

Art. 29 ZPO - Grundstücke

Funktion und Anknüpfung des Grundstücksgerichtsstands

Art. 29 ZPO bündelt die örtliche Zuständigkeit für zivilprozessuale Verfahren mit Grundstücksbezug. Der Artikel knüpft nicht an die physische Adresse des Grundstücks als solche an, sondern an den Ort, an dem das Grundstück im Grundbuch aufgenommen ist oder aufzunehmen wäre; für mehrere Grundstücke oder mehrere Grundbuchkreise entscheidet subsidiär die grösste Fläche, und für die freiwillige Gerichtsbarkeit erklärt Abs. 4 den Lageort ausdrücklich für zwingend **Art. 29 ZPO**.

Der Grundstücksbegriff ist sachenrechtlich zu lesen. Grundstücke sind nach Art. 655 ZGB Liegenschaften, die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte, Bergwerke sowie Miteigentumsanteile an Grundstücken; eine Dienstbarkeit kann als selbständiges und dauerndes Recht aufgenommen werden, wenn sie weder zugunsten eines berechtigten Grundstücks noch ausschliesslich zugunsten einer bestimmten Person errichtet ist und auf wenigstens 30 Jahre oder auf unbestimmte Zeit begründet wird **Art. 655 ZGB**. Für die Qualifikation dinglicher Rechte ist Art. 958 ZGB der zentrale Registeranker: In das Grundbuch werden Eigentum, Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie Pfandrechte eingetragen **Art. 958 ZGB**. Nicht im Privateigentum stehende oder dem öffentlichen Gebrauch dienende Grundstücke sind nur aufzunehmen, wenn dingliche Rechte daran einzutragen sind oder kantonales Recht die Aufnahme vorschreibt; dies erklärt die Formulierung von Art. 29 ZPO, wonach auch der Ort massgeblich sein kann, an dem das Grundstück aufzunehmen wäre **Art. 944 ZGB Art. 29 ZPO**.

Der Wortlaut ist seit Inkrafttreten der ZPO für Art. 29 materiell unverändert geblieben; die geprüften Fassungen **ZPO (2023-09-01)**, **ZPO (2025-01-01)** und **ZPO (2026-07-01)** weisen keine Änderung von Art. 29 aus. Daraus folgt für die hier behandelten Gerichtsstandsfragen kein artikelspezifisches Übergangsrecht.

Dispositiver Grundstücksgerichtsstand und zwingende freiwillige Gerichtsbarkeit

Die wichtigste, nicht unmittelbar aus der Marginalie ersichtliche Unterscheidung betrifft die Derogierbarkeit. Ein Gerichtsstand ist nach Art. 9 ZPO nur zwingend, wenn das Gesetz dies ausdrücklich vorschreibt; von einem zwingenden Gerichtsstand können die Parteien nicht abweichen **Art. 9 ZPO**. Art. 29 bezeichnet nur Abs. 4 ausdrücklich als zwingend, während Abs. 1-3 keine solche Anordnung enthalten **Art. 29 ZPO**. Dieses System wird durch Art. 17 und Art. 18 ZPO bestätigt: Soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt, können Parteien für Ansprüche aus einem bestimmten Rechtsverhältnis einen Gerichtsstand vereinbaren, und das angerufene Gericht wird durch rügelose Einlassung zuständig **Art. 17 ZPO Art. 18 ZPO**.

Für Art. 29 Abs. 1-3 bedeutet dies: Der Grundstücksort ist ein gesetzlicher, aber nicht zwingender Gerichtsstand. Die Parteien können ihn durch gültige Gerichtsstandsvereinbarung verdrängen oder durch Einlassung ein an sich örtlich unzuständiges Gericht zuständig machen **Art. 9 ZPO Art. 17 ZPO Art. 18 ZPO**. Art. 35 ZPO führt Art. 29 nicht unter den Gerichtsständen auf, auf welche bestimmte Schutzparteien nicht zum Voraus oder durch Einlassung verzichten können; die dortige Verzichtssperre betrifft die Gerichtsstände der Art. 32-34 ZPO **Art. 35 ZPO**. Eine kantonale

Entscheidung zum Bauhandwerkerpfandrecht bestätigt diese Folgerung für Art. 29 Abs. 1 lit. c ausdrücklich und liess das Wohnsitzgericht des Beklagten über die mit der Zahlungsklage verbundene vorläufige Pfandeintragung befinden, weil der Gerichtsstand von Art. 29 Abs. 1 lit. c ZPO nicht imperativ sei **CACIV.2016.9**.

