

# KODEX des liechtensteinischen Rechts

---

## Sachen-, Bau- und Immobilienrecht

### Impressum

Medieninhaberin

und Redaktion: **Recht & Wirtschaft Verlagsanstalt**  
Meierhofstrasse 5, 9490 Vaduz  
office@ruw.li / www.ruw.li

Herausgeber: **Dr. Peter Nägele, Rechtsanwalt**

Dank: Dieser Band der KODEX-Reihe ist in Zusammenarbeit mit der  
Sele Frommelt & Partner Rechtsanwälte AG entstanden.

Herstellerin: **SDV Direct World GmbH, Dresden**

© Recht & Wirtschaft Verlagsanstalt, Vaduz, 2014–2017

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Angaben in diesem Medium trotz sorgfältiger Auswahl und Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung des Herausgebers, des Medieninhabers, der etwaigen Bearbeiter oder des Verlags ausgeschlossen ist. Dies ist keine amtliche Veröffentlichung. Massgebend ist ausschliesslich die nach den jeweilig geltenden Vorschriften ordentlich kundgemachte Fassung einer Rechtsvorschrift. Ein Abonnement gewährleistet nicht, dass die vorliegende Ausgabe aktuell ist. Titel und/oder Abkürzungen wurden aus Praktikabilitätsgründen z.T. abgeändert bzw. frei gewählt.

Gesetze.li-Daten: Massgebend ist ausschliesslich die im Landesgesetzblatt kundgemachte und nach dem Kundmachungsgesetz signierte elektronische Fassung einer Rechtsvorschrift.

EUR-Lex-Daten: © Europäische Union, <http://eur-lex.europa.eu/>, 1998–2017.

# Inhaltsverzeichnis

Art.

## Einleitung

A. Anwendung des Rechtes.....	1
B. Inhalt der Rechtsverhältnisse	
I. Handeln nach Treu und Glauben.....	2
II. Guter Glaube .....	3
III. Richterliches Ermessen.....	4
C. Allgemeine Bestimmungen des Rechtes der Schuldverhältnisse.....	5
D. Beweisregeln	
I. Beweislast .....	6
II. Beweis mit öffentlicher Urkunde .....	7
E. Sachlich zuständige Behörden.....	8
F. Internationales Recht	
I. Im allgemeinen..... (aufgehoben) 9	
II. Arten von Sachen..... (aufgehoben) 10	
III. Unbewegliche Sachen.....(aufgehoben) 11, 12	
IV. Bewegliche Sachen..... (aufgehoben) 13-18	
V. Zuständigkeit .....	19

## 1. Abteilung

### Das Eigentum

#### 1. Titel

#### Allgemeine Bestimmungen

A. Inhalt des Eigentums	
I. Im Allgemeinen.....	20
II. Tiere.....	20a
B. Umfang des Eigentums	
I. Bestandteile .....	21
II. Natürliche Früchte .....	22
III. Zugehör .....	23, 24
C. Gemeinschaftliches Eigentum	
I. Miteigentum.....(Art. 30b aufgehoben)	25-30b
II. Gesamteigentum .....	31-33

Art.

## 2. Titel Das Grundeigentum

### 1. Abschnitt

#### Gegenstand, Erwerb und Verlust des Grundeigentums

<b>A. Gegenstand</b>	
I. Im Allgemeinen.....	34
II. Begriffsbestimmungen.....	35
III. Unselbständiges Eigentum.....	36
B. Form der Rechtsgeschäfte .....	37
<b>C. Erwerb</b>	
I. Eintragung.....	38
II. Erwerbsarten .....	(Art. 39 aufgehoben) 39-44
III. Recht auf Eintragung .....	45
D. Verlust .....	46
<b>E. Richterliche Massnahmen</b>	
I. Bei unauffindbarem Eigentümer.....	46a
II. Bei Fehlen der vorgeschriebenen Organe.....	46b

### 2. Abschnitt

#### Inhalt und Beschränkungen des Grundeigentums

<b>A. Inhalt</b>	
I. Umfang.....	47
II. Abgrenzung.....	(Art. 51 aufgehoben) 48-52
III. Bauten auf dem Grundstück .....	53-59
IV. Einpflanzungen auf dem Grundstück .....	60
V. Verantwortlichkeit des Grundeigentümers.....	61a
<b>B. Beschränkungen</b>	
I. Im Allgemeinen.....	62
II. Veräusserungsbeschränkungen.....	63-66b
III. Nachbarrecht.....	(Art. 69-72, 74-79, 81-83, 86-88 aufgehoben) 67-112
IV. Recht auf Zutritt und Abwehr .....	113-115
V. Öffentliche Vermessungszeichen.....	(aufgehoben) 116-118
VI. Verhinderung der Güterzerstückelung.....	(aufgehoben) 119-121
VII. Heimatschutz .....	(Art. 122 aufgehoben) 122, 123
VIII. Bodenverbesserungen .....	(aufgehoben) 124-140
IX. Umlegung von Baugebiet .....	(aufgehoben) 141-147
X. Öffentliche Werke.....	148

