

Josef Studer

# Repetitorium Sachenrecht

Kurz gefasste Darstellung mit  
Schemata, Übungen und Lösungen

3., überarbeitete Auflage

# Inhaltsübersicht

---

<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>Inhaltsübersicht</b>	<b>6</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>7</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>19</b>
<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>22</b>
<b>1. Teil Grundlagen des Sachenrechts</b>	<b>25</b>
<b>2. Teil Begriffe im Sachenrecht</b>	<b>29</b>
<b>3. Teil Prinzipien des Sachenrechts</b>	<b>52</b>
<b>4. Teil Das Eigentum</b>	<b>63</b>
<b>5. Teil Die beschränkten dinglichen Rechte</b>	<b>114</b>
<b>6. Teil Der Besitz</b>	<b>171</b>
<b>7. Teil Das Grundbuch</b>	<b>190</b>
<b>Lösungen</b>	<b>210</b>
<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>219</b>

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>Inhaltsübersicht</b>	<b>6</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>7</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>19</b>
<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>22</b>
<b>I. Teil Grundlagen des Sachenrechts</b>	<b>25</b>
A. Begriff	25
B. Rechtsgrundlagen des Sachenrechts	26
1. Die Regelungen des ZGB	26
2. Die bundesrechtlichen Regelungen neben dem ZGB	26
3. Die kantonalen gesetzlichen Bestimmungen	27
3.1 Kantonales Privatrecht	27
3.2 Kantonales öffentliches Recht	27
4. Weitere Rechtsgrundlagen	28
C. Übungen zum 1. Teil	28
<b>2. Teil Begriffe im Sachenrecht</b>	<b>29</b>
A. Einleitung	29
B. Die Sache	29
1. Der Begriff der Sache im Rechtssinne	29
1.1 Definition des Begriffs der Sache im Rechtssinne	29
1.1.1 Körperlicher Gegenstand	30
1.1.2 Eigenständigkeit/Selbstständigkeit/Abgegrenztheit	30
1.1.3 Rechtliche Beherrschbarkeit	30
1.2 Besonderheiten	31
2. Arten von Sachen	32
2.1 Überblick	32
2.2 Fahrnis und Grundstück	33
2.2.1 Die Fahrnis	33
a) Allgemeines	33
b) Fahrnisbauten und Fahrnispflanzen im Besonderen	34
c) Wertpapiere	34
2.2.2 Grundstück	34
a) Die Liegenschaft	34
b) Die selbstständigen und dauernden Rechte	34
c) Die Bergwerkskonzessionen	35
d) Die Miteigentumsanteile an einem Grundstück	35
2.2.3 Bedeutung der Unterscheidung von Fahrnis und Grundstück	35
2.3 Bestandteil, Zugehör und natürliche Früchte	35
2.3.1 Der Bestandteil	35
a) Der Begriff des Bestandteils	35
b) Auswirkungen	37
2.3.2 Die Zugehör	37
a) Der Begriff der Zugehör	37
b) Auswirkungen	38

2.3.3	<u>Unterschied zwischen Bestandteil und Zugehör</u>	38
2.3.4	<u>Die natürlichen Früchte</u>	39
2.4	<u>Weitere Begriffe</u>	40
C.	<u>Das dingliche Recht</u>	42
1.	<u>Wesen des dinglichen Rechts</u>	42
1.1	<u>Der Begriff des dinglichen Rechts</u>	42
1.1.1	<u>Absolutheit</u>	42
1.1.2	<u>Sachbezogenheit</u>	42
1.1.3	<u>Begründung unmittelbarer Sachherrschaft</u>	42
1.2	<u>Abgrenzungen</u>	43
1.2.1	<u>Die Unterscheidung zwischen absolutem und relativem Recht</u>	43
1.2.2	<u>Die Unterscheidung zwischen dinglichem und obligatorischem Recht</u>	43
1.2.3	<u>Die Abgrenzung des dinglichen Rechts vom Besitz</u>	43
1.3	<u>Die Realobligation im Besonderen</u>	43
2.	<u>Arten von dinglichen Rechten (Überblick)</u>	45
2.1	<u>Übersicht</u>	45
2.1.1	<u>Grafische Übersicht</u>	45
2.1.2	<u>Die Unterteilungen im Einzelnen</u>	45
2.1.3	<u>Mögliche Kombinationen</u>	46
a)	<u>Nach den Arten von Sachen</u>	46
b)	<u>Nach der Person des Berechtigten</u>	46
2.2	<u>Das Eigentum (Überblick)</u>	47
2.3	<u>Die beschränkten dinglichen Rechte (Überblick)</u>	47
2.3.1	<u>Dienstbarkeiten</u>	47
2.3.2	<u>Pfandrechte</u>	48
2.3.3	<u>Grundlasten</u>	48
D.	<u>Der Besitz</u>	48
E.	<u>Zusammenfassung</u>	49
1.	<u>Die Sache</u>	49
2.	<u>Das dingliche Recht</u>	49
3.	<u>Zusammenhänge</u>	49
F.	<u>Übungen zum 2. Teil</u>	50
<b>3. Teil</b>	<b><u>Prinzipien des Sachenrechts</u></b>	<b>52</b>
A.	<u>Allgemeines zu den Prinzipien des Sachenrechts</u>	52
B.	<u>Die Prinzipien des Sachenrechts im Einzelnen</u>	53
1.	<u>Das Publizitätsprinzip</u>	53
1.1	<u>Allgemeines</u>	53
1.2	<u>Das Traditionsprinzip</u>	54
1.3	<u>Das Eintragungsprinzip</u>	54
1.3.1	<u>Das absolute Eintragungsprinzip</u>	54
1.3.2	<u>Das relative Eintragungsprinzip</u>	55
2.	<u>Das Spezialitätsprinzip (Individualitätsprinzip)</u>	55
2.1	<u>Allgemeines</u>	55
2.2	<u>Folgen des Spezialitätsprinzips</u>	55
3.	<u>Das Prinzip des Numerus clausus</u>	56
3.1	<u>Das Prinzip der Typengebundenheit</u>	56
3.2	<u>Das Prinzip der Typenfixierung</u>	57
4.	<u>Das Kausalitätsprinzip</u>	57
4.1	<u>Wesen des Kausalitätsprinzips</u>	57

