

Stämpflis juristische Lehrbücher

Stephanie Hrubesch-Millauer
Barbara Graham-Siegenthaler
Martin Eggel

Sachenrecht

6. Auflage



Stämpfli Verlag

Das Sachenrecht bildet eines der Kerngebiete des Zivilrechts und der rechtswissenschaftlichen Ausbildung. Das vorliegende Lehrbuch vermittelt in einer übersichtlichen und verständlichen Darstellung die dogmatischen Strukturen dieses Rechtsgebietes wie auch deren Anwendung auf konkrete Problembereiche. Es behandelt neben den sachenrechtlichen Grundsätzen den Besitz, das Grundbuch, das Eigentum an Fahrnis und an Grundstücken sowie die beschränkten dinglichen Rechte.

Das Lehrbuch umfasst zahlreiche Fallbeispiele und Grafiken und eignet sich als begleitende Vorlesungslektüre und zum Selbststudium. Zugleich bietet es einen auch in der juristischen Praxis hilfreichen Überblick über die Materie.

Der in der Reihe «Stämpflis Repetitorien» erschienene Band «Repetitorium zum Sachenrecht» ist als Ergänzung zum Lehrbuch konzipiert und hilft bei der Wiederholung und Festigung des Stoffes sowie der Prüfungsvorbereitung.

Stephanie Hrubesch-Millauer

Dr. iur., Professorin an der Universität Bern, Rechtsanwältin

Barbara Graham-Siegenthaler

Dr. iur., Professorin an der Universität Luzern, Rechtsanwältin

Martin Eggel

Dr. iur., Professor an der Universität St. Gallen, Rechtsanwalt

Sachenrecht

6. Auflage



Stämpfli Verlag

Dieses Buch ist urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Weitergabe an Dritte (entgeltlich oder unentgeltlich) ist untersagt. Die Datei enthält ein verstecktes Wasserzeichen, in dem die Daten des Downloads hinterlegt sind.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Alle Rechte vorbehalten, insbesondere das Recht der Vervielfältigung, der Verbreitung und der Übersetzung. Das Werk oder Teile davon dürfen ausser in den gesetzlich vorgesehenen Fällen ohne schriftliche Genehmigung des Verlags weder in irgendeiner Form reproduziert (z. B. fotokopiert) noch elektronisch gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

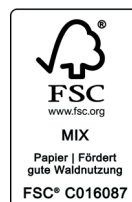
© Stämpfli Verlag AG Bern · 2023
www.staempfliverlag.com

E-Book ISBN 978-3-7272-8711-4

Über unsere Online-Buchhandlung
www.staempflishop.com ist zudem folgende Ausgabe erhältlich:

Print ISBN 978-3-7272-8720-6

printed in
switzerland



Vorwort

Sechs Jahre nach Erscheinen der 5. Auflage «Sachenrecht» (von Stephanie Hrubesch-Millauer, Barbara Graham-Siegenthaler und Vito Roberto) in der Reihe «Stämpfli juristische Lehrbücher» (SjL) haben sich die beiden Verfasserinnen zu einer Neuauflage entschieden, welche die aktuelle Lehre und Rechtsprechung einbezieht. Gleichzeitig stiess mit Martin Eggel ein neuer Autor zum Team, welcher Vito Roberto nachfolgt.

Die Neuauflage trägt zum einen den Entwicklungen in der Gesetzgebung sowie in Rechtsprechung und Literatur Rechnung. Zum anderen wurden gewisse dogmatische Fragestellungen vertieft sowie der Fussnotenapparat und die Praxisbeispiele erweitert.

Der bewährte Band «Sachenrecht» in der SjL-Reihe wird damit fortgeführt (Stand der Bearbeitung: 31. März 2023). Um der Aufgabe als Lehrbuch weiterhin gerecht zu werden, haben sich die Autor:innen bei Detail- und Streitfragen eine gewisse Beschränkung auferlegt sowie Beispiele, weiterführende Bemerkungen und Hinweise im kleingedruckten Text festgehalten.

Gleichzeitig mit dem SjL-Band zum Sachenrecht erscheint das «Repetitorium zum Sachenrecht – Fragen und Antworten – Leading Cases – Anschauungsunterlagen», welches als sinnvolle Ergänzung des Sachenrechts-Lehrbuches gedacht ist, um den Stoff mit Hilfe von Bundesgerichtsentscheiden sowie Fragen und Fällen zu vertiefen.

Die Verfasser:innen wurden durch ihre Lehrstuhlmitarbeitenden tatkräftig unterstützt. Ein besonderer Dank geht an Frau Layla Frehner, MLaw, Frau Sarina Brun, BLaw, Frau Dr. Martina Bosshardt, Rechtsanwältin, Frau Nieves Malpeli, BLaw, Frau Neisa Rosenheim, BLaw und Herr Marc Wang, BLaw.

Bern/Luzern/St. Gallen, im Juli 2023

Stephanie Hrubesch-Millauer
Barbara Graham-Siegenthaler
Martin Eggel

Inhaltsübersicht

Vorwort.....	V
Inhaltsübersicht.....	VII
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis.....	XXXIII
Literaturverzeichnis	XXXVII
Allgemeines Materialienverzeichnis.....	XLVII
Abbildungsverzeichnis.....	XLIX
§ 1 Einleitung.....	1
§ 2 Der Besitz.....	29
§ 3 Das Grundbuch	99
§ 4 Das Eigentum im Allgemeinen.....	139
§ 5 Das Fahrniseigentum	219
§ 6 Das Grundeigentum.....	263
§ 7 Die beschränkten dinglichen Rechte im Allgemeinen.....	343
§ 8 Die Dienstbarkeiten und Grundlasten	359
§ 9 Das Grundpfand.....	411
§ 10 Das Fahrnispfand.....	477
Sachregister	521

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	V
Inhaltsübersicht.....	VII
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis.....	XXXIII
Literaturverzeichnis	XXXVII
Allgemeines Materialienverzeichnis.....	XLVII
Abbildungsverzeichnis.....	XLIX

