale öff.-rechtliche Beschränkung (702 f)
- Privatrechtliche:
 - Allgemeine Schranken:
 - Zb Rechtsmissbrauch (2 II), Vertragsfreiheit (OR 19)
 - Unmittelbare: gesetzlich (680),
 - z.B Vorkaufsrecht gem. 682
 - Mittelbare: gesetzliche Anspruch auf Einräumung des Rechts, Recht entsteht aber erst mit Geltendmachung und GBEintrag.
 - z.B Notwegrecht (694); Gesetzliche privatrechtliche Grundpfandrechte;

Gewillkürte Eigentumsbeschränkungen (Vertragliches Vorkaufsrecht; Grundpfandrecht; Grunddienstbarkeit):

- Einräumung beschränkte dingliche Rechte
 - z.B Wohnrecht (776 ff)
- Einräumung obligatorischer Rechte
 - z.B Vermietung (OR 253 ff)

Einteilung nach ihrer Wirkung:

- Verfügungsbeschränkungen = beeinträchtigt die Möglichkeit des Eigentümers, sein Eigentum zu veräussern / darüber zu verfügen (NICHT ZGB 960)
 - Gesetzlich: Vorkaufsrecht bei Miteigentum (682), BHPR (837 I z3)
 - Vertraglich: z.B Vorkaufsrecht (OR 216 ff)
- Nutzungsbeschränkungen = beeinträchtigt die Möglichkeit des Eigentümers, sein Eigentum so zu nutzen, wie er es möchte.
 - Gesetzlich: z.B Verbot übermässiger Einwirkung (684)
 - Vertraglich: z.B Dienstbarkeiten betr. Abweichung von kantonalem Grenzabstand

NB 680 gilt nicht für privatrechtliche mittelbare Eigentumsbeschränkungen (VSS: GBEintrag für Zustandekommen).

I. Gesetzliche Verfügungsbeschränkungen

1. Privatrechtlich

- Zustimmung Ehegatten (169, 201 II)
- Gesetzliche Vorkaufsrechte (682, BGGB 42, 47, 49)
- Unmittelbare gesetzliche Pfandrechte (837)
- Mittelbare gesetzliche Pfandrechte (837)
- Gesetzliche Kaufrecht der Verwandten (BGGB 25)

2. öffentlich-rechtlich

- Beschränkungen des Erwerbs gem. BewG (2, 5, 7, 8, 9) und BGGB (61 ff)
- Enteignungsgesetze
- Kant. Unmittelbare gesetzliche Pfandrechte

3. Gesetzliche Vorkaufrechte

= gesetzliche privatrechtliche unmittelbare Verfügungsbeschränkungen. Berechtigten kann bei Eintritt Vorkaufsfall durch einseitige Willenserklärung Kaufvertrag abschliessen und Eigentumsübertragung an sich selbst verlangen (Gestaltungsrecht).

a) Arten

Limitiert = Kaufpreis im Voraus bestimmt > öff. Beurkundung (OR 216 III)

Unlimitiert = Kaufpreis nicht im Voraus bestimmt > einfache Schriftlichkeit (OR 216 III)

- Des Miteigentumers (682 I)
- Im Baurecht (682 II)
- Der Nachkommen sowie Geschwister und Geschwisterkinder am landwirtschaftlichen Gewerbe (BGBB 42 I)
- Der Nachkommen am landwirtschaftlichen Grundstück (BGBB 42 II)
- Des Pächters am landwirtschaftlichen Gewerbe und Grundstück (BGBB 47)
- Des Bewirtschaftenden Miteigentümers, der Nachkommen, Geschwister und Geschwisterkinder an einem Miteigentumsanteil an einem landwirtschaftlichen Gewerbe (BGBB 49 I)
- Bestimmter Miteigentümer und der Nachkommen an einem Miteigentumsanteil am landwirtschaftlichen Grundstück (BGBB 49 II)

b) Ausübung

Vorkaufsfall (OR 216c) + Zwangsvollstreckung (681 I)

BGBB:

- Weitere Vorkaufsgälle (BGBB 43):
 - o Einbringen in Gütergemeinschaft/Gesellschaft
 - o Schenkung
 - o Veräusserung an einen Verwandten / Ehegatten
- Limitiertes Vorkaufspreis der Verwandten/Miteigentümers > Übernahmepreis gem. BGBB 44) > Gewinnanspruch des Veräussers (BGBB 53)
- Veräusserungsverbot und Rückkaufsrecht (BGBB 54 f., Sicherung der Selbstwirtschaftung)

c) Verzicht

Verzicht auf Vorkaufrecht allgemein / Vereinbarung eines eingeschränkten Anwendungsbereichs.

Praxis: Verzicht auf Ausübung des Verkaufsrechts vor Eintritt Vorkaufsfalls nicht möglich!

BGBB: bei Pächters Vorgängergeneration Verzicht auf ein bestimmtes Geschäft mittels öff. Urkunde möglich (BGBB 48); genereller Verzicht nicht möglich.

II. Gesetzliche Nutzungsbeschränkungen

1. Privatrechtlich

- Nachbarrecht (679 iVm 684 ff, evtl. Besitzschutz gem. 926 ff)
Vorbehalt Kant. Privatrechts für Abstänge von Gebäuden und Grabungen (686).
z.B Luzern (PBG 133)
Doppelnorm (d.h. sowohl privatrechtlich als auch öffentlich-rechtlich)?
- Recht auf Zutritt und Abwehr (699 ff)
- Notrechte

- Mittelbare Beschränkungen:
 - Durchleitungsrecht (691 ff)
 - Notwegrechte (694)
 - Notbrunnenrecht (710)
- Notstand (701)

2. öffentlich-rechtlich

i.d.R Raumplanungs- und öff. Baurecht (!!): Zweitwohnungsinitiative gem. ZWG 7 I)

Problemfällen:

- Der Zivilrichter kann einen Bau modifizieren/verboten, auch wenn durch öffentlich-rechtliche Entscheidung (administrative Verfügung) autorisiert, wenn die Immissionen dieses Baus so schwer sind, dass der Schutz von 684 nicht mehr garantiert werden kann. (Auch wenn die administrative Verfügung nichtig ist)
- Gesetzliche Unterlassungspflichten des Grundeigentümers können nicht zum Gegenstand einer Dienstbarkeit gemacht werden, weil der Berechtigte kein Interesse daran haben kann, ein Recht, das ihm schon von Gesetzes wegen zusteht, noch als Dienstbarkeit zu erwerben. Aber nicht immer sind die Ziele des Gesetzes und der Dienstbarkeiten gleich. Besonders im Nachbarrecht kann ein Interesse daran bestehen, bestimmte von einem Nachbargrundstück ausgehende Einwirkungen, die an sich zu den nach 684 verbotenen Immissionen gehören, durch eine Dienstbarkeit auszuschliessen.

III. Nachbarrecht (684 ff ivm 679)

= Klage des Nachbarn gegen Störer auf Beseitigung, Unterlassung oder Feststellung der (drohende) Schädigung und/oder auf Schadenersatz

684 als Anspruchsgrundlage für Klagerechte aus 679.

Aktivlegitimation: Eigentümer, Besitzer, Inhaber einer beschränkte dingliche Rechte oder obligatorischen Recht

Passivlegitimation: Nachbar (Eigentümer/Besitzer), der Eigentumsrecht überschreitet oder Inhaber eines bdR/obligatorischen rechts an Immissionsquelle (solidarische Haftung bei mehrere Störer)

Nachbar = jede Grundstück in näherer oder weiterer Umgebung, das von einer Immission betroffen ist.

VSS:

1. Überschreitung Eigentumsrecht durch indirekte Einwirkung (= Immissionen, NICHT direkte Einwirkung gem. 641 II). Verletzung nachbarrechtliche Vorschriften durch Nutzung des Grundstückes. Auch Graben und Bauen (685 II) und Wasserablauf (689).
NB für Immissionen durch rechtmässige Bewirtschaftung des Grdst. (679a)
 - a. Positive:
 - i. Materielle (z.B Lärm, Staub, Rauch)
 - ii. Ideelle (Zustände, die persönliche Empfinden des Nachbarn verletzen, z.B Erotiketablisement)
 - b. Negative: z.B Entzug von Sonnenlicht/Aussicht/Energie, Behinderung des Zugangs
 - i. Durch Pflanzen: Kant. Bestimmungen möglich (688)
 - ii. Durch Bauten (vgl 679 II)
2. Übermässiger: nach richterliche Ermessen (4)
NB kein Verschulden nötig
3. Betroffener Nachbar (NICHT „jedermann“). VSS: räumliche Betroffenheit

4. (Drohende) Schaden = Beeinträchtigung von Personen/Mobilien auf Grundstück
5. Nat. + adä. Zusammenhang zw. Überschreitung Eigentumsrecht und Schaden

Abgrenzungen:

- Eigentumsfreiheitsklage (641 II):
 - o Bei direkten Einwirkungen > 641 II
 - o Bei indirekten Einwirkungen > 679
- Klage auf Besitzesstörung (928): alternativ insb. Bei drohende Immissionen. Widerrechtlichkeit der Besitzesstörung wird durch Nachbarrecht beurteilt.
 - o Nur gegen Störer
 - o Keine Feststellung.
 - o Schadenersatz verweist auf OR 41
 - o Sofortiges Handeln nötig (929)
- Enteignung nachbarrechtlicher Abwehransprache (EntG 5): in Erfüllung öff. Aufgaben verursachte, übermässige Immissionen:
 - o unvermeidbar sind > Entschädigung;
 - o Vermeidbar > 679

RF:

- Beseitigung, Unterlassung, Feststellung
- Schadenersatz (Verjährung OR 60)

⇒ **Fall 1**

Herbert Hirsiger ist Eigentümer des bis vor kurzem noch landwirtschaftlich genutzten Grundstücks Nr. 1234, GB Meggen, das neu in einer Bauzone liegt. Er will das Grundstück parzellieren, eines dieser Grundstücke selber behalten und die bei der Parzellierung entstehenden weiteren vier neuen Grundstücke als Bauland verkaufen.

Herbert Hirsiger ist es wichtig, dass auf den von ihm als Bauland verkauften Grundstücken keinerlei Gewerbe ausgeübt werden wird. Er besteht daher darauf, dass bei der Parzellierung zugunsten des ihm verbleibenden Grundstücks und zulasten der vier anderen Grundstücke eine Grunddienstbarkeit errichtet wird, wonach die Eigentümer der anderen vier Grundstücke auf ihren Grundstücken keinerlei Gewerbetätigkeit, insbesondere auch kein stilles Gewerbe, ausüben dürfen.

- Variante A: Das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meggen untersagt in der betreffenden Zone jegliche gewerbliche Tätigkeit.
 - o Was halten Sie von dieser Grunddienstbarkeit?
 - o Kann diese Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden?
- Variante B: Das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meggen sieht für die betreffende Bauzone vor, dass jegliche Lärm erzeugende gewerbliche Tätigkeit unzulässig ist, stilles Gewerbe allerdings angesiedelt werden kann.
 - o Was halten Sie von dieser Grunddienstbarkeit?
 - o Kann diese Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden?

⇒ **Fall 2**

Hans Meier ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 2468, GB Hochdorf. Auf dem Grundstück steht ein Einfamilienhaus, das Hans Meier seit mehreren Jahren der Familie von Urs und Ursula Huber vermietet hat. Hubert Amstutz ist Eigentümer des Nachbargrundstücks Nr. 2469, GB Hochdorf. Er bewohnt mit seiner Lebenspartnerin und deren drei Kindern das auf diesem Grundstück gelegene

Haus. Beide Grundstücke befinden sich in einer Wohnzone mit Einfamilienhäusern ausserhalb des Dorfkerns.

Herr Huber hat vor kurzem im von seiner Familie bewohnten Haus eine Hobbywerkstatt eingerichtet, die er seit drei Tagen auch nutzt. Er will durch einen handwerklichen Nebenerwerb sein Einkommen aufbessern. Wenn Herr Huber dort arbeitet, entsteht viel Lärm, insbesondere durch eine Metallfräse. Da Herr Huber nach Feierabend, etwa ab 19.00 Uhr bis 21.00 Uhr arbeitet, fühlen sich Hubert Amstutz, seine Lebenspartnerin und deren Kinder gestört. Insbesondere ist es ihnen, auch bei geschlossenen Fenstern, kaum mehr möglich, dem Fernsehprogramm in einer vernünftigen Lautstärke zu folgen. Ein mündlicher Kontakt von Hubert Amstutz mit Urs Huber war erfolglos, da Urs Huber der Meinung ist, er sei berechtigt, Hobbyarbeiten auszuführen.

- Was können Hubert Amstutz bzw. seine Lebenspartnerin in rechtlicher Hinsicht allenfalls gegen den Lärm unternehmen?

§ 8 Die Dienstbarkeiten

Dienstbarkeiten (730 ff) = bdR, dessen Inhalt aus Sicht des Belasteten in Dulden oder Unterlassen besteht und aus Sicht des Berechtigten Nutzungs- oder Gebrauchsrecht darstellt.

