
Inhaltsübersicht

Erster Teil: Die Grundlagen des Sachenrechts

1. Kapitel: Einleitung

§ 1	Zur Bedeutung des Sachenrechts	1
§ 2	Rechtsquellen des schweizerische Sachenrechts	13

2. Kapitel: Grundbegriffe

§ 3	Die Sache	23
§ 4	Das dingliche Recht	51
§ 5	Die Realobligation	61

3. Kapitel: Prinzipien des Sachenrechts

§ 6	Das Publizitätsprinzip und damit zusammenhängende Prinzipien	71
§ 7	Das Kausalitätsprinzip	90
§ 8	Das Akzessionsprinzip	104
§ 9	Das Prinzip der Alterspriorität	141

Zweiter Teil: Das Eigentum

4. Kapitel: Begriff, Inhalt und Schranken des Eigentums

§ 10	Zum Eigentumsbegriff	145
§ 11	Inhalt des Eigentums	150
§ 12	Eigentumsbeschränkungen	151

5. Kapitel: Gemeinschaftliches Eigentum

§ 13	Grundzüge des gemeinschaftlichen Eigentums	155
§ 14	Das Miteigentum	159
§ 15	Das Stockwerkeigentum (qualifiziertes Miteigentum)	191
§ 16	Das Gesamteigentum	235

6. Kapitel: Das Grundeigentum

§ 17	Die Grundstücke	251
§ 18	Umfang des Grundeigentums	258
§ 19	Beschränkungen des Grundeigentums im ZGB und OR	269
§ 20	Der rechtsgeschäftliche Erwerb des Eigentums an Grundstücken (Eigentumsübergang durch Grundbucheintragung)	315
§ 21	Der nichtrechtsgeschäftliche Erwerb des Eigentums an Grundstücken (Eigentumsübergang ohne Grundbucheintragung)	367
§ 22	Der Verlust des Grundeigentums	404

7. Kapitel: Das Fahrniseigentum

§ 23	Der rechtsgeschäftliche Erwerb von Fahrniseigentum vom Berechtigten	411
§ 24	Sonderfall: Der Erwerb von Fahrniseigentum vom Nichtberechtigten	427
§ 25	Der nicht rechtsgeschäftliche (ausservertragliche) Erwerb von Fahrniseigentum	437
§ 26	Der Verlust des Fahrniseigentums	485

8. Kapitel: Sachenrechtliche Rechtsbehelfe des Eigentümers

§ 27	Eigentumsklage	489
§ 28	Eigentumsfreiheitsklage	492
§ 29	Eigentumsfeststellungsklage	496
§ 30	Abgrenzungsanspruch und Abgrenzungs- bzw. Grenzscheidungsklage: Anspruch und Klage auf Neufestsetzung der Grenze	497
§ 31	Klagen aufgrund der Verantwortlichkeit des Grundeigentümers	500
§ 32	Rechtsbehelfe des Eigentümers aus Besitz	506
§ 33	Grundbuchrechtliche Rechtsbehelfe des Eigentümers	513
§ 34	Weitere sachenrechtliche Rechtsbehelfe des Eigentümers im Überblick	519

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XXXVII
Literaturverzeichnis	XLI

Erster Teil: Die Grundlagen des Sachenrechts

1. Kapitel: Einleitung

§ 1	Zur Bedeutung des Sachenrechts	1
	I. Das Sachenrecht regelt die Zuordnung von Sachen auf Personen ...	1
	1. Die Regelung der Zuordnung von Sachen auf Personen durch das Mobilien- und das Immobiliensachenrecht	1
	2. Das Sachenrecht regelt die Entstehung (und den Untergang) von Rechten an Sachen	2
	3. Das Sachenrecht bestimmt die an Sachen begründbaren Rechte und deren Inhalt	3
	4. Das Sachenrecht regelt die Nutzung (und Verwaltung) einer Sache durch mehrere Berechtigte	4
	a) Regelung der Nutzung (und Verwaltung) einer im gemein- schaftlichen Eigentum stehenden Sache	4
	b) Regelung der Nutzung einer mit einem beschränkten dinglichen Recht belasteten Sache	4
	II. Das Sachenrecht ist Teil des Vermögensrechts	5
	1. Zusammenhänge zwischen Sachenrecht und Obligationenrecht als Teile des Vermögensrechts	5
	a) Gemeinsame Grundfunktion von Sachen- und Obligationen- recht	6
	b) Die «kausale» Funktion des Obligationenrechts und die «genetische» Funktion des Sachenrechts bei der Güterum- setzung und bei der Güterbeteiligung	6
	2. Wirtschaftliche Aspekte des Vermögensrechts für den an der Sache Berechtigten	7
	III. Das Sachenrecht ist (beschränkt) individualistisch konzipiert	8
	1. Die Ausrichtung des Sachenrechts auf das Individuum	8
	2. Der Einfluss des «Gemeinschaftsgedankens» auf das Sachenrecht	8
	IV. Das Sachenrecht im Wandel	9
	1. Zur Ausgangslage	9
	2. Ansätze eines Bedeutungswandels des Eigentums	10
	a) Vom Substanz- zum Funktionseigentum	10
	b) Ansätze einer «Sozialpflichtigkeit» des Grundeigentums	11
	c) Tendenz zum «nackten» Sicherungseigentum	12

§ 2	Rechtsquellen des schweizerische Sachenrechts	13
	I. Allgemeines	13
	II. Gesetzesrecht	13
	1. Bundesrecht	14
	a) Bundesprivatrecht	14
	b) Spezialgesetze des Bundes	16
	2. Kantonales Recht	17
	a) Kantonales Privatrecht	17
	b) Kantonales öffentliches Recht	18
	III. Zusätzliche Rechtsquellen und Hilfsmittel der Rechtsfindung	19
	1. Die Materialien	19
	2. Die Präjudizien und die konstante Gerichtspraxis	20
	3. Die Grundbegriffe und die Prinzipien des schweizerischen Sachenrechts	20
	4. Die Rechtsvergleichung	20
	2. Kapitel: Grundbegriffe	
§ 3	Die Sache	23
	I. Der Sachbegriff	24
	II. Begriffsmerkmale	25
	1. Abgegrenztheit	25
	2. Rechtliche Beherrschbarkeit	26
	3. Körperlichkeit	27
	a) Grundsatz	27
	b) Ausnahmen	28
	aa) Energien und Naturkräfte	28
	bb) Bestimmte Kategorien von Rechten	29
	aaa) Selbständige und dauernde Rechte	29
	bbb) Miteigentumsanteile	29
	ccc) Übertragbare Rechte und Forderungen	30
	ddd) Exkurs: Unterschiedliche Qualifizierung der Rechte an übertragbaren Rechten und an Forderungen	30
	4. Unpersönlichkeit	30
	a) Keine Sachqualität: Der Körper des lebenden Menschen und seine Teile	31
	b) Abgetrennte Körperteile	31
	c) Prothesen	32
	d) Leichnam und Leichenteile	32
	e) Exkurs: Sachqualität von Mikroorganismen und von Objekten der Fortpflanzungsmedizin?	34
	aa) Mikroorganismen	34
	bb) Objekte der Fortpflanzungsmedizin	34
	III. Abgrenzungen	36
	1. Sachgesamtheiten	36
	a) Begriff	36
	b) Begriffsmerkmale	36

c) Bedeutung	36
2. Rechtsgesamtheiten	37
a) Begriff	37
b) Bedeutung	37
c) Arten von Rechtsgesamtheiten	37
aa) Das Vermögen	37
bb) Das Sondervermögen	38
cc) Das Unternehmen	38
IV. Arten von Sachen	39
1. Bewegliche und unbewegliche Sachen	39
a) Bewegliche Sachen (Mobilien, Fahrnis, fahrende Habe)	40
b) Unbewegliche Sachen (Immobilien, liegendes Gut, Liegenschaften)	40
2. Vertretbare und unvertretbare Sachen	41
a) Vertretbare Sachen (fungible Sachen, Fungibilien, Mengen- oder Quantitätssachen)	41
b) Unvertretbare Sachen	41
3. Gattungssachen und Speziessachen	42
4. Verbrauchbare und unverbrauchbare Sachen	42
5. Teilbare und unteilbare Sachen	43
6. Hauptsache und Zugehör	44
7. Verkehrsfähige und nichtverkehrsfähige Sachen	45
a) Grundsätzlich verkehrsfähige Sachen	45
b) Beschränkt verkehrsfähige und nichtverkehrsfähige Sachen ..	45
aa) Öffentliche Sachen	45
aaa) Begriff	45
bbb) Anwendbares Recht	46
ccc) Sachen des Finanzvermögens	47
ddd) Sachen des Verwaltungsvermögens	47
eee) Sachen im Gemeingebrauch	48
fff) Geheiligte Sachen	49
bb) Andere Sachen mit beschränkter oder ausgeschlossener Verkehrsfähigkeit	50
8. Herrenlose Sachen (res nullius)	51
§ 4 Das dingliche Recht	51
I. Das dingliche Recht als Strukturtypus	51
1. Begriffsumschreibung	52
2. Einzelne Merkmale des dinglichen Rechts	52
a) Das dingliche Recht ist ein subjektives Recht	52
aa) Zum Begriff «subjektives Recht»	52
bb) Bedeutung der Begriffsbestimmung des subjektiven Rechts für die Struktur des dinglichen Rechts	53
aaa) Das dingliche Recht enthält keine positive Leistungspflicht	53
bbb) Die sog. Elastizität dinglicher Rechte	54
b) Die Doppelstruktur des dinglichen Rechts	54
aa) Die unmittelbare Herrschaft über eine Sache (teleologisches Moment)	54

