

Sachenrecht

von

Jörg Schmid

Dr. iur., ordentlicher Professor an der Universität Luzern

und

Bettina Hürlimann-Kaup

Dr. iur., ordentliche Professorin an der Universität Freiburg (Schweiz)

5., ergänzte, verbesserte und nachgeführte Auflage

Inhaltsverzeichnis

| | |
|----------------------|-------|
| Vorwort | V |
| Inhaltsübersicht | VII |
| Inhaltsverzeichnis | IX |
| Abkürzungen | XXVII |
| Literaturverzeichnis | XXXV |

Einleitung zum Sachenrecht Nr.

| | |
|--|----------|
| <u>§ 1 Grundlagen und Übersicht</u> | 1 |
| I. Die Sache | 3 |
| II. Die dinglichen Rechte im Allgemeinen | 15 |
| 1. Relative und absolute Rechte | 15 |
| 2. Dingliche Rechte als absolute Rechte | 18 |
| 3. Die sogenannte «Realobligation» | 21 |
| 4. Die Arten der dinglichen Rechte | 30 |
| A. Eigentum und beschränkte dingliche Rechte | 31 |
| B. Nutzungs- und Verwertungsrechte | 35 |
| 5. Schematische Übersicht | 43 |
| III. Die Rechtsquellen | 44 |
| 1. Bundesrecht | 45 |
| 2. Kantonales Recht | 49 |
| 3. Exkurs: Rechtsprechung und Lehre | 55 |
| IV. Der gesetzliche Aufbau des Sachenrechts im ZGB | 57 |
| V. Prinzipien des schweizerischen Sachenrechts | 61 |
| 1. Das Publizitätsprinzip (Grundsatz der Offenkundigkeit, Offenlegungsprinzip) | 63 |
| 2. Das Spezialitätsprinzip (Individualitätsprinzip) | 70 |
| 3. Das Prinzip der Typengebundenheit (Numerus clausus) | 71 |
| 4. Das Kausalitätsprinzip | 74 |
| 5. Das Prinzip der Alterspriorität | 77 |
| 6. Das Akzessionsprinzip | 79 |
| VI. Gerichtsstände des Sachenrechts | 80a |

1. Kapitel: Der Besitz

| | |
|--|-----|
| <u>§ 2 Vorbemerkungen</u> | 81 |
| I. Die Bedeutung von Besitz und Grundbuch im Allgemeinen | 81 |
| II. Die gesetzliche Ordnung des Besitzes | 86 |
| <u>§ 3 Begriff und Arten des Besitzes</u> | 94 |
| I. Der Begriff | 95 |
| 1. Grundfall und Ausnahmefälle | 96 |
| 2. Abgrenzungen | 104 |
| II. Die Arten des Besitzes | 107 |
| 1. Einfacher und mehrfacher Besitz | 107 |
| 2. Unmittelbarer und mittelbarer Besitz | 112 |
| 3. Alleinbesitz und Mitbesitz im weiteren Sinn | 115 |
| 4. Sachbesitz und Rechtsbesitz | 118 |
| <u>§ 4 Erwerb und Verlust des Besitzes</u> | 122 |
| I. Übersicht | 123 |
| II. Der Erwerb des Besitzes | 127 |
| 1. Übersicht: originärer und derivativer Besitzeserwerb | 127 |
| 2. Der originäre Erwerb im Einzelnen | 133 |
| 3. Der derivative Erwerb im Einzelnen | 140 |
| A. Besitzeserwerb durch Übergabe der Sache (Art. 922 f. ZGB) | 143 |
| B. Besitzeserwerb ohne Übergabe der Sache (Art. 924 ZGB) | 150 |
| a. Die Übertragung der offenen Besitzlage («longa manu traditio») | 151 |
| b. Die Besitzübertragung kurzer Hand («brevis manu traditio», Besitzwandlung) | 158 |
| c. Die Besitzeanweisung | 163 |
| d. Das Besitzeskonstitut («constitutum possessorium») | 178 |
| C. Sonderregel für Wertpapiere (Art. 925 ZGB) | 191 |
| D. Schema | 198 |
| III. Der Verlust des Besitzes | 199 |
| 1. Der vorübergehende Verlust | 201 |
| 2. Der dauernde Verlust | 203 |
| IV. Weiterführende Literatur | 207 |
| V. Fälle | 208 |
| <u>§ 5 Der Besitzesschutz</u> | 209 |
| I. Die gesetzliche Regelung im Überblick | 210 |
| II. Der Tatbestand im Einzelnen | 216 |
| III. Die Rechtsfolgen | 222 |