- Grunddienstbarkeiten (730 ff) = zugunsten und zulasten von Grds
- Personaldienstbarkeiten (745 ff) = zugunsten einer Person und zulasten eines Grundstücks
AUSNAHME: Nutznießung
 - o Reguläre = nicht übertragbar. Kann nicht als Grundstück (Selbständiges und dauerndes Recht ins GB aufgenommen werden).
 - Nutznießung (745 ff)
 - Wohnrecht (776 ff)
 - o Andere (781) = nicht übertragbar (abweichender Abmachungen möglich). Dienstbarkeiten anderen Inhalts zugunsten von Personen (781). Kann – falls übertragbar – als Grundstück (selbständiges und dauerndes Recht) ins GB aufgenommen werden.
 - o Irreguläre = übertragbar und vererblich. Kann als Grundstück (selbständiges und dauerndes Recht) ins GB aufgenommen werden.
 - Baurecht (779 ff)
 - Pfalzungsrecht (678 II)
 - Quellenrecht (780)

I. Nutzung eines Grundstücks

1. Prekaristische Gestattung

= Eigentümer erlaubt auf Zusehen, mit Vorbehalt jederzeitigen Widerrufs, einem Dritten die Nutzung eines Grundstücks/eines Teils davon

- Keine gesicherten, auf eine bestimmte Zeitdauer gerichtete Befugnis des Nutzers

2. Obligatorische Rechte

= Vertrag zw. Eigentümer und Dritten über die Nutzung eines Grundstücks/eines Teils davon.

z.B. Miete, Gebrauchsleihe, Recht auf Nutzung eines Grds (z.B. obligatorische Wegerecht)

- nur gegen den jetzigen Eigentümer

3. Vorgemerkte obligatorische Rechte

= obligatorische Recht, die im GB vorgemerkt werden (möglich wenn gesetzlich vorgesehen).

z.B vorgemerkte Mietvertrag

- gegen auch zukünftige Eigentümer (Realobligation)

4. Beschränkte dingliche Rechte

= dingliche Recht auf Nutzung

z.B ausschliessliche Nutzungsrecht, Wohnrecht (Dienstbarkeit)

- Wirkt ggü jedermann (dingliches Recht)

II. Grunddienstbarkeiten

1. Arten

- Affirmative = Eigentümer des berechtigten Grds kann Eingriffe auf dem belasteten Grds vornehmen (Duldung)
z.B Wegrecht
- Negative = Eigentümer belasteten Grds kann sein Eigentumsrecht nicht in vollem Umfang ausüben (Unterlassung)
z.B Bauverbot

2. Inhalt

i.d.R freie Gestaltung ohne zeitliche Beschränkung (kann vereinbart)

a) Schranken:

- OR 19 f
- Keine Nutzniessung (745 ff) und Wohnrecht (776 ff) > NR reguläre PersonalDbk
- Nur nebensächliche Handlungspflicht (730 II) = Leistung dient die Ausübung der Dbk zu ermöglichen/erleichtern/sichern und stellt nicht hauptsächliche Last dar.
z.B Unterhalt einer mit einem Wegerecht belasteten Strasse durch Eigentümer
- Abgrenzung:
 - Grundlast (782 ff) = Leistungspflichtig und jeweiliger Eigentümer haften mit Grds
 - Obligatorische Verpflichtung: hauptsächliche Leistungspflicht
- Vernünftiges Interesse des Berechtigten (736): tatsächliches / rechtliches Interesse
- Nur Beschränkung der Nutzunf des Grds, nicht Ausschluss jeglicher Nutzung
- Inhalt einer Dienstbarkeit ist eine Beschrönkung in der Ausübung von Eigentumsbefugnissen, nicht die Einschränkung der persönlichen Handlungsfreiheit
 - UNZULÄSSIG: mit Tankstelle nur Mineralölprodukte einer bestimmten Marke
 - ZULÄSSIG: Verkauf von Mineralölprodukten auf dem Grds untersagt.

b) Feststellung des Inhalts von Grunddienstbarkeiten (738)

d) Zw. Vertragspartei und gutgläubigen Dritten (738)

Stufenordnung gem. 738:

- 1) Wortlaut GBEintrag (738 I)
- 2) Erwerbsgrund: Auslegung nach Auslegungsregeln (wirkliche Wille, Vertrauensprinzip, Vorbehalt öff. Glaubens des GB) und Zweck der Dbk

- 3) Art, wie Dbk während längerer Zeit unangefochten und in guten Glauben ausgeübt wurde
- 4) Evtl. Wegrecht: Kant. Recht/Ortsgebrauch (740)

e) Nicht mehr die ursprünglichen Vertragsparteien / bosgläubige Dritte

Keine Stufenordnung gem. 738:

- 1) Gesetzlich festzulegender Inhalt (GBEintrag)
- 2) Erwerbsgrund (Auslegung nach allg. Auslegungsregeln, d.h. wirkliche Wille, Vertrauensprinzip)
- 3) Über längere Zeit andauernde Art und Weise der Ausübung der Dbk

c) *Unterhalt von Vorrichtungen (741)*

d) *Mehrbelastung (739)*

- Bei ungemässeren Dbk zulässig
UNZULÄSSIG: erheblich (Interesse für herrschendes Grds bei Errichtung und im Beurteilungszeitpunkt)
- Bei gemessenen Dbk (= die Ausübung einer Dbk beschränkt sich auf einen Teil des Grds) unzulässig

NB Zweckänderung immer UNZULÄSSIG (= Grundsatz der Identität der Dbk)

3. Entstehung (731 ff)

- Mit GBEintrag (= absolutes Eintragungsprinzip):
 - o Verpflichtungsgeschäft: z.B. öff. Beurkundeter Dbk-Vertrag (732 I)
 - o Verfügungsgeschäft: Eintragung im GB (731 I i.V.m. 656 ff; GBV 98 f)
- Ohne GBEintrag (= relative Eintragungsprinzip):
 - o Leitungen (676 III)
 - o 656 II (NICHT Aneignung, Erbgang, Zwangsvollstreckung)
 - o Gutgläubiger Erwerb (973 I)
 - o Ersitzung (661 ff)

NB Eigentümerdbk (733) auch für Personaldienstbareiten. Vereinigung der Eigentümer des herrschenden und dienenden Grds (= Konsolidation der Eigentümer, 735 I). Entstehung:

- Einseitige Erklärung (öff. Beurkundung / erbrechtliche Formvorschriften)
- Eintragung in GB

4. Untergang (734 ff)

- Löschung durch schriftliche Löschungsbewilligung des Berechtigten
- Ablösung durch Gericht

III. Rechtsschutz bei Dienstbarkeiten

- Selbsthilfe (737 I)
- Besitzschutzklage (737nl i.V.m. 926 ff)
 - o Affirmativer Grunddbk hat Berechtigte tatsächliche Gewalt über die Sache
 - o Negative Grunddbk auch möglich (919)
- Klage aus materiellen Recht: es fehlt eine ausdrückliche Vorschrift, trotzdem muss der Berechtigte sein Recht durchsetzen können (737 I)

- Anwehrklage (Actio confessoria) = Klage gegen jeden, der die Ausübung der Dbk beeinträchtigt (737 III). Analog zu Eigentumsfreiheitsklage (641 II)
- Herausgabeklage (Vindikation), falls der Berechtigte an der Ausübung der Dbk gehindert wird (737 I i.V.m 641 II)
- Feststellungsklage (ZPO 88): Feststellungsinteresse
- Klage aus Verantwortlichkeit des Grundeigentümers (679) bei indirekter Immissionen

⇒ **Fall 1**

Hans Müller ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 1234, GB Meggen. Er hat seit einiger Zeit Probleme mit seinen Nachbarn, den Eheleuten Herbert und Heidi Huber, die als Miteigentümer zu je 1/2 Eigentümer des Grundstücks Nr. 1235, GB Meggen, sind. Die Eheleute Huber haben einen Hund, der immer wieder auf das Grundstück von Hans Müller kommt. Er hat dort schon grössere Löcher gegraben, Blumenbeete zerstört und ähnliches.

Hans Müller verlangt von den Eheleuten Huber, dass sie auf ihrem Grundstück einen Zaun errichten, der die beiden Grundstücke abgrenzt und insbesondere verhindert, dass der Hund in Zukunft wieder unbeaufsichtigt auf das Nachbargrundstück geht. Die Eheleute Huber sind grundsätzlich einverstanden und der Treuhänder von Herrn Müller setzt einen Dienstbarkeitsvertrag auf.

Der massgebende Teil des Dienstbarkeitsvertrages lautet wie folgt: Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Nr. 1235, GB Meggen, hat auf seinem Grundstück einen mindestens 1,5 m hohen, für Haustiere, namentlich Hunde, unüberwindlichen Zaun auf der Grenze zum Grundstück Nr. 1234, GB Meggen, zu errichten und zu unterhalten. Zur Realisierung dieses Zaunes wird dem Grundstück Nr. 1235 zulasten des Grundstücks Nr. 1234 ein Grenzbaurecht gewährt.

Demnach sollen zwei Grunddienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen werden, nämlich

- a. zugunsten des Grundstücks Nr. 1235 und zulasten des Grundstücks Nr. 1234: Grenzbaurecht für Zaun
 - b. zugunsten des Grundstücks Nr. 1234 und zulasten des Grundstücks Nr. 1235: Bauvorschrift: Bau und Unterhalt eines mindestens 1,5 m hohen Zaunes
- Was halten Sie von dieser Vereinbarung?

⇒ **Fall 2**

Heinrich Suter ist Bäckermeister und Inhaber einer gut gehenden Bäckerei/Konditorei in Luzern. Er wohnt in einem in seinem Eigentum stehenden Mehrfamilienhaus im Zentrum von Emmenbrücke, Gemeinde Emmen. Neben dem Grundstück Nr. 1234, GB Emmen, auf dem das Mehrfamilienhaus steht, ist er auch Eigentümer des diesem Grundstück unmittelbar benachbarten, bis heute nicht überbauten Grundstücks Nr. 1235, GB Emmen. Das Grundstück Nr. 1235, GB Emmen, liegt in einer gemischten Arbeits- und Wohnzone.

Die Genossenschaft AGRI, die an verschiedenen Orten in der Innerschweiz als „landwirtschaftliche Supermärkte“ bezeichnete Verkaufslokale unterhält, ist am Erwerb des Grundstücks Nr. 1235, GB Emmen, interessiert und möchte dort einen für ihre Verhältnisse im Vergleich mit den bisherigen Lokalen grösseren „Supermarkt“ mit, wie sie in der Werbung betont, „erstklassigen landwirtschaftlichen Produkten aus der Region“ errichten. Heinrich Suter ist am Verkauf grundsätzlich interessiert, und man ist sich über den Kaufpreis einig geworden.

Der Treuhänder von Heinrich Suter, dem aufgefallen ist, dass die Umsatzzahlen der Bäckerei und Konditorei von Heinrich Suter in letzter Zeit rückläufig sind, empfiehlt Heinrich Suter, in den

Grundstückkaufvertrag eine Klausel aufzunehmen, wonach auf dem Grundstück Nr. 1235, GB Emmen, nur Back- und Konditoreiwaren der Bäckerei und Konditorei von Heinrich Suter verkauft werden dürfen. Um dies möglichst abzusichern, soll eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Grundstücks Nr. 1234 und zulasten des Grundstücks Nr. 1235 errichtet werden. Im entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag soll Folgendes vorgesehen werden: „Der Eigentümer des Grundstücks Nr. 1235, GB Emmen, verpflichtet sich zulasten seines Grundstücks und zugunsten des Grundstücks Nr. 1234, GB Emmen, jeglichen Verkauf von Bäckerei- und Konditoreiartikeln zu unterlassen; ausgenommen sind Bäckerei- und Konditoreiwaren, die von der Bäckerei und Konditorei Heinrich Suter in Luzern bzw. dessen Rechtsnachfolgern geliefert werden.“

- Was ist davon zu halten?

§ 9 Personaldienstbarkeiten (745 ff)

= zugunsten einer Person und zulasten eines Grundstücks

AUSNAHME: Nutzniessung

- Reguläre = nicht übertragbar. *Kann nicht als Grundstück (Selbständiges und dauerndes Recht ins GB aufgenommen werden).*
 - o Nutzniessung (745 ff)
 - o Wohnrecht (776 ff)
- Andere (781) = nicht übertragbar (abweichender Abmachungen möglich). Dienstbarkeiten anderen Inhalts zugunsten von Personen (781). *Kann – falls übertragbar – als Grundstück (selbständiges und dauerndes Recht) ins GB aufgenommen werden.*
- Irreguläre = übertragbar und vererblich. *Kann als Grundstück (selbständiges und dauerndes Recht) ins GB aufgenommen werden.*
 - o Baurecht (779 ff)
 - o Pfalnzungsrecht (678 II)
 - o Quellenrecht (780)

I. Nutzniessung, Wohnrecht (745)

Reguläre Personaldienstbarkeit (unübertragbar und unvererblich)

Belastet: Eigentümer (nacktes Eigentum). Verfügung über Eigentum möglich (auch Veräusserung, wobei aber die Nutzniessung bestehen bleibt).

Berechtigt: Nutzniesser (Anspruch auf Besitz, Gebrauch und Nutzung). Bei Grundstücken:

- Gebäude nutzen (z.B. Wohnung nehmen und Früchte beziehen)
- Gebäude vermieten

Pflicht: Erhaltung der Sache (764 I). D.H. kein Verfügungsrecht (z.B. veräussern, verbrauchen, belasten > 769)

1. Entstehung (746)

- Rechtsgeschäftlich:
 - o VerpflichtungsG:
 - Öff. Beurkundung Dienstbarkeitsvertrag bei Grundstücken (657 I)
 - Verfügung von Todes wegen (erbrechtliche Formvorschriften) insb. 473
 - o VerfügungsG:
 - Eintragung ins Grundbuch bei Grundstücken (746 I)
- Enteignung
- Urteil

- Gütergemeinschaft (665 III)
- Ersitzung (661 ff/728)

2. Untergang

NB auch im 748 II entgegen Wortlaut Löschung im GB deklaratorisch (Nutzniessung fällt von Gesetzes wegen dahin).

Bei Nutzniessung zugunsten mehrerer Personen fällt Nutzniessung erst beim Tod des letzten Nutzniessers weg.

Gründe:

- Untergang Nutzniessungsgegenstand (748 I) > Löschung im GB deklaratorisch
- Löschung im GB,, sofern Eintrag zur Bestellung notwendig war
- Zeitablauf/Verzicht/Tod des Berechtigten (748 II) > Löschung im GB deklaratorisch

NB KEIN Untergangsgrund: Nichtausübung (evtl. Konkludierten Verzicht)

II. Wohnrecht (776)

Reguläre Personaldbk (776 II)

Vs. Nutzniessung:

- Nur zulasten eines Teils der Liegenschaft (Gebäude/-teil)
- Beschränkte Nutzung
 - o Nur Wohnen
 - o Keine Vermeidung, Keine unentgeltliche Überlassung der Wohnung an Dritte

Kostentragung Wohnrecht:

- Gewöhnlicher Unterhalt:
 - o Ausschliessliche Wohnrecht: Berechtigter (778 I)
 - o Mitbenutzungsrecht: Eigentümer (778 II)
- Andere Lasten (z.B Hypothekarzinsen, Hauptreparaturen): Eigentümer
- Nebenkosten: Berechtigte anteilmässig.

III. Andere Dienstbarkeiten (781 f)

1. Ausgestaltung

Personaldbk (781 I):

- Reguläre: unübertragbar und unverderblich (781 II)
- Irreguläre: übertragbar und vererblich (Selbständiges und dauerndes Recht, 655 III im GB eintragbar)

2. Inhalt

Grundsatz: jede Gebrauchsmöglichkeit eines Grds.

3. Übertragung

Grds.: unzulässig (781 II)

Ausnahme: Vereinbarung

- Regelungen Zession (OR 164 ff) > schriftlicher Vertrag mit GB-Eintrag deklaratorisch
- Wenn als Grds im GB eingetragen: Regelungen zur Übertragung von Grds. Anwendbar (656 ff)

4. Untergang

Grunddbk (781 III i.V.m 734 ff).

