

PASCAL SIMONIUS / THOMAS SUTTER

# Schweizerisches Immobiliarsachenrecht

Band I: Grundlagen, Grundbuch und Grundeigentum

Verlag Helbing & Lichtenhahn  
Basel und Frankfurt am Main

# INHALTSVERZEICHNIS

<i>Vorwort</i> . . . . .	5
<i>Abkürzungen</i> . . . . .	27
<i>Allgemeines Literaturverzeichnis</i> . . . . .	31

## KAPITEL I: DIE GRUNDLAGEN DES IMMOBILIARSACHEN-RECHTS

§ 1 <i>Die dinglichen Rechte an Immobilien</i> . . . . .	37
Literatur . . . . .	37
I. <i>Der Inhalt des Sachenrechts</i> . . . . .	39
II. <i>Die dinglichen Rechte an Immobilien</i> . . . . .	39
1. Die dinglichen Rechte als absolute Rechte . . . . .	39
2. Die Objektbezogenheit . . . . .	41
3. Die Arten von dinglichen Rechten an Immobilien . . . . .	43
a) Das Eigentum . . . . .	43
b) Die beschränkten dinglichen Rechte . . . . .	43
aa) Die Dienstbarkeiten . . . . .	44
bb) Die Grundpfandrechte . . . . .	45
cc) Die Grundlast . . . . .	45
c) Der Besitz . . . . .	45
III. <i>Der privatrechtliche Aspekt der dinglichen Rechte</i> . . . . .	46
1. Die privatrechtliche Definition der dinglichen Rechte . . . . .	46
2. Die privatrechtlichen Eigentumsschranken . . . . .	49
a) Funktion der Eigentumsschranken . . . . .	49
b) Allgemeine und besondere Eigentumsschranken . . . . .	50
c) Externe und immanente Eigentumsschranken . . . . .	52
3. Die Bedeutung beschränkter dinglicher Rechte und gemeinschaftlichen Eigentums . . . . .	53
IV. <i>Der öffentlich-rechtliche Aspekt der dinglichen Rechte</i> . . . . .	55
1. Dingliche Rechte gegen den Staat . . . . .	55
2. Die öffentlich-rechtlichen Eigentumsschranken . . . . .	59
a) Zweck und Rechtsnatur . . . . .	59
b) Rechtsquellen der öffentlich-rechtlichen Eigentumsschranken . . . . .	60
c) Der Inhalt der öffentlich-rechtlichen Eigentumsschranken . . . . .	62
aa) Bauverbote . . . . .	62
bb) Beseitigungsverbote . . . . .	63

cc)	Nutzungs- und Unterhaltszwänge . . . . .	.63
dd)	Duldungspflichten . . . . .	.63
ee)	Verfügungsverbote und -beschränkungen. . . . .	.63
d)	Die Voraussetzungen der Eigentumsschranken und der Eigentumsgarantie. . . . .	.64
aa)	Die Institutsgarantie. . . . .	.65
bb)	Die Bestandesgarantie. . . . .	.65
cc)	Die Wertgarantie. . . . .	.66
e)	Eigentumsschranken und Handels- und Gewerbe- freiheit . . . . .	.69
3.	Die Enteignung . . . . .	.69
V.	<i>Das anwendbare Recht.</i> . . . . .	.70
1.	Internationales Kollisionsrecht . . . . .	.70
2.	Interkantonal anwendbares Recht . . . . .	.72
3.	Die Gesetzgebungshoheit . . . . .	.72
a)	Bundeszivilrecht . . . . .	.72
b)	Kantonales Zivilrecht . . . . .	.73
c)	Öffentliches Recht des Bundes. . . . .	.74
d)	Öffentliches Recht der Kantone. . . . .	.75
e)	Schranken der kantonalen Gesetzgebungshoheit . . . . .	.75
VI.	<i>Der Rechtsschutz der dinglichen Rechte.</i> . . . . .	.76
1.	Die sachenrechtlichen Klagen. . . . .	.76
a)	Klagen aus dem Recht . . . . .	.76
b)	Klagen aus dem Besitz . . . . .	.77
c)	Obligatorische Klagen. . . . .	.77
2.	Die Zuständigkeit der Gerichte. . . . .	.77
a)	Dingliche Klagen. . . . .	.77
b)	Obligatorische Klagen. . . . .	.78
c)	Betreibungsrechtliche Klagen. . . . .	.79
3.	Die Zuständigkeit der freiwilligen Gerichtsbarkeit . . . . .	.79
§ 2	<i>Realobligationen und verwandte Erscheinungen.</i> . . . . .	.81
Literatur.	. . . . .	.81
I.	<i>Wesen und Zweck.</i> . . . . .	.82
1.	Der Begriff . . . . .	.82
2.	Verhältnis zu den Eigentumsschranken . . . . .	.82
3.	Zwecke und Anwendungsbereich. . . . .	.83
II.	<i>Verpflichtete und Berechtigte.</i> . . . . .	.84
1.	Die verpflichteten Personen. . . . .	.84
2.	Die berechtigten Personen. . . . .	.85

