

Stämpflis juristische Lehrbücher

Stephanie Hrubesch-Millauer
Barbara Graham-Siegenthaler
Martin Eggel

Sachenrecht

6. Auflage



Stämpfli Verlag

Das Sachenrecht bildet eines der Kerngebiete des Zivilrechts und der rechtswissenschaftlichen Ausbildung. Das vorliegende Lehrbuch vermittelt in einer übersichtlichen und verständlichen Darstellung die dogmatischen Strukturen dieses Rechtsgebietes wie auch deren Anwendung auf konkrete Problembereiche. Es behandelt neben den sachenrechtlichen Grundsätzen den Besitz, das Grundbuch, das Eigentum an Fahrnis und an Grundstücken sowie die beschränkten dinglichen Rechte.

Das Lehrbuch umfasst zahlreiche Fallbeispiele und Grafiken und eignet sich als begleitende Vorlesungslektüre und zum Selbststudium. Zugleich bietet es einen auch in der juristischen Praxis hilfreichen Überblick über die Materie.

Der in der Reihe «Stämpflis Repetitorien» erschienene Band «Repetitorium zum Sachenrecht» ist als Ergänzung zum Lehrbuch konzipiert und hilft bei der Wiederholung und Festigung des Stoffes sowie der Prüfungsvorbereitung.

Stephanie Hrubesch-Millauer

Dr. iur., Professorin an der Universität Bern, Rechtsanwältin

Barbara Graham-Siegenthaler

Dr. iur., Professorin an der Universität Luzern, Rechtsanwältin

Martin Eggel

Dr. iur., Professor an der Universität St. Gallen, Rechtsanwalt

Sachenrecht

6. Auflage



Stämpfli Verlag

Dieses Buch ist urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Weitergabe an Dritte (entgeltlich oder unentgeltlich) ist untersagt. Die Datei enthält ein verstecktes Wasserzeichen, in dem die Daten des Downloads hinterlegt sind.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Alle Rechte vorbehalten, insbesondere das Recht der Vervielfältigung, der Verbreitung und der Übersetzung. Das Werk oder Teile davon dürfen ausser in den gesetzlich vorgesehenen Fällen ohne schriftliche Genehmigung des Verlags weder in irgendeiner Form reproduziert (z. B. fotokopiert) noch elektronisch gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

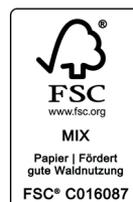
© Stämpfli Verlag AG Bern · 2023
www.staempfliverlag.com

E-Book ISBN 978-3-7272-8711-4

Über unsere Online-Buchhandlung
www.staempflishop.com ist zudem folgende Ausgabe erhältlich:

Print ISBN 978-3-7272-8720-6

printed in
switzerland



Vorwort

Sechs Jahre nach Erscheinen der 5. Auflage «Sachenrecht» (von Stephanie Hrubesch-Millauer, Barbara Graham-Siegenthaler und Vito Roberto) in der Reihe «Stämpfli juristische Lehrbücher» (SjL) haben sich die beiden Verfasserinnen zu einer Neuauflage entschieden, welche die aktuelle Lehre und Rechtsprechung einbezieht. Gleichzeitig stiess mit Martin Eggel ein neuer Autor zum Team, welcher Vito Roberto nachfolgt.

Die Neuauflage trägt zum einen den Entwicklungen in der Gesetzgebung sowie in Rechtsprechung und Literatur Rechnung. Zum anderen wurden gewisse dogmatische Fragestellungen vertieft sowie der Fussnotenapparat und die Praxisbeispiele erweitert.

Der bewährte Band «Sachenrecht» in der SjL-Reihe wird damit fortgeführt (Stand der Bearbeitung: 31. März 2023). Um der Aufgabe als Lehrbuch weiterhin gerecht zu werden, haben sich die Autor:innen bei Detail- und Streitfragen eine gewisse Beschränkung auferlegt sowie Beispiele, weiterführende Bemerkungen und Hinweise im kleingedruckten Text festgehalten.

Gleichzeitig mit dem SjL-Band zum Sachenrecht erscheint das «Repetitorium zum Sachenrecht – Fragen und Antworten – Leading Cases – Anschauungsunterlagen», welches als sinnvolle Ergänzung des Sachenrechts-Lehrbuches gedacht ist, um den Stoff mit Hilfe von Bundesgerichtsentscheiden sowie Fragen und Fällen zu vertiefen.

Die Verfasser:innen wurden durch ihre Lehrstuhlmitarbeitenden tatkräftig unterstützt. Ein besonderer Dank geht an Frau Layla Frehner, MLaw, Frau Sarina Brun, BLaw, Frau Dr. Martina Bosshardt, Rechtsanwältin, Frau Nieves Malpeli, BLaw, Frau Neisa Rosenheim, BLaw und Herr Marc Wang, BLaw.

Bern/Luzern/St. Gallen, im Juli 2023

Stephanie Hrubesch-Millauer
Barbara Graham-Siegenthaler
Martin Eggel

Inhaltsübersicht

Vorwort.....	V
Inhaltsübersicht.....	VII
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis.....	XXXIII
Literaturverzeichnis	XXXVII
Allgemeines Materialienverzeichnis.....	XLVII
Abbildungsverzeichnis.....	XLIX
§ 1 Einleitung.....	1
§ 2 Der Besitz.....	29
§ 3 Das Grundbuch	99
§ 4 Das Eigentum im Allgemeinen.....	139
§ 5 Das Fahrniseigentum	219
§ 6 Das Grundeigentum.....	263
§ 7 Die beschränkten dinglichen Rechte im Allgemeinen.....	343
§ 8 Die Dienstbarkeiten und Grundlasten	359
§ 9 Das Grundpfand.....	411
§ 10 Das Fahrnispfand.....	477
Sachregister	521

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	V
Inhaltsübersicht.....	VII
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis.....	XXXIII
Literaturverzeichnis	XXXVII
Allgemeines Materialienverzeichnis.....	XLVII
Abbildungsverzeichnis.....	XLIX

§ 1 Einleitung.....	1
I. Inhalt und Funktion des Sachenrechts.....	1
A. Überblick	1
B. Die Sache als Gegenstand des Sachenrechts.....	2
1. Überblick	2
2. Erfordernis der Körperlichkeit	3
3. Erfordernis der Abgegrenztheit.....	5
4. Erfordernis der Unpersönlichkeit.....	5
5. Erfordernis der Beherrschbarkeit	6
II. Die Quellen des Sachenrechts.....	7
A. Bundesrecht	7
1. ZGB	7
a. 4. Teil des ZGB	7
b. Revisionen.....	7
2. Weitere massgebende Bundesgesetze und -verordnungen ..	9
3. Gerichtsstand bei Binnensachverhalten.....	10
a. Klagen betreffend Grundstücke.....	10
b. Klagen betreffend bewegliche Sachen	10
B. Kantonales Recht	10
C. Bewährte Lehre und Überlieferung.....	11
III. Dingliche Rechte.....	12
A. Überblick	12
B. Die verschiedenen dinglichen Rechte	14
1. Überblick	14
2. Eigentum und beschränkte dingliche Rechte	15
3. Mobilien- und Immobiliensachenrechte	15
4. Nutzungs- und Verwertungsrechte.....	16
5. Personal- und Realrechte.....	16
6. Typengebundenheit und -fixierung	16
C. Abgrenzung zu obligatorischen Rechten.....	17
D. Abgrenzung zu Realobligationen.....	17

IV.	Prinzipien des Sachenrechts.....	18
A.	Publizitätsprinzip	18
1.	Erkennbarkeit	18
2.	Prinzip des öffentlichen Glaubens.....	19
3.	Traditionsprinzip.....	19
4.	Eintragungsprinzip	20
B.	Spezialitätsprinzip.....	20
C.	Prinzip der geschlossenen Zahl der dinglichen Rechte	21
1.	Grundsatz der Typengebundenheit.....	21
2.	Grundsatz der Typenfixierung	21
3.	Abweichungen von der Typengebundenheit und -fixierung	21
D.	Kausalitätsprinzip	22
1.	Überblick	22
2.	Verfügungsgeschäft	23
3.	Verpflichtungsgeschäft	23
4.	Verhältnis zueinander	24
5.	Rechtsfolge	25
6.	Abstraktionsprinzip.....	26
E.	Prinzip der Alterspriorität	27
F.	Akzessionsprinzip	27
§ 2	Der Besitz.....	29
I.	Allgemeines	29
A.	Gesetzliche Regelung.....	29
B.	Begriff.....	29
1.	Überblick	29
2.	Tatsächliche Gewalt über eine Sache.....	30
3.	Wille zur Sachherrschaft.....	31
4.	Weiteres	32
C.	Abgrenzungen.....	33
1.	Besitzdiener.....	33
2.	Beauftragte, Geschäftsführer ohne Auftrag, Aufbewahrer usw.	34
3.	Eigentum.....	34
D.	Gegenstand des Besitzes	35
II.	Arten des Besitzes.....	35
A.	Einfacher und mehrfacher Besitz	35
B.	Selbständiger und unselbständiger Besitz	36
C.	Unmittelbarer und mittelbarer Besitz.....	37
D.	Eigen- und Fremdbesitz	38
E.	Alleinbesitz und Mitbesitz	38
F.	Rechtsbesitz	39
G.	Erbenbesitz.....	40

III.	Die Funktionen des Besitzes	40
A.	Grundsätzliches.....	40
B.	Die Legitimationsfunktion	41
C.	Die Traditionsfunktion.....	41
D.	Die Defensivfunktion	42
E.	Die Offensivfunktion	42
F.	Die Initiationsfunktion	42
IV.	Die Rechtswirkungen des Besitzes	43
A.	Der Besitzerschutz	43
1.	Einführung	43
2.	Voraussetzungen	44
a.	Besitz des in seinem Besitz Gestörten	44
b.	Störer.....	45
c.	Störung des fremden Besitzes	46
d.	Verbotene Eigenmacht	47
3.	Die Selbsthilfe (Art. 926 ZGB).....	49
a.	Grundsätzliches	49
b.	Besitzwehr.....	50
c.	Besitzkehr	50
d.	Grenzen der Selbsthilfe	51
e.	Weitere Möglichkeiten aus dem Besitz.....	52
4.	Die Besitzesschutzklagen (Art. 927–929 ZGB).....	52
a.	Allgemeines	52
b.	Klage aus Besitzesentziehung (Art. 927 ZGB)	53
aa.	Tatbestand.....	53
bb.	Aktivlegitimation.....	54
cc.	Passivlegitimation.....	54
dd.	Rechtsfolgen	54
ee.	Besseres Recht.....	55
c.	Klage aus Besitzesstörung (Art. 928 ZGB).....	56
aa.	Tatbestand.....	56
bb.	Aktivlegitimation.....	58
cc.	Passivlegitimation.....	58
dd.	Rechtsfolgen	58
d.	Zeitliche Vorgaben der Besitzesschutzklagen (Art. 929 ZGB).....	59
5.	Übersicht Selbsthilfe und Besitzesschutzklagen	61
6.	Verfahren	62
a.	Allgemeines	62
b.	Summarisches Verfahren	62
aa.	Rechtsschutz in klaren Fällen	62
bb.	Vorsorgliche Massnahmen	62

c.	Ordentliches oder vereinfachtes Verfahren	63
d.	Örtliche und sachliche Zuständigkeit	63
e.	Rechtsmittel	64
f.	Widerklage im Besitzesschutzprozess.....	65
g.	Gerichtliches Verbot	65
B.	Der Besitzesrechtsschutz.....	66
1.	Allgemeines	66
2.	Die Vermutungen zugunsten des Besitzers	66
a.	Allgemeines	66
aa.	Nichtverdächtiger Besitz	66
bb.	Geltend gemachtes Recht umfasst seiner Natur nach den Besitz	67
b.	Vermutung aus selbständigem Besitz (Art. 930 ZGB).....	69
c.	Vermutung aus unselbständigem Besitz (Art. 931 ZGB).....	71
d.	Defensivwirkung des Besitzes (Art. 932 ZGB).....	72
3.	Die Besitzesrechtsklage (Fahrnisklage)	73
a.	Übersicht	73
aa.	Verfüugungsmacht des Übertragenden.....	73
bb.	Herausgabeanspruch.....	73
cc.	Kein Herausgabeanspruch	74
b.	Exkurs: Der gute Glaube	75
aa.	Grundsätzliches	75
bb.	Art. 3 ZGB.....	76
c.	Kein Rückforderungsrecht anvertrauter Sachen (Art. 933 ZGB).....	77
aa.	Tatbestand.....	77
bb.	Anvertraute Sache.....	77
cc.	Rechtsfolge	79
d.	Rückforderungsrecht abhanden gekommener Sachen (Art. 934 ZGB)	81
aa.	Ziel.....	81
bb.	Abhanden gekommene Sache	81
cc.	Aktivlegitimation.....	82
dd.	Passivlegitimation.....	83
ee.	Beweis	83
ff.	Verfahren.....	84
gg.	Frist.....	84
hh.	Lösungsrecht.....	85
e.	Rückforderungsrecht bei bösem Glauben (Art. 936 ZGB).....	88
aa.	Allgemeines	88
bb.	Aktivlegitimation.....	88

cc.	Passivlegitimation.....	88
dd.	Beweis	88
ee.	Gerichtsstand	89
ff.	Frist.....	89
f.	Kein Rückforderungsrecht von Geld und Inhaber- papieren (Art. 935 ZGB).....	89
aa.	Sondernorm	89
bb.	Geld	90
cc.	Inhaberpapier	90
4.	Die Verantwortlichkeit des nichtberechtigten Besitzers	91
a.	Allgemeines	91
b.	Bei Gutgläubigkeit	92
c.	Bei Bösgläubigkeit.....	92
d.	Anspruch auf Verwendungersatz.....	93
e.	Überblick.....	95
5.	Abgrenzungen	95
a.	Besitzrechts- und Besitzerschutzklage.....	95
b.	Besitzrechtsklage und Klage aus dem Recht.....	96
aa.	Allgemeines	96
bb.	Gegenseitiges Verhältnis im Speziellen.....	97
§ 3	Das Grundbuch	99
I.	Grundsätzliches.....	99
A.	Bedeutung des Grundbuchs	99
1.	Öffentliches Register mit Publizitätsfunktion	99
2.	Legitimations- und Traditionsfunktion	100
B.	Hauptaufgaben	100
C.	Gesetzliche Ordnung.....	101
1.	Bundesrecht.....	101
2.	Kantonales Recht	101
D.	Technische Voraussetzungen der Grundbuchführung.....	102
E.	Formen des Grundbuchs	102
1.	Papiergrundbuch	103
2.	EDV-Grundbuch	103
F.	Prinzip der negativen Rechtskraft des Grundbuchs.....	104
G.	Prinzip der positiven Rechtskraft (Publizitätswirkung) des Grundbuchs.....	105
II.	Die amtliche Vermessung	106
A.	Grundlage für das Grundbuch.....	106
B.	Verordnung über die amtliche Vermessung (VAV).....	107
III.	Führung des Grundbuchs	108
A.	Die Organisation	108
1.	Kompetenz	108
2.	Räumliche Gliederung	108

