
Stephanie Hrubesch-Millauer

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

Barbara Graham-Siegenthaler

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

Vito Roberto

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

Sachenrecht

5. Auflage



Stämpfli Verlag

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXXI
Allgemeine Literatur	XXXV
Abbildungsverzeichnis	XXXIX
1. Kapitel: Einleitung	1
A. Inhalt und Funktion des Sachenrechts.....	2
I. Überblick.....	2
II. Die Sache als Gegenstand des Sachenrechts	3
1. Überblick.....	3
2. Erfordernis der Körperlichkeit	4
3. Erfordernis der Abgegrenztheit.....	5
4. Erfordernis der Unpersönlichkeit.....	5
5. Erfordernis der rechtlichen Beherrschbarkeit.....	6
B. Die Quellen des Sachenrechts	7
I. Bundesrecht.....	7
1. ZGB.....	7
a) 4. Teil des ZGB.....	7
b) Revisionen	7
2. Weitere massgebende Bundesgesetze und -verordnungen.....	8
3. Gerichtsstand bei Binnensachverhalten	9
a) Klagen betreffend Grundstücke	9
b) Klagen betreffend bewegliche Sachen.....	9
II. Kantonales Recht.....	9
III. Bewährte Lehre und Überlieferung	10
C. Dingliche Rechte.....	11
I. Überblick	11
II. Die verschiedenen dinglichen Rechte.....	13
1. Überblick.....	13
2. Eigentum und beschränkte dingliche Rechte	13
3. Mobiliar- und Immobiliarsachenrechte.....	14
4. Nutzungs- und Verwertungsrechte.....	14
5. Personal- und Realrechte.....	15
6. Typengebundenheit und -fixierung	15

III.	Abgrenzung zu obligatorischen Rechten	15
IV.	Abgrenzung zu Realobligationen	16
D.	Prinzipien des Sachenrechts	16
I.	Publizitätsprinzip	17
1.	Erkennbarkeit	17
2.	Prinzip des öffentlichen Glaubens	17
3.	Traditionsprinzip	18
4.	Eintragungsprinzip	18
II.	Spezialitätsprinzip	18
III.	Prinzip der geschlossenen Zahl der dinglichen Rechte	19
1.	Grundsatz der Typengebundenheit	19
2.	Grundsatz der Typenfixierung	19
3.	Abweichungen von der Typengebundenheit und -fixierung	20
IV.	Kausalitätsprinzip	20
1.	Überblick	20
2.	Verfügungsgeschäft	21
3.	Verpflichtungsgeschäft	21
4.	Verhältnis zueinander	21
5.	Rechtsfolge	22
6.	Abstraktionsprinzip	24
V.	Prinzip der Alterspriorität	24
VI.	Akzessionsprinzip	25
2. Kapitel: Der Besitz		27
A.	Allgemeines	28
I.	Gesetzliche Regelung	28
II.	Begriff	28
1.	Überblick	28
2.	Tatsächliche Gewalt über eine Sache	29
3.	Wille zur Sachherrschaft	30
III.	Abgrenzungen	31
1.	Besitzdiener	31
2.	Beauftragte, Geschäftsführer ohne Auftrag, Aufbe- wahrer usw.	32
3.	Eigentum	33
IV.	Gegenstand des Besitzes	33
B.	Arten des Besitzes	33
I.	Einfacher und mehrfacher Besitz	33
II.	Selbständiger und unselbständiger Besitz	34
III.	Unmittelbarer und mittelbarer Besitz	35

IV.	Eigen- und Fremdbesitz.....	36
V.	Alleinbesitz und Mitbesitz.....	36
VI.	Rechtsbesitz.....	38
VII.	Erbenbesitz.....	39
C.	Die Funktionen des Besitzes.....	39
I.	Grundsätzliches.....	39
II.	Die Legitimationsfunktion.....	39
III.	Die Traditionsfunktion.....	40
IV.	Die Defensivfunktion.....	40
V.	Die Offensivfunktion.....	40
VI.	Die Initiationsfunktion.....	41
D.	Die Rechtswirkungen des Besitzes.....	41
I.	Der Besitzerschutz.....	41
1.	Einführung.....	41
2.	Voraussetzungen.....	42
a)	Besitz des in seinem Besitz Gestörten.....	42
b)	Störer.....	44
c)	Störung des fremden Besitzes.....	44
d)	Verbotene Eigenmacht.....	45
3.	Die Selbsthilfe (Art. 926 ZGB).....	47
a)	Grundsätzliches.....	47
b)	Besitzwehr.....	47
c)	Besitzkehr.....	48
d)	Grenzen der Selbsthilfe.....	48
e)	Weitere Möglichkeiten aus dem Besitz.....	49
4.	Die Besitzeschutzklagen (Art. 927–929 ZGB).....	50
a)	Allgemeines.....	50
b)	Klage aus Besitzesentziehung (Art. 927 ZGB).....	50
c)	Klage aus Besitzesstörung (Art. 928 ZGB).....	53
d)	Zeitliche Vorgaben der Besitzeschutzklagen (Art. 929 ZGB).....	56
5.	Übersicht Selbsthilfe und Besitzeschutzklagen.....	57
6.	Verfahren.....	58
a)	Allgemeines.....	58
b)	Summarisches Verfahren.....	58
c)	Ordentliches oder vereinfachtes Verfahren.....	59
d)	Örtliche und sachliche Zuständigkeit.....	59
e)	Rechtsmittel.....	60
f)	Widerklage im Besitzeschutzprozess.....	61
g)	Gerichtliches Verbot.....	61
II.	Der Besitzesrechtsschutz.....	61
1.	Allgemeines.....	61