3.	Prozessstandschaft bei Handänderungen . . . . .	87
///.	<i>Die Entstehung der Realobligation.</i> . . . . .	88
1.	Durch Gesetz . . . . .	88
2.	Durch Rechtsgeschäft . . . . .	89
a)	Nebenpflichten bei Dienstbarkeiten . . . . .	89
b)	Miteigentümer- und Stockwerkeigentümerregle- ment . . . . .	89
c)	Grundlasten . . . . .	90
d)	Vorgemerkte rechtsgeschäftliche Ansprüche . . . . .	90
IV.	<i>Inhalt der Realforderung.</i> . . . . .	91
1.	Der Inhalt der Forderung . . . . .	91
a)	Leistungen . . . . .	91
b)	Duldung . . . . .	92
c)	Unterlassung . . . . .	92
2.	Rechtsnatur und Verjährung . . . . .	92
V.	<i>Der Rechtsschutz der Realobligationen.</i> . . . . .	93
1.	Anwendbares Recht . . . . .	93
2.	Klagen aus Realobligationen . . . . .	93
3.	Die Zuständigkeit der Gerichte . . . . .	94
VI.	<i>Mit der Realobligation verwandte Rechtsbeziehungen</i> . . . . .	96
1.	Übergang von Miet- und Pachtverträgen auf den Einzel- rechtsnachfolger des Eigentümers . . . . .	96
2.	Gesetzliche und vorgemerkte Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechte . . . . .	97
3.	Vereinbarte Abweichungen vom dispositiven Recht, die keine offenen Verpflichtungen schaffen . . . . .	98
§ 3	<i>Die Prinzipien des Sachenrechts.</i> . . . . .	100
Literatur.	. . . . .	100
I.	<i>Das Wesen der sachenrechtlichen Prinzipien.</i> . . . . .	101
///.	<i>Prinzipien der dinglichen Sachherrschaft.</i> . . . . .	103
1.	Das Prinzip der Absolutheit . . . . .	103
2.	Das Prinzip der Typengebundenheit und Typenfixierung . . . . .	103
3.	Das Prinzip der vollständigen Sachherrschaft . . . . .	106
4.	Das Prinzip der Verfügungsfreiheit . . . . .	107
5.	Das Prinzip der Dauerhaftigkeit . . . . .	107
6.	Das Prinzip der Elastizität . . . . .	108
///.	<i>Prinzipien des Schutzes des Rechtsverkehrs.</i> . . . . .	109
1.	Das Publizitätsprinzip . . . . .	109

2.	Das Prinzip des Schutzes des gutgläubigen Erwerbers . . . . .	110
3.	Das Prinzip der Formgebundenheit . . . . .	110
4.	Das Kausalitätsprinzip . . . . .	112
IV.	<i>Prinzipien der Abgrenzung des Objekts der Sachenrechte.</i> . . . . .	113
1.	Das Spezialitätsprinzip . . . . .	113
2.	Das Akzessionsprinzip . . . . .	114
§4	<i>Die Objekte des Sachenrechts in rechtlicher Hinsicht.</i> . . . . .	116
Literatur.	. . . . .	116
I.	<i>Liegenschaften und Grundstücke.</i> . . . . .	117
1.	Die Liegenschaften . . . . .	117
2.	Die übrigen "Grundstücke". . . . .	118
a)	In das Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte . . . . .	118
b)	Bergwerke . . . . .	120
c)	Miteigentumsanteile an Grundstücken . . . . .	121
II.	<i>Öffentliche Sachen.</i> . . . . .	122
1.	Die Regelung im Gesetz . . . . .	122
2.	Der Sonderregelung nicht unterstellte Grundstücke . . . . .	123
a)	Kulturfähiges Land, das keinen Eigentümer hat . . . . .	123
b)	Das Fiskalvermögen des Staates. . . . .	124
3.	Der Sonderregelung unterstellte Grundstücke . . . . .	124
a)	Die dem Gemeingebrauch gewidmeten Grundstücke . . . . .	124
b)	Die herrenlosen Liegenschaften im Sinne von Art. 664 Abs. 2 ZGB. . . . .	124
c)	Das Verwaltungsvermögen im engeren Sinne . . . . .	125
4.	Der Gegenstand der öffentlich-rechtlichen Gesetzgebung . . . . .	126
5.	Zivilrechtliches Eigentum an öffentlichen Liegenschaften. . . . .	128
6.	Private Rechte an öffentlichen Liegenschaften. . . . .	130
7.	Beginn und Ende der öffentlich-rechtlichen Stellung . . . . .	131
8.	Privates Eigentum an herrenlosen Liegenschaften . . . . .	132
a)	Altes Eigentum . . . . .	132
b)	Die Aneignung von herrenlosem Land . . . . .	133
§5	<i>Die Objekte des Sachenrechts in körperlicher Hinsicht.</i> . . . . .	135
Literatur.	. . . . . <sup>1*)</sup> . . . . .	135
I.	<i>Die horizontale Ausdehnung der Liegenschaft.</i> . . . . .	136
1.	Die Festlegung der Grenzen . . . . .	136

