



Zusammenfassung

Haftungsausschluss: Der Autor und die Fachschaft Jus Luzern (Fajulu) übernehmen keinerlei Gewähr hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit der Informationen. Haftungsansprüche gegen den Autor oder die Fajulu wegen Schäden materieller oder immaterieller Art, welche aus dem Zugriff oder der Nutzung bzw. Nichtnutzung der Zusammenfassung entstehen werden ausgeschlossen.

GRUNDLAGEN & ÜBERSICHT

Sachenrecht...

...im objektiven Sinn:

= Teil der Rechtsordnung, der die Beherrschung von körperlichen Sachen durch Personen ordnet.

...im subjektiven Sinn:

= unmittelbares und ausschliessliches Recht einer Person an einer Sache

A. DIE SACHE

= unpersönliche, körperliche, für sich bestehende Gegenstände, die der menschlichen Herrschaft unterworfen werden können.

1. Unpersönlichkeit

= Sache ist vom Menschen verschieden.

2. Körperlichkeit

= körperlich greifbare 3D-Gegenständen

3. Abgegrenztheit

= Sache muss gesondertes, abgegrenztes Dasein im Raum haben.

- Unterkategorien:
 - Einfache Sachen
 - Mengensachen
 - Zusammengesetzte Sachen wie bspw. ein Handy
- Bei festen Sachen:
Kein Problem aufgrund der natürlichen Begebenheit
- Bei flüssigen Sachen:
Abgegrenztheit durch Zusammenfassung in einem Behälter erreicht.
⇨ Wasser erst durch Abfüllen in eine Flasche = Sache
- Bei Mengensachen (Getreide, Sand o.Ä.):
Nicht die physikalische Einheit als Sache, sondern eine verkehrübliche Menge davon (bspw. 1kg Mehl)

4. Rechtliche Beherrschbarkeit

= Sache kann erworben, angeeignet oder genutzt werden.

⇨ fließendes Wasser, Meer, Galaxien etc.: gelten nicht als beherrschbar, deshalb keine Sachenrechtsqualität.

B. GLIEDERUNGSKATEGORIEN VON SACHEN

1. Bewegliche und unbewegliche Sachen

Bewegliche Sachen

= Fahrnis, d.h. alles, was man ohne Schaden/ räumlich ohne Substanzverlust kann.

Unbewegliche Sachen

= Immobilien, Grundstücke

2. Hauptsache und Zugehör

Hauptsache

= herrschende Sache

Zugehör

= dienende Sache – selbständige, bewegliche Sache, die ein eigenes rechtliches Schicksal haben kann.

3. Verkehrsfähige Sachen und Sachen mit ausgeschlossener/ eingeschränkter

Verkehrsfähigkeit

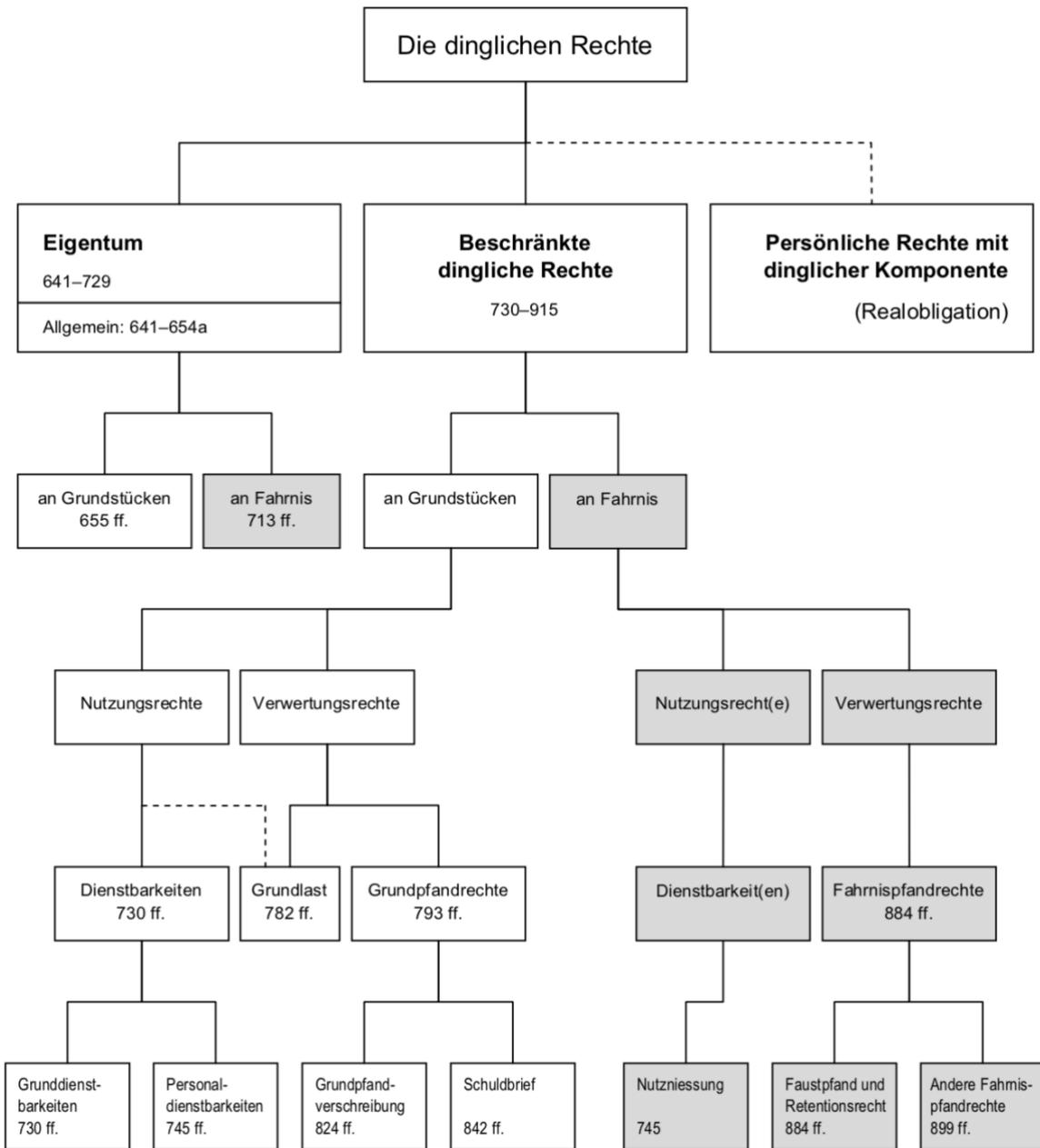
Verkehrsfähige Sachen

= Sachen, die sich eignen, privatrechtlicher Verfügung zu sein.

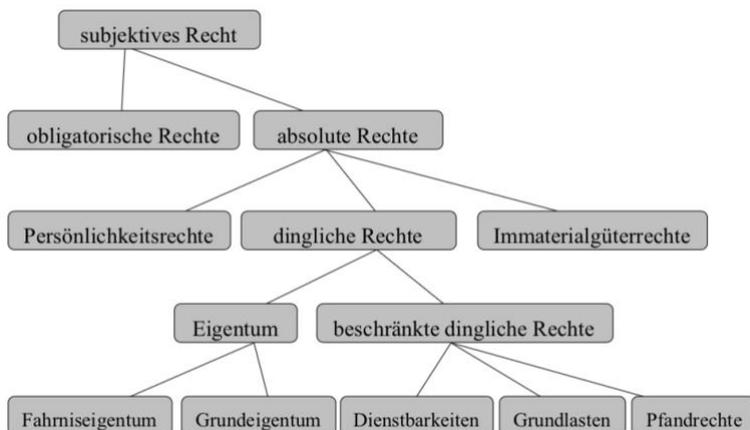
Sachen mit ausgeschlossener/ eingeschränkter Verkehrsfähigkeit

- Kulturgüter:
 - **Grosses Kulturgut** (bspw. Bundesbrief): nicht verkehrsfähig
 - **Einfaches Kulturgut** (bspw. Archäologie in Museum): dem Recht zugänglich, verkehrsfähig
- Bei öff.-rechtlichen Sachen:
 - **Finanzvermögen**: Kann dem Privatrecht unterstellt werden und somit Teil des Sachenrechts
 - **Verwaltungsvermögen**: Eignet sich nicht für den Privatverkehr.

C. DINGLICHE RECHTE IM ALLGEMEINEN



1. Einteilung der subj. Rechte



Relative Rechte

Definieren sich durch eine Zweiparteienbeziehung – Recht des Gläubigers richtet sich nur gegen den Schuldner (und nicht Dritte!)

⇒ Wirkung «inter pares»

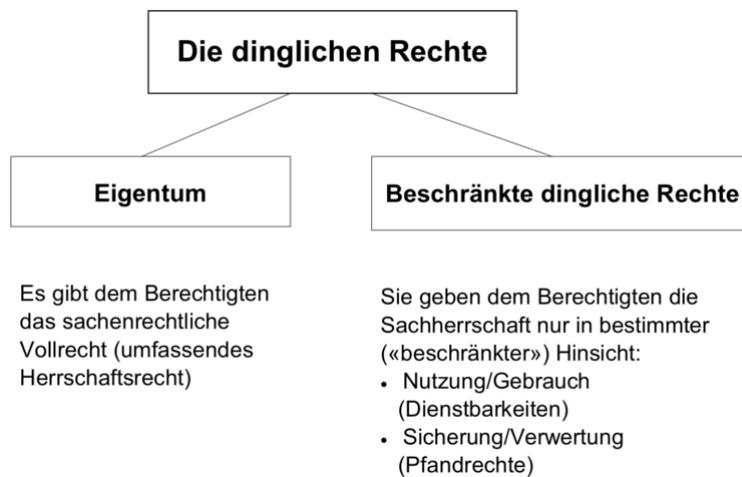
Absolute Rechte

Wirken gegenüber jedermann

⇒ Wirkung «erga omnes»

2. Dingliche Rechte (= absolutes Recht)

- Erga omnes
- Zwangsvollstreckung
- Unmittelbarkeit der Sachherrschaft

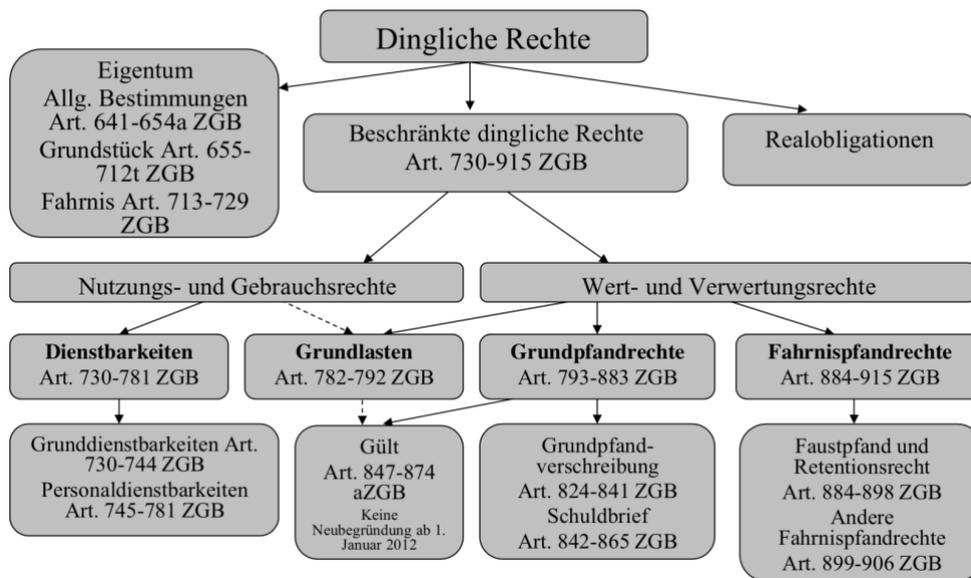


3. Realobligation

Bei einem subj. Recht werden dingliche und obligatorische Elemente verbunden, wodurch das persönliche Recht eine dingliche Komponente erhält.

