

Max Baumann
Prof. Dr. iur., Rechtsanwalt

Sachenrecht

2. Auflage

DIKE

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XI
Übersicht	1
0 Einleitung	2
0.1 Personen, Sachen, Rechtsbeziehungen	2
0.2 Relative Rechte / Absolute Rechte	2
0.3 Rechte <i>an</i> der oder <i>auf</i> die Sache	2
0.4 Realobligationen	3
0.5 Nutzungs- und Verwertungsrechte	4
0.6 Grundstrukturen und Prinzipien des Sachenrechts	4
1. Sachen	6
1.1 Unpersönlichkeit, Beherrschbarkeit, Abgegrenztheit, Körperlichkeit	6
1.2 Fährnis und Grundeigentum	6
1.3 Hauptsache - Nebensache, Zugehör und Bestandteil	7
1.3.1 Hauptsache - Nebensache	7
1.3.2 Hauptsache - Bestandteil	7
1.3.3 Hauptsache - Zugehör	8
1.4 Vertretbare und nicht vertretbare Sachen	9
1.5 Verbrauchbare und nicht verbrauchbare Sachen	10
2. Prinzipien des Sachenrechtes	11
2.1 Prinzip der Typengebundenheit (numerus clausus)	11
2.2 Kausalitätsprinzip und Prinzip der Alterspriorität	12
2.3 Spezialitätsprinzip und Akzessionsprinzip	13
2.4 Publizitätsprinzip, Traditionsprinzip und Eintragungsprinzip	13
3. Besitz und Grundbuch	15
3.1 Publizitäts-Funktion	15
3.2 Legitimations-Funktion	15
3.3 Initiations-Funktion	15
3.4 Abwehr- und Angriffsrechte	15
4. Besitz	16
4.1 Begriffsbestimmung	16
4.2 Erwerb des Besitzes	17
4.2.1 Allgemeines	17
4.2.2 Abgeleiteter (derivativer) Erwerb	17
4.2.3 Ursprünglicher (originärer) Erwerb	20

4.3	Wirkungen des Besitzes	20
4.3.1	Besitzesdauer	20
4.3.2	Rechtsfolgen des tatsächlichen Besitzes	21
4.4	Besitzesschutz	21
4.4.1	Abwehr und Selbsthilfe	21
4.4.2	Besitzesentziehung	22
4.4.3	Besitzesstörung	22
4.4.4	Besitzesschutzklagen	22
4.5	Besitzesrechtsschutz	22
4.5.1	Rechte der Besitzer	22
4.5.2	Defensiv-Funktion des Besitzes	23
4.5.3	Offensiv-Funktion des Besitzes	23
4.5.4	Prozessuales	24
4.6	Verantwortlichkeit des nicht berechtigten Besitzers	25
4.6.1	Problemstellung	25
4.6.2	bei Gutgläubigkeit	25
4.6.3	bei Bösgläubigkeit	25
5.	Grundbuch	26
5.1	Funktionen des Grundbuches	26
5.2	Grundlagen und Organisation des Grundbuches	26
5.2.1	Amtliche Vermessung	26
5.2.2	Elektronisches und Papier-Grundbuch	27
5.2.3	Organisation	27
5.3	Formelles Grundbuchrecht	28
5.3.1	Bestandteile des Grundbuches	28
5.3.2	Eintragungsfähige Gegenstände	29
5.3.3	Zulässige Eintragungsformen	29
5.3.4	Vormerkungen	30
5.3.5	Anmerkungen	30
5.3.6	Bemerkungen	31
5.4	Materielles Grundbuchrecht/Wirkungen des Grundbuches	31
5.4.1	Eintragungsprinzip	31
5.4.2	Rechtskraft	32
5.4.3	Öffentlicher Glaube des Grundbuches	33
5.4.4	Besitzesschutz und Besitzesrechtsschutz bei Grundstücken	33
5.5	Eintragung, Änderung und Löschung von Rechten	34
5.5.1	Anmeldungsprinzip	34
5.5.2	Voraussetzungen für eine Eintragung	34
5.6	Mangelhafte Grundbucheintragungen	35
5.6.1	Korrekturmöglichkeiten	35
5.6.2	Berichtigungsverfahren	35
5.6.3	Grundbuchberichtigungsklage	36
5.6.4	Erleichtertes Verfahren	36