3.	Behördenorganisation	109
4.	Gebühren und Abgaben.....	110
5.	Bestandteile des Grundbuchs	110
	a. Hauptbuch	110
	b. Ergänzende Urkunden und Register.....	111
	c. Tagebuch.....	111
B.	Formelle Öffentlichkeit des Grundbuchs	112
1.	Überblick	112
2.	Auskunfts- und Einsichtsrecht	112
	a. Grundsätzliche Zugänglichkeit.....	112
	b. Kein unbeschränktes Recht	113
	c. Beschwerde bei unberechtigter Verweigerung.....	114
3.	Veröffentlichung des Grundeigentumserwerbs.....	114
4.	Fiktion der Kenntnis des Eintrags (negative Publizitätswirkung).....	114
C.	Der Grundbuchverwalter.....	115
D.	Die Verantwortlichkeit für die Führung des Grundbuchs	115
	1. Kausalhaftung der Kantone.....	115
	2. Rückgriff.....	116
IV.	Einrichtung des Grundbuchs.....	116
A.	Das Hauptbuch.....	116
B.	Ergänzende Urkunden und Register.....	117
	1. Pläne.....	117
	2. Grundstücksbeschreibungen («Liegenschaftsbeschreibungen»).....	117
	3. Belege	118
	4. Hilfsregister.....	118
C.	Das Tagebuch	119
V.	Arten der Eintragungen in das und Einträge im Grundbuch	119
A.	Grundsatz des <i>numerus clausus</i> eintragbarer Rechte	119
B.	Die möglichen Eintragungen	120
	1. Eintragungen i.e.S.	120
	2. Vormerkungen	121
	a. Allgemeines	121
	b. Die Vormerkung obligatorischer Rechte (Art. 959 ZGB).....	122
	c. Die Vormerkung von Verfügungsbeschränkungen (Art. 960 ZGB).....	123
	d. Die Vormerkung vorläufiger Eintragungen (Art. 961 ZGB).....	125
	3. Anmerkungen.....	126
	4. Bemerkungen	127

C.	Löschungen und Abänderungen im Grundbuch.....	128
1.	Im Allgemeinen	128
2.	Im Besonderen	128
VI.	Voraussetzungen der Eintragung	128
A.	Allgemeines	128
B.	Verfahren	129
1.	Die Anmeldung	129
2.	Der Ausweis über das Verfügungsrecht	131
3.	Der Ausweis über den Rechtsgrund	132
4.	Kognition	133
5.	Entscheid	133
a.	Positiver Entscheid: Eintragung	133
b.	Negativer Entscheid: Abweisung	134
c.	Sonderfälle	134
6.	Rechtsweg	134
a.	Gegen einen positiven Entscheid: Grundbuchberichtigungsklage	134
b.	Gegen einen negativen Entscheid: Grundbuchbeschwerde	135
VII.	Voraussetzungen von Löschungen und Abänderungen von Einträgen	137
A.	Bereinigungen	137
B.	Erleichterte Löschung	137
C.	Berichtigungen	138
§ 4	Das Eigentum im Allgemeinen	139
I.	Allgemeines	139
A.	Überblick	139
B.	Eigentum als umfassendes dingliches Recht	139
1.	Totale Herrschaft über eine Sache	139
2.	Gesetzliche Beschränkungen	140
3.	Rechtsgeschäftliche Beschränkung	141
II.	Der Umfang des Eigentums	141
A.	Die Sache als Rechtsobjekt	141
1.	Körperlichkeit	142
2.	Abgegrenztheit	142
3.	Unpersönlichkeit	143
4.	Rechtliche Beherrschbarkeit	143
B.	Arten von Sachen	144
1.	Bewegliche und unbewegliche Sachen	144
2.	Verbrauchbare und unverbrauchbare Sachen	145
3.	Vertretbare und nicht vertretbare Sachen	146
4.	Gattungs- und Speziessachen	146

5.	Verkehrsfähige, beschränkt verkehrsfähige und verkehrsunfähige Sachen	147
a.	Verkehrsfähige Sachen.....	147
b.	Beschränkt verkehrsfähige oder verkehrs- unfähige Sachen	147
aa.	Öffentliche Sachen	148
bb.	Andere beschränkt verkehrsfähige oder verkehrsunfähige Sachen	149
cc.	Kulturgüter	149
6.	Teilbare und unteilbare Sachen	150
7.	Einfache und zusammengesetzte Sachen	151
8.	Zusammengehörigkeit von Sachen	151
a.	Überblick.....	151
b.	Sachgesamtheiten	152
c.	Mengensachen.....	153
d.	Rechtsgesamtheiten.....	153
e.	Hauptsache und Zugehör.....	154
f.	Hauptsache und Nebensache	154
9.	Herrenlose Sachen.....	154
C.	Das Spezialitätsprinzip.....	155
D.	Bestandteil	156
1.	Überblick	156
2.	Merkmale	157
a.	Legaldefinition	157
b.	Körperlicher Gegenstand.....	157
c.	Äussere Verbindung und ihre Aufhebung	157
d.	Innere Verbindung	160
e.	Dauerhaftigkeit der Verbindung	161
f.	Ortsgebrauch	162
3.	Entstehung und Beendigung	163
4.	Qualifikation als Bestandteil	163
a.	Natürliche Früchte.....	163
b.	Bauten, Pflanzen und Quellen	164
c.	Stockwerke.....	165
d.	Vermischte und verbundene Sachen	165
e.	Fahrmisbauten	165
E.	Zugehör	166
1.	Überblick	166
2.	Merkmale	166
a.	Legaldefinition	166
b.	Äussere Verbindung.....	167
c.	Innere Beziehung (funktioneller Zusammenhang)	167

d. Dauernder Zustand	168
e. Ortsgebrauch bzw. Widmung	169
3. Entstehung und Beendigung	170
F. Das Akzessionsprinzip	170
1. Übersicht	170
2. Auswirkungen auf Bestandteile	171
3. Auswirkungen auf Zugehör	172
III. Der Inhalt des Eigentums	172
A. Allgemeines	172
B. Positive Seite der Eigentumsherrschaft (Art. 641 Abs. 1 ZGB)	173
1. Die tatsächliche Verfügungsmacht	173
2. Die rechtliche Verfügungsmacht	174
C. Negative Seite der Eigentumsherrschaft (Art. 641 Abs. 2 ZGB)	174
1. Allgemeines	174
2. Die Eigentumsklage (rei vindicatio)	175
a. Grundsätzliches	175
b. Aktivlegitimation	177
c. Passivlegitimation	178
d. Frist	178
e. Streitwert und Verfahrensart	178
f. Gerichtsstand	179
g. Abgrenzung zur Besitzrechtsklage	179
h. Vindikationszession?	180
3. Die Eigentumsfreiheitsklage (actio negatoria)	181
a. Grundsätzliches	181
b. Aktivlegitimation	185
c. Passivlegitimation	185
d. Frist	186
e. Streitwert und Verfahrensart	186
f. Gerichtsstand	187
4. Eigentumsfeststellungsklage	187
a. Grundsätzliches	187
b. Verfahren	188
c. Gerichtsstand	188
IV. Das gemeinschaftliche Eigentum	189
A. Überblick	189
1. Grundsätzliches	189
2. Gesamt- und Miteigentum	190
3. Abgrenzung zum fiduziarischen Eigentum	192
B. Das Gesamteigentum (Art. 652–654 ZGB)	192
1. Entstehung	192
2. Fehlen selbständiger Anteile	193

3.	Verfügungsberechtigung	194
a.	Grundsatz	194
b.	Dringliche Handlungen	195
c.	Abschluss eines Rechtsgeschäfts ohne Vertretungsbefugnis	196
4.	Änderungen betreffend die Mitgliedschaft.....	196
5.	Haftung in der Gesamthandschaft	197
6.	Beendigung des Gesamteigentums.....	197
a.	Ende der Gemeinschaft	197
b.	Veräußerung der Sache	198
c.	Auseinandersetzung	198
C.	Das Miteigentum (Art. 646–651 ZGB)	199
1.	Entstehung.....	199
2.	Erscheinungsformen.....	201
a.	Gewöhnliches und qualifiziertes Miteigentum.....	201
b.	Selbständiges und unselbständiges Miteigentum	201
c.	Modifiziertes, labiles Miteigentum	202
3.	Miteigentumsanteil als selbständiges Rechtsobjekt	202
a.	Verkehrsfähigkeit	202
b.	Abwehrrecht.....	205
4.	Nutzung und Verwaltung der Sache.....	205
a.	Notwendigkeit einer Regelung	205
b.	Nutzungs- und Verwaltungsordnung.....	206
c.	Gesetzliche Regelung.....	207
aa.	Bauliche Massnahmen	207
bb.	Verwaltungshandlungen	209
d.	Kostentragung	210
5.	Untergang des Miteigentums (insbesondere Art. 650 und 651 ZGB).....	211
a.	Grundsätzliches	211
b.	Feststellungsklage	211
c.	Beschränkung der Aufhebung.....	212
d.	Aufhebungsarten	213
6.	Ausschluss eines Miteigentümers (Art. 649b ZGB).....	214
a.	Tatbestand	214
b.	Aktivlegitimation	215
c.	Passivlegitimation	216
d.	Klage	216
e.	Gerichtlicher Entscheid	216

§ 5 Das Fahrniseigentum	219
I. Grundsätzliches.....	219
A. Fahrnis	219
1. Körperliche Sache.....	219
2. Fahrnisbauten.....	219
3. Tiere.....	220
4. Naturkräfte und Energien.....	220
B. Der Eigentumserwerb an Fahrnis.....	220
1. Inhalt und Umfang.....	220
2. Arten	220
II. Der rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb	222
A. Gültiges Grundgeschäft.....	222
B. Besitzübertragung	223
1. Überblick	223
2. Übertragung von Eigentum durch Übergabe des Besitzes (Tradition)	225
a. Eigentliche Tradition (Art. 922 und 923 ZGB).....	225
b. Uneigentliche Tradition (Art. 922 Abs. 1 ZGB)	226
3. Übertragung von Eigentum durch Willenserklärung.....	226
a. Überblick.....	226
b. Longa manu traditio (offene Besitzlage; Art. 922 Abs. 2 ZGB).....	227
c. Brevi manu traditio (Besitzwandlung)	228
d. Besitzeskonstitut (Art. 924 Abs. 1 ZGB, Fall 2)	229
e. Besitzeanweisung (Art. 924 Abs. 1 ZGB, Fall 1)	230
4. Sonderregel für Warenpapier (Art. 925 ZGB)	232
C. Dinglicher Vertrag	233
D. Erwerb durch Übertragung vom Nichtberechtigten	234
1. Überblick	234
2. Der Erwerb von anvertrauten Sachen (Art. 933 ZGB).....	234
3. Der Erwerb von abhanden gekommenen Sachen (Art. 934 ZGB).....	235
4. Der Erwerb von Geld und Inhaberpapieren (Art. 935 ZGB).....	235
E. Erwerb unter Eigentumsvorbehalt (Art. 715 f. ZGB).....	235
1. Überblick	235
2. Voraussetzungen	236
3. Wirkung	237
4. Rechtskraftwirkung.....	239
5. Untergang des Eigentumsvorbehalts.....	239
6. Verfallklausel.....	240
7. Konsumkreditverträge.....	240

III.	Der nicht rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb	240
A.	Aneignung (Art. 718 f. ZGB).....	240
1.	Grundsätzliches.....	240
2.	Die Aneignung bei Tieren im Speziellen	241
B.	Fund (Art. 720–722 ZGB)	242
1.	Allgemeines	242
2.	Die verlorene Sache	243
3.	Pflichten des Finders (Art. 720 f. ZGB).....	244
4.	Rechte des Finders (Art. 722 ZGB)	245
a.	Keine Erueierung des Eigentümers innert Frist	245
b.	Erueierung des Eigentümers innert Frist.....	246
5.	Haus- und Anstaltsfund (Art. 720 Abs. 3, Art. 722 Abs. 3 ZGB).....	246
6.	Zuführung (Art. 725 ZGB).....	247
C.	Schatz (Art. 723 f. ZGB).....	248
1.	Grundsätzliches.....	248
2.	Herrenlose Naturkörper und Altertümer im Speziellen.....	249
D.	Verarbeitung von Sachen (Art. 726 ZGB)	249
1.	Bildung einer neuen Sache.....	249
2.	Rechtslage	250
3.	Person des Verarbeiters.....	251
4.	Obligatorische Ansprüche.....	251
E.	Verbindung und Vermischung (Art. 727 ZGB)	252
1.	Grundsätzliches.....	252
2.	Merkmale der Verbindung und Vermischung.....	252
3.	Rechtsfolgen	253
a.	Grundsatz	253
b.	Bei Sachen gleicher Art und Güte.....	254
c.	Bei Geld	255
d.	Bei Hinterlegung vertretbarer Wertpapiere	255
F.	Ersitzung (Art. 728 ZGB)	256
1.	Überblick	256
2.	Anwendungsgebiete	256
a.	Besitzerwerb durch Rechtsgeschäft.....	256
b.	Besitzerwerb durch Universalsukzession	257
c.	Besitzerwerb ohne Rechtsgeschäft.....	257
3.	Merkmale	257
a.	Ersitzende Person.....	257
b.	Ersitzungsfähiges Objekt.....	257
c.	Ersitzungsbesitz	258
aa.	Eigenbesitz	258

bb.	Unangefochtener Besitz.....	258
cc.	Ersitzungsdauer	259
d.	Guter Glaube.....	259
4.	Rechtsfolgen der Ersitzung	260
IV.	Eigentumsverlust (Art. 729 ZGB).....	260
A.	Überblick	260
B.	Tatbestände des Eigentumsverlustes.....	261
1.	Dereliktion	261
2.	Untergang der Sache	261
3.	Eigentumsübertragung und Gesamtrechtsnachfolge	262
4.	Unfreiwilliger Eigentumsverlust.....	262
5.	Weitere Tatbestände.....	262
§ 6	Das Grundeigentum.....	263
I.	Gegenstand des Grundeigentums.....	263
A.	Grundstücke	263
B.	Der Umfang des Grundeigentums.....	264
1.	Allgemeines	264
2.	Die horizontale Ausdehnung (Art. 668 ZGB).....	265
a.	Grenzen der Liegenschaft.....	265
b.	Grenzvorrichtungen.....	266
c.	Abgrenzungspflicht.....	266
3.	Die vertikale Ausdehnung (Art. 667 Abs. 1 ZGB).....	267
a.	Grundsatz	267
b.	Das geschützte Interesse.....	268
C.	Bestandteile des Grundeigentums	269
1.	Das Akzessionsprinzip im Allgemeinen	269
2.	Die Bauten (Art. 671–673, 677 ZGB).....	270
a.	Begriff und Eigenschaften.....	270
b.	Rechtsfolgen und Ansprüche	271
3.	Die Pflanzen (Art. 678 ZGB).....	272
4.	Die Quellen (Art. 704–712 ZGB)	272
5.	Spezialfälle bezüglich des Akzessionsprinzips	273
a.	Überblick.....	273
b.	Bauten auf dem Grundstück.....	274
aa.	Einbau (Art. 671–673 ZGB).....	274
bb.	Überbaurecht (Art. 674 ZGB).....	274
cc.	Baurecht (Art. 675 und 779 ZGB).....	275
dd.	Leitungen (Art. 676 Abs. 1 ZGB).....	276
ee.	Fahrnisbauten im Speziellen (Art. 677 ZGB).....	277
ff.	Sonderfälle bei Pflanzen (Art. 678 ZGB)	277
gg.	Quellen (Art. 704 ZGB).....	278
hh.	Grenzvorrichtungen (Art. 670 ZGB)	278