2.	Die Vermutungen zugunsten des Besitzers.....	62
a)	Allgemeines.....	62
b)	Vermutung aus selbständigem Besitz (Art. 930 ZGB).....	64
c)	Vermutung aus unselbständigem Besitz (Art. 931 ZGB).....	65
d)	Defensivwirkung des Besitzes (Art. 932 ZGB).....	67
3.	Die Besitzesrechtsklage (Fahnisklage).....	67
a)	Übersicht.....	67
b)	Exkurs: Der gute Glaube.....	70
c)	Kein Rückforderungsrecht anvertrauter Sachen (Art. 933 ZGB).....	71
d)	Rückforderungsrecht abhanden gekommener Sachen (Art. 934 ZGB).....	75
e)	Rückforderungsrecht bei bösem Glauben (Art. 936 ZGB).....	81
f)	Kein Rückforderungsrecht von Geld und Inhaberpapieren (Art. 935 ZGB).....	83
4.	Die Verantwortlichkeit des nichtberechtigten Besitzers ...	84
a)	Allgemeines.....	84
b)	Bei Gutgläubigkeit.....	85
c)	Bei Bösgläubigkeit.....	86
d)	Anspruch auf Verwendungsersatz.....	86
e)	Überblick.....	88
5.	Abgrenzungen.....	88
a)	Besitzesrechts- und Besitzesschutzklage.....	88
b)	Besitzesrechtsklage und Klage aus dem Recht.....	89
3.	Kapitel: Das Grundbuch.....	93
A.	Grundsätzliches.....	94
I.	Bedeutung des Grundbuchs.....	94
1.	Öffentliches Register mit Publizitätsfunktion.....	94
2.	Legitimations- und Traditionsfunktion.....	95
II.	Hauptaufgaben.....	96
III.	Gesetzliche Ordnung.....	96
1.	Bundesrecht.....	96
2.	Kantonales Recht.....	97
IV.	Technische Voraussetzungen der Grundbuchführung.....	97
V.	Formen des Grundbuchs.....	98
1.	Papiergrundbuch.....	98
2.	EDV-Grundbuch.....	98
VI.	Prinzip der negativen Rechtskraft des Grundbuchs.....	99
VII.	Prinzip der positiven Rechtskraft des Grundbuchs.....	99

B.	Die amtliche Vermessung	101
I.	Grundlage für das Grundbuch	101
II.	Verordnung über die amtliche Vermessung (VAV).....	101
C.	Die Führung des Grundbuchs.....	103
I.	Die Organisation.....	103
1.	Kompetenz	103
2.	Räumliche Gliederung	103
3.	Behördenorganisation	104
4.	Gebühren und Abgaben.....	104
5.	Bestandteile des Grundbuchs	105
a)	Hauptbuch.....	105
b)	Ergänzende Urkunden	105
c)	Tagebuch	106
d)	Hilfsregister	106
II.	Formelle Öffentlichkeit des Grundbuchs	106
1.	Überblick.....	106
2.	Auskunfts- und Einsichtsrecht	107
a)	Grundsätzliche Zugänglichkeit.....	107
b)	Kein unbeschränktes Recht.....	108
c)	Beschwerde.....	108
3.	Veröffentlichung des Grundeigentumserwerbs.....	109
4.	Fiktion der Kenntnis des Eintrags	109
III.	Der Grundbuchverwalter	109
IV.	Die Verantwortlichkeit für die Führung des Grundbuchs	110
1.	Kausalhaftung der Kantone.....	110
2.	Rückgriff.....	111
D.	Die Einrichtungen des Grundbuchs	111
I.	Das Hauptbuch	111
II.	Ergänzende Register und Urkunden.....	112
1.	Pläne.....	112
2.	Liegenschaftsverzeichnisse	112
3.	Liegenschafts- bzw. Grundstücksbeschreibungen	112
4.	Belege	113
5.	Hilfsregister.....	113
III.	Das Tagebuch	114
E.	Die Eintragungen in das Grundbuch	114
I.	Grundsatz des <i>numerus clausus</i> eintragbarer Rechte	114
II.	Die eintragungsfähigen Rechtsverhältnisse.....	115
1.	Eintragungen i.e.S.	115
2.	Vormerkungen	116
a)	Allgemeines	116
b)	Die Vormerkung obligatorischer Rechte (Art. 959 ZGB).....	117

