

Wolfgang Ernst

Dr. iur., LL.M. (Yale)

Professor an der Universität Zürich

Sachenrecht

in a nutshell

2., aktualisierte Auflage



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	III
Inhaltsübersicht	V
Inhaltsverzeichnis	VI
Abkürzungsverzeichnis	XV
1. Teil: Sache, Eigentum, Besitz	1
§ 1 Aufgaben und Prinzipien des Sachenrechts	1
1. Gesetzliche Grundlagen	1
2. Ordnungsaufgabe des Sachenrechts	2
a) Zuordnung von Sachen	2
b) Schutz der Zuordnung	2
c) Dynamik der Zuordnung	2
d) Bereitstellung beschränkter dinglicher Rechte	3
aa) Verwertungsrechte	3
bb) Nutzungsrechte	3
cc) Nebeneinander von Eigentum und beschränkten dinglichen Rechten	3
3. Publizität	4
4. Absolute Wirkung	4
5. Typenzwang	4
§ 2 Die Sache als Rechtsobjekt	5
1. Das Spezialitätsprinzip	5
2. Grundstück und Fahrnis	6
3. Das Rechtsobjekt «Grundstück»	7
a) Grenzen der Grundstücksfläche	7
b) Luftsäule und Erdreich	7
c) Akzessionsprinzip	9
aa) Bauten und Einpflanzungen	9
bb) Akzessionsprinzip und Nachbargrundstück	12
4. Fahrnis	15
a) Begriff	15
b) Fahrnis besonderer Rechtsobjektsqualität	15
aa) Tiere	15
bb) Kulturgüter	16

5.	Bestandteil und Zugehör	17
a)	Bestandteil	17
b)	Zugehör	18
6.	Früchte und Erträge	19
7.	Geltung des ZGB Sachenrechts auch für andere Rechtsobjekte	20
§ 3	Inhalt des Eigentums	21
1.	Eigentum als Rechtszuständigkeit	21
2.	Eigentümerbefugnisse	21
a)	Bestimmungsbefugnis des Eigentümers	21
b)	Abwehrrechte des Eigentümers	22
3.	Beschränkungen des Eigentums	22
a)	Arten von Eigentumsbeschränkungen	22
b)	Wesentliche Beispiele	24
§ 4	Gemeinschaftliches Eigentum (Mehrheit von Eigentümern)	25
1.	Übersicht	25
2.	Miteigentum	25
a)	Bruchteile am Eigentumsrecht	25
b)	Entstehung	26
c)	Nutzung und Verwaltung	26
d)	Rechte und Pflichten der Miteigentümer	27
e)	Miteigentum als Verkehrsobjekt	28
f)	Aufhebung und Ausschluss	29
g)	Anhang: Unselbständiges Eigentum	30
3.	Gesamteigentum	31
a)	Grundbegriff	31
b)	Nutzung und Verwaltung	32
c)	Übertragung und Aufhebung	32
4.	Stockwerkeigentum	33
a)	Wertquote und Sonderrecht	33
b)	Das Sonderrecht im Einzelnen	33
c)	Organisation	34
aa)	Versammlung der Stockwerkeigentümer	34
bb)	Verwalter	35
d)	Stockwerkeigentum als Verkehrsobjekt	35
e)	Die Beendigung von Stockwerkeigentum	35