II.	Übersicht über den Erwerb von Grundeigentum.....	278
	A. Grundsätzliches.....	278
	B. Das Eintragungsprinzip (Art. 656 ZGB).....	279
III.	Der rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb.....	281
	A. Überblick.....	281
	B. Derivativer Eigentumserwerb.....	281
	1. Verpflichtungsgeschäft.....	281
	a. Schuldrechtlicher Vertrag.....	281
	b. Öffentliche Beurkundung.....	282
	c. Rechtsfolge eines Formmangels.....	283
	2. Eigentumsübergang.....	284
	C. Erwerb durch Übertragung vom Nichtberechtigten (Art. 973 Abs. 1 ZGB).....	285
IV.	Der nicht rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb.....	285
	A. Überblick.....	285
	B. Aneignung (Art. 658 ZGB).....	286
	C. Bildung neuen Landes (Art. 659 ZGB).....	286
	D. Bodenverschiebung (Art. 660–660b ZGB).....	286
	E. Ersitzung (Art. 661–663 ZGB).....	287
	1. Grundsätzliches.....	287
	2. Ordentliche Ersitzung (Tabularersitzung, Art. 661 ZGB).....	288
	a. Tatbestand.....	288
	b. Rechtsfolgen.....	289
	3. Ausserordentliche Ersitzung (Extratabularersitzung, Art. 662 ZGB).....	290
	a. Tatbestand.....	290
	b. Rechtsfolgen.....	291
	F. Weitere Fälle eines aussergrundbuchlichen Erwerbs.....	292
	1. Erbgang.....	292
	2. Enteignung.....	292
	3. Zwangsvollstreckung.....	293
	4. Gerichtliches Urteil.....	293
V.	Der Verlust des Grundeigentums (Art. 666 ZGB).....	293
VI.	Die Beschränkungen des Grundeigentums.....	295
	A. Einteilung der Eigentumsbeschränkungen.....	295
	1. Allgemeines.....	295
	2. Unterscheidungen nach Bestimmungen.....	296
	3. Privatrechtliche Beschränkungen.....	296
	4. Gesetzliche Beschränkungen.....	297
	B. Bestand, Änderung und Aufhebung der Eigentums- beschränkungen (Art. 680 ZGB).....	298

C. Verfügungsbeschränkungen.....	299
1. Überblick	299
2. Rechtsgeschäftliche Beschränkungen (Vorkaufs-, Rückkaufs- und Kaufsrecht)	300
a. Inhalt und Wirkungen des Vorkaufs-, Rückkaufs- und Kaufsrechts.....	300
aa. Überblick	300
bb. Vorkaufs- und Rückkaufsrecht	300
cc. Kaufsrecht.....	301
dd. Vormerkung im Grundbuch.....	301
ee. Ausgestaltung	302
b. Begründung eines Vorkaufs-, Rückkaufs- und Kaufsrechts.....	302
c. Das rechtsgeschäftliche Vorkaufsrecht insbesondere....	303
aa. Ausübung des Vorkaufsrechts	303
bb. Gesetzliche Ausgestaltung.....	303
cc. Vorkaufsfall.....	303
d. Das gesetzliche Vorkaufsrecht insbesondere (Art. 681 ff. ZGB).....	304
aa. Anwendungsbereich	304
bb. Spezialbestimmungen	305
cc. Vorkaufsfall.....	305
3. BewG und BGBB.....	306
D. Nutzungsbeschränkungen	307
1. Überblick	307
2. Das Nachbarrecht.....	308
a. Gesetzliche Regelung.....	308
b. Schutz vor übermässigen Immissionen	308
aa. Arten von Immissionen.....	308
bb. Geschützter Personenkreis.....	310
cc. Pflichten des Grundeigentümers.....	310
dd. Übermässige Einwirkungen	311
ee. Fallkonstellationen.....	311
c. Rechtsbehelfe (Art. 679 und 679a ZGB).....	313
aa. Klagemöglichkeiten	313
bb. Überschreitung des Eigentumsrechts (Art. 679 ZGB).....	313
cc. Rechtmässige Bewirtschaftung des Grundstücks (Art. 679a ZGB).....	314
dd. Gemeinwesen als Schädiger	315
ee. Abgrenzung zu anderen Rechtsbehelfen.....	316

3. Bauten und Grabungen (Art. 685 und 686 ZGB).....	317
4. Pflanzen (Art. 687 und 688 ZGB).....	317
5. Wasserablauf und Entwässerung (Art. 689 und 690 ZGB).....	318
6. Wegrechte und andere Notrechte (Art. 691–696, 710 ZGB).....	319
a. Überblick.....	319
b. Durchleitungsrecht.....	320
c. Wegrechte, insbesondere das Notwegrecht.....	320
aa. Allgemeines zum Wegrecht.....	320
bb. Voraussetzungen des Notwegrechts.....	321
cc. Rechtsfolgen.....	322
d. Notbrunnenrecht.....	323
7. Quellen und Brunnen (Art. 706–709 ZGB).....	324
8. Recht auf Zutritt und Abwehr (Beschränkungen im Interesse der Allgemeinheit, Art. 699–702 ZGB).....	324
9. Kostentragung bei bestimmten Vorrichtungen (Art. 697 und 698 ZGB).....	325
a. Einfriedung.....	325
b. Vorrichtungen zur Ausübung der nachbar- rechtlichen Befugnisse.....	325
VII. Die Anwendung der Regeln über das Grundeigentum auf Rechte..	326
A. Allgemeines.....	326
B. Die Miteigentumsanteile an Grundstücken.....	326
C. Die selbständigen und dauernden Rechte an Grundstücken.....	327
1. Voraussetzungen.....	327
2. Wirkungen.....	328
3. Die Bergwerke.....	328
D. Das Stockwerkeigentum (Art. 712a–712t ZGB).....	329
1. Allgemeines.....	329
2. Inhalt und Gegenstand des Stockwerkeigentums.....	330
a. Inhalt des Stockwerkeigentums.....	330
b. Gegenstand des Stockwerkeigentums.....	332
3. Begründung und Aufhebung des Stockwerkeigentums.....	333
a. Begründung des Stockwerkeigentums.....	333
b. Untergang des Stockwerkeigentums.....	334
4. Veräußerung und Belastung.....	335
5. Verwaltung und Benutzung.....	335
a. Anwendbares Recht und Reglement.....	335
b. Gemeinschaftliche Kosten und Lasten.....	336
c. Die Stockwerkeigentümergeinschaft.....	337
6. Organisation der Stockwerkeigentümergeinschaft.....	338
a. Versammlung der Stockwerkeigentümer.....	338
b. Verwaltung.....	339

§ 7 Die beschränkten dinglichen Rechte im Allgemeinen.....	343
I. Grundlagen	343
A. Gesetzliche Regelung.....	343
B. Begriff.....	343
C. Arten	346
1. Überblick	346
2. Dienstbarkeiten	346
3. Pfandrechte	347
4. Grundlast.....	347
II. Die Rangordnung der beschränkten dinglichen Rechte	348
A. Grundsätzliches.....	348
B. Das Prinzip der Alterspriorität	349
1. Grundlage.....	349
2. Einzelheiten.....	350
a. Massgebender Zeitpunkt	350
b. Verhältnis von Pfandrechten und Dienstbarkeiten insbesondere.....	351
3. Ausnahmen	353
III. Beschränkte dingliche Rechte an eigener Sache	353
A. Grundsätzliches.....	353
B. Teilweise Konsolidation	353
C. Vollständige Konsolidation.....	354
1. Begriff.....	354
2. Bei Fahrnis	354
3. Bei Grundstücken.....	355
a. Überblick.....	355
b. Die Eigentümerdienstbarkeit (Art. 733 ZGB).....	355
c. Das Eigentümergrundpfandrecht.....	356
 § 8 Die Dienstbarkeiten und Grundlasten	 359
I. Übersicht.....	359
II. Die Grunddienstbarkeiten	361
A. Vorbemerkungen.....	361
B. Der Inhalt	363
1. Zulässiger Inhalt (Art. 730 ZGB).....	363
a. Grundsatz: Freie Inhaltsfestlegung.....	363
b. Allgemeine Inhaltsschranken	363
c. Verpflichtung nur zu passivem Verhalten.....	364
d. Beschränktheit der Belastung.....	365
e. Vernünftiges Interesse.....	366
f. Bezug zum Inhalt des Rechts, das beschränkt wird.....	366
g. Zeitliche Schranken.....	367
2. Art der Ausübung (Art. 737 ZGB).....	367

3.	Umfang der Ausübung	368
a.	Inhaltsermittlung (Auslegung von Dienstbarkeiten)	368
b.	Inhaltsänderung	372
c.	Vorrichtungen, die der Ausübung der Dienstbarkeit dienen	374
4.	Schutz der Dienstbarkeiten	374
C.	Begründung der Grunddienstbarkeit	376
1.	Rechtsgeschäftliche Errichtung	376
a.	Grundgeschäft	377
b.	Vollzugsgeschäft	378
2.	Nicht rechtsgeschäftliche Errichtung	379
D.	Änderung und Untergang der Grunddienstbarkeit	380
1.	Änderung	380
2.	Untergang	381
a.	Allgemeine Untergangsgründe	381
b.	«Ablösung» durch das Gericht insbesondere	383
III.	Die Personaldienstbarkeiten: Die Nutzniessung und andere Dienstbarkeiten	384
A.	Vorbemerkungen	384
B.	Die Nutzniessung (Art. 745–775 ZGB)	385
1.	Bedeutung	385
2.	Begriff	385
3.	Inhalt	386
a.	Gegenstand	386
b.	Rechte und Pflichten des Nutzniessers	387
c.	Rechte und Pflichten des Eigentümers	389
d.	Höchstpersönlichkeit	390
4.	Begründung	390
5.	Untergang	391
C.	Das Wohnrecht (Art. 776–778 ZGB)	392
D.	Das Baurecht (Art. 675, 779 ZGB)	394
1.	Bedeutung	394
2.	Begriff	394
3.	Arten	395
4.	Begründung	398
5.	Inhalt	398
6.	Übertragung	400
7.	Untergang	401
a.	Ordentlicher Heimfall: Untergang des Baurechts	401
b.	Vorzeitiger Heimfall: Übertragung des Baurechts an den Grundeigentümer	403
E.	Das Quellenrecht (Art. 704, 780 ZGB)	404
F.	Die anderen Dienstbarkeiten nach Art. 781 ZGB	405

IV.	Die Grundlasten	407
A.	Begriff.....	407
B.	Inhalt.....	407
C.	Begründung.....	409
D.	Untergang.....	410
§ 9	Das Grundpfand.....	411
I.	Vorbemerkungen	411
A.	Pfandrecht im Allgemeinen	411
B.	Grundpfandrechte insbesondere.....	412
1.	Begriff.....	412
2.	Gesetzliche Grundlagen	413
3.	Zweck des Rechtsinstituts des Grundpfandrechts	413
a.	Sicherung und Mobilisierung.....	413
b.	Im Einzelnen nach Arten der Grundpfandrechte.....	414
aa.	Grundpfandverschreibung	414
bb.	Schuldbrief	414
cc.	Gemeinsamkeiten	415
c.	Verhältnis zur Gült.....	416
d.	Verhältnis zur Grundlast	416
e.	Übersicht	417
4.	Anwendbare sachenrechtliche Prinzipien	417
a.	Das Spezialitätsprinzip.....	417
b.	Das Akzessorietätsprinzip.....	418
c.	Numerus clausus der Grundpfandrechte	418
II.	Allgemeine Bestimmungen.....	419
A.	Entstehung	419
1.	Rechtsgeschäftliche und gesetzliche Grundpfandrechte	419
2.	Pfandforderung: Die sicherzustellende Forderung	420
a.	Bestimmtheitsgebot.....	420
b.	Modalitäten	420
c.	Keine Verjährung.....	421
d.	Drittpfand im Speziellen	421
3.	Pfandgegenstand: Das belastete Grundstück.....	422
a.	Gegenstand.....	422
b.	Mehrheit von Pfandgegenständen	423
c.	Miteigentumsanteil.....	424
4.	Entstehung durch Eintragung in das Grundbuch.....	425
a.	Einteilung.....	425
b.	Rechtsgrund	425
c.	Vollzugsgeschäft.....	426
d.	Kausalitätsprinzip.....	426
5.	Entstehung ohne Eintragung in das Grundbuch.....	427