	bb) Die Wirkung gegenüber jedermann (das dingliche Recht als absolutes Recht; normatives Moment)	55
	cc) Abweichende Auffassungen	56
	aaa) Die Unmittelbarkeitstheorie	56
	bbb) Die «Erga-omnes»-Theorie	57
	ccc) Die Zuordnungslehre	57
	3. Abgrenzung: Dingliches Recht und Besitz	57
	II. Arten (Klassen) dinglicher Rechte	58
	1. Eigentum und beschränkte dingliche Rechte	58
	2. Nutzungs- und Verwertungsrechte	59
	a) Nutzungsrechte	59
	b) Verwertungsrechte	59
	c) Besonderheiten bei Grundlasten	59
	3. Personal- und Realrechte	60
	a) Personalrechte	60
	b) Realrechte	60
§ 5	Die Realobligation	61
	I. Begriff	61
	II. Bedeutung	63
	III. Arten von Realobligationen	64
	1. Gesetzliche Realobligationen	64
	a) Entstehung	64
	b) Beispiele	64
	2. Rechtsgeschäftliche Realobligationen	66
	a) Entstehung und Bedeutung	66
	b) Beispiele	66
	IV. Das Erlöschen der Realobligation	68
	1. Übertragung des dinglichen Rechts oder des Besitzes auf ein anderes Rechtssubjekt	68
	2. Untergang des dinglichen Rechts oder des Besitzes	68
	3. Aufhebungsvertrag	69
	4. Verjährung und Verwirkung	69
	5. Untergang vorgemerkter «persönlicher Rechte» durch Zeitablauf	70
	 3. Kapitel: Prinzipien des Sachenrechts	
§ 6	Das Publizitätsprinzip und damit zusammenhängende Prinzipien	71
	I. Das Publizitätsprinzip (Grundsatz der Offenkundigkeit, Offenlegungsprinzip)	72
	II. Publizitätsmittel	73
	1. Publizitätsmittel bei beweglichen Sachen (Besitz, Register)	73
	a) Besitz	73
	b) Register	73

2. Publizitätsmittel bei unbeweglichen Sachen (Grundbuch)	74
III. Auswirkungen des Publizitätsprinzips	75
1. Legitimationswirkung der Publizitätsmittel	75
a) Allgemeines	75
b) Legitimationswirkung des Publizitätsmittels bei Grundstücken (Prinzip des öffentlichen Glaubens, materielles Publizitäts- prinzip)	76
c) Legitimationswirkung des Publizitätsmittels bei beweglichen Sachen	76
2. (Beschränkte) Öffentlichkeit des Grundbuches	77
a) Auskunfts- und Einsichtsrecht	77
b) Fiktion der Kenntnis des Grundbucheintrages	78
c) Veröffentlichung des Erwerbs von Eigentum an Grundstücken durch Kantone	78
3. Formenzwang	79
IV. Zusammenhänge zwischen dem Publizitätsprinzip und anderen sachenrechtlichen Prinzipien	80
1. Das Traditions- und Eintragungsprinzip	80
a) Das Traditionsprinzip im Mobiliarsachenrecht (Übergabe- grundsatz)	80
b) Das Eintragungsprinzip im Immobiliarsachenrecht (Buchungs- grundsatz)	81
aa) Begriff und Bedeutung	81
bb) Absolutes und relatives Eintragungsprinzip	82
2. Der Grundsatz der Typengebundenheit und der Typenfixierung ..	82
a) Die Probleme und ihre Lösungsansätze	82
b) Der Grundsatz der Typengebundenheit	84
c) Der Grundsatz der Typenfixierung	84
d) Ausnahmen und Durchbrechungen	85
e) Folgen des Verstosses gegen den Grundsatz der Typen- gebundenheit und der Typenfixierung	87
3. Das Spezialitätsprinzip (Individualitätsprinzip)	88
a) Begriff	88
b) Bedeutung	89
§ 7 Das Kausalitätsprinzip	90
I. Begriff	91
II. Erfordernis der Unterscheidung zwischen Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft	91
III. Geltungsbereich	92
IV. Bedeutung	94
1. Grundsatz: Keine wirksame Verfügung ohne gültiges Grund- geschäft (Verpflichtungsgeschäft)	94
a) Wirkungslosigkeit von Verfügungen bei Mängeln im Zustandekommen des Grundgeschäftes	95
b) Folgen der Wirkungslosigkeit von Verfügungen	97
aa) Vindikation: Grundbuchberichtigung	97

bb) Widerspruchs-, Aussonderungs- und Admassierungsverfahren	98
2. Ausnahme: Die Berufung auf die Formnichtigkeit des Grundgeschäftes ist ausgeschlossen	99
3. Sonderfälle	99
a) Wirksamkeit von Verfügungen zufolge Heilung formungültiger Grundgeschäfte	100
b) Rückabwicklungsverhältnisse	101
aa) Ausgangslage	101
bb) Rückabwicklungsverhältnisse durch Wandelung	101
cc) Rückabwicklungsverhältnis zufolge Rücktritt bei Schuldnerverzug	103
§ 8 Das Akzessionsprinzip	104
I. Begriff und Bedeutung	104
1. Begriff	104
a) Rechtsformale Umschreibung	104
b) Funktionsbestimmte Umschreibung	105
2. Bedeutung	106
a) Praktisch bedeutsame Aspekte des Akzessionsprinzips	106
b) Weitere bedeutsame Aspekte	108
aa) Die Akzession schliesst die Sonderrechtsfähigkeit des Bestandteils aus	108
bb) Das Akzessionsprinzip begrenzt den Geltungsbereich des Sachbegriffs und des Spezialitätsprinzips	109
II. Geltungsbereich des Akzessionsprinzips	110
1. Grundsatz	110
2. Ausnahmen und Durchbrechungen	110
III. Der «Bestandteil» als Element des Akzessionsprinzips	111
1. Vorbemerkung: «Bestandteil» und «Hauptsache»	111
2. Der Begriff «Bestandteil»	111
a) Zur Problematik der begrifflichen Erfassung des Bestandteils	111
b) Merkmale des Bestandteilsbegriffs	112
aa) Sachqualität des Bestandteils	113
bb) Äussere Verbindung	113
aaa) Intensität der physischen Verbindung zwischen Hauptsache und Bestandteil	114
bbb) Keine Abtrennung ohne Zerstörung, Beschädigung oder unverhältnismässigen Aufwand	114
cc) Innere Verbindung	115
aaa) Die wirtschaftlich-funktionelle Verbindung	115
bbb) Die dauerhafte Verbindung	116
dd) Ortsübliche Auffassung	116
3. Bedeutung der Bestandteileigenschaft	116
4. Entstehung und Beendigung der Bestandteileigenschaft	117
IV. Die vom ZGB als Bestandteile qualifizierten, dem Akzessionsprinzip unterstehenden Objekte	118
1. Natürliche Früchte	119

