

Dr. iur. Hans Michael Riemer
Professor an der Universität Zürich

Die beschränkten dinglichen Rechte

Dienstbarkeiten, Grund- und
Fahmispfandrechte, Grundlasten

Zweite, überarbeitete Auflage

Grundriss des schweizerischen Sachenrechts
Band II



Stämpfli Verlag AG Bern • 2000

Inhaltsverzeichnis

	Literatur.....	17
	Verzeichnis der wichtigsten Abkürzungen.....	25
§ 1	Einleitung.....	29
	1. Kapitel: Allgemeine Grundlagen der beschränkten dinglichen Rechte.....	30
§ 2	Wichtigste Rechtsquellen.....	30
	I. Bundesrecht.....	30
	II. Kantonales Recht.....	31
§ 3	Begriff und Wesen sowie Funktion der beschränkten dinglichen Rechte; Bezeichnungen.....	31
	I. Das beschränkte dingliche Recht als subjektives Recht	31
	II. Das beschränkte dingliche Recht als dingliches Recht	32
	III. Beschränkte dingliche Rechte und Eigentum.....	32
	IV. Subjekte der beschränkten dinglichen Rechte (alleinige und gemeinschaftliche Innehabung beschränkter dinglicher Rechte).....	34
	V. Objekte der beschränkten dinglichen Rechte.....	35
	VI. Funktion der beschränkten dinglichen Rechte.....	35
	VII. Bezeichnungen.....	36
§ 4	Arten der beschränkten dinglichen Rechte.....	36
	I. Überblick.....	36
	II. Typengebundenheit (Numerus clausus) und Typenfixierung	37
§ 5	Beschränkte dingliche Rechte und allgemeine Prinzipien des schweizerischen Sachenrechts.....	38
§ 6	Beschränkte dingliche Rechte im System der subjektiven Rechte (schematische Übersicht).....	40

	2. Kapitel: Dienstbarkeiten (Servituten).....	41
§ 7	Wichtigste Rechtsquellen.....	41
	I. Bundesrecht.....	41
	II. Kantonales Recht.....	41
§ 8	Begriff und Wesen der Dienstbarkeit.....	41
§ 9	Objekte der Dienstbarkeiten.....	43
	I. Grundstücke.....	43
	II. Mobilien und Rechte.....	43
§ 10	Einteilung der Dienstbarkeiten.....	44
	I. Nach dem Inhalt des Rechtes.....	44
	A. Schematische Übersicht.....	44
	B. Erläuterungen.....	44
	1. Allgemeines.....	44
	2. Gesetzlich besonders geregelte Dienstbarkeiten	44
	3. Übrige Dienstbarkeiten.....	45
	II. Nach der Art der Berechtigung.....	47
	A. Schematische Übersicht (die Ziffern beziehen sich auf die nachfolgenden Erläuterungen).....	47
	B. Erläuterungen.....	47
	1. Grunddienstbarkeiten und Personaldienstbarkeiten..	47
	2. Reguläre und irreguläre Personaldienstbarkeiten.	48
	3. Selbständige und dauernde sowie übrige Personaldienstbarkeiten.....	49
	4. Nicht als Grundstück und als Grundstück ins Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Personaldienstbarkeiten.....	50
	III. Das Verhältnis der Einteilungskriterien I und II unter sich...	51
	A. Regel.....	51
	B. Ausnahmen.....	51
	1. Nutzniessung.....	51
	2. Wohnrecht.....	52
	3. Überbaurecht.....	52
	4. Keine weiteren Ausnahmen.....	52
	IV. Anwendbares Recht.....	53