c)	Die Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen (Art. 960 ZGB)	118
d)	Die Vormerkung vorläufiger Eintragungen (Art. 961 ZGB)	120
3.	Anmerkungen	121
4.	Bemerkungen	122
III.	Löschungen und Abänderungen im Grundbuch	123
1.	Im Allgemeinen	123
2.	Bereinigungen insbesondere	123
3.	Schema der Eintragungen i.w.S.	123
F.	Die Voraussetzungen des Eintrages	124
I.	Allgemeines	124
II.	Der Ablauf	124
1.	Die Anmeldung	124
2.	Der Ausweis über das Verfügungsrecht	126
3.	Der Ausweis über den Rechtsgrund	127
4.	Kognition	128
5.	Entscheid	128
6.	Rechtsweg	129
7.	Schema zum Ablauf des Eintragungsverfahrens	130
G.	Löschung von Einträgen	130
4. Kapitel: Das Eigentum im Allgemeinen	131
A.	Allgemeines	132
I.	Überblick	132
II.	Eigentum als umfassendes dingliches Recht	132
1.	Totale Herrschaft über eine Sache	132
2.	Gesetzliche Beschränkungen	133
3.	Rechtsgeschäftliche Beschränkung	134
B.	Der Umfang des Eigentums	134
I.	Die Sache als Rechtsobjekt	134
1.	Körperlichkeit	134
2.	Abgegrenztheit	134
3.	Unpersönlichkeit	135
4.	Rechtliche Beherrschbarkeit	135
II.	Arten von Sachen	136
1.	Bewegliche und unbewegliche Sachen	136
2.	Verbrauchbare und unverbrauchbare Sachen	136
3.	Vertretbare und nicht vertretbare Sachen	137
4.	Gattungs- und Speziessachen	138
5.	Verkehrsfähige, beschränkt verkehrsfähige und verkehrsunfähige Sachen	138
a)	Verkehrsfähige Sachen	138

	b) Beschränkt verkehrsfähige oder verkehrsunfähige Sachen.....	138
	6. Teilbare und unteilbare Sachen.....	141
	7. Einfache und zusammengesetzte Sachen	141
	8. Zusammengehörigkeit von Sachen	142
	a) Überblick	142
	b) Sachgesamtheiten	142
	c) Mengensachen	143
	d) Rechtsgesamtheiten	143
	e) Hauptsache und Zugehör	143
	f) Hauptsache und Nebensache	143
	9. Herrenlose Sachen.....	144
III.	Das Spezialitätsprinzip	144
IV.	Bestandteil	144
	1. Überblick.....	144
	2. Merkmale	145
	a) Legaldefinition.....	145
	b) Körperlicher Gegenstand	145
	c) Äussere Verbindung	146
	d) Innere Verbindung	148
	e) Dauernder Zustand.....	149
	f) Ortsgebrauch.....	149
	3. Entstehung und Beendigung	150
	4. Qualifikation als Bestandteil	150
	a) Natürliche Früchte	151
	b) Bauten, Pflanzen, Quellen	151
	c) Stockwerke	152
	d) Vermischte und verbundene Sachen.....	152
	e) Fahrnisbauten?.....	152
V.	Zugehör	152
	1. Überblick.....	152
	2. Merkmale	153
	a) Legaldefinition.....	153
	b) Äussere Verbindung	153
	c) Innere Verbindung	153
	d) Dauernder Zustand.....	154
	e) Ortsgebrauch bzw. Widmung	155
	3. Entstehung und Beendigung	156
VI.	Das Akzessionsprinzip	156
	1. Übersicht.....	156
	2. Auswirkungen auf Bestandteile	157
	3. Auswirkungen auf Zugehör.....	157

C.	Der Inhalt des Eigentums	158
I.	Allgemeines	158
II.	Positive Seite der Eigentumsherrschaft (Art. 641 Abs. 1 ZGB).....	158
1.	Die tatsächliche Verfügungsmacht.....	158
2.	Die rechtliche Verfügungsmacht.....	159
III.	Negative Seite der Eigentumsherrschaft (Art. 641 Abs. 2 ZGB).....	159
1.	Allgemeines	159
2.	Die Eigentumsklage (rei vindicatio)	160
a)	Grundsätzliches.....	160
b)	Aktivlegitimation.....	162
c)	Passivlegitimation.....	162
d)	Frist.....	163
e)	Streitwert und Verfahrensart.....	163
f)	Gerichtsstand	163
g)	Vergleich/Abgrenzung zur Besitzrechtsklage	164
h)	Vindikationszession?	164
3.	Die Eigentumsfreiheitsklage (actio negatoria).....	166
a)	Grundsätzliches.....	166
b)	Aktivlegitimation.....	169
c)	Passivlegitimation.....	169
d)	Frist.....	169
e)	Streitwert und Verfahrensart.....	170
f)	Gerichtsstand	170
4.	Eigentumsfeststellungsklage	170
a)	Grundsätzliches.....	170
b)	Verfahren	171
c)	Gerichtsstand	171
D.	Das gemeinschaftliche Eigentum.....	171
I.	Überblick.....	171
1.	Grundsätzliches	171
2.	Gesamt- und Miteigentum.....	172
3.	Abgrenzung zum fiduziarischen Eigentum	174
II.	Das Gesamteigentum (Art. 652–654 ZGB).....	174
1.	Entstehung.....	174
2.	Fehlen selbständiger Anteile	175
3.	Verfügungsberechtigung.....	175
a)	Grundsatz.....	175
b)	Dringliche Handlungen.....	176
c)	Abschluss eines Rechtsgeschäfts ohne Vertretungsbefugnis	176