| | | |
|---|---|-----|
| 1. | Das Abwehrrecht (Art. 926 ZGB) | 224 |
| 2. | Die Klagen des Besitzers nach Art. 927-929 ZGB | 232 |
| | A. Die Klage aus Besitzesentziehung (Art. 927 ZGB) | 233 |
| | B. Die Klage aus Besitzesstörung (Art. 928 ZGB) | 239 |
| | C. Zeitliche Grenzen der Besitzeschutzklagen | 246 |
| | D. Schema | 249 |
| | E. Prozessuale Besonderheiten | 250 |
| IV. | Weiterführende Literatur | 252 |
| V. | Fälle | 253 |
| <u>§ 6 Der Besitzesrechtsschutz</u> | | 254 |
| I. | Die gesetzliche Regelung im Überblick | 255 |
| II. | Die Vermutungen | 258 |
| | 1. Die Vermutung aus selbständigem Besitz | 264 |
| | 2. Die Vermutung aus unselbständigem Besitz | 269 |
| III. | Die Defensivwirkung des Besitzes | 272 |
| IV. | Der Erwerb des Besitzes von einem Nichtberechtigten | 276 |
| | 1. Das Problem | 277 |
| | 2. Die gesetzliche Lösung im Allgemeinen | 282 |
| | A. Die einschlägigen Normen | 282 |
| | B. Die für das Rückforderungsrecht massgebenden Kriterien | 287 |
| | 3. Die Rechtsstellung des gutgläubigen Erwerbers im Einzelnen | 296 |
| | A. Anvertraute Sachen (Art. 933 ZGB) | 297 |
| | B. Abhanden gekommene Sachen (Art. 934 f. ZGB) | 303 |
| | 4. Die Rechtsstellung des bösgläubigen Erwerbers im Einzelnen | 312 |
| | 5. Schema | 318 |
| V. | Besitzesrechtsklage und Klage aus dem Recht | 319 |
| | 1. Die Voraussetzungen der beiden Klagen (Zusammenfassung) | 319 |
| | 2. Das gegenseitige Verhältnis | 325 |
| VI. | Weiterführende Literatur | 333 |
| VII. | Fälle | 334 |
| <u>§ 7 Die Verantwortlichkeit des nicht berechtigten Besitzers</u> | | 335 |
| I. | Der Tatbestand | 337 |
| II. | Die Rechtsfolgen | 346 |
| | 1. Der gutgläubige Besitzer (Art. 938-939 ZGB) | 350 |
| | 2. Der bösgläubige Besitzer (Art. 940 ZGB) | 354 |
| III. | Weiterführende Literatur | 361 |
| IV. | Fälle | 362 |

2. Kapitel: Das Grundbuch

| | |
|---|------|
| <u>§ 8 Vorbemerkungen</u> | 363 |
| I. Die Bedeutung des Grundbuchs im Allgemeinen | 364 |
| II. Die gesetzliche Ordnung des Grundbuchs | 369 |
| 1. Bundesrecht | 370 |
| A. Gesetzesrecht | 370 |
| B. Verordnungsrecht | 374 |
| 2. Kantonales Recht | 378 |
| III. Die Form des Grundbuchs | 379 |
| 1. Das Papiergrundbuch | 380 |
| 2. Das informatisierte Grundbuch (EDV-Grundbuch) | 382 |
| IV. Die Darstellung des Stoffs (Übersicht) | 393 |
| <u>§ 9 Technische Voraussetzungen der Grundbuchführung</u> | 394 |
| I. Die amtliche Vermessung | 395 |
| II. Die Anlegung des Grundbuchs (übergangsrechtliche Fragen) | 402 |
| III. Die Aufnahme der Grundstücke | 416 |
| IV. Fälle | 424 |
| <u>§ 10 Das formelle Grundbuchrecht</u> | 425 |
| I. Die Organisation | 427 |
| 1. Die räumliche Gliederung | 428 |
| 2. Die Behördenorganisation | 430 |
| 3. Die Gebühren und andere Abgaben | 432 |
| 4. Die Bestandteile des Grundbuchs | 437 |
| 5. Die Öffentlichkeit des Grundbuchs | 448 |
| A. Das Auskunfts- und Einsichtsrecht | 449 |
| B. Die Veröffentlichungen der Handänderungen | 454 |
| C. Die Fiktion der Kenntnis des Eintrags | 459 |
| II. Die möglichen Eintragungen | 462 |
| 1. Der Numerus clausus eintragbarer Rechte; Übersicht | 462 |
| 2. Die Eintragungen im engeren Sinn | 465 |
| 3. Die Vormerkungen | 468 |
| A. Die persönlichen Rechte mit verstärkter Wirkung | 475 |
| B. Die Verfügungsbeschränkungen | 480 |
| C. Die vorläufigen Eintragungen | 487 |
| 4. Die Anmerkungen | 493 |
| 5. Die Bemerkungen | 496 |
| 6. Die Löschungen und Abänderungen | 497 |
| A. Im Allgemeinen | 497 |
| B. Die Bereinigung insbesondere | 497a |
| 7. Schema | 498 |