a) Begriff	119
aa) «Natürliche» Früchte	119
bb) «Erzeugnisse» (Früchte im engeren Sinne)	119
cc) «Erträge» (Früchte im weiteren Sinne)	120
b) Grundsatz und Ausnahmen der Bestandteilsqualität natürlicher Früchte	120
aa) Grundsatz	120
bb) Ausnahmen	121
c) Trennung der Früchte von der Hauptsache (Stammsache)	121
aa) Entstehung neuer selbständiger Sachen	121
bb) Eigentumsverhältnisse	121
aaa) Eigentumserwerb durch den Eigentümer der Stammsache	122
bbb) Eigentumserwerb durch Dritte	122
2. Bauten, Pflanzen, Quellen (Grundwasser)	122
3. Verarbeitetes Baumaterial in besonderen Fällen	123
a) Die gesetzlichen Bestimmungen	123
b) Bestandteileigenschaft des eingebauten Materials; Anwendung des Akzessionsprinzips (Art. 671 Abs. 1 ZGB) ..	123
c) Die Trennungs-, Herausgabe- und Wegschaffungsansprüche (Art. 671 Abs. 2 und 3 ZGB)	124
aa) Der Trennungs- und Herausgabeanspruch des Material- eigentümers (Art. 671 Abs. 2 ZGB)	124
aaa) Voraussetzungen	124
bbb) Rechtsnatur des Trennungsanspruchs	124
bb) Der Wegschaffungsanspruch des Grundeigentümers (Art. 671 Abs. 3 ZGB)	125
aaa) Voraussetzungen	125
bbb) Rechtsnatur des Wegschaffungsanspruchs	126
d) Die Ersatzansprüche des Materialeigentümers (Art. 672 ZGB)	126
aa) Anwendungsbereich und allgemeine Voraussetzungen ...	126
bb) Ersatzansprüche bei bösem Glauben des Materialeigen- tümers	128
cc) Ersatzansprüche bei gutem Glauben des Grund- und Materialeigentümers	128
dd) Ersatzansprüche bei bösem Glauben des Grundeigen- tümers	129
e) Der Anspruch auf «Zuweisung des Grundeigentums» (Art. 673 ZGB)	130
4. Stockwerke	131
5. Vermischte und verbundene Sachen im Subordinationsverhältnis	132
V. Abgrenzung: Zugehör, Fahrnisbauten und -pflanzen	132
1. Zugehör	132
a) Begriff	133
aa) Selbständige, bewegliche Sache	133
bb) «Äussere» Beziehung zur Hauptsache	133
aaa) Die Hauptsache	133
bbb) Die «äussere» Beziehung	133
cc) «Innere» Verbindung zur Hauptsache	134
aaa) Die Dauerhaftigkeit	134

	bbb) Der funktionelle Zusammenhang	134
	dd) Ortsgebrauch oder Widmung	135
	aaa) Der Ortsgebrauch	135
	bbb) Die Widmung	136
	b) Bedeutung	136
	c) Beendigung der Zugehöreigenschaft	137
	d) Sonderfall: Werkzugehör (Art. 676 ZGB)	138
	2. Fahrnisbauten und Fahrnispflanzen	139
§ 9	Das Prinzip der Alterspriorität	141
	I. Begriff	141
	II. Bedeutung	141
	III. Ermittlung der Rangreihenfolge	142
	IV. Ausnahmen und Durchbrechungen	143
 Zweiter Teil: Das Eigentum		
4. Kapitel: Begriff, Inhalt und Schranken des Eigentums		
§ 10	Zum Eigentumsbegriff	145
	I. Das Eigentum als Strukturtypus	145
	1. Definition	146
	2. Einzelne Strukturmerkmale	146
	a) Eigentum als subjektives Recht	146
	b) Eigentum als dingliches Recht	147
	aa) Unmittelbare Sachherrschaft (sog. positive Seite des Eigentums)	148
	aaa) Tatsächliche Verfügungsmacht	148
	bbb) Rechtliche Verfügungsmacht	148
	bb) Ausschlusswirkung gegenüber Dritten (sog. negative Seite des Eigentums)	148
	II. Unterschiede zwischen Eigentum und beschränkten dinglichen Rechten	149
	1. Qualitativer (funktionaler) Unterschied	149
	2. Quantitativer (umfangmässiger) Unterschied	150
§ 11	Inhalt des Eigentums	150
	I. Zur Terminologie	150
	II. Eigentumsinhalt als Summe der konkreten Eigentümer- befugnisse	151
§ 12	Eigentumsbeschränkungen	151
	I. Die gewillkürten Eigentumsbeschränkungen	152

II.	Gesetzliche Eigentumsbeschränkungen (Eigentumsbeschränkungen im engeren Sinne)	152
1.	Unmittelbare Eigentumsbeschränkungen	152
2.	Mittelbare Eigentumsbeschränkungen	153
a)	Mittelbare Eigentumsbeschränkungen im Privatrecht	153
b)	Mittelbare Eigentumsbeschränkungen im öffentlichen Recht ..	154
5. Kapitel: Gemeinschaftliches Eigentum		
§ 13	Grundzüge des gemeinschaftlichen Eigentums	155
I.	Begriffsmerkmale des gemeinschaftlichen Eigentums	155
II.	Typen gemeinschaftlichen Eigentums	155
1.	Miteigentum und Gesamteigentum	155
2.	Unterschiede zwischen Mit- und Gesamteigentum	156
a)	Die unterschiedliche Art der Rechtsbeziehungen zwischen den gemeinschaftlichen Eigentümern	156
b)	Unterschiedliche Beschaffenheit der Rechtspositionen an der gemeinschaftlichen Sache	157
3.	Abgrenzung: Fiduziarisches Eigentum	158
III.	Vermutung des Miteigentums	158
1.	Miteigentumsvermutung im Sachenrecht	158
2.	Miteigentumsvermutung im ehelichen Güterrecht	159
IV.	Die Rechtsgemeinschaft der gemeinschaftlichen Eigentümer	159
§ 14	Das Miteigentum	159
I.	Begriff, Erscheinungsformen und Bedeutung	160
1.	Begriff	160
2.	Übersicht über die Erscheinungsformen	161
a)	Gewöhnliches und qualifiziertes Miteigentum (Stockwerkeigentum)	161
b)	Selbständiges und unselbständiges (sog. subjektiv-dingliches) Miteigentum	161
c)	Modifiziertes und labiles Miteigentum	162
3.	Bedeutung	163
II.	Der Miteigentumsanteil	163
1.	Begriff und Funktion	163
a)	Der Miteigentumsanteil als Miteigentumsanteilsberechtigung ..	163
b)	Die Quote	164
c)	Funktion	164
aa)	Der Miteigentumsanteil als Objekt des Rechtsverkehrs ..	164
bb)	Der Miteigentumsanteil als Bemessungsgrundlage für Beitragsleistungen und Kostentragung	165
2.	Grundbuchliche Behandlung des Miteigentumsanteils	165
3.	Verfügung über den Miteigentumsanteil	166
a)	Veräußerung	166
b)	Belastung	166

c) Verzicht	167
d) Speziell: Aufteilung eines Miteigentumsanteils	168
4. Zwangsvollstreckung	169
III. Die im Miteigentum stehende Sache	169
1. Veräußerung, Belastung und Zweckänderung	169
a) Veräußerung und Belastung	169
b) Zweckänderung	170
2. Die gemeinschaftliche Nutzung, Benutzung und Verwaltung	171
a) Die Nutzung und Benutzung	171
b) Die Verwaltung	172
3. Die gesetzliche Verwaltungsordnung	172
a) Die Verwaltungshandlungen	172
aa) Notwendige Verwaltungshandlungen	172
aaa) Notwendige bauliche Massnahmen (Art. 647c ZGB)	173
bbb) Andere notwendige Verwaltungshandlungen (Art. 647 Abs. 2 Ziff. 1 ZGB)	173
ccc) Dringliche Verwaltungshandlungen (Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB)	174
bb) Gewöhnliche und wichtigere Verwaltungshandlungen	174
aaa) Gewöhnliche Verwaltungshandlungen (Art. 647a ZGB)	174
bbb) Wichtigere Verwaltungshandlungen (Art. 647b ZGB)	175
cc) Bauliche Massnahmen	175
aaa) Notwendige bauliche Massnahmen (Art. 647c ZGB)	176
bbb) Nützliche bauliche Massnahmen (Art. 647d ZGB) ..	176
ccc) Luxuriöse bauliche Massnahmen (Art. 647e ZGB) ..	177
b) Die Tragung der Kosten und Lasten der gemeinschaftlichen Verwaltung	177
4. Die vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnung	178
IV. Beschlüsse der Miteigentümer	179
1. Das Einstimmigkeitsprinzip	180
2. Das Mehrheitsprinzip	180
a) Einfache Mehrheit nach Personen	180
b) Qualifizierte Mehrheit nach Personen und Anteilen	180
V. Entstehung und Aufhebung	181
1. Entstehung des Miteigentums	181
a) Durch Rechtsgeschäft	181
b) Von Gesetzes wegen	182
c) Durch richterliches Urteil oder behördliche Verfügung	182
2. Aufhebung	183
a) Der gesetzliche Aufhebungsanspruch (Art. 650 Abs. 1 ZGB) ..	183
aa) Funktion und Bedeutung	183
bb) Schranken	183
b) Die Durchführung der Aufhebung	185
aa) Vertragliche Aufhebung	185
bb) Richterliche Aufhebung	186
c) Spezialfälle der Aufhebung	189
VI. Der Ausschluss aus der Gemeinschaft	189
1. Voraussetzungen	189