2.	Die Vermarkung und Vermessung der Grenzlinien . . . . .	139
3.	Die Grenzfeststellungsklage und die Grenzscheidungs- klage. . . . .	140
a)	Die zur Verfügung stehenden Verfahren. . . . .	141
b)	Die Grenzscheidungsklage im besonderen. . . . .	142
c)	Die Stellung der weiteren Berechtigten. . . . .	142
aa)	Eigentumsklage und Actio confessoria. . . . .	143
bb)	Grenzfeststellungsklage und Grenzscheidungsklage . . . . .	143
cc)	Vorgemerkte nicht dingliche Rechte. . . . .	144
d)	Die Sonderregel bei Bodenverschiebungen. . . . .	145
II.	<i>Die vertikale Ausdehnung der Liegenschaft.</i> . . . . .	146
III.	<i>Die Bestandteile.</i> . . . . .	148
1.	Die Bestandteile der Liegenschaft . . . . .	148
2.	Fahrnisbauten und Fahrnispflanzen. . . . .	149
3.	Die Verbauung . . . . .	150
a)	Die Anwendungsfälle. . . . .	151
b)	Die wertmässige Korrektur. . . . .	153
c)	Die sachenrechtlichen Korrekturen. . . . .	154
d)	Verhältnis der Verbauungsregeln zu den übrigen Ausgleichsmechanismen des Gesetzes. . . . .	156
e)	Analoge Anwendung der Verbauungsregeln auf Pflanzen. . . . .	158
4.	Die Quellen. . . . .	158
a)	Anwendung des Akzessionsprinzips. . . . .	158
b)	Einschränkungen des Quellbegriffs. . . . .	158
5.	Die Früchte. . . . .	159
6.	Ausnahmen vom Akzessionsprinzip. . . . .	160
IV.	<i>Die Zugehör.</i> . . . . .	161
1.	Der Begriff. . . . .	161
2.	Die Bestellung . . . . .	161
3.	Die Wirkungen. . . . .	163
4.	Die Werkszugehör. . . . .	164

## KAPITEL II: GRUNDBUCH UND BESITZ

§6	<i>Wesen und Einführung des Grundbuchs.</i> . . . . .	167
	Literatur. . . . .	167
I.	<i>Das Grundbuchprinzip.</i> . . . . .	168
1.	Der Grundsatz der Publizität . . . . .	168
2.	Geschichtliche Entwicklung des Publizitätsprinzips . . . . .	169

a)	Das Fertigungssystem . . . . .	169
b)	Das Registriersystem . . . . .	170
c)	Das Grundbuchsystem . . . . .	172
//.	<i>Das eidgenössische Grundbuch.</i> . . . . .	173
1.	Inhalt des Systems und Einführung in den Kantonen . . .	173
2.	Die Grundbuchvermessung . . . . .	175
3.	Das Einführungsverfahren . . . . .	176
a)	Die aufzunehmenden Rechte . . . . .	176
b)	Die Anmeldung nicht verzeichneter Rechte . . . . .	177
4.	Das Übergangsrecht . . . . .	179
a)	Art. 40 Abs. 2 SchlT ZGB. . . . .	179
b)	Art. 46 SchlT ZGB. . . . .	180
c)	Art. 48 SchlT ZGB. . . . .	180
§ 7	<i>Die Organisation des Grundbuchs.</i> . . . . .	182
Literatur.	. . . . .	182
/.	<i>Die Behörden.</i> . . . . .	184
1.	Die kantonalen Grundbuchämter. . . . .	184
a)	Sachliche Zuständigkeit . . . . .	184
b)	Örtliche Zuständigkeit . . . . .	185
2.	Die Oberbehörden. . . . .	186
//.	<i>Die Einrichtungen des Grundbuchs.</i> . . . . .	188
1.	Das Hauptbuch und die Hilfsregister. . . . .	188
2.	Das Hauptbuch und seine Ergänzungen. . . . .	188
a)	Das Hauptbuch. . . . .	188
b)	Die Belege. . . . .	189
3.	Die Pläne. . . . .	190
4.	Das Tagebuch . . . . .	191
///.	<i>Der Eintragungsvorgang.</i> . . . . .	191
1.	Die Anmeldung . . . . .	191
a)	Das Antragsprinzip. . . . .	191
b)	Subjekt der Anmeldung . . . . .	192
c)	Ausschluss des einseitigen Rückzugs der An- meldung. . . . .	196
2.	Die Eintragungstitel . . . . .	197
a)	Die Titeleinreichung . . . . .	197
b)	Die Titelprüfung . . . . .	198
3.	Die Eintragung . . . . .	200

IV.	<i>Die Öffentlichkeit des Grundbuchs.</i>	202
V.	<i>Verwaltungsrechtliche Rechtsmittel.</i>	204
VI.	<i>Der ungerechtfertigte Eintrag im Grundbuch.</i>	206
	1. Nachträgliche und anfängliche Unrichtigkeit	206
	2. Die Grundbuchberichtigungsklage	207
	a) Wesen und Verfahren	207
	b) Die einzelnen Voraussetzungen	209
	aa) Ungerechtfertigte Grundbuchoperation	209
	bb) Legitimation	210
	c) Das Urteil	211
	3. Das Berichtigungsverfahren nach Art. 976 ZGB	212
	4. Das administrative Berichtigungsverfahren nach Art. 977 ZGB	213
	a) Der versehentliche Eintrag ohne Wirkung auf den Inhalt des Rechts	213
	b) Der versehentliche Eintrag mit Wirkung auf den Inhalt des Rechts	214
	5. Die Verantwortlichkeit des Staats und der Beamten	214
	§8 <i>Die Eintragungen im Grundbuch und ihre Wirkungen.</i>	219
	Literatur	219
	/. <i>Die Eintragungen im engeren Sinn.</i>	222
	1. Allgemeiner Inhalt der Eintragungen	222
	2. Die Eintragung von Eigentum	223
	3. Die Eintragung von Dienstbarkeiten und Grundlasten	224
	4. Die Eintragung von Grundpfandrechten	225
	//. <i>Die Eintragungen im weiteren Sinn.</i>	226
	1. Die Vormerkungen	226
	a) Wesen und Inhalt	226
	b) Das Eintragungsverfahren	228
	c) Arten der zulässigen Vormerkung	229
	d) Die Vormerkung persönlicher Rechte	230
	e) Die Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen	234
	f) Vorläufige Eintragungen	238
	2. Die Anmerkungen	239
	a) Wesen und Wirkung	239
	b) Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentums-schranken	240
	c) Anmerkung altrechtlicher dinglicher Rechte	241
	d) Anmerkung unmittelbarer gesetzlicher Wegrechte	241