NB bei reguläre Personaldbk: Tod des Berechtigten/ Auflösung jP

§ 10 Die Grundlasten

Vs. Grunddienstbarkeit: Verpflichtung zu Unterlassung /Duldung

Berechtigt:

- Bestimmte Person = Personalgrundlast
- Jeweilige Eigentümer eines Grundstücks (zu Gunsten berechtigtes Grds) = Realgrundlast

Keine persönliche Haftung des Belasteten (Haftung nur durch Grundstück > Grundpfandverwertung SchKG 151 i.V.m 37). NB nach 3 Jahren persönliche Schuld (791 II)

I. Entstehung

- Verpflichtungsgeschäft: z.B öff. Beurkundete Grundlastvertrag
- Verfügungsgeschäft: Eintragung im GB (783 I)
 - Absolute Eintragungsprinzip

Ohne Eintragung im GB (relative Eintragungsprinzip):

- 656 II (z.B Urteil)
- Ersitzung (661 ff)

II. Übertragung

- Personal-Grundlast: Zession (OR 164 ff) > schriftlicher Vertrag + GB eintrag deklaratorisch
- Real-Grundlast: wird berechtigtes Grds (656 ff) übertragen, geht Grundlast mit über

III. Untergang (786)

- Löschung im GB - z.B:
 - o Lösungsvereinbarung (964)
 - o Verzicht des Berechtigten (964)
 - o Gerichtliche Ablösung (736)
 - Verlust jeglichen Interessens für Berechtigten (NB keine Entschädigungspflicht)
 - Interesse an Grundlast im Vergleich zur Belastung unverhältnismässig (736 II, NB Entschädigungspflicht)
 - o Ablösungsgründe (787 ff)
- Vollständiger Untergang belastetes oder berechtigtes Grds (734)
- Weitere:
 - o Tod Berechtigter (bei Unvererblichkeit)
 - o Dereliktion berechtigtes Grds
 - o Urteil
 - o Enteignung
 - o Zwangsvollstreckung
 - o Eintritt Resolutivbedingung
 - o Fristablauf (976 1)
 - o Erbringen der Leistung bei einmaliger Leistung
 - o Unmöglichkeit der Leistung

IV. Ablösung (787 ff)

⇒ Fall 1

Frau Annemarie Schmid, 75-jährig, ist verwitwet. Sie hat keine Kinder. Sie ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 9876, GB Horw; es handelt sich um eine schöne Villa. Der heutige Steuerwert (gemäss Steuerakten von Frau Schmid) der Liegenschaft liegt bei CHF 2,1 Mio. Es bestehen keine Grundpfänder.

Frau Schmid sieht in ihrem Testament vor, dass ihre Lieblingsnichte nach ihrem Tod die Liegenschaft erhalten soll. Ein Bekannter hat sie nun aber verunsichert. Dieser Bekannte hat ausgeführt, ihre Nichte müsste bei dieser Sachlage CHF 252'000.00 an Erbschaftssteuern bezahlen. Frau Schmid ist über diese Auskunft entsetzt.

Frau Schmid fragt Sie an, ob es eine (legale) Möglichkeit gebe, ihrer Nichte diese Erbschaftsteuerbelastung zu ersparen. Frau Schmid ist es wichtig, dass sie zu Lebzeiten uneingeschränkt im Haus wohnen kann bzw., sollte sie je wegen Altersbeschwerden ausziehen müssen, die Wohnung zu Lebzeiten nach eigenem Gutdünken vermieten kann.

- Können Sie Frau Schmid helfen?

⇒ Fall 2

Heinrich Müller wohnt in Hergiswil NW und arbeitet in Kriens; er pendelt mit dem Auto. Herr Müller erfährt, dass ganz in der Nähe seines Arbeitsortes ein Mehrfamilienhaus erbaut wird, das in Stockwerkeigentum aufgeteilt werden soll. Er stellt auch fest, dass es in der Überbauung etliche Aussenparkplätze geben wird.

Da er praktisch jeden Tag Probleme hat, sein Auto zu parkieren, fragt er den Bauherrn (einen Bauunternehmer) an, ob er nicht einen solchen Aussenparkplatz „kaufen“ könne. Der Bauherr antwortet, es sei möglich, maximal zwei Aussenparkplätze an Dritte, d.h. an Personen, die nicht im Mehrfamilienhaus wohnen, zu verkaufen. Da Herr Müller der erste Aussenstehende sei, der sich melde, sei er gerne bereit, einen solchen Aussenparkplatz zu verkaufen.

- Was wird Herr Müller konkret erwerben?

§ 11 Selbständigere und dauernde Rechte (655 II)

Typengebundenheit:

- Beurecht (779 III)
- Pflanzenreich (678 II)
- Quellenrecht (780 III)
- Andere Personaldbk, sofern übertragbar > Irreguläre Personaldbk (781)

Das selbständige und dauernde Recht wird zum Grundstück > **RF**:

- Öffentliche Beurkundung bei Übertragung
- Möglichkeit Pfandbelastung (z.B. Sicherung des Baurechtszinses)

Schranken: das Inhalt der Dbk (781) nicht so ausgestaltet werden kann, dass damit der Eigentümer sein Recht in zeitlicher und sachlicher Hinsicht überhaupt aufgibt. Die Dbk darf nicht im Ergebnis auf die Übertragung des Eigentums hinauslaufen und das Eigentum entleeren.

I. Baurecht

NB Eigentum am Grds und Eigentum an Baute fallen auseinander (> Durchbrechung Akzessionsprinzips).

1. Berechtigte:

- Eigentümer eines anderen Grundstück
- Bestimmte Person oder deren Rechtsnachfolger

2. Ausgestaltung:

- (1) Grunddienstbarkeit
- Personaldienstbarkeit
 - o (2) Reguläre: unübertragbar und unvererblich
 - o (3) Irreguläre: übertragbar und vererblich
NB auch als selbständiges und dauerndes Recht (655 UUU / 779 III / 779I) > GB-Eintrag

3. Arten:

- Überbaurecht (674)
- Gewöhnliches Baurecht (675)
- Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (779 III / 655 III)
- Leistungsbaurecht (676)
- Naher-/Grenzbaurecht (781)

4. Gegenstand Baurecht:

- Grundstück (655 II)
- Gesamtbaurecht (grundstücksübergreifendes Baurecht)
- NB NICHT einzelnen Stockwerk (675 II)

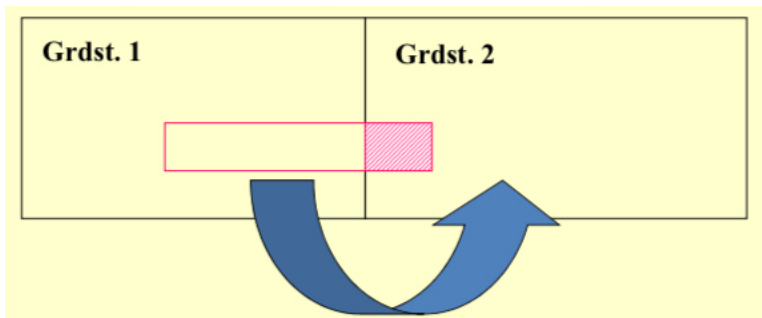
5. Entstehung Baurecht:

1. Öffentlich beurkundetes Rechtsgeschäft (779a I): Dienstbarkeitsvertrag (732 I)
2. GB-Eintrag (731 I)

6. Untergang Baurecht:

- Regeln Grunddienstbarkeit auch bei Personaldienstbarkeiten (734 ff)
AUSNAHME: keine Derelektion möglich (666), da nur auf Rechte und nicht auf Verpflichtungen einseitig verzichtet werden kann,
- Zeitablauf: ordentlicher Heimfall (779c f)

7. Baurecht als Grunddienstbarkeit

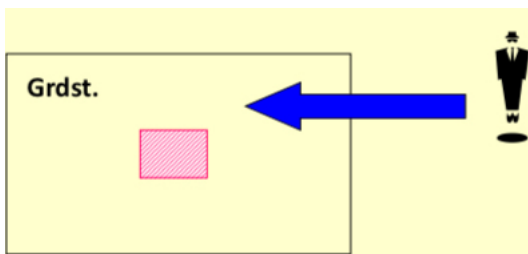


= Der jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks verfügt über ein Baurecht (i.d.R Überbaurecht= zulasten eines anderen Grundstückes.

Übertragung: Die Berechtigung am Baurecht geht mit dem Eigentum des berechtigten Grundstücks über.

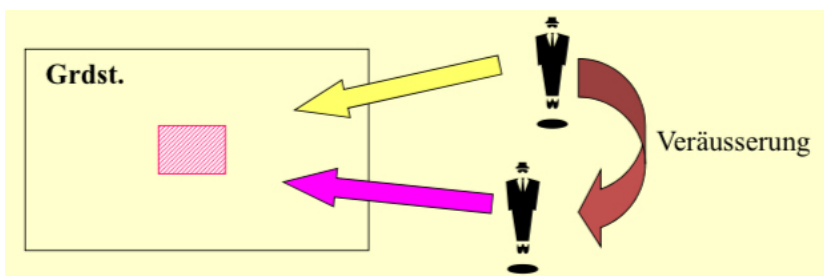
i.d.R Aufhebung Grenzabstand (680 II)

8. Baurecht als reguläre Personaldienstbarkeit (Ausnahme von 779 II)



= bestimmte Person verfügt über ein Baurecht zulasten eines Grundstücks.

Übertragung: unzulässig. Unübertragbar und unvererblich.



9. Baurecht als irreguläre Personaldienstbarkeit

= bestimmte Person verfügt über ein Baurecht zulasten eines Grundstücks.

Übertragung: übertragbar und vererblich (779 II)

- Zession (OR 164 ff): schriftlicher Vertrag + deklaratorische GB-Eintrag
- Wenn als Grundstück im GB eingetragen: Übertragung von Grundstück. (656 ff)

Wenn für mind. 30 Jahren abgeschlossen > möglich als selbständiges und dauerndes Recht (655 II 2 i.V.m 655 III).

II. Vorkaufsrecht bei Verkauf von Grundstück und Baurecht (682 II)

- Grundeigentümer hat Vorkaufsrecht an Baurecht
- Baurechtsberechtigter hat Vorkaufsrecht an Grundstück

Vormerkung Aufhebung / Abänderung (681b I)

III. Heimfall (779 c f)

1. Ordentliche Heimfall ((779c f)

= Untergang Baurecht vGw durch Zeitablauf.

Löschung im GB deklaratorisch und erfolgt vAw (976 1).

2. Vorzeitiger Heimfall

= Übertragung Baurechts vom Baurechtsberechtigten am Grundstückseigentümer wegen grobe Pflichtverletzung des Baurechtsberechtigten.

RF: Eigentümerdienstbarkeit.

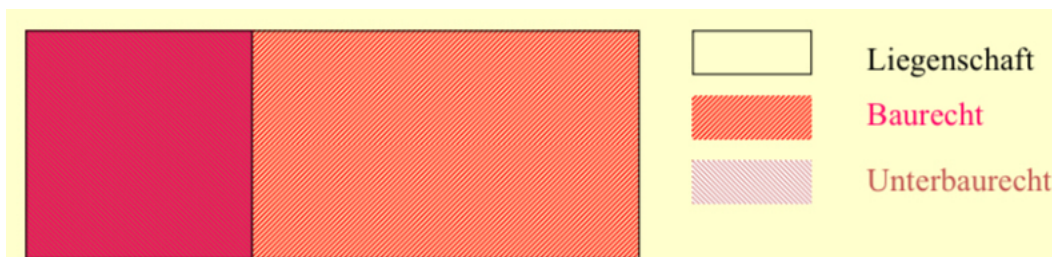
Beschränkte dingliche Rechte an heimfallendem Baurecht kann Eigentümer nur löschen, wenn Berechtigte dieser Rechte Löschung zustimmen.

IV. Baurechtszins (779a II)

= Gegenleistung für Einräumung Baurecht

Persönliche Schuld des Baurechtsberechtigten. Es bleibt dem bisherigen Baurechtsberechtigten auch bei Übertragung – AUSNAHME:

- Ausdrücklich von neuen Baurechtsberechtigten übernommen
- Im GB-Vorgemerkt (779a II/779bII) > beurukungsbedürftig



V. Unterbaurecht

= Zulasten eines als Grundstück aufgenommenen selbständigen und dauernden Baurechts kann ein weiteres Baurecht (Unterbaurecht) errichtet werden, das, falls ebenfalls selbständig und dauernd, als Grundstück im GB aufgenommen werden kann.

= Baurecht an Baurecht, das selbst als Grundstück im GB eingetragen ist (655 II 2 i.V.m 943 I 2).

Liegenschaftsgrundstück ist mit Baurecht belastet; das Baurechtsgrundstück ist mit dem Unterbaurecht belastet.

⇒ **Fall 1**

Herr Herbert Ackermann ist Eigentümer einer Liegenschaft (mit Einfamilienhaus) mit Seeanstoss in Küsnacht am Rigi. Da er mit seiner Familie (Ehefrau und drei Kinder) aus beruflichen Gründen demnächst nach Genf zieht und sich auch längerfristig am Genfersee niederlassen wird, sucht er einen Käufer für sein Grundstück.

Da seine Eltern immer noch in Küsnacht am Rigi wohnen, ist er sich sicher, dass er auch in Zukunft gelegentlich nach Küsnacht am Rigi kommen wird. Aus diesem Grund und auch aus emotionalen Gründen, weil er ein passionierter Schwimmer ist, möchte er sich und auch seiner Familie den Zugang über einen am Rand des zu verkaufenden Grundstücks gelegenen Weg bis zum See und die Nutzung des kleinen „Privatstrandes“ auf dem Grundstück auch in Zukunft sichern. Es geht ihm

nicht darum, dass der Käufer diesen Weg und vor allem den Privatstrand nicht nutzen soll, sondern darum, dass er diesen Privatstrand, wenn er denn will, auch nutzen kann. Er denkt sich auch, dass er diesen Zugang und die Nutzung des Privatstrandes allenfalls später einem Dritten entgeltlich abtreten kann bzw. mit dem neuen Eigentümer einen entgeltlichen Verzicht auf diesen Zugang vereinbaren könnte.

- Herr Ackermann fragt Sie als Spezialistin / Spezialisten im Sachenrecht an, ob und gegebenenfalls wie sich sein Vorhaben realisieren lasse. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt hat er noch keinen Käufer gefunden.

⇒ **Fall 2**

Die Huber Benzin AG, eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Horw, unterhält mehrere Tankstellen in der Zentralschweiz. Ihr fehlt bisher allerdings eine Tankstelle im Bereich Ebikon - Dierikon - Root. Es bietet sich nun die Gelegenheit, auf dem unmittelbar an der Hauptstrasse im Gewerbegebiet der Gemeinde Dierikon gelegenen Grundstück der Müller Transporte AG, Root, eine Tankstelle zu errichten.

Die Wunschvorstellungen der Huber Benzin AG sind dabei folgende:

- Recht der Huber Benzin AG, auf dem Grundstück während 25 Jahren eine Tankstelle mit einem Tankstellenshop zu betreiben.
- Die Huber Benzin AG will sich das Recht ausbedingen, die Tankstelle während der Laufzeit des Vertrags einem Dritten "verkaufen" zu können.
- Angesichts des Investitionsbedarfs für die neue Tankstelle ist es gemäss Aussage des Geschäftsführers wichtig, dass die Huber Benzin AG "die Tankstelle der finanzierenden Bank verpfänden kann".
- Sie beraten die Huber Benzin AG. Wie ist der Vertrag zwischen der Huber Benzin AG und der Müller Transporte AG zu gestalten?

