
Inhaltsverzeichnis

Inhaltsübersicht	V
Inhaltsverzeichnis	VII
Abkürzungsverzeichnis	XV
Abbildungsverzeichnis	XIX
1. Kapitel: Einleitung	1
A. Inhalt und Funktion des Sachenrechts	2
B. Die Quellen des Sachenrechts	4
I. Bundesrecht	4
II. Kantonales Recht	5
C. Dingliche und obligatorische Rechte	6
D. Verpflichtungsgeschäft und Verfügungsgeschäft	7
E. Die verschiedenen dinglichen Rechte	9
F. Fragen und Fälle	11
G. Lösungshinweise	12
2. Kapitel: Der Besitz	13
A. Begriff	13
B. Arten des Besitzes	15
I. Selbständiger und unselbständiger Besitz	15
II. Unmittelbarer und mittelbarer Besitz	15
III. Eigen- und Fremdbesitz	15
IV. Mitbesitz und Gesamtbesitz	15
C. Die Funktionen des Besitzes	16
I. Die Legitimationsfunktion	16
II. Die Traditionsfunktion	16
III. Die Defensivfunktion	16
IV. Die Offensivfunktion	17
V. Die Initiationsfunktion	17
D. Die Rechtswirkungen des Besitzes	17
I. Der Besitzesschutz	17
1. Einführung	17
2. Die Selbsthilfe	17
3. Die Besitzesschutzklagen	18
4. Übersicht Selbsthilfe und Besitzesschutzklagen	20
II. Die Besitzesrechtsklage (Fahrnißklage)	20
III. Exkurs: Der gute Glaube (Art. 3 ZGB)	22

1. Der Schutz des guten Glaubens	22
2. Die gesetzliche Vermutung des guten Glaubens.....	22
E. Fragen und Fälle.....	23
F. Lösungshinweise.....	25
3. Kapitel: Das Eigentum im Allgemeinen	29
A. Begriff und Inhalt.....	30
I. Eigentum als umfassendes dingliches Recht.....	30
II. Positive Seite der Eigentumsherrschaft (Art. 641 Abs. 1 ZGB).....	31
1. Die tatsächliche Verfügungsmacht	31
2. Die rechtliche Verfügungsmacht.....	31
III. Negative Seite der Eigentumsherrschaft (Art. 641 Abs. 2 ZGB)	31
1. Die Eigentumsklage	32
2. Die Eigentumsfreiheitsklage	32
B. Der Umfang des Eigentums	33
I. Die Sache als Rechtsobjekt.....	33
1. Erfordernis der Körperlichkeit.....	33
2. Erfordernis der Abgegrenztheit.....	33
3. Erfordernis der Unpersönlichkeit.....	34
4. Erfordernis der rechtlichen Beherrschbarkeit	34
II. Arten von Sachen.....	34
1. Bewegliche und unbewegliche Sachen	34
2. Verbrauchbare und unverbrauchbare Sachen.....	35
3. Weitere Unterscheidungen	35
III. Das Spezialitätsprinzip	35
IV. Bestandteil und Zugehör.....	36
1. Bestandteil.....	36
2. Zugehör	37
3. Das Akzessionsprinzip	38
C. Das gemeinschaftliche Eigentum.....	38
I. Begriff.....	38
II. Arten	38
III. Das Gesamteigentum (Art. 652-654 ZGB).....	40
1. Fehlen selbständiger Anteile	40
2. Verfügungsberechtigung	40
3. Beendigung des Gesamteigentums	41
IV. Das Miteigentum (Art. 646-651 ZGB)	41
1. Miteigentumsanteil als selbständiges Rechtsobjekt	41
2. Nutzung und Verwaltung	42
3. Aufhebung des Miteigentums (Art. 650 und 651 ZGB)	42
4. Ausschluss eines Miteigentümers (Art. 649b ZGB)	43
V. Das Stockwerkeigentum (Art. 712a-712t ZGB).....	43
1. Allgemeines	43
2. Inhalt und Gegenstand (Art. 712a und b ZGB).....	43
3. Begründung und Aufhebung (Art. 712d-f ZGB)	44