| | | |
|--|--|-----|
| III. | Das Verfahren | 499 |
| 1. | Die Anmeldung | 503 |
| 2. | Der (doppelte) Ausweis | 517 |
| A. | Der Ausweis über das Verfügungsrecht | 521 |
| B. | Der Ausweis über den Rechtsgrund | 529 |
| 3. | Kognition, Entscheid und Rechtsweg | 533 |
| A. | Die Kognition der Grundbuchbehörden | 533 |
| B. | Der Entscheid | 540 |
| C. | Der Rechtsweg | 544 |
| 4. | Schema zum Eintragungsverfahren | 551 |
| IV. | Die Haftung der Kantone aus Grundbuchführung | 552 |
| 1. | Die Kausalhaftung der Kantone | 552 |
| 2. | Der Rückgriff | 563 |
| V. | Weiterführende Literatur | 565 |
| VI. | Fälle | 566 |
| <u>§ 11 Das materielle Grundbuchrecht</u> | | 567 |
| I. | Die negative Rechtskraft des Grundbuchs | 569 |
| 1. | Das absolute Eintragungsprinzip | 572 |
| 2. | Das relative Eintragungsprinzip | 576 |
| II. | Die positive Rechtskraft des Grundbuchs | 579 |
| 1. | Die Voraussetzungen | 583 |
| 2. | Die Wirkungen | 591 |
| 3. | Weiterführende Literatur | 595 |
| 4. | Beispiele | 596 |
| III. | Weitere Wirkungen des Grundbuchs | 597 |
| 1. | Die negative Publizitätswirkung | 597 |
| 2. | Die Wirkungen gemäss Art. 937 Abs. 1 ZGB | 598 |
| A. | Die Richtigkeitsvermutung | 599 |
| B. | Die Legitimationswirkung | 607 |
| IV. | Wichtige grundbuchrechtliche Rechtsbehelfe | 610 |
| 1. | Die Grundbuchbeschwerde (Art. 956a f. ZGB und Art. 87 Abs. 4 GBV) | 611 |
| 2. | Die Grundbuchberichtigungsklage (Art. 975 ZGB) | 614 |
| 3. | Die erleichterte Löschung eines Eintrags nach Art. 976 976c ZGB | 626 |
| A. | Übersicht | 626 |
| B. | Die Löschung zweifelsfrei bedeutungsloser Einträge | 627 |
| C. | Die Löschung höchstwahrscheinlich bedeutungsloser Einträge | 631 |
| 4. | Die Berichtigung eines unrichtigen Eintrags nach Art. 977 ZGB und Art. 140-143 GBV | 637 |
| 5. | Weitere Behelfe (Hinweis) | 643 |
| V. | Weiterführende Literatur | 644 |
| VI. | Fälle | 645 |

3. Kapitel: Das Eigentum

1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen (Art. 641-654a ZGB)

| | |
|--|------|
| <u>§ 12 Der Inhalt des Eigentums</u> | 652 |
| I. Allgemeines | 653 |
| II. Die einzelnen Rechte des Eigentümers nach Art. 641 ZGB | 657 |
| 1. Das Verfügungsrecht nach Art. 641 Abs. 1 ZGB | 657 |
| 2. Die Klagerechte nach Art. 641 Abs. 2 ZGB | 659 |
| A. Die Herausgabeklage (Vindikation, Eigentumsklage, «rei vindicatio») | 660 |
| B. Die Eigentumsfreiheitsklage (Abwehrklage, Negatorienklage, «actio negatoria») | 670 |
| C. Exkurs: weitere mögliche Behelfe des Eigentümers | 685 |
| III. Die Schranken des Eigentumsrechts (Übersicht) | 686 |
| 1. Gesetzliche Schranken | 686 |
| 2. Gewillkürte Schranken | 689 |
| IV. Weiterführende Literatur | 690 |
| V. Fälle | 691 |
| | |
| <u>§ 13 Der Umfang des Eigentums</u> | 692 |
| I. Der Bestandteil | 696 |
| 1. Begriff | 696 |
| 2. Rechtsfolgen der Bestandteilseigenschaft | 701 |
| 3. Die natürlichen Früchte insbesondere | 703 |
| II. Die Zugehör | 705 |
| 1. Begriff | 705 |
| 2. Rechtsfolgen der Zugehöreigenschaft | 707 |
| III. Weiterführende Literatur | 712 |
| IV. Fälle | 712a |
| | |
| <u>§ 14 Gemeinschaftliches Eigentum</u> | 713 |
| I. Allgemeines | 714 |
| II. Das Miteigentum | 723 |
| 1. Grundtatbestand und Erscheinungsformen | 723 |
| 2. Die Entstehung des (gewöhnlichen) Miteigentums | 727 |
| 3. Die Stellung des Miteigentümers bezüglich seines Anteils | 731 |
| A. Das Verfügungsrecht | 736 |
| B. Die Klagebehelfe | 738 |
| 4. Die Stellung des Miteigentümers bezüglich der gemeinsamen Sache | 741 |
| A. Die Vertretung der Sache | 742 |
| B. Die Nutzung und Verwaltung | 744 |
| a. Zwingende Normen (Art. 647 Abs. 2 ZGB) | 745 |

| | |
|--|-----|
| b. Abgemachte Ordnung (Parteiwille, Art. 647 Abs. 1 ZGB) | 746 |
| c. Dispositives Recht (Art. 647a-647e ZGB) | 750 |
| C. Die rechtliche Verfügung und Zweckänderung | 758 |
| D. Die Tragung der Kosten und Lasten | 762 |
| 5. Das gesetzliche Vorkaufsrecht bei Grundstücken im Miteigentum (Art. 682 Abs. 1 ZGB) | 767 |
| 6. Der Ausschluss aus der Gemeinschaft | 773 |
| 7. Der Untergang des Miteigentums | 780 |
| A. Im Allgemeinen | 780 |
| B. Die Aufhebung auf Verlangen eines Miteigentümers insbesondere | 783 |
| a. Der Aufhebungsanspruch nach Art. 650 ZGB | 783 |
| b. Die Art der Teilung (Art. 651 ZGB) | 788 |
| III. Das Gesamteigentum | 791 |
| 1. Die Voraussetzungen des Gesamteigentums | 791 |
| 2. Die Wirkungen des Gesamteigentums | 795 |
| 3. Die Aufhebung des Gesamteigentums | 800 |
| IV. Schema | 803 |
| V. Weiterführende Literatur | 804 |
| VI. Fälle | 805 |

