

DIE GRUNDSTÜCKSGESCHÄFTE

Schweizer Immobiliarsachenrecht für Praktiker

von

Christian Brückner

Dr. iur., em. Professor der Universität Basel
Advokat und Notar, LL.M.

und

Mathias Kuster

Lic. iur., Advokat und Notar

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXXVII
Literaturverzeichnis	XLIII
Mitteilungen, Richtlinien und amtliche Weisungen	LXIII

Erster Teil:

Rechtliche Grundlagen

1

Erstes Kapitel: Einschlägige Gesetze und Verordnungen

3

§ 1 Erlasse des Bundes und der Kantone	3
§ 2 Unterscheidung von Privatrecht und öffentlichem Recht	4

Zweites Kapitel: Sachenrechtliche Grundbegriffe

7

§ 3 Begriff der Sache	7
I. Sachbegriff des ZGB	7
II. Ordnungsfunktion des sachenrechtlichen Sachbegriffs	7
III. Bewegliche und unbewegliche Sachen	8
A. Grundsatz	8
B. Bewegliche Sachen	8
C. Unbewegliche Sachen	9
1. Grundstücke als unbewegliche Sachen	9
2. Horizontale Ausdehnung der Liegenschaften	9
3. Vertikale Ausdehnung der Liegenschaften	10
4. Terminologie des ZGB	13
D. Bestandteile und Zugehör	14
IV. Anwendungsbereich des Sachenrechts auf private und öffentliche Bodenflächen und Gewässer	15
§ 4 Eigentum und Besitz	19
§ 5 Rechte an Grundstücken	23
I. Vorbemerkung: Rechte und Freiheiten	23
II. Derivativer Rechtserwerb – originärer Rechtserwerb	25
III. Dingliche Rechte – obligatorische Rechte	26
IV. Absolute Rechte – relative Rechte	28
V. Unbeschränktes dingliches Recht (Eigentum) und beschränkte dingliche Rechte	29

VI. Eigentum als Recht «in den Schranken der Rechtsordnung»	30
A. Vorbehalt von Art. 641 Abs. 1 ZGB	30
B. Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen	31
C. Unmittelbare und mittelbare gesetzliche Eigentumsbeschränkungen	31
§ 6 Ausübung, Übertragung, Änderung und Aufhebung von Rechten an Grundstücken	32
Drittes Kapitel: Immobiliarsachenrecht	34
§ 7 Wichtige Regeln des Immobiliarsachenrechts	34
I. Typengebundenheit der sachenrechtlichen Institute	34
II. Nennung des Rechtsgrunds für jeden derivativen Rechtserwerb	35
III. Absolutes und relatives Eintragungsprinzip, ausserbuchlicher Erwerb	36
IV. Alterspriorität und Ränge der dinglichen Belastungen des Grundeigentums	37
A. Begriffe der Alterspriorität und des Ranges	37
B. Bedeutung der Alterspriorität und des Ranges bei der Pfandverwertung	39
V. Rechtliche Verbundenheit von Bauten und Pflanzen mit dem Boden	40
§ 8 Eigentum	40
I. Alleineigentum	40
II. Miteigentum	41
A. Allgemeines und Begriffliches	41
B. Grundbuchliche Darstellung des Miteigentums	41
C. Die Miteigentümergeinschaft	42
III. Stockwerkeigentum	43
A. Allgemeines und Begriffliches	43
B. Gemeinschaftliche Teile und Sonderrecht	44
1. Gemeinschaftliche Teile	44
2. Das Sonderrecht	45
3. Aufteilungspläne	46
4. Reglementarische Sondernutzungsrechte	47
5. Exkurs: Stockwerkeigentum bei Gesamtüberbauungen	47
6. Exkurs: Autoeinstellhallen sowie Abteile in Kellern und Estrichen	48
C. Grundbuchliche Darstellung des Stockwerkeigentums	49
D. Die Stockwerkeigentümergeinschaft	51
IV. Gesamteigentum	54

§ 9 Beschränkte dingliche Rechte	56
I. Dienstbarkeiten	56
A. Allgemeines und Begriffliches	56
1. Begriff der Dienstbarkeit	56
2. Begriffliche Einteilungen der Dienstbarkeiten	58
3. Inhalt der Dienstbarkeiten	59
a) «Dulden» oder «Unterlassen»	59
b) Duldungs- bzw. Nutzungsdienstbarkeiten («positive Servituten»)	59
c) Verbotsdienstbarkeiten («negative Servituten»)	60
4. Personaldienstbarkeiten als selbständige und dauernde Rechte	62
5. Gesetzliche Dienstbarkeiten (Legalservituten)	63
6. Dienstbarkeiten aufgrund kantonaler oder kommunaler Gesetzgebung	64
B. Grunddienstbarkeiten	64
1. Begriff und Funktion der Grunddienstbarkeit	64
2. Belastetes und berechtigtes Grundstück	65
C. Personaldienstbarkeiten	67
1. Allgemeines und Begriffliches	67
2. Nutzniessung	68
3. Wohnrecht	70
4. Baurecht	70
5. Quellenrecht	73
6. Andere Personaldienstbarkeiten gemäss Art. 781 ZGB	74
II. Grundlasten	75
III. Pfandrechte	76
A. Allgemeines und Begriffliches	76
1. Begriff des Pfandrechts	76
2. Formen des Grundpfandrechts	77
3. Pfandobjekt	78
a) Grundsatz	78
b) Verpfändung mehrerer Grundstücke für die gleiche Schuld	79
4. Pfandsomme	81
5. Kapital- und Maximalpfandrechte	82
6. Pfandstellensystem der Grundpfandrechte	84
a) Grundsatz: Feste Pfandstellen	84
b) Abweichung vom Prinzip der festen Pfandstelle durch Nachrückensvereinbarung	85
c) Abweichung vom Prinzip der festen Pfandstelle durch Rangrücktritt	86

7.	Pfandbeschwerung, Pfanderleichterung	87
8.	Pfandvermehrung, Pfandverminderung (Pfandentlassung) ..	88
9.	Pfandrechtsverlegung, Totale Pfandänderung	89
10.	Pfandrechtszerlegung, Pfandrechtszusammenlegung	90
B.	Grundpfandverschreibung	90
C.	Schuldbrief	92
1.	Allgemeines und Begriffliches	92
2.	Verwendung des Schuldbriefs	93
D.	Anlehensobligationen mit Grundpfandrechten	97
E.	Gesetzliche Grundpfandrechte	98
§ 10	Vorgemerkte persönliche Rechtsverhältnisse	101
I.	Überblick	101
II.	Vertragliches Vorkaufsrecht	101
III.	Kaufrecht	103
IV.	Rückkaufsrecht	104
V.	Exkurs: Verkaufsrecht (Put-Option)	105
Viertes Kapitel: Das Grundbuch		106
§ 11	Begriff des Grundbuchs	106
§ 12	Funktion des Grundbuchs	107
§ 13	Nur Privatgrundstücke als Gegenstand des Grundbuchs	108
§ 14	Anpassung des Eintragungsstands und Grundbuchberichtigung	109
§ 15	Aufbau des Grundbuchs	109
I.	Vermessungspläne (Grundbuchpläne)	110
II.	Hauptbuch	110
III.	Belegsammlung	111
IV.	Tagebuch (Journal)	111
§ 16	Hauptbuchblatt	112
I.	Verweis auf den Vermessungsplan	112
II.	Beschreibung gewisser physischer Eigenschaften des Grundstücks ..	113
III.	Darstellung der Rechte am Grundstück	113
A.	Eintragungen	114
B.	Vormerkungen	114
C.	Anmerkungen	115
D.	Bemerkungen	116
E.	Rechtstatsachen, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind ..	116
§ 17	Teilung und Vereinigung von Grundstücken	116
§ 18	Eintragungsverfahren	118
I.	Grundbuchanmeldung und Verfügungserklärung	118

