

Herbstsemester 2011

Immobiliarsachenrecht

Erwerb von Grundeigentum

Buchlicher und ausserbuchlicher Erwerb

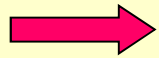
Art. 656 Abs. 1 ZGB

Zum Erwerb des Grundeigentums bedarf es der Eintragung in das Grundbuch.

 Buchlicher Eigentumserwerb

Art. 656 Abs. 2 ZGB

Bei Aneignung, Erbgang, Enteignung, Zwangsvollstreckung oder gerichtlichem Urteil erlangt indessen der Erwerber schon vor der Eintragung das Eigentum, kann aber im Grundbuch erst dann über das Grundstück verfügen, wenn die Eintragung erfolgt ist.



Ausserbuchlicher Eigentumserwerb

In beiden Fällen gilt das

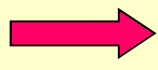
Eintragungsprinzip

absolutes Eintragungsprinzip

gilt bei **rechtsgeschäftlichem Erwerb** von Grundeigentum, d.h. wenn ein Rechtsgeschäft auf den Erwerb von Grundeigentum gerichtet ist.

insbesondere

- Kaufvertrag (Art. 184 ff. OR)
- freiwillige Steigerung (Art. 229 ff. OR)
- Tausch (Art. 237 f. OR)
- Schenkung (Art. 239 ff. OR)
- Erbteilungsvertrag (Art. 607 ZGB)

 Verpflichtungsgeschäft (vgl. Art. 665 Abs. 1 ZGB)

Die Grundbuchanmeldung stellt das Verfügungsgeschäft dar →
führt zum Eigentumserwerb

Ausserbuchlicher Erwerb

relatives Eintragungsprinzip

Eigentum geht ohne (d.h. vor) dem Eintrag in das Grundbuch auf den Erwerber über.

Nur durch den nachfolgenden Grundbucheintrag

- erhält der Erwerber die Möglichkeit, über das Grundstück zu verfügen
- verhindert der Erwerber, dass ein Dritter gutgläubig dingliche Rechte erwirbt (Art. 973 ZGB)

insbesondere

im Zusammenhang mit Rechtsgeschäften

- Fusion (Art. 22 Abs. 1 FusG, Art. 104 FusG)
- Spaltung (Art. 52 FusG, Art. 104 FusG)
- Vermögensübertragung (Art. 73 Abs. 2 FusG, Art. 104 FusG)
- Ausscheiden / Eintritt eines Gesellschafters bei der einfachen Gesellschaft
- Ehevertrag auf Gütergemeinschaft (Art. 665 Abs. 3 ZGB)

zudem:

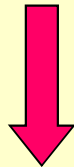
- Erbgang (Art. 560 ZGB)
- Aneignung (Art. 658 ZGB)
- Enteignung
- Zwangsvollstreckung (Versteigerung und Freihandverkauf)
- gerichtliches Urteil (Gestaltungsurteil)

Herbstsemester 2011

Immobiliarsachenrecht

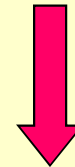
Erwerb von Grundeigentum / Erwerbsarten

Derivativer Erwerb



Eigentum wird vom bisherigen
Eigentümer abgeleitet

Originärer Erwerb



Eigentum entsteht unabhängig
vom bisherigen Eigentümer

Derivativer Erwerb

buchlich: *Beispiele:* Kaufvertrag, Tausch, Schenkung, Erbteilung

ausserbuchlich: *Beispiele:* Erbgang, Fusion/Spaltung/
Vermögensübertragung, Ehevertrag auf
Gütergemeinschaft

Originärer Erwerb

buchlich: *Beispiel:* gutgläubiger Erwerb ohne gültigen
Rechtsgrund (Art. 973 ZGB)

ausserbuchlich: *Beispiele:* Ersitzung, Enteignung,
Zwangsvollstreckung

Herbstsemester 2011

Immobiliarsachenrecht

**Erwerb von Grundeigentum / derivativer Erwerb –
Grundstückkaufvertrag**

Art. 216 ff. OR / Art. 657 Abs. 1 ZGB

Form: öffentliche Beurkundung → zuständige Urkundsperson:

- richtet sich nach kantonalem Recht (Kanton Luzern: Notar)
- insbesondere kann der Kanton Beurkundung durch innerkantonale Urkundsperson vorschreiben (BGE 113 II 501 ff.); vgl. etwa § 3 Abs. 2 BeurkG-LU

Inhalt des Vertrages

- Personalien, insbesondere Zivilstand (verheiratet, in registrierter Partnerschaft; weder verheiratet noch in registrierter Partnerschaft)
- Vertragsgegenstand (Grundbuchauszug)
- Vereinbarung des Eigentumsübergangs
- Übergang von Nutzen und Gefahr
- Kaufpreis und Kaufpreiszahlung (Art und Zeitpunkt der Zahlung, allenfalls Sicherstellung bei aufgeschobener Zahlung, allenfalls Sicherstellung für Steuern)
- Grundpfandrechte (Übernahme Grundpfandschuld, Ablösung der Grundpfandschuld, Löschung, Übergabe nicht begebener Titel)
- Hinweis auf Grundbucheintragungen, Bau- und Zonenreglement

- Gewährleistung
- Miet- und Pachtverträge (Übernahme); vgl. Art. 261 OR
- Hinweis auf Versicherungen (Art. 54 VVG)
- interne Abrechnung (auf Übergang von Nutzen und Gefahr)
- Hinweis auf Vorkaufsrechte
- Bestätigungen, Erklärungen gemäss BewG
- Kosten
- Hinweise der Urkundsperson (Pfandrechte, Gebühren, Steuern)
- Grundbuchanmeldung
- Hinweis auf elektrische Hausinstallationen

Folgen des Grundstückkaufvertrages

Normalfall: Grundbuchanmeldung durch den Verkäufer (oder Notar) → buchlicher Eigentumserwerb

Streitfall: Der Verkäufer verweigert die Anmeldung.
→ gerichtliche Durchsetzung, gemäss Art. 665 Abs. 1 ZGB mit Gestaltungsurteil