

# Inhaltsübersicht

<b>Inhaltsübersicht .....</b>	<b>V</b>
<b>Inhaltsverzeichnis.....</b>	<b>VII</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis.....</b>	<b>XVII</b>
<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>XXI</b>
<b>1. Kapitel: Einleitung .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Kapitel: Der Besitz .....</b>	<b>17</b>
<b>3. Kapitel: Das Eigentum im Allgemeinen .....</b>	<b>37</b>
<b>4. Kapitel: Das Fahrniseigentum .....</b>	<b>69</b>
<b>5. Kapitel: Das Grundeigentum .....</b>	<b>89</b>
<b>6. Kapitel: Das Grundbuch .....</b>	<b>119</b>
<b>7. Kapitel: Die beschränkten dinglichen Rechte im Allgemeinen.....</b>	<b>135</b>
<b>8. Kapitel: Die Dienstbarkeiten und Grundlasten.....</b>	<b>141</b>
<b>9. Kapitel: Das Grundpfand .....</b>	<b>167</b>
<b>10. Kapitel: Das Fahrnispfand .....</b>	<b>195</b>
<b>Sachregister.....</b>	<b>215</b>

# Inhaltsverzeichnis

Inhaltsübersicht .....	V
Inhaltsverzeichnis.....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	XVII
Abbildungsverzeichnis .....	XXI
<b>1. Kapitel: Einleitung .....</b>	<b>1</b>
A. Inhalt und Funktion des Sachenrechts .....	2
B. Die Quellen des Sachenrechts.....	4
I. Bundesrecht .....	4
II. Kantonales Recht.....	5
III. Bewährte Lehre und Überlieferung .....	6
C. Dingliche und obligatorische Rechte .....	6
D. Verpflichtungsgeschäft und Verfügungsgeschäft .....	8
E. Die verschiedenen dinglichen Rechte .....	10
F. Prinzipien des Sachenrechts.....	13
I. Publizitätsprinzip .....	13
II. Spezialitätsprinzip .....	14
III. Prinzip der geschlossenen Zahl der dinglichen Rechte .....	14
IV. Kausalitätsprinzip .....	14
V. Prinzip der Alterspriorität.....	14
VI. Akzessionsprinzip.....	15
<b>2. Kapitel: Der Besitz .....</b>	<b>17</b>
A. Allgemeines .....	18
I. Gesetzliche Regelung .....	18
II. Begriff.....	18
III. Abgrenzungen.....	19
IV. Gegenstand des Besitzes.....	20
B. Arten des Besitzes .....	20
I. Selbständiger und unselbständiger Besitz .....	20
II. Unmittelbarer und mittelbarer Besitz .....	20
III. Eigen- und Fremdbesitz.....	21
IV. Mitbesitz und Gesamtbesitz.....	21
V. Rechtsbesitz .....	21
VI. Erbenbesitz .....	22
C. Die Funktionen des Besitzes .....	22
I. Die Legitimationsfunktion.....	22
II. Die Traditionsfunktion .....	23