2. Ausschlussklage	190
§ 15 Das Stockwerkeigentum (qualifiziertes Miteigentum)	191
I. Zur Entstehungsgeschichte	192
II. Stockwerkeigentum als besonders ausgestaltetes Miteigentum	193
1. Verbindung von Miteigentumsanteil und Sonderrecht	193
2. Verfügungen über den Stockwerkeigentumsanteil	194
a) Veräußerung	194
aa) Gesamthafte und teilweise Veräußerung	194
bb) Beschränkungen der Veräußerungsbefugnis (Vorkauf- und Einspracherecht)	195
b) Belastung	196
aa) Belastung mit obligatorischen (Nutzungs-)Rechten	196
bb) Belastung mit beschränkten dinglichen Rechten	196
aaa) Dienstbarkeiten	196
bbb) Grundpfandrechte	197
ccc) Grundlasten	198
3. Zwangsvollstreckung	198
III. Das Sonderrecht des Stockwerkeigentümers	199
1. Zur Rechtsnatur des Sonderrechts	199
2. Objekte des Sonderrechts	199
a) Raumeinheiten und einzelne Räume	199
b) Abgeschlossene Räume mit eigenem Zugang	200
c) Bauteile innerhalb und ausserhalb einer Stockwerkeigentums- einheit	201
d) Abgrenzung: Gemeinschaftliche Objekte	201
aa) Die zwingend vorgeschriebenen gemeinschaftlichen Objekte	202
bb) Gewillkürte gemeinschaftliche Objekte	203
3. Das ausschliessliche Nutzungs- und Verwaltungsrecht des Stockwerkeigentümers	203
4. Das Recht zur baulichen Ausgestaltung	204
5. Schranken der Sonderrechtsausübung	204
IV. Die gemeinsame Verwaltung, Benutzung und Nutzung	205
1. Die gemeinsame Verwaltung	205
2. Die gemeinsame Benutzung und Nutzung	206
3. Die Zuständigkeitsordnung für Verwaltungshandlungen und bauliche Massnahmen	206
a) Die gesetzliche Zuständigkeitsordnung	207
b) Abänderung der gesetzlichen Zuständigkeitsordnung	207
4. Das Reglement	207
a) Funktion und Inhalt	207
b) Rechtsnatur	208
c) Anspruch auf Erlass eines Reglements	209
d) Erlass und Abänderung	209
V. Die Stockwerkeigentümergeinschaft	210
1. Zur Rechtsnatur	210

2. Beschränkte Vermögens- und Handlungsfähigkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft	211
a) Die beschränkte Vermögensfähigkeit (Art. 712l Abs. 1 ZGB)	211
aa) Die Objekte des Verwaltungsvermögens	211
bb) Die Vermögenskomplexe	212
b) Die beschränkte Handlungs-, Prozess- und Betreuungsfähigkeit (Art. 712l Abs. 2 ZGB)	213
aa) Beschränkte Handlungsfähigkeit (Geschäfts- und Deliktsfähigkeit)	213
bb) Beschränkte Prozess- und Betreuungsfähigkeit	214
aaa) Beschränkte aktive Prozess- und Betreuungsfähigkeit	214
bbb) Beschränkte passive Prozess- und Betreuungsfähigkeit	215
3. Organisation der Gemeinschaft	217
a) Zu den Organisationsstrukturen	217
b) Die Versammlung der Stockwerkeigentümer	217
aa) Organähnliche Stellung	217
bb) Befugnisse	218
cc) Beschlüsse	218
aaa) Die gesetzlichen Bestimmungen	218
bbb) Die Quoren der Beschlussfassung	219
ccc) Die Berechnung der Mehrheit	220
ddd) Modalitäten der Beschlussfassung	221
eee) Die Anfechtung von Versammlungsbeschlüssen	221
c) Der Verwalter	222
aa) Rechtsstellung	222
bb) Bestellung	223
cc) Aufgabenbereiche	223
dd) Beendigung des Verwalterverhältnisses	225
aaa) Die Abberufung des Verwalters	225
bbb) Weitere Beendigungsgründe	227
d) Weitere «Organe»	227
VI. Entstehung und Untergang von Stockwerkeigentum	227
1. Entstehung	227
a) Grundbucheintragungen	227
b) Rechtsgeschäftliche Begründung	229
aa) Der Begründungsvertrag	229
bb) Die Begründungserklärung	230
cc) Weitere Begründungsmöglichkeit?	231
dd) Formerfordernisse	231
2. Untergang	232
a) Untergangsgründe	232
aa) Untergang der Liegenschaft oder des Baurechts (Art. 712f Abs. 1 ZGB)	232
bb) Aufhebungsvereinbarung und Aufhebungserklärung (Art. 712f Abs. 2 ZGB)	233
cc) Erfolgreich geltend gemachter Aufhebungsanspruch (Art. 712f Abs. 3 ZGB)	233

	dd) Zwangsweise Überführung in gewöhnliches Miteigentum (Art. 33c Abs. 4 GBV, Art. 976 ZGB per analogiam)	234
	b) Löschung im Grundbuch	234
§ 16	Das Gesamteigentum	235
	I. Begriff	235
	II. Die Bedeutung der Art. 652–654 ZGB	236
	III. Subjekte und Subjektswechsel	237
	IV. Die im Gesamteigentum stehenden Objekte	238
	1. Einzelne Objekte	238
	2. Verfügungen über die gemeinschaftlichen Objekte (Prinzip der Gesamtverfügung)	238
	V. Die Verfügungsmöglichkeit über «Anteile»	240
	VI. Die Entstehung des Gesamteigentums	241
	1. Persönliches Gemeinschaftsverhältnis als Voraussetzung	241
	a) Entstehung des Gesamthandsverhältnisses	241
	b) Einzelne Gesamthandsverhältnisse	242
	2. Zum Zeitpunkt der Entstehung des Gesamteigentums	242
	VII. Die Aufhebung von Gesamteigentum	244
	1. Grundsatz: Kein Aufhebungsanspruch des Gesamteigentümers	244
	2. Veräußerung des gemeinschaftlichen Objekts	244
	3. Eintritt eines Auflösungsgrundes	245
	4. Das Auseinandersetzungsverfahren	246
	a) Rechtsgrundlagen	247
	b) Art der Auseinandersetzung	247
	aa) Auseinandersetzungsvereinbarung	247
	bb) Richterliche Auseinandersetzung	248
	cc) Amtliche Auseinandersetzung	248
	c) Liquidatoren	248
	6. Kapitel: Das Grundeigentum	
§ 17	Die Grundstücke	251
	I. Zum Grundstücksbegriff des ZGB	251
	II. Die Liegenschaften (Grundstücke im eigentlichen Sinne)	253
	III. Anwendbarkeit des Liegenschaftsrechts auf Rechte	253
	1. Selbständige und dauernde Rechte (Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2; Art. 943 Abs. 1 Ziff. 2 ZGB)	254
	a) Selbständige und dauernde Rechte des Bundesprivatrechts	255
	b) Selbständige und dauernde Rechte im öffentlichen Recht des Bundes	256
	c) Selbständige und dauernde Rechte im kantonalen Recht	256
	2. Bergwerke	256
	3. Miteigentumsanteile	257