4.2	Auswirkungen des Kausalitätsprinzips	58
	4.2.1 Das Grundgeschäft und das Verfügungsgeschäft	58
	4.2.2 Folgen von Fehlern	58
5.	Das Prinzip der Alterspriorität (Anciennitätsprinzip)	58
	5.1 Grundsatz	58
	5.2 Ausnahmen	59
6.	Das Akzessionsprinzip	59
7.	Weitere Prinzipien des Sachenrechts	60
	7.1 Das Substanzialprinzip	60
	7.2 Das Prinzip des Formzwangs	61
	7.3 Das Prinzip des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs	61
	7.4 Das Akzessorietätsprinzip	61
<b>c.</b>	Übungen zum 3. Teil	62
<b>4. Teil</b>	<b>Das Eigentum</b>	<b>63</b>
<b>A.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>63</b>
1.	Der Begriff des Eigentums	63
	1.1 Definition des Begriffs Eigentum	63
	1.2 Die Verfügungsmacht des Eigentümers im Besonderen	64
	1.3 Die Ausschliessungsmacht des Eigentümers im Besonderen	65
2.	Der Umfang des Eigentums	66
3.	Die Beschränkungen des Eigentums im Allgemeinen	66
4.	Die Formen des Eigentums	66
	4.1 Überblick über die Formen des Eigentums	66
	4.2 Das Gesamteigentum im Besonderen	68
	4.2.1 Das Wesen des Gesamteigentums	68
	4.2.2 Die Entstehung von Gesamteigentum	68
	4.2.3 Die Rechtsstellung der Gesamteigentümer	68
	a) Die Rechtsstellung der Gesamteigentümer zueinander	68
	b) Die Rechtsstellung der Gesamteigentümer zur ganzen Sache	68
	c) Die Rechtsstellung der Gesamteigentümer zu ihrem Anteil	69
	4.2.4 Die Aufhebung des Gesamteigentums	69
	4.3 Das Miteigentum im Besonderen	69
	4.3.1 Das Wesen des Miteigentums	69
	4.3.2 Die Entstehung von Miteigentum	69
	4.3.3 Die Rechtsstellung der Miteigentümer	70
	a) Die Rechtsstellung der Miteigentümer zueinander	70
	b) Die Rechtsstellung der Miteigentümer zur ganzen Sache	70
	c) Die Rechtsstellung der Miteigentümer zu ihrem Anteil	70
	4.3.4 Die Aufhebung des Miteigentums	71
	4.3.5 Der Ausschluss eines Miteigentümers	71
	4.4 Das subjektiv-dingliche/unselbstständige Eigentum im Besonderen	71
	4.5 Das fiduziarische Eigentum im Besonderen / die Treuhand	72
	4.6 Zusammenfassung zu Gesamt- und Miteigentum	72
5.	Der Schutz des Eigentums	73
	5.1 Die Eigentumsklage	74
	5.2 Die Eigentumsfreiheitsklage	74
	5.3 Die Eigentumsfeststellungsklage	75
	5.4 Die Klagen zur Abgrenzung von Liegenschaften	75
	5.5 Zusammenfassung	76