A. Grundbuchanmeldung	118
B. Verfügungserklärung («Eintragungsbewilligung»)	118
C. Integration der Eintragungsbewilligung in den Vertragstext	122
II. Widerruf der Eintragungsbewilligung und Rückzug der Grundbuchanmeldung	123
III. Inhaltliche Anforderungen an Grundbuchanmeldung und Beilagen	124
A. Überblick	124
B. Ausweis über den Rechtsgrund	124
C. Ausweis über das Verfügungsrecht	126
IV. Erfordernis von Zustimmungen	127
A. Die vom Grundbuchamt zu schützenden Rechte und Interessen	127
B. Schutz von grundbuchlich eingetragenen und vorgemerkten Berechtigten	128
1. Allgemeines	128
2. Änderung oder Löschung von Rechten	128
a) Dienstbarkeiten und Grundlasten	128
b) Grundpfandrechte	129
c) Vormerkungen	130
3. Verminderung der Sache	130
C. Schutz von Personen und Institutionen ausserhalb des Grundbuchs	132
1. Kraft Anmerkungen	132
2. Andere	132
V. Erfordernis der Beglaubigung von Unterschriften	132
VI. Amtstätigkeiten nach erfolgter Grundbuchanmeldung	134
A. Allgemeines	134
B. Prüfungsbereiche des Grundbuchamtes	135
C. Publikations- und Anzeigepflichten	136
Fünftes Kapitel: Die Inhaber von Rechten an Grundstücken	137
§ 19 Allgemeines und Begriffliches	137
§ 20 Besonderheiten bezüglich der eintragungsfähigen Inhaber von Rechten an Grundstücken	139
I. Natürliche Personen	139
A. Handlungsfähige Personen (urteilsfähige Volljährige)	139
B. Minderjährige	140
C. Minderjährige und Volljährige unter Anordnungen der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB)	140
D. Erbrechtliche Berechtigungen	142
1. Gesetzliche und eingesetzte Erben, Erbengemeinschaft, Vermächtnisnehmer	142

2.	Vorerben und Nacherben	143
3.	Familienfideikommiss	144
II.	Personengemeinschaften	145
A.	Überblick	145
B.	Eheliche Gemeinschaft und eingetragene Partnerschaft	146
1.	Vorbemerkung	146
2.	Die Güterstände	146
a)	Errungenschaftsbeteiligung	147
b)	Gütergemeinschaft	148
c)	Gütertrennung	149
d)	Exkurs: Güterstände ausländischer Ehepaare	150
C.	Gemeinderschaft	150
D.	Erbengemeinschaft	151
E.	Einfache Gesellschaft	153
F.	Kollektivgesellschaft	154
G.	Kommanditgesellschaft	155
III.	Juristische Personen des schweizerischen Privatrechts	156
A.	Überblick	156
B.	Aktiengesellschaft und Gesellschaft mit beschränkter Haftung ..	157
C.	Kommanditaktiengesellschaft	158
D.	Genossenschaft	158
E.	Verein	159
F.	Stiftung	160
G.	Familienstiftung	160
H.	Exkurs: Juristische Personen in Liquidation	161
IV.	Juristische Personen des schweizerischen öffentlichen Rechts	162
V.	Kirchliche Körperschaften und Anstalten und solche des kantonalen Privatrechts	163
VI.	Juristische Personen des ausländischen Rechts	164
§ 21	Handeln der Inhaber von Rechten an Grundstücken	164
I.	Handeln in eigenem Namen oder in fremdem Namen	164
II.	Handeln der natürlichen Personen	165
A.	Direktes Handeln	165
B.	Indirektes Handeln durch Vertreter	165
III.	Handeln der juristischen Personen	167
A.	Direktes Handeln durch Organe und Hilfspersonen	167
B.	Indirektes Handeln durch Stellvertreter	169
	Sechstes Kapitel: Vertragsrecht	170
§ 22	Begriff des Vertrags	170
§ 23	Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäfte	171

§ 24	Vertragsinhalt, Vertragsgrundlagen, Vertragsmotive	172
§ 25	Vertragsfreiheit und Vertragstypen; zwingendes und dispositives Recht	174
§ 26	Nichtigkeit, Anfechtbarkeit und Ungültigkeit von Verträgen	176
Siebtens Kapitel: Öffentliche Beurkundung		178
§ 27	Allgemeines und Begriffliches	178
	I. Öffentliche Urkunde, Urkundsperson, Notar	178
	II. Arten öffentlicher Urkunden	183
	A. Beurkundung von Willenserklärungen	184
	B. Sachbeurkundungen	184
	C. Vermerkbeurkundungen (Beglaubigungen)	185
§ 28	Öffentliche Beurkundung bei Grundstücksgeschäften	186
	I. Umfang des Formzwangs	186
	A. Grundsatz	186
	B. Anwendungsbereich des Grundsatzes	187
	C. Beurkundungsbedürftige Elemente bei Grundstücksgeschäften	190
	II. Keine Beurkundungsbedürftigkeit personeller Änderungen in Gesamthandsverhältnissen	191
	III. Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft – nur ein einziges Mal beurkundungsbedürftig	191
§ 29	Das Beurkundungsverfahren	191
	I. Vorbereitung	191
	II. Beurkundungsvorgang	193
	A. Überblick	193
	B. Ort	193
	C. Ermittlung der Identität der Parteien und ihrer Vertreter	193
	D. Gleichzeitige Anwesenheit aller Parteien; Sukzessivbeurkundung	195
	E. Vorlesung oder Selbstlesung	195
	F. Keine wesentliche Unterbrechung	196
	G. Genehmigung	197
	H. Unterzeichnung	198
	III. Verrichtungen nach dem Beurkundungsvorgang	198
§ 30	Gestalt der öffentlichen Urkunden; Korrekturen	198
	I. Text, Papier, Schrift	198
	II. Notarunterschrift und Siegel	199
	III. Parteiunterschriften	199
	IV. Urkunden-Beilagen	199
	V. Korrekturen	200

§ 31 Berufspflichten der Urkundspersonen	201
I. Ausstandspflicht	201
II. Interessenwahrungspflicht	201
III. Unparteilichkeitspflicht	202
IV. Wahrheitspflicht	203
V. Wahrung von Treu und Glauben im Geschäftsverkehr	204
VI. Berufsgeheimnis	204

Zweiter Teil:

Dokumentation und Vollzug von Grundstücksgeschäften	207
--	-----

Achtes Kapitel: Parteien und Vertretungsverhältnisse	209
---	-----

§ 32 Natürlich Personen als Partei	209
I. Handlungsfähige Personen (urteilsfähige Volljährige)	209
II. Minderjährige	211
A. Vertretungsmacht der Eltern	211
B. Handlungsfähigkeit von Minderjährigen	213
III. Minder- und Volljährige unter Anordnungen der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde	214
A. Selbständiges Handeln der hilfsbedürftigen Person	214
B. Vertretung durch den Beistand	214
C. Vertretung durch die KESB	216
D. Vorsorgevollmacht	216
§ 33 Personengemeinschaften als Partei	217
I. Einfache Gesellschaft	217
II. Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft	219
III. Erbengemeinschaft	220
A. Selbständiges Handeln der Erbengemeinschaft	220
B. Vertretung durch den Erbenvertreter	221
C. Vertretung durch den Willensvollstrecker	222
D. Vertretung durch den Erbschaftsverwalter	226
E. Vertretung durch amtlichen Liquidator	227
IV. Gemeinderschaft	228
§ 34 Juristische Personen des schweizerischen Privatrechts als Parteien	230
I. Juristische Personen mit Eintrag im schweizerischen Handelsregister	230
II. Juristische Personen ohne Eintrag im schweizerischen Handels- register	230

A. Nicht im Handelsregister eingetragene Vereine	231
B. Familienstiftung und kirchliche Stiftungen	232
§ 35 Juristische Personen des schweizerischen öffentlichen Rechts als Parteien ...	233
I. Juristische Personen des öffentlichen Rechts ohne Eintrag im Handelsregister	233
II. Juristische Personen des öffentlichen Rechts mit Eintrag im Handels- register	234
§ 36 Kirchliche Körperschaften und Anstalten und solche des kantonalen Privatrechts als Parteien	235
§ 37 Juristische Personen ausländischen Rechts als Parteien	235
I. Dem schweizerischen Recht bekannte Rechtsformen	235
II. Der Trust	237
§ 38 Die Kaufmännische Vertretung	238
I. Vorbemerkung	238
II. Zeichnungsberechtigte	238
III. Prokuristen	240
§ 39 Stellvertretung kraft Vollmacht	242
I. Vorbemerkung	242
II. Vollmachtserteilung	242
A. Form, Inhalt und Umfang der Vollmacht	242
B. Befristung; Vollmacht über den Tod hinaus	245
C. Besondere Konstellationen	247
1. Untervollmacht	247
2. Selbstkontrahieren, Doppelvertretung	247
3. Geschäftsführung ohne Auftrag, vollmachtlose Stellvertre- tung	248
III. Handeln des Bevollmächtigten	248
Neuntes Kapitel: Auf Dauer angelegte dingliche Rechtsverhältnisse	250
§ 40 Miteigentum	250
I. Begründung von Miteigentum	250
A. Grundstückserwerb zu Miteigentum	250
B. Begründung von Miteigentum durch eine Allein- oder Miteigen- tümerin mittels Weggabe von Quoten	252
C. Umwandlung von Gesamteigentum in Miteigentum	252
D. Sonderfälle	253
1. Nachbarinnen vereinigen Grundstücke und werden Mitei- gentümerinnen	253
2. Begründung von Miteigentum durch die Alleineigentüme- rin ohne gleichzeitige Weggabe von Quoten	253

E. Anlegen von Grundbuchblättern für die Miteigentumsparzellen	254
F. Unterteilen von Miteigentum	254
II. Vorkaufsrechte und Aufhebungsanspruch der Miteigentümer	255
A. Vorkaufsrechte zwischen Miteigentümerinnen	255
1. Die gesetzliche Vorkaufsordnung	255
2. Änderungen oder Aufhebung der gesetzlichen Vorkaufsordnung	256
3. Rückkehr zur gesetzlichen Vorkaufsordnung	257
B. Gesetzlicher Aufhebungsanspruch	258
1. Aufhebung des Aufhebungsanspruchs	258
2. Wiederherstellung des Aufhebungsanspruchs	259
III. Anmerkung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung	259
A. Begründung und Anmerkung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung	259
B. Änderung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung	260
C. Aufhebung der Nutzungs- und Verwaltungsordnung und Löschung der Anmerkung	261
IV. Änderung von Miteigentum	261
A. Änderungen durch Vereinbarung	261
B. Änderung durch einseitige Verzichtserklärung einer Miteigentümerin	262
V. Aufhebung von Miteigentum	263
A. Überblick	263
B. Die rechtsgeschäftliche Aufhebung von Miteigentum	264
C. Aufhebung des Miteigentums mit Realteilung des Grundstücks	265
D. Schliessen von Miteigentumsparzellen	266
§ 41 Stockwerkeigentum	267
I. Begründung von Stockwerkeigentum	267
A. Überblick	267
B. Grundbuchlicher Vollzug	267
1. Begründung von Stockwerkeigentum an Liegenschaften	267
2. Begründung von Stockwerkeigentum an selbständigen und dauernden Baurechten	269
C. Begründungsakt (Rechtsgrundaussweis)	271
1. Inhalt des Begründungsakts	271
a) Wesentliche Elemente des Begründungsakts	271
b) Begründung vor Erstellung des Gebäudes	272
c) Aufteilungsplan	272
d) Reglement	272
e) Vorkaufsrecht und Einspracherecht	272
f) Verlegung von Grundpfandrechten	273
g) Wertangabe	274

2.	Form des Begründungsakts	274
II.	Vorkaufsrecht und Einspracherecht	275
A.	Überblick	275
B.	Gegenseitiges Vorkaufsrecht der Stockwerkeigentümerinnen	275
1.	Allgemeines und Begriffliches	275
2.	Begründung des Vorkaufsrechts	276
3.	Ausübung des Vorkaufsrechts	277
4.	Änderung des Vorkaufsrechts	277
5.	Übertragung des Vorkaufsrechts	277
6.	Löschung des Vorkaufsrechts	278
C.	Einspracherecht der Stockwerkeigentümerinnen	278
1.	Allgemeines und Begriffliches	278
2.	Begründung des Einspracherechts	279
3.	Ausübung des Einspracherechts	280
4.	Änderung des Einspracherechts	280
5.	Übertragung des Einspracherechts	281
6.	Löschung des Einspracherechts	281
III.	Anmerkungen in Stockwerkeigentumsverhältnissen	281
A.	Reglement	281
1.	Begründung und Anmerkung des Reglements	281
2.	Änderung des Reglements	282
3.	Aufhebung des Reglements und Löschung der Anmerkung	283
B.	Anmerkung «Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstel-	
	lung des Gebäudes»	283
1.	Allgemeines und Begriffliches	283
2.	Eintragung der Anmerkung «Begründung vor Erstellung	
	des Gebäudes»	284
3.	Löschung der Anmerkung «Begründung vor Erstellung des	
	Gebäudes»	284
a)	Überblick	284
b)	Keine Änderungen zu den ursprünglichen Aufteilungs-	
	plänen	285
c)	Abweichungen von den ursprünglichen Aufteilungsplä-	
	nen	286
IV.	Änderungen an Stockwerkeigentumsanteilen	287
A.	Sonderrechtsänderung ohne Quotenänderung	287
B.	Sonderrechtsänderung mit Quotenänderungen	288
C.	Quotenänderungen ohne Sonderrechtsänderungen	290
D.	Änderung von Sondernutzungsrechten	291
E.	Änderung des Reglements	291
F.	Änderung von Zweckbestimmungen	291
V.	Aufhebung des Stockwerkeigentums	291