III.	Die Defensivfunktion .....	23
IV.	Die Offensivfunktion.....	23
V.	Die Initiationsfunktion.....	23
D.	Die Rechtswirkungen des Besitzes .....	23
I.	Der Besitzesschutz.....	23
1.	Einführung .....	23
2.	Die Selbsthilfe.....	25
3.	Die Besitzesschutzklagen.....	25
4.	Übersicht Selbsthilfe und Besitzesschutzklagen.....	28
5.	Verfahren .....	28
II.	Der Besitzesrechtsschutz .....	29
1.	Die Vermutungen zu Gunsten des Besitzers.....	29
2.	Die Besitzesrechtsklage (Fahrnisklage) .....	30
a)	Übersicht.....	30
b)	Der Erwerb von anvertrauten Sachen (Art. 933 ZGB).....	31
c)	Der Erwerb von abhanden gekommenen Sachen (Art. 934 ZGB).....	32
d)	Der Erwerb von Geld und Inhaberpapieren (Art. 935 ZGB).....	33
3.	Die Verantwortlichkeit des nichtberechtigten Besitzers .....	33
4.	Abgrenzungen .....	34
III.	Exkurs: Der gute Glaube (Art. 3 ZGB) .....	35
1.	Der Schutz des guten Glaubens .....	35
2.	Die gesetzliche Vermutung des guten Glaubens.....	35
<b>3. Kapitel: Das Eigentum im Allgemeinen .....</b>	<b>37</b>	
A.	Begriff und Inhalt.....	39
I.	Allgemeines .....	39
II.	Eigentum als umfassendes dingliches Recht .....	39
III.	Positive Seite der Eigentumsherrschaft (Art. 641 Abs. 1 ZGB).....	40
1.	Die tatsächliche Verfügungsmacht .....	40
2.	Die rechtliche Verfügungsmacht.....	40
IV.	Negative Seite der Eigentumsherrschaft (Art. 641 Abs. 2 ZGB) .....	40
1.	Die Eigentumsklage .....	41
2.	Die Eigentumsfreiheitsklage (actio negatoria).....	42
3.	Eigentumsfeststellungsklage .....	44
B.	Der Umfang des Eigentums .....	44
I.	Die Sache als Rechtsobjekt.....	44
1.	Erfordernis der Körperlichkeit .....	44
2.	Erfordernis der Abgegrenztheit.....	45
3.	Erfordernis der Unpersönlichkeit.....	45
4.	Erfordernis der rechtlichen Beherrschbarkeit .....	46
II.	Arten von Sachen.....	46
1.	Bewegliche und unbewegliche Sachen .....	46
2.	Verbrauchbare und unverbrauchbare Sachen.....	46
3.	Vertretbare und nicht vertretbare Sachen.....	47
4.	Gattungs- und Speziessachen.....	47

5.	Verkehrsfähige, beschränkt verkehrsfähige und verkehrsunfähige Sachen .....	47
6.	Teilbare und unteilbare Sachen.....	49
7.	Einfache und zusammengesetzte Sachen .....	49
8.	Zusammengehörigkeit von Sachen .....	50
9.	Herrenlose Sachen.....	51
III.	Das Spezialitätsprinzip .....	51
IV.	Bestandteil und Zugehör.....	51
1.	Bestandteil.....	51
2.	Zugehör .....	54
3.	Das Akzessionsprinzip .....	55
a)	Übersicht.....	55
b)	Auswirkungen auf Bestandteile.....	56
c)	Auswirkungen auf Zugehör .....	56
C.	Das gemeinschaftliche Eigentum.....	56
I.	Begriff.....	56
II.	Arten und Entstehung .....	57
III.	Das Gesamteigentum (Art. 652-654 ZGB).....	59
1.	Fehlen selbständiger Anteile .....	59
2.	Verfügungsberechtigung .....	59
3.	Änderungen betreffend die Mitgliedschaft .....	60
4.	Haftung in der Gesamthandschaft.....	60
5.	Beendigung des Gesamteigentums .....	60
IV.	Das Miteigentum (Art. 646-651 ZGB).....	61
1.	Erscheinungsformen.....	61
2.	Miteigentumsanteil als selbständiges Rechtsobjekt.....	62
3.	Nutzung und Verwaltung der Sache .....	63
4.	Untergang des Miteigentums (insbesondere Art. 650 und 651 ZGB) .	64
5.	Ausschluss eines Miteigentümers (Art. 649b ZGB) .....	65
V.	Das Stockwerkeigentum (Art. 712a-712t ZGB).....	65
1.	Allgemeines .....	65
2.	Inhalt und Gegenstand (Art. 712a-b ZGB) .....	65
3.	Begründung und Aufhebung (Art. 712d-f ZGB) .....	66
4.	Veräußerung und Belastung (Art. 712c ZGB).....	67
5.	Verwaltung und Benutzung (Art. 712g-l ZGB) .....	67
6.	Organisation der Stockwerkeigentümergemeinschaft (Art. 712m-t ZGB) .....	68
<b>4. Kapitel: Das Fahrniseigentum .....</b>	<b>69</b>	
A.	Allgemeines .....	70
B.	Der Eigentumserwerb an Fahrnis.....	70
C.	Der rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb.....	70
I.	Gültiges Grundgeschäft – Kausalitätsprinzip .....	71
II.	Besitzübertragung – Traditionsprinzip .....	71
1.	Übertragung von Eigentum durch Übergabe des Besitzes (Tradition)	72
2.	Übertragung von Eigentum durch Willenserklärung .....	72