§ 1 Einleitung.....	1
I. Inhalt und Funktion des Sachenrechts.....	1
A. Überblick	1
B. Die Sache als Gegenstand des Sachenrechts.....	2
1. Überblick	2
2. Erfordernis der Körperlichkeit	3
3. Erfordernis der Abgegrenztheit.....	5
4. Erfordernis der Unpersönlichkeit.....	5
5. Erfordernis der Beherrschbarkeit	6
II. Die Quellen des Sachenrechts.....	7
A. Bundesrecht	7
1. ZGB	7
a. 4. Teil des ZGB	7
b. Revisionen.....	7
2. Weitere massgebende Bundesgesetze und -verordnungen ..	9
3. Gerichtsstand bei Binnensachverhalten.....	10
a. Klagen betreffend Grundstücke.....	10
b. Klagen betreffend bewegliche Sachen	10
B. Kantonales Recht	10
C. Bewährte Lehre und Überlieferung.....	11
III. Dingliche Rechte.....	12
A. Überblick	12
B. Die verschiedenen dinglichen Rechte	14
1. Überblick	14
2. Eigentum und beschränkte dingliche Rechte	15
3. Mobilien- und Immobiliensachenrechte	15
4. Nutzungs- und Verwertungsrechte.....	16
5. Personal- und Realrechte.....	16
6. Typengebundenheit und -fixierung	16
C. Abgrenzung zu obligatorischen Rechten.....	17
D. Abgrenzung zu Realobligationen.....	17

IV.	Prinzipien des Sachenrechts.....	18
A.	Publizitätsprinzip	18
1.	Erkennbarkeit	18
2.	Prinzip des öffentlichen Glaubens.....	19
3.	Traditionsprinzip.....	19
4.	Eintragungsprinzip	20
B.	Spezialitätsprinzip.....	20
C.	Prinzip der geschlossenen Zahl der dinglichen Rechte	21
1.	Grundsatz der Typengebundenheit.....	21
2.	Grundsatz der Typenfixierung	21
3.	Abweichungen von der Typengebundenheit und -fixierung	21
D.	Kausalitätsprinzip	22
1.	Überblick	22
2.	Verfügungsgeschäft	23
3.	Verpflichtungsgeschäft	23
4.	Verhältnis zueinander	24
5.	Rechtsfolge	25
6.	Abstraktionsprinzip.....	26
E.	Prinzip der Alterspriorität	27
F.	Akzessionsprinzip	27
§ 2	Der Besitz.....	29
I.	Allgemeines	29
A.	Gesetzliche Regelung.....	29
B.	Begriff.....	29
1.	Überblick	29
2.	Tatsächliche Gewalt über eine Sache.....	30
3.	Wille zur Sachherrschaft.....	31
4.	Weiteres	32
C.	Abgrenzungen.....	33
1.	Besitzdiener.....	33
2.	Beauftragte, Geschäftsführer ohne Auftrag, Aufbewahrer usw.	34
3.	Eigentum.....	34
D.	Gegenstand des Besitzes	35
II.	Arten des Besitzes.....	35
A.	Einfacher und mehrfacher Besitz	35
B.	Selbständiger und unselbständiger Besitz	36
C.	Unmittelbarer und mittelbarer Besitz.....	37
D.	Eigen- und Fremdbesitz	38
E.	Alleinbesitz und Mitbesitz	38
F.	Rechtsbesitz	39
G.	Erbenbesitz.....	40

III.	Die Funktionen des Besitzes	40
A.	Grundsätzliches.....	40
B.	Die Legitimationsfunktion	41
C.	Die Traditionsfunktion.....	41
D.	Die Defensivfunktion	42
E.	Die Offensivfunktion	42
F.	Die Initiationsfunktion	42
IV.	Die Rechtswirkungen des Besitzes	43
A.	Der Besitzesschutz	43
1.	Einführung	43
2.	Voraussetzungen	44
a.	Besitz des in seinem Besitz Gestörten	44
b.	Störer.....	45
c.	Störung des fremden Besitzes	46
d.	Verbotene Eigenmacht	47
3.	Die Selbsthilfe (Art. 926 ZGB).....	49
a.	Grundsätzliches	49
b.	Besitzwehr.....	50
c.	Besitzkehr	50
d.	Grenzen der Selbsthilfe	51
e.	Weitere Möglichkeiten aus dem Besitz.....	52
4.	Die Besitzesschutzklagen (Art. 927–929 ZGB).....	52
a.	Allgemeines	52
b.	Klage aus Besitzesentziehung (Art. 927 ZGB)	53
aa.	Tatbestand.....	53
bb.	Aktivlegitimation.....	54
cc.	Passivlegitimation.....	54
dd.	Rechtsfolgen.....	54
ee.	Besseres Recht.....	55
c.	Klage aus Besitzesstörung (Art. 928 ZGB).....	56
aa.	Tatbestand.....	56
bb.	Aktivlegitimation.....	58
cc.	Passivlegitimation.....	58
dd.	Rechtsfolgen.....	58
d.	Zeitliche Vorgaben der Besitzesschutzklagen (Art. 929 ZGB).....	59
5.	Übersicht Selbsthilfe und Besitzesschutzklagen	61
6.	Verfahren	62
a.	Allgemeines	62
b.	Summarisches Verfahren	62
aa.	Rechtsschutz in klaren Fällen	62
bb.	Vorsorgliche Massnahmen	62

c.	Ordentliches oder vereinfachtes Verfahren	63
d.	Örtliche und sachliche Zuständigkeit	63
e.	Rechtsmittel	64
f.	Widerklage im Besitzesschutzprozess.....	65
g.	Gerichtliches Verbot	65
B.	Der Besitzesrechtsschutz.....	66
1.	Allgemeines	66
2.	Die Vermutungen zugunsten des Besitzers	66
a.	Allgemeines	66
aa.	Nichtverdächtiger Besitz	66
bb.	Geltend gemachtes Recht umfasst seiner Natur nach den Besitz	67
b.	Vermutung aus selbständigem Besitz (Art. 930 ZGB).....	69
c.	Vermutung aus unselbständigem Besitz (Art. 931 ZGB).....	71
d.	Defensivwirkung des Besitzes (Art. 932 ZGB).....	72
3.	Die Besitzesrechtsklage (Fahrnisklage)	73
a.	Übersicht	73
aa.	Verfüugungsmacht des Übertragenden.....	73
bb.	Herausgabeanspruch.....	73
cc.	Kein Herausgabeanspruch	74
b.	Exkurs: Der gute Glaube	75
aa.	Grundsätzliches	75
bb.	Art. 3 ZGB.....	76
c.	Kein Rückforderungsrecht anvertrauter Sachen (Art. 933 ZGB).....	77
aa.	Tatbestand.....	77
bb.	Anvertraute Sache.....	77
cc.	Rechtsfolge	79
d.	Rückforderungsrecht abhanden gekommener Sachen (Art. 934 ZGB)	81
aa.	Ziel.....	81
bb.	Abhanden gekommene Sache	81
cc.	Aktivlegitimation.....	82
dd.	Passivlegitimation.....	83
ee.	Beweis	83
ff.	Verfahren.....	84
gg.	Frist.....	84
hh.	Lösungsrecht.....	85
e.	Rückforderungsrecht bei bösem Glauben (Art. 936 ZGB).....	88
aa.	Allgemeines	88
bb.	Aktivlegitimation.....	88