4. Veräusserung und Belastung (Art. 712c ZGB).....	44
5. Verwaltung und Benutzung (Art. 712g-1 ZGB).....	45
6. Organisation der Stockwerkeigentümergemeinschaft (Art. 712m-t ZGB)	45
D. Fragen und Fälle.....	46
E. Lösungshinweise	49
4. Kapitel: Das Fahrniseigentum	51
A. Allgemeines	52
B. Der Eigentumserwerb an Fahrnisi.....	52
C. Der rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb	52
I. Gültiges Grundgeschäft – Kausalitätsprinzip	52
II. Besitzübertragung – Traditionsprinzip	53
1. Übertragung von Eigentum durch Übergabe des Besitzes (Tradition)	54
2. Übertragung von Eigentum durch Willenserklärung	54
3. Übertragung von Eigentum durch Übergabe eines Warenpapiers	55
III. Dinglicher Vertrag	56
IV. Erwerb durch Übertragung vom Nichtberechtigten	56
1. Der Erwerb von anvertrauten Sachen (Art. 933 ZGB)	56
2. Der Erwerb von abhanden gekommenen Sachen (Art. 934 ZGB).....	57
3. Der Erwerb von Geld und Inhaberpapieren (Art. 935 ZGB)	57
V. Erwerb unter Eigentumsvorbehalt (Art. 715, 716 ZGB)	58
D. Der nicht rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb.....	59
I. Aneignung (Okkupation: Art. 718, 719 ZGB)	59
II. Fund (Art. 720-722 ZGB).....	60
1. Allgemeines	60
2. Die verlorene Sache	60
3. Pflichten des Finders (Art. 720 f. ZGB).....	60
4. Rechte des Finders (Art. 722 ZGB)	61
5. Haus- und Anstaltsfund (Art. 720 Abs. 3, 722 Abs. 3 ZGB).....	61
6. Zuführung (Art. 725 ZGB).....	61
III. Schatz (Art. 723 ZGB).....	62
IV. Verarbeitung von Sachen (Art. 726 ZGB).....	62
V. Verbindung und Vermischung (Art. 727 ZGB).....	63
1. Merkmale der Verbindung und Vermischung	63
2. Rechtsfolgen der Verbindung und Vermischung.....	63
VI. Ersitzung (Art. 728 ZGB)	64
E. Eigentumsverlust (Art. 729 ZGB).....	65
F. Fragen und Fälle.....	65
G. Lösungshinweise	69
5. Kapitel: Das Grundeigentum	71
A. Der Erwerb des Grundeigentums	72

B. Der rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb	73
I. Gültiges Grundgeschäft – Kausalitätsprinzip	73
II. Erwerb durch Übertragung vom Nichtberechtigten (Art. 973 Abs. 1 ZGB)	74
C. Der nicht rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb	74
I. Aneignung (Art. 658 ZGB)	75
II. Bildung neuen Landes (Art. 659 ZGB)	75
III. Bodenverschiebung (Art. 660-660b ZGB)	75
IV. Ersitzung (Art. 661-663 ZGB)	76
1. Ordentliche Ersitzung, Tabularersitzung (Art. 661 ZGB)	76
2. Ausserordentliche Ersitzung, Extratabularersitzung (Art. 662 ZGB)	77
V. Weitere Fälle des aussergrundbuchlichen Erwerbs	78
1. Erbgang	78
2. Enteignung	78
3. Zwangsvollstreckung	78
4. Gerichtliches Urteil	78
D. Der Verlust des Grundeigentums	78
E. Der Umfang des Grundeigentums	79
I. Die vertikale Ausdehnung (Art. 667 Abs. 1 ZGB)	79
II. Die horizontale Ausdehnung (Art. 668 ZGB)	80
F. Bestandteile des Grundeigentums	81
I. Das Akzessionsprinzip im Allgemeinen	81
II. Die Bauten (Art. 671-673, 677 ZGB)	81
III. Die Pflanzen (Art. 678 ZGB)	82
IV. Die Quellen (Art. 704-712 ZGB)	82
V. Ausnahmen vom Akzessionsprinzip	83
G. Die Beschränkungen des Grundeigentums	83
I. Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Eigentumsbeschränkungen	83
II. Verfügungsbeschränkungen	84
1. Gesetzliche und rechtsgeschäftliche Beschränkungen	84
2. Veräusserungsbeschränkungen im Allgemeinen	85
3. Begründung der Veräusserungsbeschränkungen	86
4. Das rechtsgeschäftliche Vorkaufsrecht im Besonderen	86
5. Das gesetzliche Vorkaufsrecht im Besonderen	87
III. Nutzungsbeschränkungen	88
1. Nutzungsbeschränkungen im Allgemeinen	88
2. Verbot übermässiger Einwirkungen (Art. 684 ZGB)	88
3. Grundeigentümerhaftung (Art. 679 und 679a ZGB)	89
4. Bauten und Grabungen (Art. 685, 686 ZGB)	90
5. Pflanzen (Art. 687, 688 ZGB)	91
6. Wasserablauf und Entwässerung (Art. 689, 690 ZGB)	91
7. Notrechte (Art. 691-696, 710 ZGB)	91
8. Beschränkungen im Interesse der Allgemeinheit	93
IV. Entstehung, Änderung und Aufhebung der Eigentumsbeschränkungen	93
H. Die Anwendung der Regeln über das Grundeigentum auf Rechte	94