§ 5	Der Besitz	36
	1. Begriff	36
	2. Sachbesitz und Rechtsbesitz	36
	3. Besitz bei Beteiligung mehrerer Personen	37
	a) Mittelbarer / unmittelbarer Besitz	37
	b) Selbständiger / unselbständiger Besitz	37
	c) Besitzdiener	38
	d) Das «Stufengebäude» des Besitzes	39
	e) Mitbesitz / Gesamtbesitz	40
	4. Erwerb, Verlust und Übertragung des Besitzes	40
	a) Originäre Besitzbegründung	40
	b) Übertragung des Besitzes	41
	c) Fortbestand und Beendigung des Besitzes	41
	d) Erbenbesitz	42
	e) Erwerb und Verlust bei Besitzmittlung und -dienerschaft	42
§ 6	Schutz des Besitzes und des Eigentums	42
	1. Schutz des Besitzes	43
	a) «Verbotene Eigenmacht»	43
	b) Selbsthilfe des Besitzers	44
	c) Ansprüche nach/gegen Entziehung und Störung	44
	aa) Anspruch wegen Besitzesentziehung	45
	bb) Ansprüche wegen Besitzesstörung	46
	cc) Jahresfrist, sofortiger Protest	47
	dd) Prozessuales	47
	2. Schutz des Eigentums (Übersicht)	47
	3. Der Schutz des Grundeigentums	48
	a) Grundeigentümerhaftung	48
	aa) Passiv- und Aktivlegitimation	48
	bb) Die «Überschreitung»	49
	cc) Die Ansprüche des Betroffenen	50
	dd) Sonderregelungen in ZGB und kantonalem Recht	52
	b) Eigentumsfreiheitsklage	52
	4. Besitzesrechtsschutz	54
	a) Fahrnisklage	54
	aa) Jetziger Besitzer erwarb Besitz in bösem Glauben	55

bb)	Jetziger Besitzer erwarb Besitz in gutem Glauben	55
b)	Vindikation beweglicher Sachen	59
c)	Verantwortlichkeit des Herausgabepflichtigen	59
aa)	Gutgläubiger Besitzer	60
bb)	Bösgläubiger Besitzer	61
2. Teil:	Veränderungen in der Eigentumszuordnung	63
§ 7	Originärer Eigentumserwerb und Dereliktion	63
1.	Aneignung (Okkupation)	63
2.	Verarbeitung	63
3.	Verbindung und Vermischung	65
4.	Ersitzung	66
5.	Fund, Zuführung, Schatzfund	67
a)	Fund	67
b)	Zuführung	68
c)	Schätze, herrenlose Altertümer und Naturkörper von wissenschaftlichem Wert	68
6.	Aufgabe von Eigentum (Dereliktion)	69
§ 8	Übertragung des Eigentums I: Fahrnis	69
1.	Verpflichtung und Verfügung	69
2.	Übertragung des Eigentums an Fahrnis durch den Berechtigten (derivativer Erwerb)	70
a)	Übertragung des Besitzes	70
aa)	Einfache Übergabe	71
bb)	Besitzvertrag	71
cc)	Besitzeskonstitut	71
dd)	Besitzanweisung	73
ee)	Übertragung mittels Warenpapieren	73
ff)	Stellvertreter beim Besitzerwerb	74
b)	Gültigkeit des Erwerbsgrundes	74
c)	Dingliche Einigung	75
d)	Verfügungsberechtigung	76
3.	Der Erwerb von Fahrniseigentum vom Nichtberechtigten	76
4.	Eigentumsvorbehalt	77
5.	Treuhänderische Rechtsübertragung; Sicherungsübereignung	78