cc. Passivlegitimation.....	88
dd. Beweis	88
ee. Gerichtsstand	89
ff. Frist.....	89
f. Kein Rückforderungsrecht von Geld und Inhaber- papieren (Art. 935 ZGB).....	89
aa. Sondernorm	89
bb. Geld	90
cc. Inhaberpapier	90
4. Die Verantwortlichkeit des nichtberechtigten Besitzers	91
a. Allgemeines	91
b. Bei Gutgläubigkeit	92
c. Bei Bösgläubigkeit.....	92
d. Anspruch auf Verwendungersatz.....	93
e. Überblick.....	95
5. Abgrenzungen	95
a. Besitzrechts- und Besitzerschutzklage.....	95
b. Besitzrechtsklage und Klage aus dem Recht.....	96
aa. Allgemeines	96
bb. Gegenseitiges Verhältnis im Speziellen.....	97
§ 3 Das Grundbuch	99
I. Grundsätzliches.....	99
A. Bedeutung des Grundbuchs	99
1. Öffentliches Register mit Publizitätsfunktion	99
2. Legitimations- und Traditionsfunktion	100
B. Hauptaufgaben	100
C. Gesetzliche Ordnung.....	101
1. Bundesrecht.....	101
2. Kantonales Recht	101
D. Technische Voraussetzungen der Grundbuchführung.....	102
E. Formen des Grundbuchs	102
1. Papiergrundbuch	103
2. EDV-Grundbuch	103
F. Prinzip der negativen Rechtskraft des Grundbuchs.....	104
G. Prinzip der positiven Rechtskraft (Publizitätswirkung) des Grundbuchs.....	105
II. Die amtliche Vermessung	106
A. Grundlage für das Grundbuch.....	106
B. Verordnung über die amtliche Vermessung (VAV).....	107
III. Führung des Grundbuchs	108
A. Die Organisation	108
1. Kompetenz	108
2. Räumliche Gliederung	108

3.	Behördenorganisation	109
4.	Gebühren und Abgaben.....	110
5.	Bestandteile des Grundbuchs	110
a.	Hauptbuch	110
b.	Ergänzende Urkunden und Register.....	111
c.	Tagebuch.....	111
B.	Formelle Öffentlichkeit des Grundbuchs	112
1.	Überblick	112
2.	Auskunfts- und Einsichtsrecht	112
a.	Grundsätzliche Zugänglichkeit.....	112
b.	Kein unbeschränktes Recht	113
c.	Beschwerde bei unberechtigter Verweigerung.....	114
3.	Veröffentlichung des Grundeigentumserwerbs.....	114
4.	Fiktion der Kenntnis des Eintrags (negative Publizitätswirkung).....	114
C.	Der Grundbuchverwalter.....	115
D.	Die Verantwortlichkeit für die Führung des Grundbuchs	115
1.	Kausalhaftung der Kantone.....	115
2.	Rückgriff.....	116
IV.	Einrichtung des Grundbuchs.....	116
A.	Das Hauptbuch.....	116
B.	Ergänzende Urkunden und Register.....	117
1.	Pläne.....	117
2.	Grundstücksbeschreibungen («Liegenschaftsbeschreibungen»).....	117
3.	Belege	118
4.	Hilfsregister.....	118
C.	Das Tagebuch	119
V.	Arten der Eintragungen in das und Einträge im Grundbuch	119
A.	Grundsatz des <i>numerus clausus</i> eintragbarer Rechte	119
B.	Die möglichen Eintragungen	120
1.	Eintragungen i.e.S.	120
2.	Vormerkungen	121
a.	Allgemeines	121
b.	Die Vormerkung obligatorischer Rechte (Art. 959 ZGB).....	122
c.	Die Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen (Art. 960 ZGB).....	123
d.	Die Vormerkung vorläufiger Eintragungen (Art. 961 ZGB).....	125
3.	Anmerkungen.....	126
4.	Bemerkungen	127

C.	Löschungen und Abänderungen im Grundbuch.....	128
1.	Im Allgemeinen	128
2.	Im Besonderen	128
VI.	Voraussetzungen der Eintragung	128
A.	Allgemeines	128
B.	Verfahren	129
1.	Die Anmeldung	129
2.	Der Ausweis über das Verfügungsrecht	131
3.	Der Ausweis über den Rechtsgrund	132
4.	Kognition	133
5.	Entscheid	133
a.	Positiver Entscheid: Eintragung	133
b.	Negativer Entscheid: Abweisung	134
c.	Sonderfälle	134
6.	Rechtsweg	134
a.	Gegen einen positiven Entscheid: Grundbuchberichtigungsklage	134
b.	Gegen einen negativen Entscheid: Grundbuchbeschwerde	135
VII.	Voraussetzungen von Löschungen und Abänderungen von Einträgen	137
A.	Bereinigungen	137
B.	Erleichterte Löschung	137
C.	Berichtigungen	138
§ 4	Das Eigentum im Allgemeinen	139
I.	Allgemeines	139
A.	Überblick	139
B.	Eigentum als umfassendes dingliches Recht	139
1.	Totale Herrschaft über eine Sache	139
2.	Gesetzliche Beschränkungen	140
3.	Rechtsgeschäftliche Beschränkung	141
II.	Der Umfang des Eigentums	141
A.	Die Sache als Rechtsobjekt	141
1.	Körperlichkeit	142
2.	Abgegrenztheit	142
3.	Unpersönlichkeit	143
4.	Rechtliche Beherrschbarkeit	143
B.	Arten von Sachen	144
1.	Bewegliche und unbewegliche Sachen	144
2.	Verbrauchbare und unverbrauchbare Sachen	145
3.	Vertretbare und nicht vertretbare Sachen	146
4.	Gattungs- und Speziessachen	146