I.	Allgemeines	94
II.	Die Miteigentumsanteile an Grundstücken	94
III.	Die selbständigen und dauernden Rechte an Grundstücken.....	95
1.	Voraussetzungen	95
2.	Wirkungen.....	95
3.	Die Bergwerke	96
I.	Fragen und Fälle.....	96
J.	Lösungshinweise.....	99
6. Kapitel: Das Grundbuch	103	
A.	Aufgaben und Anlage des eidgenössischen Grundbuchs	104
B.	Die Einrichtung des Grundbuchs	105
I.	Das Hauptbuch	105
II.	Die das Hauptbuch ergänzenden Register und Urkunden	106
1.	Die Pläne	106
2.	Die Liegenschaftsverzeichnisse	106
3.	Die Liegenschafts- bzw. Grundstücksbeschreibungen	106
4.	Die Belege	106
5.	Das Hilfsregister	106
III.	Das Tagebuch	107
C.	Die Eintragungen in das Grundbuch	107
I.	Der Grundsatz des „numerus clausus“ sachenrechtlicher Rechtsinstitute...	107
II.	Die eintragungsfähigen Rechtsverhältnisse.....	107
III.	Die Eintragungen im engeren Sinne	108
IV.	Die Vormerkungen	108
1.	Die Vormerkung obligatorischer Rechte (Art. 959 ZGB)	108
2.	Die Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen (Art. 960 ZGB)....	109
3.	Die Vormerkung vorläufiger Eintragungen (Art. 961 ZGB)	109
V.	Die Anmerkungen.....	109
D.	Die Voraussetzungen des Eintrages	110
I.	Allgemeines	110
II.	Die Anmeldung (Art. 963 und 964 ZGB).....	110
III.	Der Ausweis über das Verfügungsrecht (Art. 965 Abs. 1 und 2 ZGB).....	110
IV.	Der Ausweis über den Rechtsgrund (Art. 965 Abs. 1 und 3 ZGB)	111
E.	Die Wirkungen des Eintrages	111
I.	Das Prinzip der negativen Rechtskraft des Grundbuchs	111
II.	Das Prinzip der positiven Rechtskraft des Grundbuchs	112
F.	Organisation und Führung des Grundbuches	113
I.	Die Organisation	113
II.	Die formelle Öffentlichkeit des Grundbuches	113
III.	Der Grundbuchbeamte.....	114
IV.	Die Verantwortlichkeit für die Führung des Grundbuches	114
G.	Die amtliche Vermessung	115

H. Fragen und Fälle.....	116
I. Lösungshinweise	118
7. Kapitel: Die beschränkten dinglichen Rechte im Allgemeinen.....	119
A. Grundlagen.....	119
I. Wesen	119
II. Arten	120
III. Objekte.....	121
B. Die Rangordnung der beschränkten dinglichen Rechte.....	121
C. Rechte an eigener Sache	122
I. Grundsätzliches	122
II. Die Eigentümerdienstbarkeit (Art. 733 ZGB)	123
III. Das Eigentümerpfandrecht	123
D. Fragen und Fälle.....	123
8. Kapitel: Die Dienstbarkeiten und Grundlasten.....	125
A. Übersicht	126
B. Die Grunddienstbarkeiten	127
I. Vorbemerkungen	127
II. Der Inhalt der Grunddienstbarkeit.....	128
1. Der zulässige Inhalt (Art. 730 ZGB).....	128
2. Die Art der Ausübung (Art. 737 ZGB)	130
3. Der Umfang der Ausübung	130
4. Der Schutz der Dienstbarkeiten	131
III. Die Errichtung der Grunddienstbarkeit	133
1. Die rechtsgeschäftliche Errichtung	133
2. Die <i>nicht</i> rechtsgeschäftliche Errichtung	133
IV. Änderung und Untergang der Grunddienstbarkeit	134
1. Die Änderung	134
2. Die allgemeinen Untergangsgründe.....	134
3. Die Ablösung durch das Gericht.....	135
C. Die Nutzniessung und andere Dienstbarkeiten	136
I. Die Nutzniessung (Art. 745-775 ZGB)	136
1. Begriff, Gegenstand und Inhalt	136
2. Der höchstpersönliche Charakter	136
3. Entstehung und Beendigung	136
II. Das Wohnrecht (Art. 776-778 ZGB).....	137
III. Das Baurecht (Art. 675, 779 ZGB).....	138
1. Vorbemerkungen.....	138
2. Das Wesen.....	138
3. Die Arten.....	138
4. Begründung und Inhalt.....	139
5. Übertragung	140
6. Beendigung	140