e)	Anmerkung der Benutzungs- und Verwaltungs- ordnung der Miteigentümergeinschaft und des Reglements der Stockwerkeigentümergeinschaft	241
f)	Anmerkung von Zugehör.	241
g)	Anmerkung des Zeitpunkts des Beginns eines Werks.	242
h)	Anmerkung der Realgrundlasten hinsichtlich der Berechtigung	242
i)	Anmerkung von Beschwerdeverfahren betreffend Abweisungsverfügungen	243
j)	Anmerkung von Bewilligungsverfahren bei ange- meldeten Rechtsgeschäften.	243
3.	Die Bemerkungen	243
///.	<i>Die Wirkungen der Eintragungen im Grundbuch.</i>	243
1.	Die Übertragungswirkung (sog. Translativwirkung)	244
a)	Der Grundsatz	244
b)	Die Durchbrechungen	245
c)	Der deklaratorische Eintrag	248
2.	Die Beweiswirkung	249
a)	Beweis der dinglichen Berechtigung	249
b)	Beweis der Kenntnis der Grundbucheinträge	249
3.	Der Schutz des gutgläubigen Erwerbers	250
4.	Die Ersitzungswirkung	252
§ 9	<i>Besitz an Grundstücken.</i>	253
Literatur.		253
/.	<i>Das Wesen des Liegenschaftsbesitzes.</i>	254
1.	Buchbesitz und Sachbesitz	254
2.	Fiktiver Besitz	256
3.	Der Besitzestitel	256
4.	Unmittelbarer und mittelbarer Besitz	257
5.	Der Besitzesdiener	258
6.	Mehrheitlicher Besitz	258
a)	Mitbesitz	258
b)	Gesamtbesitz	259
//.	<i>Die Objekte des Besitzes.</i>	259
1.	Besitz an ganzen Liegenschaften	259
2.	Teilbesitz	259
3.	Besitz bei Dienstbarkeiten und Grundlasten	260

///.	<i>Erwerb und Verlust des Besitzes.</i>	262
1.	Derivativer Erwerb.	262
a)	Traditio.	262
b)	Besitzesverträge als Übergabeersatz (sog. Traditions- surrogate).	262
aa)	Die Übertragung der offenen Besitzeslage (longa manu traditio).	263
bb)	Besitzwandlung (brevi manu traditio).	263
cc)	Besitzeskonstitut (constitutum possessorium)	263
dd)	Besitzanweisung.	263
2.	Originärer Erwerb.	264
3.	Verlust und Aufgabe.	264
IV.	<i>Die Wirkungen des Besitzes.</i>	265
1.	Die Übertragungswirkung (sog. Translativwirkung)	265
2.	Die Beweiswirkung.	265
3.	Der Gutgläubenserwerb.	266
4.	Die Ersitzung.	266
V.	<i>Der Schutz des Besitzes.</i>	266
1.	Legitimation.	266
2.	Der Schutz bei Besitzesstörung.	267
a)	Voraussetzungen.	267
b)	Selbsthilfe.	267
c)	Besitzschutzklage.	268
d)	Eigentumsfreiheitsklage.	269
3.	Der Schutz bei Besitzesentziehung.	270
a)	Voraussetzungen.	270
b)	Selbsthilfe.	270
c)	Besitzschutzklage.	271
d)	Vindikation.	271
e)	Entfernung des Mieters.	272
VI.	<i>Die Rechtsstellung des herausgabepflichtigen Besitzers</i>	272
1.	Die Anwendung der Sonderregeln.	272
2.	Schaden, Früchte, Verwendungen.	273
3.	Die Unterscheidung zwischen gutem und bösem Glauben	275
4.	Die Stellung des gutgläubigen Besitzers.	276
5.	Die Stellung des bösgläubigen Besitzers.	277

### KAPITEL III: DAS GRUNDEIGENTUM

§ 10 Erwerb und Verlust des Grundeigentums. . . . .	281
Literatur. . . . .	281
/. Derivativer und originärer Eigentumserwerb. . . . .	285
//. Der derivative Eigentumserwerb durch Eintragung des Erwerbers im Grundbuch. . . . .	286
1. Der Grundbucheintrag und seine Wirkungen. . . . .	286
2. Bedingungen und Befristungen des Eigentumserwerbs .	287
a) Aufschiebende Bedingungen und Befristungen . . . .	287
b) Auflösende Bedingungen und Befristungen . . . . .	288
3. Das Verpflichtungsgeschäft in öffentlicher Urkunde . . .	289
a) Der Zweck der öffentlichen Beurkundung. . . . .	289
b) Formbedürftige Rechtsgeschäfte. . . . .	290
c) Der notwendige Inhalt der öffentlichen Urkunde . . .	294
d) Weitere Vertragsbestimmungen. . . . .	297
e) Das Verfahren der öffentlichen Beurkundung . . . .	300
f) Aufhebung und Abänderung des Verpflichtungsges- chäfts. . . . .	303
4. Die Rechtsfolgen des Formmangels. . . . .	303
a) Der Grundsatz. . . . .	303
b) Der simulierte Kaufpreis. . . . .	306
c) Die Beschränkung der Anrufung des Formmangels	306
5. Ausnahmen von der öffentlichen Beurkundung. . . . .	309
///. Der derivative Eigentumserwerb ausserhalb des Grundbuchs. . . . .	311
1. Wesen und Wirkungen. . . . .	311
2. Aufschiebende Bedingungen und Befristungen. . . . .	312
3. Die Universalsukzession. . . . .	313
a) Der Erbgang. . . . .	313
b) Die Fusion. . . . .	315
c) Die Gütergemeinschaft. . . . .	316
d) Der Heimfall des Vermögens einer aufgelösten juristischen Person. . . . .	317
4. Der Eigentumserwerb durch gerichtliche Zuspreehung .	318
a) Teilungsklagen. . . . .	318
b) Forderungsklagen. . . . .	318
c) Ehescheidung bei Gütergemeinschaft. . . . .	319
5. Der Eigentumsübergang nach öffentlichem Recht . . . .	320
a) Die Zwangsverwertung. . . . .	320
aa) Zuschlag in der Versteigerung. . . . .	320
bb) Freihandverkauf. . . . .	322