⇒ **Fall 3**

Die Fantasia Immobilien AG, Luzern, ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 9875, Grundbuch Horw, das in der Gewerbezone liegt. Das Grundstück der Fantasia Immobilien AG ist (für die gesamte Fläche von 3'800 m²) mit einem selbstständigen und dauernden Baurecht belastet (Grundstück Nr. 23456, GB Horw), das im Eigentum der Müller + Meyer Autogaragen AG (mit Sitz in Horw) steht. Auf diesem Baurechtsgrundstück befindet sich die Autowerkstätte der Müller + Meyer Autogaragen AG, wobei die Anlage der Müller + Meyer Autogaragen AG 2'000 m² des Bodens in Anspruch nimmt. Die restlichen 1'800 m² des Baurechts sind mit einem (selbstständigen und dauernden) Unterbaurecht belastet (Grundstück Nr. 23457, GB Horw), das sich im Eigentum der Studer Möbelfabrik AG, mit Sitz in Emmen, befindet.

Die Müller + Meyer Autogaragen AG beabsichtigt, ihr Baurechtsgrundstück an die Oskar Amstutz Auto AG, die ihren Sitz in Zürich hat, zu verkaufen.

- Welche Formvorschriften muss der Vertrag über den Verkauf des Baurechts einhalten?
- Gibt es beim Verkauf irgendwelche gesetzlichen Vorkaufsrechte zu beachten? Wenn ja, welche - und gegebenenfalls in welcher Reihenfolge? Wie gestalten sich die Modalitäten der Ausübung des Vorkaufsrechts?
- Wer ist nach erfolgtem Verkauf Schuldner bzw. Gläubiger der Baurechtszins?

§ 12 Grundpfandrechte

Grundpfandrecht =

- beschränkte dingliches Recht an einem Grundstück
- sichert eine Forderung des Berechtigten (Pfandnehmers)
- Indem der Berechtigte UU die Befugnis hat, das Grundstück zu verwerten
- Um aus dem Erlös Bezahlung der gesicherten Forderung zu erhalten

NB KEIN Verfall des Pfandes an den Pfandgläubiger (816 II)

Funktionen:

- Sicherung Forderung: Belastung Grds. Mit Grundpfandrechte bietet Sicherheit, falls Darlehen nicht zurückbezahlt wird > Verwertungsrecht (Grundpfandverschreibung und Schuldbrief)
- Mobilisierung des Bodenwertes (Kapitalanlagefunktion): Wert des Grds. Wird von diesem gelöst und handelbar ausgestaltet (verkörpert ne verkehrsfähig), um Wert als Zahlungsmittel und für Anlagezwecke verfügbar zu machen > Wertpapier (nur Schuldbrief)

NB 2018 grundpfandgesicherte Kredite von Banken von ca. CHF 1'010 Mia.

Grundpfandrecht (793 ff)				
Grundpfandverschreibung (824 ff)		Schuldfreie (842 ff)		
Kapital- grundpfandverschrei- bung	Maximal- grundpfandverschrei- bung	Registerschuld- brief (857 ff) (Papiersschuldbrief (860 ff)	
		Namenschuldri- ef	Inhaberschuld- brief	Namenschuldb- rief

- Grundpfandverschreibung (824 ff) = akzessorische Registerpfandrechte, das Sicherung von bestimmaren Forderungen (Kapitalforderung + Zins oder Maximalforderung) dient (824 I)
Entstehung: Rechtsgeschäft / vGw
- Schuldbrief (842 ff) = Wertpapier (Papiersschuldbrief) oder Registerpfandrecht (Registerschuldbrief), das Sicherung von Forderungen (Kapitalforderung + Zins) dient, deren Bestand klar und eindeutig bestimmt ist (842 I), wobei Schuldbriefforderung grds neben Grundforderungen (842 II) tritt;
Entstehung: Rechtsgeschäft

I. Allgemeine Bestimmungen für Grundpfandrechte

1. Errichtung (799 f)

a) Rechtsgeschäft

- Verpflichtungsgeschäft: öffentlich beurkundetes Rechtsgeschäft (799 II)
- Verfügungsgeschäft: Eintragung im GB (absolutes Eintragungsprinzip)

b) Gesetz (GBV 118)

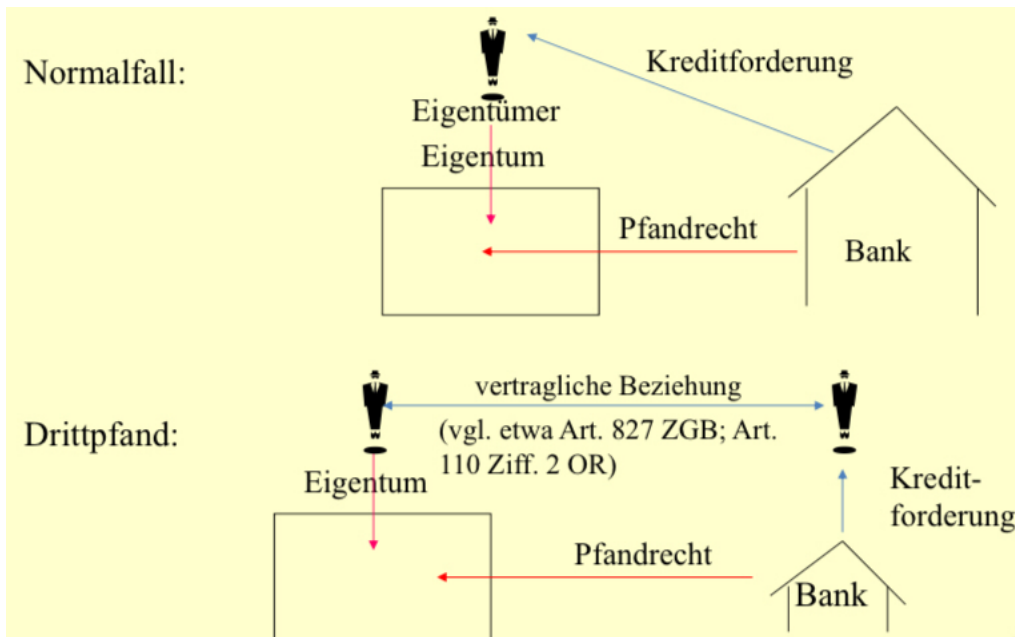
- Unmittelbar; GB-Eintrag deklaratorisch (z.B gesetzliche Grundpfandrecht des Kant. Recht (836 II)
- Mittelbar; GB-Eintrag konstitutiv (799 I) (z.B Grundhandwerkpfandrecht, 837 I 3)

NB gesetzliche Grundpfandrecht nur als Grundpfandverschreibung möglich.

c) Urteil

2. Drittpfand (824, 844)

= Eigentümer des Pfandobjekts ist nicht Schuldner der Pfandforderung, sondern Dritter.



Arten:

- Ursprüngliches
- nachträgliches (z.B durch Veräußerung Pfandobjekt ohne Schuldübernahme)

RF: Grundeigentümer ist nicht verpflichtet, Forderung des Schuldners zurückzubezahlen (keine Haftung mit persönliche Vermögen); muss aber Zwangsvollstreckung seines Grds. Dulden (Realhaftung).

3. Umfang der Pfandhaft (805)

- Verpfändete Grundstück (805 I)
- Bestandteile (805 I i.V.m 642 i.V.m 643 III)
- Zugehör (805 i.V.m 644 f)
- Anmerkungsgrundstück (655a I)
- Grunddienstbarkeiten und Grundlasten zu Gunsten des verpfändeten Grundstücks, die dem Pfandrechte im Rang vorgehen (812 II)
- Miet- und Pachtzinsforderungen (806 I), Baurechtszins (779i)
- Versicherungsanspruch (822 I)

4. Umfang der Sicherung (818)

5. Pfandstelle (813 ff)

Grundsatz: Kosntanter Rang (Prinzip der Fristen Pfandstelle, 813 I) > kein gesetzliches Nachrückungsrecht (814 I); Errichtung neues Pfand in leerer Pfandstelle zulässig (814 II)

Rang nach Entstehungsgründ:

- Gesetzliche Pfandrechte:
 - o Unmittelbar: rang nach Gesetz

- Mittelbar: Rang nach Alterspriorität (972 i.V.m GBV 92).
NB Mehrere Bauhandwerkpfandrechte werden bei Verwertung behandelt, als ob alle gleichen Rang hätten (840)
- Rechtsgeschäftliche Pfandrechte:
 - Parteiwille
 - Parallelpfandrecht (=mehrere Pfandrechte im gleichen Rang) möglich (817 II)
 - Vorgangsvorbehalt möglich (813 II i.V.m GBV 117)

NB Schranke Parteiwille: bestehende vorgehende Pfandrechte. AUSNAHME:

- Rangrücktrittserklärung
- Öff. Beurkundetes Nachrückungsrecht mit Vormerkung im GB (814 III i.V.m GBV 78 I g)

NB Erhöhung des Zinsen über 5% nur mit Zustimmung nachgehender Pfandgläubiger (818 II)

6. Veräußerung des pfandbelasteten Grundstücks (832)

Gesetzliche Vermutung: Entstehung Drittpfand (824 II) > Handänderungsanzeige (969)

Schuldübernahme durch Erwerber (832 II) – VSS:

1. Interne Schuldübernahme (Schuldbefreiungsvertrag, OR 175): Verpflichtung neuer Schuldner ggü früherem, diesen zu befreien, indem er Gläubiger befriedigt oder Schuld übernimmt (mit Zustimmung Gläubiger)
NB formfrei
2. Externe Schuldübernahme (OR 176 f): Eintritt neuer Schuldner in Schuldverhältnis anstelle und mit Befreiung früherer Schuldner. Notwendig ist eine Vereinbarung zw. Übernehmen und Gläubiger, dass er neuen Schuldner akzeptiert. ABER Zustimmungsfiktion nach 832 II)
NB formfrei

7. Grundbucheintrag (GBV 101 ff)

Aus dem GB-Eintrag ist der Gläubiger nur beim Registerschuldbrief ersichtlich (GB-Wirkung).

Gläubigerregister (Für Grundpfandverschreibung und Papierschuldbrief, BVG 12 i.V.m 103) hat keine GB-Wirkung (Nur Informationsfunktion).

8. Untergang (801)

- Löschung GB-Eintrag:
 - Verpflichtungsgeschäft / Untergang Forderung (NUR bei Grundpfandverschreibung, 826)
 - Verfügungsgeschäft: schriftliche Erklärung des Pfandgläubigers > Löschungsbewilligung GBV 131 II
- Ohne Löschung GB-Eintrag (Löschung deklaratorisch):
 - Untergang Grds (801 i.V.m 666 I) > persönliche Haftung für Forderung bleibt bestehen
 - Enteignung (801 II)
 - Urteil
 - Zwangsverwertung Grds (auch wenn Forderung teilweise ungedeckt bleibt)

II. Grundpfandverschreibung (824 ff)

1. Beispiele aus der Praxis

- Baukredite (nach dem Bau konsolidiert und in Schuldbrief umgewandelt)

- Sicherung eines kommerziellen Kontokorrentkredits
- Sicherung privater Forderungen

2. Akzessorietät der Grundpfandverschreibung

Pfandrechte folgt Forderung und ist von ihm abhängig.

- Übertragungsakzessorietät: Zession der Forderung bewirkt Übergang des Pfandrechts (OR 170 I), ohne GB-Eintrag
- Übergangsakzessorietät: Geht die gesicherte Forderung unter, so erlöscht auch das Pfandrecht (826, OR 114)

Die Grundpfandverschreibung ist nicht in allen Fällen vom Bestehen einer bestimmten Forderung abhängig. Wird i.R. eines unbestimmte Kreditverhältnisses (Baukredit, Kontokorrentkredit) der Kredit abbezahlt, so geht das Pfandrecht daher nicht unter. Vielmehr kann es im gleichen Rahmen zur Sicherstellung eines neuen Kredites verwendet werden, ohne dass eine Pfandrechtserneuerung erfolgen müsste.

z.B Klausel: Diese Grundpfandverschreibung bietet der X Bank Sicherheit für alle Forderungen, die der X Bank gegenüber der Pfandgeberin aus der Geschäftsbeziehung gegenwärtig zustehen oder in einem späteren Zeitpunkt zustehen werden. Es kann sich dabei um Forderungen aus Darlehen, Kontokorrent, Baukredit, Konsolidierung eines Baukredites, Wechsel, Bürgschaft, um Schadenersatzansprüche oder um Forderungen aus irgendeinem andern Rechtsgrund im Rahmen der geschäftlichen Beziehung mit der X Bank handeln.

Es wird ausdrücklich vereinbart, dass die Grundpfandverschreibung nicht untergeht, solange die X Bank mit der Pfandgeberin Geschäftsbeziehungen unterhält, selbst wenn ihr zeitweise keine Forderungen gegen die Pfandgeberin zustehen. Demnach bleiben die Pfandrechte bestehen, wenn Kontokorrentkredite vor Beginn ganz oder teilweise nicht benutzt oder in ein Darlehen umgewandelt werden, ebenso wenn Darlehen ganz oder teilweise zurückbezahlt oder später wieder erhöht werden.

i.d.R bei Abtretung einer Forderung durch Grundpfandverschreibung gesicherte, verlangt der Zessionar (Bank) eine Pfandrechtserneuerung.

NB öffentlicher Glaube des GB erstreckt sich auf Grundpfandrecht (973 I) NICHT auf zugrundeliegende Forderung (848)

⇒ **Fall 1**

Im Rahmen eines Scheidungskonveniums haben Franz Müller und Elisabeth Müller festgehalten, dass Franz Müller Elisabeth Müller aus Güterrecht CHF 200'000.00 zu bezahlen hat. Elisabeth Müller ist bereit, einstweilen für die kommenden fünf Jahre auf die Zahlung des Betrages von CHF 200'000.00 zu verzichten und diesen Betrag Franz Müller als (zu 2 % p.a. verzinsliches) Darlehen zu gewähren. Elisabeth Müller besteht allerdings auf einer Sicherheit für diese Forderung und Franz Müller schlägt vor, ein Grundpfand zulasten des im Eigentum seines Vaters stehenden, von ihm häufig benutzten Ferienhauses in Engelberg zu errichten. Franz Müller führt aus, er habe seinen Vater gefragt; dieser sei einverstanden.

Elisabeth Müller kommt zu Ihnen und bittet Sie, ihr folgende Fragen zu beantworten:

- Ist es überhaupt möglich, das Haus des Vaters für Forderungen gegen ihren (zukünftigen) Ex-Mann zu belasten?

Drittpfand = gem. 824 II braucht das verpfändete Grundstück nicht Eigentum des Schuldners zu sein (analog für Schuldbrief 844).

Fazit: möglich

NB die Einreden des Schuldners, stehen beim Schuldbrief auch beim Eigentümer der Pfandsachen zu (844 II).

