

# Grundzüge des Sachenrechts

Dr. iur. Urs Ch. Nef  
o. Professor an der ETH Zürich

---

# Inhaltsverzeichnis

Literaturverzeichnis	XXI
Abkürzungsverzeichnis	XXV

---

## 1. KAPITEL: EINLEITUNG 1

---

§ 1 BEDEUTUNG UND FUNKTION DES SACHENRECHTS	1
§ 2 DIE QUELLEN DES SACHENRECHTS	2
I. BUNDESRECHT	2
II. KANTONALES RECHT	2
§ 3 DINGLICHE RECHTE UND OBLIGATORISCHE RECHTE	3
§ 4 VERPFLICHTUNGSGESCHÄFT UND VERFÜGUNGSGESCHÄFT	3
§ 5 DIE VERSCHIEDENEN DINGLICHEN RECHTE	4

---

## 2. KAPITEL: DER BESITZ 7

---

§ 6 BEGRIFF	7
§ 7 ARTEN DES BESITZES	8
I. SELBSTÄNDIGER UND UNSELBSTÄNDIGER BESITZ	8
II. EIGEN- UND FREMDBESITZ	8
III. MITBESITZ UND GESAMTBESITZ	9
§ 8 DIE FUNKTIONEN DES BESITZES	9
I. DIE PUBLIZITÄTSFUNKTION	9
II. DIE LEGITIMATIONSFUNKTION	9
III. DIE TRADITIONSFUNKTION	9
IV. DIE DEFENSIVFUNKTION	10
V. DIE OFFENSIVFUNKTION	10
VI. DIE INITIATIONSFUNKTION	10
VII. DIE FRIEDENSFUNKTION	10

<b>§ 9 DIE RECHTSWIRKUNGEN DES BESITZES</b>	<b>10</b>
I. DER BESITZESSCHUTZ	10
1. Die Selbsthilfe	10
2. Die Besitzesschutzklagen	11
II. DIE BESITZESRECHTSKLAGE (FAHRNISKLAGE)	12
III. EXKURS: DER GUTE GLAUBE (ART. 3 ZGB)	12
1. Der Schutz des guten Glaubens	12
2. Die gesetzliche Vermutung des guten Glaubens	13
<b>3. KAPITEL: DAS EIGENTUM IM ALLGEMEINEN</b>	<b>15</b>
<hr/>	
<b>§ 10 BEGRIFF UND INHALT</b>	<b>15</b>
I. EIGENTUM ALS UMFASSENDES DINGLICHES RECHT	15
II. POSITIVE SEITE DER EIGENTUMSHERRSCHAFT (ART. 641 ABS. 1 ZGB)	16
1. Die tatsächliche Verfügungsmacht	16
2. Die rechtliche Verfügungsmacht	16
III. NEGATIVE SEITE DER EIGENTUMSHERRSCHAFT (ART. 641 ABS. 2 ZGB)	16
1. Die Eigentumsklage	16
2. Die Eigentumsfreiheitsklage	17
<b>§ 11 DER UMFANG DES EIGENTUMS</b>	<b>17</b>
I. DIE SACHE ALS RECHTSOBJEKT	17
1. Erfordernis der Körperlichkeit	17
2. Erfordernis der Abgegrenztheit	18
3. Erfordernis der Unpersönlichkeit	18
4. Erfordernis der rechtlichen Beherrschbarkeit	19
II. ARTEN VON SACHEN	19
1. Bewegliche und unbewegliche Sachen	19
2. Verbrauchbare und unverbrauchbare Sachen	20
3. Weitere Unterscheidungen	20
III. DAS SPEZIALITÄTSPRINZIP	20
IV. BESTANDTEIL UND ZUGEHÖR	20