- Obligation, die auf Leistung des Schuldners gerichtet ist, steht im Vordergrund.
- Real (dinglich) ist das Verhältnis, da der Schuldner der Leistung durch seine dingliche Berechtigung an einer Sache bestimmt wird.
- Bspw. Anspruch auf Einräumung eines Bauhandwerkerpfandrechts (ZGB 837 I Ziff. 3)

4. Arten von dinglichen Rechten



D. PRINZIPIEN

1. Publizitätsprinzip

= Grundsatz der Offenkundigkeit, Offenlegungsprinzip

⇒ Da dingliche Rechte erga omnes-Wirkung: gegenüber **jedermann erkennbar**

- Publizitätsmittel für bewegliche Sachen
Besitz und best. Register ⇒ **Traditionsprinzip**
- Publizitätsmittel für unbewegliche Sachen
Grundbuch ⇒ **Eintragungsprinzip**

2. Spezialitätsprinzip

Dingliche Rechte können nur an einzelnen, individualisierten Sachen bestehen.

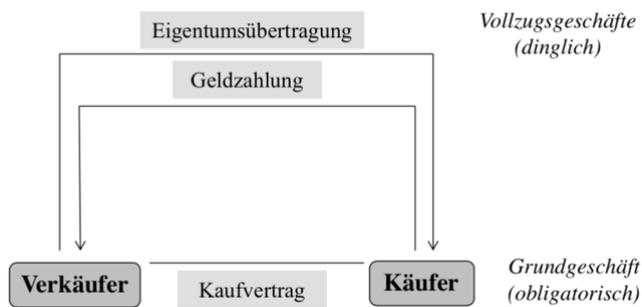
⇒ NICHT an Sachgesamtheiten! (Warenlager, Vermögen, Unternehmen etc.)

3. Prinzip der geschlossenen Zahl der dinglichen Rechte (numerus clausus)

Grundsatz der Typenfixierung:

- Eigentum
- Dienstbarkeiten
- Grundlasten
- Pfandrechte

4. Kausalitätsprinzip



Grundsatz: Unterscheidung zwischen Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft:

- Verpflichtungsgeschäft: eine Person verpflichtet sich gegenüber einer anderen
- Verfügungsgeschäft: über das Recht wird verfügt

⇒ Ein sachenrechtliches Verfügungsgeschäft ist in seiner Wirksamkeit von dem ihm zugrunde liegenden Verpflichtungsgeschäft abhängig.

- Für jede Übertragung ist ein gültiges Übertragungsgeschäft verlangt, ansonsten Rückabwicklung
- ZGB 974 II fürs Immobiliengeschäft, analoges gilt für Fahrnis

5. Prinzip der Alterspriorität

Rangordnung: früher errichtete gehen den später errichteten vor

- Fahrnis: Errichtungsdatum
- Grundstücken: Eintragung im GB

Ausnahmen durch Rechtsgeschäft und Gesetz möglich.

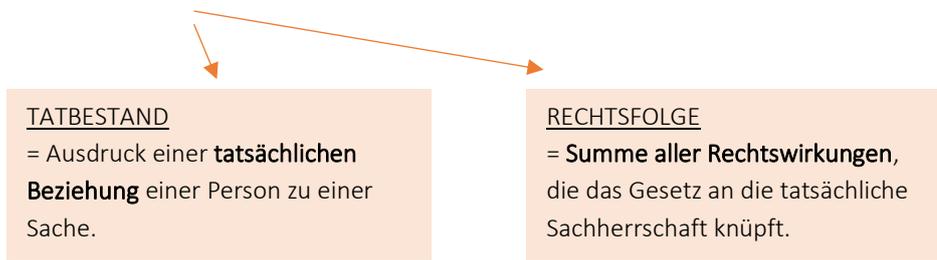
6. Akzessionsprinzip

Bestandteile einer Sache teilen das sachenrechtliche Schicksal der Hauptsache

Ausnahme: Baurecht – Eigentum am Boden und Eigentum an der darauf stehenden Baute fallen auseinander, ZGB 675 I und 779 ff.

DER BESITZ – ZGB 919 ff.

A. DOPPELTE BEDEUTUNG

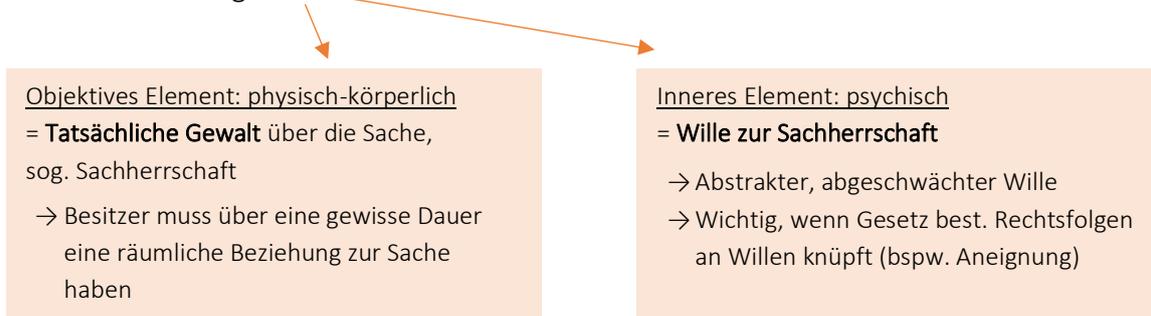


Besitz als Erscheinungsform (= Publizitätsprinzip) für dingliche Rechte.

B. BEGRIFF

1. Grundsatz

- Besitzer ist, wer die tatsächliche Gewalt über eine Sache hat (nP oder jP) – ZGB 919I
- Voraussetzungen:



2. Ausnahmen

- ZGB 919 II: «Rechtsbesitz»
- ZGB 560 II: Eröffnung des Erbgangs führt zur sofortigen Besitzübertragung, auch unabhängig der tatsächlichen Gewalt über die Sachen
- ZGB 720 III: «fiktiver Besitz» (ohne Willen zur Sachherrschaft)

3. Abgrenzungen

Besitzdiener

Hat weder ein dingliches noch ein persönliches Recht an der Sache, **übt den Besitz im Namen und auf Rechnung des Eigentümers** aus.

- «verlängerter Arm» des Besitzers/ vermittelt den Besitz eines anderen
- Urteilsfähigkeit JA; Handlungsfähigkeit NEIN
- Da weder selbständig noch unselbständiger Besitz ausgeübt: **keine Belangung nach den sachenrechtlichen Rechtsbehelfen** möglich.

Eigentum

- Besitz knüpft an tatsächlicher Gewalt/ Sachherrschaft über eine Sache an ohne Rücksicht auf die Rechtmässigkeit der Besitzausübung.

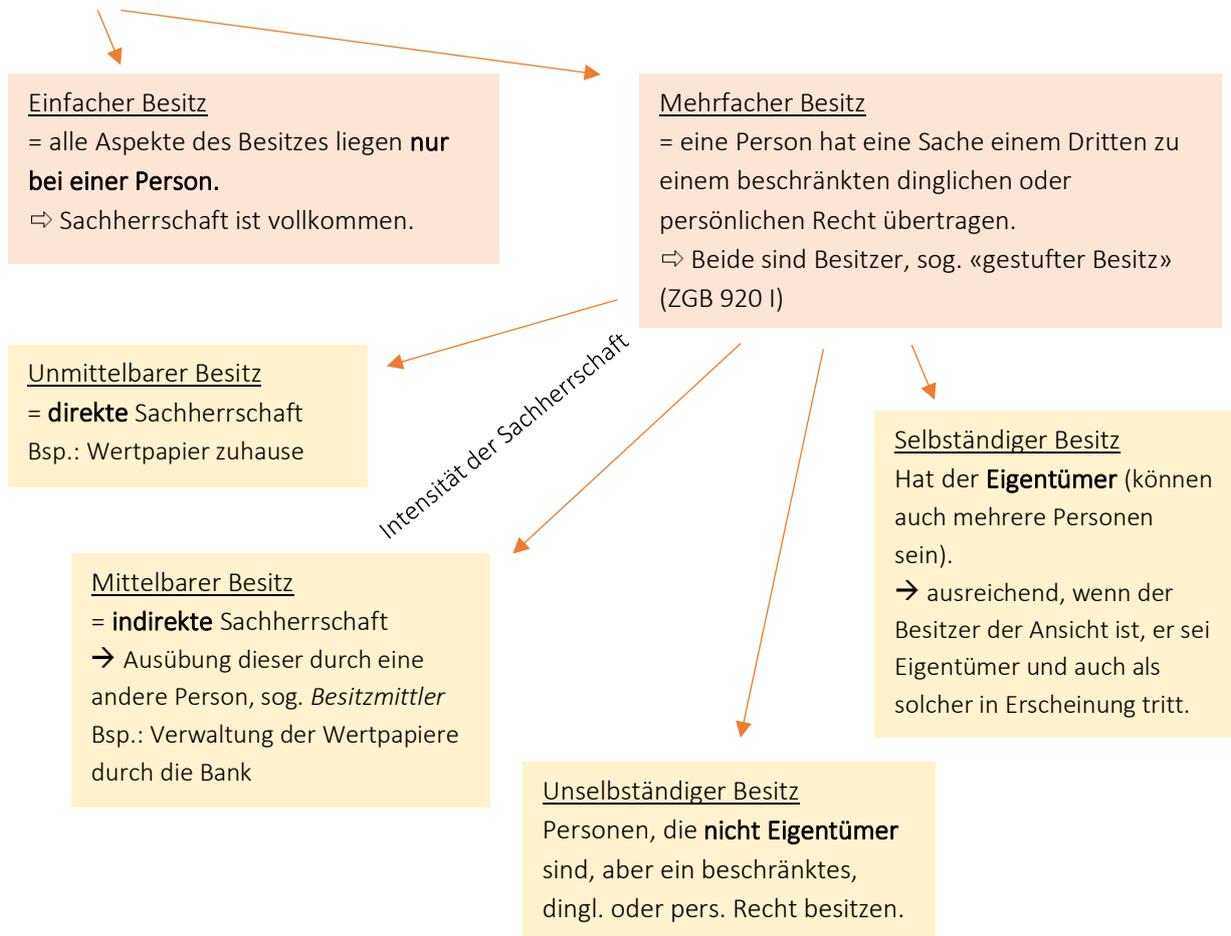
- Eigentum braucht einen rechtskräftigen Vertrag, damit Eigentum übergehen kann.

Beauftragte, Geschäftsführer ohne Auftrag, Aufbewahrer

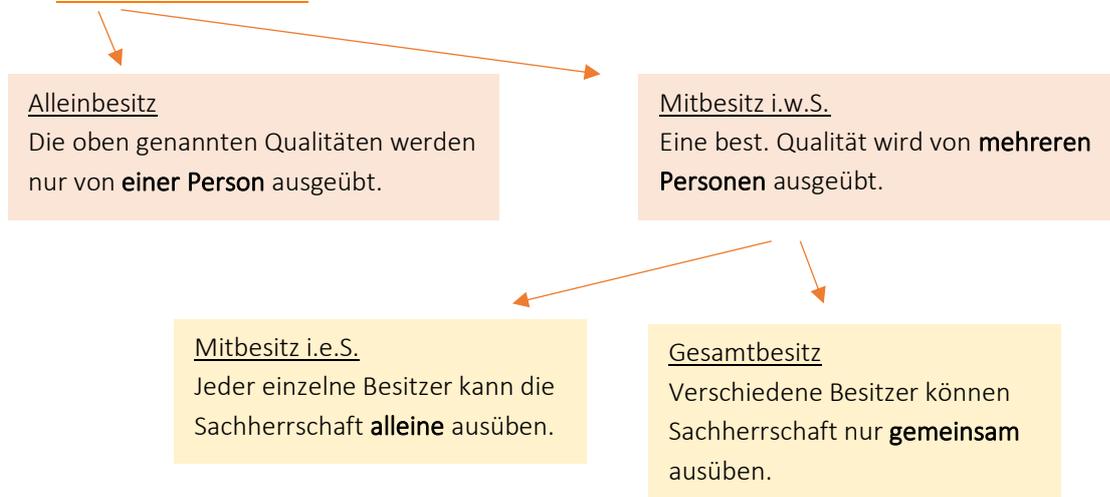
Sind i.d.R. unselbständige Besitzer und nicht bloss Besitzdiener.