b) Die Enteignung . . . . .	323
c) Die Eingemeindung . . . . .	324
d) Die Übernahme durch eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. . . . .	324
IV. <i>Der originäre Eigentumserwerb.</i> . . . . .	324
1. Die Aneignung . . . . .	324
2. Die Bildung von neuem Land . . . . .	326
3. Die Ersitzung . . . . .	327
a) Wesen und Zweck . . . . .	327
b) Die Anwendungsfälle. . . . .	328
c) Die Tabularersitzung im besonderen . . . . .	328
d) Die Extratabularersitzung im besonderen. . . . .	329
e) Die ersitzungsfähigen Rechte. . . . .	330
f) Die ersitzungsfähigen Liegenschaften. . . . .	330
g) Der Ersitzungsbesitz . . . . .	331
aa) Der Titel . . . . .	331
bb) Unangefochtenheit und Dauer. . . . .	332
h) Der gute Glaube. . . . .	333
i) Die Wirkungen der Ersitzung . . . . .	333
j) Unterbrechung und Stillstand der Ersitzung . . . . .	335
4. Der Eigentumserwerb kraft guten Glaubens. . . . .	336
a) Wesen und Begriff . . . . .	336
b) Die Stellung des früheren Eigentümers. . . . .	337
c) Der gute Glaube. . . . .	338
d) Die Wirkungen. . . . .	339
V. <i>Der Verlust des Eigentums.</i> . . . . .	339
1. Der vollständige Untergang der Liegenschaft . . . . .	339
2. Die Dereliktion . . . . .	339
§ 11 <i>Kaufrecht, Rückkaufs recht und Vorkaufsrecht.</i> . . . . .	342
Literatur . . . . .	342
/. <i>Wesen der Kaufsrechte.</i> . . . . .	343
1. Die Behandlung im Gesetz . . . . .	343
2. Der Inhalt der Rechte. . . . .	344
3. Rechtsnatur der Kaufsrechte. . . . .	346
//. <i>Die Begründung der Rechte.</i> . . . . .	347
1. Durch Rechtsgeschäft . . . . .	347
a) Inhalt . . . . .	347
b) Form. . . . .	348

2.	Durch Gesetz (sog. gesetzliche Kaufs-, Rückkaufs- und Vorkaufsrechte) . . . . .	349
a)	Die einzelnen gesetzliche Rechte . . . . .	350
aa)	Vorkaufsrecht der Miteigentümer. . . . .	350
bb)	Vorkaufsrecht des Inhabers eines selbständigen und dauernden Baurechts am belasteten Grundstück und Vorkaufsrecht des Inhabers des belasteten Grundstücks am Baurecht . . . . .	351
cc)	Vorkaufsrechte an landwirtschaftlichen Grundstücken gemäss BG über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes. . . . .	351
dd)	Kaufs- und Rückkaufsrechte an landwirtschaftlichen Grundstücken. . . . .	352
b)	Abänderung und Aufhebung . . . . .	352
///.	<i>Wirkungen der Kaufs-, Rückkaufs- und Vorkaufsrechte</i> . . . . .	354
1.	Obligatorische Wirkungen der vertraglichen Rechte . . . . .	354
2.	Verstärkung durch Vormerkung im Grundbuch . . . . .	355
3.	Die Wirkungen der gesetzlichen Kaufs-, Rückkaufs- und Vorkaufsrechte. . . . .	356
4.	Befristung der Rechte. . . . .	356
IV.	<i>Die Ausübung der Rechte.</i> . . . . .	359
1.	Die Ausübungserklärung . . . . .	359
a)	Die Abgabe der Erklärung . . . . .	359
b)	Adressat der Erklärung . . . . .	360
c)	Form der Ausübung . . . . .	361
2.	Der Zeitpunkt der Ausübung . . . . .	362
a)	Beim Kaufs- und Rückkaufsrecht . . . . .	362
b)	Beim Vorkaufsrecht . . . . .	363
3.	Die negative Gestaltungserklärung . . . . .	365
4.	Der Vorkaufsfall . . . . .	366
a)	Zugelassene Vorkaufsfälle. . . . .	366
b)	Bedingte und bewilligungspflichtige Geschäfte . . . . .	368
c)	Veräusserungen, die keinen Vorkaufsfall bilden . . . . .	369
d)	Nachträgliche Aufhebung des Kaufvertrages . . . . .	373
e)	Anzeigepflicht . . . . .	374
V.	<i>Wirkungen der Ausübungserklärung</i> . . . . .	374
1.	Entstehung des Kaufverhältnisses. . . . .	374
2.	Stellung des Dritterwerbers. . . . .	376
3.	Zu Unrecht beanspruchtes Vorkaufsrecht. . . . .	377