1. Bestandteil	20
2. Zugehör	21
3. Das Akzessionsprinzip	22
<b>§ 12 DAS GEMEINSCHAFTLICHE EIGENTUM</b>	<b>23</b>
I. BEGRIFF	23
II. ARTEN	23
III. DAS GESAMTEIGENTUM (ART. 652-654 ZGB)	24
1. Fehlen selbständiger Anteile	24
2. Verfügungsberechtigung	24
3. Beendigung des Gesamteigentums	24
IV. DAS MITEIGENTUM (ART. 646-651 ZGB)	25
1. Miteigentumsanteil als grundsätzlich selbständiges Rechtsobjekt	25
2. Nutzung und Verwaltung	25
3. Aufhebung des Miteigentums (Art. 650 und 651 ZGB)	26
4. Ausschluss eines Miteigentümers (Art. 649b ZGB)	26
V. DAS STOCKWERKEIGENTUM	26
1. Ziel und Zweck	26
2. Inhalt und Gegenstand (Art. 712a und b ZGB)	27
3. Begründung und Aufhebung (Art. 712d-f ZGB)	27
4. Veräußerung und Belastung (Art. 712c ZGB)	28
5. Verwaltung und Benutzung (Art. 712g-l ZGB)	28
6. Organisation der Stockwerkeigentümergeinschaft (Art. 712m-t ZGB)	28
<b>4. KAPITEL: DAS FAHRNISEIGENTUM</b>	<b>31</b>
<hr/>	
<b>§ 13 ALLGEMEINES</b>	<b>31</b>
<b>§ 14 DER EIGENTUMSERWERB AN FAHRNIS</b>	<b>31</b>
<b>§ 15 DER RECHTSGESCHÄFTLICHE EIGENTUMSERWERB</b>	<b>32</b>
I. GÜLTIGES GRUNDGESCHÄFT – KAUSALITÄTSPRINZIP	32
II. BESITZÜBERTRAGUNG – TRADITIONSPRINZIP	32
1. Übertragung von Eigentum durch Übergabe des Besitzes (Tradition)	33

2. Übertragung von Eigentum durch Willenserklärung	33
3. Übertragung von Eigentum durch Übergabe eines Warenpapiers	34
III. ERWERB DURCH ÜBERTRAGUNG VOM NICHTBERECHTIGTEN	35
1. Der Erwerb von anvertrauten Sachen (Art. 933 ZGB)	35
2. Der Erwerb von abhanden gekommenen Sachen (Art. 934 ZGB)	36
3. Der Erwerb von Geld oder Inhaberpapieren (Art. 935 ZGB)	36
IV. ERWERB UNTER EIGENTUMSVORBEHALT (ART. 715, 716 ZGB)	36
<b>§ 16 DER NICHT RECHTSGESCHÄFTLICHE EIGENTUMSERWERB</b>	<b>37</b>
I. ANEIGNUNG (OKKUPATION: ART. 718, 719 ZGB)	37
II. FUND (ART. 720-722 ZGB)	38
1. Allgemeines	38
2. Die verlorene Sache	38
3. Pflichten des Finders (Art. 720 f. ZGB)	38
4. Rechte des Finders (Art. 722 ZGB)	39
5. Sonderordnung des Haus- und Anstaltsfundes (Art. 720 Abs. 3, 722 Abs. 3 ZGB)	39
III. SCHATZ (ART. 723 ZGB)	39
IV. VERARBEITUNG VON SACHEN (ART. 726 ZGB)	40
V. VERBINDUNG UND VERMISCHUNG (ART. 727 ZGB)	40
1. Merkmale der Verbindung und Vermischung	41
2. Rechtsfolgen der Verbindung und Vermischung	41
VI. ERSITZUNG (ART. 728 ZGB)	42
<b>§ 17 EIGENTUMSVERLUST (ART. 729 ZGB)</b>	<b>42</b>
<b>5. KAPITEL: DAS GRUNDEIGENTUM</b>	<b>45</b>
<b>§ 18 DER ERWERB DES GRUNDEIGENTUMS</b>	<b>45</b>
<b>§ 19 DER RECHTSGESCHÄFTLICHE EIGENTUMSERWERB</b>	<b>46</b>
I. GÜLTIGES GRUNDGESCHÄFT – KAUSALITÄTSPRINZIP	46
II. ERWERB DURCH ÜBERTRAGUNG VOM NICHTBERECHTIGTEN (ART. 973 ABS. 1 ZGB)	47