C. ARTEN

1. Qualitäten des Besitzes



2. Allein- vs. Mitbesitz



3. Sach- vs. Rechtsbesitz

Sachbesitz

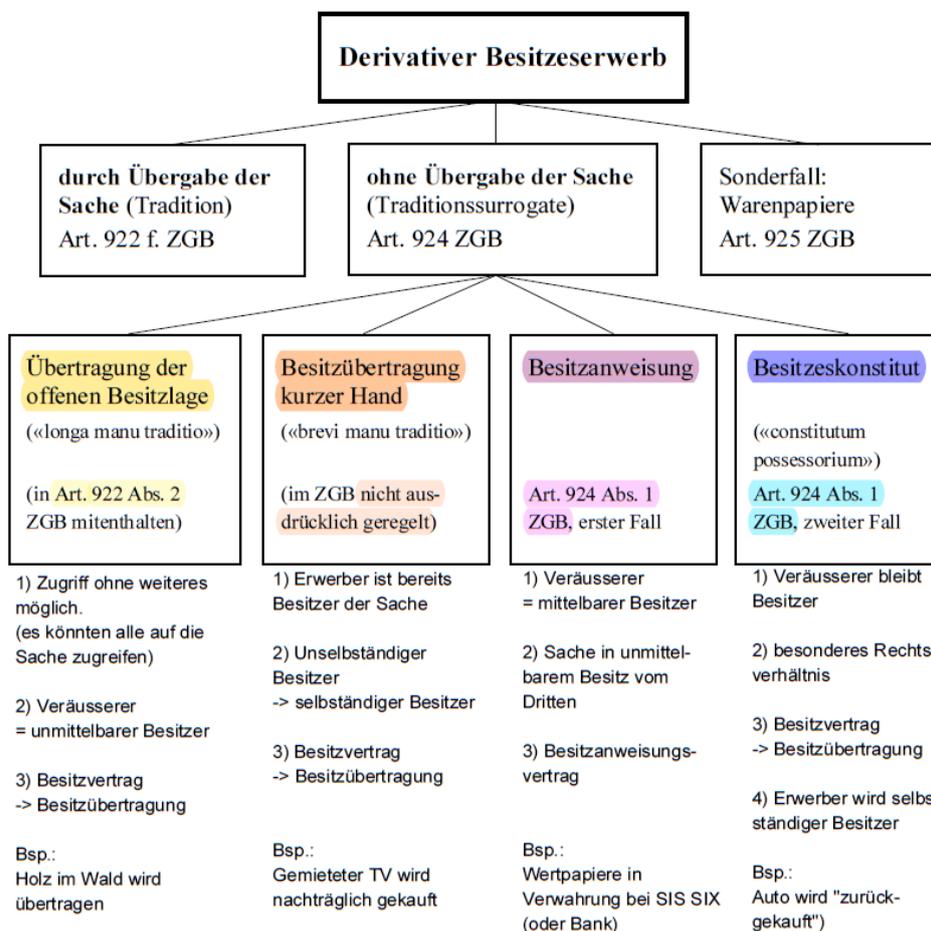
Besitz besteht in der Herrschaft über eine (un-)bewegliche Sache; Normalfall.
→ ZGB 919 I

Rechtsbesitz

Tatsächliche Ausübung des Rechts, wird in gewissen Fällen von Gesetzes wegen dem Sachbesitz gleichgestellt.
→ ZGB 919 II

D. ERWERB

1. Derivativer Besitzeserwerb

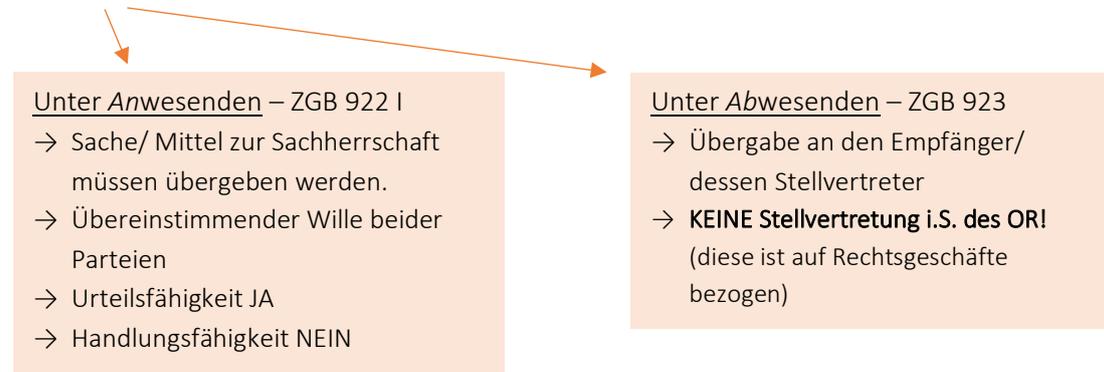


LONGA MANU	BREVIS MANU	BESITZANWEISUNG	BESITZESKONSTITUT
– Erwerber wird zur Ausübung des Besitzes ermächtigt – Übertragung OHNE Übergabe der Sache	– Besitzerwerber hat Sache bereits als unselbständigen Besitz in Gewalt.	– Sache ist und bleibt im Besitz von Dritten. – Dritte übt Besitz nun für den Erwerber aus und nicht mehr für Veräußerer	– Veräußerer mit Übergabe von Eigentum vom selbständigen zum unselbständigen, unmittelbaren Besitzer – Nicht zum Nachteil Dritter!

Abgeleiteter Erwerb: Der Besitz an einer Sache wird rechtswirksam auf eine andere Person übertragen mit der Einwilligung des früheren Besitzers.

→ Von grosser praktischer und rechtlicher Bedeutung: Bspw. Nutzniessung und Fahrnispfandrecht braucht Übertragung des Besitzes.

Besitzeserwerb durch Übergabe der Sache (Tradition)



2. Originärer Besitzeserwerb

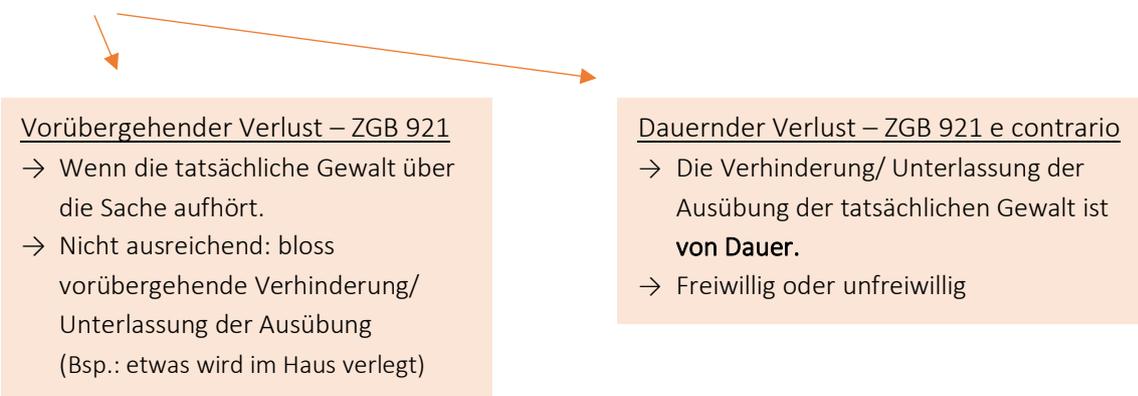
Besitzer leitet seinen Besitz nicht vom Vorgänger ab.

- Erwerb durch die tatsächliche Inbesitznahme der Sache, verbunden mit dem Willen, Besitzer zu werden.
Bsp.: Behändigen einer Sache; Betreten eines GS
- Erwerb ist unabhängig vom früheren Besitzer
- Rechtmässig oder unrechtmässig (Diebstahl)

3. Sonderregelung für Wertpapiere

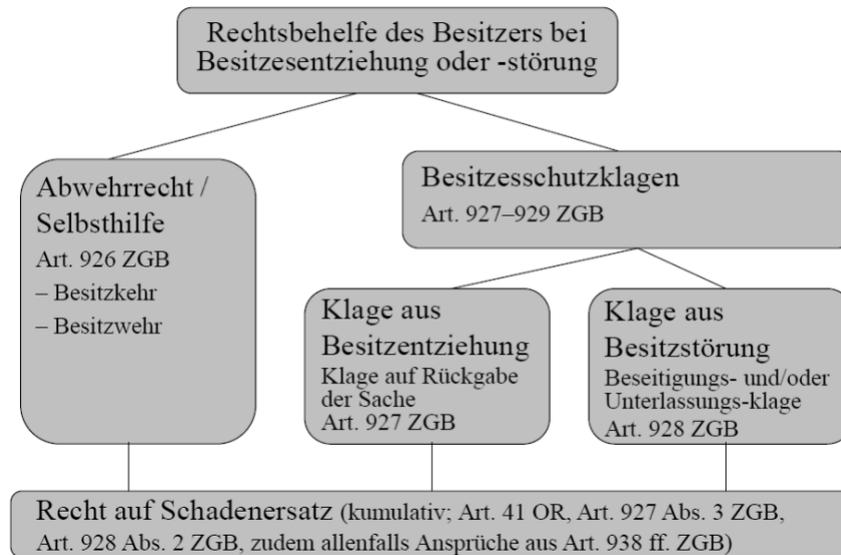
- Tatbestand: ZGB 925 I
- Rechtsfolge: Erwerber wird mit Übertragung des Wertpapiers Besitzer der Ware
⇒ Sonderfall der Besitzanweisung!

E. VERLUST



F. BESITZESCHUTZ «BESITZ AN SICH – GEHT UM DIE SACHE»

Übersicht: Selbsthilfe und Besitzeschutzklagen



1. Allgemeines

TATBESTAND	RECHTSFOLGE
Störung des Besitzes durch verbotene Eigenmacht. (Grundstücke oder Fahrnis)	<u>Dienen der Störungsabwehr:</u> 1. Selbsthilfe (ZGB 926) 2. Klagen (ZGB 927 ff.) 3. Evtl. Schadenersatz

Funktion

- Schutz der bestehenden Besitzesverhältnisse
- Besitz indiziert ein bestehendes dingl. Recht → Schutz des Eigentums

Geschützte Person: Besitzer

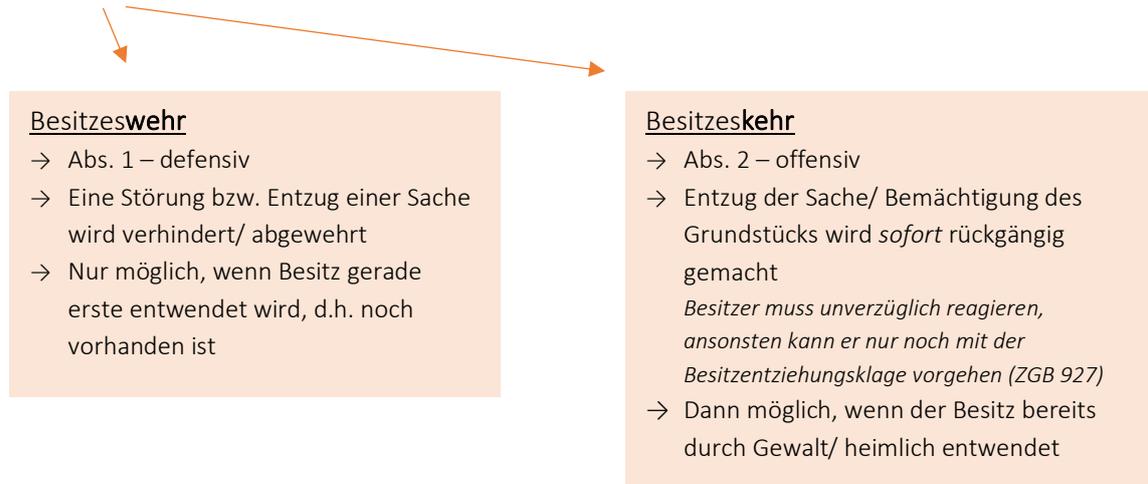
- Besitzer, egal welche Form
- Besitzdiener stehen die Rechtsbehelfe nur im Namen des Besitzherrens zu

