

**Wolfgang Ernst**

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

Professor ad personam an der Universität Zürich

Regius Professor of Civil Law, Oxford

**Samuel Zogg**

PD Dr. iur., LL.M. (King's College, London)

Privatdozent an der Universität Zürich

# Sachenrecht

IN A NUTSHELL

3., aktualisierte Auflage

DIKE 

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXI

<b>1. Teil: Sache, Eigentum, Besitz</b>	<b>1</b>
§ 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
aaa) Grundeigentum absorbiert Baumaterial	10
bbb) Recht auf Trennung	11
ccc) Entschädigung	11

## Inhaltsverzeichnis

ddd) Ausnahme: Baumaterial absorbiert Grundeigentum	12
eee) Ausnahme: Fahrnisbauten	12
bb) Akzessionsprinzip und Nachbargrundstück	12
aaa) Grenzmauer	13
bbb) Überterragende Bauten	13
ccc) Leitungen	14
ddd) Baurecht bricht Akzessionsprinzip	15
4. Fahrnis	16
a) Begriff	16
b) Fahrnis besonderer Rechtsobjektsqualität	16
aa) Tiere	17
bb) Kulturgüter	17
5. Bestandteil und Zugehör	18
a) Bestandteil	18
b) Zugehör	19
6. Früchte und Erträge	21
7. Geltung des ZGB-Sachenrechts auch für andere Rechtsobjekte	22
<b>§ 3 Inhalt des Eigentums</b>	22
1. Eigentum als Rechtszuständigkeit	22
2. Eigentümerbefugnisse	23
a) Bestimmungsbefugnis des Eigentümers	23
b) Abwehrrechte des Eigentümers	23
3. Beschränkungen des Eigentums	24
a) Arten von Eigentumsbeschränkungen	24
b) Wesentliche Beispiele	26
<b>§ 4 Gemeinschaftliches Eigentum (Mehrheit von   Eigentümern)</b>	27
1. Übersicht	27
2. Miteigentum	27
a) Bruchteile am Eigentumsrecht	27
b) Entstehung	28
c) Nutzung und Verwaltung	29

d) Rechte und Pflichten der Miteigentümer	30
e) Miteigentum als Verkehrsobjekt	31
f) Aufhebung und Ausschluss	31
g) Anhang: Unselbständiges Eigentum	32
3. Gesamteigentum	33
a) Grundbegriff	33
b) Nutzung und Verwaltung	34
c) Übertragung und Aufhebung	35
4. Stockwerkeigentum	35
a) Wertquote und Sonderrecht	35
b) Das Sonderrecht im Einzelnen	36
c) Organisation	37
aa) Versammlung der Stockwerkeigentümer	37
bb) Verwalter	37
d) Stockwerkeigentum als Verkehrsobjekt	38
e) Die Beendigung von Stockwerkeigentum	38
<b>§ 5 Der Besitz</b>	<b>39</b>
1. Begriff	39
2. Sachbesitz und Rechtsbesitz	39
3. Besitz bei Beteiligung mehrerer Personen	40
a) Mittelbarer / unmittelbarer Besitz	40
b) Selbständiger / unselbständiger Besitz	40
c) Besitzdiener	41
d) Das «Stufengebäude» des Besitzes	42
e) Mitbesitz / Gesamtbesitz	43
4. Erwerb, Verlust und Übertragung des Besitzes	43
a) Originäre Besitzbegründung	43
b) Übertragung des Besitzes	44
c) Fortbestand und Beendigung des Besitzes	44
d) Erbenbesitz	45
e) Erwerb und Verlust bei Besitzmittlung und -dienerschaft	45