A. Überblick	291
B. Grundbuchlicher Vollzug	292
1. Aufhebung von Stockwerkeigentum an Liegenschaften	292
2. Aufhebung von Stockwerkeigentum an selbständigen und dauernden Baurechten	292
C. Aufhebungsakt (Rechtsgrundaussweis)	293
1. Inhalt des Aufhebungsakts	293
2. Form des Aufhebungsakts	295
§ 42 Unselbständiges Eigentum	295
I. Allgemeines und Begriffliches	295
II. Begründung von unselbständigem Eigentum	297
A. Verknüpfung zu einem dauernden Zweck	297
B. Einfache Verknüpfung	298
III. Änderung von unselbständigem Eigentum	299
IV. Aufhebung von unselbständigem Eigentum	299
A. Aufhebung bei Verknüpfung zu einem dauernden Zweck	299
B. Aufhebung der einfachen Verknüpfung	300
§ 43 Grunddienstbarkeiten	301
I. Errichtung der Grunddienstbarkeit	301
A. Überblick	301
B. Grundbuchlicher Vollzug	301
C. Dienstbarkeitserrichtungsakt (Rechtsgrundaussweis)	302
1. Zweiseitiger Vertrag oder einseitiges Rechtsgeschäft	302
2. Inhalt des Dienstbarkeitserrichtungsakts	302
a) Berechtigtes und belastetes Grundstück	302
b) Dingliche Belastung	302
c) Obligatorische Bestimmungen	303
d) Vereinbarung eines Entgelts	303
e) Nebensächliche Leistungspflichten	304
f) Befristungen und Bedingungen von Grunddienst- barkeiten	305
g) Dienstbarkeitsplan	307
3. Form des Dienstbarkeitserrichtungsakts	308
II. Änderung der Grunddienstbarkeit	310
A. Änderung von dinglich wirkenden Bestimmungen	310
B. Änderung von obligatorisch wirkenden Bestimmungen	312
C. Umwandlung einer Grunddienstbarkeit in eine Personaldienst- barkeit gemäss Art. 781 ZGB	312
III. Übertragung von Rechten und Belastungen aus Grunddienst- barkeiten	313
IV. Löschung der Grunddienstbarkeit	313

A. Überblick	313
B. Löschung infolge von Verzicht	313
C. Löschung infolge von Zeitablauf	314
V. Ausschluss des Verzichts auf eine Grunddienstbarkeit	314
§ 44 Nutzniessung	315
I. Errichtung der Nutzniessung	315
A. Überblick	315
B. Errichtung aufgrund eines Rechtsgeschäfts unter Lebenden	316
1. Grundbuchlicher Vollzug	316
2. Nutzniessungserrichtungsakt (Rechtsgrundaussweis)	317
a) Zweiseitiger Vertrag oder einseitiges Rechtsgeschäft	317
b) Inhalt des Errichtungsakts	317
aa) Belastetes Grundstück	317
bb) Berechtigte Person (Nutzniesser)	318
cc) Wirtschaftlicher Wert der Nutzniessung	318
dd) Bei Errichtung der Nutzniessung durch Vorbehalt seitens der Schenkerin	319
ee) Weitere Aspekte des Errichtungsakts	319
c) Form des Errichtungsakts	320
C. Letztwillig errichtete Nutzniessung an einzelnen Grundstücken	321
D. Letztwillig errichtete Nutzniessung an einem Vermögen	321
II. Änderung der Nutzniessung	322
III. Keine Übertragung der Nutzniessung	322
IV. Löschung der Nutzniessung	322
A. Überblick	322
B. Löschung infolge von Verzicht des Nutzniessers	323
C. Löschung infolge von Zeitablauf	323
D. Löschung infolge des Todes des Nutzniessers	323
§ 45 Wohnrecht	324
I. Errichtung des Wohnrechts	324
A. Überblick	324
B. Gesetzlicher Verweis auf die Bestimmungen über die Nutznie- sung	325
II. Änderung des Wohnrechts	326
III. Keine Übertragung des Wohnrechts	326
IV. Löschung des Wohnrechts	326
§ 46 Selbständiges und dauerndes Baurecht	328
I. Errichtung des selbständigen und dauernden Baurechts	328
A. Überblick	328
B. Grundbuchlicher Vollzug	328

C.	Errichtungsakt des selbständigen und dauernden Baurechts (Rechtsgrundausweis)	330
1.	Zweiseitiger Vertrag oder einseitiges Rechtsgeschäft	330
2.	Inhalt des Errichtungsakts	330
a)	Belastetes Grundstück	330
b)	Recht, ein Bauwerk zu errichten	332
c)	Weitere Aspekte des Baurechtsvertrags	332
d)	Sicherung des Baurechtszinses	333
3.	Form des Errichtungsakts	334
D.	Errichtungsakt des Unterbaurechts als Rechtsgrundausweis	335
II.	Vormerkungen in Baurechtsverhältnissen	335
A.	Obligatorische Bestimmungen	335
1.	Überblick	335
2.	Einschreibung der Vormerkung	335
3.	Änderung der Vormerkung	338
4.	Übertragung der Vormerkung	338
5.	Löschung der Vormerkung	338
B.	Gesetzliche Vorkaufsrechte der Baurechtsparteien	338
III.	Änderung des selbständigen und dauernden Baurechts	339
IV.	Übertragung des selbständigen und dauernden Baurechts	340
A.	Überblick	340
B.	Übertragung des selbständigen und dauernden Baurechts mit eigenem Grundbuchblatt	340
C.	Übertragung des selbständigen und dauernden Baurechts ohne eigenes Grundbuchblatt	341
D.	Sonderfall: Rückübertragung durch vorzeitigen Heimfall	342
V.	Löschung des selbständigen und dauernden Baurechts	342
A.	Löschung des selbständigen und dauernden Baurechts mit eigenem Grundbuchblatt	342
1.	Löschung infolge von Zeitablauf (ordentlicher Heimfall) ...	342
2.	Löschung infolge von Verzicht	344
B.	Löschung des selbständigen und dauernden Baurechts ohne eigenes Grundbuchblatt	344
1.	Löschung infolge von Zeitablauf	344
2.	Löschung infolge des Verzichts des Baurechtsnehmers	345
§ 47	Unselbständiges Baurecht	345
I.	Errichtung des unselbständigen Baurechts	345
II.	Änderung des unselbständigen Baurechts	346
III.	Übertragung des unselbständigen Baurechts	346
IV.	Löschung des unselbständigen Baurechts	346
§ 48	Andere Personaldienstbarkeiten gemäss Art. 781 ZGB	346