Anders liegt Abs. 4. Für Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit, die sich auf Rechte an Grundstücken beziehen, ist das Gericht am Grundbuchort zwingend zuständig **Art. 29 ZPO**. Die Einlassung nach Art. 18 ZPO scheidet insoweit aus, weil das Gesetz gerade etwas anderes bestimmt; bei falschem Forum bleibt das Gericht zur Prüfung der Prozessvoraussetzungen verpflichtet **Art. 18 ZPO Art. 60 ZPO**.

Örtliche Zuständigkeit ist in beiden Fällen Prozessvoraussetzung: Das Gericht tritt auf eine Klage oder ein Gesuch nur ein, sofern unter anderem die sachliche und örtliche Zuständigkeit erfüllt ist, und es prüft die Prozessvoraussetzungen von Amtes wegen **Art. 59 ZPO Art. 60 ZPO**. Bei Art. 29 Abs. 1-3 wird diese amtswegige Prüfung jedoch durch die Möglichkeit der Einlassung relativiert, während bei Abs. 4 der zwingende Charakter bestehen bleibt und rügeloses Verhalten die örtliche Unzuständigkeit nicht heilt **Art. 18 ZPO Art. 9 ZPO**.

Dingliche Klagen und obligatorische Grundstücksbezüge

Art. 29 Abs. 1 lit. a erfasst dingliche Klagen. Der tragende Abgrenzungspunkt ist, ob das Rechtsbegehren Bestand, Inhalt, Durchsetzung oder Beseitigung eines dinglichen Rechts am Grundstück selbst betrifft, oder ob bloss ein persönlicher Anspruch verfolgt wird, der wirtschaftlich oder vertraglich auf ein Grundstück bezogen ist **Art. 29 ZPO Art. 958 ZGB**. Die abgerufenen Quellen enthalten dazu keine direkte bundesgerichtliche Leitentscheidung zu Art. 29 ZPO; die greifbare Kasuistik stammt aus der Tessiner Rechtsprechung und ist deshalb als Anwendung, nicht als höchstrichterliche Klärung, zu verwenden.

Eine Klage auf Eintragung einer Dienstbarkeit aufgrund eines Vertrags wurde kantonal als persönliche und nicht dingliche Klage qualifiziert. Entscheidend war, dass das Begehren auf Erfüllung eines vertraglichen Anspruchs auf Eintragung eines beschränkten dinglichen Rechts gerichtet war; der frühere Grundstücksgerichtsstand für reale Ansprüche griff daher nicht **11.1995.28**. Diese Entscheidung ist für Art. 29 ZPO vor allem wegen der methodischen Unterscheidung wichtig: Der Registereffekt des verlangten Urteils macht die Klage nicht automatisch dinglich, wenn der Streitgrund im persönlichen Erfüllungsanspruch liegt **11.1995.28**.

Demgegenüber wurde eine Klage auf Einräumung einer gesetzlichen Dienstbarkeit wegen Überbaus nach Art. 674 Abs. 3 ZGB kantonal als propter-rem-Anspruch behandelt, der am Ort des dienenden Grundstücks geltend gemacht werden kann. Ausschlaggebend war, dass die Pflicht jeden jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks trifft und damit nicht bloss den ursprünglichen Vertragspartner bindet **11.1998.128**. Ebenfalls dinglich qualifiziert wurde die Klage auf Feststellung der Nichtexistenz eines in einem Schuldbrief verkörperten Grundpfands: Nach den Rechtsbegehren ging es nicht um die Verfügung über den Inhabertitel, sondern um den Bestand der realen Sicherheit am Grundstück **11.2017.73**.

Art. 29 Abs. 2 bildet die Auffangregel für andere Klagen, die sich auf Rechte an Grundstücken beziehen. Solche Klagen können auch beim Gericht am Wohnsitz oder Sitz der beklagten Partei erhoben werden **Art. 29 ZPO**. Der allgemeine Gerichtsstand nach Art. 10 ZPO knüpft für natürliche Personen an den Wohnsitz und für juristische Personen sowie bestimmte Körperschaften und Gesellschaften an den Sitz an, soweit die ZPO nichts anderes vorsieht **Art. 10 ZPO**. Der Wortlaut von Art. 29 Abs. 2 eröffnet damit jedenfalls einen Beklagtengerichtsstand für nicht dingliche Grundstücksbezüge; die abgerufenen Entscheidungen belegen vor allem die Grenze zwischen dinglichen und persönlichen Ansprüchen, nicht aber eine umfassende höchstrichterliche Auslegung jedes möglichen Abs.-2-Falls **Art. 29 ZPO 11.1995.28**.