§ 6	<b>Schutz des Besitzes und des Eigentums</b>	45
1.	Schutz des Besitzes	46
a)	«Verbotene Eigenmacht»	46
b)	Selbsthilfe des Besitzers	47
c)	Ansprüche wegen Entziehung und Störung	48
aa)	Anspruch wegen Besitzesentziehung	48
bb)	Ansprüche wegen Besitzesstörung	49
cc)	Jahresfrist, sofortiger Protest	50
dd)	Prozessuales	50
2.	Schutz des Eigentums (Übersicht)	51
3.	Der Schutz des Grundeigentums	52
a)	Grundeigentümerhaftung	52
aa)	Passiv- und Aktivlegitimation	52
bb)	Die «Überschreitung»	53
cc)	Die Ansprüche des Betroffenen	54
dd)	Sonderregelungen in ZGB und kantonalem Recht	56
b)	Eigentumsfreiheitsklage	56
4.	Besitzesrechtsschutz und Schutz des Fahrniseigentums	58
a)	Fahrnisklage	58
aa)	Jetziger Besitzer erwarb Besitz in bösem Glauben	59
bb)	Jetziger Besitzer erwarb Besitz in gutem Glauben	59
aaa)	Begriff des guten Glaubens	59
bbb)	Anvertraute Sachen	60
ccc)	Abhanden gekommene Sache	61
ddd)	Geld- und Inhaberpapiere	63
eee)	Entgeltlichkeit nötig?	63
b)	Vindikation beweglicher Sachen	64
c)	Verantwortlichkeit des Herausgabepflichtigen	64
aa)	Gutgläubiger Besitzer	65
bb)	Bösgläubiger Besitzer	66

<b>2. Teil: Veränderungen in der Eigentumszuordnung</b>	69
<b>§ 7 Originärer Eigentumserwerb und Dereliktion</b>	69
1. Aneignung (Okkupation)	69
2. Verarbeitung	69
3. Verbindung und Vermischung	71
4. Ersitzung	72
5. Fund, Zuführung, Schatzfund	73
a) Fund	73
b) Zuführung	74
c) Schätze, herrenlose Altertümer und Naturkörper von wissenschaftlichem Wert	75
6. Aufgabe von Eigentum (Dereliktion)	75
<b>§ 8 Übertragung des Eigentums I: Fahrnis</b>	76
1. Verpflichtung und Verfügung	76
2. Übertragung des Eigentums an Fahrnis durch den Berechtigten (derivativer Erwerb)	77
a) Übertragung des Besitzes	77
aa) Einfache Übergabe	78
bb) Besitzvertrag	78
cc) Besitzeskonstitut	79
dd) Besitzanweisung	80
ee) Übertragung mittels Wertpapieren	81
ff) Stellvertreter beim Besitzerwerb	81
b) Gültigkeit des Erwerbsgrundes	81
c) Dingliche Einigung	82
d) Verfügungsberechtigung	83
3. Der Erwerb von Fahrniseigentum vom Nichtberechtigten	84
4. Eigentumsvorbehalt	85
5. Treuhänderische Rechtsübertragung; Sicherungs- übereignung	85

## Inhaltsverzeichnis

<b>§ 9</b>	<b>Übertragung des Eigentums II: Grundstücke</b>	<b>86</b>
1.	Das Grundbuch	86
a)	Zweck	86
b)	Formelles Grundbuchrecht	88
c)	Materielles Grundbuchrecht	90
d)	Grundbuchberichtigung, Staatshaftung	92
2.	Übertragung (derivativer Erwerb) des Eigentums an Grundstücken	93
a)	Voraussetzungen der Eigentumsübertragung	93
b)	Die Abwicklung eines Grundstückskaufs	94
c)	Das Prioritätsprinzip	95
3.	Erwerb vom Nichtberechtigten	97
4.	Andere Veränderungen hinsichtlich des Grundstückseigentums	98
a)	Dereliktion, Aneignung und Ersitzung	98
b)	Teilung und Vereinigung	98
c)	Löschung bedeutungsloser Einträge	99
d)	Anhang: Vertreter für Grundbuchverfahren	99
<b>3. Teil:</b>	<b>Beschränkte dingliche Rechte</b>	<b>101</b>
<b>§ 10</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>101</b>
1.	Eigentum und beschränkte dingliche Rechte	101
2.	Objekte beschränkter dinglicher Rechte	102
3.	Die Typenordnung der beschränkten dinglichen Rechte	103
4.	Entstehen und Erlöschen	103
5.	Rang	105
<b>§ 11</b>	<b>Dienstbarkeiten</b>	<b>106</b>
1.	Typenordnung der Dienstbarkeiten	106
2.	Grunddienstbarkeiten	107
a)	Inhalt	107
aa)	Berechtigtes, dauerhaftes Interesse	108
bb)	Dulden und Unterlassen, kein Handeln	108
cc)	Allgemeine Grenzen	110