§ 12 Der Inhalt des Grundeigentums. . . . .	379
Literatur. . . . .	379
/. Die Befugnisse des Eigentümers. . . . .	381
//. Der Schutz des Eigentums. . . . .	382
1. Arten und Ziele des Eigentumsschutzes. . . . .	382
2. Die Klagen bei Entzug oder Vorenthaltung des Besitzes	383
a) Die Eigentumsklage (Rei vindicatio). . . . .	383
b) Der Besitzerschutz. . . . .	386
c) "Klage aus dem Buchbesitz"?. . . . .	387
d) Die Erbschaftsklage. . . . .	387
3. Die Abwehr ungerechtfertigter Einwirkungen. . . . .	389
a) Die Eigentumsfreiheitsklage. . . . .	389
b) Der Besitzerschutz. . . . .	392
4. Die Feststellungsklagen. . . . .	392
a) Die Eigentumsfeststellungsklage. . . . .	393
b) Die Eigentumsfreiheits-Feststellungsklage. . . . .	394
c) Die Grundbuchberichtigungsklage. . . . .	394
5. Schadenersatz. . . . .	394
6. Ungerechtfertigte Bereicherung und Geschäftsführung ohne Auftrag. . . . .	395
///. Die privatrechtlichen Eigentumsschranken. . . . .	396
1. Allgemeines. . . . .	396
2. Die Betretungsrechte. . . . .	398
a) Der freie Zutritt zu Wald und Weide. . . . .	398
b) Das Betretungsrecht für Jagd und Fischerei . . . . .	401
c) Das Betretungsrecht zur Abholung zugeführter Sachen. . . . .	402
d) Eingriffe zur Abwehr von Gefahr und Schaden . . . . .	404
3. Verfügungsbeschränkungen. . . . .	406
a) Das Verbot der Zerstückelung von Grundstücken . . . . .	406
b) Die Sperrfrist für die Veräußerung nichtlandwirt- schaftlicher Grundstücke. . . . .	407
c) Beschränkungen des Erwerbs von Grundstücken durch Personen im Ausland. . . . .	409
d) Grenzen der Belastbarkeit von Grundstücken mit Grundpfandrechten. . . . .	412

§ 13 Das Nachbarrecht . . . . .	414
Literatur . . . . .	414
I. Allgemeine Regeln des Nachbarrechts. . . . .	415
1. Das Thema des Nachbarrechts. . . . .	415
2. Rechtsnatur der Nachbarrechte. . . . .	417
3. Die verpflichteten Personen. . . . .	417
4. Die berechtigten Personen. . . . .	420
5. Die zeitliche Komponente bei den Realobligationen . . . . .	421
II. Rechtsquellen des Nachbarrechts. . . . .	422
1. Öffentlich-rechtliche Eigentumsschranken. . . . .	422
2. Kantonales Privatrecht . . . . .	423
3. Doppelnormen. . . . .	423
III. Der Schutz der Nachbarrechte. . . . .	425
1. Arten des Schutzes. . . . .	425
2. Aus der sachenrechtlichen Stellung des verletzten Nachbarn abgeleiteter Schutz. . . . .	426
a) Die Eigentumsfreiheitsklage. . . . .	426
b) Die Besitzschutzklage. . . . .	427
c) Schadenersatzanspruch . . . . .	427
3. Aus der realobligatorischen Verpflichtung des Nachbarn abgeleiteter Schutz. . . . .	428
a) Die Abwehr von Einwirkungen . . . . .	428
b) Die Durchsetzung der Zutrittsrechte und Leistungsansprüche. . . . .	429
4. Der Schutz des Nachbarn aufgrund des öffentlichen Polizeirechts. . . . .	429
IV. Die Schranken der Benützung. . . . .	430
1. Das Immissionenverbot . . . . .	430
2. Das Verbot der Schädigung durch Grabungen und Bauten. . . . .	434
3. Das Verbot der Beschädigung von Quellen und Brunnen . . . . .	435
V. Die Einhaltung der Grenzen. . . . .	436
1. Abschränkungen. . . . .	437
2. Grenzbauten. . . . .	438
3. Überragende Bauten. . . . .	440
4. Grenzpflanzen. . . . .	442
a) Grenzabstände. . . . .	442
b) Kapprecht . . . . .	443
c) Anries. . . . .	444
5. Grenzwässer. . . . .	444

VI.	<i>Betretungsrechte</i>	445
VII.	<i>Die Notrechte</i>	447
	1. Wesen	447
	2. Arten der Notrechte	448
	a) Die Notleitung (Art. 691-693 ZGB)	448
	b) Der Notweg (Art. 694 ZGB)	448
	c) Der Notbrunnen (Art. 710 ZGB)	449
	3. Voraussetzungen der Notrechte	449
	4. Der Inhalt der Notrechte	450
	5. Die Errichtung der Dienstbarkeiten	451
	6. Die Entschädigung	453
	7. Veränderung der Dienstbarkeit	453
	8. Aufhebung der Dienstbarkeit	454
VIII.	<i>Quellenfassungen und Bodenverbesserungen</i>	455
	1. Die Quellengemeinschaft	455
	2. Die Boden Verbesserungen	456