§ 18	Umfang des Grundeigentums	258
	I. Die horizontale Ausdehnung (Art. 668 ZGB)	259
	1. Die amtlichen Mittel zur Grenzfestlegung	259
	a) Die Grenzzeichen	259
	b) Der Grundbuchplan (Plan für das Grundbuch)	259
	c) Divergenz zwischen Grenzzeichen auf der Liegenschaft und Grenzlinien gemäss Grundbuchplan (Plan für das Grundbuch)	260
	2. Exkurs: Die privaten Grenzvorrichtungen	261
	3. Mitwirkungspflicht zur Grenzfestlegung und Abgrenzungs- bzw. Grenzscheidungsklage	261
	II. Die vertikale Ausdehnung (Art. 667 ZGB)	262
	1. Grenzziehungsfunktion des Grundeigentümerinteresses	262
	2. Art und Beschaffenheit des Grundeigentümerinteresses	263
	III. Umfang des Grundeigentums und Akzessionsprinzip	264
	1. Bedeutung des Akzessionsprinzips für die umfangmässige Ein- grenzung des Grundeigentums	265
	2. Vom Akzessionsprinzip erfasste Objekte	265
	a) Dauerbauten	265
	b) Pflanzen	266
	c) Quellen und das den Quellen gleichgestellte Grundwasser	267
	aa) Quellen (Art. 667 Abs. 2, Art. 704 ZGB)	267
	bb) Das den Quellen gleichgesetzte Grundwasser (Art. 704 Abs. 3 ZGB)	267
§ 19	Beschränkungen des Grundeigentums im ZGB und OR	269
	I. Nutzungsbeschränkungen	270
	1. Nutzungsbeschränkungen im Nachbarrecht	270
	a) Bedeutung und Geltungsbereich	270
	b) Der Begriff «Nachbar»	271
	c) Verbot übermässiger Einwirkungen (Art. 684 ZGB)	272
	aa) Anwendungsbereich	272
	bb) Einwirkungsarten	272
	aaa) Materielle Immissionen	272
	bbb) «Ideelle» Immissionen	274
	ccc) Negative Immissionen	274
	cc) Übermässigkeit der Einwirkung	275
	aaa) Massgeblichkeit der konkreten Interessenlage	275
	bbb) Schädlichkeit der Immission	275
	ccc) Lage und Beschaffenheit der Grundstücke sowie Ortsgebrauch	276
	dd) Rechtsbehelfe gegenüber übermässigen Einwirkungen ...	277
	d) Verbot schädigender Grabungen und Bauten (Art. 685 Abs. 1 ZGB)	277
	e) Nutzungsbeschränkungen durch Legalservitute	279
	aa) Überbaurecht (Art. 674 Abs. 3 ZGB)	279
	bb) Durchleitungsrecht (Art. 691 ZGB)	280
	cc) Notwegrecht (Art. 694 ZGB)	282
	dd) Notbrunnenrecht (Art. 710 ZGB)	285

ee) Exkurs: Scheidungsrechtliches Wohnrecht (Art. 121 Abs. 3 ZGB)	285
f) Weitere nachbarrechtliche Nutzungsbeschränkungen	286
aa) Wasserablauf	286
bb) Pflanzungen	286
aaa) Eindringende Wurzeln und Äste	287
bbb) Abstandsvorschriften im kantonalen Recht	288
2. Nutzungsbeschränkungen durch Zutrittsrechte	288
a) Das Zutrittsrecht zu Wald und Weide (Art. 699 Abs. 1 ZGB) ..	289
b) Weitere Zutrittsrechte	290
II. Verfügungsbeschränkungen	291
1. Gesetzliche Verfügungsbeschränkungen	292
a) Gesetzliche Verfügungsbeschränkungen im ZGB	292
aa) Unmittelbare Verfügungsbeschränkungen	292
bb) Mittelbare Verfügungsbeschränkungen	293
b) Gesetzliche Verfügungsbeschränkungen ausserhalb des ZGB ..	294
2. Gewillkürte Verfügungsbeschränkungen	295
a) Rechtsgeschäftliches Vorkaufsrecht	295
aa) Begriff und Rechtsnatur von Vorkaufsrecht und Vorkaufs- vertrag	295
bb) Inhalt und Ausgestaltung des Vorkaufsvertrages	296
cc) Form	298
dd) Vormerkung des Vorkaufsrechts im Grundbuch (Art. 216a OR, Art. 959 Abs. 1 ZGB)	298
ee) Der Vorkaufsfall	299
aaa) «Finale» Betrachtungsweise	300
bbb) «Ökonomische» Betrachtungsweise	302
ff) Ausübung des Vorkaufsrechts	303
aaa) Grundvoraussetzungen der erfolgreichen Aus- übungserklärung	303
bbb) Mitteilungspflicht des Verkäufers und des Grund- buchverwalters	304
ccc) Ausübungsfrist	304
ddd) Form und Inhalt	305
eee) Adressat	305
gg) Untergang	305
b) Kaufsrecht	306
aa) Begriff und Rechtsnatur von Kaufsrecht und Kaufsrechts- vertrag	306
bb) Inhalt und Ausgestaltung des Kaufsrechtsvertrages	306
cc) Form	308
dd) Vormerkung des Kaufsrechts im Grundbuch (Art. 216a OR, Art. 959 Abs. 1 ZGB)	308
ee) Ausübung des Kaufsrechts	308
ff) Untergang	309
gg) Abgrenzungen	309
c) Rückkaufsrecht	309
aa) Begriff und Rechtsnatur von Rückkaufsrecht und diesem zugrunde liegenden Rechtsgeschäft	309
bb) Inhalt	310

cc) Form	310
dd) Vormerkung des Rückkaufsrechts im Grundbuch (Art. 216a OR, Art. 959 Abs. 1 ZGB)	310
ee) Ausübung des Rückkaufsrechts und Wirkung	311
ff) Untergang	311
III. Aufhebung und Abänderung gesetzlicher (privatrechtlicher) Eigentumsbeschränkungen	311
1. Aufhebung und Abänderung von gesetzlichen Nutzungs- beschränkungen	312
2. Aufhebung und Abänderung von gesetzlichen Verfügungs- beschränkungen	313
3. Grundbuchliche Behandlung der Aufhebung und Änderung gesetzlicher Realobligationen	314
§ 20 Der rechtsgeschäftliche Erwerb des Eigentums an Grundstücken (Eigentumsübergang durch Grundbucheintragung)	315
I. Allgemeines	316
1. Die gesetzliche Regelung des rechtsgeschäftlichen Eigentum- serwerbs an Grundstücken	316
2. Der Geltungsbereich des absoluten Eintragungsprinzips	317
3. Die Stufenfolge des rechtsgeschäftlichen Eigentumserwerbs an Grundstücken	318
4. Die Bedeutung von Grundgeschäft und Grundbucheintragung für den Eigentumserwerb an Grundstücken	318
II. Die Voraussetzungen des rechtsgeschäftlichen Erwerbs von Eigentum an Grundstücken	319
1. Gültiges Grundgeschäft (causa)	319
a) Anwendungsfall des Kausalitätsprinzips	319
b) Typen von Grundgeschäften	322
c) Formerfordernis: Die öffentliche Beurkundung des Grund- geschäftes	323
aa) Begriff der «öffentlichen Beurkundung»	323
bb) Zwecke und Bedeutung der öffentlichen Beurkundung ...	324
aaa) Zwecke der öffentlichen Beurkundung	324
bbb) Die Bedeutung der öffentlichen Beurkundung	326
cc) Dem Beurkundungszwang unterstehende Grundgeschäfte	326
dd) Umfang des Formzwanges, insbesondere des Beurkun- dungszwanges	328
aaa) Ausgangslage	328
bbb) Die Zwecksetzung von Art. 657 Abs. 1 ZGB als Hilfsmittel der umfangmässigen Festlegung des Beurkundungszwanges	329
ccc) Herkömmliche Grundsätze der umfangmässigen Bestimmung des Formzwanges	330
ddd) Speziell zu den objektiv wesentlichen Vertrags- elementen	332
eee) Speziell zu den subjektiv wesentlichen Vertrags- elementen	334
fff) Einzelprobleme	334