§ 11	Errichtung (Entstehung) und Untergang der Dienstbarkeiten .	54
I.	Errichtung (Entstehung).....	54
A.	Rechtsgrund.....	54
	1. Freiwillige vertragliche Vereinbarung	54
	2. Weitere Rechtsgründe (Auswahl).....	55
B.	Grundbucheintrag.....	57
	1. Bedeutung bei freiwilliger vertraglicher Vereinbarung der Dienstbarkeit.....	57
	a) Allgemeines.....	57
	b) Bedingte und befristete Dienstbarkeiten.....	59
	c) Spezialfall: Leitungsbaurecht i. S. v. Art. 676 ZGB.....	60
	d) Anhang: Nutzniessung an Fährnis und Rechten... ..	61
	2. Bedeutung bei weiteren Rechtsgründen (Auswahl)..	61
II.	Untergang.....	62
A.	Untergangsgründe.....	62
	1. Übersicht.....	62
	2. Der Fall von Art. 736 ZGB im Besonderen.....	63
B.	Grundbuchliche Behandlung.....	65
§ 12	Inhalt und Umfang der Dienstbarkeiten	66
I.	Zulässiger Inhalt und Umfang	66
A.	Allgemeines.....	66
B.	Besondere Bestimmungen.....	67
	1. Umfang der Dienstbarkeiten (Art. 737-740 ZGB)....	67
	2. Unterhaltspflichten (Art. 741 ZGB).....	70
	3. Verlegung der Dienstbarkeiten; Teilung des berechtigten oder belasteten Grundstücks (Art. 742-744 ZGB).....	70
II.	Unzulässiger Inhalt.....	71
A.	Leistungspflichten.....	71
B.	Beschränkung der persönlichen Betätigungsfreiheit	72
§ 13	Die gesetzlich besonders geregelten Dienstbarkeiten	74
I.	Die Nutzniessung.....	74
A.	Funktion und Bedeutung.....	74
B.	Gesetzliche Regelung.....	75
II.	Das Wohnrecht.....	75
A.	Funktion und Bedeutung.....	75
B.	Gesetzliche Regelung.....	76

III.	Baurecht.....	77
	A. Gewöhnliches Baurecht.....	77
	1. Bezeichnungen und Begriffliches.....	77
	2. Funktion und Bedeutung des Baurechts; Gesetzesrevision.....	78
	3. Gesetzliche Regelung.....	80
	B. Überbaurecht.....	82
	C. Das Leitungsbaurecht.....	82
IV	Quellenrecht.....	82
	3. Kapitel: Pfandrechte.....	84
	1. Abteilung: Grundpfandrechte.....	84
§ 14	Wichtigste Rechtsquellen	
	I. Bundesrecht.....	84
	II. Kantonales Recht.....	85
§ 15	Einteilung dieser Abteilung und des Gesetzes.....	85
§ 16	Wesen und Funktion der Grundpfandrechte.....	86
§ 17	Die Grundpfandrechte im System der subjektiven Rechte, insbesondere der dinglichen.....	90
	I. Schematische Übersicht.....	90
	II. Das Grundpfandrecht als dingliches Recht.....	91
	III. Das Grundpfandrecht als beschränktes dingliches Recht	91
	IV. Das Grundpfandrecht als Verwertungsrecht (Wertrecht oder Haftungsrecht).....	91
	A. Dienstbarkeiten und Pfandrechte.....	91
	B. Grundlasten und Pfandrechte.....	93
	V. Das Grundpfandrecht als Recht an einem Grundstück	93
	1. Liegenschaften.....	94
	2. Die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte.....	95
	3. Die Bergwerke.....	95
	4. Die Miteigentumsanteile an Grundstücken	96
§ 18	Entstehung des Grundpfandrechtes.....	96
	I. Errichtung durch Rechtsgeschäft und Grundbucheintrag	96
	A. Pfandrechtsbestellungen zugunsten eines Dritten	96
	1. Obligatorisches Grundgeschäft.....	97
	a) Form.....	97
	b) Inhalt.....	98