	Art.
<b>C. Rechte an Quellen und Brunnen</b>	
I. Quelleneigentum und Quellenrecht.....	149
II. Fortleitung ausser Landes .....	150
III. Abgraben von Quellen .....	151, 152
IV. Quellengemeinschaft .....	153
V. Benützung fremder Quellen .....	154
VI. Notbrunnen .....	155
VII. Pflicht zur Abtretung .....	156, 157
<b>D. Alpengenossenschaft</b>	
I. Grundsatz.....	158
II. Registerführung und Rechtsmittel .....	159
III. Gebühren und Kosten.....	160
IV. Hauptbuch .....	161
V. Eintragungen.....(Art. 164-166 aufgehoben)	162-169
VI. Führung des EDV-Alpbuches .....	170

### 3. Abschnitt Das Stockwerkeigentum

<b>A. Inhalt und Gegenstand</b>	
I. Inhalt.....	170a
II. Gegenstand.....	170b
III. Verfügung.....	170c
<b>B. Begründung und Untergang</b>	
I. Begründungsakt .....	170d
II. Räumliche Ausscheidung und Wertquoten .....	170e
III. Untergang.....	170f
<b>C. Verwaltung und Benützung</b>	
I. Die anwendbaren Bestimmungen.....	170g
II. Gemeinschaftliche Kosten und Lasten.....	170h-170k
III. Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft.....	170l
<b>D. Organisation</b>	
I. Versammlung der Stockwerkeigentümer .....	170m-170p
II. Der Verwalter .....	170q-170t

Art.

### 3. Titel Das Fahrniseigentum

A. Gegenstand .....	171
B. Erwerbsarten	
I. Übertragung .....	(Art. 173-186 aufgehoben) 172-187
II. Aneignung .....	188
III. Fund .....	189-192
IV. Zuführung .....	193
V. Verarbeitung .....	194
VI. Verbindung und Vermischung .....	195
VII. Ersitzung .....	196
C. Verlust .....	197

## 2. Abteilung Die beschränkten dinglichen Rechte

### 4. Titel Die Dienstbarkeiten und Grundlasten

#### 1. Abschnitt Die Grunddienstbarkeiten

A. Gegenstand .....	198
B. Errichtung und Untergang	
I. Errichtung .....	199, 200
II. Untergang .....	201-203
C. Inhalt	
I. Umfang .....	204-211a
II. Last des Unterhaltes .....	212
III. Verlegung der Belastung .....	213-215

Art.

## 2. Abschnitt Nutzniessung und andere Dienstbarkeiten

<b>A. Nutzniessung</b>	
I. Gegenstand.....	216
II. Entstehung .....	217, 218
III. Untergang.....	(Art. 223 aufgehoben) 219-226
IV. Inhalt.....	227-239
V. Besondere Fälle.....	240-247
<b>B. Das Wohnrecht</b>	
I. Im Allgemeinen.....	248
II. Ansprüche des Wohnungsberechtigten.....	249
III. Lasten .....	250
<b>C. Baurecht</b>	
I. Gegenstand und Aufnahme in das Grundbuch.....	251
II. Inhalt, Umfang und Vormerkung.....	251a
III. Folgen des Ablaufs der Dauer .....	(Art. 251d aufgehoben) 215b-251d
IV. Vorzeitiger Heimfall.....	251e-251g
V. Haftung für den Baurechtszins.....	251h, 251i
VI. Höchstdauer.....	251k
<b>D. Quellenrecht.....</b>	<b>252</b>
<b>E. Andere Dienstbarkeiten .....</b>	<b>253</b>
<b>F. Richterliche Massnahmen.....</b>	<b>253a</b>

## 3. Abschnitt Die Grundlasten

<b>A. Gegenstand.....</b>	<b>254</b>
<b>B. Errichtung und Untergang</b>	
I. Errichtung .....	(Art. 257 aufgehoben) 255-257
II. Untergang.....	258-262
<b>C. Inhalt</b>	
I. Gläubigerrecht .....	263
II. Schuldpflicht .....	264

Art.