B.	Wirkungen	428
1.	Pfandhaft und Verwertungsrecht.....	428
2.	Umfang der Pfandhaft (Art. 805 und 806 ZGB)	428
3.	Wirkung der Pfandhaft vor der Verwertung (Art. 808–811 ZGB).....	429
4.	Rang der Pfandrechte (Art. 813–815, 817 ZGB)	430
a.	System der festen Pfandstelle.....	430
b.	Verteilung	433
C.	Pfandverwertung (Art. 816–819 ZGB)	433
D.	Untergang.....	435
III.	Die Grundpfandverschreibung.....	436
A.	Die vertragliche Grundpfandverschreibung (Art. 824–841 ZGB).....	436
1.	Überblick	436
2.	Entstehung und Untergang.....	436
3.	Die zu sichernde Forderung	437
a.	Im Allgemeinen.....	437
b.	Auswechslung der pfandgesicherten Forderungen («Pfanderneuerung»).....	438
4.	Die Sicherung einer fremden Schuld (Drittpfand)	438
5.	Verhältnis zwischen Forderung und Pfandrecht.....	439
6.	Die Urkunde über das Recht	441
a.	Im Allgemeinen.....	441
b.	Obligation mit Grundpfandverschreibung.....	442
7.	Veräusserung des pfandbelasteten Grundstücks	443
8.	Zwangsverwertung des pfandbelasteten Grundstücks.....	444
B.	Die gesetzlichen Grundpfandrechte	444
1.	Überblick	444
2.	Die unmittelbaren gesetzlichen Grundpfandrechte	445
a.	Entstehung.....	445
b.	Nach Bundesrecht	445
c.	Nach kantonalem Recht	445
3.	Die mittelbaren gesetzlichen Grundpfandrechte	446
a.	Entstehung.....	446
b.	Wichtige Anwendungsfälle im Bundesrecht	447
c.	Verknüpfung mit dem Grundstück	448
d.	Einzelfragen	448
4.	Das Bauhandwerkerpfandrecht insbesondere.....	449
a.	Allgemeines	449
b.	Voraussetzungen	450
aa.	Tatbestand.....	450
bb.	Forderung eines Bauhandwerkers.....	450

	cc. Das Grundstück	451
	dd. Fehlen anderer hinreichender Sicherheit.....	452
	c. Besondere Konstellationen.....	453
	aa. Pfandrechtsanspruch des Subunternehmers	453
	bb. Pfandobjekt bei Miteigentum und Stockwerkeigentum	454
	cc. Öffentliches Gemeinwesen als Bauherr.....	455
	d. Errichtung	456
	aa. Eintragung in das Grundbuch	456
	bb. Fristen	456
	cc. Verfahren der Eintragung	457
	e. Wirkungen.....	458
	aa. Verwertungsrecht und Rang nach Art. 840 ZGB.....	458
	bb. Vorrecht nach Art. 841 ZGB	459
IV.	Der Schuldbrief.....	460
	A. Grundzüge.....	460
	1. Begriff	460
	2. Schuldbriefforderung	461
	3. Wertpapier oder Registerpfandrecht	462
	a. Papier-Schuldbrief.....	463
	b. Register-Schuldbrief	464
	4. Eigentümerschuldbrief	465
	B. Entstehung	466
	1. Papier-Schuldbrief	466
	2. Register-Schuldbrief	467
	C. Änderung und Übertragung	468
	1. Papier-Schuldbrief	468
	2. Register-Schuldbrief	468
	D. Untergang.....	469
	1. Papier-Schuldbrief	469
	2. Register-Schuldbrief	469
	E. Einzelfragen	470
	1. Das Verhältnis von Schuldbriefforderung und Forderung aus dem Grundverhältnis	470
	2. Die «Einreden» des Schuldners.....	472
	3. Weitere Einzelfragen.....	473
	a. Die Abrede der Novation	473
	b. «Fahnisverpfändung» des Schuldbriefes.....	474
	c. Kündigung der Schuldbriefforderung.....	474
	d. Vollmachterteilung nach Art. 850 ZGB	474
	e. Die Kraftloserklärung (Art. 865 und 856 ZGB).....	475
	4. Anleihenstittel mit Grundpfandrecht (Art. 875 ZGB).....	475
V.	Die Gült	476

§ 10 Das Fahrnispfand	477
I. Allgemeines	477
A. Begriff	477
B. Grundzüge des Fahrnispfandrechts	478
C. Arten von Fahrnispfandrechten und deren Grundlage	479
D. Allgemeine Grundsätze des Fahrnispfandrechts	481
1. Überblick	481
2. Akzessorietätsprinzip	481
3. Spezialitätsprinzip	482
4. Publizitätsprinzip	482
5. Faustpfandprinzip.....	483
6. Prinzip des öffentlichen Glaubens.....	484
7. Prinzip der Alterspriorität	484
8. Prinzip der Unteilbarkeit der Pfandhaftung.....	484
II. Das Faustpfandrecht	485
A. Grundsätzliches.....	485
B. Pfandgegenstand	485
C. Entstehung	486
1. Erwerbsgrund	487
2. Erwerbsakt (Verfügungsgeschäft).....	488
a. Besitzübertragung	488
b. Arten der Besitzübertragung	489
c. Verfügungsmacht	490
d. Ausnahmen.....	490
3. Sonderfälle	491
a. Nachverpfändung	491
b. Weiterverpfändung.....	491
D. Übertragung	491
E. Untergang.....	492
F. Wirkungen	493
1. Verwertungsrecht als Hauptwirkung.....	493
2. Nebenwirkungen und Weiteres	494
III. Das Retentionsrecht	495
A. Grundsätzliches.....	495
1. Gesetzliche Bestimmungen	495
2. Inhalt	495
B. Entstehung	496
1. Tatbestand	496
2. Bewegliche Sache oder Wertpapier	496
3. Verwertbarkeit	497
4. Sache mit Willen des Schuldners im Besitz des Gläubigers.....	498
5. Konnexität.....	498
6. Fälligkeit	500

C. Wirkungen	500
D. Untergang	502
E. Abgrenzungen	502
1. Zum Faustpfand	502
2. Zu Zurückbehaltungsklauseln von Banken	503
3. Zu bestimmten obligationenrechtlichen Bestimmungen	503
IV. Besondere Fahrnispfandrechte	504
A. Das Pfandrecht an Forderungen und anderen Rechten	504
1. Allgemeines	504
2. Errichtung	506
3. Wirkungen	507
4. Das Pfandrecht an Bucheffekten insbesondere	508
B. Die Fahrnisverschreibung	509
C. Das Versatzpfand (Art. 907–915 ZGB)	510
D. Die Pfandbriefe	511
V. Pfandrechtsähnliche Sicherungsgeschäfte	512
A. Grundsätzliches	512
B. Unzulässige und problematische Umgehungsgeschäfte	513
1. Überblick	513
2. Zum Leasinggeschäft insbesondere	514
C. Irreguläres Pfandrecht	515
D. Sicherheitshinterlegung	516
E. Sicherungsübereignung	517
F. Sicherungszession	519
Sachregister	521

Abkürzungsverzeichnis

a.M.	anderer Meinung
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
AJP	Aktuelle Juristische Praxis
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage
aZGB	ZGB in ausser Kraft getretener Fassung
BBl	Bundesblatt
Bd.	Band
BEG	Bundesgesetz über Bucheffekten (Bucheffektengesetz) vom 3. Oktober 2008 (SR 957.1)
betr.	betreffend
BewG	Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (SR 211.412.41)
BG	Bundesgesetz
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11)
BGE	Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts
BGer	unpublizierte Entscheide des Schweizerischen Bundesgerichts
BGFA	Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz) vom 23. Juni 2000 (SR 935.61)
BGG	Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (SR 173.110)
BK	Berner Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht
BN	Der bernische Notar
BR	Zeitschrift für Baurecht und Vergabewesen
BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung
BSK	Basler Kommentar
bspw.	beispielsweise
BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (SR 101)
bzw.	beziehungsweise
CHF	Schweizer Franken
CHK	Handkommentar zum Schweizer Privatrecht
d.h.	das heisst

Diss.	Dissertation
DLT	Distributed-Ledger-Technologie
E.	Erwägung(en)
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
EG ZGB	Kantonales Einführungsgesetz zum ZGB
EigVV	Verordnung betreffend die Eintragung der Eigentumsvorbehalte vom 19. Dezember 1910 (SR 211.413.1)
EJPD	Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement
EntG	Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (SR 711)
et al.	et alii (und andere)
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
f./ff.	und folgende Seite(n), Randnummer(n) usw.
Fn.	Fussnote(n)
GeoIG	Bundesgesetz über Geoinformation (Geoinformationsgesetz) vom 5. Oktober 2007 (SR 510.62)
GeoIV	Verordnung über Geoinformation (Geoinformationsverordnung) vom 21. Mai 2008 (SR 510.620)
GBV	Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (SR 211.432.1)
h.L.	herrschende(r) Lehre
Hrsg./hrsg.	Herausgeber:innen /herausgegeben
i.e.S.	im engeren Sinn
insb.	insbesondere
i.S.v.	im Sinne von
i.V.m.	in Verbindung mit
i.w.S.	im weiteren Sinn
IPRG	Bundesgesetz über das Internationale Privatrecht vom 18. Dezember 1987 (SR 291)
KGTG	Bundesgesetz über den internationalen Kulturgütertransfer (Kulturgütertransfersgesetz) vom 20. Juni 2003 (SR 444.1)
KKG	Bundesgesetz über den Konsumkredit vom 23. März 2001 (SR 221.214.1)
lit.	Litera
LugÜ	Übereinkommen über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen (Lugano-Übereinkommen) vom 30. Oktober 2007 (SR 0.275.12)
m.H.	mit Hinweisen

m.w.H.	mit weiteren Hinweisen
N	Note, Randnote
Nr.	Nummer
OG	Obergericht
OR	Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, Fünfter Teil: Obligationenrecht vom 30. März 1911 (SR 220)
ÖREB	Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen
PartG	Bundesgesetz über die eingetragene Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Paare (Partnerschaftsgesetz) vom 18. Juni 2004 (SR 211.231)
PfG	Pfandbriefgesetz vom 25. Juni 1930 (SR 211.423.4)
Pra.	Die Praxis: Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts, Entscheidungen des Eidgenössischen Versicherungsgerichts, Entscheidungen des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte
recht	Zeitschrift für juristische Ausbildung und Praxis
resp.	respektiv(e)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) vom 22. Juni 1979 (SR 700)
S.	Seite(n)
SchKG	Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs vom 11. April 1889 (SR 281.1)
SchlT ZGB	Schlusstitel zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
SJ	La semaine judiciaire
SJZ	Schweizerische Juristen-Zeitung
sog.	sogenannte(n)
SPR	Schweizerisches Privatrecht
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
StGB	Schweizerisches Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937 (SR 311.0)
TGBV	Technische Verordnung des EJPD und des VBS über das Grundbuch vom 28. Dezember 2012 (SR 211.432.11)
TVAV	Technische Verordnung des VBS über die amtliche Vermessung vom 10. Juni 1994 (SR 211.432.21)
u.a.	unter anderem
u.dgl.	und dergleichen
u.U.	unter Umständen

URG	Bundesgesetz über das Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) vom 9. Oktober 1992 (SR 231.1)
usw.	und so weiter
VAV	Verordnung über die amtliche Vermessung vom 18. November 1992 (SR 211.432.2)
VBS	Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport
vgl.	vergleiche
VZG	Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken vom 23. April 1920 (SR 281.42)
z.B.	zum Beispiel
ZBGR	Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht
ZBJV	Zeitschrift des Bernischen Juristenvereins
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
ZGRG	Zeitschrift für Gesetzgebung und Rechtsprechung in Graubünden
Ziff.	Ziffer
ZPO	Schweizerische Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (SR 272)
ZR	Blätter für zürcherische Rechtsprechung
ZSR	Zeitschrift für schweizerisches Recht
ZK	Zürcher Kommentar zum Schweizerischen Zivilrecht

Literaturverzeichnis

- ARNET RUTH, Abwicklung und Absicherung der Gegenleistung – Überlegungen zum «unwiderruflichen Zahlungsversprechen» und zum Verkäuferspandrecht, in: Schmid Jürg (Hrsg.), Der Grundstückkauf, La vente immobilière, Beiträge der Weiterbildungsseminare der Stiftung Schweizerisches Notariat vom 20. Januar 2009 in Zürich und Lausanne, Zürich 2010, S. 427 ff. (zit. ARNET)
- BERGER BERNHARD, Registrierung von Mobiliarsicherheiten, Vorschläge zu einer Reform des Kreditsicherungsrechts, ZBJV 2002, S. 197 ff. (zit. BERGER)
- BREITSCHMID PETER/JUNGO ALEXANDRA (Hrsg.), Handkommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Sachenrecht, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2016 (zit. CHK-AUTOR:IN)
- BRÜCKNER CHRISTIAN, Verwandte Verträge (Vorvertrag, Vorkaufsvertrag, Vertrag auf Begründung eines Kaufsrechts bzw. Rückkaufsrechts), in: Koller Alfred (Hrsg.), Der Grundstückkauf, 2. Aufl., Bern 2001, S. 503 ff. (zit. BRÜCKNER)
- BRÜCKNER CHRISTIAN/KUSTER MATHIAS, Die Grundstücksgeschäfte, Schweizer Immobiliarsachenrecht für Praktiker, 2. Aufl., Zürich 2021 (zit. BRÜCKNER/KUSTER)
- BRUNNER ALEXANDER/GASSER DOMINIK/SCHWANDER IVO (Hrsg.), Schweizerische Zivilprozessordnung, DIKE Kommentar, Art. 1–196 ZPO, 2. Aufl., Zürich/Bern 2016 (zit. DIKE-AUTOR:IN)
- BUCHER EUGEN, Keine Lohnzession mehr, recht 1991, S. 112 ff. (zit. BUCHER, Lohnzession)
- BUCHER EUGEN, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil ohne Deliktsrecht, 2. Aufl., Zürich 1988 (zit. BUCHER, OR AT)
- DAL MOLIN-KRÄNZLIN ALEXANDRA, Die Verknüpfung zwischen gesicherter Forderung und grundpfandbezogenen Sicherungsrechten, Eine Untersuchung zur Akzessorietät und zum Akzessorietätsersatz bei Mobiliarsicherheiten, Diss. Luzern 2016 (zit. DAL MOLIN-KRÄNZLIN)
- DESCHENAUX HENRI, Schweizerisches Privatrecht, Fünfter Band, Sachenrecht, 3. Teilband, Das Grundbuch, Erste Abteilung, Basel/Frankfurt am Main 1988 (zit. DESCHENAUX, SPR V/3 1)
- DESCHENAUX HENRI, Schweizerisches Privatrecht, Fünfter Band, Sachenrecht, 3. Teilband, Das Grundbuch, Zweite Abteilung, Basel/Frankfurt am Main 1989 (zit. DESCHENAUX, SPR V/3 2)
- DÜRR DAVID, Zürcher Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Teilband IV 2b: Das Grundpfand, Erste Lieferung, Systematischer Teil und Art. 793–804 ZGB, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2009 (zit. ZK-DÜRR)
- DUSS JACOBI VANESSA/MARRO PIERRE-YVES, Klagen und Rechtsbehelfe im Zivilrecht, Prozessieren im Personen-, Familien-, Erb- und Sachenrecht, Basel 2016 (zit. DUSS JACOBI/MARRO)