Stockwerkeigentümergeinschaft und gesetzliche Pfandrechte

Für Klagen gegen die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer sieht Art. 29 Abs. 1 lit. b den Gerichtsstand am Grundbuchort vor **Art. 29 ZPO**. Die prozessuale Grundlage dieser Sonderanknüpfung liegt in der beschränkten Verselbständigung der Gemeinschaft: Sie erwirbt unter eigenem Namen das aus der Verwaltungstätigkeit entstehende Vermögen, namentlich Beitragsforderungen und verfügbare Mittel, und kann unter ihrem Namen klagen, betreiben, beklagt und betrieben werden **Art. 712i ZGB**. Für rückständige Beitragsforderungen der letzten drei Jahre hat die Gemeinschaft gegenüber jedem jeweiligen Stockwerkeigentümer Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechts an dessen Anteil; im Übrigen gelten die Bestimmungen über die Errichtung des Bauhandwerkerpfandrechts sinngemäss **Art. 712i ZGB**. Deshalb können Streitigkeiten gegen die Gemeinschaft unter lit. b fallen, während die Errichtung des gesetzlichen Pfandrechts selbst in die Systematik von lit. c gehört **Art. 29 ZPO Art. 712i ZGB**. Zu lit. b enthalten die abgerufenen Quellen keine unmittelbare Rechtsprechung; die Kommentierung stützt sich insoweit auf den Gesetzeswortlaut und die zivilrechtliche Partei- und Prozessfähigkeit der Gemeinschaft **Art. 712i ZGB**.

Art. 29 Abs. 1 lit. c erfasst Klagen auf Errichtung gesetzlicher Pfandrechte. Praktisch zentral ist das Bauhandwerkerpfandrecht: Der Anspruch auf Errichtung eines gesetzlichen Grundpfandrechts besteht unter anderem für Forderungen von Handwerkern oder Unternehmern, die auf einem Grundstück Material und Arbeit oder Arbeit allein zu Bauten, anderen Werken, Abbrucharbeiten, Gerüstbau, Baugrubensicherung oder Vergleichbarem geliefert haben; bei Arbeiten für Mieter, Pächter oder andere Berechtigte setzt der Anspruch die Zustimmung des Grundeigentümers voraus **Art. 837 ZGB**. Die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts hat spätestens vier Monate nach Vollendung der Arbeit zu erfolgen, und sie darf nur erfolgen, wenn die Pfandsomme anerkannt oder gerichtlich festgestellt ist; hinreichende Sicherheit des Eigentümers für die angemeldete Forderung zuzüglich Verzugszinsen für zehn Jahre schliesst die Eintragung aus **Art. 839 ZGB**.

Die Neuenburger Rechtsprechung präzisiert für Art. 29 Abs. 1 lit. c, dass die gesetzliche Anknüpfung an die Grundbuchaufnahme nicht notwendig mit der physischen Lage des Grundstücks identisch ist. Massgeblich ist der Ort des zuständigen Grundbuchs, nicht bloss die geographische Lage des Grundstücks **CACIV.2016.9**. Dieselbe Entscheidung ist auch für vorsorgliche Eintragungen bedeutsam: Die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts wurde als vorsorgliche Massnahme behandelt; nach Art. 13 ZPO ist für vorsorgliche Massnahmen zwingend das Gericht am Ort zuständig, an dem die Hauptsachezuständigkeit gegeben ist, oder am Ort der Vollstreckung **Art. 13 ZPO CACIV.2016.9**. Weil Art. 29 Abs. 1 lit. c nicht zwingend ist, konnte im konkreten Fall das Wohnsitzgericht des Beklagten beide Begehren, Zahlung und vorläufige Eintragung, behandeln **CACIV.2016.9**.