I. Errichtung der Personaldienstbarkeit gemäss Art. 781 ZGB	346
II. Änderung der Personaldienstbarkeit gemäss Art. 781 ZGB	347
III. Übertragung der Personaldienstbarkeit gemäss Art. 781 ZGB	347
IV. Löschung der Personaldienstbarkeit gemäss Art. 781 ZGB	349
A. Löschung infolge von Zeitablauf	349
B. Löschung infolge von Verzicht des Berechtigten	349
C. Löschung infolge des Todes des Berechtigten	349
§ 49 Grundlasten	350
I. Errichtung der Grundlast	350
A. Überblick	350
B. Grundbuchlicher Vollzug	350
C. Grundlasterrichtungsakt (Rechtsgrundausweis)	351
1. Zweiseitiger Vertrag oder einseitiges Rechtsgeschäft	351
2. Inhalt des Grundlasterrichtungsakts	351
a) Belastetes Grundstück	351
b) Berechtigte Person oder berechtigtes Grundstück	351
c) Art der Leistungen	351
d) Angabe des Gesamtwerts	352
e) Obligatorische Bestimmungen	352
3. Form des Errichtungsakts	353
II. Änderung der Grundlast	353
III. Übertragung der Grundlast	353
A. Übertragung von persönlichen Grundlasten	353
B. Übertragung von prädialen Grundlasten	354
IV. Löschung der Grundlast	354
A. Löschung infolge von Zeitablauf	354
B. Löschung infolge von Ablösung	354
C. Löschung infolge von Verzicht des Berechtigten	355
D. Löschung infolge des Todes des Berechtigten	355
§ 50 Grundpfandverschreibung	356
I. Errichtung der Grundpfandverschreibung	356
A. Überblick	356
B. Grundbuchlicher Vollzug	356
C. Pfanderrichtungsakt (Rechtsgrundausweis)	358
1. Inhalt des Pfanderrichtungsakts	358
a) Schuldpflicht und Schuldsumme	358
b) Pfandobjekt, Pfandsumme, Zins, Pfandstelle	358
c) Dauer des Pfandrechts	359
2. Form des Errichtungsakts über eine Grundpfandverschreibung	359
II. Änderungen der Grundpfandverschreibung	360

A. Überblick	360
B. Auswechslung der pfandgesicherten Forderung (Pfandrechts- erneuerung)	361
C. Wiedererhöhung der Schuldsomme ohne Änderung der Pfand- summe	362
D. Umwandlung der Grundpfandverschreibung	362
III. Übertragung der Grundpfandverschreibung	363
IV. Löschung der Grundpfandverschreibung	363
§ 51 Schuldbrief	364
I. Errichtung des Schuldbriefs	364
A. Überblick	364
B. Grundbuchlicher Vollzug	364
C. Schuldbrieferrichtungsakt (Rechtsgrundaussweis)	366
1. Mehrseitiger Vertrag oder einseitiges Rechtsgeschäft	366
2. Inhalt des Schuldbrieferrichtungsakts	366
3. Form des Schuldbrieferrichtungsakts	367
II. Vormerkung des Nachrückensrechts	368
A. Begründung des Nachrückensrechts	368
B. Änderung des Nachrückensrechts	369
C. Löschung des Nachrückensrechts	369
III. Änderungen des Schuldbriefs	369
A. Überblick	369
B. Erhöhung der Pfandsomme (Pfandbeschwerung)	370
C. Reduktion der Pfandsomme (Pfanderleichterung)	371
D. Vergrößerung des Pfandobjekts (Pfandvermehrung)	371
E. Verkleinerung des Pfandobjekts (Pfandverminderung)	372
F. Pfandrechtsverlegung	373
G. Totale Pfandänderung	374
H. Pfandrechtszerlegung	374
I. Pfandrechtszusammenlegung	375
J. Umwandlung	376
1. Regelfall	376
2. Vereinfachte Umwandlung aufgrund übergangsrechtlicher Sondervorschriften	377
K. Rangänderung (Vorrücken)	378
L. Rangrücktritt	378
M. Erhöhung des Maximalzinses	378
N. Verminderung des Maximalzinses	378
O. Änderungen im Rechtsverhältnis	379
IV. Übertragung von Gläubigerrechten, Schuldpflicht und Pfandgegen- stand	379
A. Überblick	379

B. Gläubigerwechsel	380
1. Gläubigerwechsel beim Papier-Schuldbrief	380
2. Gläubigerwechsel beim Register-Schuldbrief	381
a) Grundsatz: Rechtsgeschäftliche Übertragung durch Eintrag in das Grundbuch	381
b) Ausnahme: Ausserbuchliche Übertragung	382
C. Schuldnerwechsel, Schuldbeitritt	382
1. Schuldnerwechsel	382
2. Schuldbeitritt	383
V. Löschung des Schuldbriefs	384
§ 52 Mittelbare gesetzliche Pfandrechte	385
I. Errichtung von mittelbaren gesetzlichen Pfandrechten	385
A. Überblick	385
B. Gemeinschaftspfandrecht der Stockwerkeigentümer	386
C. Pfandrecht für die rückständige Heimfallentschädigung	387
D. Baurechtszinspfandrecht	388
E. Verkäuferpfandrecht	389
F. Miterbenpfandrecht und Gemeinderpfandrecht	390
G. Bauhandwerkerpfandrecht	391
II. Änderung von mittelbaren gesetzlichen Pfandrechten	391
III. Übertragung von mittelbaren gesetzlichen Pfandrechten	392
IV. Löschung von mittelbaren gesetzlichen Pfandrechten	392
Zehntes Kapitel: Verträge zur Übertragung von Rechten an Grundstücken	393
§ 53 Kauf	393
I. Allgemeines und Begriffliches	393
II. Grundbuchlicher Vollzug	394
III. Grundstückkaufvertrag (Rechtsgrundaussweis)	395
A. Vertragsparteien (Verkäuferin und Käufer)	395
B. Inhalt des Grundstückkaufvertrags	396
1. Kaufobjekt	396
2. Kaufpreis	399
a) Nennung des Kaufpreises in der Urkunde	399
b) Modalitäten der Kaufpreistilgung	399
3. Weitere Elemente des Grundstückkaufvertrags	400
a) Übergang von Nutzen und Gefahr auf den Käufer («Antritt»)	400
b) Rechtsgewährleistung und Sachgewährleistung	401
C. Form des Grundstückkaufvertrags	401
1. Erfordernis der öffentlichen Beurkundung	401
2. Umfang des Formzwangs	403

a) Objektiv wesentliche Vertragspunkte	403
b) Subjektiv wesentliche Vertragspunkte innerhalb des Rahmens des Kaufvertrags	404
§ 54 Vorvertrag zum Kauf	405
§ 55 Steigerungskauf	406
I. Allgemeines und Begriffliches	406
II. Die (freiwillige) öffentliche Versteigerung	407
A. Grundbuchlicher Vollzug	407
B. Durchführung der (freiwilligen) öffentlichen Versteigerung	408
III. Die (freiwillige) private Versteigerung	410
§ 56 Tausch	411
I. Allgemeines und Begriffliches	411
II. Grundbuchlicher Vollzug	411
III. Grundstücktauschvertrag (Rechtsgrundausweis)	412
A. Vertragsparteien	412
B. Inhalt des Grundstücktauschvertrags	412
1. Tauschobjekte	412
2. Weitere Elemente des Grundstücktauschvertrags	413
a) Übergang von Nutzen und Gefahr («Antritt») auf den Erwerber	413
b) Rechtsgewährleistung und Sachgewährleistung	413
C. Form des Grundstücktauschvertrags	413
§ 57 Schenkung	414
I. Allgemeines und Begriffliches	414
II. Grundbuchlicher Vollzug	415
III. Grundstücksschenkungsvertrag (Rechtsgrundausweis)	415
A. Vertragsparteien (Schenkerin und Beschenkte)	415
B. Inhalt des Grundstücksschenkungsvertrags	416
1. Schenkungsobjekt	416
2. Gegenleistungen und Auflagen	417
3. Weitere Elemente des Grundstücksschenkungsvertrags	417
C. Form des Grundstücksschenkungsvertrags	418
§ 58 Sacheinlage	418
I. Allgemeines und Begriffliches	418
II. Grundbuchlicher Vollzug	419
III. Sacheinlagevertrag (Rechtsgrundausweis)	419
§ 59 Übertragung zwecks Abgeltung güterrechtlicher Ansprüche	420