- EBERHARD PHILIPP, Die Realobligation, SJZ 2021, S. 1003 ff. (zit. EBERHARD, Realobligation)
- EBERHARD PHILIPP, Die Rechtsfigur der «natürlichen Publizität», SJZ 2021, S. 128 ff. (zit. EBERHARD, Natürliche Publizität)
- EGGEL MARTIN, Zur Begründung der Unterscheidung von Schuld- und Sachenrecht, Bern 2021 (zit. EGGEL)
- EINSELE-WILI FELICITAS, Die Vindikationszession, Diss. Zürich 1975 (zit. EINSELE-WILI)
- ERNST WOLFGANG, Possessorischer Besitzschutz und eidgenössischer Zivilprozess, recht 2011, S. 101 ff. (zit. ERNST)
- FASEL URS, Kommentar zur Grundbuchverordnung (GBV) vom 23. September 2011, 2. Aufl., Basel 2013 (zit. GBV Komm-FASEL)
- FASEL URS, Sachenrecht – Entwicklungen 2015 ff., Bern 2016 ff. (zit. FASEL, Entwicklungen 2015 ff.)
- FLEISCHLI HANS, Die Mehrbelastung nach Art. 739 ZGB, Diss. Freiburg 1980 (zit. FLEISCHLI)
- FRECH ANNEMARIE, Der Besitzdiener, Diss. Basel 1984 (zit. FRECH)
- FUCHS NICOLAS, Die Besitzschutzklagen nach Art. 927 ff. ZGB, Diss. Basel 2018 (zit. FUCHS)
- FURRER ANDREAS/SCHNYDER ANTON (Hrsg.), Handkommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht, Allgemeine Bestimmungen, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2016 (zit. CHK-AUTOR:IN)
- GAUCH PETER/SCHLUEP WALTER/SCHMID JÖRG/EMMENEGGER SUSAN, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Band I, 11. Aufl., Zürich 2020 (zit. GAUCH/SCHLUEP/SCHMID)
- GEISER THOMAS/FOUNTOULAKIS CHRISTIANA (Hrsg.), Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Zivilgesetzbuch I, Art. 1–456 ZGB, 7. Aufl., Basel 2022 (zit. BSK-AUTOR:IN)
- GEISER THOMAS/WOLF STEPHAN (Hrsg.), Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Zivilgesetzbuch II, Art. 457–977 ZGB, Art. 1–61 SchlT ZGB, 7. Aufl., Basel 2023 (zit. BSK-AUTOR:IN)
- GRAHAM-SIEGENTHALER BARBARA, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Band IV: Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Das Eigentum, 1. Teilband, Systematischer Teil und allgemeine Bestimmungen, Artikel 641–654a ZGB, Bern 2022 (zit. BK-GRAHAM-SIEGENTHALER)
- GRAHAM-SIEGENTHALER BARBARA, Kreditsicherungsrechte im internationalen Rechtsverkehr, eine rechtsvergleichende und international-privatrechtliche Untersuchung, Bern 2005 (zit. GRAHAM-SIEGENTHALER)

- GRAHAM-SIEGENTHALER BARBARA/FURRER ANDREAS, The Position of Blockchain Technology and Bitcoin in Swiss Law, Jusletter 8. Mai 2017 (zit. GRAHAM-SIEGENTHALER/FURRER)
- GRIEDER ALAIN, Die Grundbuchberichtigungsklage (Art. 975 Abs. 1 ZGB), materiellrechtliche und prozessuale Besonderheiten, in: Fankhauser Roland/Widmer Lüchinger Corinne/Klingler Rafael/Seiler Benedikt (Hrsg.), Das Zivilrecht und seine Durchsetzung, Festschrift für Professor Thomas Sutter-Somm, Zürich/Basel/Genf 2016 (zit. GRIEDER)
- HAAB ROBERT/SIMONIUS AUGUST/SCHERRER WERNER/ZOBL DIETER, Zürcher Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Teilband IV 1: Das Sachenrecht, Erste Abteilung, Das Eigentum, Art. 641–729 ZGB, 2. Aufl., Zürich 1977 (zit. ZK-HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL)
- HÄFELIN ULRICH/MÜLLER GEORG/UHLMANN FELIX, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich 2020 (zit. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN)
- HAUSHEER HEINZ/WALTER HANS PETER (Hrsg.), Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Band I: Einleitung und Personenrecht, 1. Abteilung: Einleitung, Art. 1–9 ZGB, Bern 2012 (zit. BK-AUTOR:IN)
- HAUSHEER HEINZ/WALTER HANS PETER (Hrsg.), Berner Kommentar zur schweizerischen Zivilprozessordnung, Band I: Art. 1–149 ZPO, Bern 2012 (zit. BK-AUTOR:IN)
- HENGGELER BENNO, Die Beendigung der Baurechtsdienbarkeit infolge Zeitablaufs und der vorzeitige Heimfall (Art. 779c ff. ZGB), Diss. Freiburg 2005 (zit. HENGGELER)
- HINDERLING HANS, Schweizerisches Privatrecht, Fünfter Band, Sachenrecht, Teilband, Der Besitz, Basel 1977 (zit. HINDERLING, SPR V/1)
- HOMBERGER ARTHUR, Zürcher Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Teilband IV 3: Das Sachenrecht, Dritte Abteilung, Besitz und Grundbuch, Art. 919–977, 2. Aufl., Zürich 1938 (zit. ZK-HOMBERGER)
- HRUBESCH-MILLAUER STEPHANIE, Die sachenrechtliche Einordnung von (gebäudeintegrierten und additiven) Solaranlagen, AJP 2015, S. 351 ff. (zit. HRUBESCH-MILLAUER)
- HRUBESCH-MILLAUER STEPHANIE/BOSSHARDT MARTINA, Die Einleitungsartikel des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Art. 1–9 ZGB), Bern 2019 (zit. HRUBESCH-MILLAUER/BOSSHARDT)
- HUBER EUGEN, Schweizerisches Zivilgesetzbuch: Erläuterungen zum Vorentwurf des Eidgenössischen Justiz- und Polizeidepartements, Zweiter Band, Sachenrecht und Text des Vorentwurfes vom 15. November 1900, Ausgabe, Bern 1914 (zit. HUBER)
- HUGUENIN CLAIRE, Obligationenrecht, Allgemeiner und Besonderer Teil, 3. Aufl., Zürich 2019 (zit. HUGUENIN)
- HÜRLIMANN-KAUP BETTINA, Zahlung mit Bitcoins: Zahlung mit Sachen?, in: Emmenegger Susanne (Hrsg.), Zahlungsverkehr, Schweizerische Bankrechtstagung 2018, Basel 2018 (zit. HÜRLIMANN-KAUP)

- HUSER MEINRAD, Schweizerisches Vermessungsrecht, Unter besonderer Berücksichtigung des Geoinformationsrechts und des Grundbuchrechts, 3. Aufl., Zürich 2014 (zit. HUSER)
- JÄGGI PETER, Wertpapierrecht, unter besonderer Berücksichtigung von Wechsel und Check, Basel/Frankfurt a.M. 1985 (zit. JÄGGI)
- JOYE-YERLY CAMILLE, Le registre foncier, Le système, les écritures au grand livre et leurs effets, Diss. Freiburg 2018 (zit. JOYE-YERLY)
- KOLLER ALFRED, Erfüllung des Grundstückkaufvertrags und deren Sicherung, insbesondere in sachenrechtlicher Sicht, in: Koller Alfred (Hrsg.), Der Grundstückkauf, 3. Aufl., Bern 2017, S. 131 ff. (zit. KOLLER, Sicherung Grundstückkauf)
- KOLLER ALFRED, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 4. Aufl., Bern 2017 (zit. KOLLER, OR AT)
- KOLLER ALFRED, Vom Formmangel und seinen Folgen, in: Koller Alfred (Hrsg.), Der Grundstückkauf, 3. Aufl., Bern 2017, S. 81 ff. (zit. KOLLER)
- KRAMER ERNST/SCHMIDLIN BRUNO, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Band VI: Das Obligationenrecht, Allgemeine Bestimmungen, 1. Teilband, Allgemeine Einleitung in das schweizerische Obligationenrecht und Kommentar zu Art. 1–18 OR, 3. Aufl., Bern 1986 (zit. BK-KRAMER/SCHMIDLIN)
- KREN KOSTKIEWICZ JOLANTA/WOLF STEPHAN/AMSTUTZ MARC/FANKHAUSER ROLAND (Hrsg.), ZGB Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, 4. Aufl., Zürich 2021 (zit. OFK-AUTOR:IN).
- KUHN HANS, Schweizerisches Kreditsicherungsrecht, Bern 2011 (zit. KUHN)
- LAIM HERMANN, Grundstrukturen der ausserordentlichen Ersitzung nach Schweizerischem Zivilgesetzbuch, Diss. Zürich 1993 (zit. LAIM)
- LEEMANN HANS, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Band IV: Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Das Eigentum, Art. 641–729 ZGB, 2. Aufl., Bern 1920 (zit. BK-LEEMANN)
- LEEMANN HANS, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Band IV: Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Die beschränkten dinglichen Rechte, Art. 730–918 ZGB, Bern 1925 (zit. BK-LEEMANN)
- LENDI MARTIN, Planungsrecht und Eigentum, ZSR 1976 II, S. 1 ff. (zit. LENDI)
- LEUENBERGER CHRISTOPH, Abschluss des Grundstückkaufvertrages, in: Koller Alfred (Hrsg.), Der Grundstückkauf, 2. Aufl., Bern 2001, S. 27 ff. (zit. LEUENBERGER)
- LIVER PETER, Zürcher Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Band IV: Das Sachenrecht, Die Dienstbarkeiten und Grundlasten, Art. 730 bis 792, Erster Band, Die Grunddienstbarkeiten, Art. 730–744 ZGB, 2. Aufl., Zürich 1980 (zit. ZK-LIVER)
- LIVER PETER, Schweizerisches Privatrecht, Fünfter Band, Sachenrecht, 1. Teilband, Das Eigentum, Basel 1977 (zit. LIVER, SPR V/1)

XL

- LOOSER MARTIN, Beschränkte dingliche Rechte in der Zwangsvollstreckung, AJP 2004, S. 445 ff. (zit. LOOSER)
- MEIER-HAYOZ ARTHUR, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Band IV: Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Das Eigentum, 1. Teilband, Systematischer Teil und allgemeine Bestimmungen, Artikel 641–654 ZGB, 5. Aufl., Bern 1981 (zit. BK-MEIER-HAYOZ)
- MEIER-HAYOZ ARTHUR, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Band IV: Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Das Eigentum, 2. Teilband, Grundeigentum I, Artikel 655–679 ZGB, 3. Aufl., Bern 1974 (zit. BK-MEIER-HAYOZ)
- MEIER-HAYOZ ARTHUR, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Band IV: Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Das Eigentum, 3. Teilband, Grundeigentum II, Artikel 680–701 ZGB, 3. Aufl., Bern 1975 (zit. BK-MEIER-HAYOZ)
- MEIER-HAYOZ ARTHUR/REY HEINZ, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Band IV: Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Das Eigentum, 5. Teilband, Grundeigentum IV, Das Stockwerkeigentum, Art. 712a–712t ZGB, Bern 1988 (zit. BK-MEIER-HAYOZ/REY)
- MEIER-HAYOZ ARTHUR/VON DER CRONE CASPAR, Wertpapierrecht, 3. Aufl., Bern 2018 (zit. MEIER-HAYOZ/VON DER CRONE)
- NEF URS, Obligationenrecht für Ingenieure und Architekten, eine Einführung, 3. Aufl., Zürich 2000 (zit. NEF)
- OFTINGER KARL, Von der Eigentumsübertragung an Fahrnis, Diss. Bern 1933 (zit. OFTINGER)
- OFTINGER KARL/BÄR ROLF, Zürcher Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Teilband IV 2c: Das Sachenrecht, Zweite Abteilung, Die beschränkten dinglichen Rechte, Das Fahrnispfand, Art. 884–918, mit ergänzender Darstellung der im Gesetz nicht geordneten Arten dinglicher Sicherung mittels Fahrnis, 3. Aufl., Zürich 1981 (zit. ZK-OFTINGER/BÄR)
- PESCHKE ANNABELLE, Das Fahrnispfandrecht und die Sicherstellung künftiger Forderungen, Diss. Luzern 2021 (zit. PESCHKE)
- PFÄFFINGER MONIKA, Sicherheitsübereignung und Einreideordnung beim Schuldbrief, in: Schmid Jürg (Hrsg.), Die Dienstbarkeiten und das neue Schuldbriefrecht, Les servitudes et les cédules hypothécaires, Einblick in die Revision des Immobiliarsachenrechts, Beiträge der Weiterbildungsseminare der Stiftung Schweizerisches Notariat vom 18. Januar 2011 in Lausanne und vom 30. August 2011 in Zürich, Zürich/Basel/Genf 2012, S. 239 ff. (zit. PFÄFFINGER)
- PFÄFFLI ROLAND, Der Ausweis für die Eigentumseintragung im Grundbuch, Diss. St. Gallen 1999 (zit. PFÄFFLI)
- PFÄFFLI ROLAND, Die Angst des Grundbuchverwalters vor dem Eintrag, Jusletter 26. Januar 2009 (zit. PFÄFFLI, Angst des Grundbuchverwalters)

- PFÄFFLI ROLAND, Die praktischen Auswirkungen im neuen bürgerlichen Bodenrecht, ZBGR 1993, S. 179 ff. (zit. PFÄFFLI, Praktische Auswirkungen)
- PFÄFFLI ROLAND, Theorie und Praxis zum Grundpfandrecht, recht 1994, S. 263 ff. (zit. PFÄFFLI, Theorie und Praxis)
- PFÄFFLI ROLAND/BYLAND DANIELA, Zur Revision des Immobiliarsachenrechts, SJZ 2011, S. 225 ff. (zit. PFÄFFLI/BYLAND)
- PICHONNAZ PASCAL/FOËX BÉNÉDICT/PIOTET DENIS (Hrsg.), Commentaire romand, Code civil II, art. 457–977 CC, art. 1–61 Tit. fin. CC, Basel 2016 (zit. CR-AUTOR:IN)
- PIOTET DENIS, Le droit transitoire de la révision du Code civil du 11 décembre 2009 et la pratique notariale, BN 2010, S. 225 ff. (zit. PIOTET, Le droit transitoire)
- PIOTET DENIS, Schweizerisches Privatrecht, Fünfter Band, Sachenrecht, 2. Teilband, Die beschränkten dinglichen Rechte im Allgemeinen, die Dienstbarkeiten und Grundlasten, Basel 2022 (zit. PIOTET, SPR V/2)
- PIOTET PAUL, Schweizerisches Privatrecht, Fünfter Band, Sachenrecht, 1. Teilband, Dienstbarkeiten und Grundlasten, Basel 1977 (zit. P. PIOTET, SPR V/1)
- REETZ PETER, Bauhandwerkerpfandrecht, Verwaltungsvermögen und das neue Recht, Baurecht 2010, S. 120 ff. (zit. REETZ)
- REICHENBACH JÜRIG, Das Retentionsrecht, Rechtsnatur und kollisionsrechtliche Qualifikation, Diss. St. Gallen 2002 (zit. REICHENBACH)
- REY HEINZ, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts, Band I, 3. Aufl., Bern 2007 (zit. REY)
- REY HEINZ, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Band IV: Das Sachenrecht, Die beschränkten dinglichen Rechte, Die Dienstbarkeiten und Grundlasten, 1. Teilband: Die Grunddienstbarkeiten, Systematischer Teil und Kommentar zu Art. 730 und 731 ZGB, 2. Aufl., Bern 1981 (zit. BK-REY)
- RIEMER HANS MICHAEL, Die beschränkten dinglichen Rechte, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts, Band II, 2. Aufl., Bern 2000 (zit. RIEMER)
- ROOS LUKAS, Pflanzen im Nachbarrecht, Diss. Zürich 2002 (zit. ROOS)
- RUPP CAROLINE, Grundpfandrechte zwischen Flexibilität und Schutz, ein kontinentaleuropäischer Rechtsvergleich und neue Gedanken zu einer «Eurohypothek», Diss. Würzburg 2015 (zit. RUPP)
- RUTISHAUSER LENA, Die Fahrnisbaute gemäss Art. 677 ZGB, Diss. Freiburg 2020 (zit. RUTISHAUSER)
- SAVIOZ-VIACCOZ VALÉRIE, L'embryon in vitro: émergence d'un nouvel objet de droit, Qualification juridique et contrats, Diss. Freiburg 2021 (zit. SAVIOZ-VIACCOZ)
- SCHALCH STEFAN, Time-Sharing an Ferienimmobilien, Diss. Zürich 1990 (zit. SCHALCH)
- SCHISTER ROMAN, Eigentümer-Besitzer-Verhältnis im schweizerischen Recht, Diss. St. Gallen 2021 (zit. SCHISTER)