§ 9	Übertragung des Eigentums II: Grundstücke	79
	1. Das Grundbuch	79
	a) Zweck	79
	b) Formelles Grundbuchrecht	80
	c) Materielles Grundbuchrecht	82
	d) Grundbuchberichtigung, Staatshaftung	84
	2. Übertragung (derivativer Erwerb) des Eigentums an Grundstücken	85
	a) Voraussetzung der Eigentumsübertragung	85
	b) Die Abwicklung eines Grundstückskaufs	86
	c) Das Prioritätsprinzip	88
	3. Erwerb vom Nichtberechtigten	89
	4. Andere Veränderungen hinsichtlich des Grundstückseigentums	90
	a) Dereliktion, Aneignung und Ersitzung	90
	b) Teilung und Vereinigung	90
	c) Löschung bedeutungsloser Einträge	91
	d) Anhang: Vertreter für Grundbuchverfahren	91
	3. Teil: Beschränkte dingliche Rechte	93
§ 10	Grundlagen	93
	1. Eigentum und beschränkte dingliche Rechte	93
	2. Objekte beschränkter dinglicher Rechte	94
	3. Die Typenordnung der beschränkten dinglichen Rechte	95
	4. Entstehen und Erlöschen	95
	5. Rang	97
§ 11	Dienstbarkeiten	98
	1. Typenordnung der Dienstbarkeiten	98
	2. Grunddienstbarkeiten	99
	a) Inhalt	99
	aa) Berechtigtes, dauerhaftes Interesse	100
	bb) Dulden und Unterlassen, kein Handeln	100
	cc) Allgemeine Grenzen	102
	b) Errichtung	102
	c) Dauer und Beendigung	103
	d) Grunddienstbarkeit kraft Gesetzes	103
	3. Persönliche Dienstbarkeiten	104

a)	Wohnrecht	105
b)	Baurecht	105
aa)	Selbständige und unselbständige Baurechte	106
bb)	Begründung	107
cc)	Baurechtszins	107
dd)	Heimfall	107
ee)	Anhang: Pflanzensuperficies	108
c)	«Andere» persönliche Dienstbarkeiten	108
4.	Nutzniessung	109
a)	Begriff	109
b)	Objekte der Nutzniessung	110
c)	Errichtung	111
aa)	Bewegliche Sachen	111
bb)	Grundstücke	111
cc)	(Unverbriefte) Forderungen	112
dd)	Bucheffekten, Register-Schuldbrief	112
ee)	Wertpapiere	112
ff)	Sonstige Rechte	112
gg)	Vermögen	112
d)	Rechte und Pflichten von Nutzniesser und Eigentümer	113
aa)	Nutzung	113
bb)	Lastentragung	114
cc)	Schäden, Verwendungen, Aufsicht und Sicherstellung	114
dd)	Unübertragbarkeit	115
e)	Beendigung der Nutzniessung	115
5.	Die Grundlast	116
§ 12	Einleitung in die Pfandrechte	118
1.	Die Sicherungsbedürftigkeit des Forderungsrechts	118
2.	Personal- und Realsicherheit	118
3.	Das Pfandrecht als beschränktes dingliches Recht am Pfandobjekt und als Nebenrecht zur Forderung	119
4.	Reine Verwertungsrechte	120
§ 13	Pfandrechte an Fahrnis	121
1.	Faustpfand	121
a)	Entstehung	121
aa)	Pfandvertrag	121

bb) Forderung	122
cc) Übergabe zu Pfandbesitz	122
dd) Verfügungsberechtigung oder guter Glaube	123
b) Wirkungen des Pfandrechts	124
aa) Vor der Pfandreife	124
bb) Bei Erfüllung oder Untergang der Forderung	125
cc) Bei Verfall («Pfandreife»)	125
2. Mobiliarhypothek	126
3. Gesetzliche Retentionsrechte	127
a) Allgemeines Retentionsrecht des ZGB	127
b) Andere Retentionsrechte	128
4. Das Versatzpfand	129
§ 14 Pfandrecht an Rechten	129
§ 15 Grundpfand	131
1. Grundpfandverschreibung und Schuldbrief in der Systematik des ZGB	131
2. Grundpfandverschreibung	133
a) Errichtung	133
aa) Pfandvertrag	133
bb) Forderung	134
cc) Eintragung in das Grundbuch	136
dd) Verfügungsberechtigung oder guter Glaube	137
ee) Pfandobjekt Grundstück(e)	137
b) Pfandwirkungen vor der Pfandreife	138
aa) Verjährung der persönlichen Forderung	138
bb) Tatsächliche Einwirkungen auf das Grundstück	138
c) Pfandverwertung	138
aa) Umfang des Pfandobjekts	139
bb) Umfang der Sicherung	139
cc) Ausfall und Überschuss	141
dd) Pfandstellen (Rang)	141
ee) Rangverhältnisse bei Dienstbarkeiten	144
d) Drittpfand	145
aa) Errichtung	145
bb) Ablösungsrecht	145
e) Verfügung über Grundeigentum oder Forderung bei bestehendem Grundpfand	146