Elftes Kapitel: Vorgänge mit Auswirkungen auf Rechte an Grundstücken	422
§ 60 Vorgänge bei Stiftungen	422
I. Errichtung einer Stiftung	422
A. Überblick	422
B. Stiftungserrichtung aufgrund eines Rechtsgeschäfts unter Lebenden	422
1. Grundbuchlicher Vollzug	422
2. Stiftungserklärung (Rechtsgrundausweis)	423
C. Stiftungserrichtung aufgrund einer Verfügung von Todes wegen	424
II. Grundstücksgeschäfte bestehender Stiftungen	425
§ 61 Vorgänge zwischen Ehegatten und eingetragenen Partnern	426
I. Allgemeines und Begriffliches	426
II. Grundstücke in der Errungenschaftsbeteiligung	426
A. Begründung des Güterstandes der Errungenschaftsbeteiligung ..	426
B. Auflösung des Güterstandes der Errungenschaftsbeteiligung ..	426
1. Übergang zur Gütertrennung	426
a) Grundbuchlicher Vollzug	426
b) Ehevertrag (Rechtsgrundausweis)	428
2. Übergang zur Gütergemeinschaft	429
3. Auflösung der Errungenschaftsbeteiligung durch Tod eines Ehegatten	429
III. Grundstücke in der Gütergemeinschaft	432
A. Begründung des Güterstandes der Gütergemeinschaft	432
1. Grundbuchlicher Vollzug der Begründung der Gütergemeinschaft	432
2. Ehevertrag (Rechtsgrundausweis)	433
B. Auflösung des Güterstandes der Gütergemeinschaft	434
1. Auflösung durch Vereinbarung eines anderen Güterstandes	434
2. Auflösung durch Tod	435
3. Auflösung durch Tod bei Vereinbarung der Gesamtgutszuweisung	437
IV. Grundstücke in der Gütertrennung	439
§ 62 Erbrechtliche Vorgänge	439
I. Allgemeines und Begriffliches	439
II. Rechte an Grundstücken in der Erbengemeinschaft	439
A. Begründung der Erbengemeinschaft (Erbgang)	439
1. Grundbuchlicher Vollzug	439
2. Erbenbescheinigung (Rechtsgrundausweis)	440
a) Formen von Erbenbescheinigungen	440
b) Notarielle Erbhangsbeurkundung	441
c) Ausländische Erbfolgezeugnisse	443

B.	Änderung im Mitgliederbestand bei der Erbengemeinschaft	443
1.	Erbteilung	443
a)	Überblick	443
b)	Grundbuchlicher Vollzug	446
c)	Erbteilungsvertrag (Rechtsgrundaussweis)	448
aa)	Vertragsparteien	448
bb)	Inhalt des Erbteilungsvertrags	448
cc)	Form des Erbteilungsvertrags	449
2.	Spezialfall: Abtretung des Erbanteils an einen Miterben	450
3.	Abtretung des Erbanteils an einen Nicht-Erben	450
C.	Einwerfung (Realkollation) im Rahmen der Ausgleichung	451
III.	Vermächtnis (Legat) von Rechten an Grundstücken	452
A.	Allgemeines und Begriffliches	452
B.	Ausrichtung des Vermächtnisses durch die Erben	452
1.	Grundbuchlicher Vollzug	452
2.	Vertrag über die Ausrichtung eines Vermächtnisses (Rechtsgrundaussweis)	454
C.	Ausrichtung durch Willensvollstrecker	455
IV.	Nacherbschaft und Nachvermächtnis	456
A.	Allgemeines und Begriffliches	456
B.	Erwerb der Vorerbschaft und der Nacherbschaft	456
1.	Erwerb der Vorerbschaft	456
2.	Erwerb der Nacherbschaft	456
C.	Ausrichtung des Vorvermächtnisses und des Nachvermächtnisses	457
1.	Ausrichtung des Vorvermächtnisses	457
2.	Ausrichtung des Nachvermächtnisses	457
D.	Vormerkungen bei Nacherbschaft und Nachvermächtnis	458
1.	Vormerkung der Auslieferungspflicht	458
2.	Löschung der Vormerkung	459
a)	Löschung infolge des Todes des Nacherben oder Nachvermächtnisnehmers	459
b)	Löschung im Rahmen der Auslieferung	460
§ 63	Vorgänge bei Personengesellschaften	460
I.	Einfache Gesellschaft	460
A.	Begründung der einfachen Gesellschaft	460
1.	Begründung anlässlich des Grundstückerwerbs	460
2.	Einbringung eines Grundstücks in eine einfache Gesellschaft («Illation»)	461
B.	Wechsel von Gesellschaftern	463
1.	Gesellschafterwechsel unter Lebenden	463
2.	Tod eines Gesellschafters	466

a) Überblick	466
b) Ersatzlose Löschung des Verstorbenen	467
c) Eintragung sämtlicher Erben anstelle des Verstorbenen ..	467
d) Eintragung einzelner Erben als Erbengesamthand oder von Erben als individuelle Teilhaber der Gesellschafts- gesamthand	467
C. Änderung der Rechtsform der Gesellschaft	468
D. Beendigung des Gesamteigentums der einfachen Gesellschaft an einem Grundstück	468
1. Überblick	468
2. Übernahme des Grundstücks durch einen einzigen bisheri- gen Gesellschafter	469
3. Übernahme des Grundstücks ins Miteigentum aller oder einzelner bisheriger Gesellschafter	469
4. Umwandlung der einfachen Gesellschaft	470
5. Veräußerung des Grundstücks an einen Dritten	470
II. Kollektivgesellschaft	471
A. Begründung der Kollektivgesellschaft	471
B. Wechsel im Gesellschafterbestand	471
C. Änderung der Rechtsform der Gesellschaft	472
D. Beendigung des Gesamteigentums der Kollektivgesellschaft an einem Grundstück	473
1. Überblick	473
2. Übernahme des Grundstücks durch einen einzigen bisheri- gen Gesellschafter	473
3. Übernahme des Grundstücks ins Miteigentum aller oder einzelner bisheriger Gesellschafter	475
4. Umwandlung der Kollektivgesellschaft	475
5. Veräußerung des Grundstücks an einen Dritten	475
III. Kommanditgesellschaft	475
§ 64 Vorgänge bei der Gemeinderschaft	476
I. Begründung der Gemeinderschaft	476
II. Wechsel im Gemeinderbestand	477
III. Auflösung der Gemeinderschaft	477
§ 65 Umstrukturierungen nach Fusionsgesetz	478
I. Allgemeines und Begriffliches	478
II. Übergang von Rechten an Grundstücken bei der Fusion	480
A. Überblick	480
B. Fusion von im Handelsregister eingetragenen Rechtsträgern ...	480
C. Fusion von nicht im Handelsregister eingetragenen Rechts- trägern	481