Das Grundeigentum	76
1. Der Begriff Grundeigentum	76
1.1 Die Liegenschaften	76
1.1.1 Vertikale und horizontale Ausdehnung	77
a) Die vertikale Ausdehnung	77
b) Die horizontale Ausdehnung	77
1.1.2 Bestandteile	77
a) Bauten	77
b) Pflanzen	78
c) Quellen	79
d) Grundwasser	79
e) Die natürlichen Früchte	79
1.2 Selbstständige und dauernde Rechte	79
1.3 Bergwerkskonzessionen	80
1.4 Miteigentumsanteile an einem Grundstück	80
1.4.1 Allgemeines	80
1.4.2 Das Stockwerkeigentum im Besonderen	81
a) Allgemeines	81
b) Entstehung	82
c) Benutzung, Veräusserung und Belastung	82
d) Verwaltung	83
e) Organisation	83
f) Untergang	83
2. Der Erwerb des Grundeigentums	84
2.1 Die Erwerbsarten im Überblick	84
2.2 Der derivative Erwerb von Grundeigentum	84
2.2.1 Der rechtsgeschäftliche derivative Erwerb	85
2.2.2 Sonstiger derivativer Erwerb	85
a) Erbgang	86
b) Enteignung	86
c) Zwangsvollstreckung	86
d) Begründung von Gütergemeinschaft	86
2.3 Der originäre Erwerb von Grundeigentum	86
2.3.1 Der gutgläubige Erwerb vom nicht berechtigten Veräusserer	86
2.3.2 Aneignung	87
2.3.3 Bildung neuen Landes	87
2.3.4 Bodenverschiebung	87
2.3.5 Ersitzung	88
2.3.6 Richterliches Urteil	89
2.4 Zusammenfassung	89
3. Der Verlust des Grundeigentums	89
3.1 Gründe für den Verlust von Grundeigentum	89
3.2 Folgen des Verlusts des Grundeigentums	90
4. Die Beschränkungen der Eigentumsausübung beim Grundeigentum	90
4.1 Allgemeine Grundsätze der Eigentumsausübung und die Verantwortlichkeit des Grundeigentümers	90
4.2 Die Beschränkungen der Eigentumsausübung im Einzelnen	91
4.2.1 Übersicht	91
4.2.2 Rechtsgeschäftliche Beschränkungen des Verfügungsrechts	93
a) Das Vorkaufsrecht	93
b) Das Rückkaufsrecht	94
c) Das Kaufsrecht	94

4.2.3	<u>Gesetzliche Beschränkungen des Verfügungsrechts</u>	94
a)	<u>Die unmittelbaren gesetzlichen Verfügungsbeschränkungen</u>	95
b)	<u>Die mittelbaren gesetzlichen Verfügungsbeschränkungen</u>	95
4.2.4	<u>Rechtsgeschäftliche Beschränkungen des Benutzungsrechts</u>	96
4.2.5	<u>Gesetzliche Beschränkungen des Benutzungsrechts im Allgemeinen</u>	96
4.2.6	<u>Der Nachbarschutz</u>	96
a)	<u>Allgemeines</u>	96
b)	<u>Immissionen oder Einwirkungen</u>	97
c)	<u>Bauten und Grabungen</u>	97
d)	<u>Pflanzen</u>	97
e)	<u>Wasserablauf und Entwässerung</u>	98
f)	<u>Notrechte</u>	98
g)	<u>Quellen- und Brunnenschutz</u>	99
h)	<u>Nachbarliche Leistungspflichten</u>	99
i)	<u>Die Quellengemeinschaft</u>	99
4.2.7	<u>Beschränkungen im Interesse weiterer Kreise</u>	99
4.2.8	<u>Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen</u>	100
a)	<u>Die sog. Privatexpropriation</u>	100
b)	<u>Die Zwangsgemeinschaft zur Bodenverbesserung</u>	100
4.2.9	<u>Zusammenfassung</u>	101
C.	<u>Das Fahrniseigentum</u>	101
1.	<u>Der Begriff Fahrniseigentum</u>	101
2.	<u>Der Erwerb des Fahrniseigentums</u>	102
2.1	<u>Die Erwerbsarten im Überblick</u>	102
2.2	<u>Der rechtsgeschäftliche derivative Erwerb</u>	102
2.2.1	<u>Allgemeines</u>	102
2.2.2	<u>Der Erwerb unter Eigentumsvorbehalt im Besonderen</u>	103
2.2.3	<u>Sonstiger derivativer Erwerb</u>	104
a)	<u>Erbgang</u>	104
b)	<u>Zwangsvollstreckung</u>	104
2.3	<u>Der originäre Erwerb von Fahrniseigentum</u>	104
2.3.1	<u>Der gutgläubige Erwerb vom nicht berechtigten Veräußerer</u>	105
a)	<u>Erwerb einer anvertrauten Sache</u>	105
b)	<u>Erwerb einer abhandengekommenen Sache</u>	106
c)	<u>Geld und Inhaberpapiere</u>	106
2.3.2	<u>Die Aneignung</u>	107
2.3.3	<u>Fund und Schatzfund/Schatzerwerb</u>	107
a)	<u>Der Fund einer Fahrnissache</u>	107
b)	<u>Der Schatzfund/Schatzerwerb</u>	108
c)	<u>Wissenschaftlich wertvolle Funde</u>	108
d)	<u>Fund von Wertpapieren</u>	108
2.3.4	<u>Die Zuführung</u>	108
2.3.5	<u>Die Verarbeitung</u>	108
2.3.6	<u>Die Verbindung und Vermischung</u>	109
2.3.7	<u>Die Ersitzung</u>	110
2.4	<u>Zusammenfassung</u>	110
3.	<u>Der Verlust des Fahrniseigentums</u>	111
3.1	<u>Verlust mit Begründung neuen Eigentums</u>	111
3.2	<u>Verlust ohne Begründung neuen Eigentums</u>	111
4.	<u>Die Beschränkungen der Eigentumsausübung beim Fahrniseigentum</u>	112
D.	<u>Übungen zum 4. Teil</u>	112