- Welche Sicherheit bietet ein solches Pfand tatsächlich?

Zusicherte Forderung der Frau gegen der Mann wird durch eine Drittpersonen gesichert.

Umfang der Pfandhaft (805 f).

Der Gläubiger hat ein Recht darauf, im Falle der Nichtbefriedigung sich aus dem Erlöse des Grundstückes bezahlt zu machen (816 I). .

- Was passiert, wenn die Zinsen nicht regelmässig bezahlt werden?

Das Grundpfandrecht bietet dem Gläubiger Sicherheit (818):

- Für die Kapitalforderung
- Für die Kosten der Betreuung und die Verzugszinse
- Jahreszinse

Man kann Pfandverwertung für jede selbständige Punkte einreichen.

NB 806

- Wie wird das Grundpfand konkret errichtet?

Als Schuldbrief (842 ff).

Errichtung: das Grundpfand entsteht mit der Eintragung in das Grundbuch (absolute Eintragungsprinzip).

- Verpflichtungsgeschäft: Rechtsgeschäft auf Errichtung eines Grundpfandes > öff. Beurkundung (799 II)
- Verfügungsgeschäft: das Grundpfand entsteht mit der Eintragung in das Grundbuch (absolute Eintragungsprinzip, 799 I).

⇒ Fall 2

Die Eheleute Hans Huber und Heidi Ambauen Huber sind je Miteigentümer zu 1/2 des Grundstückes Nr. 123, GB Ebikon. Das Grundstück ist gemäss Grundbuchauszug mit einem Register-Schuldbrief im Betrag von CHF 300'000.00 (mit Maximalzins 10 %) belastet. Die tatsächliche grundpfandgesicherte Kreditforderung der Bank der Eheleute (Bank A) beträgt ebenfalls CHF 300'000.00.

Die Eheleute wollen das Haus an Frau Bettina Müller verkaufen. Der Kaufpreis beträgt CHF 500'000.00. Frau Bettina Müller finanziert den Kauf im Umfang von CHF 200'000.00 aus eigenen Mitteln und bedarf für den Restbetrag von CHF 300'000.00 einer Bankfinanzierung, die durch die Bank B bereits zugesichert ist.

- Was geschieht beim Verkauf? Welche Vereinbarungen werden zwischen den Verkäufern und der Käuferin bzw. der Bank der Verkäufer und der Bank der Käuferin bezüglich des auf dem Verkaufsobjekt lastenden Grundpfandes getroffen werden müssen?

Für die Folgen der Veräusserung und der Teilung des Grundstückes gelten die Bestimmungen über die Grundpfandverschreibung (845).

Wird das mit einer Grundpfandverschreibung belastete Grundstück veräussert, so bleibt die Haftung des Grundpfandes und des Schuldners, wenn es nicht anders verabredet ist, unverändert (832).

Hat aber der neue Eigentümer die Schuldpflicht für die Pfandforderung übernommen (OR 175), so wird der frühere Schuldner frei, wenn der Gläubiger diesem ggü nicht binnen Jahresfrist schriftlich erklärt, ihn beibehalten zu wollen (832 II). Das machen aber nicht wenn die gleiche Bank handelt.

Die Käuferin zahlt die 500'000 den Verkäufern. Nur die 300'000 werden der Bank der Verkäufern zur Tilgung der Schuld übertragen.

- Interne Schuldübernahme: formfrei
- Externe Schuldübernahme: formfrei

⇒ **Fall 3**

Frau Nicole Aregger ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1234, GB Horw. Auf ihrem Grundstück lastet ein in Form einer Kapital-Grundpfandverschreibung errichtetes Grundpfand im 1. Rang im Nennwert von CHF 400'000.00. Die tatsächliche Schuld von Frau Aregger bei ihrer Bank (Bank X) beträgt allerdings nur CHF 250'000.00.

Da die Laufzeit ihres grundpfandgesicherten Darlehens demnächst abläuft, hat sich Frau Aregger bei ihrer bisherigen Bank und bei weiteren Banken um Offerten für eine Festhypothek für die kommenden fünf Jahre erkundigt. Da nicht die Bank X, sondern eine andere Bank (Bank A) ihr das beste Angebot gemacht hat, wird Frau Aregger die Bank wechseln.

- Was müssen Frau Aregger und/oder die Bank X und/oder die Bank A vorkehren, damit das neue Darlehen von Frau Aregger wie das bisherige Darlehen bei der Bank X grundpfandgesichert ist?

Die Übertragung der Forderung (OR 164 ff), für die eine Grundpfandverschreibung errichtet ist, bedarf zu ihrer Gültigkeit keiner Eintragung in GB (835)

Schriftlicher Form (165 I).

Nebenrechte können nicht durch Zession (OR 164 ff) abgetreten. Das Grundpfand geht mit der Forderung mit.

§ 13 Der Schuldbrief – allgemeine Bestimmungen (842 ff)

= Pfandrecht, das Sicherung von Forderungen dient, deren Bestand klar und eindeutig bestimmt st.

Wirkungen:

- Nicht-akzessorische Grundpfandrecht: Schuldbrief kann nach Rückzahlung ursprünglich gesicherter Forderung zur Sicherung anderer Forderung gleicher oder neuer Gläubiger wieder verwendet werden (keine Novation, sondern Nebeneinander)
AUSNAHME: Parteien vereinbaren Novation (Schuldbriefforderung an Stelle Grundforderung, wodurch diese getilgt wird)⁹
- Gutgläubensschutz (848/853 III/862)

Funktionen:

- Sicherungsfunktion
- Mobilisierung Bodenwert (Kapitalanlagefunktion)

I. Entstehung

- Verpflichtungsgeschäft: öff. Beurkundetes Rechtsgeschäft (799 II)
 - o Pfandvertrag
 - o Einseitige Erklärung (bei Eigentümer-Schuldbrief)
- Verfügungsgeschäft: Eintragung im GB (857 I/860 I und III i.V.m GBV 101/104)

II. Verwendung der Schuldbriefe in der Praxis

- Direktes Hypothekengeschäft = Gläubiger ist Eigentümer des Schuldbriefs
NB selten
- Indirektes Hypothekengeschäft = Eigentümer Grds ist Eigentümer des Schuldbriefs, der dem Gläubiger zu Faustpfand gegeben wird
NB selten
- Sicherungsübereignung = Gläubiger wird fiduziarischer Eigentümer des Schuldbriefs; aufgrund der Sicherungsabrede ist der Gläubiger ggü dem Schuldner verpflichtet, von seinem Recht aus dem Eigentum nur soweit Gebrauch zu machen, wie es die Sicherung der Forderung nötig macht (842 II und III)

III. Verhältnis Schuldbriefforderung – Grundforderung

i.d.R Schuldübereignung (842 II).

- Schuldbriefforderung als Nominalforderung tritt neben Grundforderung
- Sicherungsabrede formfrei (jederzeit abänderbar)

Wirkung Sicherungsabrede:

- Gläubiger wird Eigentümer des Papiersschuldbriefs
- Gläubiger ist verpflichtet, von Eigentumsrecht nur Gebrauch zu machen, den Sicherungszweck des Geschäfts erfordert (fiduziarische Abrede)

1. Einreden des Schuldners (849)

- Ggü Erstgläubiger: persönliche Einreden aus Grundverhältnis (auch ggü Unversalsukzessoren und Dritte ohne guten Glauben, 842 III)
- Ggü Dritten: keine persönliche Einreden aus Grundverhältnis > 849 II/852 III/862

Persönliche Einreden (849):

- Gegen aktuellen Gläubiger: uneingeschränkt zulässig (842 III)
- Gegen früheren Gläubiger: unzulässig

Absolute Einreden:

- Zulässig: z.B Kraftloserklärung (865) oder beneficiamo excussionis realis (SchKG 41 I)
- Unzulässig: z.B fehlende Handlungsf, Formmängel

Der Gläubiger, der die Klage auf Pfandverwertung einleitet, verfolgt die in die Sicherheit eingebrachte abstrakte Forderung (Schuldbriefforderung) und nicht die gesicherte Forderung (Grundforderung). Ist in diesem Fall der Kausalanspruch (in Kapital und Zinsen) geringer als der abstrakte Anspruch, kann der verfolgte Schuldner gemäß Treuhandvertrag die persönlichen Ausnahmen, die er gegen den Gläubiger (Treuänder) hat, geltend machen, insbesondere die Verpflichtung, den geforderten Betrag auf die Höhe des Kausalanspruchs zu begrenzen.

IV. Arten

Schuldbrief	
Register- Schuldbrief (= auf Namen des Gläubigers)	Papier-Schuldbrief (= Wertpapier auf den Inhaber oder den Namen des Gläubigers)

V. Register-Schuldbrief (857 ff)

= papierloses Registerpfandrecht

NB Auszug aus GB über RegisterSB auf Verlangen des Gläubigers (GBV 149 i.V.m 144)

Errichtung:

- Öff beurkundetes Rechtsgeschäft (799 II)
 - o Pfandvertrag
 - o Einseitige Erklärung (EigentümerSB)
- Eintragung im GB (konstitutiv (857 I); auf Namen des:
 - o Gläubigers
 - o Gruneigentümers (= EigentümerSB)

Untergang:

- Löschung (854) / vollständiger Untergang Grundstückes (801 I)
- Wahlrecht nach 854 (Löschung oder Weiterverwendung)
- Bei unbekanntem Gläubiger (856)

Besonderheiten:

- Gläubiger ist im GB mit GBWirkung eingetragen (vs. Grundpfandverschreibung und Papiersschuldbrief)(857,858, GBV 104)
- Kann zu Faustpfand verpfändet / gepfändet / zu Nutzniessung übergeben (859, GBV 104 III)

VI. Papier-Schuldbrief (860 ff)

Schuldbrief verloren > kraftlos (863 I i.V.m 865).

Errichtung:

- Öff beurkundetes Rechtsgeschäft (799 II)
 - o Pfandvertrag
 - o Einseitige Erklärung (EigentümerSB)
- Eintragung im GB (konstitutiv, 860 I)
- Pfandtitel: vom GB Amt (861) = Wertpapier (OR 965)

Untergang:

- Löschung nach Kraftloserklärung (963 I i.V.m 865) / Vollständiger Untergang Grundstückes (801 I)
- Wahlrecht nach 854 (Löschung oder Weiterverwendung)
- Bei unbekanntem Gläubiger (856)

1. Auf bestimmte Person ausgestellt = Namenpapier

Orderpapier (Namensschuldbrief vs. Namenpapier).

NB Eigentümerschuldbrief = Ausstellung auf den Namen des Grundeigentümers möglich

Übertragung (67 I OR, 864 I)

1. Übertragung des Papiers
2. Indossament

2. Auf Inhaber ausgestellt = Inhaberpapier

Übertragung: Übergabe (OR 967 I, 864 I)

3. Gläubiger im Grundbuch

Sowohl bei Inhaber- als auch beim Namenpapiersschuldbrief kann der Gläubiger im GB vorgemerkt sein. RF:

- Keine GBWirkung (wie Grundbuchverschreibung, GBV 103 I)

- Eingetragene Pfandgläubiger erhält Anzeige vom GBAmt (GBV 103 I)
z.B Anzeige nach 834 I (Übernahme der Schuld durch Erwerb bei Veräusserung)

⇒ **Fall 1**

Hanspeter Huber ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 987, GB Weggis, auf dem eine schöne Villa steht. Den Bau der Villa hat er in wesentlichem Umfang durch die X Bank finanzieren lassen. Dementsprechend wurde zugunsten des Grundstücks ein Registerschuldbrief (auf den Namen der X Bank) im 1. Rang im Kapitalbetrag von CHF 1'000'000.00 mit Maximalzins 10 % errichtet. Das Darlehen der X Bank an Hanspeter Huber beträgt heute noch CHF 800'000.00; der Zins beträgt gegenwärtig 2,5 % p.a.

Ein Bekannter von Hanspeter Huber, mit dem er über Gott und die Welt und insbesondere auch über die Finanzen spricht, hat ihm gesagt, da stimme doch etwas nicht. Auf dem Grundstück laste ein Registerschuldbrief von CHF 1'000'000.00, obwohl er gegenüber der X Bank nur noch eine Schuld von CHF 800'000.00 habe; zudem stehe im Grundbuch etwas von einem Zins von 10 %, obwohl er nur 2,5 % Zins schulde. Dies müsse unbedingt bereinigt werden!

- Wie sind die Vertragsbeziehungen zwischen der X Bank und Hanspeter Huber wohl strukturiert? Welche vertraglichen Beziehungen bestehen?

Grundverhältnis: Schuld Huber vs. Bank von 800'000 mit Zins von 2.5%

Gesichert ist diese Schuld durch SB. SB lautet auf 1 mio. mit Zins von 10%.

SB-Forderung gegen Huber: eigentlich beträgt diese Schuld 1 mio. und somit setzt sie diesen Betrag in Betreibung setzen (Betreibung auf Grundpfandverwertung);

Huber wird in diesem Fall aber nach 842 Abs. 2 und 3 ZGB sagen, dass Grundverhältnis zwischen ihm und Bank nur noch 800'000 beträgt (persönliche Einrede gegen die Bank).

SB errichtet und SB steht in Eigentum der Bank aufgrund Sicherungsübertragung, die auch fiduziarisches Element hat

- Sind die Bemerkungen des Bekannten gerechtfertigt? Muss Hanspeter Huber mit der Bank in Kontakt treten und etwas unternehmen?

Berechtigte Bemerkungen? Nein, denn Huber hat keine Probleme ...

Theoretisch: H von Bank verlangen, dass SB auf 800'000 reduziert wird, was aber niemand macht weil es zu viel kostet, wenn man dann den SB wieder erhöhen möchte (zB bei neuen Reparaturen)

⇒ **Fall 2**

Die Y Bank hat kürzlich im Rahmen einer neuen Finanzierung für ein Einfamilienhaus der Familie Studer einen seit Jahren auf dem Grundstück der Familie Studer (Grundstück Nr. 456, Grundbuch Ebikon) lastenden Papier-Namenschuldbrief im 1. Rang über CHF 500'000.00 mit Maximalzins 10 % als Pfand entgegengenommen.

Die Pfandsumme ist ausbezahlt. Der Schuldbrief – mit dem letzten Indossament zugunsten der Y Bank – befindet sich in den Tresoren der Y Bank.

Eine Mitarbeiterin der Y Bank, die die Aufgabe hat, dafür zu sorgen, dass formal immer alles in Ordnung ist, stellt fest, dass im Grundbuchauszug für das Grundstück der Familie Studer bezüglich des Papier-Namenschuldbriefes ein Hinweis darauf besteht, dass die A Bank in Zürich (bei der die Familie Studer früher eine Hypothek aufgenommen hatte) als Gläubigerin vermerkt ist. Sie alarmiert die Direktion der Y Bank und ist der Ansicht, dies sei eine höchst gefährliche Situation und hier müsse die Y Bank schnell etwas unternehmen, um selber als Gläubigerin im Grundbuch eingetragen zu werden.