5.	Verkehrsfähige, beschränkt verkehrsfähige und verkehrsunfähige Sachen	147
a.	Verkehrsfähige Sachen.....	147
b.	Beschränkt verkehrsfähige oder verkehrs- unfähige Sachen	147
aa.	Öffentliche Sachen	148
bb.	Andere beschränkt verkehrsfähige oder verkehrsunfähige Sachen	149
cc.	Kulturgüter	149
6.	Teilbare und unteilbare Sachen	150
7.	Einfache und zusammengesetzte Sachen	151
8.	Zusammengehörigkeit von Sachen	151
a.	Überblick.....	151
b.	Sachgesamtheiten	152
c.	Mengensachen.....	153
d.	Rechtsgesamtheiten.....	153
e.	Hauptsache und Zugehör.....	154
f.	Hauptsache und Nebensache	154
9.	Herrenlose Sachen.....	154
C.	Das Spezialitätsprinzip.....	155
D.	Bestandteil	156
1.	Überblick	156
2.	Merkmale	157
a.	Legaldefinition	157
b.	Körperlicher Gegenstand.....	157
c.	Äussere Verbindung und ihre Aufhebung	157
d.	Innere Verbindung	160
e.	Dauerhaftigkeit der Verbindung	161
f.	Ortsgebrauch	162
3.	Entstehung und Beendigung	163
4.	Qualifikation als Bestandteil	163
a.	Natürliche Früchte.....	163
b.	Bauten, Pflanzen und Quellen	164
c.	Stockwerke.....	165
d.	Vermischte und verbundene Sachen	165
e.	Fahrmisbauten	165
E.	Zugehör	166
1.	Überblick	166
2.	Merkmale	166
a.	Legaldefinition	166
b.	Äussere Verbindung.....	167
c.	Innere Beziehung (funktioneller Zusammenhang)	167

d. Dauernder Zustand	168
e. Ortsgebrauch bzw. Widmung	169
3. Entstehung und Beendigung	170
F. Das Akzessionsprinzip	170
1. Übersicht	170
2. Auswirkungen auf Bestandteile	171
3. Auswirkungen auf Zugehör	172
III. Der Inhalt des Eigentums	172
A. Allgemeines	172
B. Positive Seite der Eigentumsherrschaft (Art. 641 Abs. 1 ZGB)	173
1. Die tatsächliche Verfügungsmacht	173
2. Die rechtliche Verfügungsmacht	174
C. Negative Seite der Eigentumsherrschaft (Art. 641 Abs. 2 ZGB)	174
1. Allgemeines	174
2. Die Eigentumsklage (rei vindicatio)	175
a. Grundsätzliches	175
b. Aktivlegitimation	177
c. Passivlegitimation	178
d. Frist	178
e. Streitwert und Verfahrensart	178
f. Gerichtsstand	179
g. Abgrenzung zur Besitzrechtsklage	179
h. Vindikationszession?	180
3. Die Eigentumsfreiheitsklage (actio negatoria)	181
a. Grundsätzliches	181
b. Aktivlegitimation	185
c. Passivlegitimation	185
d. Frist	186
e. Streitwert und Verfahrensart	186
f. Gerichtsstand	187
4. Eigentumsfeststellungsklage	187
a. Grundsätzliches	187
b. Verfahren	188
c. Gerichtsstand	188
IV. Das gemeinschaftliche Eigentum	189
A. Überblick	189
1. Grundsätzliches	189
2. Gesamt- und Miteigentum	190
3. Abgrenzung zum fiduziarischen Eigentum	192
B. Das Gesamteigentum (Art. 652–654 ZGB)	192
1. Entstehung	192
2. Fehlen selbständiger Anteile	193

3.	Verfügungsberechtigung	194
a.	Grundsatz	194
b.	Dringliche Handlungen	195
c.	Abschluss eines Rechtsgeschäfts ohne Vertretungsbefugnis	196
4.	Änderungen betreffend die Mitgliedschaft.....	196
5.	Haftung in der Gesamthandschaft	197
6.	Beendigung des Gesamteigentums.....	197
a.	Ende der Gemeinschaft	197
b.	Veräußerung der Sache	198
c.	Auseinandersetzung	198
C.	Das Miteigentum (Art. 646–651 ZGB)	199
1.	Entstehung.....	199
2.	Erscheinungsformen.....	201
a.	Gewöhnliches und qualifiziertes Miteigentum.....	201
b.	Selbständiges und unselbständiges Miteigentum	201
c.	Modifiziertes, labiles Miteigentum	202
3.	Miteigentumsanteil als selbständiges Rechtsobjekt	202
a.	Verkehrsfähigkeit	202
b.	Abwehrrecht.....	205
4.	Nutzung und Verwaltung der Sache.....	205
a.	Notwendigkeit einer Regelung	205
b.	Nutzungs- und Verwaltungsordnung.....	206
c.	Gesetzliche Regelung.....	207
aa.	Bauliche Massnahmen	207
bb.	Verwaltungshandlungen	209
d.	Kostentragung	210
5.	Untergang des Miteigentums (insbesondere Art. 650 und 651 ZGB)	211
a.	Grundsätzliches	211
b.	Feststellungsklage	211
c.	Beschränkung der Aufhebung.....	212
d.	Aufhebungsarten	213
6.	Ausschluss eines Miteigentümers (Art. 649b ZGB).....	214
a.	Tatbestand	214
b.	Aktivlegitimation	215
c.	Passivlegitimation	216
d.	Klage	216
e.	Gerichtlicher Entscheid	216