b) Errichtung	110
c) Dauer und Beendigung	111
d) Grunddienstbarkeit kraft Gesetzes	112
3. Persönliche Dienstbarkeiten	113
a) Wohnrecht	113
b) Baurecht	113
aa) Selbständige und unselbständige Baurechte	114
bb) Begründung	115
cc) Baurechtszins	115
dd) Heimfall	116
ee) Anhang: Pflanzensuperficies	116
c) «Andere» persönliche Dienstbarkeiten	116
4. Nutzniessung	118
a) Begriff	118
b) Objekte der Nutzniessung	119
c) Errichtung	120
aa) Bewegliche Sachen	120
bb) Grundstücke	120
cc) (Unverbriefte) Forderungen	120
dd) Bucheffekten, Register-Schuldbrief	121
ee) Wertpapiere	121
ff) Sonstige Rechte	121
gg) Vermögen	121
d) Rechte und Pflichten von Nutzniesser und Eigentümer	121
aa) Nutzung	121
bb) Lastentragung	123
cc) Schäden, Verwendungen, Aufsicht und Sicherstellung	123
dd) Unübertragbarkeit	123
e) Beendigung der Nutzniessung	124
5. Die Grundlast	124

# Inhaltsverzeichnis

<b>§ 12</b>	<b>Einleitung in die Pfandrechte</b>	127
1.	Die Sicherungsbedürftigkeit des Forderungsrechts	127
2.	Personal- und Realsicherheit	127
3.	Das Pfandrecht als beschränktes dingliches Recht am Pfandobjekt und als Nebenrecht zur Forderung	128
4.	Reine Verwertungsrechte	129
<b>§ 13</b>	<b>Pfandrechte an Fahrnis</b>	130
1.	Faustpfand	130
a)	Entstehung	130
aa)	Pfandvertrag	130
bb)	Forderung	131
cc)	Übergabe zu Pfandbesitz	131
dd)	Verfügungsberechtigung oder guter Glaube	132
b)	Wirkungen des Pfandrechts	133
aa)	Vor der Pfandreife	133
bb)	Bei Erfüllung oder Untergang der Forderung	134
cc)	Bei Verfall («Pfandreife»)	134
2.	Mobiliarhypothek	135
3.	Gesetzliche Retentionsrechte	136
a)	Allgemeines Retentionsrecht des ZGB	136
b)	Andere Retentionsrechte	138
4.	Das Versatzpfand	138
<b>§ 14</b>	<b>Pfandrecht an Rechten</b>	139
<b>§ 15</b>	<b>Grundpfand</b>	141
1.	Grundpfandverschreibung und Schuldbrief in der Systematik des ZGB	141
2.	Grundpfandverschreibung	143
a)	Errichtung	143
aa)	Pfandvertrag	143
bb)	Forderung	144
cc)	Eintragung in das Grundbuch	146
dd)	Verfügungsberechtigung oder guter Glaube	147
ee)	Pfandobjekt Grundstück(e)	147

b)	Pfandwirkungen vor der Pfandreife	148
aa)	Verjährung der persönlichen Forderung	148
bb)	Tatsächliche Einwirkungen auf das Grundstück	148
c)	Pfandverwertung	148
aa)	Umfang des Pfandobjekts	149
bb)	Umfang der Sicherung	149
cc)	Ausfall und Überschuss	150
dd)	Pfandstellen (Rang)	151
ee)	Rangverhältnisse bei Dienstbarkeiten	154
d)	Drittpfand	155
aa)	Errichtung	155
bb)	Ablösungsrecht	155
e)	Verfügung über Grundeigentum oder Forderung bei bestehendem Grundpfand	156
aa)	Abtretung der grundpfandgesicherten Forderung	156
bb)	Verkauf des Grundstücks	157
cc)	Güterzusammenlegung	158
f)	Eigentümergrundpfandrecht	158
g)	Bereinigung von Grundpfandrechten	159
3.	Gesetzliche Grundpfandrechte	159
a)	Unmittelbare gesetzliche Grundpfandrechte	159
aa)	Gesetzliche Pfandrechte kantonalen, öffentlich-rechtlichen Ursprungs	159
bb)	Unmittelbare gesetzliche Pfandrechte des ZGB	160
b)	Mittelbare gesetzliche Grundpfandrechte	161
c)	Das Bauhandwerkerpfandrecht insbesondere	162
aa)	Zweck	162
bb)	Die sicherungsfähige Forderung	162
cc)	Mögliche Objekte des Bauhandwerkerpfandrechts	165