<b>5. Teil</b>	<b><u>Die beschränkten dinglichen Rechte</u></b>	<b>114</b>
A.	<u>Allgemeines</u>	114
1.	<u>Das Wesen der beschränkten dinglichen Rechte</u>	114
2.	<u>Die Arten von beschränkten dinglichen Rechten</u>	115
2.1	<u>Die beschränkten dinglichen Rechte an Fahrnis</u>	115
2.2	<u>Die beschränkten dinglichen Rechte an Grundstücken</u>	116
3.	<u>Der Rechtsschutz bei beschränkten dinglichen Rechten</u>	117
4.	<u>Die Rangfolge der beschränkten dinglichen Rechte untereinander im Besonderen</u>	117
B.	<u>Die Dienstbarkeiten</u>	119
1.	<u>Das Wesen der Dienstbarkeiten</u>	119
1.1	<u>Allgemeines</u>	119
1.2	<u>Die Eigentümerdienstbarkeit</u>	120
2.	<u>Die Einteilung der Dienstbarkeiten</u>	121
2.1	<u>Allgemeines</u>	121
2.2	<u>Die Einteilung nach dem Inhalt der Dienstbarkeit</u>	121
2.3	<u>Die Einteilung nach der Art der Berechtigung</u>	122
2.4	<u>Vereinfachte Übersicht nach beiden Kriterien</u>	122
3.	<u>Die Entstehung der Dienstbarkeiten</u>	123
3.1	<u>Allgemeines</u>	123
3.2	<u>Die Entstehung durch freiwillige Vereinbarung</u>	123
3.3	<u>Weitere Entstehungsgründe</u>	124
3.3.1	<u>Die Entstehung durch Ersitzung</u>	124
3.3.2	<u>Die Entstehung durch Verfügung von Todes wegen</u>	125
3.3.3	<u>Die Entstehung durch Enteignung</u>	125
3.3.4	<u>Die Entstehung von Gesetzes wegen (Legalservitute)</u>	125
4.	<u>Der Untergang der Dienstbarkeiten</u>	125
4.1	<u>Der Untergang bei freiwilliger Vereinbarung</u>	125
4.2	<u>Die übrigen Gründe</u>	126
4.2.1	<u>Der Untergang des Grundstücks</u>	126
4.2.2	<u>Der Untergang durch Tod des Berechtigten</u>	126
4.2.3	<u>Der Untergang durch Enteignung</u>	126
4.2.4	<u>Der Untergang bei Ablösung durch den Richter</u>	126
4.2.5	<u>Der Untergang durch Zwangsverwertung</u>	127
4.2.6	<u>Besondere Fälle</u>	127
4.3	<u>Gründe, die nicht zum Untergang der Dienstbarkeit führen</u>	127
5.	<u>Der Inhalt und Umfang der Dienstbarkeiten im Allgemeinen</u>	127
5.1	<u>Der Inhalt einer Dienstbarkeit im Allgemeinen</u>	128
5.2	<u>Der Umfang einer Dienstbarkeit im Allgemeinen</u>	128
5.3	<u>Die Änderung des Inhalts der Dienstbarkeit</u>	128
5.4	<u>Die Verlegung einer Dienstbarkeit</u>	129
5.5	<u>Der unzulässige Inhalt einer Dienstbarkeit</u>	129
6.	<u>Die gesetzlich besonders geregelten Dienstbarkeiten</u>	130
6.1	<u>Die Nutzniessung</u>	130
6.1.1	<u>Allgemeines</u>	130
6.1.2	<u>Die Entstehung der Nutzniessung</u>	130
6.1.3	<u>Der Untergang der Nutzniessung</u>	130
6.1.4	<u>Der Gegenstand der Nutzniessung</u>	131
	<u>a) Nutzniessung an einer beweglichen Sache</u>	131
	<u>b) Nutzniessung an Grundstücken</u>	131
	<u>c) Nutzniessung an Rechten</u>	131