d)	Der Formmangel	336
aa)	Erscheinungsbilder formungültiger Grundgeschäfte	336
bb)	Bedeutung und Problematik des Formmangels	337
cc)	Die Formungültigkeit als Nichtigkeit	338
dd)	Die Formungültigkeit als Ungültigkeit eigener Art	339
ee)	Sonderfall: Formungültigkeit bei Verletzung kantonaler Verfahrensvorschriften	340
ff)	Ausschluss der Geltendmachung eines Formmangels	341
aaa)	Die Praxis des Bundesgerichtes (Rechtsmiss- brauchsverbot; allenfalls Anspruch auf Restkauf- preis bzw. Schadenersatz aus Vertrauenshaftung) ...	341
bbb)	Die vorherrschende Lehrmeinung (Heilung des Formmangels; Rechtsmissbrauch)	343
gg)	Speziell: Formmangel und Kaufpreissimulation	345
hh)	Haftung bei Formmängeln	348
2.	Eintragung im Grundbuch	349
a)	Die Rechtsstellung der Parteien vor der Grundbucheintragung	349
b)	Die Grundbucheintragung als Konstitutiverfordernis des rechtsgeschäftlichen Erwerbs von Eigentum an Grundstücken	351
c)	Voraussetzungen der Eintragung im Grundbuch	351
aa)	Die Grundbuchanmeldung	351
aaa)	Wesen und Bedeutung der Grundbuchanmeldung ..	352
bbb)	Voraussetzungen der Grundbuchanmeldung	353
ccc)	Zur Rechtsnatur der Grundbuchanmeldung	354
ddd)	Die Unzulässigkeit des einseitigen Rückzuges der Grundbuchanmeldung	355
eee)	Wirkungen der Anmeldung	355
bb)	Der Ausweis über das Verfügungsrecht	356
cc)	Der Ausweis über den Rechtsgrund	359
d)	Die Wirkungen der Eintragung	360
aa)	Die allen Eintragungen gemeinsamen Wirkungen	360
aaa)	Die Rechtsvermutung zugunsten des Eingetragenen	360
bbb)	Der Rechtsschutz des Eingetragenen	361
bb)	Der Beginn der Wirkungen von konstitutiven Ein- tragungen	362
III.	Sonderfall: Der gutgläubige Erwerb des Eigentums an einem Grundstück vom Nichtberechtigten	362
1.	Voraussetzungen für den Schutz des gutgläubigen Dritten	363
a)	Gültigkeit des Erwerbsvorgangs	363
b)	Der gute Glaube des Dritten	364
aa)	Das Vertrauen auf die Richtigkeit der Grundbuchein- tragungen	364
bb)	Die erforderliche Aufmerksamkeit	365
2.	Wirkungen des Eigentumserwerbs an einem Grundstück durch einen gutgläubigen Dritten	366
§ 21	Der nichtrechtsgeschäftliche Erwerb des Eigentums an Grundstücken (Eigentumsübergang ohne Grundbucheintragung)	367
I.	Der Geltungsbereich des relativen Eintragungsprinzips	368

II. Ausserbuchliche Erwerbstatbestände	369
1. Die Aneignung (Okkupation; Art. 658 ZGB)	370
a) Begriff und Bedeutung	370
b) Die Aneignung eines im Grundbuch aufgenommenen Grundstücks (Art. 658 Abs. 1 ZGB)	370
aa) Voraussetzungen	370
aaa) Im Grundbuch aufgenommenes Grundstück	370
bbb) Nach Ausweis des Grundbuches (zufolge Derelik- tion) herrenloses Grundstück	370
ccc) Ergebnis	372
bb) Form und Wirkungen der Aneignung	373
aaa) Form der Aneignung	373
bbb) Wirkungen der Aneignung	373
c) Die Aneignung eines im Grundbuch nicht aufgenommenen Grundstücks (Art. 658 Abs. 2 ZGB)	373
2. Die Bildung neuen Landes (Art. 659 ZGB)	374
a) Begriff	374
b) Anwendungsfälle	374
aa) Veränderungen im Lauf oder Stand eines öffentlichen Gewässers	374
bb) Andere Veränderungen	375
c) Der Eigentumserwerb an neu gebildetem Land	375
3. Der Eigentumserwerb zufolge Bodenverschiebung (Art. 660 ZGB)	375
a) Überblick	375
b) Die grundlegende Voraussetzung des Eigentumserwerbs	376
aa) Anwendung des Grundsatzes der Unverrückbarkeit der Grenzen	376
bb) Abgrenzung	376
c) Der Eigentumserwerb an Bodenteilen und «anderen Gegen- ständen»	377
aa) Besondere Regelung für Bodenteile und «andere Gegen- stände»	377
bb) Der originäre Eigentumserwerb an Bodenteilen und «anderen Gegenständen»	378
d) Neufestsetzung der Grenze	378
4. Die Ersitzung (Art. 661–663 ZGB)	378
a) Begriff und Arten	378
b) Funktion und Bedeutung	379
aa) Konsolidierungs- und Sanierungsfunktion	379
bb) Bedeutung	380
c) Die ordentliche Ersitzung (Tabularersitzung; Art. 661 ZGB) ..	382
aa) Die Voraussetzungen der ordentlichen Ersitzung	382
aaa) Ersitzungsfähigkeit	382
bbb) Ersitzbares Objekt	382
ccc) Ungerechtfertigte Eintragung im Grundbuch	384
ddd) Ersitzungsbesitz	384
eee) Guter Glaube des Ersitzenden	386
bb) Die Rechtsstellung des Ersitzenden vor vollendeter ordentlicher Ersitzung	386
cc) Die Wirkungen der ordentlichen Ersitzung	386

d) Die ausserordentliche Ersitzung (Extratabularersitzung; Art. 662 ZGB)	387
aa) Der Anwendungsbereich der ausserordentlichen Ersitzung	387
bb) Anwendungsfälle	388
aaa) Das Grundstück ist im Grundbuch nicht aufgenommen (Art. 662 Abs. 1 ZGB)	388
bbb) Der Eigentümer ist aus dem Grundbuch nicht ersichtlich (Art. 662 Abs. 2 ZGB)	389
ccc) Der eingetragene Eigentümer ist seit Beginn der Ersitzungsfrist tot oder als verschollen erklärt (Art. 662 Abs. 2 ZGB)	389
ddd) Ausnahmefall: Der Ersitzungsprätendent ist im Grundbuch eingetragen	389
cc) Voraussetzungen	390
aaa) Ersitzungsfähigkeit	390
bbb) Ersitzbares Objekt	390
ccc) Ersitzungsbesitz	392
ddd) Amtliches Auskündungsverfahren (formelles Erfordernis)	392
dd) Die Rechtsstellung des Ersitzers vor vollendeter ausserordentlicher Ersitzung	393
ee) Die Wirkungen der ausserordentlichen Ersitzung	394
5. Der Eigentumserwerb eines Ehegatten durch Begründung oder Aufhebung der Gütergemeinschaft	394
a) Erwerb von Gesamteigentum durch ehevertragliche Begründung der Gütergemeinschaft	394
b) Entstehung von Alleineigentum durch Eintritt bestimmter Auflösungsstatbestände bei der Gütergemeinschaft	396
6. Der Erbgang	397
a) Bedeutung	397
b) Der Eigentumserwerb mit dem Tod des Erblassers	397
c) Exkurs: Die Überführung ins Alleineigentum eines Erben oder Vermächtnisnehmers	397
7. Die formelle Enteignung	398
a) Begriff	398
b) Der Eigentumserwerb des Enteigners	399
c) Ähnliche Tatbestände	399
aa) Öffentlich-rechtliche Landumlegung	399
bb) Eigentumserwerb durch Grenzregulierung	400
8. Urteil und Urteilssurrogate (Art. 656 Abs. 2 ZGB)	400
a) Voraussetzungen	400
b) Anwendungsfälle	401
c) Wirkungen	401
9. Zwangsvollstreckung	402
10. Weitere Fälle des aussergrundbuchlichen Eigentumserwerbs	402

§ 22 Der Verlust des Grundeigentums	404
I. Arten des Eigentumsverlustes	405
II. Der absolute Eigentumsverlust	405

1. Dereliktion	405
a) Voraussetzungen	405
aa) Verzicht des Eigentümers	405
bb) Löschung der Grundbucheintragung	406
b) Wirkungen der Dereliktion	406
c) Abgrenzungen	406
2. Der Untergang des Grundstücks	407
a) Vollständiger und irreversibler Untergang	407
b) Grundbuchliche Auswirkungen	408
III. Der relative Eigentumsverlust	408