a)	Longa manu traditio (Art. 922 Abs. 2 ZGB) .....	73
b)	Brevi manu traditio (nicht ausdrücklich im ZGB geregelt).....	73
c)	Besitzeskonstitut (Art. 924 Abs. 1 ZGB, Fall 2) .....	74
d)	Besitzanweisung (Art. 924 Abs. 1 ZGB, Fall 1) .....	75
3.	Übertragung von Eigentum durch Übergabe eines Warenpapiers.....	75
III.	Dinglicher Vertrag .....	76
IV.	Erwerb durch Übertragung vom Nichtberechtigten .....	76
1.	Der Erwerb von anvertrauten Sachen (Art. 933 ZGB) .....	77
2.	Der Erwerb von abhanden gekommenen Sachen (Art. 934 ZGB).....	78
3.	Der Erwerb von Geld und Inhaberpapieren (Art. 935 ZGB) .....	78
V.	Erwerb unter Eigentumsvorbehalt (Art. 715, 716 ZGB) .....	79
D.	Der nicht rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb.....	81
I.	Aneignung (Okkupation: Art. 718, 719 ZGB) .....	81
II.	Fund (Art. 720-722 ZGB).....	81
1.	Allgemeines .....	81
2.	Die verlorene Sache .....	82
3.	Pflichten des Finders (Art. 720 f. ZGB).....	82
4.	Rechte des Finders (Art. 722 ZGB) .....	83
5.	Haus- und Anstaltsfund (Art. 720 Abs. 3, 722 Abs. 3 ZGB).....	83
6.	Zuführung (Art. 725 ZGB).....	83
III.	Schatz (Art. 723-724 ZGB) .....	84
IV.	Verarbeitung von Sachen (Art. 726 ZGB).....	84
V.	Verbindung und Vermischung (Art. 727 ZGB).....	85
1.	Merkmale der Verbindung und Vermischung .....	85
2.	Rechtsfolgen der Verbindung und Vermischung.....	86
VI.	Ersitzung (Art. 728 ZGB) .....	86
E.	Eigentumsverlust (Art. 729 ZGB).....	87
<b>5. Kapitel: Das Grundeigentum .....</b>		<b>89</b>
A.	Gegenstand des Grundeigentums .....	90
B.	Der Erwerb des Grundeigentums .....	91
C.	Der rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb.....	92
I.	Gültiges Grundgeschäft – Kausalitätsprinzip .....	92
II.	Erwerb durch Übertragung vom Nichtberechtigten (Art. 973 Abs. 1 ZGB) .....	93
D.	Der nicht rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb.....	93
I.	Aneignung (Art. 658 ZGB) .....	93
II.	Bildung neuen Landes (Art. 659 ZGB) .....	94
III.	Bodenverschiebung (Art. 660-660b ZGB) .....	94
IV.	Ersitzung (Art. 661-663 ZGB).....	94
1.	Ordentliche Ersitzung, Tabularersitzung (Art. 661 ZGB) .....	95
2.	Ausserordentliche Ersitzung, Extratabularersitzung (Art. 662 ZGB) ..	96
V.	Weitere Fälle des aussergrundbuchlichen Erwerbs .....	96
1.	Erbgang .....	96
2.	Enteignung .....	97