<u>d) Nutzniessung an einem ganzen Vermögen</u>	<u>131</u>
6.1.5 <u>Der Inhalt der Nutzniessung</u>	<u>132</u>
<u>a) Rechte des Nutzniessers</u>	<u>132</u>
<u>b) Pflichten des Nutzniessers</u>	<u>132</u>
<u>c) Rechte des Eigentümers</u>	<u>132</u>
<u>d) Pflichten des Eigentümers</u>	<u>132</u>
6.2 <u>Das Wohnrecht</u>	<u>132</u>
6.2.1 <u>Allgemeines</u>	<u>132</u>
6.2.2 <u>Die Entstehung des Wohnrechts</u>	<u>133</u>
6.2.3 <u>Der Untergang des Wohnrechts</u>	<u>133</u>
6.2.4 <u>Der Gegenstand des Wohnrechts</u>	<u>133</u>
6.2.5 <u>Der Inhalt des Wohnrechts</u>	<u>133</u>
6.3 <u>Das Baurecht</u>	<u>133</u>
6.3.1 <u>Allgemeines</u>	<u>133</u>
6.3.2 <u>Das gewöhnliche Baurecht</u>	<u>134</u>
<u>a) Allgemeines</u>	<u>134</u>
<u>b) Entstehung des gewöhnlichen Baurechts</u>	<u>134</u>
<u>c) Inhalt des gewöhnlichen Baurechts</u>	<u>134</u>
<u>d) Untergang des gewöhnlichen Baurechts</u>	<u>134</u>
<u>e) Heimfall bei Beendigung des Baurechts</u>	<u>135</u>
6.3.3 <u>Das Überbaurecht</u>	<u>135</u>
6.3.4 <u>Das Leitungsbaurecht</u>	<u>135</u>
6.4 <u>Das Quellenrecht</u>	<u>135</u>
6.5 <u>Die übrigen Dienstbarkeiten</u>	<u>136</u>
7. <u>Zusammenfassung zu den Dienstbarkeiten</u>	<u>136</u>
C. <u>Die Grundlasten</u>	<u>137</u>
1. <u>Der Begriff der Grundlast</u>	<u>137</u>
1.1 <u>Allgemeines</u>	<u>137</u>
1.2 <u>Die Abgrenzung von Dienstbarkeiten und Pfandrechten</u>	<u>137</u>
1.2.1 <u>Der Vergleich von Grundlast und Dienstbarkeit</u>	<u>137</u>
1.2.2 <u>Der Vergleich von Grundlast und Pfandrecht</u>	<u>137</u>
1.3 <u>Die Arten von Grundlasten</u>	<u>137</u>
2. <u>Die Entstehung der Grundlasten</u>	<u>138</u>
3. <u>Der Untergang der Grundlasten</u>	<u>138</u>
3.1 <u>Die Gründe für den Untergang einer Grundlast</u>	<u>138</u>
3.2 <u>Das Verfahren beim Untergang einer Grundlast</u>	<u>138</u>
4. <u>Der Inhalt der Grundlasten</u>	<u>139</u>
D. <u>Die Pfandrechte</u>	<u>139</u>
1. <u>Idee des Pfandrechts und Übersicht</u>	<u>139</u>
2. <u>Das Grundpfand</u>	<u>140</u>
2.1 <u>Das Wesen des Grundpfands</u>	<u>141</u>
2.1.1 <u>Allgemeines</u>	<u>141<sup>^</sup></u>
2.1.2 <u>Das Verhältnis des Grundpfands zu den übrigen dinglichen Rechten</u>	<u>141</u>
2.2 <u>Der Rang der Grundpfänder unter sich</u>	<u>141</u>
2.2.1 <u>Allgemeines</u>	<u>142</u>
2.2.2 <u>Die Bestimmung des Ranges eines Pfandrechts</u>	<u>142</u>
2.2.3 <u>Das Pfandstellensystem im Besonderen</u>	<u>142</u>
2.3 <u>Die Entstehung von Grundpfandrechten</u>	<u>143</u>
2.3.1 <u>Allgemeines</u>	<u>143</u>
2.3.2 <u>Die Entstehung durch Rechtsgeschäft</u>	<u>143</u>
<u>a) Die Einräumung eines Grundpfands zugunsten Dritter</u>	<u>143</u>