Möglichkeiten der Störung

- Entziehung des Besitzes (ZGB 926 II)
- Sonstige Störung
- VSS: durch verbotene Eigenmacht, d.h. widerrechtlich

2. Rechtsfolgen insb.

(1) Selbsthilfe = Abwehrrecht (ZGB 926)



(2) Besitzeschutzklagen

- sog. *Possessorische Klagen*
- Ziel: Wiederherstellung der bisherigen Besitzessituation

Klage aus Besitzesentziehung – ZGB 927

TATBESTAND	RECHTSFOLGE
Besitz wird durch verbotene Eigenmacht entzogen, d.h. der Besitzer <u>verliert</u> die tatsächliche Macht über die Sache.	Rückgabepflicht (+ allenfalls Schadenersatz) <u>Ausnahme</u> Abs. 3: Beklagter kann ein besseres Recht an der Sache nachweisen (sofort)

- Aktivlegitimation: *früherer* Besitzer
- Passivlegitimation: Täter der verbotenen Eigenmacht
- **MERKE**: Hat nur Erfolg, wenn die Sache noch im Besitz des Beklagten ist!

Klage aus Besitzesstörung – ZGB 928

TATBESTAND	RECHTSFOLGE
Störung durch verbotene Eigenmacht, <u>ohne</u> dass der Besitzer die tatsächliche Gewalt über die Sache verliert. ⇨ Besitzer wird in tatsächlicher Gewalt <u>beeinträchtigt</u> .	<u>Abs. 2:</u> 1. Beseitigungsklage 2. Unterlassungsklage 3. Schadenersatz

- Aktivlegitimation: *jeder* Besitzer
- Passivlegitimation: Störer und Dritte, welcher trotz Verpflichtung Störung nicht verhindert hat

Zeitliche Einschränkungen – ZGB 929

→ Sofortige Reaktion – Abs. 1

→ Verjährung – Abs. 2

- 1 Jahr nach Entziehung/ Störung
- Verwirkungsfrist! – Erfährt der Besitzer erst nach 1 Jahr vom Eingriff und Täter, ist das Klagerecht verwirkt.

G. BESITZESRECHTSSCHUTZ «DAS RECHT AM BESITZ»

1. Übersicht

Allgemeines

- ZGB 930-937
- Streit um Rechte
- Sog. *petitorische Klagen*

Mittel zum Schutz der Rechte

1. Vermutungen
2. Verteidigungs- und Angriffsmöglichkeiten – ZGB 932-936
Defensiv-, Offensiv- und Translativwirkung des Besitzes

2. Vermutungen – ZGB 930 f., 937

Vermutung aus selbständigem Besitz – ZGB 930

→ **Für gegenwärtigen Besitzer, Abs. 1**

- Gegenwärtiger Besitzer = Eigentümer
- Alleiniger Besitz = alleiniges Eigentum

→ **Für früheren Besitzer, Abs. 2**

- Früherer Besitzer war zur Zeit des Besitzes Eigentümer
- Auch gegen früheren Besitzer, der behauptet, nur Besitz und nicht auch Eigentum übertragen zu haben.

Vermutung aus **unselbständigem** Besitz – ZGB 931

→ Bsp.: Verpfändeter Schmuck

Pfandgläubiger kann sich ggü Dritten auf sein Pfandrecht berufen, ggü der Pfandschuldner geht das aber nicht, er muss sich an das Pfandrecht halten.

FOLGE

Wer das Eigentumsrecht des Besitzers bestreiten will, trägt die Beweislast.

→ Beweis des Gegenteils: «Der Besitzer ist nicht Eigentümer!»

→ Gegenbeweis: «Der Besitz selbst ist mangelhaft!»

⇨ Besitzer hat die bessere Position.

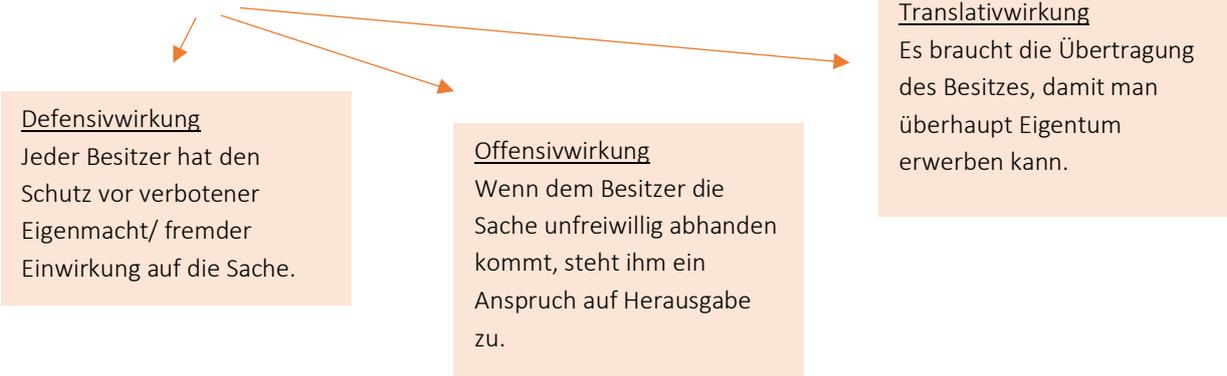
Voraussetzungen für Vermutungen aus Fahrnisbesitz

(1) Nichtverdächtiger Besitz

Besitzer muss den Besitz im Zweifelsfall erklären können

(2) Geltend gemachtes Recht umfasst seiner Natur nach den Besitz

3. Wirkungen des Besitzes im Allgemeinen



4. Defensivwirkung insb. – ZGB 932

TATBESTAND	RECHTSFOLGE
Jemand klagt gegen den Besitzer einer beweglichen Sache auf deren Herausgabe.	<ul style="list-style-type: none"> Fahrnisbesitzer muss nur seinen Besitz geltend machen. Kläger muss beweisen, dass dieses Recht des Besitzers nicht besteht.

→ Entfällt, wenn der Beklagte den Besitz eigenmächtig erlangt hat durch Entziehung/ Störung, ZGB 927/ 928

5. Fahrnisklage/ Besitzesrechtsklage



Klage des früheren Besitzers gegen den jetzigen Besitzer, der die Sache von einer *unberechtigten* Person übertragen bekommen hat.

- Offensivwirkung
- Nur Fahrnis!
- ZGB 933-936

Gutgläubigkeit und Rückforderungsrecht

Nur wer die Sache in gutem Glauben erwirbt hat, kann Besitzesrechtsschutz für sich in Anspruch nehmen!

- Rechtsmangel liegt in der **fehlenden Verfügungsbefugnis des Übertragenden**
- Gute Glaube bezieht sich auf Berechtigung des Veräußerers
- Wichtig ist, ob der Erwerber **zum Zeitpunkt des Erwerbs** gut- oder bösgläubig war

UNTERSCHIED:

GUTGLÄUBIGER ERWERBER – ZGB 933-935

(1) Anvertraute Sachen, ZGB 933

- Der frühere Besitzer hat die Sache einer anderen Person mit *Wissen und Willen* überlassen (auch bei Irrtum des zugrunde liegenden Geschäfts).
- Wurde eine Sache anvertraut und diese Person hat sie trotz fehlender Verfügungsbefugnis veräußert, so ist der *gutgläubige Erwerber (= Drittperson) in seinem Erwerb zu schützen*.
- KEINE Möglichkeit des früheren Besitzers, die Sache beim Erwerber herauszufordern, aber Schadenersatzforderung gegen Veräußerer.

(2) Abhandengekommene Sachen, ZGB 934 f.

- Sache wird dem Besitzer gestohlen
- Sache geht verloren
- Sache sonst gegen den Willen des Besitzers abhandengekommen

GRUNDSATZ: «Einmal abhandengekommen – immer abhandengekommen.»

⇒ RECHTSFOLGE:

Normalfall

- Herausforderung beim Empfänger **innert 5 Jahren** (ZGB 934 I)
- Tiere: 2 Monate (ZGB 722)
- Entschädigungsloses Rückforderungsrecht
- Guter Glaube hilft dem Erwerber nicht!

Sonderfälle:

- (1) Geld und Inhaberpapiere dürfen **nicht** herausgefordert werden, ZGB 935
- (2) Wurde die Sache versteigert/ auf einem Markt oder durch einen Kaufmann übertrage, kann die Sache **nur gegen Bezahlung des Kaufpreises** herausgefordert werden

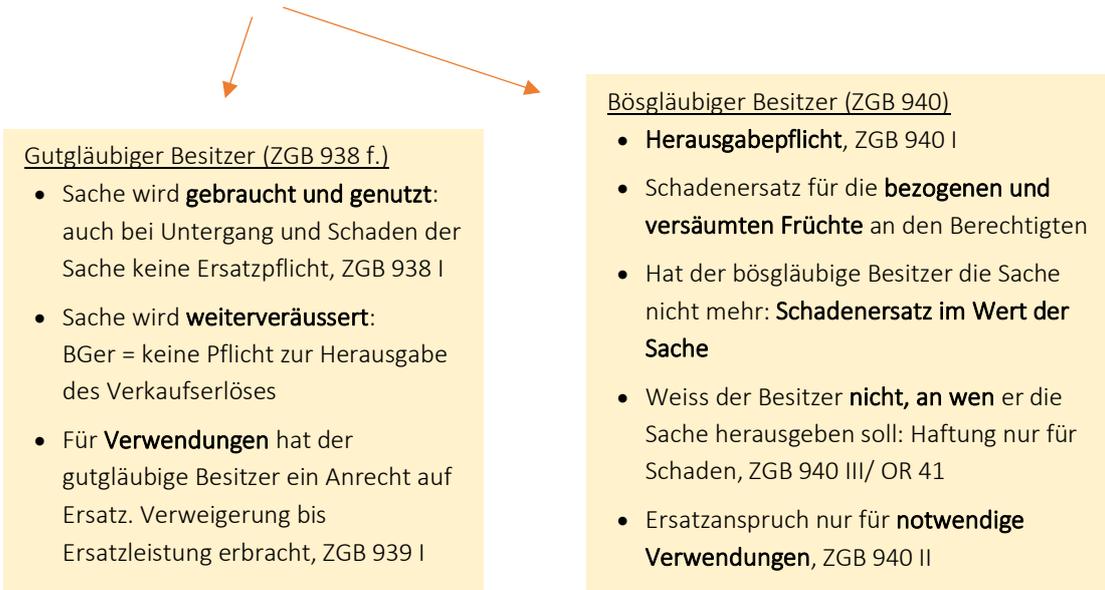
BÖSGLÄUBIGER ERWERBER – ZGB 936

- Sache kann **jederzeit** herausverlangt werden
- Keine 5 Jahresfrist
- Kein Sonderfall Geld und Inhaberpapiere

Sonderfall «beidseitige Bösgläubigkeit»

Derjenige, der die tatsächliche Sachgewalt hat, wird geschützt – ZGB 936 II

Rechtsfolgen bei ungerechtfertigtem Besitz



Sonderregelung für Wertpapiere

→ ZGB 925 I

6. Verantwortlichkeit des nichtberechtigten Besitzers

Übersicht: Verantwortlichkeit des nichtberechtigten Besitzers

	Bei Gutgläubigkeit des Erwerbers (Art. 938 f. ZGB)	Bei Bösgläubigkeit des Erwerbers (Art. 940 ZGB)
Untergang/Beschädigung	Keine Haftung, auch nicht bei Verschulden, sofern die Sache gemäss dem vermeintlichen Recht genutzt wird.	Grundsätzlich Kausalhaftung; Verschuldenshaftung dann, wenn der Besitzer (trotz Vornahme der zumutbaren Erkundigungen) nicht weiss, an wen er die Sache herausgeben muss.
Nutzungen (insbesondere Früchte)	Keine Ersatzpflicht, sofern die Nutzung dem vermeintlichen Recht entspricht.	Ersatzpflicht für die bezogenen und versäumten Nutzungen.
Verwendungsersatz:		
- Notwendige Verwendungen	Anspruch auf Ersatz unter Anrechnung von Nutzungen; Rückbehaltungsrecht zwecks Sicherung.	Anspruch auf Ersatz; Kein Rückbehaltungsrecht zwecks Sicherung (umstritten).
- Nützliche Verwendungen	Anspruch auf Ersatz unter Anrechnung von Früchten und Nutzungen; Rückbehaltungsrecht zwecks Sicherung.	Kein Anspruch auf Ersatz; Kein Wegnahmerecht (umstritten).
- Luxuriöse Verwendungen	Kein Anspruch auf Ersatz; Wegnahmerecht, sofern eine Wegnahme ohne Beschädigung der Sache möglich ist.	Kein Anspruch auf Ersatz; Kein Wegnahmerecht (umstritten).