- Wie stellt sich die Rechtslage dar? Ist die Situation für die Y Bank tatsächlich gefährlich?

A Bank: hat Titel nicht mehr und somit kann sich der Schuldner ihr gegenüber befreien. A Bank kann daher die Forderung nicht geltend machen.

Y Bank:

- Indossament: liegt vor;
- nicht gefährlich, da sie den Titel haben und die Forderung somit durchsetzen kann, egal dass im GB eine andere Bank ist.
- Nachteil: Vermerk Gläubiger im GB = nur Wirkung, dass wenn verkauft wird, der GB Verwalter es der Bank mitteilen muss (binnen Jahresfrist).
- Was muss/kann die Y Bank konkret unternehmen?

Gläubiger im GB:

- Papier: wer es hat kann die Forderung geltend machen.

Register-SB:

- idR
- Der SB an sich ist historisch ein Wertpapier;
- Register-SB = «dematerialisiertes Wertpapier»
- 857 ZGB;
- Nicht: INHABER-Register SB da es kein Papier ist!
- Register-SB: der Gläubiger muss somit im GB eingetragen werden!
- Name: hat GB-Wirkung (gutgläubig: wer im GB eingetragen ist, ist auch der tatsächliche Gläubiger und somit der Berechtigte).

Besonderheiten:

- RegisterpfandR (verwandt mit Pfandverwertung)...
- Immer auf den Namen des Berechtigten;
- Gläubiger im GB mit GB-Wirkung eingetragen (nicht nur vermerkt wie bei den anderen SB);
- Schriftliche Übertragung: alter Gläubiger muss es dem GB mitteilen! Einfache Schriftlichkeit genügt.
- Faustpfand verpfändet und zu Nutzniessung à Eintragung im GB.

Gläubiger im GB:

- Papier: wer es hat kann die Forderung geltend machen.

Register-SB:

- idR
- Der SB an sich ist historisch ein Wertpapier;
- Register-SB = «dematerialisiertes Wertpapier»
- 857 ZGB;
- Nicht: INHABER-Register SB da es kein Papier ist!
- Register-SB: der Gläubiger muss somit im GB eingetragen werden!
- Name: hat GB-Wirkung (gutgläubig: wer im GB eingetragen ist, ist auch der tatsächliche Gläubiger und somit der Berechtigte).

Besonderheiten:

- RegisterpfandR (verwandt mit Pfandverwertung)...
- Immer auf den Namen des Berechtigten;
- Gläubiger im GB mit GB-Wirkung eingetragen (nicht nur vermerkt wie bei den anderen SB);
- Schriftliche Übertragung: alter Gläubiger muss es dem GB mitteilen! Einfache Schriftlichkeit genügt.
- Faustpfand verpfändet und zu Nutzniessung à Eintragung im GB.

§ 14 Die gesetzliche Grundpfandsrechte (836 ff)

Sie sind immer Grundpfandverschreibung.

I. Unmittelbare Pfandrechte (836)

= Sicherungsbefugnisse des Grundpfandgläubigers bei Wertverminderung des Grundstücks

- Wertverminderung durch Eigentümer (808 II)
- Unverschuldete Wertverminderung (810 II)
- Massnahmen zur Erhaltung des Pfandsache (819)

II. Mittelbare Pfandrechte (837)

- Verkäuferpfandrecht (837 I 1 iVm 838)
- Miterbenpfandrecht und Gemeinderpfandrecht (837 I 2 iVm 838)
- Bauhandwerkerpfandrecht (837 I 3 iVm 839 ff)
- Pfandrecht der Stockwerkeigentümergeinschaft für Beiträge (712i)
- Pfandrecht für Heimfallentschädigung beim Baurecht (779d II/III)
- Pfandrecht für Baurechtszins (799i)
- Pfandrecht für Gewinnansprüche (BGBB 34)

1. Eintragung

- Verkäufer / Miterben / Gemeinder: einseitiges Begehren des Berechtigten (838)
- Bauhandwerker / Stockwerkeigentum: GBEintrag, vom Grundeigentümer bewilligt / gerichtlich festgestellt (839 III)
- Gewinnanspruch:
 - o Vor Verkauf: unbezifferte vorläufige Eintragung (Vormerkung) nach einseitige Begehren des Berechtigten
 - o Nach Veräusserung: innert 3 Monate def. Eintragung mit Bewilligung Grundeigentümer / gerichtlich festgestellt

2. Rang

Prinzip des Alterspriorität (972 I)

AUSNAHMEN:

- Bauhandwerkerpfandrechte sind gleichrangig (840)
- Vorrecht Bauhandwerker (841): Ersatzanspruch der Bauhandwerker gegen vorgehende Grundpfandgläubiger (z.B Hypothekarbank) in der Höhe des Anteils des Verwertungserlöses, der Bodenwert übersteigt (841 I)
Bodenwert = Wert des Grundstücks bevor Bauhandwerker Arbeit geleistet haben (d.h. Mehrwert)
- Pfandrecht für Heimfallentschädigung im Baurecht erhält Rang des Baurechts (779d II)

III. Bauhandwerkerpfandrecht (837 I 3 iVm II iVm 839 ff)

= Pfandrecht des Bauhandwerkers oder Unternehmen für seine Forderungen an Grundstück, auf dem er Arbeit + Material / Arbeit geleistet hat.

AktivL: Handwerker / Unternehmer (NB Auch Subunternehmer, selbst dann, wenn Grundeigentümer Generalunternehmer bezahlt hat > Doppelzahlungsrisiko)

PassivL: Grundeigentümer im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit der Kalge

Der Grundsatz von Art. 837 I 3 ist, dass der durch den Bau entstehende Veräußerungsgewinn die Ansprüche von Unternehmern und Handwerkern gewährleisten muss, deren Dienstleistungen am Ursprung dieses Veräußerungsgewinns stehen. Dieses Privileg ist umso wichtiger, als nach ihrer Eingliederung in das Gebäude, zu dem sie gehören, die Materialien nicht mehr trennbar sind. Einerseits ist es nicht notwendig, sich strikt auf die Rechtsform der Beziehungen zwischen den Parteien zu beschränken, sondern diese Beziehungen als Ganzes zu erfassen; wenn die Dienstleistungen aus einer "einzelnen spezifischen Arbeit" resultieren, hat der Handwerker oder Auftragnehmer das Recht, die Rechtshypothek über den Gesamtbetrag seiner Rechnung erfassen zu lassen. Andererseits kann der Handwerker oder Auftragnehmer, der speziell für das Gebäude hergestellte Gegenstände geliefert hat, die daher schwer zu verwenden oder sogar unbrauchbar sind, eine rechtliche Hypothek geltend machen.

1. Sonderfall: Verwaltungsvermögen des Gemeinwesens (839 IV – VI)

NICHT gesetzliche Pfandrecht sondern gesetzliche Bürgschaft

2. Vorgehen

1. Superprovisorisch verfügte vorläufige Eintragung (ZPO 265 I i.V.m 249 d 5)
2. Vorläufige Eintragung (Fristsetzung)
3. Ordentliches Verfahren um Pfandrecht (evtl Klagehäufung > Pfandrecht + Forderung)
> def. Eintragung
4. Grundpfandverwertung

3. Problem des Subunternehmens

Auch Subunternehmen haben Anspruch auf Bauhandwerkerpfandrecht.

> Risiko der Doppelzahlung: Bauherr trägt das Risiko der Insolvenz des Generalunternehmers

4. Vorrecht der Handwerker (841)

- | | |
|---|---|
| - Verlust der Handwerker | Pfandausfall |
| - Benachteiligung der Handwerker | - Zahlung für andere Forderungen als solche von
Baugläubiger |
| | - Ungleichbehandlung von Handwerkern |
| - Erkennbarkeit der Benachteiligung | hohe Anforderungen an Sorgfalt der Bank |
| ➤ Vorrecht auf den Mehrerlös über dem Bodenwert | |

IV. Zwangsverwertung von Grundstücken

Grundstücke werden gepfändet, wenn das bewegliche Vermögen zur Deckung der Forderung nicht ausreicht (SchKG 95 II)

1. Konkurs

Grundstücke + gesamte Vermögen Schuldners > Konkursmasse (SchKG 197 I)

2. Pfandverwertung (SchKG 151 ff)

3. Deckungsprinip (SchKG 126)

Verwertungsgesellschaften dem Meistbietenden, sofern Angebot Betrag der Forderung der Gläubiger übersteigt. Wenn kein solches Angebot, so fällt die Betreuung in Hinsicht auf diesen Gegenstand dahin

Bei Pfändung (SchKG 142a) und Betreuung auf Pfandverwertung (SchKG 156) NICHT aber im Konkurs.

4. Doppelaufruf (SchKG 142)

Grundstück ohne Zustimmung vorgehenden Grundpfandgläubiger mit Dienstbaktie/Grundlast/persönliche Recht belastet, und ergibt sich der Vorrang des Pfandrechs, so kann der Grundpfandgläubiger den Aufruf sowohl mit als auch ohne die Last verlangen.

Reicht das Angebot für das Grundstück mit der Last zur Befriedigung des Gläubigers nicht aus und erhält er ohne sie bessere Deckung, so kann er die Löschung der Last im GB verlangen.

Bei Pfändung (SchKG 156 I) bei Pfandverwertung (SchKG 156 I) und auch im Konkurs.

5. Drittpfand

Betreibung auf Pfandverwertung gegen den Konkursiten auch nach Konkurseröffnung möglich (SchKG 206 I)

6. Betreuung auf Grundpfandverwertung

1. Betreibungsbegehren
2. Zahlungsbefehl (evtl auch für Drittpfandgeber)
3. Rechtsvorschlag
4. Rechtsöffnung > ordentlicher Prozes
5. Verwertung

⇒ **Fall 1**

Hans Müller führt ein auf Parkettböden spezialisiertes Einzelunternehmen. Er hat mit seinen Mitarbeitern beim Bau eines Mehrfamilienhauses in Horw sämtliche Parkettböden verlegt. Die Arbeiten wurden am 2. August 2019 abgeschlossen. Die Arbeiten sind noch nicht vollständig bezahlt; Hans Müller hat offene Forderungen von CHF 55'000.00.

Bauherr ist die Fantasia Immobilien AG. Diese hatte die BEST Bauunternehmung GmbH als Generalunternehmerin mit dem Bau des Mehrfamilienhauses betraut. Hans Müller selber hatte mit der BEST Bauunternehmung GmbH einen Werkvertrag über das Erstellen der Parkettböden abgeschlossen.

Hans Müller hat mehrmals, letztmals vor einer Woche, per Einschreiben die fälligen ausstehenden Zahlungen gemahnt. Geschehen ist bisher nichts. Da er das Gerücht gehört hat, die BEST Bauunternehmung GmbH stehe kurz vor dem Konkurs, hat Hans Müller die Fantasia Immobilien AG kontaktiert und sie gebeten, die noch ausstehenden Zahlungen doch ihm direkt und nicht an die BEST Bauunternehmung GmbH zu überweisen. Die Fantasia Immobilien AG hat dies mit dem Hinweis darauf, sie habe den für die Parkettarbeiten geschuldeten Betrag der BEST Bauunternehmung GmbH bereits überwiesen, abgelehnt.

- Hans Müller sucht Sie auf und bittet Sie um Rat. Er möchte insbesondere wissen, ob er jetzt etwas unternehmen muss und gegebenenfalls was, um sicherzustellen, dass er auch wirklich zu seinem Geld kommt.

⇒ **Fall 2**

Vier Wochen nachdem Hans Müller diejenigen Massnahmen ergriffen hat, die Sie ihm (im 1. Fall) empfohlen haben, wird nicht nur über die BEST Bauunternehmung GmbH, sondern auch über die Fantasia Immobilien AG der Konkurs eröffnet.

Hans Müller hat festgestellt, dass die Fantasia Immobilien AG den Bau des Mehrfamilienhauses durch die X Bank finanzieren liess. Die X Bank hat bei Kreditgewährung ein Grundpfand im Nennwert von CHF 4 Mio. zu Lasten des Grundstücks errichten lassen. Der Kapitalbetrag des Grundpfandgesicherten Kredits beträgt heute CHF 4 Mio. Des Weiteren hat Hans Müller festgestellt, dass die Fantasia Immobilien AG, die das zu überbauende Grundstück erst vor eineinhalb Jahren erworben hatte, seinerzeit für das Bauland CHF 500'000.00 bezahlt hatte.

Es kommt zur Verwertung der Liegenschaft mit dem Mehrfamilienhaus. Dieses wird in der Zwangsversteigerung von einem Dritten für CHF 3,5 Mio. ersteigert. Der Erlös aus der Versteigerung von CHF 3,5 Mio. geht, nach Abzug der Verwertungskosten, vollumfänglich an die X Bank.

Die zuständige Konkursverwaltung hat verlauten lassen, dass die 3.-Klass-Gläubiger mit keiner Konkursdividende rechnen dürfen. Neben pfandgesicherten Forderungen dürften nur die Forderungen der 1.-Klass-Gläubiger vollumfänglich und die Forderungen der 2.-Klass-Gläubiger teilweise befriedigt werden.

- Hans Müller möchte wissen, ob dies rechtens ist oder ob er eine Möglichkeit hat, auch noch zu seinem Geld zu kommen.

⇒ **Fall 3**

Die X Bank ist Grundpfandgläubigerin (ein Register-Schuldbrief im 1. Rang im Nennwert von CHF 1 Mio.) aus einem Grundpfand, das das Grundstück Nr. 1234, GB Ebikon, belastet. Der Schuldbrief sichert eine Forderung der Bank von ebenfalls CHF 1 Mio. Fritz Huber ist aus einer Grundpfandverschreibung über CHF 100'000.00 ebenfalls Grundpfandgläubiger, und zwar im 2. Rang. Dieses Grundpfand geht darauf zurück, dass er dem Eigentümer des Grundstücks Nr. 1234, GB Ebikon, vor drei Jahren ein Privatdarlehen von CHF 100'000.00 gewährt hat, das mit dieser Grundpfandverschreibung gesichert werden sollte. Da der Eigentümer des Grundstücks das Darlehen trotz Fälligkeit nicht zurückbezahlt hat, hat sich Fritz Huber zur Grundpfandverwertung entschlossen.

Der Steigerungstermin ist auf kommenden Mittwoch festgesetzt. Fritz Huber geht aufgrund der Informationen, die er erhalten hat, davon aus, dass kaum jemand mehr als CHF 750'000.00 bieten wird. Da das vorrangige Pfandrecht der Bank CHF 1 Mio. erreicht, fragt er sich, was mit seinem Pfandrecht geschehen wird, wenn die Versteigerung nicht erfolgreich sein sollte.

- Fritz Huber bittet Sie um Klärung der Rechtslage.