3. Zwangsvollstreckung .....	97
4. Gerichtliches Urteil .....	97
E. Der Verlust des Grundeigentums .....	97
F. Der Umfang des Grundeigentums.....	98
I. Die vertikale Ausdehnung (Art. 667 Abs. 1 ZGB).....	98
II. Die horizontale Ausdehnung (Art. 668 ZGB) .....	99
G. Bestandteile des Grundeigentums .....	100
I. Das Akzessionsprinzip im Allgemeinen.....	100
II. Die Bauten (Art. 671-673, 677 ZGB).....	100
III. Die Pflanzen (Art. 678 ZGB) .....	101
IV. Die Quellen (Art. 704-712 ZGB) .....	101
V. Ausnahmen vom Akzessionsprinzip .....	102
H. Die Beschränkungen des Grundeigentums .....	103
I. Einteilung der Eigentumsbeschränkungen .....	103
II. Verfügungsbeschränkungen .....	104
1. Gesetzliche und rechtsgeschäftliche Beschränkungen.....	104
2. Veräusserungsbeschränkungen im Allgemeinen .....	105
3. Begründung der Veräusserungsbeschränkungen .....	106
4. Das rechtsgeschäftliche Vorkaufsrecht im Besonderen.....	106
5. Das gesetzliche Vorkaufsrecht im Besonderen.....	107
III. Nutzungsbeschränkungen.....	108
1. Nutzungsbeschränkungen im Allgemeinen .....	108
2. Verbot übermässiger Einwirkungen (Art. 684 ZGB).....	108
3. Grundeigentümerhaftung (Art. 679 und 679a ZGB) .....	110
4. Bauten und Grabungen (Art. 685, 686 ZGB).....	111
5. Pflanzen (Art. 687, 688 ZGB).....	111
6. Wasserablauf und Entwässerung (Art. 689, 690 ZGB) .....	112
7. Notrechte (Art. 691-696, 710 ZGB).....	112
8. Beschränkungen im Interesse der Allgemeinheit (Art. 699-702 ZGB)	113
9. Kostentragung bei bestimmten Vorrichtungen (Art. 697, 698 ZGB) ..	114
a) Einfriedung .....	114
b) Vorrichtungen zur Ausübung der nachbarrechtlichen	
Befugnisse .....	114
IV. Entstehung, Änderung und Aufhebung der Eigentumsbeschränkungen ....	115
I. Die Anwendung der Regeln über das Grundeigentum auf Rechte .....	115
I. Allgemeines .....	115
II. Die Miteigentumsanteile an Grundstücken .....	116
III. Die selbständigen und dauernden Rechte an Grundstücken.....	116
1. Voraussetzungen .....	116
2. Wirkungen.....	117
3. Die Bergwerke .....	117

<b>6. Kapitel: Das Grundbuch .....</b>	<b>119</b>
A. Aufgaben und Anlage des eidgenössischen Grundbuchs .....	120
B. Die Einrichtung des Grundbuchs .....	122
I. Das Hauptbuch .....	122
II. Die das Hauptbuch ergänzenden Register und Urkunden .....	122
1. Die Pläne .....	122
2. Die Liegenschaftsverzeichnisse .....	123
3. Die Liegenschafts- bzw. Grundstücksbeschreibungen .....	123
4. Die Belege .....	123
5. Das Hilfsregister .....	123
III. Das Tagebuch .....	123
C. Die Eintragungen in das Grundbuch .....	124
I. Der Grundsatz des „numerus clausus“ sachenrechtlicher Rechtsinstitute...	124
II. Die eintragungsfähigen Rechtsverhältnisse .....	124
III. Die Eintragungen im engeren Sinne .....	125
IV. Die Vormerkungen .....	125
1. Allgemeines .....	125
2. Die Vormerkung obligatorischer Rechte (Art. 959 ZGB) .....	125
3. Die Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen (Art. 960 ZGB)....	126
4. Die Vormerkung vorläufiger Eintragungen (Art. 961 ZGB) .....	126
V. Die Anmerkungen .....	126
D. Die Voraussetzungen des Eintrages .....	127
I. Allgemeines .....	127
II. Die Anmeldung (Art. 963 und 964 ZGB) .....	127
III. Der Ausweis über das Verfügungsrecht (Art. 965 Abs. 1 und 2, 966 ZGB) .....	128
IV. Der Ausweis über den Rechtsgrund (Art. 965 Abs. 1 und 3, 966 ZGB)....	128
E. Die Wirkungen des Eintrages .....	129
I. Das Prinzip der negativen Rechtskraft des Grundbuchs .....	129
II. Das Prinzip der positiven Rechtskraft des Grundbuchs .....	129
F. Löschung von Einträgen .....	130
G. Organisation und Führung des Grundbuches .....	131
I. Die Organisation .....	131
II. Die formelle Öffentlichkeit des Grundbuches .....	131
III. Der Grundbuchverwalter .....	132
IV. Die Verantwortlichkeit für die Führung des Grundbuches .....	132
H. Die amtliche Vermessung .....	133
<b>7. Kapitel: Die beschränkten dinglichen Rechte im Allgemeinen .....</b>	<b>135</b>
A. Grundlagen .....	135
I. Wesen .....	135
II. Arten .....	136
III. Objekte .....	137

