

Inhaltsübersicht

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsübersicht V

Inhaltsverzeichnis VII

Abkürzungsverzeichnis XVII

Abbildungsverzeichnis XXI

1. Kapitel: Einleitung 1

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

2. Kapitel: Der Besitz 17

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 (Fahnisklage)	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
3. Kapitel: Das Eigentum im Allgemeinen.....		37
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 Stockwerkeigentümergeinschaft (Art. 712m-t ZGB)	68
4. Kapitel: Das Fahrniseigentum		69
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 Wertpapiers.....	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
5. Kapitel: Das Grundeigentum	89	
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

6. Kapitel: Das Grundbuch	119
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
7. Kapitel: Die beschränkten dinglichen Rechte im Allgemeinen.....	135
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
8. Kapitel: Die Dienstbarkeiten und Grundlasten.....	141
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

9. Kapitel: Das Grundpfand.....	167
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.	Anleihenstiel mit Grundpfandrecht (Art. 875 ZGB).....	192
3.	Der Eigentümerschuldbrief.....	193
E.	Die Gült.....	193
10. Kapitel: Das Fahrnispfand		195
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
Sachregister		215