4. Änderungen betreffend die Mitgliedschaft	177
5. Haftung in der Gesamthandschaft.....	177
6. Beendigung des Gesamteigentums.....	178
a) Ende der Gemeinschaft.....	178
b) Veräußerung der Sache.....	178
c) Auseinandersetzung.....	179
III. Das Miteigentum (Art. 646–651 ZGB)	179
1. Entstehung.....	179
2. Erscheinungsformen.....	180
a) Gewöhnliches und qualifiziertes Miteigentum	180
b) Selbständiges und unselbständiges Miteigentum.....	181
c) Modifiziertes, labiles Miteigentum.....	181
3. Miteigentumsanteil als selbständiges Rechtsobjekt	182
a) Verkehrsfähigkeit	182
b) Abwehrrecht	184
4. Nutzung und Verwaltung der Sache.....	184
a) Notwendigkeit einer Regelung	184
b) Nutzungs- und Verwaltungsordnung.....	184
c) Gesetzliche Regelung	185
d) Kostentragung.....	187
5. Untergang des Miteigentums (insbesondere Art. 650 und 651 ZGB)	188
a) Grundsätzliches.....	188
b) Feststellungsklage.....	188
c) Beschränkung der Aufhebung	189
d) Aufhebungsarten.....	189
6. Ausschluss eines Miteigentümers (Art. 649b ZGB)	190
a) Tatbestand.....	190
b) Aktivlegitimation.....	191
c) Passivlegitimation.....	191
d) Klage.....	192
e) Gerichtlicher Entscheid	192
5. Kapitel: Das Fahrniseigentum	193
A. Grundsätzliches.....	193
I. Fahrnis	193
1. Körperliche Sache	193
2. Fahrnisbauten	194
3. Tiere	194
4. Naturkräfte und Energien.....	194
II. Der Eigentumserwerb an Fahrnis	195
1. Inhalt und Umfang	195
2. Arten	195

B.	Der rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb	196
I.	Gültiges Grundgeschäft	196
II.	Besitzübertragung	197
	1. Überblick	197
	2. Übertragung von Eigentum durch Übergabe des Besitzes (Tradition)	198
	a) Eigentliche Tradition (Art. 922 und Art. 923 ZGB) ...	198
	b) Uneigentliche Tradition (Art. 922 Abs. 1 ZGB)	199
	3. Übertragung von Eigentum durch Willenserklärung	199
	a) Überblick	199
	b) Longa manu traditio (Art. 922 Abs. 2 ZGB)	200
	c) Brevi manu traditio (Besitzwandlung)	201
	d) Besitzeskonstitut (Art. 924 Abs. 1 ZGB, Fall 2)	202
	e) Besitzanweisung (Art. 924 Abs. 1 ZGB, Fall 1)	203
	4. Übertragung von Eigentum durch Übergabe eines Warenpapiers	204
III.	Dinglicher Vertrag	205
IV.	Erwerb durch Übertragung vom Nichtberechtigten	205
	1. Überblick	205
	2. Der Erwerb von anvertrauten Sachen (Art. 933 ZGB)	206
	3. Der Erwerb von abhanden gekommenen Sachen (Art. 934 ZGB)	206
	4. Der Erwerb von Geld und Inhaberpapieren (Art. 935 ZGB)	207
V.	Erwerb unter Eigentumsvorbehalt (Art. 715, 716 ZGB)	207
	1. Überblick	207
	2. Voraussetzungen	207
	3. Wirkung	208
	4. Rechtskraftwirkung	210
	5. Untergang des Eigentumsvorbehalts	211
	6. Verfallklausel	211
	7. Konsumkreditverträge	211
C.	Der nicht rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb	212
I.	Aneignung (Art. 718, 719 ZGB)	212
	1. Grundsätzliches	212
	2. Die Aneignung im Speziellen bei Tieren	213
II.	Fund (Art. 720–722 ZGB)	213
	1. Allgemeines	213
	2. Die verlorene Sache	214
	3. Pflichten des Finders (Art. 720 f. ZGB)	215
	4. Rechte des Finders (Art. 722 ZGB)	216
	a) Keine Eruierung des Eigentümers innert Frist	216
	b) Eruierung des Eigentümers innert Frist	217