2. Grundbucheintrag.....	100
B. Eigentümer-und Inhaberpfandrechte.....	100
II. Entstehung durch richterliches Urteil und Grundbucheintrag	101
III. Entstehung kraft Gesetzesvorschrift (gesetzliches Grundpfandrecht).....	101
A. Allgemeines.....	101
B. Unmittelbare gesetzliche Grundpfandrechte.....	102
1. Grundsatz.....	102
2. Anwendungsfälle.....	102
a) Kosten der Sicherungsvorkehrungen des Pfandgläubigers (Art. 808 Abs. 3, 810 Abs. 2 ZGB).....	102
b) Betreibungskosten, Zinsen (Art. 818 Abs. 1 Ziff. 2 und 3 und Abs. 2 ZGB).....	102
c) Auslagen zur Erhaltung der Pfandsache (Art. 819 ZGB).....	103
d) Gemäss kantonalem Recht (Art. 836 ZGB).....	103
C. Mittelbare gesetzliche Pfandrechte.....	105
1. Grundsatz.....	105
2. Anwendungsfälle.....	105
a) Gemäss kantonalem Recht (Art. 836 ZGB).....	105
b) Kaufpreisforderung, Ansprüche des Pfründers, Forderung der Miterben und Gemeinder aus Teilung sowie Forderungen der Bauhandwerker (Art. 837 ZGB, Art. 523 OR).....	105
c) Beitragsforderungen der Stockwerkeigentümergeinschaft, Heimfallsentschädigung, Baurechtszinsforderungen (Art. 712i, 779d Abs. 2, 779i und k ZGB).....	106
3. Rechtsnatur des Anspruches auf Pfandrechtserrichtung.....	106
4. Art des Pfandrechts.....	108
IV Zusammenfassender Überblick über die - alternativen - Entstehungsvoraussetzungen für Grundpfandrechte.....	108
1. Rechtsgeschäft und Grundbucheintrag.....	108
2. Richterliches Urteil.....	108
3. Entstehung kraft Gesetzes.....	108
§ 19 Untergang des Grundpfandrechtes.....	109
I. Untergang ohne Zwangsvollstreckung (insbesondere gemäss Zivilrecht).....	109
A. Untergangsgründe.....	109
1. Untergang der sichergestellten Forderung.....	109
2. Weitere Untergangsgründe.....	109

	B. Grundbuchliche Behandlung.....	109
	1. Bei Untergang der sichergestellten Forderung	109
	2. Bei den weiteren Untergangsgründen.....	111
	II. Untergang im Rahmen der Zwangsvollstreckung (gemäss SchKG).....	111
§ 20	Der Rang der Grundpfandrechte (Pfandstellen).....	112
	I. Allgemeines.....	112
	II. Entstehung des Ranges.....	113
	A. Gesetzliche Pfandrechte.....	113
	1. Unmittelbare gesetzliche Pfandrechte.....	113
	2. Mittelbare gesetzliche Pfandrechte.....	114
	B. Pfandrechte aufgrund eines richterlichen Urteils	114
	C. Rechtsgeschäftliche Pfandrechte.....	115
	1. Regel.....	115
	2. Ausnahmen.....	115
	III. System der festen (offenen) Pfandstelle.....	116
	A. Allgemeines.....	116
	1. Nachrückungssystem («Bücherbeigesystem»)	116
	2. System der festen (offenen) Pfandstelle («Büchergestellsystem»).....	116
	B. Regel.....	116
	C. Ausnahmen.....	117
	1. Vertragliche Vereinbarung.....	117
	2. Leere Pfandstellen bei der Verwertung.....	117
	IV. Exkurs: Betreibung auf Grundpfandverwertung bei einem mit mehreren Grundpfandrechten belasteten Grundstück	118
	A. Problemstellung im Einzelnen.....	118
	B. Problemlösung.....	119
	1. Grundlagen der Betreibung auf Pfandverwertung	119
	2. Fällige und nichtfällige Forderungen.....	119
	3. Volle und ungenügende/keine Deckung.....	120
	V. Das Grundpfandrecht im Verhältnis zu anderen dinglichen Rechten am Grundstück.....	121
	A. Grundpfandrecht und Eigentum.....	121
	B. Grundpfandrechte und andere beschränkte dingliche Rechte.....	121
	1. Ältere Dienstbarkeiten und Grundlasten.....	121
	2. Jüngere Dienstbarkeiten und Grundlasten bei Nachgangserklärung des Grundpfandgläubigers.	122
	3. Jüngere Dienstbarkeiten und Grundlasten ohne Nachgangserklärung des Grundpfandgläubigers.	122
	C. Grundpfandrechte und vorgemerkte persönliche Rechte.	123