§ 15 Das Grundbuch (942 ff)

NB nur für Privateigentum

I. Organisation des Grundbuchs

Luzern:

- 2 Grundbuchämter (Luzern Ost in Kriens und Hochdorf, und Luzern West (Schüpfheim))
- Administrative Aufsicht (956) > Kantonsgericht
- Rminstanz (956a) > Kantonsgericht

Bund:

- Oberaufsicht: Eidgenössisches Amt für GB- und Bodenrecht)
- Rminstanz: Bundesgericht (Beschwerde in Zivilsachen BGG 72 II b 2)

II. Öffentlichkeit des Grundbuchs (970 f)

III. Haftung (955)

Kausalhaftung des Kantons für Nachführungsgeometer: offen gelassen.

Aktivlegitimation: durch rechtswidriges Verhalten Geschädigter

Passivlegitimation: Kanton, in dessen Gebiet Grds liegt, dessen GB-Führung beanstand wird.

VSS:

1. Schaden
2. Aus Führung des GB
3. Widerrechtlichkeit (z.B Verletzung Anzeigepflicht 969 I)
4. Natürlicher + adäquate Kausalzusammenhang

⇒ **Fall 1**

Die Grundstücke Nrn. 1234 und 1235, GB Kriens, sind einander benachbart. Das Grundstück Nr. 1235 hat zulasten des Grundstücks Nr. 1234 ein Fuss- und Fahrwegrecht auf der auf dem Grundstück Nr. 1234 gelegenen Zufahrtsstrasse zum Grundstück Nr. 1235.

Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch wie folgt eingetragen: "Fuss- und Fahrwegrecht gemäss Plan". Der im Grundbuch erwähnte Plan zeigt, wo diese Zufahrtsstrasse auf dem Grundstück Nr. 1234 liegt.

Im Vertrag über die Errichtung dieser Dienstbarkeit, der 1960 abgeschlossen wurde, ist Folgendes festgehalten: "Der Eigentümer des Grundstücks Nr. 1234, GB Kriens, räumt dem Eigentümer des Grundstücks Nr. 1235, GB Kriens, das Recht ein, sowohl zu Fuss als auch mit Fahrzeugen über die auf dem Grundstück Nr. 1234 gelegene, im beiliegenden Plan grün markierte Strasse zu seinem Haus zu gelangen. Der Eigentümer des Grundstücks Nr. 1235 ist auch berechtigt, auf der Zufahrtsstrasse (auf dem Grundstück Nr. 1234) höchstens ein Fahrzeug zu parkieren."

Seit 1960 haben beide Grundstücke durch Kauf die Hand gewechselt. Der heutige Eigentümer des Grundstücks Nr. 1235 ist der Meinung, er habe aufgrund des Dienstbarkeitsvertrages das Recht, einen Wagen auf der Strasse zu parkieren. Der heutige Eigentümer des Grundstücks Nr. 1234 bestreitet dies.

- Wer hat Recht?

⇒ **Fall 2**

Können die folgenden Personen vom zuständigen Grundbuchamt die gewünschten Auskünfte erhalten:

- a) die XY Bank einen vollständigen Grundbuchauszug bezüglich eines mit einem zu ihren Gunsten errichteten Grundpfand belasteten Grundstücks?
- b) ein Kaufinteressent einen vollständigen Grundbuchauszug bezüglich eines Grundstücks, das ihm ein Makler als zum Kauf stehend bezeichnet hat?
- c) der Anwalt von Herrn Hans Müller, der in Erfahrung zu bringen sucht, wann ein Schuldner von Hans Müller, Friedrich Huber, sein Grundstück an seine Frau veräussert hat, Angaben zum Datum des Erwerbs durch die Ehefrau?
- d) der Nachbar einen vollständigen Grundbuchauszug des benachbarten Grundstücks, da ihn interessiert, wie der Nachbar den Hauskauf finanziert hat?
- e) Hans Bünzli, Journalist bei einem Boulevardblatt, Auskunft bezüglich des Eigentümers einer in Meggen am Seeufer gelegenen Prachtvilla?
- f) Notar Huber einen vollständigen Grundbuchauszug für ein Grundstück in seinem Kanton?

⇒ Fall 3

Das Grundstück Nr. 9876, GB Adligenswil, hat gemäss Grundbucheintrag eine Fläche von 2'124 m . Mit Kaufvertrag vom 8. November 2010 hat Franz Müller das Grundstück Nr. 9876, GB Adligenswil, von Verena Hirsiger käuflich erworben. Aus dem Kaufvertrag ergibt sich, dass die Parteien für das damals Bauland darstellende Grundstück einen m -Preis von CHF 450.00 vereinbart hatten. Dementsprechend bezahlte Franz Müller für das Grundstück gesamt- haft CHF 955'800.00.

Vor wenigen Tagen hat sich im Zusammenhang mit einer kleinen Grenzmutation herausgestellt, dass die im Grundbuch genannte Fläche des Grundstücks Nr. 9876 nicht den Tatsachen 22 entspricht. Die Fläche (vor der beabsichtigten Grenzmutation) beträgt nur 2'026 m , also 98 m weniger als im Grundbuch eingetragen. Franz Müller hat nun ausgerechnet, dass er dementsprechend seinerzeit CHF 44'100.00 zu viel bezahlt hat.

Nachforschungen haben ergeben, dass die im Grundbuch eingetragene Fläche des Grundstücks auf einer Vermessung, die der zuständige Nachführungsgeometer im Rahmen einer Parzellierung im Oktober 1998 vornahm, beruht.

- Herr Franz Müller bittet Sie um Ihren Rat und möchte wissen, ob er den zu viel bezahlten Betrag von CHF 44'100.00 von jemandem geltend machen kann.

IV. Eintragung (958 ff)

1. Wirkungen der Eintragungen im Grundbuch

a) Negative Rechtskraft des Grundbuches (971 I)

„Ohne Eintrag kein dingliches Recht“ bzgl. Absolute Eintragungsprinzip.

Relative Eintragungsprinzip > „ohne Eintrag keine grundbuchliche Verfügung über ein Grdst“ (656 II)

b) Positive Rechtskraft des Grundbuches (973 I)

„Was im Gb steht, besteht so“.

c) Andere Wirkungen des Grundbuchs

- Negative Publizitätswirkung (970 IV)
- Richtigkeitsvermutung(9 I)

NB Anwendung bei Widerspruch zw Schuldbrief und GB (862 II)

2. Grundbuchanmeldung (963 ff)

3. Zeitpunkt der Wirkungen und Rang der Rechte (972)

Konflikte zwischen beschränkten dinglichen Rechten:

- Grundpfänder: Rang nach Pfandstelle (unabhängig vom Zeitpunkt) (813)
- Dienstbarkeiten, andere Rechte: Rang nach Alterspriorität
- Dienstbarkeiten und andere Rechte / Grundpfänder: Rang nach Alterspriorität (812 II)

Lösung Konflikt gem. 812 II und SchKG 142 (Doppelaufruf).

⇒ Fall 1

Das Grundstück Nr. 9876, GB Vitznau, war früher Eigentum von Hubert Balsiger. Nach dessen Tod (im Jahre 1995) wurde bei der Erbteilung der Witwe Heidi Balsiger die Nutzniessung am Grundstück zugestanden; Eigentümer sind gemäss Grundbucheintrag – je als Miteigentümer zu 1/2 – die beiden Söhne der Eheleute Balsiger, Fritz Balsiger und Marco Balsiger.

Marco Balsiger ist kürzlich verstorben. Gemäss einem Erbvertrag, den er mit seiner Ehefrau abgeschlossen hatte, fällt sein gesamtes Vermögen nach seinem Tod in das Eigentum seiner Tochter (einziges Kind); die Ehefrau hat allerdings die lebenslängliche Nutzniessung am gesamten Nachlass.

- Kann – trotz der im Grundbuch nach wie vor eingetragenen Nutzniessung von Heidi Balsiger – auch die Nutzniessung der Witwe von Marco Balsiger im Grundbuch eingetragen werden? Wenn ja, wie?
- In welchem Verhältnis stehen die beiden Nutzniessungen?

Eintragung seit 1995: Nutzniessung zuG Heidi

Neue Nutzniessung betrifft nur den Miteigentumsanteil des Sohns und wird eingetragen. Entfaltet keine Wirkung aufgrund des Prinzips der Alterspriorität. Die erste Nutzniessung, die das ganze Grundstück betrifft, ist deutlich älter und somit kann diese DBK ausgeübt werden und die zweite ist nur «in Wartestelle» und entfaltet die Wirkungen sobald Heidi stirbt.

Es ist ein «Wertrecht», z.B. Anspruch auf die Hälfte der Mieteinnahmen usw. weil man es ja nicht nur zur Hälfte ausüben kann.

⇒ Fall 2

Auf dem im Eigentum von Heinrich Studer stehenden Grundstück Nr. 3456, GB Emmen, lastet ein Papier-Inhaberschuldbrief im 1. Rang über CHF 500'000.00 mit Maximalzins 10 %. Dieser Schuldbrief entstand mittels öffentlicher Urkunde vom 5. Mai 2004 (Tagebucheintrag 10. Mai 2004). Der Schuldbrief steht heute gestützt auf eine Sicherungsübereignung im Eigentum der XY Bank.

Auf dem Grundstück ist ein limitiertes Vorkaufsrecht (Ausübungspreis CHF 400'000.00) zu- gunsten des Bruders von Heinrich Studer, Alex Studer, vorgemerkt. Das Vorkaufsrecht wurde mit öffentlicher Urkunde vom 5. Juni 2005 begründet und ist bis 31. Dezember 2025 gültig. Zudem besteht unter anderem eine Dienstbarkeit zulasten des Grundstücks von Heinrich Studer und zugunsten eines Nachbargrundstücks, welche im Jahre 1999 im Grundbuch eingetragen wurde; diese – im Grundbuch als "Baubeschränkung" bezeichnete – Grunddienstbarkeit unter- sagt es, auf dem Grundstück von Heinrich Studer ein Haus mit mehr als zwei überirdischen Geschossen zu errichten (gemäss dem Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Emmen wären vier Geschosse zulässig).

Da Heinrich Studer seit einem Jahr die Zinsen auf seinem grundpfandgesicherten Kredit (Kapitalbetrag von CHF 500'000.00) nicht mehr bezahlen kann, hat die XY Bank den gewährten Kredit und den Schuldbrief im März 2018 gekündigt und, nachdem Heinrich Studer den Kredit nicht zurückbezahlt, am 3. Juli 2018 Betreuung auf Grundpfandverwertung eingeleitet. Nachdem Heinrich Studer keinen Rechtsvorschlag erhoben hat (und auch nicht gezahlt hat), beabsichtigt die XY Bank, so bald als möglich das Verwertungsbegehren zu stellen.

- Sie sind Mitarbeiterin/Mitarbeiter des Rechtsdienstes der XY Bank. Die Geschäftsleitung der Bank befürchtet, dass aufgrund des vorgemerkten limitierten Vorkaufsrechts und der als Dienstbarkeit eingetragenen Baubeschränkung bei der Grundpfandverwertung kein die Forderung der Bank deckender Erlös erzielt werden kann. Die Geschäftsleitung bittet Sie daher, die Rechtslage darzulegen und insbesondere zu untersuchen, ob es eine Möglichkeit gibt, das vorgemerkte Vorkaufsrecht und/oder die Baubeschränkung "anzufechten".

Grundpfand (500') → soll zur Grundpfandverwertung führen.

Grundstück:

- limitiertes VorkaufsR (400') → für die Bank problematisch, da wer Grundstück erwirbt nicht viel mehr als 400' bieten wird (denn: wenn er es weiterverkauft, erhält er evtl. nur 400', weil es dann zum Vorkaufsfall kommt). Versteigerung an sich ist kein Vorkaufsfall.
- Baubeschränkung: für Bank problematisch, da keine StWE Einheit gebaut werden kann und somit den Weiterverkauf beschränkt und den Wert des Grundstücks mindert...

Nach Alterspriorität:

1. Baubeschränkung
2. VorkaufsR

Doppelaufwurf:

VSS = Bank als Gläubigerin muss dem späteren VorkaufsR (oder spätere DBK) nicht zugestimmt haben. Folge: DBK hat sonst Oberhand gewonnen. Falls nicht zugestimmt: Doppelaufwurf verlangen (Art. 142 SchKG: sofort).

Doppelaufwurf:

- Versteigerungsbeamter: führt Versteigerung durch mit Belastung durch nachrangige Recht und wenn Grundpfand nicht gedeckt ist (d.h. hier nicht 500' erzielt werden), dann wird das Ergebnis zu Protokoll genommen und eine 2. Versteigerung ohne nachrangiges recht durchgeführt (d.h. ohne Vorkaufsrecht) und wenn hier ein höherer Erlös (z.B. 600'), dann kommt der 2. Zuschlag zum Tragen und das Vorkaufsrecht fällt weg.

- 600' CHF:

- 500' an Bank;

- 100' → wer aufgrund Doppelaufwurf ein Recht verloren hat, wird aus dem Erlös entschädigt und zwar im Umfang des Werts (offen, wie hoch dies ist) dieses Rechts (und der Rest geht an den Grundeigentümer).

z.B. Nutzniessung: einfach auszurechnen, wie hoch der Wert ist (kapitalisieren).

4. Berichtigung unrichtiger Einträge (977)

Unrichtiger Eintrag:

- 1) Der Inhalt von Rechte wird nicht berührt (> Schreibfehler)
 - > Korrektur durch GBVerwalter(977 III)
- 2) Der Inhalt von Rechten wird berührt
 - a. PapierGB bevor Beteiligte/Dritten Kenntnis erhalten
 - > Koorektur durch GBVerwalter

- b. PapierGB bei Kenntnis Beteiligte/Dritten oder EDV-GB
 - > Mitteilung des GBVerwalters > Anmerkung > Vorschlag zur Berichtigung
 - i. Zustimmung
 - > Korrektur
 - ii. Keine Zustimmung
 - > Antrag an Gericht

5. Löschung eines Eintrages (976 ff)

V. Grundbuchbeschwerde (956a ff)

Keine Grundbuchbeschwerde, wenn Grundbuchberichtigungsklage gegeben ist bei im Hauptbuch bereits vollzogener Eintragung/Löschung/Änderung dinglicher Rechte oder Vormerkung (956a III). NB auch Notar aktivlegitimiert (956a II 1).

VI. Grundbuchberichtigungsklage

Ungerechtfertigter Eintrag ODER Ungerechtfertigte Vormerkung
NICHT bei ungerechtfertigte Anmerkung

Es handelt sich um eine Feststellungsklage + Rechtsgrundaussweis für die Berichtigung des GB
NB Keine Verjährung (NB Ersitzung 661 und positive Rechtskraft des GB 973 I und 975 II)

⇒ **Fall 1**

Die Eheleute Heinrich und Heidi Imboden, wohnhaft in X (Kanton Luzern), haben bei einem Notar im Kanton Aargau einen Ehevertrag abgeschlossen. Bisher unterstanden die Eheleute dem Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung. Der Ehevertrag sieht jetzt vor, dass die Eheleute Imboden ihr Güterrecht dem Güterstand der allgemeinen Gütergemeinschaft unterstellen. Im öffentlich beurkundeten Ehevertrag ist ausdrücklich festgehalten, dass insbesondere auch das Grundstück Nr. 9876, Grundbuch X, das bisher im Alleineigentum von Herrn Heinrich Imboden war, von der Gütergemeinschaft erfasst wird und somit das Grundstück Nr. 9876, Grundbuch X, neu im Gesamteigentum (aufgrund von Gütergemeinschaft) von Heinrich und Heidi Imboden steht.

