

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)

3., ergänzte, verbesserte und nachgeführte Auflage

Schulthess § 2009

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungen	XXV
Literatur	XXXIII

Einleitung zum Sachenrecht Nr.

§ 1 Grundlagen und Übersicht 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

§ 2 Vorbemerkungen 81

I.	Die Bedeutung von Besitz und Grundbuch im Allgemeinen	81
II.	Die gesetzliche Ordnung des Besitzes	86

§ 3	Begriff und Arten des Besitzes	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
§ 4	Erwerb und Verlust des Besitzes	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 («brevi manu traditio», Besitzwandlung)	158
	c. Die Besitzanweisung	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
§ 5	Der Besitzesschutz	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 Besitzesschutzklagen	246
	D. Schema	249
	E. Prozessuale Besonderheiten	250
IV.	Weiterführende Literatur	252
V.	Fälle	253

§ 6	Der Besitzesrechtsschutz	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
§ 7	Die Verantwortlichkeit des nicht berechtigten Besitzers	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

§ 8	Vorbemerkungen	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 EDV-Grundbuch	382
IV.	Die Darstellung des Stoffs (Übersicht)	393
§ 9 Technische Voraussetzungen der Grundbuchführung		394
I.	Die amtliche Vermessung	395
II.	Die Anlegung des Grundbuchs (übergangsrechtliche Fragen)	402
III.	Die Aufnahme der Grundstücke	416
IV.	Fälle	424
§ 10 Das formelle Grundbuchrecht		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
	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
§ 11 Das materielle Grundbuchrecht		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. 956 Abs. 2 ZGB und Art. 102 ff. GBV)	611
	2. Die Grundbuchberichtigungsklage (Art. 975 ZGB)	614
	3. Die Löschung eines Eintrags nach Art. 976 ZGB	626
	4. Die Berichtigung eines unrichtigen Eintrags nach Art. 977 ZGB und Art. 98–100 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)

§ 12 Der Inhalt des Eigentums		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
§ 13 Der Umfang des Eigentums		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
§ 14 Gemeinschaftliches Eigentum		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)

§ 15 Der Gegenstand des Grundeigentums 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

§ 16 Erwerb und Verlust des Grundeigentums 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 (Revision)	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 beiden Grundnormen	947
aa.	Die materielle Grundlage: Art. 684 ZGB	947
bb.	Die Rechtsbehelfe: Art. 679 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

§ 19 Das Stockwerkeigentum 1009

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. 712l 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)

§ 20 Der Gegenstand des Fahrniseigentums 1073

I.	Die beweglichen körperlichen Sachen	1075
II.	Die Naturkräfte	1079
III.	Sonderfälle	1081
IV.	Weiterführende Literatur	1085

§ 21 Erwerb und Verlust des Fahrniseigentums 1086

I.	Der Erwerb des Fahrniseigentums	1088
	1. Der derivative Eigentumserwerb	1089
	A. Der Erwerb des Fahrniseigentums durch Besitzübertragung (oder deren Surrogate)	1090
	B. Der Erwerb unter Eigentumsvorbehalt	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.	Besitzeschutzklagen	1230
2.	Rechtsschutz	1232
3.	Fälle	1237

§ 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	1275a
B.	Bei einem Streit unter Beteiligung eines gutgläubigen Dritten	1275c
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
VI.	Weiterführende Literatur	1316
VII.	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 (Revision)	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	1366
A. Der Begriff	1366
B. Die Arten	1371
2. Das Objekt der Belastung	1376
3. Entstehung, Übertragung und Untergang	1380
A. Die Entstehung	1380
B. Die Übertragung	1385
C. Der Untergang	1389
4. Der Baurechtszins	1394
5. Einzelfragen	1403
V. Das Pflanzungsrecht (Pflanzensuperficies)	1409b
1. 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, Schuldbrief und Gült (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

§ 30 Die Grundpfandverschreibung 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 Zwangsverwertung 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.	Ausstellung eines Pfandtitels mit Wertpapiercharakter	1813
3.	Besonderer Vertrauensschutz	1817
II.	Entstehung, Änderung und Untergang	1821
1.	Die Entstehung	1821
2.	Die Änderung	1831
3.	Der Untergang	1834

III.	Einzelfragen	1836
	1. Die Einreden des Schuldners	1836
	2. Die Übertragung des Pfandtitels	1842
	3. Die Faustpfandverpfändung und die Sicherungsübereignung von Schuldbriefen	1847
	A. Die Faustpfandverpfändung von Schuldbriefen	1848
	B. Die Sicherungsübereignung von Schuldbriefen	1849
	4. Die Kündigung der Schuldbriefforderung	1850
IV.	Hinweise zur Revision des Schuldbriefrechts	1850a
	1. Übersicht	1850b
	2. Die Sicherungsübereignung als neues gesetzliches Grundmodell	1850i
	3. Der Register-Schuldbrief insbesondere	1850p
V.	Weiterführende Literatur	1851
VI.	Fälle	1852
§ 32 Die Gült		1853
I.	Die Gemeinsamkeiten der Gült mit dem Schuldbrief	1855
II.	Die eigenständigen Regeln der Gült	1856
III.	Weiterführende Literatur	1862
2. Unterabschnitt: Die Fahrnispfandrechte		1863
§ 33 Allgemeines		1863
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
§ 34 Das Faustpfandrecht		1883
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

§ 35 Das Retentionsrecht	1918
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
§ 36 Besondere Fahrnispfandrechte	1940
I. Die Fahrnisverschreibung	1941
II. Das Pfandrecht an Forderungen und anderen Rechten	1947
1. Die Errichtung	1950
2. Die Wirkungen	1957
3. Weiterführende Literatur	1962
III. Das Versatzpfand	1963
IV. Die Pfandbriefe	1970
§ 37 Pfandrechtsähnliche Sicherungsgeschäfte	1983
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
Anhang: Entwurf des Bundesrats (BB1 2007, S. 5347 ff.)	Seite 541
Gesetzesregister	Seite 555
Sachregister	Seite 565