§ 5 Das Fahrniseigentum	219
I. Grundsätzliches.....	219
A. Fahrnis	219
1. Körperliche Sache.....	219
2. Fahrnisbauten.....	219
3. Tiere.....	220
4. Naturkräfte und Energien.....	220
B. Der Eigentumserwerb an Fahrnis.....	220
1. Inhalt und Umfang.....	220
2. Arten	220
II. Der rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb	222
A. Gültiges Grundgeschäft.....	222
B. Besitzübertragung	223
1. Überblick	223
2. Übertragung von Eigentum durch Übergabe des Besitzes (Tradition)	225
a. Eigentliche Tradition (Art. 922 und 923 ZGB).....	225
b. Uneigentliche Tradition (Art. 922 Abs. 1 ZGB)	226
3. Übertragung von Eigentum durch Willenserklärung.....	226
a. Überblick.....	226
b. Longa manu traditio (offene Besitzlage; Art. 922 Abs. 2 ZGB).....	227
c. Brevi manu traditio (Besitzwandlung)	228
d. Besitzeskonstitut (Art. 924 Abs. 1 ZGB, Fall 2)	229
e. Besitzeanweisung (Art. 924 Abs. 1 ZGB, Fall 1)	230
4. Sonderregel für Warenpapier (Art. 925 ZGB)	232
C. Dinglicher Vertrag	233
D. Erwerb durch Übertragung vom Nichtberechtigten	234
1. Überblick	234
2. Der Erwerb von anvertrauten Sachen (Art. 933 ZGB).....	234
3. Der Erwerb von abhanden gekommenen Sachen (Art. 934 ZGB).....	235
4. Der Erwerb von Geld und Inhaberpapieren (Art. 935 ZGB).....	235
E. Erwerb unter Eigentumsvorbehalt (Art. 715 f. ZGB).....	235
1. Überblick	235
2. Voraussetzungen	236
3. Wirkung	237
4. Rechtskraftwirkung.....	239
5. Untergang des Eigentumsvorbehalts.....	239
6. Verfallklausel.....	240
7. Konsumkreditverträge.....	240

III.	Der nicht rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb	240
A.	Aneignung (Art. 718 f. ZGB).....	240
1.	Grundsätzliches.....	240
2.	Die Aneignung bei Tieren im Speziellen	241
B.	Fund (Art. 720–722 ZGB)	242
1.	Allgemeines	242
2.	Die verlorene Sache	243
3.	Pflichten des Finders (Art. 720 f. ZGB).....	244
4.	Rechte des Finders (Art. 722 ZGB)	245
a.	Keine Erueierung des Eigentümers innert Frist	245
b.	Erueierung des Eigentümers innert Frist.....	246
5.	Haus- und Anstaltsfund (Art. 720 Abs. 3, Art. 722 Abs. 3 ZGB).....	246
6.	Zuführung (Art. 725 ZGB).....	247
C.	Schatz (Art. 723 f. ZGB).....	248
1.	Grundsätzliches.....	248
2.	Herrenlose Naturkörper und Altertümer im Speziellen.....	249
D.	Verarbeitung von Sachen (Art. 726 ZGB)	249
1.	Bildung einer neuen Sache.....	249
2.	Rechtslage	250
3.	Person des Verarbeiters.....	251
4.	Obligatorische Ansprüche.....	251
E.	Verbindung und Vermischung (Art. 727 ZGB)	252
1.	Grundsätzliches.....	252
2.	Merkmale der Verbindung und Vermischung.....	252
3.	Rechtsfolgen	253
a.	Grundsatz	253
b.	Bei Sachen gleicher Art und Güte.....	254
c.	Bei Geld	255
d.	Bei Hinterlegung vertretbarer Wertpapiere	255
F.	Ersitzung (Art. 728 ZGB)	256
1.	Überblick	256
2.	Anwendungsgebiete	256
a.	Besitzerwerb durch Rechtsgeschäft.....	256
b.	Besitzerwerb durch Universalsukzession	257
c.	Besitzerwerb ohne Rechtsgeschäft.....	257
3.	Merkmale	257
a.	Ersitzende Person.....	257
b.	Ersitzungsfähiges Objekt.....	257
c.	Ersitzungsbesitz	258
aa.	Eigenbesitz	258

bb.	Unangefochtener Besitz.....	258
cc.	Ersitzungsdauer	259
d.	Guter Glaube.....	259
4.	Rechtsfolgen der Ersitzung	260
IV.	Eigentumsverlust (Art. 729 ZGB).....	260
A.	Überblick	260
B.	Tatbestände des Eigentumsverlustes.....	261
1.	Dereliktion	261
2.	Untergang der Sache	261
3.	Eigentumsübertragung und Gesamtrechtsnachfolge	262
4.	Unfreiwilliger Eigentumsverlust.....	262
5.	Weitere Tatbestände.....	262
§ 6	Das Grundeigentum.....	263
I.	Gegenstand des Grundeigentums.....	263
A.	Grundstücke	263
B.	Der Umfang des Grundeigentums.....	264
1.	Allgemeines	264
2.	Die horizontale Ausdehnung (Art. 668 ZGB).....	265
a.	Grenzen der Liegenschaft.....	265
b.	Grenzvorrichtungen.....	266
c.	Abgrenzungspflicht.....	266
3.	Die vertikale Ausdehnung (Art. 667 Abs. 1 ZGB).....	267
a.	Grundsatz	267
b.	Das geschützte Interesse.....	268
C.	Bestandteile des Grundeigentums	269
1.	Das Akzessionsprinzip im Allgemeinen	269
2.	Die Bauten (Art. 671–673, 677 ZGB).....	270
a.	Begriff und Eigenschaften.....	270
b.	Rechtsfolgen und Ansprüche	271
3.	Die Pflanzen (Art. 678 ZGB).....	272
4.	Die Quellen (Art. 704–712 ZGB)	272
5.	Spezialfälle bezüglich des Akzessionsprinzips	273
a.	Überblick.....	273
b.	Bauten auf dem Grundstück.....	274
aa.	Einbau (Art. 671–673 ZGB).....	274
bb.	Überbaurecht (Art. 674 ZGB).....	274
cc.	Baurecht (Art. 675 und 779 ZGB).....	275
dd.	Leitungen (Art. 676 Abs. 1 ZGB).....	276
ee.	Fahrnisbauten im Speziellen (Art. 677 ZGB).....	277
ff.	Sonderfälle bei Pflanzen (Art. 678 ZGB)	277
gg.	Quellen (Art. 704 ZGB).....	278
hh.	Grenzvorrichtungen (Art. 670 ZGB)	278