DAS GRUNDBUCH

A. ÜBERSICHT

1. Bedeutung

Publizitätsfunktion

- **ZGB 942 I:**
«Über die Rechte an den Grundstücken wird ein GB geführt.»
 - Auskunft über Eigentumsverhältnisse
 - ...über Belastungen
 - ...Änderungen im Bestand der dinglichen Rechte an GS
- **Ziel:**
Verwirklichung des Publizitätsprinzips im Immobiliarsachenrecht
- **Vorteile:**
 - Ausdrückliche Nennung vom Namen
 - Vermeidung von Diskussionen
 - Eintragung mehrerer Ansprüche
 - Alterspriorität und die daraus folgende Anspruchsreihenfolge klar ersichtlich

Legitimations- und Traditionsfunktion

Gesetzliche Vermutung: Eingetragene Person = Eigentümer des betreffenden GS, ZGB 937 I

- Für Übertragung des Grundeigentums ist eine Eintragung des Erwerbers im GB nötig, ZGB 656 I und 971 f.
- Öffentlichkeit des GB, u.U. Einsicht nach ZGB 970

2. Formen

EDV-Grundbuch

- ⇨ ZGB 949a
- Computergeführtes Grundbuch
- GBV 8, 14 f. und 159 f.
- Sache der Kantone, ob EDV-GB

Papiergrundbuch (traditionell)

- ⇨ ZGB 942 II
- Hauptbuch + ergänzende Urkunden
- Tagebuch, ZGB 948
- Manchmal PC als Unterstützung (bspw. Führung Hilfsregister) → Form des Papiergrundbuchs

3. Wirkungen des Grundbuchs

Weitere Wirkungen
 – ZGB 970 IV
 – ZGB 973 I

Positive Rechtskraft – ZGB 973 I *
 «Bedeutung der Eintragung»
 – **Prinzip der positiven Rechtskraft:** alle GB-Einträge = unanfechtbare Kraft
 ⇨ nur im Rahmen von ZGB 973 + 975 II (Gutgläubensschutz)
 – Folge der pos. Rechtskraft:
Fiktion der Kenntnis der Registereinträge
 – **VSS:** Verfügungsrecht des Verfügenden + gültiger Rechtsgrund (falls nicht erfüllt: *GB-Berichtigungsklage*)

Negative Rechtskraft – ZGB 971 I
 «Bedeutung der Nichteintragung»
 – Dingliches Recht besteht nur, wenn es **aus dem GB ersichtlich** ist.

GRUNDSATZ: Absolutes Eintragungsprinzip
 Absolute Geltung bei rechtsgeschäftlichem Erwerb von GS (ZGB 656 I): **konstitutive Wirkung**
 – ZGB 972 I: **Ohne Eintrag keine Entstehung dingl. Rechte**
 – Wichtigkeit für Entstehungsdatum
 – Wirkungen zurückbezogen auf Einschreibung in Tagebuch
 – Nachweis des Inhalts durch Belege/ auf andere Weise

AUSNAHME: Relatives Eintragungsprinzip
 Nicht-rechtsgeschäftlicher Erwerb von GS (ZGB 656 II): **deklaratorische Wirkung**
 – ZGB 963 II: Dingliche Rechte entstehen, ändern sich oder gehen unter auch **ohne Eintrag im GB**
 – Eintragung bzw. nachträgl. Berichtigung dennoch wichtig:
 → *Ausserbuchl. Grundeigentum:* Erst verfügen, wenn eingetragen (ZGB 656 II)
 → *Unrichtiger GB-Eintrag:* Rechte für gutgläubige Dritte, ZGB 973 I
 → Berechtigter kann sich ohne Eintrag nicht auf Vermutungen oder Angriffs-/Verteidigungsmittel stützen!

* Positive Rechtskraft des Grundbuchs:

TATBESTAND	RECHTSFOLGE
<ul style="list-style-type: none"> • Recht wurde zu Unrecht ins BG eingetragen • Person hat sich in gutem Glauben auf diesen Eintrag im GB verlassen und gestützt darauf Eigentum/ ein anderes dingl. Recht erworben 	<ul style="list-style-type: none"> • Dritter ist in seinem gutgläubigen Erwerb zu schützen • Nicht/ nicht richtig eingetragene Recht des wirklichen Besitzers geht unter • Ursprüngl. Berechtigter: Schadenersatzansprüche gegen Staat, ZGB 955

B. FORMELLE ÖFFENTLICHKEIT

1. Auskunfts- und Einsichtsrechte

⇒ ZGB 970 I-III

- GRUNDSATZ: **Jedermann** kann Auskunft oder einen Auszug verlangen über Daten des Hauptbuchs (Abs. 2)
- Sofern **Interesse glaubhaft** gemacht: weitergehendes Einsichtsrecht (Abs. 1)
 - Interesse wissenschaftlich, wirtschaftlich oder anders vernünftig und relevant
- Im Zweifel erteilt, da **Kenntnisfiktion** (Fiktion der Kenntnis eines Eintrags) in ZGB 970 IV!
- Grundbuchverwalter weigert sich der Auskunft etc.: Beschwerde nach ZGB 956a

2. Grundbuchverwalter

- Kantonaler Beamte
- Amtsführung unmittelbare Kantonsaufsicht; oberste Aufsicht beim Bund

C. FÜHRUNG

1. Organisation

⇒ Grösstenteils im Kompetenzbereich der Kantone

Räumliche Gliederung

- Bildung von GB-Kreisen, ZGB 951
- Kreisübergreifende GS: ZGB 952

Behördenorganisation

- Durch die Kantone geregelt, ZGB 953 I, 965 ff.

Aufsicht

- Administrative Aufsicht, ZGB 956
- Rechtsmittelaufsicht, ZGB 956a f.

Gebühren

- Durch die Kantone geregelt, ZGB 954

2. Verantwortlichkeit der Führung – ZGB 955

Verschuldensunabhängige Kausalhaftung der Kantone für rechtswidriges Verhalten ihrer Beamten
 ⇒ Rückgriff auf Beamte bei dessen Verschulden.

TATBESTAND	RECHTSFOLGE
<ul style="list-style-type: none"> • Schaden • «aus der mangelhaften Führung des GB <ul style="list-style-type: none"> – Schädigende Handlung bei Führen des GB – Natürlicher und adäquater KS • Widerrechtlichkeit • NICHT: Verschulden Grundbuchverwalter 	<ul style="list-style-type: none"> • Haftung des Kantons • Bei Verschulden: Rückgriff auf fehlbaren Beamten, ZGB 955 II • Verjährungsfrist: OR 60 (1 Jahr)

- Keine Möglichkeit des Geschädigten, gegen fehlbaren GB-Verwalter vorzugehen, nur gegen Kanton!

D. BESTANDTEILE – ZGB 942 II

1. Hauptbuch – ZGB 972 I f.

- Definition in GBV 2 lit. c – Zusammenzug aller Informationen
- Führung in Buch- oder Loseblattform – GBV 8 IV
- Eintrag im Hauptbuch erforderlich – ZGB 972 I

Realfoliensystem

Jedes GS erhält ein eigenes Blatt und eine eigene Nummer – ZGB 945 I

⇒ sog. **Hauptbuchblatt**, GBV 2 lit. d

Die drei Kolonnen

Einteilung in drei «Abteilungen» - ZGB 946 I

1. Eigentum
2. Dienstbarkeiten und Grundlasten
3. Pfandrechte

2. Ergänzende Urkunden

- Pläne – ZGB 950, GBV 2 lit. f
- Grundstücksbeschreibung – ZGB 942 II, GBV 20
 Auch sog. «Liegenschaftsbeschreibung»: Lage und Grösse sowie allfällig darauf errichtete Gebäude
- Belege – ZGB 948 II und III, GBV 2 lit. g, 51 und 62 ff.
 Urkunden über
 - Eintragung
 - Änderung
 - Löschung

3. Tagebuch – ZGB 948 I, GBV 10

1. Sofortiges Festhalten von Vorgängen nach der Anmeldung (OHNE Prüfung), erst dann näher geprüft
2. Ist die Prüfung der materiellen und formellen VSS durch den Grundbuchverwalter abgeschlossen: Eintrag ins Hauptbuch

→ Wirkung der eingetragenen dingl. Rechte rückwirkend ab dem Zeitpunkt der Tagebucheinschreibung, ZGB 972 II

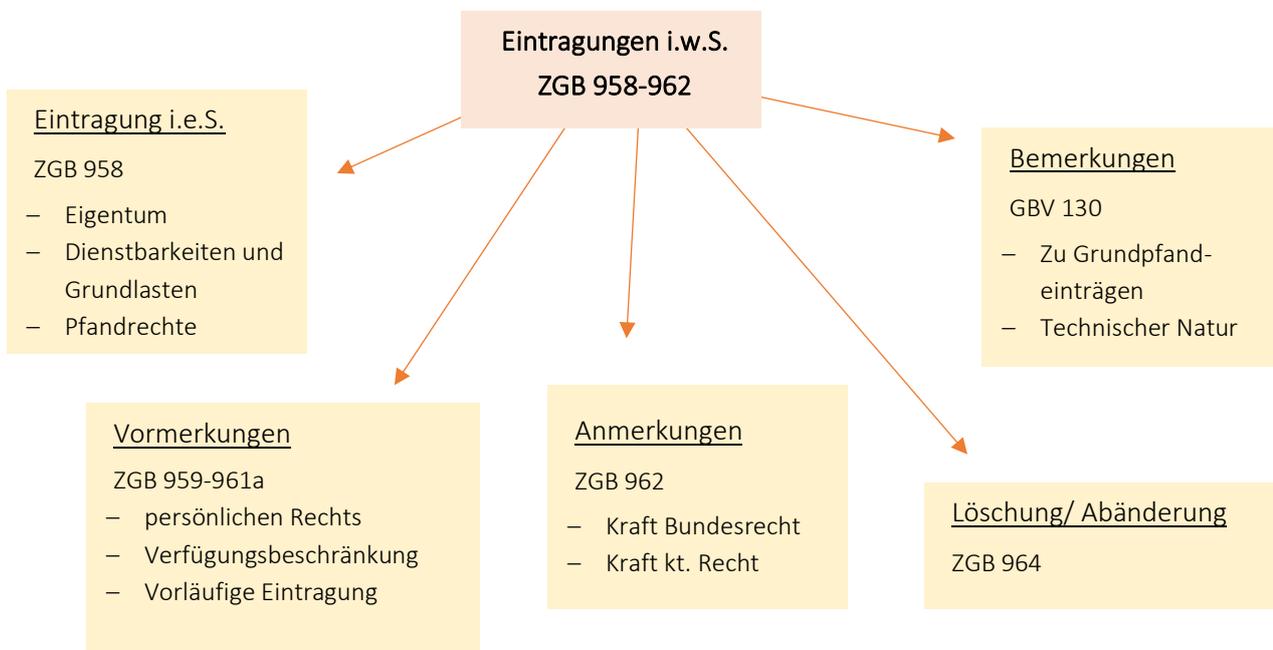
4. Hilfsregister – GBV 8 IV, 5 und 13

- Erleichtern Benutzung von anderen Registern ⇔ Hilfsfunktion
- Haben keinen Einfluss auf Entstehung, Wirkung und Untergang der dingl. Rechte
- Steht im Ermessen der Kantone «ob»