Die gesetzliche Bürgschaft nach Art. 839 Abs. 4-6 ZGB ist vom Pfanderrichtungsprozess zu unterscheiden. Bei unbestrittenem

Verwaltungsvermögen haftet der Eigentümer, soweit die Schuldpflicht nicht aus vertraglichen Verpflichtungen folgt, nach den Regeln der einfachen Bürgschaft, wenn die Forderung ihm gegenüber innert vier Monaten nach Vollendung der Arbeit schriftlich unter Hinweis auf die gesetzliche Bürgschaft geltend gemacht wurde; ist der Verwaltungsvermögenscharakter streitig, kann innert derselben Frist eine vorläufige Eintragung verlangt werden, die bei rechtskräftiger Feststellung des Verwaltungsvermögens gelöscht und durch die Bürgschaft ersetzt wird **Art. 839 ZGB**. Diese Unterscheidung ist auch zuständigkeitsrechtlich relevant, weil das Bundesgericht im Lugano-Kontext den Bürgschaftsanspruch nicht als dingliches Recht qualifiziert hat (dazu unten) **4A_283/2018**.

Mehrere Grundstücke, mehrere Grundbuchkreise und benachbarte Spezialforen

Bezieht sich eine Klage auf mehrere Grundstücke oder ist ein Grundstück in mehreren Kreisen in das Grundbuch aufgenommen worden, bestimmt Art. 29 Abs. 3 das zuständige Gericht nach der grössten Fläche: zuständig ist der Ort, an dem das flächenmässig grösste Grundstück oder der flächenmässig grösste Teil des Grundstücks liegt **Art. 29 ZPO**. Die abgerufenen Quellen enthalten keine gerichtliche Anwendung dieser Regel. Praktisch ist sie deshalb als starre gesetzliche Kollisionsregel zu behandeln; eine wert- oder schwerpunktbezogene Korrektur ist in den abgerufenen Quellen nicht belegt **Art. 29 ZPO**.

Nicht jede grundstücksnahe Angelegenheit fällt in Art. 29. Für die Kraftloserklärung von Grundpfandtiteln enthält Art. 43 Abs. 2 ZPO einen eigenen zwingenden Gerichtsstand am Ort, an dem das Grundstück im Grundbuch aufgenommen ist **Art. 43 ZPO**. Die Tessiner Entscheidung zur Feststellung der Nichtexistenz eines im Schuldbrief verkörperten Grundpfands wies gerade darauf hin, dass für die Amortisation von Grundpfandtiteln Art. 43 Abs. 2 ZPO massgeblich ist; dies verdrängt ältere Überlegungen zu einem Forum am Schuldnerdomizil für den Inhabertitel und trennt die Titelkraftloserklärung von der dinglichen Klage über den Bestand des Pfandrechts **11.2017.73 Art. 43 ZPO**.

Klagenhäufung bei Werklohn und Bauhandwerkerpfandrecht

Art. 29 Abs. 1 lit. c beantwortet nicht allein, ob Werklohnforderung und Pfandeintragung zusammen eingeklagt werden können. Bei mehreren Streitgenossen ist nach Art. 15 Abs. 1 ZPO das für eine beklagte Partei zuständige Gericht für alle beklagten Parteien zuständig, sofern diese Zuständigkeit nicht nur auf einer Gerichtsstandsvereinbarung beruht; bei mehreren Ansprüchen gegen dieselbe beklagte Partei ist jedes Gericht zuständig, das für einen der Ansprüche zuständig ist, wenn die Ansprüche in sachlichem Zusammenhang stehen **Art. 15 ZPO**.

Das Bundesgericht behandelt die Werklohnklage gegen die Bestellerin und die Klagen auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts gegen Drittpfandeigentümer als verschiedene Klagen, die von Gesetzes wegen nicht verbunden werden müssen. Der Gläubiger kann gegen den Drittpfandeigentümer auf definitive Eintragung klagen, ohne gleichzeitig den Schuldner auf Bezahlung des Werklohns einzuklagen; umgekehrt löst die Verbindung der Begehren nicht automatisch alle Zuständigkeitsfragen **BGE 138 III 471 4A_66/2012**. Im konkreten Kontext war entscheidend, dass keine notwendige, sondern nur eine einfache passive Streitgenossenschaft vorlag und für die gehäuften Ansprüche dieselbe sachliche Zuständigkeit gegeben sein musste **BGE 138 III 471 4A_66/2012**.