## 5. Titel Das Grundpfand

### 1. Abschnitt Allgemeine Bestimmungen

<b>A. Voraussetzungen</b>	
I. Arten .....	265
II. Gestalt der Forderung.....	266, 267
III. Grundstück.....	(Art. 268 aufgehoben) 268-270
<b>B. Errichtung und Untergang</b>	
I. Errichtung.....	271, 272
II. Untergang.....	273
III. Grundpfänder bei Güterzusammenlegung .....	274-276
<b>C. Wirkung</b>	
I. Umfang der Pfandhaft .....	277
II. Miet- und Pachtzinse .....	278
III. Verjährung.....	279
IV. Sicherungsbefugnisse .....	280-283
V. Weitere Belastung .....	284
VI. Pfandstelle.....	285-287
VII. Befriedigung aus dem Pfande.....	288-291
VIII. Pfandrecht bei Bodenverbesserungen.....	(aufgehoben) 292, 293
IX. Anspruch auf die Versicherungssumme .....	294
X. Unauffindbarer Gläubiger.....	295

### 2. Abschnitt Die Grundpfandverschreibung

<b>A. Zweck und Gestalt .....</b>	<b>296</b>
<b>B. Errichtung und Untergang</b>	
I. Errichtung.....	297
II. Untergang.....	(Art. 303-306 aufgehoben) 298-306
<b>C. Wirkung</b>	
I. Eigentum und Schuldnerschaft .....	307-309
II. Übertragung der Forderung.....	310
<b>D. Gesetzliches Grundpfandrecht</b>	
I. Des öffentlichen Rechts.....	311, 312
II. Des Privatrechts .....	313-318

Art.

### 3. Abschnitt Register-Schuldbrief

I. Zweck; Verhältnis zur Forderung aus dem Grundverhältnis.....	319
II. Errichtung und Untergang.....	320, 321
III. Übertragung.....	322
IV. Verpfändung .....	323
V. Stellung des Eigentümers.....	324
VI. Veräußerung .....	325
VII. Teilung.....	326
VIII. Schuldbriefforderung und Nebenvereinbarungen .....	327, 328
IX. Schutz des guten Glaubens.....	329
X. Einreden des Schuldners.....	330
XI. Zahlungsort .....	331
XII. Änderungen im Rechtsverhältnis .....	332
XIII. Tilgung .....	333
XIV. Aufrufung des Gläubigers.....	334
	(aufgehoben) 335-355

### 4. Abschnitt Ausgabe von Anleihensteln mit Grundpfandrecht

A. Obligationen für Anleihen mit Pfandrecht .....	356
B. Ausgabe von Schuldbriefen und Gülten in Serien.....	357-364



Art.

## 6. Titel Das Fahrnispfand

### 1. Abschnitt Faustpfand und Retentionsrecht

#### A. Faustpfand

I.	Bestellung .....	(Art. 366, 367 aufgehoben) 365-369
II.	Untergang .....	370-372
III.	Wirkung.....	373-379

#### B. Retentionsrecht

I.	Voraussetzungen .....	380
II.	Ausnahmen .....	381
III.	Bei Zahlungsunfähigkeit.....	382
IV.	Wirkung.....	383

### 2. Abschnitt

### Das Pfandrecht an Forderungen und anderen Rechten

A.	Im Allgemeinen .....	384
B.	Errichtung	
I.	Bei Forderungen mit oder ohne Schuldschein.....	385
II.	Bei Wertpapieren.....	386
III.	Bei Warenpapieren.....	387
IV.	Nachverpfändung.....	388
C.	Wirkung	
I.	Umfang der Pfandhaft .....	389
II.	Vertretung verpfändeter Aktien.....	390
III.	Verwaltung und Abzahlung .....	391

Art.

### 3. Abschnitt Finanzsicherheiten

I. Im Allgemeinen.....	392
II. Bestellung.....	393
III. Verwertung von Finanzsicherheiten .....	394, 395
IV. Verfügungsrecht über Finanzsicherheiten in Form beschränkter dinglicher Rechte .....	396
V. Anerkennung der Vollrechtsübertragung.....	397
VI. Aufrechnung in Folge Beendigung.....	398
VII. Be- und Verwertungsgrundsätze.....	399
VIII. Verzicht auf Rechte des Schuldners von Kreditforderungen .....	400

(aufgehoben) 401-441

## 7. Titel

### Die Rechte an herrenlosen und öffentlichen Sachen

#### 1. Abschnitt Allgemeine Bestimmungen

##### A. Herrenlose Sachen

I. Begriff.....	442
II. Fahrnis.....	443-445
III. Grundstücke .....	446-448

##### B. Öffentliche Sachen

I. Im Allgemeinen.....	449, 450
II. Verwaltungsvermögen des Landes und der Gemeinden.....	451
III. Zum Gemeingebrauch bestimmte Sachen.....	452, 453

#### 2. Abschnitt Die Wasserkräfte

(aufgehoben) 454-483

Art.