- Eigentümerregister, GBV 11
- Gläubigerregister, GBV 12
- Evtl. weitere, GBV 8 V

E. INHALT EINER EINTRAGUNG

1. Übersicht (numerus clausus)



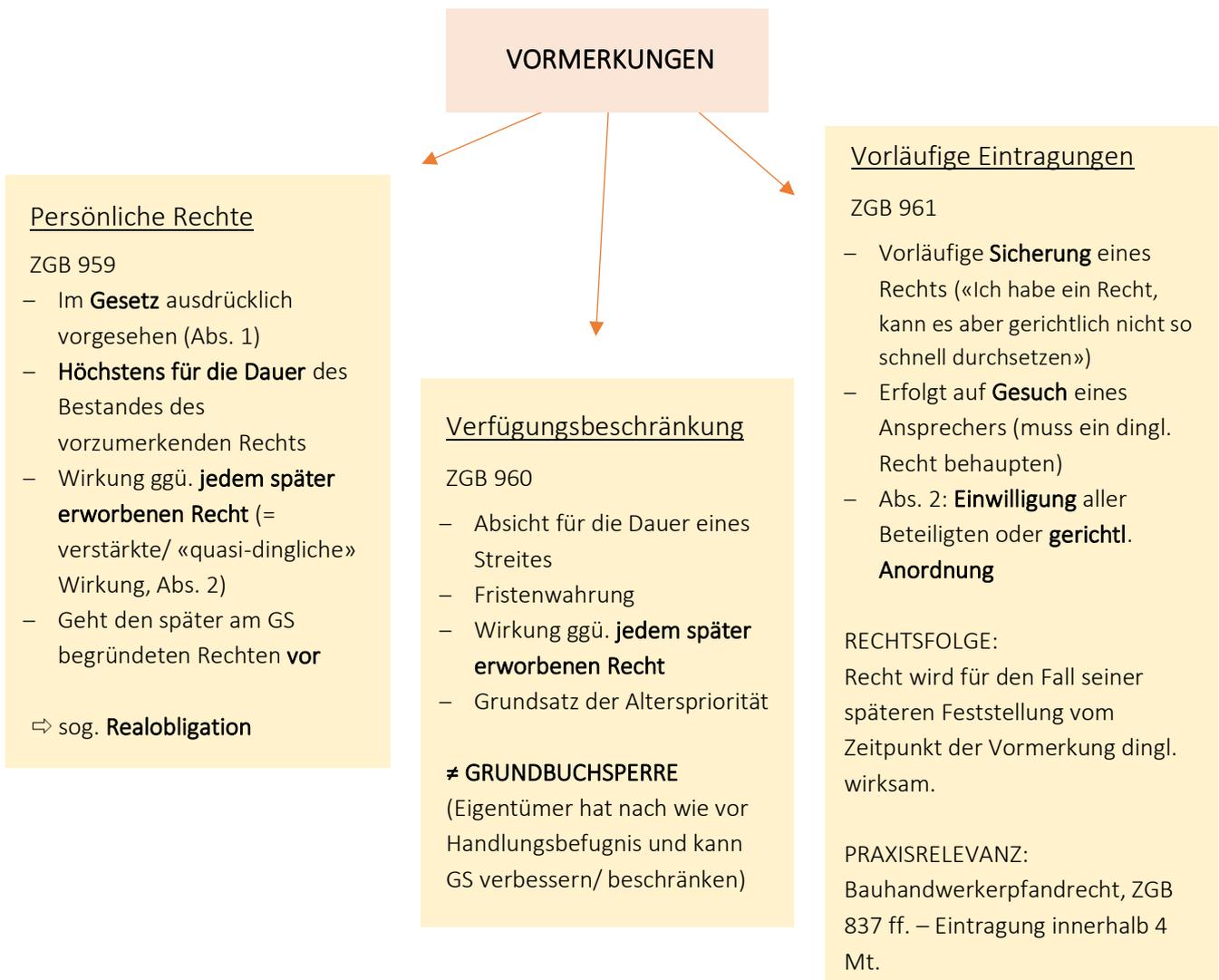
2. Eintragung i.e.S. – ZGB 958

- Werden andere als die vorgesehenen Rechte – *Eigentum, Dienstbarkeiten & Grundlasten oder Pfandrechte* – eingetragen, so kann die betroffene Person **auf Löschung klagen** (Grundbuchberichtigung).
- Eintragung ist **zentral** für Entstehung, Änderung und Untergang dieser Rechte im Geltungsbereich des **absoluten Eintragungsprinzips**.

3. Vormerkungen – ZGB 959-961a

Wirkungen

- TYPISCH: Dingliche Verstärkung eines Rechts/ einer Rechtsbeziehung, d.h. **gegenüber Dritten verbindlich** gemacht.
⇒ Dingliche Verstärkung der Rechtsposition
- Realobligatorische Verknüpfung des vorgemerkten Rechts mit einem best. GS = der Erwerber muss die vorgemerkte Rechtsbeziehung übernehmen
- Macht eine Rechtslage ersichtlich und zerstört somit den guten Glauben zu einem Dritten



4. Anmerkungen – ZGB 962 I und 946 II

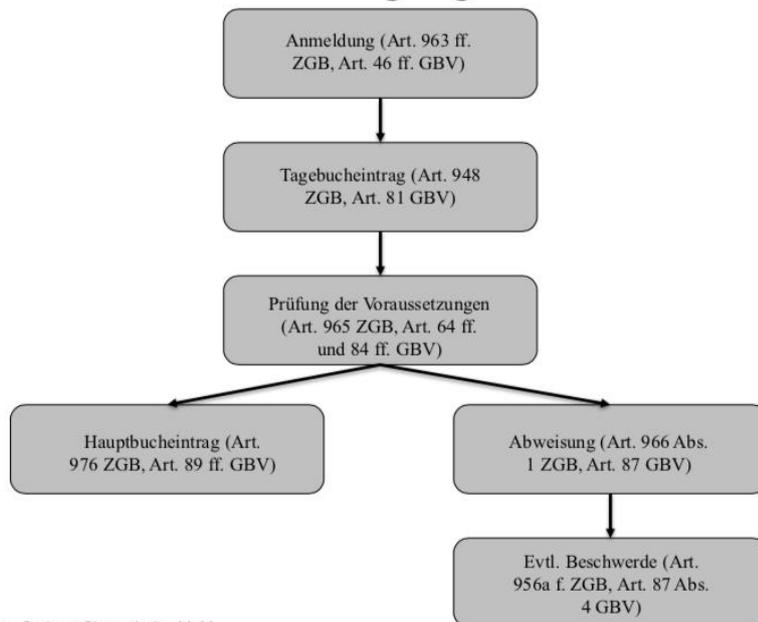
- Dienen dazu, private oder öff.-rechtl. Rechtsverhältnisse offenkundig zu machen
- Keine konstitutive Wirkung ⇒ **Informationscharakter**
- Zerstörung des guten Glaubens i.V.m. ZGB 970 IV

5. Bemerkungen – GBV 130

Einschreibung technischer Natur ⇒ **Informationszweck**

F. EINTRAGUNGSVERFAHREN

Übersicht: Ablauf des Eintragungsverfahrens



Prof. Dr. iur. Barbara Graham-Siegenthaler, LL.M.

1. Die Voraussetzungen des Eintrags

1. Anmeldung – ZGB 963

= an GB-verwalter gerichtete **Willenserklärung** auf Vornahme einer Eintragung.

- **Verfügungsgeschäft**
- Antragsprinzip (GBV 46 I)
- schriftlich
- unbedingt
- vorbehaltlos, klar und vollständig
- von der **verfügungsberechtigten Person** ausgehend (= Eigentümer von GS)/ StV braucht **Vollmacht** (GBV 49 I)
- Kantone können auch Beamten anweisen, Anmeldung vorzunehmen

2. Ausweis über Verfügungsrecht

ZGB 965

Der Anmeldende hat nachzuweisen, dass er die **verfügungsberechtigte Person** ist oder **deren Vollmacht** hat (Abs. 2)

3. Ausweis über Rechtsgrund
ZGB 965

Der Anmeldende muss nachweisen, dass der **Rechtsgrund**, welcher die Basis für den GB-Eintrag darstellt, **formgültig** ist (Abs. 3).

- Rechtsgrund i.d.R. = **Rechtsgeschäft** (bspw. Kaufvertrag)
- Nachweis bzgl. **Form und Inhalt**

2. Kognition des GB-Amtes (= Prüfzuständigkeit)

- Umfang der Überprüfungsbefugnis: GBV 83
- GB-Verwalter fällt den Entscheid gestützt auf die vorhandenen Urkunden **alleine**, d.h. keine Zeugen und keine Gutachten.
- Unterscheide:

Uneingeschränkte Kognition

Bei der Überprüfung der eigenen Zuständigkeit und der Eintragbarkeit des angemeldeten Rechts.

Freie Kognition

Gültiger Rechtsgrund? (formell)

→ IM ZWEIFEL:

Gültigkeit des Rechtsgrundes!

→ GRUNDSATZ:

Keine Prüfung der materiellen Gültigkeit (Inhalt); nur eine offensichtliche Nichtigkeit zu berücksichtigen.

3. Entscheid des GB-Amtes

Erfüllte Eintragungsvoraussetzungen

- Anmeldung wird vom GB-Verwalter **gutgeheissen** und in das **Hauptbuch** eingetragen (GBV 89 ff.)
 - Wirkung der eingetragenen Rechte: ZGB 972
 - Ausstellung einer Bescheinigung der Eintragung, falls von den Parteien gewünscht (GBV 93)
 - GB-Verwalter hat manchmal Anzeigepflicht an Dritten (ZGB 969 I)
 - Falls jemand mit der Eintragung nicht einverstanden ist: GB-Berichtigungsklage (*siehe Rechtsmittel; Beschwerde i.c. NICHT möglich!*)

Nicht erfüllte Eintragungsvoraussetzungen

(1) Normalfall

- Abweisung der Anmeldung inkl. schriftlich begründeter Verfügung
- Hinweis auf Beschwerdefrist
- ZGB 966 I; GBV 87 I und III

(2) Ausnahmefall

- Spezielle VSS von ZGB 966 II und GBV 87 II: vorläufige Eintragung
 - ⇨ Bspw. ist nur eine Ergänzung des Ausweises über Verfügungsrecht erforderlich

(3) Sonderfall

- Anmeldender erhält eine Frist zur Einwirkung einer Bewilligung und die Eintragung wird aufgeschoben

G. ÄNDERUNGEN & LÖSCHUNG

1. Änderungen

= Bereinigung

Bei Teilung des Grundstücks

ZGB 974a

- Pflicht, Dienstbarkeiten, Vor- und Anmerkungen für **jedes Teilstück zu bereinigen.**

Bei Vereinigung von Grundstücken ZGB 974b

- Vorschriften über Teilung sinngemäss.
- Vereinigung aber nur möglich, wenn **keine Grundpfandrechte/Grundlasten** von den einzelnen Parzellen auf das vereinigte GS zu übertragen sind oder Gläubiger der Übertragung zustimmen.