5. Haus- und Anstaltsfund (Art. 720 Abs. 3, 722 Abs. 3 ZGB).....	217
6. Zuführung (Art. 725 ZGB).....	218
III. Schatz (Art. 723–724 ZGB)	218
1. Grundsätzliches.....	218
2. Herrenlose Naturkörper und Altertümer im Speziellen ...	219
IV. Verarbeitung von Sachen (Art. 726 ZGB).....	220
1. Bildung einer neuen Sache.....	220
2. Die Rechtslage	220
3. Person des Verarbeiters.....	221
4. Obligatorische Ansprüche.....	222
V. Verbindung und Vermischung (Art. 727 ZGB).....	222
1. Grundsätzliches.....	222
2. Merkmale der Verbindung und Vermischung.....	223
3. Rechtsfolgen.....	224
a) Grundsatz.....	224
b) Bei Sachen gleicher Art und Güte	224
c) Bei Geld.....	225
VI. Ersitzung (Art. 728 ZGB).....	225
1. Überblick.....	225
2. Anwendungsgebiete	226
a) Besitzerwerb durch Rechtsgeschäft.....	226
b) Besitzerwerb durch Universalsukzession	226
c) Besitzerwerb ohne Rechtsgeschäft	226
3. Merkmale	226
a) Ersitzende Person.....	227
b) Ersitzungsfähiges Objekt.....	227
c) Ersitzungsbesitz.....	227
d) Guter Glaube.....	229
4. Rechtsfolgen der Ersitzung	229
D. Eigentumsverlust (Art. 729 ZGB).....	230
I. Überblick.....	230
II. Tatbestände des Eigentumsverlustes	230
1. Dereliktion	230
2. Untergang der Sache	231
3. Eigentumsübertragung und Gesamtrechtsnachfolge.....	231
4. Unfreiwilliger Eigentumsverlust.....	231
5. Weitere Tatbestände.....	232
6. Kapitel: Das Grundeigentum.....	233
A. Gegenstand des Grundeigentums.....	236
I. Grundstücke.....	236

II.	Der Umfang des Grundeigentums	238
1.	Allgemeines	238
2.	Die horizontale Ausdehnung (Art. 668 ZGB).....	238
a)	Grenzen einer Liegenschaft	238
b)	Grenzvorrichtungen	239
c)	Abgrenzungspflicht.....	239
3.	Die vertikale Ausdehnung (Art. 667 Abs. 1 ZGB).....	240
a)	Grundsatz.....	240
b)	Das geschützte Interesse	241
III.	Bestandteile des Grundeigentums	242
1.	Das Akzessionsprinzip im Allgemeinen	242
2.	Die Bauten (Art. 671–673, 677 ZGB).....	243
a)	Begriff und Eigenschaften	243
b)	Rechtsfolgen und Ansprüche	244
3.	Die Pflanzen (Art. 678 ZGB).....	244
4.	Die Quellen (Art. 704–712 ZGB)	245
5.	Spezialfälle bezüglich des Akzessionsprinzips	246
a)	Überblick	246
b)	Bauten auf dem Grundstück	246
B.	Übersicht über den Erwerb von Grundeigentum.....	250
I.	Grundsätzliches	250
II.	Das Eintragungsprinzip (Art. 656 ZGB)	251
C.	Der rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb	252
I.	Überblick.....	252
II.	Derivativer Eigentumserwerb.....	253
1.	Verpflichtungsgeschäft	253
a)	Schuldrechtlicher Vertrag	253
b)	Öffentliche Beurkundung	253
c)	Rechtsfolge eines Formmangels	254
2.	Eigentumsübergang.....	255
III.	Erwerb durch Übertragung vom Nichtberechtigten (Art. 973 Abs. 1 ZGB).....	256
D.	Der nicht rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb	256
I.	Überblick.....	256
II.	Aneignung (Art. 658 ZGB)	257
III.	Bildung neuen Landes (Art. 659 ZGB)	257
IV.	Bodenverschiebung (Art. 660–660b ZGB)	258
V.	Ersitzung (Art. 661–663 ZGB).....	258
1.	Grundsätzliches	258
2.	Ordentliche Ersitzung (Tabularersitzung, Art. 661 ZGB).....	259
a)	Tatbestand.....	259
b)	Rechtsfolgen	260

3.	Ausserordentliche Ersitzung (Extratabularersitzung, Art. 662 ZGB).....	261
a)	Tatbestand.....	261
b)	Rechtsfolgen.....	262
VI.	Weitere Fälle eines aussergrundbuchlichen Erwerbs.....	263
1.	Erbgang.....	263
2.	Enteignung.....	263
3.	Zwangsvollstreckung.....	263
4.	Gerichtliches Urteil.....	264
E.	Der Verlust des Grundeigentums (Art. 666 ZGB).....	264
F.	Die Beschränkungen des Grundeigentums.....	266
I.	Einteilung der Eigentumsbeschränkungen.....	266
1.	Allgemeines.....	266
2.	Unterscheidungen nach Bestimmungen.....	266
3.	Privatrechtliche Beschränkungen.....	267
4.	Gesetzliche Beschränkungen.....	267
II.	Bestand, Änderung und Aufhebung der Eigentums- beschränkungen (Art. 680 ZGB).....	268
III.	Verfügungsbeschränkungen.....	269
1.	Überblick.....	269
2.	Rechtsgeschäftliche Beschränkungen (Vorkaufs-, Rückkaufs- und Kaufsrecht).....	270
a)	Inhalt und Wirkungen des Vorkaufs-, Rückkaufs- und Kaufsrechts.....	270
b)	Begründung eines Vorkaufs-, Rückkaufs- und Kaufrechts.....	272
c)	Das rechtsgeschäftliche Vorkaufsrecht insbe- sondere.....	273
d)	Das gesetzliche Vorkaufsrecht insbesondere (Art. 681 ff. ZGB).....	275
3.	BewG und BGBB.....	277
IV.	Nutzungsbeschränkungen.....	277
1.	Überblick.....	277
2.	Das Nachbarrecht.....	278
a)	Gesetzliche Regelung.....	278
b)	Schutz vor übermässigen Immissionen.....	278
c)	Rechtsbehelfe (Art. 679 und 679a ZGB).....	282
3.	Bauten und Grabungen (Art. 685 und 686 ZGB).....	286
4.	Pflanzen (Art. 687 und 688 ZGB).....	286
5.	Wasserablauf und Entwässerung (Art. 689 und 690 ZGB).....	287