2. Abschnitt: Das Grundeigentum (Art. 655-712t ZGB)

| | |
|--|-----|
| <u>§15 Der Gegenstand des Grundeigentums</u> | 807 |
| I. Die Grundstücke | 808 |
| II. Zu den «herrenlosen und öffentlichen Sachen» (Art. 664 ZGB) | 815 |
| 1. Der Anwendungsbereich von Art. 664 ZGB | 816 |
| 2. Die rechtliche Regelung | 822 |
| 3. Weiterführende Literatur | 827 |
| 4. Fälle | 828 |
| <u>§16 Erwerb und Verlust des Grundeigentums</u> | 829 |
| I. Der Erwerb des Grundeigentums | 831 |
| 1. Übersicht | 831 |
| 2. Das Eintragungsprinzip (Art. 656 ZGB) | 834 |
| 3. Die Erwerbsarten (Art. 657-663 ZGB) | 838 |
| A. Der derivative Eigentumserwerb | 839 |
| a. Derivativer Eigentumserwerb durch Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch | 840 |
| b. Derivativer Eigentumserwerb ohne Eintragung in das Grundbuch | 850 |
| B. Der originäre Eigentumserwerb | 851 |
| C. Die Ersitzung insbesondere | 852 |
| a. Übersicht | 852 |
| b. Die ordentliche Ersitzung (Tabularersitzung; Art. 661 ZGB) | 858 |
| c. Die ausserordentliche Ersitzung (Extratabularersitzung; Art. 662 ZGB) | 860 |

| | | |
|------|---|------|
| II. | Der Verlust des Grundeigentums (Art. 666 ZGB) | 865 |
| III. | Richterliche Massnahmen | 870a |
| IV. | Weiterführende Literatur | 871 |
| V. | Fälle | 872 |

§ 17 Der Umfang des Grundeigentums 873

| | | |
|------|---|-----|
| I. | Allgemeines | 874 |
| II. | Die horizontale Ausdehnung (Art. 668 ff. ZGB) | 877 |
| | 1. Die Grenzen einer Liegenschaft | 877 |
| | 2. Die Abgrenzungspflicht | 881 |
| | 3. Die Grenzvorrichtungen | 884 |
| III. | Die vertikale Ausdehnung (Art. 667 ZGB) | 885 |
| | 1. Das geschützte Interesse | 886 |
| | 2. Das Akzessionsprinzip | 888 |
| | A. Bauten auf dem Grundstück | 893 |
| | a. Der Einbau (Art. 671-673 ZGB) | 893 |
| | b. Die überragenden Bauten (Art. 674 ZGB) | 896 |
| | c. Das Baurecht (Art. 675 ZGB) | 901 |
| | d. Die Leitungen (Art. 676 ZGB) | 902 |
| | e. Sonderfall: Die Fahrnisbauten (Art. 677 ZGB) | 905 |
| | B. Die Pflanzen (Art. 678 ZGB) | 907 |
| | C. Die Quellen (Art. 704 ZGB) | 909 |
| IV. | Weiterführende Literatur | 910 |
| V. | Fälle | 911 |

§ 18 Die Beschränkungen des Grundeigentums 912

| | | |
|-----|--|-----|
| I. | Allgemeines | 913 |
| II. | Gesetzliche Eigentumsbeschränkungen | 918 |
| | 1. Arten | 919 |
| | 2. Bestand, Abänderung und Aufhebung (Art. 680 ZGB) | 927 |
| | 3. Gesetzliche Verfügungsbeschränkungen | 932 |
| | A. Übersicht | 933 |
| | B. Die gesetzlichen Vorkaufsrechte insbesondere (Art. 681 ff. ZGB) | 935 |
| | 4. Gesetzliche Nutzungsbeschränkungen | 945 |
| | A. Das Nachbarrecht | 946 |
| | a. Die Grundnormen | 947 |
| | aa. Die materielle Grundlage: Art. 684 ZGB | 947 |
| | bb. Die Rechtsbehelfe: Art. 679 und 679a ZGB | 952 |
| | b. Weitere Normen des Nachbarrechts (Überblick) | 964 |
| | B. Das Recht auf Zutritt und Abwehr | 975 |
| | 5. Die Notrechte | 979 |
| | A. Übersicht | 980 |
| | B. Der Notweg insbesondere (Art. 694 ZGB) | 981 |
| | 6. BewG und BGGB insbesondere | 991 |

| | | |
|--|---|--------------------|
| III. | Gewillkürte Eigentumsbeschränkungen | 995 |
| | 1. Vorkaufsrecht | 996 |
| | 2. Kaufs- und Rückkaufsrecht | 1003 |
| IV. | Weiterführende Literatur | 1007 |
| V. | Fälle | 1008 |
| <u>§ 19 Das Stockwerkeigentum</u> | | <u>1009</u> |
| I. | Allgemeines | 1010 |
| II. | Der Inhalt des Stockwerkeigentums (Art. 712a ZGB) | 1013 |
| III. | Der Gegenstand des Sonderrechts (Art. 712b ZGB) | 1020 |
| IV. | Begründung und Untergang des Stockwerkeigentums | 1025 |
| | 1. Die Begründung (Art. 712d ZGB) | 1025 |
| | 2. Der Untergang (Art. 712f ZGB) | 1032 |
| V. | Die Verfügung über den Stockwerkeigentumsanteil (Art. 712c ZGB) | 1036 |
| VI. | Die gemeinsame Verwaltung und Benutzung | 1040 |
| | 1. Die anwendbaren Bestimmungen (Art. 712g ZGB) | 1041 |
| | 2. Die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten (Art. 712h ff. ZGB) | 1046 |
| | 3. Die Stockwerkeigentümergeinschaft (Art. 712/ZGB) | 1053 |
| VII. | Die Organisation | 1058 |
| | 1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer (Art. 712m ff. ZGB) | 1059 |
| | 2. Der Verwalter (Art. 712q ff. ZGB) | 1063 |
| VIII. | Weiterführende Literatur | 1069 |
| IX. | Fälle | 1070 |