aa)	Abtretung der grundpfandgesicherten Forderung	146
bb)	Verkauf des Grundstücks	147
cc)	Güterzusammenlegung	148
f)	Eigentümergrundpfandrecht	148
g)	Bereinigung von Grundpfandrechten	149
3.	Gesetzliche Grundpfandrechte	149
a)	Unmittelbare gesetzliche Grundpfandrechte	149
aa)	Gesetzliche Pfandrechte kantonalen, öffentlich-rechtlichen Ursprungs	150
bb)	Unmittelbare gesetzliche Pfandrechte des ZGB	150
b)	Mittelbare gesetzliche Grundpfandrechte	151
c)	Das Bauhandwerkerpfandrecht insbesondere	152
aa)	Zweck	152
bb)	Die sicherungsfähige Forderung	152
cc)	Mögliche Objekte des Bauhandwerkerpfandrechts	154
dd)	Der Anspruch auf Grundpfandsicherung	155
ee)	Wirkungen des errichteten Bauhandwerkerpfandrechts	156
4.	Schuldbrief	157
a)	Register-Schuldbrief und Papier-Schuldbrief	157
b)	Der Rechtsinhalt des Schuldbriefs	159
aa)	Schuldbriefefforderung mit Grundpfandrecht	159
bb)	Schuldbriefefforderung und Forderung aus dem Grundverhältnis	159
cc)	Schuldbriefefforderung und Sicherungszweck	161
dd)	Die durch den Schuldbrief begründete Pfandhaftung	163
ee)	Der Schuldbrief in der Zwangsvollstreckung	163
c)	Der Register-Schuldbrief	164
aa)	Errichtung des Register-Schuldbriefs	164
bb)	Geltendmachung des Schuldbriefs und Zahlung	166
cc)	Übertragung des Register-Schuldbriefs	168
dd)	Schutz des gutgläubigen Erwerbers	170
ee)	Die Verpfändung des Register-Schuldbriefs	173

ff)	Nutzniessung am Register-Schuldbrief, dessen Pfändung	174
d)	Der Papier-Schuldbrief	174
aa)	Einleitung	174
bb)	Errichtung	175
cc)	Der Papier-Schuldbrief als Wertpapier	176
dd)	Geltendmachung und Zahlung	178
ee)	Übertragung des Papier-Schuldbriefs	179
ff)	Verpfändung des Papier-Schuldbriefs	182
gg)	Sicherungsübertragung des Papier-Schuldbriefs	183
e)	Anhang: Drittschuldbrief	184
aa)	Schuldner der Schuldbriefforderung nicht der Grundstückseigentümer	184
bb)	Sicherungsübertragung des Schuldbriefs zur Sicherung der Schuld einer anderen Person als des Grundstückeigentümers/ Schuldbriefschuldners	186
4. Teil:	Vormerkungen	187
§ 16	Überblick über die Vormerkungen	187
§ 17	Vormerkung persönlicher Rechte	188
1.	Beispiel Vorkaufsrecht	188
2.	Begründung der Vormerkung	190
3.	Vormerkungsfähige persönliche Ansprüche	191
4.	Wirkung der Vormerkung	191
5.	Beendigung der Vormerkung	192
§ 18	Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen	192
1.	Vormerkung von Pfändung oder Arrest	192
2.	Vormerkung richterlich angeordneter Verfügungsbeschränkung	193
3.	Anhang: Grundbuchsperr	194
§ 19	Vormerkung vorläufiger Eintragungen	195