B.	Die Rangordnung der beschränkten dinglichen Rechte .....	137
C.	Rechte an eigener Sache .....	139
I.	Grundsätzliches .....	139
II.	Die Eigentümerdienstbarkeit (Art. 733 ZGB) .....	139
III.	Das Eigentümerpfandrecht .....	140
<b>8. Kapitel:</b>	<b>Die Dienstbarkeiten und Grundlasten.....</b>	<b>141</b>
A.	Übersicht .....	142
B.	Die Grunddienstbarkeiten .....	143
I.	Vorbemerkungen .....	143
II.	Der Inhalt der Grunddienstbarkeit .....	144
1.	Der zulässige Inhalt (Art. 730 ZGB).....	144
2.	Die Art der Ausübung (Art. 737 ZGB).....	146
3.	Der Umfang der Ausübung .....	147
4.	Der Schutz der Dienstbarkeiten .....	149
III.	Die Errichtung der Grunddienstbarkeit .....	150
1.	Die rechtsgeschäftliche Errichtung .....	150
2.	Die <i>nicht</i> rechtsgeschäftliche Errichtung .....	151
IV.	Änderung und Untergang der Grunddienstbarkeit .....	152
1.	Die Änderung .....	152
2.	Die allgemeinen Untergangsgründe .....	152
3.	Die Ablösung durch das Gericht.....	153
C.	Die Nutzniessung und andere Dienstbarkeiten .....	154
I.	Die Nutzniessung (Art. 745-775 ZGB) .....	154
1.	Begriff und Gegenstand .....	154
2.	Inhalt und Umfang .....	155
3.	Der höchstpersönliche Charakter .....	156
4.	Entstehung und Beendigung .....	156
II.	Das Wohnrecht (Art. 776-778 ZGB).....	157
III.	Das Baurecht (Art. 675, 779 ZGB).....	157
1.	Vorbemerkungen.....	157
2.	Das Wesen.....	158
3.	Die Arten.....	158
4.	Begründung und Inhalt.....	159
5.	Übertragung .....	160
6.	Beendigung .....	161
7.	Vorzeitiger Heimfall .....	162
IV.	Das Quellenrecht und die Personaldienstbarkeiten nach Art. 781 ZGB .....	162
1.	Das Quellenrecht (Art. 704, 780 ZGB).....	162
2.	Die anderen Dienstbarkeiten nach Art. 781 ZGB .....	163
D.	Die Grundlasten .....	164
I.	Begriff und Inhalt .....	164
II.	Entstehung und Untergang .....	165

