

Max Baumann

Prof. Dr. iur., Rechtsanwalt

Sachenrecht

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	IX
Übersicht	1
0 Einleitung	2
0.1 Personen, Sachen, Rechtsbeziehungen	2
0.2 Relative Rechte / Dingliche 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 Fahrnis 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	9
2. Prinzipien des Sachenrechtes	10
2.1 Prinzip der Typengebundenheit (numerus clausus)	10
2.2 Kausalitätsprinzip und Prinzip der Alterspriorität	11
2.3 Spezialitätsprinzip und Akzessionsprinzip	11
2.4 Publizitätsprinzip, Traditionsprinzip und Eintragungsprinzip	12
3. Besitz und Grundbuch	13
3.1 Publizitäts-Funktion	13
3.2 Legitimations-Funktion	13
3.3 Initiations-Funktion	13
3.4 Abwehr- und Angriffsrechte	13
4. Besitz	14
4.1 Begriffsbestimmung	14
4.2 Erwerb des Besitzes	15
4.2.1 Allgemeines	15
4.2.2 Abgeleiteter (derivativer) Erwerb	15
4.2.3 Ursprünglicher (originärer) Erwerb	18

4.3	Wirkungen des Besitzes	18
4.3.1	Besitzesdauer	18
4.3.2	Rechtsfolgen des tatsächlichen Besitzes	19
4.4	Besitzesschutz	19
4.4.1	Abwehr und Selbsthilfe	19
4.4.2	Besitzesentziehung	19
4.4.3	Besitzesstörung	20
4.4.4	Besitzesschutzklagen	20
4.5	Besitzesrechtsschutz	20
4.5.1	Rechte der Besitzer	20
4.5.2	Defensiv-Funktion des Besitzes	21
4.5.3	Offensiv-Funktion des Besitzes	21
4.5.4	Prozessuales	22
4.6	Verantwortlichkeit	23
4.6.1	Verantwortlichkeit des nicht berechtigten Besitzers	23
4.6.2	bei Gutgläubigkeit	23
4.6.3	bei Bösgläubigkeit	23
5.	Grundbuch	24
5.1	Funktionen des Grundbuches	24
5.2	Grundlagen und Organisation des Grundbuches	24
5.2.1	Amtliche Vermessung	24
5.2.2	Verantwortlichkeit der Kantone	25
5.3	Formelles Grundbuchrecht	25
5.3.1	Bestandteile des Grundbuches	25
5.3.2	Eintragungsfähige Gegenstände	26
5.3.3	Zulässige Eintragungsformen	27
5.4	Materielles Grundbuchrecht / Wirkungen des Grundbuches	29
5.4.1	Eintragungsprinzip	29
5.4.2	Rechtskraft	29
5.4.3	Öffentlicher Glaube des Grundbuches	30
5.4.4	Besitzesschutz und Besitzesrechtsschutz bei Grundstücken	30
5.4.5	Grenzen des Grundbuches	31
5.5	Eintragung, Änderung und Löschung von Rechten	32
5.5.1	Antragsprinzip	32
5.5.2	Voraussetzungen für den Eintrag	32
5.5.3	Anmeldung	32
5.5.4	Ausweis über das Verfügungsrecht	33
5.5.5	Ausweis über den Rechtsgrund	33
5.6	Mangelhafte Grundbucheintragungen	33
5.6.1	Korrekturmöglichkeiten	33
5.6.2	Berichtigungsverfahren	34
5.6.3	Grundbuchberichtigungsklage	34
5.6.4	Löschung eines untergegangenen Rechtes	34

6.	Eigentum im allgemeinen	35
6.1	Inhalt, Schranken und Schutz	35
6.1.1	Inhalt	35
6.1.2	Beschränkungen	35
6.1.3	Klagen	36
6.2	Alleineigentum und gemeinschaftliches Eigentum	37
6.2.1	Grundformen	37
6.2.2	Gesamteigentum	37
6.2.3	(Gewöhnliches) Miteigentum	38
6.2.4	Stockwerkeigentum	42
7.	Grundeigentum	45
7.1	Gegenstand von Grundeigentum	45
7.2	Eigentumserwerb	45
7.2.1	Eigentumserwerb an Grundstücken	45
7.2.2	Derivativer Eigentumserwerb	45
7.2.3	Originärer Eigentumserwerb	45
7.3	Umfang des Grundeigentums	46
7.3.1	In der Horizontalen	46
7.3.2	In der Vertikalen	46
7.3.3	Bauten, Pflanzen, Quellen	46
7.3.4	Haupt- und Nebensache, Bestandteile und Zugehör	46
7.4	Beschränkung des Grundeigentums	46
7.4.1	Verfügung oder Nutzung	46
7.4.2	Verfügungsbeschränkungen	47
7.4.3	Nutzungsbeschränkungen im allgemeinen	47
7.5	Gesetzliche Nutzungsbeschränkungen, insbesondere das Nachbarrecht	48
7.5.1	Allgemeines	48
7.5.2	Das Nachbarrecht	48
7.5.3	Recht auf Abwehr und Zutritt	51
8.	Fahrniseigentum	53
8.1	Allgemeines	53
8.2	Derivativer Eigentumserwerb	53
8.2.1	Kausalitätsprinzip	53
8.2.2	Besitzesübertragung	53
8.2.3	Eigentumsvorbehalt	53
8.3	Originärer Eigentumserwerb	54
8.3.1	Bedeutung	54
8.3.2	Aneignung	54
8.3.3	Fundsachen	54
8.3.4	Schatzfund usw.	55
8.3.5	Zuführung einer Sache	55
8.3.6	Ersitzung	55

