

Sachenrecht

Vito Roberto

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

Stephanie Hrubesch-Millauer

Dr. iur., Professorin an der Universität Bern

Zweite Auflage



Stämpfli Verlag AG Bern • 2011

Inhaltsübersicht

| | |
|--|-----|
| Inhaltsübersicht..... | V |
| Inhaltsverzeichnis..... | VII |
| Abbildungsverzeichnis..... | XIX |
| 1. Kapitel: Einleitung..... | 1 |
| 2. Kapitel: Der Besitz..... | 13 |
| 3. Kapitel: Das Eigentum im Allgemeinen..... | 27 |
| 4. Kapitel: Das Fahrniseigentum..... | 47 |
| 5. Kapitel: Das Grundeigentum..... | 67 |
| 6. Kapitel: Das Grundbuch..... | 95 |
| 7. Kapitel: Die beschränkten dinglichen Rechte im Allgemeinen..... | 111 |
| 8. Kapitel: Die Dienstbarkeiten und Grundlasten..... | 117 |
| 9. Kapitel: Das Grundpfand..... | 139 |
| 10. Kapitel: Das Fahrnispfand..... | 165 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Inhaltsübersicht..... | V |
| Inhaltsverzeichnis..... | VII |
| 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 |
| 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 Besitzerschutz.....: | 17 |
| 1. Einführung..... | 17 |
| 2. Die Selbsthilfe..... | 17 |
| 3. Die Besitzesschutzklagen..... | 18 |
| 4. Übersicht Selbsthilfe und Besitzesschutzklagen..... | 20 |
| II. Die Besitzesrechtsklage (Fahrnisklage)..... | 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 |

| | |
|--|-----------|
| 3. Kapitel: Das Eigentum im Allgemeinen..... | 27 |
| A. Begriff und Inhalt..... | 28 |
| I. Eigentum als umfassendes dingliches Recht..... | 28 |
| II. Positive Seite der Eigentumsherrschaft (Art. 641 Abs. 1 ZGB)..... | 29 |
| 1. Die tatsächliche Verfügungsmacht..... | 29 |
| 2. Die rechtliche Verfügungsmacht..... | 29 |
| III. Negative Seite der Eigentumsherrschaft (Art. 641 Abs. 2 ZGB)..... | 29 |
| 1. Die Eigentumsklage..... | 30 |
| 2. Die Eigentumsfreiheitsklage..... | 30 |
| B. Der Umfang des Eigentums..... | 31 |
| I. Die Sache als Rechtsobjekt..... | 31 |
| 1. Erfordernis der Körperlichkeit..... | 31 |
| 2. Erfordernis der Abgegrenztheit..... | 31 |
| 3. Erfordernis der Unpersönlichkeit..... | 32 |
| 4. Erfordernis der rechtlichen Beherrschbarkeit..... | 32 |
| II. Arten von Sachen..... | 32 |
| 1. Bewegliche und unbewegliche Sachen..... | 32 |
| 2. Verbrauchbare und unverbrauchbare Sachen..... | 33 |
| 3. Weitere Unterscheidungen..... | 33 |
| III. Das Spezialitätsprinzip..... | 33 |
| IV. Bestandteil und Zugehör..... | 34 |
| 1. Bestandteil..... | 34 |
| 2. Zugehör..... | 35 |
| 3. Das Akzessionsprinzip..... | 36 |
| C. Das gemeinschaftliche Eigentum..... | 36 |
| I. Begriff..... | 36 |
| II. Arten..... | 37 |
| III. Das Gesamteigentum (Art. 652-654 ZGB)..... | 38 |
| 1. Fehlen selbständiger Anteile..... | 38 |
| 2. Verfügungsberechtigung..... | 38 |
| 3. Beendigung des Gesamteigentums..... | 39 |
| IV. Das Miteigentum (Art. 646-651 ZGB)..... | 39 |
| 1. Miteigentumsanteil als selbständiges Rechtsobjekt..... | 39 |
| 2. Nutzung und Verwaltung..... | 39 |
| 3. Aufhebung des Miteigentums (Art. 650 und 651 ZGB)..... | 40 |
| 4. Ausschluss eines Miteigentümers (Art. 649b ZGB)..... | 40 |
| V. Das Stockwerkeigentum (Art. 712a-712t ZGB)..... | 41 |
| 1. Allgemeines..... | 41 |
| 2. Inhalt und Gegenstand (Art. 712a und b ZGB)..... | 41 |
| 3. Begründung und Aufhebung (Art. 712d-fZGB)..... | 42 |
| 4. Veräußerung und Belastung (Art. 712c ZGB)..... | 42 |
| 5. Verwaltung und Benutzung (Art. 712g-lZGB)..... | 42 |
| 6. Organisation der Stockwerkeigentümergeinschaft (Art. 712m-t ZGB)..... | 43 |
| D. Fragen und Fälle..... | 43 |