<b>9. Kapitel: Das Grundpfand.....</b>	<b>167</b>
A. Überblick.....	168
B. Gemeinsame Bestimmungen.....	170
I. Die Entstehung und der Untergang des Grundpfandrechts .....	170
1. Die sicherzustellende Forderung.....	170
2. Das belastete Grundstück.....	171
3. Das Pfandrechtsgeschäft .....	172
4. Die dingliche Verfügung.....	172
5. Der Untergang des Grundpfandrechts.....	173
II. Die Sicherungsfunktion des Grundpfandes .....	173
1. Objekt und Umfang der Pfandhaft (Art. 805, 806 ZGB) .....	173
2. Wirkung der Pfandhaft vor der Verwertung (Art. 808-811 ZGB).....	174
3. Rang der Pfandrechte (Art. 813-815, 817 ZGB).....	174
4. Die Pfandverwertung (Art. 816-819 ZGB) .....	176
III. Weitere allgemeine Prinzipien und Bestimmungen .....	177
1. Das Spezialitätsprinzip.....	177
2. Das Akzessorietätsprinzip.....	177
3. Persönliche Haftung und Sachhaftung .....	177
C. Die Grundpfandverschreibung.....	178
I. Die vertragliche Grundpfandverschreibung .....	178
1. Die zu sichernde Forderung .....	178
2. Verhältnis zwischen Forderung und Pfandrecht .....	179
3. Die Urkunde über das Recht .....	180
II. Die gesetzlichen Grundpfandrechte.....	181
1. Unmittelbare gesetzliche Grundpfandrechte.....	181
2. Mittelbare gesetzliche Grundpfandrechte .....	182
III. Das Bauhandwerkerpfandrecht.....	183
1. Zweck .....	183
2. Materielle Voraussetzungen.....	183
3. Besondere Konstellationen .....	184
a) Pfandrechtsanspruch des Subunternehmers .....	184
b) Pfandobjekt bei Miteigentum und Stockwerkeigentum .....	185
c) Öffentliches Gemeinwesen als Bauherr .....	185
4. Errichtung.....	186
5. Wirkungen.....	187
D. Der Schuldbrief.....	188
I. Allgemeines .....	188
1. Die zu sichernde Forderung aus dem Grundverhältnis .....	188
2. Die Schuldbriefforderung .....	189
3. Das Verhältnis von Schuldbriefforderung und Forderung aus dem Grundverhältnis.....	189
4. Die „Urkunde“ über das Recht.....	190

II.	Einzelfragen.....	192
1.	Die Kraftloserklärung (Art. 865 und 856 ZGB) .....	192
2.	Anleihenstitel mit Grundpfandrecht (Art. 875 ZGB).....	192
3.	Der Eigentümerschuldbrief.....	193
E.	Die Gült.....	193
<b>10. Kapitel: Das Fahrnispfand .....</b>		<b>195</b>
A.	Allgemeines .....	196
I.	Begriff und Wesen.....	196
II.	Arten und Bedeutung.....	196
III.	Grundsätze .....	198
B.	Das Faustpfandrecht.....	199
I.	Pfandgegenstand .....	199
II.	Errichtung, Übertragung und Untergang .....	199
III.	Umfang und weitere Wirkungen .....	201
C.	Das Retentionsrecht .....	202
I.	Begriff und Voraussetzungen .....	202
II.	Wirkungen .....	203
III.	Abgrenzungen.....	204
D.	Weitere Fahrnispfandrechte .....	206
I.	Die Pfandrechte an Forderungen und anderen Rechten .....	206
II.	Die Fahrnisverschreibung.....	207
III.	Das Versatzpfand (Art. 907-915 ZGB) .....	207
IV.	Die Pfandbriefe.....	207
E.	Pfandrechtsähnliche Sicherungsgeschäfte .....	208
I.	Unzulässige Umgehungsgeschäfte .....	208
II.	Irreguläres Pfandrecht.....	210
III.	Sicherheitshinterlegung .....	210
IV.	Sicherungsübereignung .....	211
V.	Sicherungszession.....	212
VI.	Übersicht.....	213
<b>Sachregister .....</b>		<b>215</b>