II.	Übersicht über den Erwerb von Grundeigentum.....	278
	A. Grundsätzliches.....	278
	B. Das Eintragungsprinzip (Art. 656 ZGB).....	279
III.	Der rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb.....	281
	A. Überblick.....	281
	B. Derivativer Eigentumserwerb.....	281
	1. Verpflichtungsgeschäft.....	281
	a. Schuldrechtlicher Vertrag.....	281
	b. Öffentliche Beurkundung.....	282
	c. Rechtsfolge eines Formmangels.....	283
	2. Eigentumsübergang.....	284
	C. Erwerb durch Übertragung vom Nichtberechtigten (Art. 973 Abs. 1 ZGB).....	285
IV.	Der nicht rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb.....	285
	A. Überblick.....	285
	B. Aneignung (Art. 658 ZGB).....	286
	C. Bildung neuen Landes (Art. 659 ZGB).....	286
	D. Bodenverschiebung (Art. 660–660b ZGB).....	286
	E. Ersitzung (Art. 661–663 ZGB).....	287
	1. Grundsätzliches.....	287
	2. Ordentliche Ersitzung (Tabularersitzung, Art. 661 ZGB).....	288
	a. Tatbestand.....	288
	b. Rechtsfolgen.....	289
	3. Ausserordentliche Ersitzung (Extratabularersitzung, Art. 662 ZGB).....	290
	a. Tatbestand.....	290
	b. Rechtsfolgen.....	291
	F. Weitere Fälle eines aussergrundbuchlichen Erwerbs.....	292
	1. Erbgang.....	292
	2. Enteignung.....	292
	3. Zwangsvollstreckung.....	293
	4. Gerichtliches Urteil.....	293
V.	Der Verlust des Grundeigentums (Art. 666 ZGB).....	293
VI.	Die Beschränkungen des Grundeigentums.....	295
	A. Einteilung der Eigentumsbeschränkungen.....	295
	1. Allgemeines.....	295
	2. Unterscheidungen nach Bestimmungen.....	296
	3. Privatrechtliche Beschränkungen.....	296
	4. Gesetzliche Beschränkungen.....	297
	B. Bestand, Änderung und Aufhebung der Eigentums- beschränkungen (Art. 680 ZGB).....	298

C. Verfügungsbeschränkungen.....	299
1. Überblick	299
2. Rechtsgeschäftliche Beschränkungen (Vorkaufs-, Rückkaufs- und Kaufsrecht)	300
a. Inhalt und Wirkungen des Vorkaufs-, Rückkaufs- und Kaufsrechts.....	300
aa. Überblick	300
bb. Vorkaufs- und Rückkaufsrecht	300
cc. Kaufsrecht.....	301
dd. Vormerkung im Grundbuch.....	301
ee. Ausgestaltung	302
b. Begründung eines Vorkaufs-, Rückkaufs- und Kaufsrechts.....	302
c. Das rechtsgeschäftliche Vorkaufsrecht insbesondere....	303
aa. Ausübung des Vorkaufsrechts	303
bb. Gesetzliche Ausgestaltung.....	303
cc. Vorkaufsfall.....	303
d. Das gesetzliche Vorkaufsrecht insbesondere (Art. 681 ff. ZGB).....	304
aa. Anwendungsbereich	304
bb. Spezialbestimmungen	305
cc. Vorkaufsfall.....	305
3. BewG und BGBB.....	306
D. Nutzungsbeschränkungen	307
1. Überblick	307
2. Das Nachbarrecht.....	308
a. Gesetzliche Regelung.....	308
b. Schutz vor übermässigen Immissionen	308
aa. Arten von Immissionen.....	308
bb. Geschützter Personenkreis.....	310
cc. Pflichten des Grundeigentümers.....	310
dd. Übermässige Einwirkungen	311
ee. Fallkonstellationen.....	311
c. Rechtsbehelfe (Art. 679 und 679a ZGB).....	313
aa. Klagemöglichkeiten	313
bb. Überschreitung des Eigentumsrechts (Art. 679 ZGB).....	313
cc. Rechtmässige Bewirtschaftung des Grundstücks (Art. 679a ZGB).....	314
dd. Gemeinwesen als Schädiger	315
ee. Abgrenzung zu anderen Rechtsbehelfen.....	316

3.	Bauten und Grabungen (Art. 685 und 686 ZGB).....	317
4.	Pflanzen (Art. 687 und 688 ZGB).....	317
5.	Wasserablauf und Entwässerung (Art. 689 und 690 ZGB).....	318
6.	Wegrechte und andere Notrechte (Art. 691–696, 710 ZGB).....	319
a.	Überblick.....	319
b.	Durchleitungsrecht.....	320
c.	Wegrechte, insbesondere das Notwegrecht.....	320
aa.	Allgemeines zum Wegrecht.....	320
bb.	Voraussetzungen des Notwegrechts.....	321
cc.	Rechtsfolgen.....	322
d.	Notbrunnenrecht.....	323
7.	Quellen und Brunnen (Art. 706–709 ZGB).....	324
8.	Recht auf Zutritt und Abwehr (Beschränkungen im Interesse der Allgemeinheit, Art. 699–702 ZGB).....	324
9.	Kostentragung bei bestimmten Vorrichtungen (Art. 697 und 698 ZGB).....	325
a.	Einfriedung.....	325
b.	Vorrichtungen zur Ausübung der nachbar- rechtlichen Befugnisse.....	325
VII.	Die Anwendung der Regeln über das Grundeigentum auf Rechte..	326
A.	Allgemeines.....	326
B.	Die Miteigentumsanteile an Grundstücken.....	326
C.	Die selbständigen und dauernden Rechte an Grundstücken.....	327
1.	Voraussetzungen.....	327
2.	Wirkungen.....	328
3.	Die Bergwerke.....	328
D.	Das Stockwerkeigentum (Art. 712a–712t ZGB).....	329
1.	Allgemeines.....	329
2.	Inhalt und Gegenstand des Stockwerkeigentums.....	330
a.	Inhalt des Stockwerkeigentums.....	330
b.	Gegenstand des Stockwerkeigentums.....	332
3.	Begründung und Aufhebung des Stockwerkeigentums.....	333
a.	Begründung des Stockwerkeigentums.....	333
b.	Untergang des Stockwerkeigentums.....	334
4.	Veräußerung und Belastung.....	335
5.	Verwaltung und Benutzung.....	335
a.	Anwendbares Recht und Reglement.....	335
b.	Gemeinschaftliche Kosten und Lasten.....	336
c.	Die Stockwerkeigentümergeinschaft.....	337
6.	Organisation der Stockwerkeigentümergeinschaft.....	338
a.	Versammlung der Stockwerkeigentümer.....	338
b.	Verwaltung.....	339