<b>§ 20 DER NICHT RECHTSGESCHÄFTLICHE EIGENTUMSERWERB</b>	<b>47</b>
I. ANEIGNUNG (ART. 658 ZGB)	48
II. BILDUNG NEUEN LANDES (ART. 659 ZGB)	48
III. BODENVERSCHIEBUNG (ART. 660-660b ZGB)	48
IV. ERSITZUNG (ART. 661-663 ZGB)	49
1. Ordentliche Ersitzung, Tabularersitzung (Art. 661 ZGB)	49
2. Ausserordentliche Ersitzung, Extratabularersitzung (Art. 662 ZGB)	50
V. WEITERE FÄLLE DES NICHT RECHTSGESCHÄFTLICHEN ERWERBS	51
1. Erbgang	51
2. Enteignung	51
3. Zwangsvollstreckung	51
4. Richterliches Urteil	51
<b>§ 21 DER VERLUST DES GRUNDEIGENTUMS</b>	<b>51</b>
<b>§ 22 DER UMFANG DES GRUNDEIGENTUMS</b>	<b>52</b>
I. DIE VERTIKALE AUSDEHNUNG (ART. 667 ABS. 1 ZGB)	52
II. DIE HORIZONTALE AUSDEHNUNG (ART. 668 ZGB)	53
<b>§ 23 BESTANDTEILE DES GRUNDEIGENTUMS</b>	<b>54</b>
I. DAS AKZESSIONSPRINZIP IM ALLGEMEINEN	54
II. DIE BAUTEN (ART. 671-673, 677 ZGB)	54
III. DIE PFLANZEN (ART. 678 ZGB)	55
IV. DIE QUELLEN (ART. 704-712 ZGB)	55
V. AUSNAHMEN VOM AKZESSIONSPRINZIP	56
<b>§ 24 DIE BESCHRÄNKUNGEN DES GRUNDEIGENTUMS</b>	<b>57</b>
I. ÖFFENTLICHRECHTLICHE UND PRIVATRECHTLICHE EIGENTUMSBESCHRÄNKUNGEN	57
II. VERFÜGUNGSBESCHRÄNKUNGEN	57
1. Gesetzliche und rechtsgeschäftliche Beschränkungen	57
2. Veräußerungsbeschränkungen im Allgemeinen	58
3. Begründung der Veräußerungsbeschränkungen	59
4. Das rechtsgeschäftliche Vorkaufsrecht im Besonderen	59
5. Das gesetzliche Vorkaufsrecht im Besonderen	59

III. NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	60
1. Nutzungsbeschränkungen im Allgemeinen	60
2. Verbot übermässiger Einwirkungen (Art. 684 ZGB)	61
3. Grundeigentümerhaftung (Art. 679 ZGB)	62
4. Bauten und Grabungen (Art. 685, 686 ZGB)	63
5. Pflanzen (Art. 687, 688 ZGB)	63
6. Wasserablauf und Entwässerung (Art. 689, 690 ZGB)	64
7. Notrechte (Art. 691-696, 710 ZGB)	64
8. Beschränkungen im Interesse der Allgemeinheit	65
IV. ENTSTEHUNG, ÄNDERUNG UND AUFHEBUNG DER EIGENTUMS- BESCHRÄNKUNGEN	66
<b>§ 25 DIE ANWENDUNG DER REGELN ÜBER DAS GRUNDEIGENTUM AUF RECHTE</b>	<b>66</b>
I. ALLGEMEINES	66
II. DIE MITEIGENTUMSANTEILE AN GRUNDSTÜCKEN	67
III. DIE SELBSTÄNDIGEN UND DAUERNDEN RECHTE AN GRUNDSTÜCKEN	67
1. Voraussetzungen	67
2. Wirkungen	68
VI. DIE BERGWERKE	68
 <b>6. KAPITEL: DAS GRUNDBUCH</b>	 <b>69</b>
 <b>§ 26 AUFGABEN UND ANLAGE DES EIDGENÖSSISCHEN GRUNDBUCHS</b>	 <b>69</b>
<b>§ 27 DIE EINRICHTUNG DES GRUNDBUCHS</b>	<b>70</b>
I. DAS HAUPTBUCH	70
II. DIE DAS HAUPTBUCH ERGÄNZENDEN REGISTER UND BELEGE	71
1. Die Pläne	71
2. Die Liegenschaftsverzeichnisse	71
3. Die Liegenschaftsbeschreibung	71
4. Die Belege	72
III. DAS TAGEBUCH	72