3. Abschnitt: Das Fahrniseigentum (Art. 713-729 ZGB)

| | | |
|--|---|--------------------|
| <u>§ 20 Der Gegenstand des Fahrniseigentums</u> | | <u>1073</u> |
| I. | Die beweglichen körperlichen Sachen | 1075 |
| II. | Die Naturkräfte | 1079 |
| III. | Sonderfälle | 1081 |
| IV. | Weiterführende Literatur | 1085 |
| <u>§ 21 Erwerb und Verlust des Fahrniseigentums</u> | | <u>1086</u> |
| I. | Der Erwerb des Fahrniseigentums | 1088 |
| | 1. Der derivative Eigentumserwerb | 1089 |
| | A. Der Erwerb des Fahrniseigentums durch Besitzübertragung (oder deren Surrogate) im Allgemeinen | 1090 |
| | B. Der Erwerb unter Eigentumsvorbehalt im Besonderen | 1095 |

| | | |
|------|---|------|
| a. | Die wirtschaftliche Idee und die rechtlichen Grundlagen des Eigentumsvorbehalts | 1095 |
| b. | Die Voraussetzungen für die Entstehung eines Eigentumsvorbehalts | 1099 |
| aa. | Die Vereinbarung des Eigentumsvorbehalts zwischen den Parteien | 1100 |
| bb. | Die Eintragung in das Register | 1103 |
| c. | Die Wirkungen des Eigentumsvorbehalts | 1112 |
| d. | Der Untergang des Eigentumsvorbehalts | 1118 |
| C. | Der Erwerb des Fahrniseigentums ohne Besitzesübergang | 1119 |
| 2. | Der originäre Erwerb | 1120 |
| A. | Aneignung (Okkupation) | 1120 |
| B. | Fund | 1121 |
| C. | Zuführung | 1125 |
| D. | Verarbeitung | 1126 |
| E. | Verbindung und Vermischung | 1127 |
| F. | Ersitzung | 1131 |
| G. | Sonderfälle | 1135 |
| a. | Der Erwerb des Fahrniseigentums von einem Nichtberechtigten | 1135 |
| b. | Weitere Fälle | 1136 |
| II. | Der Verlust des Fahrniseigentums | 1137 |
| III. | Internationale Vereinheitlichungstendenzen | 1138 |
| IV. | Weiterführende Literatur | 1140 |
| V. | Fälle | 1141 |

§ 22 Inhalt und Beschränkungen des Fahrniseigentums 1142

| | | |
|-----|------------------------------------|------|
| I. | Der Inhalt | 1144 |
| II. | Die Beschränkungen | 1145 |
| 1. | Die gesetzlichen Schranken | 1145 |
| 2. | Die rechtsgeschäftlichen Schranken | 1148 |

4. Kapitel: Die beschränkten dinglichen Rechte

§ 23 Die beschränkten dinglichen Rechte im Allgemeinen 1151

| | | |
|------|--|------|
| I. | Begriff und Arten | 1152 |
| 1. | Der Begriff | 1153 |
| 2. | Die Arten | 1160 |
| II. | Die Rangordnung der beschränkten dinglichen Rechte | 1166 |
| 1. | Das Problem | 1166 |
| 2. | Die grundsätzliche Lösung: Das Prinzip der Alterspriorität | 1169 |
| 3. | Ausnahmen | 1181 |
| III. | Beschränkte dingliche Rechte an eigener Sache | 1184 |
| 1. | Teilweise Konsolidation | 1186 |
| 2. | Vollständige Konsolidation | 1187 |

| | |
|----------------------------------|------|
| A. Bei Fahrnis | 1188 |
| B. Bei Grundstücken | 1189 |
| a. Die Eigentümerdienstbarkeit | 1190 |
| b. Das Eigentümergrundpfandrecht | 1194 |
| IV. Weiterführende Literatur | 1198 |
| V. Fälle | 1199 |

1. Abschnitt: Die Dienstbarkeiten und Grundlasten

§ 24 Die Dienstbarkeiten im Allgemeinen 1200

| | |
|--|-------|
| I. Verschiedene rechtliche Gestaltungen von Nutzungen an einer Sache | 1201 |
| II. Inhalt, Gegenstand und Arten der Dienstbarkeiten | 1206 |
| 1. Inhalt und Gegenstand | 1206 |
| 2. Arten | 1211 |
| 3. Das Fehlen eines «allgemeinen Teils» des Dienstbarkeitsrechts | 1217 |
| III. Die Legalservituten | 1220 |
| IV. Der rechtliche Schutz des Dienstbarkeitsberechtigten | 1227 |
| 1. Besitzerschutz | 1228 |
| A. Selbsthilfe | 1228 |
| B. Besitzerschutzklagen | 1230 |
| 2. Rechtsschutz | 1232 |
| 3. Fälle | 1237 |
| V. Literatur zur Revision vom 11. Dezember 2009 | 1237a |