b) Die Eigentümer-ZInhaberpfandrechte	144
2.3.3 Die Entstehung durch richterliches Urteil	144
2.3.4 Die Entstehung von Gesetzes wegen	145
2.4 Der Untergang des Grundpfands	146
2.4.1 Der Untergang im Rahmen einer Zwangsvollstreckung	146
2.4.2 Der Untergang der Forderung	146
2.4.3 Der Untergang des Grundstücks	146
2.4.4 Der Untergang durch Enteignung	146
2.4.5 Der Untergang bei Güterzusammenlegung	146
2.4.6 Der Verzicht des Gläubigers	147
2.5 Umfang und Wirkung der Pfandhaft	147
2.5.1 Umfang der Pfandhaft	147
a) Das Grundstück	147
b) Die Bestandteile	147
c) Die Zugehör	147
d) Die natürlichen Früchte	148
e) Die zivilen Früchte	148
f) Eventuelle Versicherungssummen	148
2.5.2 Das Grundpfand an mehreren Grundstücken	148
a) Aufteilung der Pfandhaft	148
b) Gesamtpfand	148
2.5.3 Die Wirkung der Pfandhaft	148
a) Bei Veränderungen an der Pfandsache	148
b) Bei Pfandverwertung	149
2.6 Die Realisierung des Pfandrechts	149
2.7 Die Arten von Grundpfandrechten	150
2.7.1 Übersicht	150
2.7.2 Die Grundpfandverschreibung	151
2.7.3 Der Schuldbrief	151
a) Allgemeines	152
b) Die zwei Arten von Schuldbriefen	153
2.7.4 Gemeinsamkeiten zwischen Grundpfandverschreibung und Schuldbrief	154
2.7.5 Unterschiede zwischen Grundpfandverschreibung und Schuldbrief	154
2.7.6 Grafische Übersicht	155
2.8 Das Bauhandwerkerpfandrecht im Besonderen	155
2.8.1 Allgemeines	155
2.8.2 Voraussetzungen des Bauhandwerkerpfandrechts	156
a) Bauhandwerkereigenschaft	156
b) Spezifische Leistung	156
c) Geeignetes Pfandobjekt	156
d) Einhaltung der gesetzlichen Frist	157
e) Fehlen einer anderweitigen Sicherheit	157
f) Formelle Eintragungsvoraussetzung	157
2.8.3 Das Eintragungsverfahren beim Bauhandwerkerpfandrecht	157
a) Das Eintragungsverfahren bei aussergerichtlicher Eintragung	157
b) Das Eintragungsverfahren kraft richterlicher Anordnung	157
2.8.4 Die Wirkungen der Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts	158
2.8.5 Gegenüberstellung von Bauhandwerkerpfandrecht und rechtsgeschäftlichem Pfandrecht	158
2.9 Die Anleihenstiel mit Grundpfandrecht im Besonderen	158
2.10 Die Sicherungsübereignung	159