<b>§ 28 DIE EINTRAGUNGEN IN DAS GRUNDBUCH</b>	<b>72</b>
I. DER GRUNDSATZ DES „NUMERUS CLAUSUS“ SACHENRECHTLICHER RECHTSINSTITUTE	72
II. DIE EINTRAGUNGSFÄHIGEN RECHTSVERHÄLTNISSE	73
III. EINTRAGUNGEN, ABÄNDERUNGEN, LÖSCHUNGEN	73
IV. DIE VORMERKUNGEN	73
1. Die Vormerkung obligatorischer Rechte (Art. 959 ZGB)	73
2. Die Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen (Art. 960 ZGB)	74
3. Die Vormerkung vorläufiger Eintragungen (Art. 961 ZGB)	74
V. DIE ANMERKUNGEN	75
1. Allgemeines	75
2. Die Anmerkung privatrechtlicher Rechtsverhältnisse	75
3. Die Anmerkung öffentlichrechtlicher Rechtsverhältnisse	76
VI. BEMERKUNGEN ZU DEN GRUNDPFANDRECHTEN	77
<b>§ 29 DIE VORAUSSETZUNGEN DER EINTRAGUNG</b>	<b>77</b>
I. ALLGEMEINES	77
II. DIE ANMELDUNG (ART. 963 UND 964 ZGB)	77
III. DER AUSWEIS ÜBER DAS VERFÜGUNGSRECHT (ART. 965 ABS. 1 UND 2 ZGB)	78
IV. DER AUSWEIS ÜBER DEN RECHTSGRUND (ART. 965 ABS. 1 UND 3 ZGB)	78
<b>§ 30 DIE WIRKUNGEN DER EINTRAGUNG</b>	<b>79</b>
I. DAS PRINZIP DER NEGATIVEN RECHTSKRAFT DES GRUNDBUCHS	79
II. DAS PRINZIP DER POSITIVEN RECHTSKRAFT DES GRUNDBUCHS	79
<b>§ 31 ORGANISATION UND FÜHRUNG DES GRUNDBUCHS</b>	<b>81</b>
I. DIE ORGANISATION	81
II. DIE FORMELLE ÖFFENTLICHKEIT DES GRUNDBUCHS	81
III. DER GRUNDBUCHVERWALTER	82
IV. DIE VERANTWORTLICHKEIT FÜR DIE FÜHRUNG DES GRUNDBUCHS	83
<b>§ 32 DIE AMTLICHE VERMESSUNG</b>	<b>83</b>



<b>7. KAPITEL: DIE BESCHRÄNKTEN DINGLICHEN RECHTE IM ALLGEMEINEN</b>	<b>87</b>
<b>§ 33 GRUNDLAGEN</b>	<b>87</b>
I. WESEN	87
II. ARTEN	87
III. OBJEKTE	88
<b>§ 34 DIE RANGORDNUNG DER BESCHRÄNKTEN DINGLICHEN RECHTE</b>	<b>88</b>
<b>§ 35 RECHTE AN EIGENER SACHE</b>	<b>89</b>
I. GRUNDSÄTZLICHES	89
II. DIE EIGENTÜMERDIENSTBARKEIT (ART. 733 ZGB)	90
III. DAS EIGENTÜMERPFANDRECHT	90
<b>8. KAPITEL: DIENSTBARKEITEN UND GRUNDLASTEN</b>	<b>91</b>
<b>§ 36 ÜBERSICHT</b>	<b>91</b>
<b>§ 37 DIE GRUNDDIENSTBARKEITEN</b>	<b>92</b>
I. VORBEMERKUNGEN	92
II. DER INHALT DER GRUNDDIENSTBARKEIT	93
1. Der zulässige Inhalt (Art. 730 ZGB)	93
2. Die Art der Ausübung (Art. 737 ZGB)	94
3. Der Umfang der Ausübung	94
4. Der Schutz der Dienstbarkeiten	95
III. DIE ERRICHTUNG DER GRUNDDIENSTBARKEIT	96
1. Die rechtsgeschäftliche Errichtung	96
2. Die nicht rechtsgeschäftliche Errichtung	97
IV. DER UNTERGANG DER GRUNDDIENSTBARKEIT	97
1. Die allgemeinen Untergangsgründe	97
2. Die Ablösung durch den Richter	98
<b>§ 38 DIE NUTZNIESSUNG UND ANDERE DIENSTBARKEITEN</b>	<b>98</b>
I. DIE NUTZNIESSUNG (ART. 745-775 ZGB)	98
1. Begriff, Gegenstand und Inhalt	99