| | |
|---|-----------|
| 4. Kapitel: Das Fahrniseigentum..... | 47 |
| A. Allgemeines..... | 48 |
| B. Der Eigentumserwerb an Fahrnis..... | 48 |
| C. Der rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb..... | 48 |
| I. Gültiges Grundgeschäft - Kausalitätsprinzip..... | 48 |
| II. Besitzübertragung - Traditionsprinzip..... | 49 |
| 1. Übertragung von Eigentum durch Übergabe des Besitzes (Tradition) | 50 |
| 2. Übertragung von Eigentum durch Willenserklärung..... | 50 |
| 3. Übertragung von Eigentum durch Übergabe eines Warenpapiers. | 51 |
| III. Dinglicher Vertrag..... | 52 |
| IV. Erwerb durch Übertragung vom Nichtberechtigten..... | 52 |
| 1. Der Erwerb von anvertrauten Sachen (Art. 933 ZGB)..... | 52 |
| 2. Der Erwerb von abhanden gekommenen Sachen (Art. 934 ZGB)..... | 53 |
| 3. Der Erwerb von Geld und Inhaberpapieren (Art. 935 ZGB)..... | 53 |
| V. Erwerb unter Eigentumsvorbehalt (Art. 715, 716 ZGB)..... | 54 |
| D. Der nicht rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb..... | 55 |
| I. Aneignung (Okkupation: Art. 718, 719 ZGB)..... | 55 |
| II. Fund (Art. 720-722 ZGB)..... | 56 |
| 1. Allgemeines..... | 56 |
| 2. Die verlorene Sache..... | 56 |
| 3. Pflichten des Finders (Art. 720 f. ZGB)..... | 56 |
| 4. Rechte des Finders (Art. 722 ZGB)..... | 57 |
| 5. Haus- und Anstaltsfund (Art. 720 Abs. 3, 722 Abs. 3 ZGB)..... | 57 |
| 6. Zuführung (Art. 725 ZGB)..... | 57 |
| III. Schatz (Art. 723 ZGB)..... | 58 |
| IV. Verarbeitung von Sachen (Art. 726 ZGB)..... | 58 |
| V. Verbindung und Vermischung (Art. 727 ZGB)..... | 59 |
| 1. Merkmale der Verbindung und Vermischung..... | 59 |
| 2. Rechtsfolgen der Verbindung und Vermischung..... | 59 |
| VI. Ersitzung (Art. 728 ZGB)..... | 60 |
| E. Eigentumsverlust (Art. 729 ZGB)..... | 61 |
| F. Fragen und Fälle..... | 61 |
| 5. Kapitel: Das Grundeigentum..... | 67 |
| A. Der Erwerb des Grundeigentums..... | 68 |
| B. Der rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb..... | 69 |
| s I. Gültiges Grundgeschäft - Kausalitätsprinzip..... | 69 |
| II. Erwerb durch Übertragung vom Nichtberechtigten (Art. 973 Abs. 1 ZGB)..... | 70 |
| C. Der nicht rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb..... | 70 |
| I. Aneignung (Art. 658 ZGB)..... | 71 |
| II. Bildung neuen Landes (Art. 659 ZGB)..... | 71 |
| III. Bodenverschiebung (Art. 660-660b ZGB)..... | 71 |
| IV. Ersitzung (Art. 661-663 ZGB)..... | 72 |