7. Vorzeitiger Heimfall	141
IV. Das Quellenrecht und die Personaldienstbarkeiten nach Art. 781 ZGB	142
1. Das Quellenrecht (Art. 704, 780 ZGB).....	142
2. Die anderen Dienstbarkeiten nach Art. 781 ZGB	142
D. Die Grundlasten	143
I. Begriff und Inhalt	143
II. Entstehung und Untergang	143
E. Fragen und Fälle.....	144
F. Lösungshinweise.....	147
9. Kapitel: Das Grundpfand.....	151
A. Überblick.....	152
B. Gemeinsame Bestimmungen.....	154
I. Die Entstehung des Grundpfandrechts	154
1. Die sicherzustellende Forderung.....	154
2. Das Pfandrechtsgeschäft	155
3. Die dingliche Verfügung.....	155
II. Die Sicherungsfunktion des Grundpfandes	156
1. Objekt und Umfang der Pfandhaft (Art. 805, 806 ZGB).....	156
2. Wirkung der Pfandhaft vor der Verwertung (Art. 808-811 ZGB).....	156
3. Rang der Pfandrechte (Art. 813-815, 817 ZGB).....	157
4. Die Pfandverwertung (Art. 816-819 ZGB)	158
III. Weitere allgemeine Prinzipien und Bestimmungen	158
1. Das Spezialitätsprinzip.....	158
2. Das Akzessorietätsprinzip.....	159
3. Persönliche Haftung und Sachhaftung	159
C. Die Grundpfandverschreibung	160
I. Die vertragliche Grundpfandverschreibung	160
1. Die zu sichernde Forderung	160
2. Verhältnis zwischen Forderung und Pfandrecht	160
3. Die Urkunde über das Recht	161
II. Die gesetzlichen Grundpfandrechte.....	162
1. Unmittelbare gesetzliche Grundpfandrechte.....	162
2. Mittelbare gesetzliche Grundpfandrechte	163
III. Das Bauhandwerkerpfandrecht.....	163
1. Zweck	163
2. Voraussetzungen	164
3. Errichtung.....	166
4. Wirkungen	166
D. Der Schuldbrief	168
I. Allgemeines	168
1. Die zu sichernde Forderung	168
2. Verhältnis zwischen Forderung und Pfandrecht	168
3. Die „Urkunde“ über das Recht.....	169

a)	Papier-Schuldbrief.....	169
b)	Register-Schuldbrief.....	170
II.	Einzelfragen.....	170
1.	Die Kraftloserklärung (Art. 865 und 856 ZGB)	170
2.	Anleihenstitel mit Grundpfandrecht (Art. 875-883 ZGB)	170
3.	Der Eigentümerschuldbrief.....	171
E.	Die Gült.....	172
F.	Fragen und Fälle.....	172
G.	Lösungshinweise.....	176
10. Kapitel: Das Fahrnispfand		181
A.	Allgemeines	182
I.	Begriff und Wesen.....	182
II.	Arten und Bedeutung.....	182
III.	Grundsätze	183
B.	Das Faustpfandrecht.....	184
I.	Pfandgegenstand.....	184
II.	Errichtung, Übertragung und Untergang	184
C.	Das Retentionsrecht	185
I.	Begriff und Voraussetzungen	185
II.	Abgrenzungen.....	187
D.	Weitere Fahrnispfandrechte	187
I.	Die Pfandrechte an Forderungen und anderen Rechten	187
II.	Die Fahrnisverschreibung.....	188
III.	Das Versatzpfand (Art. 907-915 ZGB)	189
IV.	Die Pfandbriefe.....	189
E.	Pfandrechtsähnliche Sicherungsgeschäfte	189
I.	Unzulässige Umgehungsgeschäfte	190
II.	Irreguläres Pfandrecht.....	191
III.	Sicherheitshinterlegung	191
IV.	Sicherungsübereignung	192
V.	Sicherungszession.....	193
F.	Fragen und Fälle.....	193
G.	Lösungshinweise	197
Sachregister		199