→ Vornahme durch die aus dem GB-Eintrag berechnigte Person (ZGB 964 I)

2. Löschung

Gründe

- Berichtigungsklage aufwändig und Kostenrisiko
- Öff. Interesse an Richtigkeit und Zuverlässigkeit des GB

Fallkonstellation

*Löschung **zweifelsfrei** bedeutungsloser Einträge* ZGB 976

- Aufzählung im Gesetz
- Führt zu erleichterter Löschung
- Von Amtes wegen

*Löschung **höchstwahrscheinlich** bedeutungsloser Einträge* ZGB 976a

- Löschantrag des Belasteten
- Einsprachemöglichkeit des Berechtigten innert Frist
- Kein Einspruch innert Frist: Löschung

H. RECHTSMITTEL

1. Grundbuchbeschwerde (ZGB 956a und b)

Rechtsweg bei abgewiesener Beschwerde

- Innert 30 Tagen
- **Gutheissung der Beschwerde**
Eintrag wird gemacht und die dingl. Wirkung wird rückwirkend zum Datum es Tagebucheintrags erstellt.

Grundbuchbeschwerde insb.

- Gegen Verfügungen des GB-Amtes
- Gegen unrechtmässiges Verweigern oder Verzögern einer Amtshandlung
- Kann **innert 30 Tagen** bei der kantonalen Beschwerdeinstanz eingereicht werden
- KEINE Beschwerde gegen:
Eine im Hauptbuch vorgenommene Eintragung, Änderung oder Löschung eines dingl. Rechts oder einer Vormerkung (ZGB 956a III)

2. Grundbuchberichtigungsklage (ZGB 975)

TATBESTAND	RECHTSFOLGE
<ul style="list-style-type: none"> • Ungerechtfertigte Eintragung oder Löschung eines dinglichen Rechts • Person wird dadurch in ihren dingl. Rechten verletzt 	<ul style="list-style-type: none"> • Klage auf gerichtliche Berichtigung (Feststellungsklage) • Löschung der Abänderung des GB-Eintrags • KEINE Verjährung • Vorbehalt des gutgläubigen Rechtserwerbs durch Dritte und Ansprüche auf Schadenersatz (ZGB 975 II) sowie Ersitzung (ZGB 661)

3. Erleichterte Löschung eines Eintrags (ZGB 976 ff.)

Durch das GB-Amt; siehe oben.

4. Berichtigung eines unrichtigen Eintrags (ZGB 977)

- Berichtigung auf Einwilligung der Beteiligten/ aufgrund gerichtlicher Verfügung (Abs. 1)
Sinnverändernde Fehler
- Berichtigung blosser Schreibfehler
Jederzeitige Berichtigung durch GB-Verwalter möglich.

Allgemeine VSS

- Eintrag von Anfang an ungerechtfertigt
- Belege sind vollständig und hätten korrekten Eintrag ermöglicht
- Ungerechtfertigter Eintrag beruht auf Versehen

5. Weitere

- Gesuche um Anordnungen nach ZGB 960 f.
- Schadenersatzklage (ZGB 955)

DAS EIGENTUM IM ALLGEMEINEN

Eigentum ist das Recht, das dem Träger die umfassende Herrschaft über die Sache gewährt.
 ⇒ dingliches Vollrecht, Geltung erga omnes

A. UMFANG DES EIGENTUMS

1. Arten von Sachen

Beweglich / unbeweglich

BEWEGLICH	UNBEWEGLICH
<ul style="list-style-type: none"> Fahrnis Fahrnisbauten (Baracken etc.) Sachen, deren räuml. Lage ohne Substanzverlust geändert werden kann 	<ul style="list-style-type: none"> Grundstücke Rechte im Gesetz, die als GS behandelt werden (Bergwerke) Eingebaute Dinge auf einem Grundstück wie Türen, Fenster etc.

Verbrauchbar / unverbrauchbar

VERBRAUCHBAR	UNVERBRAUCHBAR
<ul style="list-style-type: none"> Bestimmungsgemässer Gebrauch liegt im Verbrauch/ Veräusserung der Sache Bei Gebrauchsüberlassung: dem Werte nach → Lebensmittel, Geld etc. 	<ul style="list-style-type: none"> Sind der Abnutzung unterworfen Bei Gebrauchsüberlassung: in natura → Möbel, Maschinen etc.

Vertretbar / nicht vertretbar

VERTRETBAR	NICHT VERTRETBAR
Durch Sache mit gleichen Eigenschaften ersetzbar	<ul style="list-style-type: none"> Individuelle Eigenschaft, die nicht ersetzt werden kann Bei Gebrauchsleihe: genau dieser Gegenstand muss zurückgegeben werden

Gattungs- / Speziessache

Knüpft an **Parteiwillen**:

GATTUNGSWARE	SPEZIESWARE
Sache mit diesen Merkmalen gewollt	Genau die Sache XY gewollt

Verkehrsfähig / beschränkt verkehrsfähig / verkehrsunfähig

VERKEHRSFÄHIG	BESCHRÄNKT VERKEHRSFÄHIG oder VERKEHRsunFÄHIG
Grds. alle Sachen, welche dem Sachbegriff im Rechtssinn entsprechen.	<ul style="list-style-type: none"> • Öff. Sachen <ul style="list-style-type: none"> → Finanzvermögen Kantone/ Bund Öff. Institutionen brauchen Geld, kann auch private Rechte daran erwerben: <u>verkehrsfähig</u> → Öff. Sachen i.e.S. Sachen, die direkt dem Staat dienen zur Aufgabenerfüllung; können nicht einfach so verkauft werden. • Andere beschränkt verkehrsfähigen Sachen oder -unfähige Sachen <ul style="list-style-type: none"> → Menschl. Organe/ Waffen/ Gifte Einschränkungen durch das öff. Recht → Sachen des Gemeinwesens Beschränkt fähige Sachen (fliessendes Wasser/ Kirchen) • Kulturgüter <ul style="list-style-type: none"> → Normale bewegliche Sache Verkehrsfähig → Einfaches Kulturgut Verkehrsfähig → Kulturelles Erbe <u>NICHT</u> verkehrsfähig

Teilbar / unteilbar

TEILBAR	UNTEILBAR
Sache kann in mehrere gleichartige Sachen aufgeteilt werden, ohne dass ihr Wert dabei vermindert wird.	Sache erfährt durch Teilung erhebliche Wertverminderung/ völlige Zerstörung.

Einfach / zusammengesetzt

EINFACH	ZUSAMMENGESETZT
<ul style="list-style-type: none"> • Natürlich entstandene Sache • Von Menschen geschaffene Sache 	<p>Einzelnen Teilen der Sache kommt Selbständigkeit zu, bis sie nur noch als ganze Sache angesehen werden können aufgrund ihrer intensiven Verbindung.</p>

Zusammengehörigkeit von Sachen

- **Mengensachen**
Gesamtheit von Sachen, welche wirtschaftlich als Einheit besteht – einzelne Sache = unbedeutend (bspw. Bienenstock, 1kg Mehl)
- **Sachgesamtheiten**
Vielzahl selbständiger Sachen im Komplementärverhältnis (bspw. Bibliotheken, Warenlager)
- **Rechtsgesamtheiten**
Kombination von Rechten und Sachen (bspw. Unternehmen)
- **Hauptsache**
Gegenstand mit eigener Bedeutung
- **Nebensache**
Gegenstand wird nur i.V.m. Hauptsache gekauft – beruht auf Parteiwillen, nicht obj. Kriterien

Herrenlose Sachen

= Sache ohne Eigentümer

Begründung durch:

- Schatzfund
- Aneignung
(vgl. dazu ZGB 718 f.)

PRO MEMORIA:

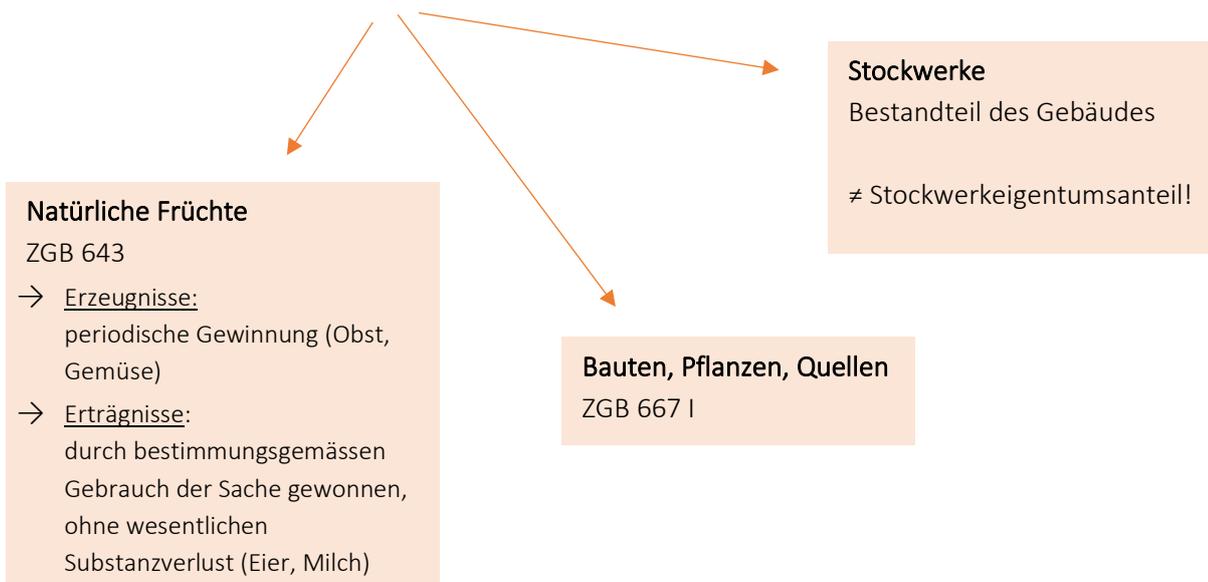
Eigentum kann nur an individualisierten Sachen erworben werden, nicht aber an Sachgesamtheiten (sog. Spezialitätsprinzip).