| | | |
|------|---|----|
| 1. | Ordentliche Ersitzung, Tabularersitzung (Art. 661 ZGB)..... | 72 |
| 2. | Ausserordentliche Ersitzung, Extratabularersitzung (Art. 662 ZGB).. | 73 |
| V. | Weitere Fälle des aussergrundbuchlichen Erwerbs..... | 74 |
| 1. | Erbgang..... | 74 |
| 2. | Enteignung..... | 74 |
| 3. | Zwangsvollstreckung..... | 74 |
| 4. | Gerichtliches Urteil..... | 74 |
| D. | Der Verlust des Grundeigentums..... | 74 |
| E. | Der Umfang des Grundeigentums..... | 75 |
| I. | Die vertikale Ausdehnung (Art. 667 Abs. 1 ZGB)..... | 75 |
| II. | Die horizontale Ausdehnung (Art. 668 ZGB)..... | 76 |
| F. | Bestandteile des Grundeigentums..... | 77 |
| I. | Das Akzessionsprinzip im Allgemeinen..... | 77 |
| II. | Die Bauten (Art. 671-673, 677 ZGB)..... | 77 |
| III. | Die Pflanzen (Art. 678 ZGB)..... | 78 |
| IV. | Die Quellen (Art. 704-712 ZGB)..... | 78 |
| V. | Ausnahmen vom Akzessionsprinzip..... | 79 |
| G. | Die Beschränkungen des Grundeigentums..... | 80 |
| I. | Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Eigentumsbeschränkungen | 80 |
| II. | Verfügungsbeschränkungen..... | 81 |
| 1. | Gesetzliche und rechtsgeschäftliche Beschränkungen | 81 |
| 2. | Veräusserungsbeschränkungen im Allgemeinen..... | 81 |
| 3. | Begründung der Veräusserungsbeschränkungen..... | 82 |
| 4. | Das rechtsgeschäftliche Vorkaufsrecht im Besonderen | 82 |
| 5. | Das gesetzliche Vorkaufsrecht im Besonderen..... | 83 |
| III. | Nutzungsbeschränkungen..... | 84 |
| 1. | Nutzungsbeschränkungen im Allgemeinen..... | 84 |
| 2. | Verbot übermässiger Einwirkungen (Art. 684 ZGB)..... | 84 |
| 3. | Grundeigentümerhaftung (Art. 679 und 679a nZGB)..... | 85 |
| 4. | Bauten und Grabungen (Art. 685, 686 ZGB)..... | 86 |
| 5. | Pflanzen (Art. 687, 688 ZGB)..... | 87 |
| 6. | Wasserablauf und Entwässerung (Art. 689, 690 ZGB)..... | 87 |
| 7. | Notrechte (Art. 691-696, 710 ZGB)..... | 87 |
| 8. | Beschränkungen im Interesse der Allgemeinheit | 89 |
| IV. | Entstehung, Änderung und Aufhebung der Eigentumsbeschränkungen..... | 89 |
| Ft. | Die Anwendung der Regeln über das Grundeigentum auf Rechte | 90 |
| I. | Allgemeines..... | 90 |
| II. | Die Miteigentumsanteile an Grundstücken..... | 90 |
| III. | Die selbständigen und dauernden Rechte an Grundstücken..... | 90 |
| 1. | Voraussetzungen..... | 91 |
| 2. | Wirkungen..... | 91 |
| 3. | Die Bergwerke..... | 92 |
| I. | Fragen und Fälle..... | 92 |

| | |
|---|------------|
| 6. Kapitel: Das Grundbuch..... | 95 |
| A. Aufgaben und Anlage des eidgenössischen Grundbuchs..... | 96 |
| B. Die Einrichtung des Grundbuchs..... | 97 |
| I. Das Hauptbuch..... | 97 |
| II. Die das Hauptbuch ergänzenden Register und Urkunden..... | 98 |
| 1. Die Pläne..... | 98 |
| 2. Die Liegenschaftsverzeichnisse..... | 98 |
| 3. Die Liegenschafts- bzw. Grundstücksbeschreibungen..... | 98 |
| 4. Die Belege..... | 98 |
| 5. Das Hilfsregister..... | 98 |
| III. Das Tagebuch..... | 99 |
| C. Die Eintragungen in das Grundbuch..... | 99 |
| I. Der Grundsatz des „numerus clausus“ sachenrechtlicher Rechtsinstitute..... | 99 |
| II. Die eintragungsfähigen Rechtsverhältnisse..... | 99 |
| III. Die Eintragungen im engeren Sinne..... | 100 |
| IV. Die Vormerkungen..... | 100 |
| 1. Die Vormerkung obligatorischer Rechte (Art. 959 ZGB)..... | 100 |
| 2. Die Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen (Art. 960 ZGB).... | 101 |
| 3. Die Vormerkung vorläufiger Eintragungen (Art. 961 ZGB)..... | 101 |
| V. Die Anmerkungen..... | 101 |
| D. Die Voraussetzungen des Eintrages..... | 102 |
| I. Allgemeines..... | 102 |
| II. Die Anmeldung (Art. 963 und 964 ZGB)..... | 102 |
| III. Der Ausweis über das Verfügungsrecht (Art. 965 Abs. 1 und 2 ZGB)..... | 102 |
| IV. Der Ausweis über den Rechtsgrund (Art. 965 Abs. 1 und 3 ZGB)..... | 103 |
| E. Die Wirkungen des Eintrages..... | 103 |
| I. Das Prinzip der negativen Rechtskraft des Grundbuchs..... | 103 |
| II. Das Prinzip der positiven Rechtskraft des Grundbuchs..... | 104 |
| F. Organisation und Führung des Grundbuches..... | 105 |
| I. Die Organisation..... | 105 |
| II. Die formelle Öffentlichkeit des Grundbuches..... | 105 |
| III. Der Grundbuchbeamte..... | 106 |
| IV. Die Verantwortlichkeit für die Führung des Grundbuches..... | 106 |
| G. Die amtliche Vermessung..... | 107 |
| H. Fragen und Fälle..... | 108 |
| 7. Kapitel: Die beschränkten dinglichen Rechte im Allgemeinen..... | 111 |
| A. Grundlagen..... | 111 |
| I. Wesen..... | 111 |
| II. Arten..... | 112 |
| III. Objekte..... | 113 |
| B. Die Rangordnung der beschränkten dinglichen Rechte..... | 113 |
| C. Rechte an eigener Sache..... | 114 |