§ 21	Umfang und Wirkungen der Pfandhaft	124
	I. Umfang der Pfandhaft	124
	A. Bestandteile	124
	B. Zugehör	125
	C. Natürliche Früchte	126
	1. Vor der Trennung	126
	2. Nach der Trennung	126
	D. Zivile Früchte (Miet- und Pachtzinse)	126
	E. Versicherungssumme und andere Surrogate	127
	II. Wirkungen der Pfandhaft	127
§ 22	Grundpfandverschreibung und Schuldbrief	127
	I. Allgemeines und Übersicht	127
	II. Hauptmerkmale der Grundpfandverschreibung (= Hauptunterschiede im Vergleich zum Schuldbrief; Art. 824-835 ZGB)	128
	A. Sicherstellung beliebiger Forderungen	128
	B. Akzessorietät des Pfandrechtes zur Forderung	129
	C. Keine Verkörperung in einem Wertpapier	130
	1. Regel	130
	a) Allgemeines	130
	b) Übertragung der Forderung	130
	c) Verpfändung der Forderung	131
	d) Mortifikationserklärung bei Verlust	131
	2. Ausnahme	131
	III. Hauptmerkmale des Schuldbriefs (=Hauptunterschiede im Vergleich zur Grundpfandverschreibung; Art. 842-846, 854-874 ZGB)	132
	A. Sicherstellung nur besonderer Forderungen	132
	1. Regel	132
	2. Ausnahme	133
	B. Unabhängigkeit von der ursprünglichen Forderung	133
	1. Regel	133
	2. Ausnahmen	135
	a) Vertraglicher Verzicht auf Novation	135
	b) Handlungsunfähigkeit des Schuldners und andere Nichtigkeitsgründe	135
	C. Verkörperung in einem Wertpapier (Wertpapiercharakter des Schuldbriefs)	136
	1. Allgemeines	136
	2. Ausstellung des Wertpapiers	137
	3. Übertragung	138
	4. Verpfändung	139
	5. Kraftloserklärung bei Verlust	140

IV.	Wichtigste Unterschiede zwischen Grundpfandverschreibung und Schuldbrief im Überblick	140
V	Wichtigste Gemeinsamkeiten von Grundpfandverschreibung und Schuldbrief (= Unterschiede zur Gült).....	140
A.	Auch persönliche Haftung des Schuldners.....	141
B.	Trennung von Eigentümer- und Schuldnerstellung möglich (Haftung des Grundstücks für fremde Schuld)..	141
C.	Beliebige Grundstücke als Pfandobjekte.....	142
D.	Keine Belastungsgrenze.....	142
§ 23	Die Gült	143
I.	Die Unterschiede zwischen Grundpfandverschreibung und Schuldbrief bestehen auch zwischen Grundpfandverschreibung und Gült.....	143
II.	Die Gemeinsamkeiten von Grundpfandverschreibung und Schuldbrief unterscheiden diese von der Gült	143
A.	Blosse Sachhaftung.....	143
B.	Besonders sichere Grundstücke.....	143
C.	Belastungsgrenze.....	144
D.	Keine Trennung von Eigentümer- und Schuldnerstellung.	144
§ 24	Schematische Übersicht über die wichtigsten Merkmale von Grundpfandverschreibung, Schuldbrief und Gült	145
§ 25	Das Bauhandwerkerpfandrecht	146
I.	Rechtsnatur des Bauhandwerkerpfandrechts und des Anspruchs auf seine Errichtung	146
II.	Motiv und grundsätzliche Ausgestaltung der gesetzlichen Privilegierung der Bauhandwerker.....	148
III.	Anspruchsvoraussetzungen positiver und negativer Natur....	149
A.	Bauhandwerkereigenschaft.....	149
B.	Lieferung von Material und Arbeit oder Arbeit allein. . . .	150
C.	Kein Bauhandwerkerpfandrecht an Verwaltungsvermögen und öffentlichen Sachen im Gemeingebrauch (negative Voraussetzung).....	152
D.	Einhaltung der gesetzlichen Frist.....	153
E.	Keine anderweitige Sicherheit (negative Voraussetzung)	155
F.	Anerkennung oder gerichtliche Zusprechung der Forderung	155
IV	Eintragungsverfahren.....	155
A.	Aussergerichtliche Eintragung.....	155
B.	Eintragung kraft richterlicher Anordnung	156
V	Wirkungen der Eintragung.....	157
A.	Rang verschiedener Bauhandwerkerpfandrechte untereinander.....	158