### 3. Abschnitt Die Bergwerke

A. Gegenstand der Bergwerke.....	484
B. Erwerb der Bergwerke	
I. Das Schürfen.....	485-487
II. Die Verleihung .....	488-490
III. Die Abfindung mit dem Grundeigentümer .....	491
C. Verlust der Bergwerke	
I. Zeitablauf und Erneuerung .....	492
II. Verwirkung.....	493
D. Inhalt der Bergwerke	
I. Betriebsvorschriften.....	494
II. Zwangseignungsrecht .....	495, 496
III. Verpflichtungen.....	497

## 3. Abteilung Besitz und Grundbuch

### 8. Titel Der Besitz

A. Begriff und Arten	
I. Begriff .....	498
II. Selbständiger und unselbständiger Besitz.....	499
III. Vorübergehende Unterbrechung.....	500
B. Übertragung	
I. Unter Anwesenden .....	501
II. Unter Abwesenden .....	502
III. Ohne Übergabe.....	503
IV. Bei Wertpapieren.....	504
C. Bedeutung	
I. Besitzerschutz .....	505-508
II. Rechtsschutz.....	509-516
III. Verantwortlichkeit .....	517-519
IV. Ersitzung.....	520

Art.

## 9. Titel Das Grundbuch

<b>A. Einrichtung</b>	
I. Bestand .....	521-527
II. Grundbuchführung .....	528-535
<b>B. Eintragung</b>	
I. Grundbucheinträge.....	536-541
II. Voraussetzungen der Eintragung .....	(Art. 545a-545g) 542-546
III. Art der Eintragung .....	547, 548
IV. Anzeigepflicht.....	549
V. Verordnung.....	550
<b>C. Öffentlichkeit des Grundbuches.....</b>	
<b>D. Wirkung</b>	
I. Bedeutung der Nichteintragung .....	552
II. Bedeutung der Eintragung .....	553-555
<b>E. Löschung und Änderung der Einträge</b>	
I. Bereinigung.....	555a, 555b
II. Bei ungerechtfertigtem Eintrag.....	556
III. Erleichterte Löschung.....	557-559
IV. Berichtigungen.....	560
<b>F. Führung des Grundbuches mittels Informatik</b>	
I. Grundsatz .....	561
II. Anordnung.....	562
III. Datensicherheit.....	563
IV. Verfügbarkeit der Daten.....	564
V. Datenzugriff im Abrufverfahren .....	565
VI. Hauptbuch .....	566
VII. Tagebuch .....	567
VIII. Eintragungsverfahren .....	568
IX. Löschungen, Änderungen und Berichtigungen .....	569
X. Rechtswirkungen.....	570
XI. Verordnung.....	571
	(aufgehoben) 572 bis 632l

Art.

## Schlusstitel

### Übergangsbestimmungen

<b>A. Allgemeine Bestimmungen</b>	
I. Regel der Nichtrückwirkung im Allgemeinen.....	1
II. Rückwirkung im Allgemeinen .....	2-4
III. Erworbene dingliche Rechte .....	5
IV. Anspruch auf Eintragung im Grundbuch .....	6
Art.	
<b>B. Eigentum</b>	
I. Im Allgemeinen.....	(Art. 8 aufgehoben) 7, 8
II. Grundstücke.....	(Art. 12, 13,14 aufgehoben) 9-14
III. Fahrnis .....	15
<b>C. Dienstbarkeiten</b>	
I. Neue.....	16
II. Alte.....	17
<b>D. Grundpfandrechte</b>	
I. Anerkennung der bestehenden Pfandtitel .....	18
II. Neue Pfandrechte.....	19
III. Tilgung von Titeln .....	20
IV. Umfang der Pfandhaft .....	21
V. Rechte und Pflichten aus dem Grundpfand .....	22-24
VI. Rang .....	25
VII. Einschränkung nach dem Schätzungswert.....	26
VIII. Gesetzliche Pfandrechte des öffentlichen Rechtes.....	27
IX. Fortdauer des bisherigen Rechts für die bisherigen Pfandarten.....	27a-c
<b>E. Fahrnispfandrechte</b>	
I. Im Allgemeinen .....	28
II. Retentionsrecht .....	29
<b>F. Besitz .....</b>	<b>30</b>
<b>G. Das Grundbuch</b>	
I. Weiterführung der bisherigen Grundbucheinrichtungen .....	31-60
II. Einführung des Grundbuches .....	(Art. 87-98 aufgehoben) 61-98
<b>H. Einführung des Sachenrechtes vor dem Grundbuch .....</b>	<b>99</b>
<b>J. Verjährung.....</b>	<b>100</b>

	Art.
<b>K. Änderung geltenden Rechtes</b>	
I.    Geltender Gesetze .....	101
II.   Einführung neuen Rechtes .....	(aufgehoben) 102-140
<b>L. Aufhebung älterer Bestimmungen .....</b>	<b>141</b>
<b>M. Schlussbestimmungen .....</b>	<b>142</b>