§ 25 Die Grunddienstbarkeiten 1238

| | |
|--|-------|
| I. Die Errichtung | 1240 |
| 1. Die Errichtung durch Eintragung in das Grundbuch | 1241 |
| 2. Die Entstehung ohne Eintragung in das Grundbuch | 1249 |
| II. Der Inhalt | 1254 |
| 1. Art. 730 Abs. 1 ZGB als Grundnorm | 1254 |
| 2. Der zulässige Inhalt | 1259 |
| A. Der Grundsatz: freie Gestaltung | 1259 |
| B. Die Schranken | 1260 |
| C. Beispiele von Grunddienstbarkeiten | 1274 |
| 3. Die Feststellung des Inhalts | 1275 |
| A. Bei einem Streit zwischen den Vertragsparteien oder einer Vertragspartei und einem bösgläubigen Dritten | 1275a |
| B. Bei einem Streit unter Beteiligung eines gutgläubigen Dritten | 1275d |
| C. Die Bedeutung der natürlichen Publizität | 1281a |
| 4. Das Verbot der Mehrbelastung | 1282 |
| III. Die Ausübung der Grunddienstbarkeiten | 1285 |

| | | |
|---|---|-------------|
| IV. | Änderung und Untergang der Grunddienstbarkeiten | 1291 |
| 1. | Die Änderung der Grunddienstbarkeiten | 1291 |
| 2. | Der Untergang der Grunddienstbarkeiten | 1297 |
| | A. Die Untergangsgründe nach Art. 734—736 ZGB | 1298 |
| | a. Die Löschung des Grundbucheintrags | 1299 |
| | b. Der Untergang eines Grundstücks | 1303 |
| | c. Die Vereinigung | 1304 |
| | d. Die Ablösung durch das Gericht | 1308 |
| | B. Weitere Untergangsgründe | 1315 |
| V. | Weiterführende Literatur | 1316 |
| VI. | Fälle | 1317 |
| § 26 Die Personaldienstbarkeiten | | 1318 |
| I. | Allgemeines | 1319 |
| 1. | Inhalt und Gegenstand | 1319 |
| 2. | Arten | 1323 |
| 3. | Zu den selbständigen und dauernden Rechten | 1327 |
| 4. | Richterliche Massnahmen | 1334a |
| II. | Die Nutzniessung | 1335 |
| 1. | Begriff und Kennzeichen | 1337 |
| 2. | Entstehung und Untergang | 1344 |
| 3. | Einzelfragen | 1351 |
| III. | Das Wohnrecht | 1354 |
| 1. | Begriff und Kennzeichen | 1355 |
| 2. | Entstehung und Untergang | 1360 |
| 3. | Einzelfragen | 1361 |
| IV. | Das Baurecht | 1365 |
| 1. | Begriff und Arten | 1367 |
| | A. Der Begriff | 1367 |
| | B. Die Arten | 1371 |
| 2. | Das Objekt der Belastung | 1376 |
| 3. | Der Inhalt des Baurechts | 1379a |
| 4. | Entstehung, Übertragung und Untergang | 1380 |
| | A. Die Entstehung | 1380 |
| | B. Die Übertragung | 1385 |
| | C. Der Untergang | 1389 |
| 5. | Der Baurechtszins | 1394 |
| 6. | Einzelfragen | 1403 |
| V. | Das Pflanzungsrecht (Pflanzensuperficies) | 1409a |
| 1. | Der Begriff | 1409c |
| 2. | Entstehung, Übertragung und Untergang | 1409d |
| VI. | Das Quellenrecht | 1410 |
| 1. | Begriff und Arten | 1411 |
| 2. | Entstehung, Übertragung und Untergang | 1418 |

| | | |
|-------|---|------|
| VII. | Die «anderen» Dienstbarkeiten nach Art. 781 ZGB | 1426 |
| | 1. Der Begriff | 1427 |
| | 2. Entstehung, Übertragung und Untergang | 1434 |
| VIII. | Weiterführende Literatur | 1438 |
| IX. | Fälle | 1439 |

§ 27 Die Grundlasten 1440

| | | |
|------|--------------------------|------|
| I. | Begriff und Inhalt | 1441 |
| II. | Entstehung und Untergang | 1453 |
| III. | Einzelfragen | 1456 |
| IV. | Weiterführende Literatur | 1460 |
| V. | Fälle | 1461 |

2. Abschnitt: Die Pfandrechte

§ 28 Einleitung und Übersicht 1462

1. Unterabschnitt: Die Grundpfandrechte 1473

§ 29 Allgemeines 1473

| | | |
|------|--|------|
| I. | Grundlagen: Begriff, Rechtsquellen und Aufgaben des Grundpfandrechts | 1474 |
| | 1. Der Begriff des Grundpfandrechts | 1474 |
| | 2. Die Rechtsquellen des Grundpfandrechts | 1478 |
| | 3. Die Aufgaben des Grundpfandrechts | 1480 |
| | 4. Die Gliederung des ZGB und die Darstellung des Stoffs | 1485 |
| II. | Der Numerus clausus der Grundpfandrechte: Grundpfandverschreibung und Schuldbrief (Übersicht) | 1487 |
| III. | Rechtsgeschäftliche und gesetzliche Grundpfandrechte | 1495 |
| IV. | Allgemeine Bestimmungen (Art. 793-823 ZGB) | 1502 |
| | 1. Anforderungen an die gesicherte Forderung und an das belastete Grundstück | 1503 |
| | A. Die gesicherte Forderung | 1504 |
| | B. Das belastete Grundstück | 1512 |
| | 2. Entstehung und Untergang von Grundpfandrechten | 1526 |
| | A. Die Entstehung | 1527 |
| | a. Die Entstehung durch Eintragung in das Grundbuch | 1528 |
| | b. Die Entstehung ohne Eintragung in das Grundbuch | 1539 |
| | B. Der Untergang | 1540 |