2.11	Die Hypothekarobligation auf den Inhaber	159
2.12	Zusammenfassung	160
3.	Das Fahrnispfand	160
3.1	Einleitung und Übersicht	160
3.2	Wesen und Funktion des Fahrnispfandrechts	161
3.3	Die Arten von Fahrnispfandrechten	162
3.3.1	Das Faustpfandrecht	162
	a) Allgemeines	162
	b) Die Entstehung des Faustpfandrechts	162
	c) Der Untergang des Faustpfandrechts	163
	d) Umfang und Wirkung der Pfandhaft	163
	e) Das Verfahren der Pfandverwertung	164
3.3.2	Das Retentionsrecht	164
	a) Allgemeines	164
	b) Die Entstehung des Retentionsrechts	164
	c) Der Untergang des Retentionsrechts	165
	d) Umfang und Wirkung der Pfandhaft	165
	e) Besondere Regelungen	165
3.3.3	Das Pfandrecht an Forderungen und Rechten	165
	a) Allgemeines	165
	b) Die Entstehung des Pfandrechts an Forderungen und Rechten	166
	c) Der Untergang des Pfandrechts an Forderungen und Rechten	166
	d) Umfang und Wirkung der Pfandhaft	167
3.3.4	Das Versatzpfand	167
	a) Allgemeines	167
	b) Die Entstehung des Versatzpfands	167
	c) Der Untergang des Versatzpfands	167
	d) Umfang und Wirkung der Pfandhaft	168
3.3.5	Der Pfandbrief	168
3.3.6	Die Sicherungsübereignung und Sicherungszession	168
3.3.7	Das sog. irreguläre Pfandrecht	168
E.	Zusammenfassung	169
F.	Übungen zum 5. Teil	169
<b>6. Teil</b>	<b>Der Besitz</b>	<b>171</b>
A.	Allgemeines	171
B.	Arten des Besitzes	172
1.	Die Unterscheidung von Sachbesitz und Rechtsbesitz	172
1.1	Der Sachbesitz	172
1.2	Der Rechtsbesitz	173
2.	Die Unterscheidung von selbstständigem und unselbstständigem Besitz	173
2.1	Der selbstständige Besitz	173
2.2	Der unselbstständige Besitz	173
2.3	Das Verhältnis zwischen selbstständigem Besitzer und unselbstständigem Besitzer	173
3.	Die Unterscheidung von unmittelbarem und mittelbarem Besitz	174
3.1	Der unmittelbare Besitz	174
3.2	Der mittelbare Besitz	174
4.	Die Unterscheidung von Eigenbesitz und Fremdbesitz	174
5.	Die Unterscheidung von Alleinbesitz und Mitbesitz	174
5.1	Der Alleinbesitz	174
5.2	Der Mitbesitz	175

	5.2.1 Der Mitbesitz i.e.S.	175
	5.2.2 Der Gesamtbesitz	175
	5.2.3 Relevanz der Unterscheidung von Gesamtbesitz und Mitbesitz	175
6.	Weitere Arten von Besitz	175
	6.1 Der Besitz des sog. Besitzdieners	175
	6.2 Der Besitz an einem Faustpfand	175
	6.3 Die offene Besitzlage	175
	6.4 Der Besitz der Erben	176
7.	Die Kombination der verschiedenen Arten von Besitz	176
c.	Der Erwerb des Besitzes	176
	1. Überblick	176
	2. Die Arten des derivativen Erwerbs des Besitzes	177
	2.1 Allgemeines	177
	2.2 Der derivative Erwerb durch Veränderung des körperlichen Verhältnisses zur Sache	177
	2.2.1 Ergreifung der körperlichen Herrschaft	177
	2.2.2 Aushändigung der zur Besitzausübung notwendigen Mittel	177
	2.3 Der derivative Erwerb durch bloße Willenserklärung	177
	2.3.1 Besitzwandlung (brevi manu traditio)	178
	2.3.2 Besitzeinweisung	178
	2.3.3 Besitzeskonstitut	178
	2.3.4 Übertragung der offenen Besitzlage (longa manu traditio)	178
	2.4 Die Übertragung von Wertpapieren	179
	3. Der originäre Erwerb des Besitzes	179
	4. Zusammenfassung	180
D.	Der Verlust des Besitzes	180
E.	Die rechtliche Bedeutung des Besitzes	180
	1. Der Besitzesschutz	181
	1.1 Allgemeines	181
	1.2 Die Selbsthilfe und die Besitzkehr	181
	1.3 Die Besitzesschutzklagen	181
	1.3.1 Die Klage aus Besitzesentzug	182
	1.3.2 Die Klage aus Besitzstörung	182
	1.3.3 Die Einwendung des besseren Rechts	182
	1.3.4 Prozessuales	182
	1.4 Zusammenhang der Instrumente des Besitzesschutzes	182
	2. Der Besitzesrechtsschutz	183
	2.1 Die Vermutungen aus dem Besitz bei Fahnris	183
	2.2 Die Rechtsfolgen aus den Vermutungen	183
	2.2.1 Die Defensivwirkung	184
	2.2.2 Die Offensivwirkung	184
	2.2.3 Der gutgläubige Erwerb	184
	2.2.4 Grafische Darstellung des Besitzesrechtsschutzes	185
	3. Das Verhältnis von Besitzesschutz und Besitzesrechtsschutz	185
	3.1 Der Anwendungsbereich der Rechtsbehelfe	185
	3.1.1 Die Möglichkeiten bei Besitzesentzug	185
	3.1.2 Die Möglichkeiten bei Besitzesstörung	186
	3.2 Die Unterschiede von Besitzesschutz und Besitzesrechtsschutz	186
	3.3 Exkurs: Verhältnis zu den Klagen aus dem materiellen Recht an der Sache	186
	4. Die Verantwortlichkeit des nicht berechtigten Besitzers	186
F.	Übungen zum 6. Teil	187