6.	Wegrechte und andere Notrechte (Art. 691–696, 710 ZGB)	288
	a) Überblick	288
	b) Durchleitungsrecht.....	288
	c) Wegrechte, insbesondere das Notwegrecht	289
	d) Notbrunnenrecht	292
7.	Quellen und Brunnen (Art. 706–709 ZGB)	292
8.	Recht auf Zutritt und Abwehr (Beschränkungen im Interesse der Allgemeinheit, Art. 699–702 ZGB).....	292
9.	Kostentragung bei bestimmten Vorrichtungen (Art. 697, 698 ZGB).....	293
	a) Einfriedung	293
	b) Vorrichtungen zur Ausübung der nachbarrechtlichen Befugnisse.....	294
G.	Die Anwendung der Regeln über das Grundeigentum auf Rechte ...	294
	I. Allgemeines.....	294
	II. Die Miteigentumsanteile an Grundstücken	294
	III. Die selbständigen und dauernden Rechte an Grundstücken...	295
	1. Voraussetzungen	295
	2. Wirkungen.....	296
	3. Die Bergwerke	296
	IV. Das Stockwerkeigentum (Art. 712a–712t ZGB)	297
	1. Allgemeines	297
	2. Inhalt und Gegenstand des Stockwerkeigentums	298
	a) Inhalt des Stockwerkeigentums	298
	b) Gegenstand des Stockwerkeigentums.....	300
	3. Begründung und Aufhebung des Stockwerkeigentums ...	301
	a) Begründung des Stockwerkeigentums.....	301
	b) Untergang des Stockwerkeigentums.....	302
	4. Veräußerung und Belastung.....	302
	5. Verwaltung und Benutzung.....	303
	a) Anwendbares Recht und Reglement.....	303
	b) Gemeinschaftliche Kosten und Lasten.....	304
	c) Die Stockwerkeigentümergeinschaft	305
	6. Organisation der Stockwerkeigentümergeinschaft.....	306
	a) Versammlung der Stockwerkeigentümer.....	306
	b) Verwaltung	307
7.	Kapitel: Die beschränkten dinglichen Rechte im Allgemeinen	309
A.	Grundlagen.....	309
	I. Gesetzliche Regelung	309
	II. Begriff	309

III.	Arten.....	311
	1. Überblick.....	311
	2. Dienstbarkeiten	312
	3. Pfandrechte.....	313
	4. Grundlast.....	313
	5. Schema.....	314
B.	Die Rangordnung der beschränkten dinglichen Rechte	314
	I. Grundsätzliches	314
	II. Das Prinzip der Alterspriorität.....	315
	1. Grundsatz	315
	2. Einzelheiten des Prinzips	316
	a) Massgebender Zeitpunkt.....	316
	b) Verhältnis von Pfandrechten und Dienstbarkeiten.....	317
	3. Ausnahmen.....	318
C.	Beschränkte dingliche Rechte an eigener Sache.....	319
	I. Grundsätzliches	319
	II. Teilweise Konsolidation.....	319
	III. Vollständige Konsolidation.....	319
	1. Begriff.....	319
	2. Bei Fahrnis	320
	3. Bei Grundstücken.....	320
	a) Überblick	320
	b) Die Eigentümerdienstbarkeit (Art. 733 ZGB)	320
	c) Das Eigentümergrundpfandrecht.....	321
8. Kapitel: Die Dienstbarkeiten und Grundlasten	323
A.	Übersicht.....	324
B.	Die Grunddienstbarkeiten	326
	I. Vorbemerkungen	326
	II. Der Inhalt.....	327
	1. Der zulässige Inhalt (Art. 730 ZGB).....	327
	2. Die Art der Ausübung (Art. 737 ZGB).....	331
	3. Der Umfang der Ausübung	332
	4. Der Schutz der Dienstbarkeiten	336
III.	Die Errichtung der Grunddienstbarkeit	338
	1. Die rechtsgeschäftliche Errichtung	338
	2. Die nicht rechtsgeschäftliche Errichtung	340
IV.	Änderung und Untergang der Grunddienstbarkeit	341
	1. Die Änderung.....	341
	2. Die allgemeinen Untergangsgründe.....	342
	3. Die Ablösung durch das Gericht.....	343