2. Übertragbarkeit	99
3. Entstehung und Beendigung	99
II. DAS WOHNRECHT (ART. 776-778 ZGB)	100
III. DAS BAURECHT (ART. 675, 779 ZGB)	101
1. Vorbemerkungen	101
2. Das Wesen	101
3. Die Arten	102
4. Begründung und Inhalt	102
5. Übertragung	103
6. Beendigung	103
7. Vorzeitiger Heimfall	104
IV. DAS QUELLENRECHT UND DIE PERSONALDIENSTBARKEITEN NACH ART. 781 ZGB	104
1. Das Quellenrecht (Art. 704, 780 ZGB)	104
2. Die anderen Dienstbarkeiten nach Art. 781 ZGB	105
<b>§ 39 DIE GRUNDLASTEN</b>	<b>105</b>
I. BEGRIFF UND INHALT	105
II. ENTSTEHUNG UND UNTERGANG	106
<b>9. KAPITEL: DAS GRUNDPFAND</b>	<b>109</b>
<hr/>	
<b>§ 40 ÜBERBLICK</b>	<b>109</b>
<b>§ 41 GEMEINSAME BESTIMMUNGEN</b>	<b>111</b>
I. DIE ENTSTEHUNG DES GRUNDPFANDRECHTS	111
1. Die sicherzustellende Forderung	111
2. Der Pfandvertrag	111
3. Die dingliche Verfügung	112
II. DIE SICHERUNGSFUNKTION DES GRUNDPFANDES	112
1. Objekt und Umfang der Pfandhaft (Art. 805, 806 ZGB)	112
2. Wirkung der Pfandhaft vor der Verwertung (Art. 808-811 ZGB)	113
3. Rang der Pfandrechte (Art. 813-815, 817 ZGB)	113
4. Die Pfandverwertung (Art. 816-819 ZGB)	114

---

III. WEITERE ALLGEMEINE PRINZIPIEN UND BESTIMMUNGEN	115
1. Das Spezialitätsprinzip	115
2. Das Akzessorietätsprinzip	115
3. Persönliche Haftung und Sachhaftung	115
<b>§ 42 DIE GRUNDPFANDVERSCHREIBUNG</b>	<b>116</b>
I. DIE VERTRAGLICHE GRUNDPFANDVERSCHREIBUNG	116
1. Die zu sichernde Forderung	116
2. Verhältnis zwischen Forderung und Pfandrecht	117
3. Die Urkunde über das Recht	117
II. DIE GESETZLICHEN GRUNDPFANDRECHTE	118
1. Unmittelbare gesetzliche Grundpfandrechte	118
2. Mittelbare gesetzliche Grundpfandrechte	119
III. DAS BAUHANDWERKERPFANDRECHT	119
1. Zweck	119
2. Voraussetzungen	120
3. Errichtung	120
4. Wirkungen	121
<b>§ 43 DER SCHULDBRIEF</b>	<b>122</b>
I. ALLGEMEINES	122
1. Die zu sichernde Forderung	122
2. Verhältnis zwischen Forderung und Pfandrecht	123
3. Die Urkunde über das Recht	123
II. EINZELFRAGEN	124
1. Die Kraftloserklärung (Art. 870 f. ZGB)	124
2. Anleihenstiel mit Grundpfandrecht (Art. 875-883 ZGB)	124
3. Der Eigentümerschuldbrief	125
<b>§ 44 DIE GÜLT</b>	<b>126</b>

---

<b>10. KAPITEL: DAS FAHRNISPFAND</b>	<b>127</b>
<b>§ 45 ALLGEMEINES</b>	<b>127</b>
I. BEGRIFF UND WESEN	127
II. ARTEN UND BEDEUTUNG	128
<b>§ 46 DAS FAUSTPFANDRECHT</b>	<b>128</b>
I. PFANDGEGENSTAND	128
II. ERRICHTUNG UND UNTERGANG	128
<b>§ 47 DAS RETENTIONSRECHT</b>	<b>129</b>
I. BEGRIFF UND VORAUSSETZUNGEN	129
II. ABGRENZUNGEN	130
<b>§ 48 WEITERE FAHRNISPFANDRECHTE</b>	<b>131</b>
I. DIE PFANDRECHTE AN FORDERUNGEN UND ANDEREN RECHTEN	131
II. DIE FAHRNISVERSCHREIBUNG	131
III. DAS VERSATZPFAND (ART. 907-915 ZGB)	131
IV. DIE PFANDBRIEFE	132
<b>§ 49 PFANDRECHTSÄHNLICHE SICHERUNGSGESCHÄFTE</b>	<b>132</b>
I. EIGENTUMSVORBEHALT UND LEASING	132
II. IRREGULÄRES PFANDRECHT	133
III. SICHERHEITSHINTERLEGUNG	133
IV. SICHERUNGSÜBEREIGNUNG	134
V. SICHERUNGSESSION	135
<b>Tafeln</b>	<b>137</b>
<b>Sachregister</b>	<b>143</b>