<b>7. Teil</b>	<b><u>Das Grundbuch</u></b>	<b>190</b>
A.	<u>Allgemeines</u>	191
1.	<u>Der Zweck des Grundbuchs</u>	191
2.	<u>Die Einteilung des Grundbuchrechts</u>	191
3.	<u>Vorteile des Grundbuchsystems</u>	191
4.	<u>Die Grundbuchvermessung</u>	191
5.	<u>Die Einführung des eidgenössischen Grundbuchs</u>	192
B.	<u>Das formelle Grundbuchrecht</u>	192
1.	<u>Übersicht</u>	192
2.	<u>Die Einrichtung des Grundbuchs</u>	193
2.1	<u>Die Teile des Grundbuchs</u>	193
2.1.1	<u>Übersicht</u>	193
2.1.2	<u>Das Hauptbuch</u>	193
2.1.3	<u>Das Tagebuch (Journal)</u>	193
2.1.4	<u>Die Pläne und Liegenschaftsverzeichnisse</u>	194
2.1.5	<u>Die Liegenschaftsbeschreibung/Grundstücksbeschreibung</u>	194
2.1.6	<u>Die Belege</u>	195
2.1.7	<u>Weitere Hilfsregister</u>	195
	a) <u>Das Eigentümerverzeichnis</u>	195
	b) <u>Das Gläubigerregister</u>	195
	c) <u>Kantonale Hilfsregister</u>	195
2.1.8	<u>Das elektronische Grundbuch</u>	196
2.2	<u>Das Hauptbuchblatt</u>	196
2.3	<u>Die Grundstücke, die ins Grundbuch aufgenommen werden</u>	197
2.3.1	<u>Allgemeines</u>	197
2.3.2	<u>Die Aufnahme des Grundstücks ins Grundbuch</u>	197
2.3.3	<u>Der Ausschluss des Grundstücks aus dem Grundbuch</u>	197
3.	<u>Die Führung des Grundbuchs</u>	198
3.1	<u>Die Organisation des Grundbuchs</u>	198
3.2	<u>Der Grundbuchbeamte</u>	198
3.3	<u>Das Beschwerdewesen im Grundbuchrecht</u>	198
3.4	<u>Die Öffentlichkeit des Grundbuchs/ der Grundbuchauszug</u>	199
C.	<u>Das materielle Grundbuchrecht</u>	200
1.	<u>Übersicht</u>	200
2.	<u>Die rechtlich erheblichen Verfügungen und ihre Voraussetzungen</u>	200
2.1	<u>Die Arten von Verfügungen</u>	200
2.1.1	<u>Übersicht</u>	200
2.1.2	<u>Die Eintragungen</u>	201
	a) <u>Übersicht</u>	201
	b) <u>Die Eintragungen im engeren Sinne</u>	201
	c) <u>Die Vormerkungen</u>	201
	d) <u>Die Anmerkungen</u>	202
	e) <u>Die Grundbuchsperrung im Besonderen</u>	203
2.1.3	<u>Die Änderung und Löschung von Eintragungen</u>	203
2.2	<u>Die Voraussetzungen für die Gültigkeit der Verfügungen</u>	204
2.2.1	<u>Übersicht</u>	204
2.2.2	<u>Die Anmeldung</u>	204
2.2.3	<u>Der Ausweis</u>	204
2.2.4	<u>Die Prüfungsbefugnis des Grundbuchbeamten</u>	205
2.3	<u>Das Eintragungsverfahren im Überblick</u>	205

<u>3. Die rechtlichen Wirkungen des Grundbuchs</u>	<u>206</u>
<u>3.1 Allgemeines</u>	<u>206</u>
<u>3.2 Die negative Rechtskraft des Grundbuchs</u>	<u>206</u>
<u>3.3 Die positive Rechtskraft des Grundbuchs</u>	<u>207</u>
<u>3.4 Die Grundbuchberichtigung</u>	<u>207</u>
<u>3.5 Der öffentliche Glaube des Grundbuchs</u>	<u>208</u>
<u>D. Übungen zum 7. Teil</u>	<u>209</u>
<b><u>Lösungen</u></b>	<b><u>210</u></b>
<u>Lösungen zum 1. Teil</u>	<u>210</u>
<u>Lösungen zum 2. Teil</u>	<u>210</u>
<u>Lösungen zum 3. Teil</u>	<u>212</u>
<u>Lösungen zum 4. Teil</u>	<u>212</u>
<u>Lösungen zum 5. Teil</u>	<u>215</u>
<u>Lösungen zum 6. Teil</u>	<u>216</u>
<u>Lösungen zum 7. Teil</u>	<u>218</u>
<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>219</b>