

Der Notar im Kanton Wallis

Besonderer Teil:

Das bei der Vertragsgestaltung anzuwendende Recht

**Dr. Thierry Schnyder / Flurina Steiner /
Fabienne Murmann / Deborah Guntern Volken /
Samira Schnyder / Chantal Carlen /
Melanie Eberhardt / Desirée Furrer /
Michael Julen / Alexander Schmid / Katja Jentsch**

Inhaltsübersicht

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

Inhaltsverzeichnis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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