#### KAPITEL IV: DAS GEMEINSCHAFTLICHE EIGENTUM

§ 14	<i>Das Miteigentum</i>	463
	Literatur	463
I.	<i>Wesen und Arten des gemeinschaftlichen Eigentums</i>	463
	1. Das Wesen des gemeinschaftlichen Eigentums	463
	2. Die Arten des gemeinschaftlichen Eigentums	465
	a) Das Miteigentum	465
	b) Das Stockwerkeigentum	466
	c) Das Gesamteigentum	466
	3. Mitberechtigung an beschränkten dinglichen Rechten	467
II.	<i>Die Entstehung von Miteigentum</i>	469
	1. Rechtsgeschäftliche Begründung	469
	2. Entstehung durch Gesetz oder richterliches Urteil	470
	3. Entstehung von Miteigentum ohne Eigentumsübertragung	471
	4. Notwendiger Inhalt des Begründungsgeschäfts	472
	5. Das eigene Grundbuchblatt	472
III.	<i>Die Rechte des Miteigentümers an der Liegenschaft</i>	474
	1. Verfügungsrecht	474
	2. Gesetzliches Vorkaufsrecht	475
	3. Besitz	478
	4. Benützung und Nutzung	479



5. Sondernutzungen . . . . .	481
6. Dinglicher Rechtsschutz gegen Miteigentümer . . . . .	481
IV. <i>Die Verwaltungsgemeinschaft der Miteigentümer nach innen</i> . . . . .	482
1. Die Miteigentümergeinschaft . . . . .	482
2. Nutzungs- und Verwaltungsordnung und gesetzliche Regelung . . . . .	484
3. Beschlussfassung und Verwaltungstätigkeit im allgemeinen . . . . .	486
4. Beschlussfassung über nichtbauliche Verwaltungshandlungen . . . . .	487
5. Beschlussfassung über bauliche Massnahmen . . . . .	488
6. Beschlussfassung über Veränderung der Zweckbestimmung und andere einschneidende Änderungen . . . . .	490
7. Beschlussfassung über Gesamtverfügungen . . . . .	490
8. Die Richterliche Verwaltungsordnung . . . . .	491
9. Die dingliche Wirkung der Beschlüsse und richterlichen Anordnungen . . . . .	492
10. Kostentragung . . . . .	492
11. Gegenseitige Ansprüche aus der Verwaltungsgemeinschaft . . . . .	493
V. <i>Die Verwaltungsgemeinschaft der Miteigentümer nach aussen</i> . . . . .	494
1. Der Abschluss von Verträgen . . . . .	494
2. Die Vertretung der Miteigentümer . . . . .	495
3. Wirkungen des Vertragsschlusses . . . . .	496
a) Ansprüche der Miteigentümer . . . . .	496
b) Ansprüche von Dritten . . . . .	497
4. Ausservertragliche Ansprüche . . . . .	497
5. Massgeblicher Zeitpunkt . . . . .	498
VI. <i>Der Ausschluss von Miteigentümern</i> . . . . .	499
1. Gesetzliche Regelung . . . . .	499
2. Die Ausschlussgründe . . . . .	500
3. Aktiv- und Passivlegitimation . . . . .	501
4. Der Urteilsinhalt . . . . .	502
5. Die Anwendung der Ausschlussregeln auf andere Rechte . . . . .	502
VII. <i>Die Aufhebung des Miteigentums</i> . . . . .	503
1. Die Beendigung von Miteigentum im allgemeinen . . . . .	503
2. Der Aufhebungsanspruch . . . . .	504
3. Die Aufhebungserklärung . . . . .	507

VIII.	<i>Die Liquidation des Miteigentums</i>	508
1.	Arten der Liquidation	508
2.	Der Aufhebungsvertrag	508
3.	Die richterliche Aufhebung	510
4.	Verhältnis der Miteigentümer nach der Liquidation	512
§ 15	<i>Das Stockwerkeigentum</i>	513
Literatur		513
I.	<i>Die Einführung des Stockwerkeigentums</i>	515
1.	Das kantonale rechtliche Stockwerkeigentum	515
2.	Nach 1912 verwendete Ersatzformen	517
3.	Die Wiedereinführung des Stockwerkeigentums	518
4.	Die übergangsrechtliche Behandlung der altrechtlichen Stockwerkeigentumsverhältnisse	519
II.	<i>Wesen und Gegenstand des Stockwerkeigentums</i>	520
1.	Das Stockwerkeigentum als Miteigentum	520
2.	Die Bestimmung der Wertquoten	520
3.	Die Nachträgliche Änderung der Quoten	521
4.	Miteigentum an Stockwerkeigentumsparzellen	522
5.	Der Sondernutzung unterstellte Räume	523
6.	Nicht in Sondernutzung stehende Teile	524
7.	Stockwerkeigentum an Baurechtsliegenschaften	525
III.	<i>Die Begründung von Stockwerkeigentum</i>	525
1.	Der Begründungsakt	525
2.	Formelle Handlungen	527
3.	Wirkung	528
IV.	<i>Die Sonderrechte an der Stockwerkeigentumsparzelle</i>	529
1.	Nutzungsrechte	529
2.	Unterhalt	530
3.	Rechtsgeschäftliche Modifikationen	530
4.	Das Verfügungsrecht	531
V.	<i>Die Stockwerkeigentümergeinschaft</i>	533
1.	Wesen und Zweck	533
2.	Rechtsnatur	534
3.	Die Aufgaben im einzelnen	535
4.	Die Rechtsfähigkeit im einzelnen	536
5.	Die Beitragsleistungen der Stockwerkeigentümer und ihre Sicherstellung	537