- SCHLEGEL ROGER/ZOPFI MARKUS (Hrsg.), Die betriebsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken in Theorie und Praxis, Zürich/Basel/Genf 2019
- SCHMID JÖRG, Einfache Gesellschaft und Miteigentümergeinschaft bei Grundstücken, in: Jung Peter/Krauskopf Frédéric/Cramer Conradin (Hrsg.), Festschrift zu Ehren von Lukas Handschin, Zürich/Basel/Genf 2020, S. 573 ff. (zit. SCHMID, Miteigentümergeinschaft)
- SCHMID JÖRG/BUTTLIGER DOMINIC, Das Recht auf Einsichtnahme in die Grundbuchbelege, Baurecht 2015, S. 335 ff. (zit. SCHMID/BUTTLIGER)
- SCHMID JÖRG/HÜRLIMANN-KAUP BETTINA, Sachenrecht, 6. Aufl., Zürich/Genf 2022 (zit. SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP)
- SCHMID JÖRG/SCHMID MEYER DIEL TATJANA, Grundsätze eines Stockwerkeigentümerreglements, dispositive Natur von Art. 712p ZGB?, Baurecht 2012, S. 222 ff. (zit. SCHMID/SCHMID MEYER)
- SCHMID JÖRG/WOLFER SIMON, Besondere Nutzungsrechte im Stockwerkeigentum, in: Girsberger Daniel/Luminati Michele (Hrsg.), ZGB gestern – heute – morgen, Festgabe zum Schweizerischen Juristentag 2007, Zürich 2007, S. 225 ff. (zit. SCHMID/WOLFER)
- SCHMID-TSCHIRREN CHRISTINA MARIA, Die negativen Immissionen im schweizerischen Privatrecht, Diss. Bern 1997 (zit. SCHMID-TSCHIRREN)
- SCHNYDER BERNHARD, Vertragserfüllung und deren Sicherung in sachenrechtlicher Sicht, in: Koller Alfred (Hrsg.), Der Grundstückkauf, 2. Aufl., Bern 2001, S. 131 ff. (zit. SCHNYDER)
- SCHUMACHER RAINER/REY PASCAL, Das Bauhandwerkerpfandrecht, System und Anwendung, 4. Aufl., Zürich 2021 (zit. SCHUMACHER/REY)
- SCHWENZER INGBORG/FOUNTOULAKIS CHRISTIANA, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 8. Aufl., Bern 2020 (zit. SCHWENZER/FOUNTOULAKIS)
- SIMONIUS PASCAL/SUTTER THOMAS, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Band 1: Grundlagen, Grundbuch und Grundeigentum, Basel/Frankfurt am Main 1995 (zit. SIMONIUS/SUTTER, I)
- SIMONIUS PASCAL/SUTTER THOMAS, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Band 2: Die beschränkten dinglichen Rechte, Basel/Frankfurt am Main 1990 (zit. SIMONIUS/SUTTER, II)
- SPÜHLER KARL/TENCHIO LUCA/INFANGER DOMINIK (Hrsg.), Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Basel 2017 (zit. BSK-AUTOR:IN)
- STARK EMIL/LINDENMANN BARBARA, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Zivilgesetzbuch, Der Besitz, Art. 919–941 ZGB, 4. Aufl., Bern 2016 (zit. BK-AUTOR:IN)
- STEFFEN HANS, Zur Vermischung fungibler Sachen, Diss. Zürich 1989 (zit. STEFFEN)

- STEINAUER PAUL-HENRI, Les droits réels, Tome I: Introduction à l'étude des droits réels, Possession et registre foncier, Dispositions générales sur la propriété, Propriété par étages, 6. Aufl., Bern 2019 (zit. STEINAUER, I)
- STEINAUER PAUL-HENRI, Les droits réels, Tome II: Propriété foncière, Propriété mobilière, Généralités sur les droits réels limités, Servitudes foncières, 5. Aufl., Bern 2020 (zit. STEINAUER, II)
- STEINAUER PAUL-HENRI, Les droit réel, Tome III: Servitudes personnelles, Charges foncières, Droits de gages immobiliers, Droits de gage mobiliers, 5. Aufl., Bern 2021 (zit. STEINAUER, III)
- STRITTMATTER RETO, Ausschluss aus Rechtsgemeinschaften, Mit- und Stockwerkeigentümergeinschaft, Kollektiv-, Kommandit- und einfache Gesellschaft, Erbengemeinschaft und Gemeinderschaft, Diss. Zürich 2002 (zit. STRITTMATTER)
- STÖCKLIN MARKUS, Der Leasingvertrag als Mittel der Umgehung zwingenden Rechts, Diss. Basel 1985 (zit. STÖCKLIN)
- SUTTER-SOMM THOMAS, Schweizerisches Privatrecht, Fünfter Band, Sachenrecht, 1. Teilband, Eigentum und Besitz, 2. Aufl., Basel 2014 (zit. SUTTER-SOMM, SPR V/1)
- SUTTER-SOMM THOMAS/SCHÖBI FELIX, Personaldienstbarkeiten an Teilen einer Liegenschaft (BGE 116 II 281), recht 1991, S. 139 ff. (zit. SUTTER-SOMM/SCHÖBI)
- TRAUFFER BERNHARD, Führung des eidgenössischen Grundbuches mittels EDV, ZGRG 1999, S. 9 ff. (zit. TRAUFFER)
- TUOR PETER/SCHNYDER BERNHARD/SCHMID JÖRG/JUNGO ALEXANDRA, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 14. Aufl., Zürich 2015 (zit. TUOR/SCHNYDER/AUTOR:IN)
- VALLATI SACHA, Dienstbarkeiten und Bauvorhaben, Analyse und Lösungen von Konflikten zwischen Bauherren und dienstbarkeitsberechtigten oder -belasteten Dritten, Diss. Zürich 2020 (zit. VALLATI)
- VON NIEDERHÄUSERN ANJA, Stockwerkeigentum und Grundbuch – Die grundbuchliche Behandlung stockwerkeigentumsrechtlicher Sachverhalte und Vorgänge, Diss. Luzern 2023 (zit. VON NIEDERHÄUSERN)
- VON TUHR ANDREAS/ESCHER ARNOLD, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Band 2, 3. Aufl., Zürich 1974 (zit. VON TUHR/ESCHER, Band 2)
- VON TUHR ANDREAS/PETER HANS, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Band 1, 3. Aufl., Zürich 1974 (zit. VON TUHR/PETER, Band 1)
- WEBER FRANZ, Die Besitzesschutzklagen, insbesondere ihre Abgrenzung von den petitorischen Klagen, Diss. Freiburg 1975 (zit. WEBER)
- WEISS STEFAN, Der Register-Schuldbrief, in: Fellmann Walter/Schwarz Jörg (Hrsg.), Revision des Sachenrechts, ein erster Überblick für Eilige, Tagung vom 24. November 2011 in Luzern, Bern 2012, S. 101 ff. (zit. WEISS)
- WERMELINGER AMÉDÉO, Das Stockwerkeigentum, Kommentar der Artikel 712a bis 712t des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, 3. Aufl., Zürich/Genf 2023 (zit. WERMELINGER)

- WERMELINGER AMÉDÉO, Zürcher Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Teilband IV 1c: Das Stockwerkeigentum, Art. 712a–712t ZGB, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2019 (zit. ZK-WERMELINGER)
- WIDMER LÜCHINGER CORINNE/OSER DAVID (Hrsg.), Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 1–529 OR, 7. Aufl., Basel 2019 (zit. BSK-AUTOR:IN)
- WIEGAND WOLFGANG, Der Papierlose Schuldbrief – Einführung eines Registerpfandrechts in der Schweiz und die Auswirkungen auf die Bankpraxis, in: Grundmann Stefan/Haar Brigitte/Merkt Hanno et al. (Hrsg.), Festschrift für Klaus J. Hopt zum 70. Geburtstag am 24. August 2010, Berlin/New York 2010, S. 3339 ff. (zit. WIEGAND)
- WISSMANN KURT, Die Rechte des Pfandgläubigers beim Hypothekengeschäft bei der Zwangsverwertung des Grundstücks, in: Dallèves Louis et al. (Hrsg.), Festschrift 100 Jahre SchKG = Centenaire de la LP, Zürich 1989, S. 289 ff. (zit. WISSMANN)
- WOLF STEPHAN/KERNEN ALEXANDER, Übertragung, Verpfändung und weitere praktische Verwertungsmöglichkeiten des Register-Schuldbriefs, in: Schmid Jürg (Hrsg.), Die Dienstbarkeiten und das neue Schuldbriefrecht, Les servitudes et les cédules hypothécaires, Einblick in die Revision des Immobiliarsachenrechts, Beiträge der Weiterbildungsseminare der Stiftung Schweizerisches Notariat vom 18. Januar 2011 in Lausanne und vom 30. August 2011 in Zürich, Zürich/Basel/Genf 2012, S. 363 ff. (zit. WOLF/KERNEN)
- WOLFF MAX, Wesen und Voraussetzungen der Zession, eine grundbegriffliche Untersuchung auf schweizerisch-rechtlicher Grundlage, Diss. Zürich 1917 (zit. WOLFF)
- ZOBL DIETER, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Band IV: Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Die beschränkten dinglichen Rechte, 5. Teilband, Das Fahrnispfand, 2. Unterteilband, Art. 888–906 ZGB (mit kurzem Überblick über das Versatzpfand, Art. 907–915 ZGB), 2. Aufl., Bern 1996 (zit. BK-ZOBL)
- ZOBL DIETER, Grundbuchrecht, 2. Aufl., Zürich 2004 (zit. ZOBL, Grundbuchrecht)
- ZOBL DIETER, Zum Verhältnis Besitzschutz und Rechtsschutz, in: Lieber Viktor/Rehberg Jörg/Walder Hans/Wegmann Paul (Hrsg.), Rechtsschutz, Festschrift zum 70. Geburtstag von Guido von Castelberg, Zürich 1997, S. 303 ff. (zit. ZOBL, FS von Castelberg)
- ZOBL DIETER/THURNHERR CHRISTOPH, Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Band IV: Zivilgesetzbuch, Das Sachenrecht, Die beschränkten dinglichen Rechte, 5. Teilband, Das Fahrnispfand, 1. Unterteilband, Systematischer Teil und Art. 884–887 ZGB, 3. Aufl., Bern 2010 (zit. BK-ZOBL/THURNHERR)
- ZUCKER ARMIN/EICHENBERGER CHRISTIAN, Die Vormerkung des Mietverhältnisses im Grundbuch, ausgewählte praktische Fragen, AJP 2010, S. 834 ff. (zit. ZUCKER/EICHENBERGER)
- ZURBRIGGEN FELX, Die irregulären Personaldienstbarkeiten (Art. 781 ZGB), Diss. Freiburg 1981 (zit. ZURBRIGGEN)

Allgemeines Materialienverzeichnis

- Beschluss zum Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Strafgesetzbuch und Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (Grundsatzartikel Tiere), Änderung vom 4. Oktober 2002, BBl 2002 6518 (zit. Beschluss Tiere)
- Botschaft zum Bucheffektengesetz und zum Haager Wertpapierübereinkommen vom 15. November 2006, BBl 2006 9315 (zit. Botschaft zum BEG)
- Botschaft zum Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) sowie zum Bundesgesetz über die Teilrevisionen des Zivilgesetzbuches (Immobiliarsachenrecht) und des Obligationenrechts (Grundstückkauf) vom 19. Oktober 1988, BBl 1998 III 953 (zit. Botschaft Immobiliarsachenrecht)
- Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Beurkundung des Personenstands und Grundbuch) vom 16. April 2014, BBl 2014 3551 (zit. Botschaft Beurkundung des Personenstands und Grundbuch)
- Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht) vom 27. Juni 2007, BBl 2007 5283 (zit. Botschaft Register-Schuldbrief)
- Parlamentarische Initiative, Die Tiere in der schweizerischen Rechtsordnung, Bericht der Kommission für Rechtsfragen des Ständerats vom 25. Januar 2002, BBl 2002 4164 (zit. Parlamentarische Initiative Tiere)
- Parlamentarische Initiative, Die Tiere in der schweizerischen Rechtsordnung (Initiative Marty), Bericht der Kommission für Rechtsfragen des Ständerats, Stellungnahme des Bundesrats vom 25. Januar 2002, BBl 2002 5806 (zit. Parlamentarische Initiative Marty)

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Absolute Rechte	12
Abb. 2:	Dingliche Rechte.....	14
Abb. 3:	Kaufvertrag und Vollzugsgeschäfte	24
Abb. 4:	Rechtsbehelfe bei Besitzesentziehung oder -störung	61
Abb. 5:	Übersicht Besitzerwerb vom Nichtberechtigten.....	75
Abb. 6:	Beispiel anvertraute Sache	80
Abb. 7:	Übersicht Verantwortlichkeit des nichtberechtigten Besitzers.....	95
Abb. 8:	Übersicht Eintragungen i.w.S.	127
Abb. 9:	Ablauf des Eintragungsverfahrens	136
Abb. 10:	Eigentumserwerb bei Kulturgütern	150
Abb. 11:	Übersicht gemeinschaftliches Eigentum	191
Abb. 12:	Beispiel zum Verhältnis Grundgeschäft – Vollzugsgeschäft	223
Abb. 13:	Übersicht über die Beschränkungen des Grundeigentums	297
Abb. 14:	Übersicht über die beschränkten dinglichen Rechte	348
Abb. 15:	Übersicht Dienstbarkeiten.....	361
Abb. 16:	Übersicht über die inhaltlichen Schranken von Grunddienstbarkeiten.....	367
Abb. 17:	Beispiel Grunddienstbarkeit.....	376
Abb. 18:	Übersicht Baurechte.....	397
Abb. 19:	Übersicht Grundpfandrechte	417
Abb. 20:	Übersicht Fahrnispfandrechte	480
Abb. 21:	Übersicht über einige pfandrechtsähnliche Sicherungsgeschäfte.....	520

§ 1 Einleitung

I. Inhalt und Funktion des Sachenrechts

A. Überblick

Das *Sachenrecht* bildet zusammen mit dem Obligationenrecht den *Kernbereich des Vermögensrechts*.¹ Beide Rechtsgebiete regeln die Beziehungen von den Personen (Rechtssubjekte) zu den Gütern (Rechtsobjekte) und erfüllen so dieselbe *Grundfunktion*. Während das Obligationenrecht die Verpflichtung der Parteien regelt, güterrechtliche Verfügungen vorzunehmen, hat das Sachenrecht die Güterzuordnung selber (Güterbeherrschung, -verwendung sowie -übertragung) und damit auch Entstehung und Untergang von (dinglichen) Rechten an Sachen zum Gegenstand.² Zudem bestimmt es, welche Rechte an Sachen überhaupt begründet werden können, wie diese inhaltlich ausgestaltet sind und welche Regeln für die Nutzung und Verwaltung einer Sache durch mehrere Berechtigte gelten.³ Sachenrechtliche Normen regeln so den Zustand zwischen Rechtssubjekt und Rechtsobjekt («Zustandsnormen»).