In der Urkunde ist festgehalten, dass der Notar ermächtigt und beauftragt ist, eine Ausfertigung des Ehevertrages dem Grundbuchamt Y (beim Grundbuchamt Y handelt es sich um das luzernische Grundbuchamt, das insbesondere auch das Grundbuch für die Gemeinde X führt) zuzustellen und den Übergang des Grundstücks Nr. 9876, Grundbuch X, aus dem Alleineigentum von Heinrich Imboden in das Gesamteigentum von Heinrich und Heidi Imboden anzumelden. Der Notar macht dies.

Vier Tage später erhalten der Notar und die Eheleute Imboden eine Verfügung des Grundbuchamtes Y, in der festgehalten ist, dass die Anmeldung abgewiesen werde. Zur Begründung führt der Grundbuchverwalter aus, gemäss § 3 Abs. 2 des luzernischen Gesetzes über die öffentlichen Beurkundungen (BeurkG) könnten Rechtsgeschäfte, deren Gegenstand die Einräumung eines dinglichen Rechtes an einem im Kanton Luzern gelegenen Grundstück bildet, nur von einem luzernischen Notar öffentlich beurkundet werden. Da der vorliegende Ehevertrag von einem aargauischen Notar beurkundet worden sei, sei diese Vorschrift verletzt, so dass die Anmeldung abgewiesen werden müsse.

- Wie beurteilen Sie die Verfügung des Grundbuchverwalters
- Welches Rechtsmittel kann gegen diese Verfügung allenfalls ergriffen werden? Wer ist zu diesem Rechtsmittel legitimiert?

- Wie sieht der Instanzenzug aus?

⇒ Fall 2

Heinrich Zumthor, Eigentümer des Grundstücks Nr. 5432, GB Horw, hat im Jahre 2009 mit seiner Nachbarin Frieda Walther (Eigentümerin des Grundstücks Nr. 5431, GB Horw) in einem formgültig abgeschlossenen Dienstbarkeitsvertrag der Errichtung einer Grunddienstbarkeit im Sinne einer Baubeschränkung zulasten seines Grundstücks und zugunsten des Grundstücks von Frau Walther zugestimmt. Gemäss dieser Grunddienstbarkeit ist jeglicher Bau einer Garage oder eines Autoabstellplatzes auf dem Grundstück Nr. 5432 ausgeschlossen.

Herr Zumthor ist kürzlich verstorben. Alleiniger Erbe ist sein Sohn Hans Zumthor. Hans Zumthor möchte in das Haus seines Vaters einziehen. Das Verbot des Baus einer Garage und von Autoabstellplätzen stört ihn, da er, seine Frau und seine Kinder im Ganzen über drei Personewagen verfügen, die sie irgendwo abstellen müssen. Herr Zumthor meint, dass sein Vater seinerzeit gar nicht wusste, was er unterschrieb. Er verdächtigt Frau Walther, "seinen Vater über den Tisch gezogen zu haben". Herr Zumthor ist der Meinung, dass sein Vater, der den Dienstbarkeitsvertrag zwei Wochen, bevor er in ein Pflegeheim für Demenzkranke übersiedelte, unterschrieb, nicht mehr urteilsfähig war.

- Unter welchen Voraussetzungen könnte Herr Hans Zumthor mit seinem Anliegen erfolgreich sein?
- Wie müsste Herr Zumthor verfahrensmässig vorgehen?

⇒ Fall 3

Im Grundbuch ist – seit 1950 – zugunsten des Grundstücks Nr. 1234, und zulasten des Grundstücks Nr. 1235, beide GB Eschenbach, folgende Dienstbarkeit eingetragen: "Wegrecht". Wie sich aus dem Dienstbarkeitsvertrag ergibt, wurde dieses Wegrecht seinerzeit, als beide Grundstücke noch landwirtschaftlich genutzt wurden, errichtet, um dem Eigentümer des Grundstücks Nr. 1234 zu ermöglichen, sein Vieh über das Grundstück Nr. 1235 zu einer Tränke zu führen.

In der Zwischenzeit befinden sich beide Grundstücke in einer Bauzone; die seinerzeit auf den Grundstücken liegenden Bauernhäuser wurden abgerissen und es wurden moderne Einfamilienhäuser gebaut. Die ehemalige Viehtränke besteht nicht mehr.

Nachdem die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 1234, GB Eschenbach, dieses Wegrecht seit Jahren nicht mehr beanspruchten, pocht Herr Samuel Müller, der das Grundstück Nr. 1234, GB Eschenbach, vor neun Monaten käuflich erworben hat, auf dieses Wegrecht. Die heutige Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1235, GB Eschenbach, Frau Ursula Huber, will "dieses Wegrecht aufheben lassen". Ihr gefällt es gar nicht, dass Herr Müller dauernd durch ihren Garten spaziert.

- Besteht für Frau Huber eine Möglichkeit, die Dienstbarkeit "aufheben" zu lassen?
- Wie sollte Frau Huber konkret vorgehen?

VII. Vorsorgliche Eintragungen / Massnahmen im Grundbuch

1. Verfügungsbeschränkungen (960)

- Amtliche Anordnung zur Sicherung streitiger oder vollziehbarer Ansprüche
 - o Vorsorgliche Massnahmen im Zivilprozess (obligatorisch)
 - o Vorsorgliche Anordnungen im Konkursverfahren
- Pfändung
 - o Pfändung (SchKG 101)

- Verwertungsbegehren bei Grundpfandverwertung
- Arrestvollzug (SchKG 275)
- Verwertungsbegehren bei Grundpfandverwertung ohne/beseitigten Rechtsvorschlag (NB fakultative Vormerkung)
- Nacherbschaft (490 II)

2. Vorläufige Eintragung (961)

- Sicherung behaupteter dinglicher Rechte
 - Vorsorgliche Massnahmen im Zivilprozess (dinglich)
 - Vorsorglich Eintragung eines unmittelbaren gesetzlichen Pfandrechts (808, 810, 819)
 - Vorsorgliche Eintragung eines mittelbaren gesetzlichen Pfandrechts (insb. Bauhandwerkerpfandrecht)
- Ergänzung der Anmeldungsanzeige
 - Nicht bzgl Rechtsgrundausweis (966 I)
 - Bei mangelndem Ausweis über Verfügungsrecht (966 II)

3. Grundbuchsperr

= Vom Gericht an GB Amt gerichtetes Verbot, auf bestimmten GB Blatt Bunduchen vorzunehmen.

Anmerkung: wirkt schon vor Anmerkung; verhindert grundbuchliche Verfügung (VSS: gesetzliche Grundlage).

Nur negativ (= keine Eintragungen), keine dingliche Wirkung (nur formelle Bedeutung).

NICHT Sicherung privaten Geldforderung (nur Arrest möglich).

Keine Rückwirkung auf bereits erfolgte Anmeldungen

Beispiele:

- 178 III i.V.m GBV 55 I
- ZPO 262 c (vorsorgliche Massnahmen)
- stopp 266 III (Beschlagnahme)

Gem. GBV 56 b keine Grundbuchsperr, falls Vormerkung gem. 960/961 möglich.

⇒ **Fall 1**

Hans Amstutz hat am 5. Dezember 2019 mit Friedrich Maurer einen Grundstückkaufvertrag über das Grundstück Nr. 1234, GB Luzern, rechtes Ufer, abgeschlossen. Gemäss diesem Vertrag kauft Hans Amstutz das Grundstück von Friedrich Maurer für CHF 1,2 Mio. Im Kaufvertrag ist vorgesehen, dass Friedrich Maurer die Grundbuchanmeldung vornimmt. Die Kaufpreiszahlung ist durch ein auftrags von Hans Amstutz von der XY Bank Friedrich Maurer abgegebenes unwiderrufliches Zahlungsverprechen gesichert. Die Bank hat sich verpflichtet, den Kaufpreis innert zehn Tagen nach Anmeldung des Eigentumsübergangs beim Grundbuchamt und entsprechendem Tagebucheintrag zu überweisen.

Bis zum heutigen Tag hat Friedrich Maurer die Grundbuchanmeldung nicht vorgenommen. Es gelingt Hans Amstutz auch nicht, Friedrich Maurer am Telefon zu kontaktieren; er ist angeblich immer auswärts. Hans Amstutz befürchtet aufgrund von Gerüchten, die ihm zugetragen wurden, dass ein Dritter Friedrich Maurer in der Zwischenzeit ein höheres Angebot für das Grundstück gemacht hat und Friedrich Maurer das Grundstück diesem Dritten verkaufen will.

- Sie beraten Hans Amstutz. Er will, notfalls gerichtlich, seinen Anspruch auf Übertragung des Eigentums am Grundstück durchsetzen. Wie gehen Sie vor?

Annahme: im GB ist noch nichts passiert.

Verfügungsbeschränkung nach Art. 960 Abs. 1 ZGB vormerken lassen. VSS:

- «amtliche Anordnung zur Sicherung streitiger oder vollziehbarer Ansprüche»: in casu obligatorischer Anspruch auf Eigentumsübertragung (als vollziehbarer Anspruch), den man über Verfügungsbeschränkung sichern kann (Vormerkung!).
- «amtliche Anordnung»: vorsorgliche Massnahmen grds. durch Gericht anzuordnen (aber dann wäre es «gerichtliche Anordnung». Es steht aber amtlich, weil es schon vor 100 Jahre so ins Gesetz genommen wurde...). Es geht um ein Summarverfahren, vgl. 249 ZPO lit. d.
- Zusätzlich zur Verfügungsbeschränkung sollte man auch noch ein Superprovisorium verlangen = die Eintragung der Verfügungsbeschränkung superprovisorisch verlangen (265 ZGB). Wenn nicht gemacht: Summarverfahren läuft normal (inkl. Kostenvorschuss, der Gegenpartei zustellen).

⇒ Fall 2

Walter Imboden hat im Jahre 2010 sein Grundstück Nr. 9876, GB Meggen, einem guten Freund, Willi Huber, verschenkt. Walter Imboden ist kürzlich verstorben. Die einzige Erbin, seine Tochter Franziska Imboden Meier, ist überzeugt, ihr Vater sei im Zeitpunkt der Schenkung nicht mehr urteilsfähig gewesen.

Rechtsanwalt Ammann, an den sich Franziska Imboden Meier wendet, ist aufgrund einer Analyse der ihm zur Verfügung stehenden Unterlagen zum Schluss gekommen, dass die mangelnde Urteilsfähigkeit von Walter Imboden im Zeitpunkt der Beurkundung der Schenkung bewiesen werden kann. Er bereitet eine entsprechende Klage vor.

Franziska Imboden Meier hat gerüchteweise gehört, Willi Huber habe einen Makler beauftragt, das Grundstück Nr. 9876, GB Meggen, zu verkaufen. Sie befürchtet, dass die Klage zu spät kommen könnte und Willi Huber das Grundstück demnächst einem (gutgläubigen) Dritten verkauft.

- Kann Rechtsanwalt Ammann etwas zur vorsorglichen Sicherung der Ansprüche von Franziska Imboden Meier tun?

Frau I behauptet, dass sie ein dingliches Recht am Grundstück hat (als Erbin, vgl. Universalsukzession);

- Nicht über 960 ZGB, weil keinen obligatorischen Anspruch gegeben ist.
 - Dingliches Recht: vorläufige Eintragung nach 961 ZGB, da Sicherung behaupteter dinglicher Rechte.
 - Vorgehen:
 - Summarverfahren nach 249 ZPO mit Superprovisorium, um es rechtzeitig zu machen.
 - dann ist vorläufige Eintragung im GB und wenn Willi einem Dritten verkauft, dann ist dessen Recht nachrangig und wenn Frau I Grundbuchberichtigungsklage macht, ist ihre Position gesichert.
 - Fristsetzung durch Gericht: damit Gesuchsteller seinen Anspruch gerichtlich durchsetzen kann (normalerweise 3 Monate) à Richter sagt: Vormerkung fällt weg, wenn Klage auf Eigentumsübertragung bzw. GB-Berichtigungsklage nicht innert 3 Monate geltend gemacht wird.
- Besonderheit: um Frist zu wahren muss man nicht zur Schlichtung machen, sondern direkt an Gesetz (Fristansetzung zur Klage: Schlichtungsverfahren fällt weg und man muss Klage bei Gericht einreichen, um Frist zu wahren).

⇒ Fall 3

Zwischen den Eheleuten Veronika und Heinrich Sandoz-Feller ist vor dem Bezirksgericht Zürich ein Scheidungsverfahren hängig. Frau Veronika Sandoz-Feller befürchtet, dass sich ihr Mann ins

Ausland absetzt, vorher insbesondere ein luxuriöses Ferienhaus in Ascona veräussert und den Erlös im Ausland "verschwinden" lässt.

Die Eheleute hatten keinen Ehevertrag abgeschlossen. Das Ferienhaus in Ascona wurde während der Ehe erworben und ist auf den Namen des Ehemannes im Grundbuch eingetragen. Der Ehemann hat diesen Kauf aus seinem damals sehr hohen Einkommen als Wertschriftenhändler finanziert.

- Gibt es eine Möglichkeit für Frau Veronika Sandoz-Feller bzw. die sie im Scheidungsverfahren vertretende Anwältin, vorsorglich etwas gegen den möglichen Verkauf des Ferienhauses in Ascona zu unternehmen?
- Wenn ja: Wie muss die Anwältin vorgehen? Welches Gericht ist zuständig?

Frau kann Eheschutzmassnahme beantragen → Richter kann Verfügung

(Veräusserungsbeschränkung) anmerken lassen (Art. 178 Abs. 3), wenn VSS erfüllt. VSS:

- es geht um ein Ferienhaus, das aus Einkommen des Ehemannes finanziert wurde → gehört zur Errungenschaft des Mannes (anche qui non dimentichiamo Eitel).

- Frau hat Ansprüche aus GüterR und wenn dann das Haus weg ist, dann wird es mit ihren Ansprüchen jedoch schwierig...

- Anmerkung im GB → traditionell: GB-Sperre (aber neue Fassung von Art. 55 GBV spricht von Verfügungsbeschränkung...).

b) Verfahren und Gericht:

Scheidungsverfahren in Zürich hängig aber Grundstück in Ascona → wo muss man anmerken lassen?

Es geht um vorsorgliche Massnahmen des Eherechts: Art. 271 ZPO somit Richter in ZH zuständig!

Dann wird diese Verfügungsbeschränkung dem Pretore in Locarno zugestellt...