III. Übergang von Rechten an Grundstücken bei der Spaltung	482
A. Aufspaltung	482
B. Abspaltung	483
IV. Änderung der Rechtsform eines Rechtsträgers (Umwandlung)	484
V. Übergang von Rechten an Grundstücken bei der Vermögensübertragung	484
§ 66 Vorgänge bei Trusts	486
I. Allgemeines und Begriffliches	486
II. Übertragungen von Grundstücken aufgrund eines Rechtsgeschäfts unter Lebenden	488
III. Übertragung von Grundstücken aufgrund einer Verfügung von Todes wegen auf den Trustee	489
Zwölftes Kapitel: Vormerkungen und Anmerkungen	490
§ 67 Vertragliches Vorkaufsrecht	490
I. Begründung des vertraglichen Vorkaufsrechts	490
A. Vormerkung des Vorkaufsrechts im Grundbuch	490
B. Vorkaufsvertrag (Rechtsgrundaussweis)	491
1. Inhalt des Vorkaufsrechtsvertrags	491
a) Kaufsobjekt	491
b) Vorkaufsberechtigter	492
c) Erweiterung des Kreises der Vorkaufsfälle	492
d) Angabe einer Preislimite	492
e) Befristung	493
f) Weitere Vertragselemente	493
2. Form des Vorkaufsrechtsvertrags	493
II. Ausübung des vertraglichen Vorkaufsrechts	494
A. Grundbuchlicher Vollzug der Ausübung	494
B. Der Vorkaufsfall	496
1. Gültiger Übertragungsvertrag	497
2. Freiwilligkeit	497
3. Singularsukzession	497
4. Entgeltlichkeit	498
5. Wirtschaftliche Betrachtungsweise?	498
III. Verzicht auf die Ausübung des vertraglichen Vorkaufsrechts	499
IV. Änderung des vertraglichen Vorkaufsrechts	499
V. Übertragung des vertraglichen Vorkaufsrechts	500
VI. Löschung des vertraglichen Vorkaufsrechts	500
§ 68 Vertragliches Kaufsrecht	501
I. Begründung des Kaufsrechts	501
A. Vormerkung des Kaufsrechts im Grundbuch	501

B. Kaufsvertrag (Rechtsgrundaussweis)	503
1. Inhalt des Kaufsvertrags	503
a) Gliederung des Vertragsinhalts	503
b) Kaufsobjekt	503
c) Kaufsberechtigter	504
d) Kaufpreis	504
e) Bedingung und Befristung	505
f) Vereinbarung der Vormerkung	505
2. Form des Kaufsvertrags	506
II. Ausübung des Kaufsrechts	507
III. Änderung des Kaufsrechts	507
IV. Übertragung des Kaufsrechts	508
V. Löschung des Kaufsrechts	509
§ 69 Vertragliches Rückkaufsrecht	509
I. Begründung des Rückkaufsrechts	509
II. Ausübung des Rückkaufsrechts	509
III. Änderung des Rückkaufsrechts	509
IV. Übertragung des Rückkaufsrechts	509
V. Löschung des Rückkaufsrechts	510
§ 70 Vormerkung von Miete und Pacht	510
I. Allgemeines und Begriffliches	510
II. Vormerkung von Miete und Pacht im Grundbuch	511
A. Anmeldung	511
B. Rechtsgrundaussweis	511
1. Allgemeines	511
2. Wesentliche Vertragspunkte	512
3. Dauer der Vormerkung	512
4. Vormerkung der Untermiete	513
III. Änderung der Vormerkung	514
IV. Übertragung der Vormerkung	514
V. Löschung der Vormerkung	514
A. Löschung aufgrund einer Erklärung des Mieters	514
B. Löschung aufgrund einer Erklärung der Eigentümerin	515
C. Löschung aufgrund von Zeitablauf	515
§ 71 Vormerkung des Schenkungsrückfalls	515
I. Allgemeines und Begriffliches	515
II. Eintragung der Vormerkung	517
III. Löschung der Vormerkung	517
A. Löschung aufgrund einer Verzichtserklärung der Schenkerin	518
B. Löschung infolge des Todes der Schenkerin	518

C. Löschung von Amtes wegen im Rahmen des Schenkungs- rückfalls	518
§ 72 Vormerkung der Mitgliedschaft bei einer Genossenschaft	519
I. Allgemeines und Begriffliches	519
II. Eintragung der Vormerkung	519
III. Löschung der Vormerkung	519
§ 73 Vormerkung gerichtlicher Anordnungen und vorläufiger Eintragungen	520
§ 74 Anmerkung privatrechtlicher Rechtsverhältnisse	520
I. Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes ..	520
II. Anmerkung des Werkbeginns im Hinblick auf Bauhandwerker- pfandrechte	521
III. Anmerkung von Zugehör	521
A. Eintragung der Anmerkung	521
B. Änderung der Anmerkung	522
C. Löschung der Anmerkung	522
IV. Anmerkung der vertretungsberechtigten Personen	522
A. Eintragung der Anmerkung	522
B. Änderung oder Löschung der Anmerkung	523
V. Anmerkung von Trustverhältnissen	523
A. Eintragung der Anmerkung	523
1. Anmerkung durch den Settlor	524
2. Anmerkung durch den Trustee	525
B. Löschung der Anmerkung	525
VI. Anmerkung der Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem Immo- bilienfonds	526
A. Eintragung der Anmerkung	526
B. Änderung oder Löschung der Anmerkung	527
§ 75 Anmerkung von gesetzlichen Verfügungsbeschränkungen	527
§ 76 Anmerkung von Grundbuchsperrn	527
Dreizehntes Kapitel: Verfügungsbeschränkungen	528
§ 77 Gesetzliche Verfügungsbeschränkungen des Privatrechts	528
I. Verfügungsbeschränkung betreffend die Familienwohnung	528
A. Inhalt und Zweck der Verfügungsbeschränkung	528
B. Voraussetzungen für das Bestehen der Verfügungs- beschränkung	529
1. Verheiratete Person oder Person in eingetragener Partner- schaft	529
2. Familienwohnung	529

C. Veräusserung und Beschränkung von Rechten	530
D. Belege bei der Veräusserung einer Familienwohnung	533
II. Verfügungsbeschränkung betreffend Miteigentum in der Errungenschaftsbeteiligung	534
A. Inhalt und Zweck der Verfügungsbeschränkung	534
B. Wirkungen der Verfügungsbeschränkung	534
C. Aufhebung der Verfügungsbeschränkung	535
III. Verfügungsbeschränkung gemäss Art. 648 Abs. 3 ZGB	536
A. Inhalt und Zweck der Verfügungsbeschränkung	536
B. Anmerkung «Anteile verpfändet»	536
IV. Vorkaufsrechte in Miteigentums- und Baurechtsverhältnissen	536
A. Inhalt und Zweck der Verfügungsbeschränkung	536
B. Der Vorkaufsfall	538
C. Beleg für die Nichtausübung des Vorkaufsrechts	538
V. Verfügungsbeschränkungen nach bürgerlichem Bodenrecht	539
§ 78 Gesetzliche Verfügungsbeschränkungen des öffentlichen Rechts	540
I. Verfügungsbeschränkung gemäss BewG («Lex Koller»)	540
A. Inhalt und Zweck der Verfügungsbeschränkung	540
B. Voraussetzungen für das Bestehen der Verfügungsbeschränkung	541
1. Erwerb von Grundstücken	541
2. Personen im Ausland	541
3. Ausnahmen von der Bewilligungspflicht	543
4. Bewilligung der kantonalen Behörde	545
C. Nachweis der fehlenden Bewilligungspflicht	545
1. Natürliche Personen als Erwerber	545
2. Juristische Personen als Erwerberinnen	546
3. Bewilligung der kantonale Behörde	547
II. Verfügungsbeschränkungen nach bürgerlichem Bodenrecht	548
A. Übersicht über die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen nach BGBB	548
B. Bewilligungspflicht	548
C. Realteilungs- und Zerstückelungsverbot	549
D. Belastungsgrenze	550
III. Verfügungsbeschränkung gemäss BVG	550
A. Inhalt und Zweck der Verfügungsbeschränkung	550
B. Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum mit Mitteln der beruflichen Vorsorge	550
C. Anmerkung der Verfügungsbeschränkung gemäss BVG	552
1. Eintragung der Anmerkung	552
2. Löschung der Anmerkung	552