| | | |
|--|---|-------------|
| 3. | Die Wirkung des Grundpfandrechts | 1548 |
| A. | Die Hauptwirkungen: Pfandhaftung und Verwertungsrecht | 1549 |
| a. | Das Verwertungsrecht im Allgemeinen | 1551 |
| b. | Der Umfang der Pfandhaft | 1561 |
| c. | Der Umfang der Sicherheit | 1566 |
| d. | Das Pfandstellensystem | 1568 |
| B. | Nebenwirkungen | 1580 |
| 4. | Einzelfragen | 1587 |
| V. | Weiterführende Literatur | 1592 |
| VI. | Fälle | 1593 |
| <u>§ 30 Die Grundpfandverschreibung</u> | | 1594 |
| I. | Die vertragliche Grundpfandverschreibung | 1596 |
| 1. | Kennzeichen | 1596 |
| A. | Die zu sichernde Forderung im Allgemeinen | 1597 |
| B. | Die Sicherung einer fremden Schuld insbesondere (Drittpfandverhältnisse) | 1606 |
| 2. | Entstehung und Untergang | 1611 |
| 3. | Der Wechsel eines Beteiligten | 1613 |
| A. | Die Abtretung der pfandgesicherten Forderung | 1614 |
| B. | Die Veräußerung des pfandbelasteten Grundstücks | 1618 |
| a. | Die gesetzliche Grundregel (Art. 832 Abs. 1 ZGB) | 1618 |
| b. | Die vertragliche Schuldübernahme | 1619 |
| C. | Die Zwangs Verwertung des pfandbelasteten Grundstücks | 1626 |
| 4. | Einzelfragen | 1637 |
| A. | Die Auswechslung der pfandgesicherten Forderung («Pfanderneuerung») | 1637 |
| B. | Zur «Obligation mit Grundpfandverschreibung» | 1641 |
| 5. | Weiterführende Literatur | 1651 |
| 6. | Fälle | 1652 |
| II. | Die gesetzliche Grundpfandverschreibung | 1653 |
| 1. | Die unmittelbaren gesetzlichen Grundpfandrechte | 1654 |
| A. | Nach Bundesrecht | 1655 |
| B. | Nach kantonalem Recht | 1656 |
| 2. | Die mittelbaren gesetzlichen Grundpfandrechte | 1664 |
| A. | Die wichtigsten Fälle (im Bundesrecht) | 1665 |
| B. | Die Rechtslage | 1672 |
| a. | Das Recht auf Eintragung als Forderung | 1673 |
| b. | Die Verknüpfung mit dem Grundstück («Realobligation») | 1677 |
| c. | Die Entstehung des Pfandrechts | 1680 |
| d. | Einzelfragen | 1688 |
| 3. | Weiterführende Literatur | 1690 |
| 4. | Fälle | 1691 |
| III. | Das Bauhandwerkerpfandrecht insbesondere | 1692 |
| 1. | Allgemeines | 1694 |
| 2. | Die Voraussetzungen für die Errichtung des Bauhandwerkerpfandrechts | 1703 |

| | |
|---|------|
| A. Die Forderung eines Bauhandwerkers | 1704 |
| a. Im Allgemeinen | 1705 |
| b. Die Rechtsstellung des Subunternehmers im Besonderen | 1713 |
| c. Die Abtretung der Forderung im Besonderen | 1718 |
| B. Das Grundstück | 1720 |
| a. Im Allgemeinen | 1721 |
| b. Sonderfälle | 1726 |
| aa. Die Veräußerung des Grundstücks | 1726 |
| bb. Das Pfandobjekt bei Miteigentum und Stockwerkeigentum | 1733 |
| cc. Das Pfandobjekt bei Gesamtüberbauungen | 1738 |
| C. Das Fehlen anderer hinreichender Sicherheit | 1741 |
| 3. Die Errichtung des Bauhandwerkerpfandrechts | 1750 |
| A. Die Entstehung durch Eintragung in das Grundbuch | 1751 |
| B. Die Frist | 1752 |
| a. Rechtsnatur und Zweck der Frist von Art. 839 Abs. 2 ZGB | 1753 |
| b. Der Fristbeginn | 1756 |
| c. Die Wahrung der Frist | 1762 |
| C. Das Verfahren zur Eintragung | 1765 |
| a. Die Anerkennung der Pfandsumme durch den Grundeigentümer | 1766 |
| b. Die gerichtliche Feststellung der Pfandsumme | 1770 |
| 4. Die Wirkungen des Bauhandwerkerpfandrechts | 1778 |
| 5. Das Vorrecht nach Art. 841 ZGB | 1786 |
| A. Die Voraussetzungen | 1787 |
| B. Die Wirkungen | 1794 |
| 6. Weiterführende Literatur | 1799 |
| 7. Fälle | 1800 |