Der Begriff «Sachenrecht» kann nicht nur in diesem beschriebenen *objektiven Sinn* als Gesamtheit der Rechtssätze, welche die privatrechtliche Herrschaft der Rechtssubjekte über die Sachgüterwelt regeln, sondern auch als das von der Rechtsordnung einer Person gewährte «subjektive Recht der unmittelbaren, in den Schranken der geltenden Rechtsordnung gegen jedermann durchsetzbaren Herrschaft über eine Sache» verstanden werden (Sachenrecht im subjektiven Sinn).⁴

Charakteristisch für das Sachenrecht sind die getrennten Regelungen der Zuordnung von Sachen auf Personen, je nachdem, ob es sich um *bewegliche oder unbewegliche Sachen* handelt. So sind z.B. die Regelungen des Eigentums, aber auch des Pfandrechts je in zwei Titel unterteilt: Grundeigentum (19. Titel, Art. 655–712t ZGB) und Fahrniseigentum (20. Titel, Art. 713–729 ZGB) bzw. Grundpfand (22. Titel, Art. 793–875 ZGB) und Fahrnispfand (23. Titel, Art. 884–915 ZGB). Trotz dieser Zweiteilung gelten die Grundprinzipien des Sachenrechts (vgl. N 55 ff.) gleichermassen in beiden Regelungsbereichen.⁵

¹ REY, N 14; TUOR/SCHNYDER/SCHMID, § 88 N 1.

² REY, N 3, 15 f.; vgl. auch TUOR/SCHNYDER/SCHMID, § 88 N 2 ff.

³ REY, N 6 ff.

⁴ ZK-HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL, Einleitung, N 1, 51.

⁵ Vgl. REY, N 4 f.; vgl. auch CHK-HITZ, Art. 713 ZGB, N 1 f.

- 4 Neben der Trennung von Mobilien- und Immobiliensachenrecht können als weitere charakteristische Merkmale des Sachenrechts die folgenden genannt werden:⁶
- Sowohl im Mobilien- als auch im Immobiliensachenrecht sind die Bestimmungen überwiegend zwingender Natur.
 - Das Sachenrecht stellt eine *geschlossene Zahl* begründbarer Rechte an Sachen zur Verfügung, deren Inhalt weitgehend bestimmt ist.
- 5 Es bestehen enge Beziehungen des Sachenrechts zu den anderen Teilen des Zivilrechts: zum *Personenrecht*, das von den möglichen Vermögensträgern (Rechtssubjekten) handelt, zum *Familienrecht*, welches u.a. das Güterrecht der Ehegatten und das Kindesvermögen regelt, sowie zum *Erbrecht*, das die Rechtsnachfolge in Vermögensrechten zum Gegenstand hat.⁷ Für das Sachenrecht von Bedeutung sind ferner die *Einleitungsartikel des ZGB*, insb. Art. 1 ZGB über die Gesetzesauslegung und die Gesetzesergänzung durch das Gericht, sodann Art. 2 ZGB, welcher in Abs. 1 allen Rechtssubjekten das Handeln nach Treu und Glauben gebietet und in Abs. 2 das Verbot des Rechtsmissbrauchs statuiert, sowie Art. 3 ZGB, welcher festlegt, dass dann, wenn das Gesetz *ausnahmsweise* Rechtsfolgen an den guten Glauben knüpft, dessen Vorliegen zu vermuten sei. Dem Schutz des guten Glaubens kommt im Sachenrecht ein besonderer Stellenwert zu (vgl. N 299 f.).⁸

B. Die Sache als Gegenstand des Sachenrechts

1. Überblick

- 6 Sachen sind *körperliche, für sich bestehende, unpersönliche* Gegenstände (Rechtsobjekte), die der menschlichen Herrschaft unterworfen werden können.⁹ Der Sachbegriff im Rechtssinne ist ein *funktionaler Begriff*. Ob etwas

⁶ REY, N 3, 6.

⁷ TUOR/SCHNYDER/SCHMID, § 88 N 1.

⁸ BK-GRAHAM-SIEGENTHALER, Systematischer Teil, N 8 ff.; BK-MEIER-HAYOZ, Systematischer Teil vor Art. 641 ff. ZGB, N 8 ff.

⁹ BK-GRAHAM-SIEGENTHALER, Systematischer Teil, N 243; ZK-HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL, Einleitung, N 21; BK-MEIER-HAYOZ, Systematischer Teil vor Art. 641 ff. ZGB, N 115; STEINAUER, I, N 62; TUOR/SCHNYDER/SCHMID, § 98 N 1; CHK-ARNET, Art. 641 ZGB, N 6; SUTTER-SOMM, SPR V/1, N 16; BSK-WOLF/WIEGAND, Vorbem. vor Art. 641 ff. ZGB, N 6; REY, N 66; LIVER, SPR V/1, S. 11.

als Sache zu betrachten ist, hängt nicht nur von der physikalischen Beschaffenheit, sondern v.a. auch von der wirtschaftlichen Funktion und von der *Verkehrsauffassung* (Treu und Glauben) ab.¹⁰

Die Bedeutung der Funktionalität des Sachbegriffs dürfte künftig zunehmen: «Elektronische und biotechnische Gegenstände» lassen eine Diskussion über die Sachbegriffsdefinition einfachen.¹¹ Während bei elektronischen Gegenständen – bspw. Bitcoins (vgl. N 14) – insb. die Frage nach der Körperlichkeit (vgl. N 8 ff.), aber auch nach der Abgegrenztheit (vgl. N 15 ff.) im Raum steht, führen bei biotechnischen Gegenständen – bspw. in-vitro-Embryonen (vgl. N 20) – die Voraussetzungen der Unpersönlichkeit, Abgegrenztheit und der Beherrschbarkeit (vgl. N 19 ff., 15 ff. und 22) zu Problemen.¹² Aufgrund der Funktionalität lässt sich der Sachbegriff nicht schrankenlos ausdehnen; «vielmehr kann de lege lata grundsätzlich nur eine Sache sein, was die Grundkriterien des Sachbegriffs erfüllt oder aufgrund besonderer gesetzlicher Anordnung (Art. 713, 655 Abs. 2 Ziff. 2–4) als Sache zu behandeln ist» (zu teleologischen und funktionellen Gesichtspunkten vgl. N 600).¹³

2. *Erfordernis der Körperlichkeit*

Der Sachbegriff des ZGB umfasst nur *körperlich greifbare, raumausfüllende* Gegenstände.¹⁴

Beispiele: Sachen im Rechtssinne sind z.B. ein Buch, ein Fahrrad oder eine Liegenschaft.

Keine Sachen sind die *Immaterialgüter*.¹⁵ Für sie wurde ein eigenes Rechtsgebiet geschaffen (Immaterialgüterrecht: Urheberrecht, Patentrecht, Markenrecht usw.). Immaterialgüterrechte verkörpern aber ebenfalls absolute Rechte (vgl. N 38).

¹⁰ REY, N 68; BK-GRAHAM-SIEGENTHALER, Systematischer Teil, N 244; BSK-WOLF/WIEGAND, Vorbem. vor Art. 641 ff. ZGB, N 6; vgl. auch BK-MEIER-HAYOZ, Systematischer Teil vor Art. 641 ff. ZGB, N 116.

¹¹ Vgl. hierzu etwa BSK-WOLF/WIEGAND, Vorbem. vor Art. 641 ff. ZGB, N 6.

¹² Vgl. zum Ganzen BSK-WOLF/WIEGAND, Vorbem. vor Art. 641 ff. ZGB, N 5 f.

¹³ So BSK-WOLF/WIEGAND, Vorbem. vor Art. 641 ff. ZGB, N 6: «Das allfällige Anbringen weitergehender Modifikationen des tradierten Sachbegriffes stellt letztlich eine rechtspolitische Frage dar. [...] Der Gesetzgeber wird angesichts der diesbezüglich bereits bestehenden Verkehrsvorgänge entscheiden müssen, ob und ggf. wie man elektronische und biotechnologische Gegenstände erfassen will».

¹⁴ BK-GRAHAM-SIEGENTHALER, Systematischer Teil, N 250; BSK-WOLF/WIEGAND, Vorbem. vor Art. 641 ff. ZGB, N 10; SUTTER-SOMM, SPR V/1, N 18; BK-MEIER-HAYOZ, Systematischer Teil vor Art. 641 ff. ZGB, N 117; REY, N 81; CHK-ARNET, Art. 641 ZGB, N 10.

¹⁵ REY, N 81; vgl. auch BK-GRAHAM-SIEGENTHALER, Systematischer Teil, N 250, m.w.H.

- 11 Es gilt, den Unterschied zwischen dem Recht am Immaterialgut und seiner Fixierung auf einen körperlichen Gegenstand zu beachten: Wird ein Buch, eine Diskette oder ein Bild erworben, so sind bezüglich dieser Objekte die sachenrechtlichen Grundsätze anwendbar. Von der Sache ist jedoch das urheberrechtlich geschützte Werk zu unterscheiden. Dieses geht mit der Übergabe der Sache in der Regel nicht auf den Erwerber über (Art. 16 Abs. 3 URG).
- 12 Da gemäss heutigen Erkenntnissen der Physik *Energie* eine Form der Masse darstellt (und umgekehrt), kann ihr die Körperlichkeit an sich nicht mehr abgesprochen werden.¹⁶ Ihrer besonderen Eigenschaften wegen bedürfen Energien und Naturkräfte einer besonderen rechtlichen Behandlung. Die sachenrechtlichen Bestimmungen sind auf sie bloss *analog* anwendbar. In diesem Sinne ist Art. 713 ZGB zu verstehen, wonach Naturkräfte, die der rechtlichen Herrschaft unterworfen werden können, Gegenstand des Fahrniseigentums sind.¹⁷
- 13 Rechte sind mangels Körperlichkeit keine Sachen. Aufgrund der Erfordernisse des Rechtsverkehrs wendet das Gesetz auf bestimmte Kategorien von *Rechten* sachenrechtliche Bestimmungen in *analogem* Sinne an (Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2–4 ZGB).¹⁸ Es handelt sich dabei namentlich um die selbständigen und dauernden Rechte (z.B. Baurechte; Art. 779 ZGB), Miteigentumsanteile an Grundstücken (Art. 712a Abs. 1 ZGB), übertragbare Rechte (z.B. Patentrechte) und Forderungen (z.B. Pfandrechte an Forderungen).
- 14 In der Lehre wird diskutiert, ob Bitcoins als Sachen eingeordnet werden können.¹⁹ Vereinzelt Stimmen schlagen vor, diese als Sachen im Sinne des ZGB zu qualifizieren; dies insb., um die Aussonderung in der Zwangsvollstreckung zu gewährleisten.²⁰ Die überwiegende Lehre geht allerdings davon aus, dass Bitcoins mangels Körperlichkeit und Abgegrenztheit keine Sachen sind sowie *de lege lata* auch keine analoge Anwendung des Sachenrechts möglich ist.²¹

¹⁶ REY, N 86; **a.M.**, wonach Rechte, Vermögen, Energien, Sach- oder Rechtsgesamtheiten den Sachbegriff nicht erfüllen, SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 7; vgl. auch CHK-ARNET, Art. 641 ZGB, N 10.

¹⁷ Vgl. hierzu auch SUTTER-SOMM, SPR V/1, N 18; ZK-HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL, Einleitung, N 45; **a.M.** SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, N 7.

¹⁸ SUTTER-SOMM, SPR V/1, N 18.

¹⁹ Vgl. statt vieler ZOGG SAMUEL, Bitcoin als Rechtsobjekt – eine zivilrechtliche Einordnung, recht 2019, S. 95–120, S. 100 f.; HÜRLIMANN-KAUP, S. 142 ff.; BSK-ERNST/ZOGG, Vorbem. vor Art. 919 ff. ZGB, N 20c; GRAHAM-SIEGENTHALER/FURRER, N 40 ff.

²⁰ Vgl. insb. GRAHAM-SIEGENTHALER/FURRER, N 40 ff., 69 f.

²¹ Vgl. statt vieler ZOGG SAMUEL, Bitcoin als Rechtsobjekt – eine zivilrechtliche Einordnung, recht 2019, S. 95–120, S. 101 f.; HÜRLIMANN-KAUP, S. 142 ff.; BSK-ERNST/ZOGG, Vorbem. vor Art. 919 ff. ZGB, N 20c.

3. *Erfordernis der Abgegrenztheit*

Die Sache muss ein geordnetes, abgegrenztes Dasein im Raum haben.²² Diese Voraussetzung ist bei unbeweglichen Sachen ohne Weiteres gegeben; in Art. 2 lit. a GBV wird die Liegenschaft als Bodenfläche mit genügend bestimmten Grenzen definiert. Die Abgrenzung erfolgt durch die *Grundbuchpläne* sowie die auf der Liegenschaft angebrachten *Grenzsteine* oder *Grenzbolzen*.²³ Bei beweglichen Sachen ist deren Kohärenz von Bedeutung.