| | | |
|--------------------|---|------------|
| I. | Grundsätzliches..... | 114 |
| II. | Die Eigentümerdienstbarkeit (Art. 733 ZGB)..... | 115 |
| III. | Das Eigentümerpfandrecht..... | 115 |
| D. | Fragen und Fälle..... | 115 |
| 8. Kapitel: | Die Dienstbarkeiten und Grundlasten..... | 117 |
| A. | Übersicht..... | 118 |
| B. | Die Grunddienstbarkeiten..... | 119 |
| I. | Vorbemerkungen..... | 119 |
| II. | Der Inhalt der Grunddienstbarkeit..... | 120 |
| 1. | Der zulässige Inhalt (Art. 730 ZGB)..... | 120 |
| 2. | Die Art der Ausübung (Art. 737 ZGB)..... | 121 |
| 3. | Der Umfang der Ausübung..... | 121 |
| 4. | Der Schutz der Dienstbarkeiten..... | 123 |
| III. | Die Errichtung der Grunddienstbarkeit..... | 124 |
| 1. | Die rechtsgeschäftliche Errichtung..... | 124 |
| 2. | Die <i>nicht</i> rechtsgeschäftliche Errichtung..... | 125 |
| IV. | Änderung und Untergang der Grunddienstbarkeit..... | 125 |
| 1. | Die Änderung..... | 125 |
| 2. | Die allgemeinen Untergangsgründe..... | 126 |
| 3. | Die Ablösung durch das Gericht..... | 126 |
| C. | Die Nutzniessung und andere Dienstbarkeiten..... | 127 |
| I. | Die Nutzniessung (Art. 745-775 ZGB)..... | 127 |
| 1. | Begriff, Gegenstand und Inhalt..... | 127 |
| 2. | Der höchstpersönliche Charakter..... | 128 |
| 3. | Entstehung und Beendigung..... | 128 |
| II. | Das Wohnrecht (Art. 776-778 ZGB)..... | 128 |
| III. | Das Baurecht (Art. 675, 779 ZGB)..... | 129 |
| 1. | Vorbemerkungen..... | 129 |
| 2. | Das Wesen..... | 129 |
| 3. | Die Arten..... | 130 |
| 4. | Begründung und Inhalt..... | 130 |
| 5. | Übertragung..... | 131 |
| 6. | Beendigung..... | 132 |
| 7. | Vorzeitiger Heimfall..... | 132 |
| IV. | Das Quellenrecht und die Personaldienstbarkeiten nach Art. 781 ZGB. . . . | 133 |
| 1. | Das Quellenrecht (Art. 704, 780 ZGB)..... | 133 |
| 2. | Die anderen Dienstbarkeiten nach Art. 781 ZGB..... | 133 |
| D. | Die Grundlasten..... | 134 |
| I. | Begriff und Inhalt..... | 134 |
| II. | Entstehung und Untergang..... | 135 |
| E. | Fragen und Fälle..... | 136 |