§ 31 Der Schuldbrief 1801

| | |
|--|-------|
| I. Kennzeichen | 1804 |
| 1. Begründung und Sicherung einer persönlichen Forderung | 1805 |
| 2. Wertpapier oder Registerpfandrecht (Übersicht) | 1812a |
| A. Der Papier-Schuldbrief | 1813 |
| B. Der Register-Schuldbrief | 1816 |
| 3. Besonderer Vertrauensschutz (Übersicht) | 1819 |
| 4. Verwendungsmöglichkeiten des Schuldbriefs (Übersicht) | 1820d |
| II. Entstehung, Änderung, Übertragung und Untergang | 1821 |
| 1. Der Papier-Schuldbrief | 1822 |
| A. Die Entstehung | 1822 |
| B. Die Änderung | 1836 |
| C. Die Übertragung | 1837 |
| D. Der Untergang | 1838 |
| 2. Der Register-Schuldbrief | 1839 |
| A. Die Entstehung | 1839 |
| B. Die Änderung | 1840 |
| C. Die Übertragung | 1841 |
| D. Der Untergang | 1842 |
| III. Das Verhältnis von Schuldbriefforderung und Forderung aus dem Grundverhältnis | 1843 |
| 1. Vorbemerkungen zur früheren und heutigen Rechtslage | 1843 |
| 2. Die Sicherungsübereignung | 1844 |

| | | |
|---|--|--------------------|
| 3. | Die Einreden des Schuldners | 1845 |
| 4. | Andere Sicherstellungsarten beim Schuldbrief | 1846 |
| | A. Die Abrede der Novation | 1846 |
| | B. Die «Fahrnisverpfändung» des Schuldbriefs | 1847 |
| IV. | Einzelfragen | 1848 |
| | 1. Die Kündigung der SchuldbriefForderung | 1848 |
| | 2. Die Vollmachterteilung nach Art. 850 ZGB | 1849 |
| | 3. Die Aufrufung einer unbekanntenen Gläubigerin | 1850 |
| V. | Weiterführende Literatur | 1851 |
| VI. | Fälle | 1852 |
| <u>§ 32 Die Gült (aufgehoben)</u> | | <u>1853</u> |
| 1. | Die Gemeinsamkeiten der Gült mit dem Schuldbrief | 1855 |
| II. | Die eigenständigen Regeln der Gült | 1856 |
| III. | Weiterführende Literatur (zur Rechtslage vor dem 1. Januar 2012) | 1862 |
| <i>2. Unterabschnitt: Die Fahrnispfandrechte</i> | | 1863 |
| <u>§ 33 Allgemeines</u> | | <u>1863</u> |
| I. | Begriff und Arten | 1864 |
| | 1. Der Begriff | 1864 |
| | 2. Die Arten von Fahrnispfandrechten | 1868 |
| II. | Allgemeine Grundsätze des Fahrnispfandrechts | 1872 |
| III. | Die Darstellung des Stoffes | 1881 |
| IV. | Weiterführende Literatur | 1882 |
| <u>§ 34 Das Faustpfandrecht</u> | | <u>1883</u> |
| I. | Die Entstehung | 1885 |
| | 1. Der Erwerbsgrund | 1886 |
| | 2. Der Erwerbsakt | 1889 |
| | 3. Zwei Sonderfälle | 1893 |
| II. | Übertragung und Untergang | 1896 |
| | 1. Die Übertragung | 1896 |
| | 2. Der Untergang | 1897 |
| III. | Die Wirkung | 1903 |
| IV. | Einzelfragen | 1912 |
| V. | Weiterführende Literatur | 1916 |
| VI. | Fälle | 1917 |

| | |
|---|-------------|
| <u>§ 35 Das Retentionsrecht</u> | <u>1918</u> |
| I. Begriff und gesetzliche Grundlagen | 1919 |
| II. Entstehung und Untergang | 1921 |
| 1. Die Entstehung | 1921 |
| 2. Der Untergang | 1930 |
| III. Die Wirkungen | 1931 |
| IV. Einzelfragen | 1936 |
| V. Weiterführende Literatur | 1938 |
| VI. Fälle | 1939 |
| | |
| <u>§ 36 Besondere Fahrnispfandrechte</u> | <u>1940</u> |
| I. Die Fahrnisverschreibung | 1941 |
| II. Das Pfandrecht an Forderungen und anderen Rechten | 1947 |
| 1. Im Allgemeinen | 1948 |
| A. Die Errichtung | 1950 |
| B. Die Wirkungen | 1957 |
| 2. Das Pfandrecht an Bucheffekten im Besonderen | 1961a |
| 3. Weiterführende Literatur | 1962 |
| III. Das Versatzpfand | 1963 |
| IV. Die Pfändbriefe | 1970 |
| | |
| <u>§ 37 Pfandrechtsähnliche Sicherungsgeschäfte</u> | <u>1983</u> |
| I. Der Eigentumsvorbehalt | 1985 |
| II. Der Leasingvertrag (Finanzierungsleasing) | 1992 |
| 1. Der Begriff | 1993 |
| 2. Leasing als Umgehung des Numerus clausus der beschränkten dinglichen Rechte? | 1998 |
| III. Das irreguläre Pfandrecht | 2003 |
| IV. Die Sicherungsübereignung | 2012 |
| V. Die Sicherungszession | 2021 |
| VI. Die Sicherungshinterlegung | 2031 |
| VII. Fälle | 2040 |
| | |
| Gesetzesregister | Seite 645 |
| Sachregister | Seite 657 |