Nicht erforderlich ist, dass eine Sache eine körperliche Einheit darstellt. Vielmehr wird auf den funktionalen Zusammenhang abgestellt.²⁴

Flüssige und gasförmige Objekte sind Sachen, wenn sie in einem Behälter zusammengefasst werden (z.B. Mineralwasser in einer Flasche).

Bei den beweglichen Sachen werden sodann unterschieden:²⁵

- *Einfache Sachen*: von der Natur gegebenes oder von Menschenhand geschaffenes einheitliches Ganzes, z.B. Kartoffel, Brotlaib (vgl. N 630).
- *Mengensachen*: einzelne Teile, die zusammen eine *wirtschaftliche* Einheit bilden, z.B. Bienenstock, Kohlenhaufen, Kartenspiel (vgl. N 636).²⁶
- *Zusammengesetzte Sachen*: verschiedene für die Herstellung der Sache verwendete Teile werden rechtlich als Einheit und *nicht* mehr als Einzelsachen behandelt, z.B. Fahrzeug oder Gebäude (vgl. N 630).

4. *Erfordernis der Unpersönlichkeit*

Zu den Sachen im Rechtssinne zählen ausschliesslich *unpersönliche* Objekte. Die natürliche Person, d.h. der menschliche Körper und die mit ihm verbundenen Teile (auch künstliche wie z.B. Prothesen) sind nicht Sachen im

²² BK-GRAHAM-SIEGENTHALER, Systematischer Teil, N 273; SUTTER-SOMM, SPR V/1, N 17; BK-MEIER-HAYOZ, Systematischer Teil vor Art. 641 ff. ZGB, N 120; REY, N 69; BSK-WOLF/WIEGAND, Vorbem. vor Art. 641 ff. ZGB, N 7; STEINAUER, I, N 65.

²³ BSK-WOLF/WIEGAND, Vorbem. vor Art. 641 ff. ZGB, N 8; BK-GRAHAM-SIEGENTHALER, Systematischer Teil, N 273.

²⁴ BSK-WOLF/WIEGAND, Vorbem. vor Art. 641 ff. ZGB, N 9; BK-GRAHAM-SIEGENTHALER, Systematischer Teil, N 277.

²⁵ REY, N 69 ff.; BK-GRAHAM-SIEGENTHALER, Systematischer Teil, N 276.

²⁶ BK-MEIER-HAYOZ, Systematischer Teil vor Art. 641 ff. ZGB, N 121; SUTTER-SOMM, SPR V/1, N 17; BK-GRAHAM-SIEGENTHALER, Systematischer Teil, N 276.

Rechtssinne.²⁷ Am eigenen lebenden Körper besteht ein *Persönlichkeitsrecht* des Menschen (Art. 27 ff. ZGB) und nicht ein irgendwie geartetes Vermögensrecht.

- 20 Abgetrennte Körperteile (z.B. Haare oder Organe zwecks Transplantation) können indessen Sachqualität erlangen.²⁸ Künstliche Körperteile (z.B. Prothesen) sind Sachen, verlieren ihre Sachqualität aber, wenn sie mit dem menschlichen Körper fest verbunden werden. Der menschliche Leichnam untersteht besonderen, gewohnheitsrechtlichen Bestimmungen. Es steht den Angehörigen zu, im Rahmen der öffentlichen Ordnung und der guten Sitten über den Leichnam zu verfügen (Recht und Pflicht zur Totenfürsorge als Ausfluss des Persönlichkeitsrechts; Art. 28 ZGB).²⁹ Auch in-vitro-Embryonen wird – aus heutiger Sicht – keine Sachqualität zugesprochen, da es trotz fehlender Rechtspersönlichkeit grundsätzlich am Kriterium der Unpersönlichkeit sowie der Verkehrsfähigkeit scheitert.³⁰
- 21 *Pflanzen*, nicht aber *Tiere* zählen nach geltendem Recht zu den Sachen und damit zu den Rechtsobjekten. Auf *Tiere* sind jedoch sachenrechtliche Bestimmungen analog anwendbar, sofern keine besonderen Regelungen bestehen (Art. 641a Abs. 2 ZGB).³¹

5. *Erfordernis der Beherrschbarkeit*

- 22 Sache ist nur, was tatsächlich und rechtlich beherrscht, d.h. *genutzt*, *erworben* und *angeeignet* werden kann.³² Nicht beherrschbar und somit keine

²⁷ BK-GRAHAM-SIEGENTHALER, Systematischer Teil, N 301; ZK-HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL, Einleitung, N 22; REY, N 100; BK-MEIER-HAYOZ, Systematischer Teil vor Art. 641 ff. ZGB, N 131; SUTTER-SOMM, SPR V/1, N 20; STEINAUER, I, N 67; CHK-ARNET, Art. 641 ZGB, N 7; **a.M.**, welche den Begriff der Unpersönlichkeit kritisiert, BSK-WOLF/WIEGAND, Vorbem. vor Art. 641 ff. ZGB, N 13; SAVIOZ-VIACCOZ, N 1008.

²⁸ REY, N 106; BK-GRAHAM-SIEGENTHALER, Systematischer Teil, N 303; ZK-HAAB/SIMONIUS/SCHERRER/ZOBL, Einleitung, N 22; BK-MEIER-HAYOZ, Systematischer Teil vor Art. 641 ff. ZGB, N 132.

²⁹ BK-GRAHAM-SIEGENTHALER, Systematischer Teil, N 305 ff.; BK-MEIER-HAYOZ, Systematischer Teil vor Art. 641 ff. ZGB, N 133 f; vgl. zum Thema Leichnam ausführlich TSCHUMY, *Le corps humain après la mort, Le statut du cadavre en droit suisse*, Diss. Lausanne 2022.

³⁰ Vgl. SAVIOZ-VIACCOZ, N 994 f. m.w.H.; **a.M.**, welche die Sachqualität lediglich mangels Verkehrsfähigkeit ausschliesst, REY, N 119 ff.; BSK-WOLF/WIEGAND, Vorbem. vor Art. 641 ff. ZGB, N 18; vgl. zur Sachqualität von Mikroorganismen, Samenzellen bei In-vitro-Fertilisation und daraus entstehender Embryonen ausführlich REY, N 116 ff.

³¹ Parlamentarische Initiative Tiere; Parlamentarische Initiative Martyr; Beschluss Tiere; SUTTER-SOMM, SPR V/1, N 21.

³² REY, N 77; BK-GRAHAM-SIEGENTHALER, Systematischer Teil, N 285; BK-MEIER-HAYOZ, Systematischer Teil vor Art. 641 ff. ZGB, N 125; STEINAUER, I, N 66; LIVER, SPR V/1, S. 11.

Sachen sind etwa die Sonne, die freie Luft, fließendes Wasser oder das offene Meer.³³ Durch Ausscheidung können indessen auch Luft und Wasser zur Sache werden (z.B. Luft in einem Presslufttank, Mineralwasser in einer Flasche).³⁴

II. Die Quellen des Sachenrechts

A. Bundesrecht

1. ZGB

a. 4. Teil des ZGB

Das Sachenrecht, verstanden als die Summe von materiell-rechtlichen Normen, welche die Herrschaft über die Sachgüter zum Gegenstand hat, ist insb. im vierten Teil des ZGB (Art. 641–977 ZGB) geregelt. Das Sachenrecht ist in drei Abteilungen unterteilt: Die erste Abteilung behandelt *das Eigentum* (Art. 641–729 ZGB) und die zweite Abteilung *die beschränkten dinglichen Rechte* (Art. 730–915 ZGB; Art. 916–918 ZGB wurden aufgehoben). Die dritte Abteilung hat *den Besitz und das Grundbuch*, somit tatsächliche Verhältnisse, welche für die dinglichen Rechte von grosser Bedeutung sind, zum Gegenstand (Art. 919–977 ZGB). 23

b. Revisionen

Wichtige Änderungen des ursprünglichen, am 1. Januar 1912 in Kraft getretenen Gesetzestextes betreffen das Stockwerkeigentum (Art. 712a–712t ZGB; in Kraft seit 1. Januar 1965), das Baurecht (Art. 779a–779l ZGB; in Kraft seit 1. Juli 1965), die Vorkaufsrechte (Art. 681–681b ZGB und Art. 216 Abs. 2–216e OR; in Kraft seit 1. Januar 1994), die Rechtsstellung der Tiere 24

³³ BK-GRAHAM-SIEGENTHALER, Systematischer Teil, N 286; STEINAUER, I, N 66; BK-MEIER-HAYOZ, Systematischer Teil vor Art. 641 ff. ZGB, N 125; SUTTER-SOMM, SPR V/1, N 19; BSK-WOLF/WIEGAND, Vorbem. vor Art. 641 ff. ZGB, N 12; CHK-ARNET, Art. 641 ZGB, N 13; vgl. zur Luft ausführlich LARGEY, Le statut juridique de l'air, Fondements pour une théorie de l'air en tant que chose commune, en droit suisse et international, Diss. Lausanne 2017.

³⁴ Vgl. hierzu auch BSK-WOLF/WIEGAND, Vorbem. vor Art. 641 ff. ZGB, N 12; BK-GRAHAM-SIEGENTHALER, Systematischer Teil, N 289.

(Art. 641a ZGB; in Kraft seit 1. Januar 2003) und die Pflanzendienstbarkeit (Art. 678 Abs. 2 ZGB; in Kraft seit 1. Januar 2004).

- 25 Am 1. Januar 2012 ist eine (weitere) Teilrevision im Bereich des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts in Kraft getreten: Mit der Einführung des papierlosen Schuldbriefs und der Modernisierung des Grundbuchs wurden das Immobiliarsachen- und Grundbuchrecht den heutigen wirtschaftlichen Bedürfnissen angepasst. Kernstück der Vorlage war die Einführung des papierlosen Schuldbriefes, der für das Kreditgeschäft Erleichterungen und Kosteneinsparungen bringt. Der Schuldbrief in Papierform wurde beibehalten. Ein weiteres zentrales Anliegen der Teilrevision bestand darin, das Grundbuch zu einem modernen Bodeninformationssystem auszubauen, wo interessierte Personen zuverlässige und aktuelle Auskünfte über Grundstücke erhalten können. Einerseits steht den Grundbuchämtern so ein griffiges Instrumentarium zur Verfügung, um bedeutungslos gewordene Einträge im Grundbuch zu löschen. Andererseits müssen gewisse Tatbestände, wie z.B. öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die ein bestimmtes Grundstück betreffen, jetzt im Grundbuch angemerkt werden. Mit diesen Massnahmen wurde die Publizitätsfunktion des Grundbuchs verbessert.³⁵ Das sog. intertemporale Recht – «jenes Recht also, das die Abgrenzung der Herrschaftsbereiche von zeitlich aufeinanderfolgenden Rechtsordnungen zum Gegenstand hat»³⁶ – ist allenfalls zu beachten, um zu beurteilen, ob ein Sachverhalt den Bestimmungen des alten oder des nun geltenden Rechts untersteht.³⁷
- 26 Am 1. Januar 2019 trat eine weitere der Modernisierung dienende Änderung im Bereich des Grundbuchrechts in Kraft. Mit der in Art. 949d ZGB klarstellenden gesetzlichen Regelung soll den Kantonen die Möglichkeit geboten werden, das Grundbuch informatisiert mittels Aufgabenträger des privaten Rechts – ohne Einräumung einer Monopolstellung – zu führen.³⁸ Die am 1. Januar 2023 in Kraft getretene Änderung führt diese punktuelle Modernisierung des Grundbuchrechts weiter fort. So sieht Art. 949b ZGB die Verwendung der AHV-Versichertennummer zur Identifizierung von Personen vor, während Art. 949c ZGB die durch den Bundesrat geregelte landesweite Suche nach an Grundstücken – aufgrund AHV-Versichertennummer identifizierten – berechtigten Personen regelt. Letzteres entspricht einem ausgewiesenen praktischen Bedürfnis. Beispielsweise sind teilweise natürliche Personen, aufgrund von

³⁵ Vgl. zur Revision Botschaft Register-Schuldbrief; vgl. auch die Übersicht von PFÄFFLI/BYLAND, S. 225 ff.

³⁶ BSK-VISCHER, Art. 1 SchlT ZGB, N 1.

³⁷ Vgl. dazu die Anmerkungen bei den Ausführungen zu einigen der revidierten Bestimmungen sowie ausführlich PIOTET, Le droit transitoire.

³⁸ Vgl. zur Änderung Botschaft Beurkundung des Personenstands und Grundbuch.

Namensänderungen, im Grundbuch nicht eindeutig bezeichnet. Die Verwendung des permanenten Personenidentifikators, der AHV-Versichertennummer, ist somit von Vorteil.³⁹

2. *Weitere massgebende Bundesgesetze und -verordnungen*

Die Bestimmungen des ZGB werden durch verschiedene Ergänzungs- und Ausführungserlasse konkretisiert, so insb. durch das BG vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41), die Verordnung vom 19. Dezember 1910 betreffend die Eintragung der Eigentumsvorbehalte (EigVV; SR 211.413.1), das Pfandbriefgesetz vom 25. Juni 1930 (PfG; SR 211.423.4) sowie durch das BG über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Dezember 1991 (BGBB; SR 211.412.11). Von grosser Bedeutung ist alsdann die Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (GBV; SR 211.432.1), die im Zuge der Teilrevision des Immobiliarsachenrechts vollständig revidiert wurde und gleichzeitig mit der Teilrevision am 1. Januar 2012 in Kraft getreten ist. Zu erwähnen sind ausserdem die Verordnung vom 8. Dezember 2017 über die Erstellung elektronischer öffentlicher Urkunden und elektronischer Beglaubigungen (EÖBV; SR 211.435.1) sowie die Verordnung des EJPD vom 8. Dezember 2017 über die Erstellung elektronischer öffentlicher Urkunden und elektronischer Beglaubigungen (EÖBV-EJPD; SR 211.435.11).

Weitere sachenrechtlich bedeutsame Bestimmungen finden sich u.a. im BG vom 11. April 1889 über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG; SR 281.1), im BG vom 20. Juni 1930 über die Enteignung (EntG; SR 711), im BG vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700), für das intertemporale Recht im Schlusstitel des ZGB, für den Gerichtsstand in der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO; SR 272) und für internationale Sachverhalte insb. in Art. 97–108 des BG vom 18. Dezember 1987 über das internationale Privatrecht (IPRG; SR 291) sowie im Übereinkommen vom 30. Oktober 2007 über die gerichtliche Zuständigkeit und die Vollstreckung gerichtlicher Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen (LugÜ; SR 0.275.11).

³⁹ Vgl. zur Änderung Botschaft Beurkundung des Personenstands und Grundbuch.