7. Kapitel: Das Fahrniseigentum

§ 23	Der rechtsgeschäftliche Erwerb von Fahrniseigentum vom Berechtigten ..	411
I.	Voraussetzungen	411
1.	Das gültige Grundgeschäft	412
2.	Die Tradition (Besitzübertragung)	412
a)	Bedeutung der Tradition beim rechtsgeschäftlichen Erwerb von Fahrniseigentum	412
b)	Tradition als Erfüllung des Grundgeschäftes durch Verfügung über die Sache	413
aa)	Erfüllung und Verfügung	413
bb)	Zeitpunkt von Verpflichtung und Erfüllung durch Verfügung	413
cc)	Exkurs: Die Tradition als «Vertrag»	414
aaa)	Die Tradition als «Erfüllungsvertrag»	414
bbb)	Die Tradition als «dinglicher Vertrag»	415
c)	Besitzübertragung als Publizitätserfordernis	416
d)	Vollzug der Besitzübertragung	416
aa)	Tradition	416
aaa)	Rechtsnatur	416
bbb)	Formen	417
bb)	Traditionssurrogate	417
aaa)	Allgemeines	417
bbb)	Offene Besitzlage (longa manu traditio; Art. 922 Abs. 2 ZGB)	418
ccc)	Besitzwandlung (Besitzübertragung «kurzer Hand», brevi manu traditio)	419
ddd)	Besitzeskonstitut (Besitzauftrag, constitutum possessorium)	419
eee)	Besitzanweisung	420
fff)	Übertragung eines Warenpapiers (Art. 925 Abs. 1 ZGB)	421
II.	Das Verhältnis zwischen Tradition und Grundgeschäft	422
1.	Abhängigkeit der Tradition vom Grundgeschäft (kausale Natur der Tradition)	422
2.	Bedeutung: Vindikationsmöglichkeit des Veräußerers bei Nichtigkeit oder beim Dahinfallen des Grundgeschäftes	422

III. Der Erwerb unter Eigentumsvorbehalt	422
1. Bedeutung	422
2. Rechtliche Konstruktion des Eigentumsvorbehaltes	423
3. Objekte des Eigentumsvorbehaltes	423
IV. Die Eintragung in das Eigentumsvorbehaltsregister	424
V. Der verlängerte Eigentumsvorbehalt	425
1. Der «vertikal verlängerte» Eigentumsvorbehalt	426
2. Der «horizontal verlängerte» Eigentumsvorbehalt	426
VI. Der erweiterte Eigentumsvorbehalt	427
§ 24 Sonderfall: Der Erwerb von Fahrniseigentum vom Nichtberechtigten	427
I. Die Problemlage und ihre Lösungsansätze	428
1. Problemlage	428
2. Lösungsansätze	428
II. Voraussetzungen	429
1. Allgemeine Voraussetzungen	429
a) Gültiges Grundgeschäft	429
b) Besitzübertragung	430
2. Zusätzliche Voraussetzungen	430
a) Der gute Glaube des Erwerbers	430
aa) Objekt des guten Glaubens	430
bb) Die widerlegbare Vermutung des guten Glaubens	431
cc) Zum Begriff des guten Glaubens	431
dd) Ausschluss des Gutgläubensschutzes	432
ee) Massgebender Zeitpunkt	433
b) Die spezielle Sacheigenschaft des Erwerbsobjekts	434
aa) Anvertraute Sachen (Art. 933 ZGB)	434
bb) Geld und Inhaberpapiere (Art. 935 ZGB)	435
aaa) Gesetzgeberischer Grundgedanke	435
bbb) Geld	436
ccc) Inhaberpapiere	436
ddd) Abgrenzung (Ordre-, Namen- und Rektapapiere) ..	436
§ 25 Der nicht rechtsgeschäftliche (ausservertragliche) Erwerb von Fahrnis- eigentum	437
I. Die Aneignung (Okkupation; Art. 718, 719 ZGB)	438
1. Bedeutung	438
2. Voraussetzungen	438
a) Okkupierbare Sachen	438
aa) Herrenlose Sachen	438
aaa) Derelinquierte Sachen	438
bbb) Sachen, an denen noch nie Eigentum bestanden hat ..	438
ccc) Herrenlos werdende Tiere	439
ddd) Ausnahme	439
bb) Den herrenlosen Sachen gleichgestellte Gegenstände ..	439
b) Inbesitznahme mit dem Willen, Eigentümer zu werden	439

II. Der Fund (Art. 720–724 ZGB)	440
1. Die Problematik der systematischen Einordnung im ZGB	440
2. Voraussetzungen des Eigentumserwerbes	440
a) Finderstellung	440
b) Die verlorene Sache	441
c) Die Erfüllung von Finderpflichten	442
aa) Grundsätzliches	442
bb) Die Anzeigepflicht	442
cc) Die Aufbewahrungspflicht	443
aaa) Die angemessene Aufbewahrung	444
bbb) Der Notverkauf	444
d) Der unbenutzte Ablauf der Wartefrist	444
3. Wirkungen des Eigentumserwerbs	445
4. Schuldrechtliche Aspekte des Fundes	445
a) Die Rechte des Finders	445
aa) Die Gebrauchsbefugnis	445
bb) Der Anspruch auf Ersatz der Auslagen	445
cc) Das Recht auf Finderlohn	446
dd) Sicherung der Ansprüche des Finders	446
b) Die Benachrichtigungs- und Herausgabepflicht des Finders ...	446
c) Die Haftung des Finders	447
aa) Grundlagen	447
bb) Das Verschulden	447
cc) Die Haftung für den Zufall	448
5. Sonderfälle des Fundes	448
a) Allgemeines	448
b) Der Haus- und Anstaltsfund (Art. 720 Abs. 3, 722 Abs. 3 ZGB)	449
aa) Der Fundort	449
bb) Der Eigentumserwerb durch den Haus- oder Anstaltsherrn	450
c) Der Schatzfund (Art. 723 ZGB)	451
aa) Der «Schatz»-Begriff	451
bb) Der Eigentumserwerb durch den Eigentümer der «bergenden» Sache	451
cc) Die Rechtsstellung des Entdeckers	452
d) Der Fund wissenschaftlicher Gegenstände (Art. 724 ZGB) ...	453
aa) Der Begriff «wissenschaftlicher» Gegenstand	453
bb) Der Eigentumserwerb durch den Kanton	453
cc) Die Rechtsstellung des Entdeckers	454
e) Der Fund eines Wertpapiers	454
III. Die Zuführung (Art. 725 ZGB)	456
1. Allgemeines	456
2. Die Voraussetzungen der Zuführung	456
a) Bewegliche Sache	456
b) Unfreiwilliger Besitzverlust	456
c) Besitzerwerb	457
d) Die Erfüllung von Finderpflichten	457
3. Die Rechtsfolgen der Zuführung	458
a) Dingliche Rechtsfolgen	458
b) Schuldrechtliche Ansprüche	458

IV. Die Verarbeitung (Art. 726 ZGB)	458
1. Allgemeines	458
2. Die Rechtsnatur der Verarbeitungsnorm	458
3. Voraussetzungen der Verarbeitung	459
a) Fremde, bewegliche Sachen	459
b) Die Verarbeitungshandlung	460
c) Die «neue Sache»	460
d) Die aufgewendete Arbeit muss wertvoller sein als der verwendete Stoff	461
4. Die Bestimmung des Verarbeiters	461
a) Problematik	461
b) Zulässiger Umfang der Fremdverarbeitung	461
aa) Fehlen einer Dispositionsfreiheit	461
bb) Die objektive Risikoverteilung als Anknüpfungspunkt für eine «Fremdverarbeitung»	462
5. Die dinglichen Rechtsfolgen der Verarbeitung	463
a) Grundsatz	463
b) Bösgläubige Verarbeitung	463
6. Wirkungen auf schuldrechtliche Benutzungsrechte	464
7. Die schuldrechtlichen Ausgleichsansprüche	464
a) Allgemeines	464
b) Schadenersatzansprüche	464
c) Bereicherungsansprüche	465
d) Weitere Ansprüche	465
V. Die Verbindung und Vermischung (Art. 727 ZGB)	466
1. Voraussetzungen von Verbindung und Vermischung	466
a) Bewegliche Sachen	466
b) Sachen verschiedener Eigentümer	466
c) Realakt	466
2. Die Strukturmerkmale der Verbindung und Vermischung	467
a) Merkmale der Verbindung	467
b) Merkmale der Vermischung	467
aa) Vorbemerkung	467
bb) Die Vermischung von Sachen gleicher Art und Güte	468
aaa) Die herrschende Lehre und deren problematische Grundlagen	468
bbb) Die Vermischung vertretbarer Sachen als Anwendungsfall des Art. 727 ZGB	469
cc) Sonderfall: Die Vermischung von Geld	470
c) Besondere Intensität von Verbindung und Vermischung	470
aa) Grundsätzliches	470
bb) Keine Trennung ohne wesentliche Beschädigung der Sache	471
cc) Keine Trennung ohne wesentliche Veränderung des Sachwertes	471
dd) Keine Trennung ohne unverhältnismässige Arbeit und Auslagen	471
3. Dingliche Rechtsfolgen der Verbindung und Vermischung	472
a) Eintritt der Akzession oder Entstehung von Miteigentum	472
aa) Verlust der Sonderrechtsfähigkeit als «lex generalis»	472
bb) Entstehung von Miteigentum als «lex specialis»	472