§ 7 Die beschränkten dinglichen Rechte im Allgemeinen.....	343
I. Grundlagen	343
A. Gesetzliche Regelung.....	343
B. Begriff.....	343
C. Arten	346
1. Überblick	346
2. Dienstbarkeiten	346
3. Pfandrechte	347
4. Grundlast.....	347
II. Die Rangordnung der beschränkten dinglichen Rechte	348
A. Grundsätzliches.....	348
B. Das Prinzip der Alterspriorität	349
1. Grundlage.....	349
2. Einzelheiten.....	350
a. Massgebender Zeitpunkt	350
b. Verhältnis von Pfandrechten und Dienstbarkeiten insbesondere.....	351
3. Ausnahmen	353
III. Beschränkte dingliche Rechte an eigener Sache	353
A. Grundsätzliches.....	353
B. Teilweise Konsolidation	353
C. Vollständige Konsolidation.....	354
1. Begriff.....	354
2. Bei Fahrnis	354
3. Bei Grundstücken.....	355
a. Überblick.....	355
b. Die Eigentümerdienstbarkeit (Art. 733 ZGB).....	355
c. Das Eigentümergrundpfandrecht.....	356
 § 8 Die Dienstbarkeiten und Grundlasten	 359
I. Übersicht.....	359
II. Die Grunddienstbarkeiten	361
A. Vorbemerkungen.....	361
B. Der Inhalt	363
1. Zulässiger Inhalt (Art. 730 ZGB).....	363
a. Grundsatz: Freie Inhaltsfestlegung.....	363
b. Allgemeine Inhaltsschranken	363
c. Verpflichtung nur zu passivem Verhalten.....	364
d. Beschränktheit der Belastung.....	365
e. Vernünftiges Interesse.....	366
f. Bezug zum Inhalt des Rechts, das beschränkt wird.....	366
g. Zeitliche Schranken.....	367
2. Art der Ausübung (Art. 737 ZGB).....	367

3.	Umfang der Ausübung	368
a.	Inhaltsermittlung (Auslegung von Dienstbarkeiten)	368
b.	Inhaltsänderung	372
c.	Vorrichtungen, die der Ausübung der Dienstbarkeit dienen	374
4.	Schutz der Dienstbarkeiten	374
C.	Begründung der Grunddienstbarkeit	376
1.	Rechtsgeschäftliche Errichtung	376
a.	Grundgeschäft	377
b.	Vollzugsgeschäft	378
2.	Nicht rechtsgeschäftliche Errichtung	379
D.	Änderung und Untergang der Grunddienstbarkeit	380
1.	Änderung	380
2.	Untergang	381
a.	Allgemeine Untergangsgründe	381
b.	«Ablösung» durch das Gericht insbesondere	383
III.	Die Personaldienstbarkeiten: Die Nutzniessung und andere Dienstbarkeiten	384
A.	Vorbemerkungen	384
B.	Die Nutzniessung (Art. 745–775 ZGB)	385
1.	Bedeutung	385
2.	Begriff	385
3.	Inhalt	386
a.	Gegenstand	386
b.	Rechte und Pflichten des Nutzniessers	387
c.	Rechte und Pflichten des Eigentümers	389
d.	Höchstpersönlichkeit	390
4.	Begründung	390
5.	Untergang	391
C.	Das Wohnrecht (Art. 776–778 ZGB)	392
D.	Das Baurecht (Art. 675, 779 ZGB)	394
1.	Bedeutung	394
2.	Begriff	394
3.	Arten	395
4.	Begründung	398
5.	Inhalt	398
6.	Übertragung	400
7.	Untergang	401
a.	Ordentlicher Heimfall: Untergang des Baurechts	401
b.	Vorzeitiger Heimfall: Übertragung des Baurechts an den Grundeigentümer	403
E.	Das Quellenrecht (Art. 704, 780 ZGB)	404
F.	Die anderen Dienstbarkeiten nach Art. 781 ZGB	405

IV.	Die Grundlasten	407
A.	Begriff.....	407
B.	Inhalt.....	407
C.	Begründung.....	409
D.	Untergang.....	410
§ 9	Das Grundpfand.....	411
I.	Vorbemerkungen	411
A.	Pfandrecht im Allgemeinen	411
B.	Grundpfandrechte insbesondere.....	412
1.	Begriff.....	412
2.	Gesetzliche Grundlagen	413
3.	Zweck des Rechtsinstituts des Grundpfandrechts	413
a.	Sicherung und Mobilisierung.....	413
b.	Im Einzelnen nach Arten der Grundpfandrechte.....	414
aa.	Grundpfandverschreibung	414
bb.	Schuldbrief	414
cc.	Gemeinsamkeiten	415
c.	Verhältnis zur Gült.....	416
d.	Verhältnis zur Grundlast	416
e.	Übersicht	417
4.	Anwendbare sachenrechtliche Prinzipien	417
a.	Das Spezialitätsprinzip.....	417
b.	Das Akzessorietätsprinzip.....	418
c.	Numerus clausus der Grundpfandrechte	418
II.	Allgemeine Bestimmungen.....	419
A.	Entstehung	419
1.	Rechtsgeschäftliche und gesetzliche Grundpfandrechte	419
2.	Pfandforderung: Die sicherzustellende Forderung	420
a.	Bestimmtheitsgebot.....	420
b.	Modalitäten	420
c.	Keine Verjährung.....	421
d.	Drittpfand im Speziellen	421
3.	Pfandgegenstand: Das belastete Grundstück.....	422
a.	Gegenstand.....	422
b.	Mehrheit von Pfandgegenständen	423
c.	Miteigentumsanteil.....	424
4.	Entstehung durch Eintragung in das Grundbuch.....	425
a.	Einteilung.....	425
b.	Rechtsgrund	425
c.	Vollzugsgeschäft.....	426
d.	Kausalitätsprinzip.....	426
5.	Entstehung ohne Eintragung in das Grundbuch.....	427