	B. Vorrecht der Bauhandwerkerpfandrechte im Verhältnis zu anderen Grundpfandgläubigern	158
§ 26	Anleihenstiel mit Grundpfandrecht	158
	2. Abteilung: Fahmispfandrechte	159
§ 27	Wichtigste Rechtsquellen	159
	I. Bundesrecht	159
	II. Kantonales Recht	160
§ 28	Einteilung des Gesetzes und dieser Abteilung	160
§ 29	Wesen und Funktion der Fahmispfandrechte	162
§ 30	Die Fahmispfandrechte im System der subjektiven Rechte, insbesondere der dinglichen	163
	I. Das Fahmispfandrecht als beschränktes dingliches Recht, und zwar als Wertrecht	163
	II. Das Fahmispfandrecht als Recht am Fährnis	163
§ 31	Das Faustpfandrecht	164
	I. Begriff und Objekte des Faustpfandrechtes	164
	II. Entstehung des Faustpfandrechtes	164
	A. Regel: Pfandvertrag und Besitzesübertragung	164
	1. Allgemeines	164
	2. Pfandvertrag	165
	3. Besitzesübertragung am Pfandobjekt	165
	B. Ausnahme: Pfandvertrag und Registereintrag (sog. Mobiliarhypothek, Fährnisverschreibung, Registerpfandrecht)	167
	III. Untergang des Faustpfandrechtes	168
	IV. Umfang und Wirkung der Pfandhaft	169
§ 32	Das Retentionsrecht	169
	I. Wesen und Voraussetzungen des Retentionsrechtes	169
	A. Wesen	169
	B. Voraussetzungen	170
	1. Verwertbare Sache	170
	2. Fälligkeit der zu sichernden Forderung	170
	3. Zusammenhang zwischen Forderung und Retentionsobjekt	170
	a) Beim sog. bürgerlichen Retentionsrecht	170

	b) Beim sog. kaufmännischen Retentionsrecht	171
	4. Besitzesübertragung an der Sache	172
	5. Kein rechtsgeschäftlicher oder gesetzlicher Ausschluss der Retention	172
	II. Entstehung des Retentionsrechtes	172
	III. Untergang des Retentionsrechtes	173
	IV. Umfang und Wirkungen der Pfandhaft	173
	V. Besondere Bestimmungen über Retentionsrechte	174
§ 33	Das Pfandrecht an Forderungen und anderen Rechten	175
	I. Begriff und Objekte des Pfandrechtes am Recht	175
	II. Entstehung des Pfandrechtes am Recht	176
	A. Verpfändung von Wertpapieren (Art. 901 und 902 ZGB)	176
	B. Verpfändung von Forderungsrechten, für welche kein Wertpapier besteht (Art. 900 Abs. 1 und 2 ZGB)	177
	C. Verpfändung anderer Rechte (Art. 900 Abs. 3 ZGB)	177
	III. Untergang des Pfandrechtes am Recht	178
	IV. Umfang und Wirkungen der Pfandhaft	178
§ 34	Versatzpfand (Pfandleihe)	178
	I. Begriff und Funktion des Versatzpfandes	178
	II. Gesetzliche Regelung	179
§ 35	Pfandbriefe	180
	4. Kapitel: Grundlasten	181
§ 36	Rechtsquellen	181
	I. Bundesrecht	181
	II. Kantonales Recht	181
§ 37	Begriff, Erscheinungsformen und systematische Stellung der Grundlast	181
§ 38	Errichtung und Untergang der Grundlast	183
I.	Errichtung	183
II.	Untergang	184
	Sachregister	185
	Gesetzesregister	193