C. Löschung von Amtes wegen im Rahmen des Schenkungs- rückfalls	518
§ 72 Vormerkung der Mitgliedschaft bei einer Genossenschaft	519
I. Allgemeines und Begriffliches	519
II. Eintragung der Vormerkung	519
III. Löschung der Vormerkung	519
§ 73 Vormerkung gerichtlicher Anordnungen und vorläufiger Eintragungen	520
§ 74 Anmerkung privatrechtlicher Rechtsverhältnisse	520
I. Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes ..	520
II. Anmerkung des Werkbeginns im Hinblick auf Bauhandwerker- pfandrechte	521
III. Anmerkung von Zugehör	521
A. Eintragung der Anmerkung	521
B. Änderung der Anmerkung	522
C. Löschung der Anmerkung	522
IV. Anmerkung der vertretungsberechtigten Personen	522
A. Eintragung der Anmerkung	522
B. Änderung oder Löschung der Anmerkung	523
V. Anmerkung von Trustverhältnissen	523
A. Eintragung der Anmerkung	523
1. Anmerkung durch den Settlor	524
2. Anmerkung durch den Trustee	525
B. Löschung der Anmerkung	525
VI. Anmerkung der Zugehörigkeit eines Grundstücks zu einem Immo- bilienfonds	526
A. Eintragung der Anmerkung	526
B. Änderung oder Löschung der Anmerkung	527
§ 75 Anmerkung von gesetzlichen Verfügungsbeschränkungen	527
§ 76 Anmerkung von Grundbuchsperrern	527
Dreizehntes Kapitel: Verfügungsbeschränkungen	528
§ 77 Gesetzliche Verfügungsbeschränkungen des Privatrechts	528
I. Verfügungsbeschränkung betreffend die Familienwohnung	528
A. Inhalt und Zweck der Verfügungsbeschränkung	528
B. Voraussetzungen für das Bestehen der Verfügungs- beschränkung	529
1. Verheiratete Person oder Person in eingetragener Partner- schaft	529
2. Familienwohnung	529

C. Veräusserung und Beschränkung von Rechten	530
D. Belege bei der Veräusserung einer Familienwohnung	533
II. Verfügungsbeschränkung betreffend Miteigentum in der Errungenschaftsbeteiligung	534
A. Inhalt und Zweck der Verfügungsbeschränkung	534
B. Wirkungen der Verfügungsbeschränkung	534
C. Aufhebung der Verfügungsbeschränkung	535
III. Verfügungsbeschränkung gemäss Art. 648 Abs. 3 ZGB	536
A. Inhalt und Zweck der Verfügungsbeschränkung	536
B. Anmerkung «Anteile verpfändet»	536
IV. Vorkaufsrechte in Miteigentums- und Baurechtsverhältnissen	536
A. Inhalt und Zweck der Verfügungsbeschränkung	536
B. Der Vorkaufsfall	538
C. Beleg für die Nichtausübung des Vorkaufsrechts	538
V. Verfügungsbeschränkungen nach bäuerlichem Bodenrecht	539
§ 78 Gesetzliche Verfügungsbeschränkungen des öffentlichen Rechts	540
I. Verfügungsbeschränkung gemäss BewG («Lex Koller»)	540
A. Inhalt und Zweck der Verfügungsbeschränkung	540
B. Voraussetzungen für das Bestehen der Verfügungsbeschränkung	541
1. Erwerb von Grundstücken	541
2. Personen im Ausland	541
3. Ausnahmen von der Bewilligungspflicht	543
4. Bewilligung der kantonalen Behörde	545
C. Nachweis der fehlenden Bewilligungspflicht	545
1. Natürliche Personen als Erwerber	545
2. Juristische Personen als Erwerberinnen	546
3. Bewilligung der kantonale Behörde	547
II. Verfügungsbeschränkungen nach bäuerlichem Bodenrecht	548
A. Übersicht über die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen nach BGGB	548
B. Bewilligungspflicht	548
C. Realteilungs- und Zerstückelungsverbot	549
D. Belastungsgrenze	550
III. Verfügungsbeschränkung gemäss BVG	550
A. Inhalt und Zweck der Verfügungsbeschränkung	550
B. Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum mit Mitteln der beruflichen Vorsorge	550
C. Anmerkung der Verfügungsbeschränkung gemäss BVG	552
1. Eintragung der Anmerkung	552
2. Löschung der Anmerkung	552

IV. Verfügungsbeschränkung gemäss Art. 32d ^{bis} USG	554
A. Inhalt und Zweck der Verfügungsbeschränkung	554
B. Anmerkung der Verfügungsbeschränkung gemäss Art. 32d ^{bis} USG	556
1. Eintragung der Anmerkung	556
2. Löschung der Anmerkung	556
V. Verfügungsbeschränkung gemäss Art. 172 DBG	556
A. Inhalt und Zweck der Verfügungsbeschränkung	556
B. Voraussetzungen für das Bestehen der Verfügungs- beschränkung	557
C. Zustimmung der kantonalen Bundessteuerverwaltung	558
VI. Verfügungsbeschränkung gemäss Zweitwohnungsgesetz	558
VII. Verfügungsbeschränkung gemäss Enteignungsrecht	559
§ 79 Vertragliche Verfügungsbeschränkungen	559
Vierzehntes Kapitel: Teilung und Vereinigung von Liegenschaften	560
§ 80 Teilung	560
I. Grundbuchlicher Vollzug	560
II. Bereinigung von Lasten und Rechten	561
A. Überblick	561
B. Dienstbarkeiten	562
1. Grundsatz	562
2. Teilung des belasteten Grundstücks	562
3. Teilung des berechtigten Grundstücks	563
C. Vormerkungen	563
D. Anmerkungen	564
E. Grundpfandrechte und Grundlasten	564
F. Subjektiv-dinglich verknüpfte Miteigentumsanteile	564
§ 81 Vereinigung	565
I. Grundbuchlicher Vollzug	565
II. Bereinigung von Lasten und Rechten	566
A. Überblick	566
B. Dienstbarkeiten	567
1. Grundsatz	567
2. Vereinigung berechtigter Grundstücke	567
3. Vereinigung belasteter Grundstücke	568
C. Vormerkungen	569
D. Anmerkungen	570
E. Grundpfandrechte und Grundlasten	570
Stichwortverzeichnis	571