## Inhaltsverzeichnis

dd) Der Anspruch auf Grundpfandsicherung	165
ee) Wirkungen des errichteten Bauhandwerkerpfandrechts	166
4. Schuldbrief	167
a) Register-Schuldbrief und Papier-Schuldbrief	167
b) Der Rechtsinhalt des Schuldbriefs	169
aa) Schuldbriefforderung mit Grundpfandrecht	169
bb) Schuldbriefforderung und Forderung aus dem Grundverhältnis	170
cc) Schuldbriefforderung und Sicherungszweck	171
dd) Die durch den Schuldbrief begründete Pfandhaftung	173
ee) Der Schuldbrief in der Zwangsvollstreckung	174
aaa) Tausch der Parteirollen	174
bbb) Wahl der Betreibungsverfahrensart	174
c) Der Register-Schuldbrief	175
aa) Errichtung des Register-Schuldbriefs	175
aaa) Schuldbrieferrichtungsgeschäft	175
bbb) Eintragung	176
ccc) Verfügungsberechtigung oder guter Glaube	176
bb) Geltendmachung des Schuldbriefs und Zahlung	177
cc) Übertragung des Register-Schuldbriefs	178
aaa) Registerpflichtiger Übertragungsakt	178
bbb) Separate Nebenbestimmungen und Rechtsnachfolger	179
ccc) Sicherungsübertragung des Register-Schuldbriefs	180
ddd) Ausserbuchliche Rechtsnachfolge	180
dd) Schutz des gutgläubigen Erwerbers	180
aaa) Erwerb nicht bestehenden Schuldbriefs	181
bbb) Kraft Gesetzes zugelassene Einreden	182
ccc) Persönliche Einreden und Rechtsnachfolge	182

ee) Die Verpfändung des Register-Schuldbriefs	184
aaa) Errichtung	184
bbb) Wirkungen des Pfandrechts am Register-Schuldbrief	184
ff) Nutzniessung am Register-Schuldbrief und Pfändung	185
d) Der Papier-Schuldbrief	185
aa) Einleitung	185
bb) Errichtung	186
aaa) Besonderheit des Errichtungsvertrages	186
bbb) Ausstellung und Aushändigung des Pfandtitels	186
ccc) Papier-Schuldbrief als Eigentümer- grundpfandtitel	187
cc) Der Papier-Schuldbrief als Wertpapier	187
aaa) Wertpapier: Begriff und Arten	187
bbb) Inhaber-Papier-Schuldbrief: Inhaberpapier	188
ccc) Namen-Papier-Schuldbrief: Ordrepapier	188
dd) Geltendmachung und Zahlung	189
aaa) Pfandtitel legitimiert den Gläubiger	189
bbb) Zahlung und ihre Folgen	190
ee) Übertragung des Papier-Schuldbriefs	190
aaa) Erwerb vom sachenrechtlich Berechtigten	190
bbb) Erwerb vom sachenrechtlich Nichtberechtigten	191
ccc) Einredenausschluss beim Papier- Schuldbrief	192
ff) Verpfändung des Papier-Schuldbriefs	193
gg) Sicherungsübertragung des Papier- Schuldbriefs	194

## Inhaltsverzeichnis

e) Anhang: Drittschuldbrief	195
aa) Schuldner der Schuldbriefforderung nicht der Grundstückseigentümer	195
bb) Sicherungsübertragung des Schuldbriefs zur Sicherung der Schuld einer anderen Person als des Grundstückseigentümers/ Schuldbriefschuldners	197
<b>4. Teil: Vormerkungen</b>	199
§ 16 Überblick über die Vormerkungen	199
§ 17 Vormerkung persönlicher Rechte	200
1. Beispiel Vorkaufsrecht	200
2. Begründung der Vormerkung	202
3. Vormerkungsfähige persönliche Ansprüche	203
4. Wirkung der Vormerkung	203
5. Beendigung der Vormerkung	204
§ 18 Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen	204
1. Vormerkung von Pfändung oder Arrest	204
2. Vormerkung richterlich angeordneter Verfügungs- beschränkung	205
3. Anhang: Grundbuch Sperre	206
§ 19 Vormerkung vorläufiger Eintragungen	207
Sachregister	211