8.3.7	Verarbeitung, Verbindung und Vermischung	55
8.3.8	Verlust des Eigentums	56
9.	Dienstbarkeiten	57
9.1.	Vorbemerkungen	57
9.2	Beschränkte dingliche Rechte im allgemeinen	57
9.2.1	Dienstbarkeiten als Gebrauchs- und Nutzungsrechte	57
9.2.2	Gegenstand von beschränkten dinglichen Rechten	57
9.2.3	Berechtigte und Belastete, Rechte an eigenen Sachen	57
9.2.4	Rangfolge der beschränkten dinglichen Rechten	58
9.3	Grunddienstbarkeiten	59
9.3.1	Vorbemerkung	59
9.3.2	Gegenstand von Dienstbarkeiten	59
9.3.3	Entstehung von Dienstbarkeiten	60
9.3.4	Inhalt und Ausübung von Dienstbarkeiten	61
9.3.5	Veränderung von Dienstbarkeiten	62
9.3.6	Schutz des Dienstbarkeitsberechtigten	63
9.3.7	Untergang von Dienstbarkeiten	64
9.3.8	Nur als Grunddienstbarkeiten zulässige Dienstbarkeiten	65
9.4	Personaldienstbarkeiten im allgemeinen	65
9.4.1	Arten	65
9.4.2	Baurecht	66
9.4.3	Werkleitungsrecht	67
9.4.4	Fahrnisbauten	67
9.4.5	Quellenrecht	68
9.4.6	Andere Dienstbarkeiten	68
9.5	Nutzniessung und Wohnrecht	69
9.5.1	Vorbemerkungen	69
9.5.2	Entstehung von Nutzniessung und Wohnrecht	69
9.5.3	Inhalt	71
9.5.4	Untergang	72
10.	Grundlasten und Pfandrechte	73
10.1	Vorbemerkungen	73
10.2	Allgemeines zu Sicherungs- und Verwertungsrechten des ZGB	73
10.2.1	Allgemeine Regeln	73
10.2.2	Funktion der Pfandrechte	74
10.3	Grundlasten	74
10.3.1	Personalgrundlast oder Realgrundlast	74
10.3.2	Grundlast als Grundpfand	74
10.3.3	Inhalt	74
10.3.4	Errichtung	75
10.3.5	Verjährung und Untergang	75
10.4	Allgemeines zur Grundpfandverschreibung und Schuldbrief	76
10.4.1	Gemeinsame Regeln	76

10.4.2	Beteiligte Personen	76
10.4.3	Schutz des Gläubigers	77
10.4.4	Wirkung des Grundpfandes	78
10.4.5	Rangfolge	78
10.4.6	Verjährung	79
10.4.7	Unterschiede zwischen Grundpfandverschreibung und Schuldbrief	79
10.5	Grundpfandverschreibung	80
10.5.1	Sicherungsinstrument	80
10.5.2	Akzessorietät	80
10.5.3	Unbestimmte Forderungen und Maximalhypotheken	81
10.5.4	Erlöschen, Ablösung, Verlust der Urkunde	81
10.5.5	Veräußerung oder Zerstückelung des belasteten Grundstückes	81
10.5.6	Gesetzliche Grundpfandrechte	82
10.5.7	Obligation mit Grundpfandverschreibung	84
10.6	Der Schuldbrief	84
10.6.1	Inhalt und Funktion	84
10.6.2	Neuerung der Forderungen	85
10.6.3	Der Schuldbrief als Wertpapier	85
10.6.4	Änderungen am belasteten Grundstück	86
10.6.5	Änderungen im Verhältnis zwischen Gläubiger und Schuldner	86
10.6.6	Untergang und Verlust des Titels	86
10.7	Fahnispfand	86
10.7.1	Allgemeine Regeln	86
10.7.2	Errichtung	87
10.7.3	Faustpfand	88
10.7.4	Versatzpfand	89
10.7.5	Retentionsrecht	90
10.7.6	Registerpfandrechte	91
10.7.7	Pfandrechte an Forderungen und anderen Rechten	91
10.7.8	Pfandrechtsähnliche Sicherungsgeschäfte	93