| | |
|---|------------|
| 9. Kapitel: Das Grundpfand..... | 139 |
| A. Überblick..... | 140 |
| B. Gemeinsame Bestimmungen..... | 142 |
| I. Die Entstehung des Grundpfandrechts..... | 142 |
| 1. Die sicherzustellende Forderung..... | 142 |
| 2. Das Pfandrechtsgeschäft..... | 143 |
| 3. Die dingliche Verfügung..... | 143 |
| II. Die Sicherungsfunktion des Grundpfandes..... | 144 |
| 1. Objekt und Umfang der Pfandhaft (Art. 805, 806 ZGB)..... | 144 |
| 2. Wirkung der Pfandhaft vor der Verwertung (Art. 808-811 ZGB)..... | 144 |
| 3. Rang der Pfandrechte (Art. 813-815, 817 ZGB)..... | 145 |
| 4. Die Pfandverwertung (Art. 816-819 ZGB)..... | 146 |
| III. Weitere allgemeine Prinzipien und Bestimmungen..... | 146 |
| 1. Das Spezialitätsprinzip..... | 146 |
| 2. Das Akzessorietätsprinzip..... | 147 |
| 3. Persönliche Haftung und Sachhaftung..... | 147 |
| C. Die Grundpfandverschreibung..... | 148 |
| I. Die vertragliche Grundpfandverschreibung..... | 148 |
| 1. Die zu sichernde Forderung..... | 148 |
| 2. Verhältnis zwischen Forderung und Pfandrecht..... | 148 |
| 3. Die Urkunde über das Recht..... | 149 |
| II. Die gesetzlichen Grundpfandrechte..... | 150 |
| 1. Unmittelbare gesetzliche Grundpfandrechte..... | 150 |
| 2. Mittelbare gesetzliche Grundpfandrechte..... | 151 |
| III. Das Bauhandwerkerpfandrecht..... | 151 |
| 1. Zweck..... | 151 |
| 2. Voraussetzungen..... | 152 |
| 3. Errichtung..... | 154 |
| 4. Wirkungen..... | 154 |
| D. Der Schuldbrief..... | 156 |
| I. Allgemeines..... | 156 |
| 1. Die zu sichernde Forderung..... | 156 |
| 2. Verhältnis zwischen Forderung und Pfandrecht..... | 156 |
| 3. Die „Urkunde“ über das Recht..... | 157 |
| a) Papier-Schuldbrief..... | 157 |
| b) In Zukunft: Register-Schuldbrief (nZGB)..... | 158 |
| II. Einzelfragen..... | 158 |
| 1. Die Kraftloserklärung (Art. 870 f. ZGB bzw. zukünftig 865 und 856 nZGB)..... | 158 |
| 2. Anleihenstiel mit Grundpfandrecht (Art. 875-883 ZGB)..... | 158 |
| 3. Der Eigentümerschuldbrief..... | 159 |
| E. Die Gült..... | 159 |
| F. Fräsen und Fälle..... | 160 |

| | |
|--|------------|
| 10. Kapitel: Das Fahrnispfand..... | 165 |
| A. Allgemeines..... | 166 |
| I. Begriff und Wesen..... ; | 166 |
| II. Arten und Bedeutung..... | 166 |
| III. Grundsätze..... | 167 |
| B. Das Faustpfandrecht..... | 168 |
| I. Pfandgegenstand..... | 168 |
| II. Errichtung, Übertragung und Untergang..... | 168 |
| C. Das Retentionsrecht..... | 169 |
| I. Begriff und Voraussetzungen..... | 169 |
| II. Abgrenzungen..... " | 171 |
| D. Weitere Fahrnispfandrechte..... | 171 |
| I. Die Pfandrechte an Forderungen und anderen Rechten... = | 171 |
| II. Die Fahrnisverschreibung..... | 172 |
| III. Das Versatzpfand (Art. 907-915 ZGB)..... | 173 |
| IV. Die Pfandbriefe..... | 173 |
| E. Pfandrechtsähnliche Sicherungsgeschäfte..... | 173 |
| I. Unzulässige Umgehungsgeschäfte..... | 174 |
| II. Irreguläres Pfandrecht..... | 175 |
| III. Sicherheitshinterlegung..... | 175 |
| IV. Sicherungsübereignung..... | 176 |
| V. Sicherungszession..... | 177 |
| F. Fragen und Fälle..... | 177 |