5.6.5	Öffentliches Bereinigungsverfahren	36
5.7	«Grenzen» des Grundbuches	37
6.	Eigentum im Allgemeinen	38
6.1	Inhalt, Schranken und Schutz	38
6.1.1	Inhalt	38
6.1.2	Beschränkungen	38
6.1.3	Klagen	39
6.2	Alleineigentum und gemeinschaftliches Eigentum	40
6.3	Gesamteigentum	40
6.3.1	Begründung	40
6.3.2	Verfügungsrechte	41
6.3.3	Aufhebung	41
6.4	(Gewöhnliches) Miteigentum	41
6.4.1	Begründung	41
6.4.2	Verfügungsrechte	42
6.4.3	Vorkaufsrecht der Miteigentümer	42
6.4.4	Verwaltung und Nutzung/Grundsätze	42
6.4.5	Klassierung der Verwaltungshandlungen	43
6.4.6	Bauliche Massnahmen	43
6.4.7	Aufteilung der Verwaltungskosten	44
6.4.8	Rechtsschutz gegen Dritte und gegen Miteigentümer	44
6.4.9	Ausschluss von Miteigentümern	45
6.4.10	Untergang des Miteigentums	45
6.5	Stockwerkeigentum	45
6.5.1	Begründung	45
6.5.2	Gemeinschaftliche Teile und Sonderrechtsteile	46
6.5.3	Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer	46
6.5.4	Kostentragung	47
6.5.5	Aufhebung von Stockwerkeigentum	47
6.6	Unauffindbarkeit des Eigentümers/Fehlen der Organe einer juristischen Person als Eigentümerin	48
6.6.1	Unauffindbarkeit des Eigentümers	48
6.6.2	Gesetzliche Regelung	48
7.	Grundeigentum	49
7.1	Gegenstand	49
7.2	Eigentumserwerb	49
7.2.1	Eigentumserwerb an Grundstücken	49
7.2.2	Derivativer Eigentumserwerb	49
7.2.3	Originärer Eigentumserwerb	49
7.3	Umfang des Grundeigentums	50
7.3.1	In der Horizontalen	50
7.3.2	In der Vertikalen	50

7.3.3	Bauten, Pflanzen, Quellen	50
7.3.4	Haupt- und Nebensache, Bestandteile und Zugehör	50
7.4	Beschränkungen des Grundeigentums	50
7.4.1	Verfügung oder Nutzung	50
7.4.2	Verfügungsbeschränkungen	51
7.4.3	Nutzungsbeschränkungen im Allgemeinen	51
7.4.4	Gesetzliche Nutzungsbeschränkungen	52
7.5	Nachbarrecht	52
7.5.1	Regelungsbereiche	52
7.5.2	Immissionsschutz	52
7.5.3	Bauten, Pflanzen, Wasserläufe	53
7.5.4	Rechtsschutz im Nachbarrecht	53
7.6	Notrechte/Recht auf Abwehr und Zutritt	54
7.6.1	Notrechte	54
7.6.2	Interessen-Abwägung	55
7.6.3	Entschädigungspflicht	55
7.6.4	Legalservituten	55
7.6.5	Recht auf Abwehr und Zutritt	55
8.	Fahrniseigentum	57
8.1	Typisches und atypisches Fahrniseigentum	57
8.2	Eigentumserwerb	57
8.2.1	Derivater Eigentumserwerb	57
8.2.2	Originärer Eigentumserwerb	58
8.3	Verarbeitung, Verbindung und Vermischung	59
8.3.1	Vorbemerkung	59
8.3.2	Verarbeitung	60
8.3.3	Verbindung oder Vermischung	60
8.3.4	Ansprüche auf Schadenersatz aus Bereicherung	60
8.4	Verlust des Eigentums	60
8.4.1	Untergang	60
8.4.2	Verlust bei Verarbeitung, Verbindung, Vermischung	60
8.4.3	Freiwilliger Verlust	60
8.4.4	Unfreiwilliger Verlust	60
9.	Dienstbarkeiten	61
9.1.	Vorbemerkungen	61
9.2	Beschränkte dingliche Rechte im Allgemeinen	61
9.2.1	Inhalt	61
9.2.2	Gegenstand von beschränkten dinglichen Rechten	61
9.2.3	Berechtigte und Belastete, Rechte an eigenen Sachen	61
9.2.4	Rangfolge der beschränkten dinglichen Rechte	62
9.3	Grunddienstbarkeiten	63
9.3.1	Vorbemerkung	63
9.3.2	Gegenstand von Dienstbarkeiten	63