B.	Wirkungen	428
1.	Pfandhaft und Verwertungsrecht.....	428
2.	Umfang der Pfandhaft (Art. 805 und 806 ZGB)	428
3.	Wirkung der Pfandhaft vor der Verwertung (Art. 808–811 ZGB).....	429
4.	Rang der Pfandrechte (Art. 813–815, 817 ZGB)	430
a.	System der festen Pfandstelle.....	430
b.	Verteilung	433
C.	Pfandverwertung (Art. 816–819 ZGB)	433
D.	Untergang.....	435
III.	Die Grundpfandverschreibung.....	436
A.	Die vertragliche Grundpfandverschreibung (Art. 824–841 ZGB).....	436
1.	Überblick	436
2.	Entstehung und Untergang.....	436
3.	Die zu sichernde Forderung	437
a.	Im Allgemeinen.....	437
b.	Auswechslung der pfandgesicherten Forderungen («Pfanderneuerung»).....	438
4.	Die Sicherung einer fremden Schuld (Drittpfand)	438
5.	Verhältnis zwischen Forderung und Pfandrecht.....	439
6.	Die Urkunde über das Recht	441
a.	Im Allgemeinen.....	441
b.	Obligation mit Grundpfandverschreibung.....	442
7.	Veräusserung des pfandbelasteten Grundstücks	443
8.	Zwangsverwertung des pfandbelasteten Grundstücks.....	444
B.	Die gesetzlichen Grundpfandrechte	444
1.	Überblick	444
2.	Die unmittelbaren gesetzlichen Grundpfandrechte	445
a.	Entstehung.....	445
b.	Nach Bundesrecht	445
c.	Nach kantonalem Recht	445
3.	Die mittelbaren gesetzlichen Grundpfandrechte	446
a.	Entstehung.....	446
b.	Wichtige Anwendungsfälle im Bundesrecht	447
c.	Verknüpfung mit dem Grundstück	448
d.	Einzelfragen	448
4.	Das Bauhandwerkerpfandrecht insbesondere.....	449
a.	Allgemeines	449
b.	Voraussetzungen	450
aa.	Tatbestand.....	450
bb.	Forderung eines Bauhandwerkers.....	450

cc.	Das Grundstück	451
dd.	Fehlen anderer hinreichender Sicherheit.....	452
c.	Besondere Konstellationen.....	453
aa.	Pfandrechtsanspruch des Subunternehmers	453
bb.	Pfandobjekt bei Miteigentum und Stockwerkeigentum	454
cc.	Öffentliches Gemeinwesen als Bauherr.....	455
d.	Errichtung	456
aa.	Eintragung in das Grundbuch	456
bb.	Fristen	456
cc.	Verfahren der Eintragung	457
e.	Wirkungen.....	458
aa.	Verwertungsrecht und Rang nach Art. 840 ZGB.....	458
bb.	Vorrecht nach Art. 841 ZGB	459
IV.	Der Schuldbrief.....	460
A.	Grundzüge.....	460
1.	Begriff	460
2.	Schuldbriefforderung	461
3.	Wertpapier oder Registerpfandrecht	462
a.	Papier-Schuldbrief.....	463
b.	Register-Schuldbrief	464
4.	Eigentümerschuldbrief	465
B.	Entstehung	466
1.	Papier-Schuldbrief	466
2.	Register-Schuldbrief	467
C.	Änderung und Übertragung	468
1.	Papier-Schuldbrief	468
2.	Register-Schuldbrief	468
D.	Untergang.....	469
1.	Papier-Schuldbrief	469
2.	Register-Schuldbrief	469
E.	Einzelfragen	470
1.	Das Verhältnis von Schuldbriefforderung und Forderung aus dem Grundverhältnis	470
2.	Die «Einreden» des Schuldners.....	472
3.	Weitere Einzelfragen.....	473
a.	Die Abrede der Novation	473
b.	«Fahnisverpfändung» des Schuldbriefes.....	474
c.	Kündigung der Schuldbriefforderung.....	474
d.	Vollmachterteilung nach Art. 850 ZGB	474
e.	Die Kraftloserklärung (Art. 865 und 856 ZGB).....	475
4.	Anleihenstittel mit Grundpfandrecht (Art. 875 ZGB).....	475
V.	Die Gült	476

§ 10 Das Fahrnispfand	477
I. Allgemeines	477
A. Begriff	477
B. Grundzüge des Fahrnispfandrechts	478
C. Arten von Fahrnispfandrechten und deren Grundlage	479
D. Allgemeine Grundsätze des Fahrnispfandrechts	481
1. Überblick	481
2. Akzessorietätsprinzip	481
3. Spezialitätsprinzip	482
4. Publizitätsprinzip	482
5. Faustpfandprinzip.....	483
6. Prinzip des öffentlichen Glaubens.....	484
7. Prinzip der Alterspriorität	484
8. Prinzip der Unteilbarkeit der Pfandhaftung.....	484
II. Das Faustpfandrecht	485
A. Grundsätzliches.....	485
B. Pfandgegenstand	485
C. Entstehung	486
1. Erwerbsgrund	487
2. Erwerbsakt (Verfügungsgeschäft).....	488
a. Besitzübertragung	488
b. Arten der Besitzübertragung	489
c. Verfügungsmacht	490
d. Ausnahmen.....	490
3. Sonderfälle	491
a. Nachverpfändung	491
b. Weiterverpfändung.....	491
D. Übertragung	491
E. Untergang.....	492
F. Wirkungen	493
1. Verwertungsrecht als Hauptwirkung.....	493
2. Nebenwirkungen und Weiteres	494
III. Das Retentionsrecht	495
A. Grundsätzliches.....	495
1. Gesetzliche Bestimmungen	495
2. Inhalt	495
B. Entstehung	496
1. Tatbestand	496
2. Bewegliche Sache oder Wertpapier	496
3. Verwertbarkeit	497
4. Sache mit Willen des Schuldners im Besitz des Gläubigers.....	498
5. Konnexität.....	498
6. Fälligkeit	500