aaa) Durchbrechung der Rechtsfolge des Akzessions- prinzips	472
bbb) Untergang des «ursprünglichen» Eigentums	473
ccc) Die Entstehung einer «communio incidens»	473
b) Eintritt der Akzession (Art. 727 Abs. 2 ZGB)	473
aa) Voraussetzung	473
bb) Wirkungen gegenüber Dritten	474
c) Die Entstehung von Miteigentum (Art. 727 Abs. 1 ZGB)	475
aa) Voraussetzung	475
bb) Wirkungen gegenüber Dritten	475
4. Schuldrechtliche Ausgleichsansprüche bei der Verbindung und Vermischung	475
a) Bei Eintritt der Akzession	475
b) Bei Entstehung von Miteigentum	476
 VI. Die Ersitzung (Art. 728 ZGB)	477
1. Allgemeines	477
a) Die Funktion der Ersitzung	477
b) Die Bedeutung der Ersitzung als Erwerbstatbestand	477
aa) Allgemeines	477
bb) Abgrenzung: Der Erwerb von anvertrauten und abhanden gekommenen Sachen	478
cc) Das Anwendungsgebiet der Ersitzung	478
aaa) Besitzerwerb durch Rechtsgeschäft	478
bbb) Besitzerwerb durch Universalsukzession	479
ccc) Besitzerwerb ohne Veräußerungsgeschäft	479
2. Die Voraussetzungen der Ersitzung	479
a) Die ersitzbaren Objekte	479
aa) Grundsatz	479
bb) Öffentliche Sachen	479
cc) Erbschaftssachen	480
dd) Wertpapiere	480
b) Die ersitzbaren Rechte	480
aa) Eigentum	480
bb) Beschränkte dingliche Rechte	481
c) Der Ersitzungsbesitz	481
aa) Eigenbesitz	481
bb) Unangefochtener Besitz	481
d) Die Ersitzungsfähigkeit	482
e) Der gute Glaube	482
f) Die Wahrung der Ersitzungsfrist	483
aa) Der Fristenlauf	483
bb) Unterbrechung der Ersitzungsfrist	483
cc) Stillstand der Ersitzungsfrist	484
3. Die Rechtsstellung des Ersitzungsprätendenten während der Dauer der Ersitzung	484
4. Die Rechtsfolgen der Ersitzung	484
a) Dingliche Rechtsfolgen	484
b) Bereicherungsrechtliche Ansprüche	484

§ 26	Der Verlust des Fahrniseigentums	485
	I. Allgemeines	485
	II. Der absolute Eigentumsverlust	486
	1. Dereliktion	486
	a) Voraussetzungen	486
	b) Wirkungen der Dereliktion	486
	2. Untergang der Sache	487
	III. Der relative Eigentumsverlust	487
	IV. Öffentlich-rechtliche Tatbestände des Eigentumsverlustes	487
8. Kapitel: Sachenrechtliche Rechtsbehelfe des Eigentümers		
§ 27	Eigentumsklage	489
	I. Begriff und Bedeutung	489
	1. Begriff	489
	2. Bedeutung	490
	II. Aktiv- und Passivlegitimation	491
	1. Die Aktivlegitimation	491
	2. Die Passivlegitimation	492
§ 28	Eigentumsfreiheitsklage	492
	I. Begriff und Bedeutung	492
	1. Begriff	492
	2. Bedeutung	493
	II. Art der Eigentumsstörung	494
	III. Aktiv- und Passivlegitimation	495
	1. Die Aktivlegitimation	495
	2. Die Passivlegitimation	495
§ 29	Eigentumsfeststellungsklage	496
§ 30	Abgrenzungsanspruch und Abgrenzungs- bzw. Grenzscheidungsklage; Anspruch und Klage auf Neufestsetzung der Grenze	497
	I. Der Abgrenzungsanspruch	497
	II. Die Abgrenzungsklage (der Anspruch auf amtliche Vornahme der Abgrenzung)	498
	III. Die Grenzscheidungsklage	498
	IV. Der Anspruch auf Neufestsetzung der Grenze	499
	V. Die Klage auf Neufestsetzung der Grenze	500

§ 31	Klagen aufgrund der Verantwortlichkeit des Grundeigentümers	500
	I. Verhältnis der Klagen aus Art. 679 ZGB zur Eigentumsfreiheitsklage	501
	II. Die einzelnen Klagen auf der Grundlage von Art. 679 ZGB	502
	1. Die Beseitigungsklage	502
	2. Die Präventivklage	503
	3. Die Unterlassungsklage	503
	4. Die Schadenersatzklage	503
	5. Die Feststellungsklage	504
	III. Aktiv- und Passivlegitimation	504
	1. Die Aktivlegitimation	504
	2. Die Passivlegitimation	505
	IV. Gerichtsstand	506
§ 32	Rechtsbehelfe des Eigentümers aus Besitz	506
	I. Besitzerschutz	507
	1. Zum Schutz gegenüber «verbotener Eigenmacht»	507
	2. Die Rechtsbehelfe gegenüber «verbotener Eigenmacht»	507
	a) Selbsthilfe	507
	b) Besitzeschutzklagen	508
	aa) Klage aus Besitzesentziehung	508
	bb) Klage aus Besitzesstörung	508
	cc) Zum Verfahren	509
	II. Besitzesrechtsklage (Fahrnisklage)	510
	1. Bedeutung	510
	2. Geltendmachung	511
	a) Voraussetzungen	511
	b) Einschränkung und Ausschluss	512
	aa) Einschränkung und deren Ausnahme	512
	bb) Ausschluss	513
§ 33	Grundbuchrechtliche Rechtsbehelfe des Eigentümers	513
	I. Grundbuchberichtigungsklage (Art. 975 ZGB)	514
	1. Funktion	514
	2. Feststellungsklage, Feststellungsurteil und Grundbuchanmeldung	514
	3. Für den Eigentümer bedeutsamer Anwendungsbereich	515
	4. Klageausschluss beim Rechtserwerb durch einen gutgläubigen Dritten	516
	5. Abgrenzung: Berichtigung nachträglicher Divergenz zwischen formeller und materieller Berechtigung	516
	II. Grundbuchbeschwerde	517
	1. Spezielle Grundbuchbeschwerde (Art. 103 GBV)	517
	2. Allgemeine Grundbuchbeschwerde (Art. 104 GBV)	518
	III. Schadenersatzklage (Art. 955 ZGB)	518

§ 34	Weitere sachenrechtliche Rechtsbehelfe des Eigentümers im Überblick ..	519
	I. Klage auf Ausschluss aus der Mit- oder Stockwerkeigentümergeinschaft (Art. 649b ZGB)	519
	II. Klage auf Feststellung des Teilungsanspruchs und Teilungsklage beim Miteigentum (Art. 650, Art. 651 Abs. 2 ZGB)	520
	III. Klage des Gesamteigentümers auf Auseinandersetzung	520
	IV. Das Kapprecht	520
	V. Anspruch auf Beseitigung von Bäumen und Sträuchern	520
	VI. Rechtsbehelfe des «künftigen» Grundeigentümers	521
	VII. Ansprüche des Baumaterial- und des Bodeneigentümers (Art. 671–673 ZGB)	521
	1. Ansprüche des Materialeigentümers	522
	2. Ansprüche des Grundeigentümers	522
	VIII. Ansprüche auf Einräumung von Dienstbarkeiten	522
	1. Anspruch auf Einräumung eines Überbaurechts (Art. 674 Abs. 3 ZGB)	523
	2. Anspruch auf Einräumung eines Durchleitungsrechts (Art. 691 ZGB)	523
	3. Anspruch auf Einräumung eines Wegrechts (sog. Notweg, Art. 694 ZGB)	523
	4. Anspruch auf «Abtretung eines Anteils an einem Brunnen oder an einer Quelle» (sog. Notbrunnen, Art. 710 ZGB)	524
	IX. Ansprüche beim Wasserabfluss (Art. 689 ZGB)	524
	X. Ansprüche im Zusammenhang mit dem Zutritt zu fremden Grundstücken, sowie mit der Wegschaffung und der Herausgabe «zugeführter» Sachen	525
	1. Ansprüche des Eigentümers der «zugeführten» Sache	525
	2. Ansprüche des Grundeigentümers, dem eine Sache zugeführt wird	525
	Sachwortverzeichnis	527
	Gesetzesregister	569