VI.	<i>Die Organisation der Stockwerkeigentümergeinschaft</i>	539
1.	Anwendbare Regeln	539
2.	Die Organe der Stockwerkeigentümergeinschaft	541
3.	Die Stockwerkeigentümersammlung	541
a)	Wesen	541
b)	Aufgaben	541
c)	Einberufung, Vorsitz und Protokoll	542
d)	Stimmrecht	543
e)	Beschlussfähigkeit	543
f)	Mehrheitsbildung	544
g)	Anfechtung der Versammlungsbeschlüsse	545
4.	Der Ausschuss oder der Delegierte	546
5.	Der Verwalter	546
a)	Ernennung und Abberufung	546
b)	Aufgaben	548
c)	Vertretung nach aussen	549
d)	Anfechtung der Handlungen	550
e)	Verantwortlichkeit	550
	§ 16 Das Gesamteigentum	552
	Literatur	552
I.	<i>Das Wesen des Gesamteigentums</i>	553
1.	Bedeutung der Gemeinschaft	553
2.	Zulässige Gemeinschaften	554
a)	Im Obligationenrecht	554
b)	Im Familienrecht	555
c)	Im Erbrecht	555
3.	Charakterisierung des Eigentums	556
4.	Der Besitz	558
5.	Anwendbares Recht	558
6.	Kollision von Gemeinschaftsrecht und Sachenrecht	559
II.	<i>Die Entstehung von Gesamteigentum</i>	560
1.	Die Bildung von Gemeinschaften	560
2.	Die Einbringung von Grundeigentum in die Gemeinschaft	561
3.	Alternativen zur Einbringung zu Gesamteigentum	563
III.	<i>Die Verwaltung des Gesamteigentums</i>	565
1.	Willensbildung	565
2.	Verwaltung der Gemeinschaft nach aussen	568
3.	Grundbuchgeschäfte	570
4.	Forderungen unter den Mitgliedern der Gemeinschaft	571

IV.	<i>Forderungen und Schulden der Gemeinschaft</i>	572
1.	Forderungen	572
2.	Schulden und Haftung	573
V.	<i>Die Aufhebung des Gesamteigentums</i>	575
1.	Auflösung der Gemeinschaft	575
a)	Von Gesetzes wegen	575
b)	Durch Vertrag	577
c)	Durch Kündigung	578
d)	Durch richterliches Urteil	578
e)	Sonderstellung der Erbengemeinschaft	579
f)	Sonderregelung für die Societas unius rei	579
2.	Die Gemeinschaft nach der Auflösung	580
3.	Die Liquidation	582
VI.	<i>Änderungen im personellen Bestand der Gemeinschaft</i>	584
1.	Fälle der Änderung	584
2.	Wirkungen auf den Grundbesitz	585

## KAPITEL V: STÄNDISCHES SONDERRECHT

§ 17	<i>Die Ordnung der Landwirtschaft</i>	591
Literatur		591
I.	<i>Die Gesetzgebung und ihr Ziele</i>	593
1.	Die bisherige Gesetzgebung	593
2.	Grundzüge der landwirtschaftlichen Bodenrechtsordnung laut ZGB, LEG, und EEG	595
a)	Erleichterung der Übernahme landwirtschaftlicher Betriebe im Erbrecht	595
b)	Zerstückelungsverbot und Sperrfrist	596
c)	Einspracherecht der Kantone gegen die Übertragung landwirtschaftlicher Grundstücke	596
d)	Vorkaufsrechte	597
3.	Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)	600
II.	<i>Der Anwendungsbereich</i>	601
1.	Die erfassten Grundstücke	601
2.	Die nicht erfassten Grundstücke und Gewerbe	602
3.	Besitzerhäuser und -Wohnungen	603
III.	<i>Die allgemeinen Instrumente</i>	604
1.	Der privilegierte Stand	604

2.	Die Preisbeschränkung . . . . .	606
a)	Bei den Kaufs- und Vorkaufsrechten und in der Erbteilung . . . . .	606
b)	Bei den übrigen Handänderungen . . . . .	606
IV.	<i>Die Zuweisung bei der Erbteilung.</i> . . . . .	607
V.	<i>Die Verfügungsschranken.</i> . . . . .	609
1.	Allgemeine Bewilligungspflicht . . . . .	609
2.	Die Zustimmungsrechte. . . . .	610
a)	Zustimmung des Ehegatten. . . . .	610
b)	Zustimmung anderer Personen. . . . .	611
3.	Realteilungs- und Zerstückelungsverbote. . . . .	612
4.	Rechtsfolgen der Verletzung . . . . .	612
VI.	<i>Kaufs-, Rückkaufs- und Vorkaufsrechte.</i> . . . . .	613
1.	Kaufsrechte. . . . .	613
a)	der Miterben. . . . .	613
b)	anderer Verwandter. . . . .	614
2.	Rückkaufsrechte. . . . .	615
3.	Vorkaufsrechte. . . . .	616
a)	der Verwandten des Veräußerers. . . . .	616
b)	bei Gesamtveräußerungen von Miteigentum oder Gesamteigentum. . . . .	618
c)	des Pächters. . . . .	619
d)	bei Miteigentumsanteilen . . . . .	619
VII.	<i>Die Auflösung von vertraglich begründetem gemein-     schaftlichem Eigentum.</i> . . . . .	621
VIII.	<i>Gewinnbeteiligungen.</i> . . . . .	622
1.	Gewinnbeteiligung beim Weiterverkauf. . . . .	622
2.	Ausgleichs- und Herabsetzungsansprüche. . . . .	625
	<i>Gesetzesregister.</i> . . . . .	627
	<i>Stichwortregister.</i> . . . . .	645