C.	Die Nutzniessung und andere Dienstbarkeiten	345
I.	Die Nutzniessung (Art. 745–775 ZGB).....	345
1.	Begriff.....	345
2.	Gegenstand.....	345
3.	Rechte und Pflichten des Nutzniessers.....	347
4.	Aussergewöhnliche Auslagen	349
5.	Der höchstpersönliche Charakter	349
6.	Entstehung.....	350
7.	Beendigung	350
II.	Das Wohnrecht (Art. 776–778 ZGB)	351
III.	Das Baurecht (Art. 675, 779 ZGB).....	353
1.	Vorbemerkungen.....	353
2.	Das Wesen.....	353
3.	Die Arten.....	354
4.	Begründung.....	357
5.	Inhalt	357
6.	Übertragung	359
7.	Beendigung	359
8.	Vorzeitiger Heimfall	361
IV.	Das Quellenrecht und die Personaldienstbarkeiten nach Art. 781 ZGB.....	362
1.	Das Quellenrecht (Art. 704, 780 ZGB).....	362
2.	Die anderen Dienstbarkeiten nach Art. 781 ZGB	363
D.	Die Grundlasten	365
I.	Begriff	365
II.	Inhalt.....	365
III.	Entstehung.....	366
IV.	Untergang	367
9. Kapitel: Das Grundpfand	369
A.	Überblick.....	371
I.	Pfandrecht im Allgemeinen.....	371
II.	Grundpfandrechte insbesondere	372
1.	Begriff.....	372
2.	Gesetzliche Regelung.....	373
3.	Aufgaben des Grundpfandrechts.....	373
a)	Überblick	373
b)	Im Einzelnen	374
c)	Gült	376
d)	Beziehung zu Grundlasten.....	376
e)	Gefahren	377
f)	Übersicht.....	377

4.	Anwendbare sachenrechtliche Prinzipien	377
a)	Das Spezialitätsprinzip	377
b)	Das Akzessorietätsprinzip.....	378
c)	Numerus clausus der Grundpfandrechte.....	378
B.	Allgemeine Bestimmungen.....	379
I.	Entstehung.....	379
1.	Rechtsgeschäftliche und gesetzliche Grundpfandrechte ...	379
a)	Einteilung.....	379
b)	Bestellung	379
2.	Die sicherzustellende Forderung.....	380
a)	Bestimmtheitsgebot	380
b)	Bedingungen.....	380
c)	Keine Verjährung.....	381
d)	Drittpfand im Speziellen.....	381
3.	Das belastete Grundstück.....	382
a)	Gegenstand	382
b)	Mehrheit von Pfandobjekten.....	383
c)	Miteigentumsanteil	384
4.	Entstehung durch Eintragung im Grundbuch.....	384
a)	Überblick	384
b)	Verpflichtungsgeschäft.....	385
c)	Kausalitätsprinzip	385
d)	Vollzugsgeschäft.....	386
5.	Entstehung ohne Eintragung im Grundbuch	386
II.	Untergang des Grundpfandrechts	387
III.	Wirkungen.....	388
1.	Pfandhaft und Verwertungsrecht.....	388
2.	Umfang der Pfandhaft (Art. 805 und 806 ZGB)	389
3.	Wirkung der Pfandhaft vor der Verwertung (Art. 808–811 ZGB).....	390
4.	Rang der Pfandrechte (Art. 813–815, 817 ZGB)	391
a)	System der festen Pfandstelle	391
b)	Verteilung	393
IV.	Die Pfandverwertung (Art. 816–819 ZGB).....	394
C.	Die Grundpfandverschreibung.....	395
I.	Die vertragliche Grundpfandverschreibung (Art. 824–841 ZGB).....	395
1.	Überblick.....	395
2.	Entstehung und Untergang.....	395
3.	Die zu sichernde Forderung	396
a)	Im Allgemeinen	396
b)	Auswechslung der pfandgesicherten Forderungen («Pfanderneuerung»)	397

4.	Die Sicherung einer fremden Schuld	398
5.	Verhältnis zwischen Forderung und Pfandrecht	398
6.	Die Urkunde über das Recht	400
	a) Im Allgemeinen	400
	b) Obligation mit Grundpfandverschreibung	401
7.	Veräußerung des pfandbelasteten Grundstücks	402
8.	Zwangsverwertung des pfandbelasteten Grundstücks	403
II.	Die gesetzlichen Grundpfandrechte.....	403
	1. Überblick.....	403
	2. Die unmittelbaren gesetzlichen Grundpfandrechte	404
	a) Entstehung	404
	b) Nach Bundesrecht.....	404
	c) Nach kantonalem Recht.....	404
	3. Die mittelbaren gesetzlichen Grundpfandrechte	405
	a) Entstehung des Pfandrechts	405
	b) Die wichtigsten Fälle im Bundesrecht	406
	c) Verknüpfung mit dem Grundstück	406
	d) Einzelfragen.....	407
III.	Das Bauhandwerkerpfandrecht.....	408
	1. Allgemeines	408
	2. Voraussetzungen	409
	a) Tatbestand.....	409
	b) Forderung eines Bauhandwerkers.....	409
	c) Das Grundstück	410
	d) Fehlen anderer hinreichender Sicherheit	411
	3. Besondere Konstellationen.....	412
	a) Pfandrechtsanspruch des Subunternehmers	412
	b) Pfandobjekt bei Miteigentum und Stockwerk- eigentum	413
	c) Öffentliches Gemeinwesen als Bauherr.....	413
	4. Errichtung.....	415
	a) Eintragung im Grundbuch	415
	b) Zeitpunkt der Eintragung	415
	c) Verfahren der Eintragung	416
	5. Wirkungen.....	417
	a) Verwertungsrecht und Rang nach Art. 840 ZGB.....	417
	b) Vorrecht nach Art. 841 ZGB	417
D.	Der Schuldbrief.....	419
	I. Grundzüge	419
	1. Wesen.....	419
	2. Schuldbriefforderung	419