9.3.3	Entstehung von Dienstbarkeiten	64
9.3.4	Inhalt und Ausübung von Dienstbarkeiten	65
9.3.5	Veränderung von Dienstbarkeiten	66
9.3.6	Schutz des Dienstbarkeitsberechtigten	67
9.3.7	Untergang von Dienstbarkeiten	69
9.3.8	Nur als Grunddienstbarkeiten zulässige Dienstbarkeiten	69
9.4	Personaldienstbarkeiten	70
9.4.1	Arten	70
9.4.2	Baurecht	70
9.4.3	Werkleitungsrecht	71
9.4.4	Fahrnisbauten	72
9.4.5	Quellenrecht	72
9.4.6	Andere Dienstbarkeiten	72
9.5	Nutzniessung und Wohnrecht	73
9.5.1	Vorbemerkungen	73
9.5.2	Entstehung von Nutzniessung und Wohnrecht	74
9.5.3	Inhalt	76
9.5.4	Untergang	76
10.	Grundlasten und Pfandrechte	77
10.1	Vorbemerkungen	77
10.1.1	Bedeutung der Grundpfandrechte	77
10.1.2	Zweck	77
10.1.3	Entstehungsgründe	77
10.2	Allgemeines zu Sicherungs- und Verwertungsrechten des ZGB	77
10.2.1	Allgemeine Regeln	77
10.2.2	Funktion der Pfandrechte	78
10.3	Grundlasten	78
10.3.1	Personalgrundlast oder Realgrundlast	78
10.3.2	Grundlast als Grundpfand	79
10.3.3	Inhalt	79
10.3.4	Errichtung	79
10.3.5	Verjährung und Untergang	79
10.4	Allgemeines zur Grundpfandverschreibung und Schuldbrief	80
10.4.1	Gemeinsame Regeln	80
10.4.2	Beteiligte Personen	81
10.4.3	Schutz des Gläubigers	81
10.4.4	Wirkung des Grundpfandes	82
10.4.5	Rangfolge	82
10.4.6	Verjährung	83
10.4.7	Nicht identifizierbarer Grundpfandgläubiger	83
10.4.8	Unterschiede zwischen Grundpfandverschreibung und Schuldbrief	83
10.5	Grundpfandverschreibung	84
10.5.1	Sicherungsinstrument	84

10.5.2	Akzessorietät	84
10.5.3	Unbestimmte Forderungen und Maximalhypotheken	85
10.5.4	Erlöschen, Ablösung, Verlust der Urkunde	85
10.5.5	Veräußerung oder Zerstückelung des belasteten Grundstückes	86
10.5.6	Obligation mit Grundpfandverschreibung	87
10.6	Gesetzliche Grundpfandrechte	87
10.6.1	Stellung und Funktion	87
10.6.2	Unmittelbare gesetzliche Pfandrechte	88
10.6.3	Mittelbare gesetzliche Pfandrechte	88
10.6.4	Verjährung gesetzlicher Pfandrechte	89
10.7	Der Schuldbrief	90
10.7.1	Das neue Recht	90
10.7.2	Gemeinsame Bestimmungen für Register- und Papier-Schuldbrief	90
10.7.3	Besondere Bestimmungen für den Register-Schuldbrief	92
10.7.4	Besondere Bestimmungen für den Papier-Schuldbrief	92
11.	Fahnispfand	94
11.1	Grundregeln	94
11.2	Gegenstand des Fahnispfandrechts	95
11.3	Faustpfand	95
11.3.1	Begründung	95
11.3.2	Rangordnung und Verwertung	95
11.3.3	Nachverpfändung, Weiterverpfändung, Nutzung der Pfandsache	96
11.3.4	Untergang des Pfandrechts	96
11.4	Versatzpfand	96
11.4.1	Pfandleihanstalten	96
11.4.2	Begründung des Versatzpfandes	97
11.4.3	Verwertung und Abrechnung	97
11.5	Retentionsrecht	97
11.5.1	Begründung	97
11.5.2	Wirkungen	98
11.5.3	Retentionsverbote	98
11.5.4	Retentionsrecht an Sachen Dritter	98
11.6	Registerpfandrechte	99
11.7	Pfandrechte an Forderungen und anderen Rechten	99
11.7.1	Grundregeln	99
11.7.2	Pfandrechte an gewöhnlichen Forderungen	100
11.7.3	Verpfändung von Wertpapieren	100
11.7.4	Verpfändung anderer Rechte	101
11.8	Pfandrechtsähnliche Sicherungsgeschäfte	101
11.8.1	Bedürfnis und Schranken	101

11.8.2	Sicherungsübereignung	101
11.8.3	Irreguläres Pfandrecht	101
11.8.4	Sicherungszeession	102
11.8.5	Sicherungshinterlegung	102
11.8.6	Umstrittene und unzulässige Umgehungsgeschäfte	102