Die praktische Konsequenz ist zweifach. Erstens darf Art. 29 Abs. 1 lit. c nicht als selbständige örtliche Ausdehnung jeder Werklohnforderung verstanden werden; die Zahlungsklage bleibt persönlich und richtet sich grundsätzlich nach den dafür geltenden

Gerichtsständen **BGE 138 III 471 4A_66/2012**. Zweitens kann eine Bündelung prozessual möglich sein, wenn die Voraussetzungen von Art. 15 ZPO und die sachliche Zuständigkeit erfüllt sind; im bundesgerichtlich beurteilten Fall führte die fehlende Handelsgerichtszuständigkeit für einzelne Drittpfand Eigentümer dazu, dass das ordentliche Gericht für alle Klagen in Betracht kam **Art. 15 ZPO BGE 138 III 471**.

Internationale Abgrenzung

Art. 29 ZPO regelt die örtliche Zuständigkeit im schweizerischen Binnenverhältnis. Bei internationalen Sachverhalten ist zunächst das einschlägige internationale Zuständigkeitsregime zu bestimmen. Für Klagen betreffend dingliche Rechte an Grundstücken in der Schweiz sieht Art. 97 IPRG die ausschliessliche Zuständigkeit der Gerichte am Ort der gelegenen Sache vor **Art. 97 IPRG**.

Unter dem Lugano-Übereinkommen ist die Qualifikation enger und autonom vorzunehmen. Das Bundesgericht entschied, dass der Anspruch aus gesetzlicher Bürgschaft nach Art. 839 Abs. 4-6 ZGB kein dingliches Recht im Sinne von Art. 22 Nr. 1 LugÜ zum Gegenstand hat; dass der Anspruch an die Stelle des Bauhandwerkerpfandrechts tritt und sich gegen den Grundstückeigentümer richtet, ändert daran nicht **4A_283/2018**. Das Gericht lehnte zudem eine analoge Anwendung der ausschliesslichen LugÜ-Gerichtsstandsbestimmung auf diesen Bürgschaftsanspruch ab, auch wenn eine solche Analogie für Binnensachverhalte zu Art. 29 Abs. 1 lit. c ZPO vorgeschlagen worden war **4A_283/2018**. Nicht entschieden wurde im abgerufenen Bundesgerichtsurteil, ob die Klage auf definitive Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts selbst unter Art. 22 Nr. 1 LugÜ fällt **4A_283/2018**.

Praktische Entscheidungspunkte

Für die Klageeinleitung ist zuerst das Rechtsbegehren zu qualifizieren. Geht es um Eigentum, Dienstbarkeit, Grundlast oder Pfandrecht als dingliches Recht selbst, spricht Art. 29 Abs. 1 lit. a für den Grundbuchort; geht es nur um die Erfüllung eines Vertrags, der erst zur Eintragung eines dinglichen Rechts führen soll, ist die Klage nach der kantonalen Praxis nicht ohne Weiteres dinglich **Art. 29 ZPO Art. 958 ZGB 11.1995.28**.

Bei gesetzlichen Pfandrechten ist neben dem Forum die materielle Eintragsfrist zu sichern. Für das Bauhandwerkerpfandrecht muss die Eintragung spätestens vier Monate nach Vollendung der Arbeit erfolgen; bei Verwaltungsvermögen gelten die Sonderregeln zur schriftlichen Geltendmachung, vorläufigen Eintragung und Ersetzung durch die gesetzliche Bürgschaft **Art. 839 ZGB**. Soll gleichzeitig Werklohn verlangt werden, ist nicht nur Art. 29 Abs. 1 lit. c, sondern auch die sachliche Zuständigkeit und eine allfällige Streitgenossenschaft oder Klagenhäufung nach Art. 15 ZPO zu prüfen **Art. 15 ZPO BGE 138 III 471**.

Bei Art. 29 Abs. 1-3 sollte die beklagte Partei eine Unzuständigkeitseinrede erheben, bevor sie sich zur Sache äussert, wenn sie den angerufenen Gerichtsstand nicht akzeptieren will; andernfalls kann Art. 18 ZPO die Zuständigkeit begründen **Art. 18 ZPO**. Bei freiwilliger Gerichtsbarkeit nach Art. 29 Abs. 4 oder bei anderen ausdrücklich zwingenden Spezialforen, etwa Art. 43 Abs. 2 ZPO für Grundpfandtitel, hilft Einlassung nicht **Art. 29 ZPO Art. 43 ZPO**.