3.	Wertpapier oder Registerpfandrecht	421
a)	Papier-Schuldbrief	421
b)	Register-Schuldbrief	422
4.	Eigentümerschuldbrief	423
II.	Entstehung	424
1.	Papier-Schuldbrief	424
2.	Register-Schuldbrief	425
3.	Änderung und Übertragung	426
a)	Papier-Schuldbrief	426
b)	Register-Schuldbrief	426
4.	Untergang	427
a)	Papier-Schuldbrief	427
b)	Register-Schuldbrief	428
III.	Einzelfragen	428
1.	Das Verhältnis von Schuldbriefforderung und Forderung aus dem Grundverhältnis	428
2.	Die Einreden des Schuldners (und Vertrauensschutz)	430
3.	Einzelfragen	431
a)	Die Abrede der Novation	431
b)	«Fahnisverpfändung» des Schuldbriefes	432
c)	Kündigung der Schuldbriefforderung	432
d)	Vollmachterteilung nach Art. 850 ZGB	432
e)	Die Kraftloserklärung (Art. 865 und 856 ZGB)	432
4.	Anleihenstiel mit Grundpfandrecht (Art. 875 ZGB)	433
E.	Die Gült	433
10. Kapitel: Das Fahnispfand	435
A.	Allgemeines	436
I.	Begriff	436
II.	Grundzüge des Fahnispfandrechts	437
III.	Arten von Fahnispfandrechten und deren Grundlage	438
IV.	Allgemeine Grundsätze des Fahnispfandrechts	440
1.	Überblick	440
2.	Akzessorietätsprinzip	441
3.	Spezialitätsprinzip	441
4.	Publizitätsprinzip	441
5.	Faustpfandprinzip	442
6.	Prinzip des öffentlichen Glaubens	443
7.	Prinzip der Alterspriorität	443
8.	Prinzip der Unteilbarkeit der Pfandhaftung	443
B.	Das Faustpfandrecht	444
I.	Grundsätzliches	444
II.	Pfandgegenstand	444

III.	Entstehung.....	445
1.	Erwerbsgrund.....	445
2.	Erwerbsakt (Verfügungsgeschäft).....	447
a)	Besitzübertragung.....	447
b)	Arten der Besitzübertragung.....	447
c)	Verfügun ^g macht.....	448
d)	Ausnahmen.....	448
3.	Sonderfälle.....	449
a)	Nachverpfändung.....	449
b)	Weiterverpfändung.....	449
IV.	Übertragung.....	449
V.	Untergang.....	450
VI.	Wirkungen.....	451
1.	Verwertungsrecht als Hauptwirkung.....	451
2.	Nebenwirkungen und Weiteres.....	452
C.	Das Retentionsrecht.....	452
I.	Grundsätzliches.....	452
1.	Gesetzliche Bestimmungen.....	452
2.	Inhalt.....	453
II.	Entstehung ³	454
1.	Tatbestand.....	454
2.	Bewegliche Sache oder Wertpapier.....	454
3.	Verwertbarkeit.....	455
4.	Sache mit Willen des Schuldners im Besitz des Gläubigers.....	455
5.	Konnexität.....	456
6.	Fälligkeit.....	457
III.	Wirkungen.....	457
IV.	Untergang.....	459
V.	Abgrenzungen.....	460
1.	Zum Faustpfand.....	460
2.	Zu Zurückbehaltungsklauseln von Banken.....	460
3.	Zu bestimmten obligationenrechtlichen Bestimmungen...	460
D.	Besondere Fahrnispfandrechte.....	462
I.	Das Pfandrecht an Forderungen und anderen Rechten.....	462
1.	Allgemeines.....	462
2.	Errichtung.....	463
3.	Wirkungen.....	464
4.	Das Pfandrecht an Bucheffekten insbesondere.....	465
II.	Die Fahrnisverschreibung.....	466
III.	Das Versatzpfand (Art. 907–915 ZGB).....	466
IV.	Die Pfandbriefe.....	467

E.	Pfandrechtsähnliche Sicherungsgeschäfte.....	469
I.	Grundsätzliches	469
II.	Unzulässige und problematische Umgehungsgeschäfte	469
	1. Überblick.....	469
	2. Zum Leasinggeschäft insbesondere	470
III.	Irreguläres Pfandrecht	471
IV.	Sicherheitshinterlegung	472
V.	Sicherungsübereignung	473
VI.	Sicherungszession.....	475
Sachregister		477