2. Bestandteile (ZGB 642)

Definition in ZGB 642 II, VSS:

1. Dauerhafte materielle Beziehung
Gegenstand auf Dauer mit Hauptsache verbunden: nach aussen erkennbarer Wille massgebend.
2. Intellektuelle Beziehung
Bestandteile teilen das rechtliche Schicksal der gesamten Sache (Akzessionsprinzip).
⇒ Bei einer Trennung gibt der abgetrennte Teil seine Bestandteileigenschaft auf.
3. Körperlicher Gegenstand
Bestandteile können nur körperliche Gegenstände sein, welche vor der intensiven Verbindung zur Hauptsache Sachqualität aufwiesen; **das Recht an einer Sache ist nicht deren Bestandteil!**
4. Äussere Verbindung
Physischer Zusammenhang zwischen Bestandteil & Hauptsache (Hauptmerkmal)
5. Veränderung
Hauptsache ohne Bestandteil unvollständig → Verminderung wirtschaftlicher Wert
6. Innere Verbindung
Sachliche Einheit: Komplettierung der Funktionsfähigkeit der Hauptsache
7. Ortsgebrauch

Qualifikation als Bestandteil



Wirkung des Akzessionsprinzips

- Bestandteil hat **gleiches rechtliches Schicksal** wie Hauptsache
- Wird eine selbständige Sache zu Bestandteil: Eigentümer verliert sein dingl. Recht
- Allg. obligationenrechtliche Ersatzansprüche möglich

3. Zugehör (ZGB 644)

Definition ZGB 644 II, VSS:

1. Hauptsache und Zugehör
Zugehör: nur bewegliche Sachen!
2. Räumliche Beziehung für Dritte erkennbar
 - Lockere Verbindung
 - Innere Verbindung:
 - Subordinationsverhältnis (wirtschaftl. funktioneller Zusammenhang)
 - Zugehör «im Dienste der Hauptsache»
3. Dauernder Zustand
Vorübergehende Trennung wirkt nicht gleich auflösend.
4. Ortsgebrauch/ klarer Wille des Eigentümers
⇒ «Widmung»
5. Veränderung
Hauptsache ohne Bestandteil unvollständig → Verminderung wirtschaftlicher Wert
6. Innere Verbindung
Sachliche Einheit: Komplettierung der Funktionsfähigkeit der Hauptsache

BEISPIELE

- Hotelmobiliar
- Leitungen (Zugehör zur Elektrizitätsstelle, von der sie ausgehen)

Wirkung des Akzessionsprinzips

- Gilt NICHT
- Vermutung ZGB 644 I: Hauptsache und Zugehör können auch verschiedene Eigentümer haben

B. INHALT DES EIGENTUMS

1. Positive Seite der Eigentumsherrschaft (ZGB 641 I)

TATBESTAND	RECHTSFOLGE
<ul style="list-style-type: none"> • Einräumung tatsächlicher Sachherrschaft • Grds. hat Eigentümer auch das Recht, die Sache zu zerstören In Schranken der Rechtsordnung 	Recht des Eigentümers, über die Sache im Rahmen der Rechtsordnung zu walten

EXKURS: «Gewillkürte Schranken»

Eigentümer schränkt seine Sachherrschaft aufgrund der Privatautonomie selber ein

- Durch Einräumung beschränkt dingl. Rechte (Wohnrecht/ Faustpfand)
- Durch Begründung obligator. Rechte (Vermietung von Auto/ Wohnung)
- Durch prekaristische Gestattung (Benutzung ist nicht widerrechtlich, solange sie der Eigentümer zulässt, Benutzer hat keinerlei subj. Rechte)

2. Negative Seite der Eigentumsherrschaft (ZGB 641 II)

Ausschliesslichkeitsrecht des Eigentümers!

→ Er kann jede unbefugte Wirkung auf sein Eigentum abwehren:

Herausgabeklage

- Vindikation
 - Eigentumsklage (rei vindicatio)
Immobilienrechtliches Pendant: GB-berichtigungsklage
- Sache wird dem Eigentümer OHNE RF-GRUND **vorenthalten**.

Eigentumsfreiheitsklage

- Abwehr-
- Negatorienklage

Auf die Sache des Eigentümers wird **UNGERECHTFERTIGT eingewirkt**.
Eigentümer kann die Unterbindung der Störung verlangen.

Eigentumsklage (reis vindicatio)

ALLGEMEINES

Klage auf Herausgabe der Sache (**Leistungsklage**) gestützt auf dingl. Anspruch → KEINE Schadenersatzfolgen

AKTIV

Jeder Eigentümer (bei Miteigentum jeder einzelne ME)

PASSIV

Derjenige, der die Sache zum Zeitpunkt der Klageerhebung in ungerechtfertigterweise besitzt.

FRISTEN

Keine Verjährung.

EINWENDUNGEN DURCH BEKLAGTEN

- Kläger war nie Eigentümer
- Kläger zwar früherer Eigentümer, aber Beklagter hat Eigentum gültig erworben: Kläger hat kein Recht mehr
- Kläger sei zwar Eigentümer, aber der Beklagte habe einen gültigen Titel für den Besitz der Sache (bspw. Retentionsrecht)

ALLGEMEINES

Abwehrklage; kein Verschulden verlangt

AKTIV

Jeder Eigentümer (bei Miteigentum jeder einzelne ME)

PASSIV

Unmittelbarer/ mittelbarer Störer

FRISTEN

Keine Verjährung.

Eigentumsfreiheitsklage

TATBESTAND	RECHTSFOLGE
<ul style="list-style-type: none"> • Ungerechtfertigte Störung • Bestehende/ unmittelbar drohende Störung (bei Fehlen: OR 42 oder 97) • Störung, die nicht von der Ausübung des Eigentumsrechts an einem Nachbar-GS ausgeht (lex specialis in ZGB 679) 	<p>Abwehr der ungerechtfertigten Einwirkung ⇨ Beseitigungs- oder Unterlassungsklage; NIE SCHADENERSATZ!</p> <p>ZIEL: Erhaltung des Eigentums in ungestörtem Zustand</p>

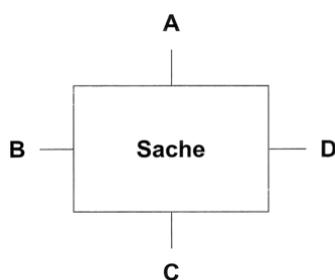
Weiterer Rechtsbehelf

- Eigentumsfeststellungsklage
- Feststellungsinteresse muss bei Kläger vorhanden sein.

C. GEMEINSCHAFTLICHES EIGENTUM

- UNTERTEILUNG:
 - Miteigentum
 - Gesamteigentum
- Gemeinschaftliche Berechtigung an einer ungeteilten Sache – alle haben qualitativ dieselbe Rechtsstellung
- Im Zweifel: Annahme des Miteigentums
- ABGRENZUNG: Fiduziarisches Eigentum zählt nicht dazu!
 Treuhänder = Alleineigentümer, Befugnisse allerdings schuldrechtlich im Rahmen der Treuhandabrede beschränkt.

D. MITEIGENTUM (ZGB 646-651)



Eigentum «nach Quoten»; gemeinsam = Sache

- Mehrere Personen **teilen sich die Ausübung des Eigentums** an einer Sache (und nicht Sache selbst)!
- **Jeder Miteigentümer** hat Verfügungsmacht über **seinen Anteil** (nicht real ausgeschieden; ideell) – ZGB 646 I

1. Entstehung

- Bindung unter den ME entsteht erst mit Beteiligung an Sache
- Gesetz
- Rechtsgeschäft (gemeinsamer Erwerb)
- Gerichtliches Urteil (Zuspruch einer strittigen Sache an mehrere Personen)
- Behördliche Verfügung
- KEINE Rechtspersönlichkeit

2. Erscheinungsformen

Gewöhnliches und qualifiziertes ME

Gewöhnlich

- Jeder ME hat Individualrecht an ME (Berechnungsart)
- Jeder hat rechtl. Anteil am Ganzen, eingeschränkt durch Rechte der anderen ME

Qualifiziert

- Stockwerkeigentum nach ZGB 712 ff.

Selbständiges und unselbständiges ME

Selbständig

- Anteile an GS stehen individuell best. Personen zu (ZGB 655a)

Unselbständig

- Anteile stehen den jeweiligen Eigentümern bestimmter GS zu (ZGB 655a)

Beachte zudem: Modifiziertes, labiles Miteigentum

- Vermengung von Wertpapieren/ anderen beweglichen Sachen (ZGB 727 I und OR 484)
- ME untereinander keine Rechtsbeziehung
- Jeder ME hat Anspruch auf Herausgabe

3. ME-Anteil als selbständiges Rechtsobjekt

- Ausdruck der Rechtstellung des einzelnen ME an der Sache
- Verkehrsfähigkeit aus rein rechnerischer Quote bemessen
- Abwehrrecht: Eigentumsfreiheitsklage
- Anteil an Sache als Ganzes
Gebrauch nur so, wie mit den Eigentumsrechten der anderen ME vereinbar ist.
- Jeder ME kann seinen Anteil frei veräussern/ belasten
BEACHTEN bei Veräusserung: andere ME-teilhaber haben ein **Vorkaufsrecht** ggü. Dritten (ZGB 682 I)

4. Stellung des Miteigentümers

bzgl. der gemeinsamen Sache

- Verfügung über Sache – ZGB 648 I
- Keine Pflicht, nur das *Recht*, Sache in individuellem Interesse zu nutzen
- Bzgl. Nutzung & Verwaltung, ZGB 647
 - Abs. 2: zwingende Normen
 - Abs. 1: abgemachte Ordnung
 - ZGB 647a-e: dispositive Normen:
 - Bauliche Massnahmen (notwendig, nützlich, Luxus) – ZGB 647c-e
 - Nicht bauliche Massnahmen (gewöhnlich, wichtigere) – ZGB 647a-b
- Kosten & Lasten:
 - Innenverhältnis: nach Verhältnis der ME-Anteile (ZGB 649 I)
 - Aussenverhältnis: Regeln OR

bzgl. seines Anteils

- Keine äusserliche Teilung: ME hat nur Bruchteil (= Quote) der Sache (wenn nicht anders vereinbart: vermutungsweise gleichgross)
- ME hat für seine Quote R + Pf. eines Eigentümers (ZGB 646 III)
- *Klagebehelfe*:
 - ggü Dritten: Alle Klagen wie Alleineigentümer
 - ggü ME: Klage aus Recht, auf Feststellung, Anfechtung/ Nichtigkeit ME-Beschluss
- *Anteil an GS = eigenes GS* (ZGB 655)

5. Übereinstimmung ALLER ME

ZGB 648 II

- Veräußerung der Sache
- Belastung der Sache
- Änderung der Zweckbestimmung

6. Gesetzliches Vorkaufsrecht

TATBESTAND	RECHTSFOLGE
<ul style="list-style-type: none"> • Miteigentum an einem GS • Veräußerung an einen Nichteigentümer (sog. Vorkaufsfall) 	<ul style="list-style-type: none"> • ME können innert best. Frist (ZGB 681a II und III) ihr Vorkaufsrecht ausüben • Gestaltungserklärung: Herbeiführung der Rechtslage, die bestünde, wenn der Verkäufer ihnen seinen Anteil verkauft hätte. • Mehrere ME machen Anspruch geltend: Anteil wird im Verhältnis zu den bisherigen Anteilen verteilt (ZGB 682 I S 2)

- **KEIN Vorkaufsrecht im Stockwerkeigentum**
- Gestaltungsrecht
- Weder vererbbar noch abtretbar
- ABGRENZUNG: Vertragliches Vorkaufsrecht (OR 216-216e) → vererbbar!
- Verkäufer hat Orientierungspflicht, wenn GS mit einem Vorkaufsrecht belastet ist
- Ggü jedem GS-Eigentümer geltend zu machen (ZGB 681a III)
- Fristen 681a II
 - Relativ: 3 Monate seit Kenntnis vom Kaufvertrag
 - Absolut: 2 Jahre seit Eintragung des neuen Eigentümers im GB

7. Untergang/ Aufhebung (ZGB 650 f.)

- Grds. von jedem ME zu verlangen (ZGB 650 I)
 - Für alle ME:
 - Untergang oder Verlust der Sache
 - Aufhebung auf Verlangen eines ME
- Gegenseitiges Einverständnis (ZGB 651 I)
 - Falls keine Einigung: Gericht (ZGB 651 II und III)
- Weitere Möglichkeiten:
 - Verzicht auf Anteil
 - Veräußerung
 - Pfändung
 - Ausschluss aus Gemeinschaft (siehe nachfolgend)
 - Sind nicht alle ME einverstanden: Feststellungsklage
 - Einschränkungen:

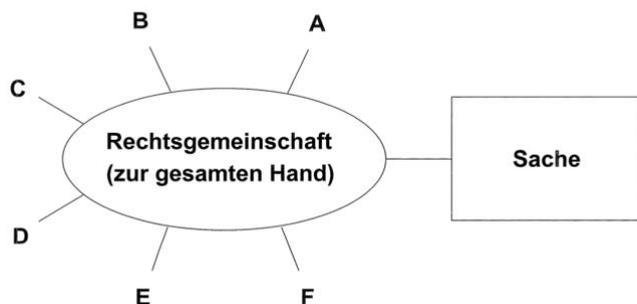
- Nicht zur Unzeit (ZGB 650 III)
- Teilungsanspruch kann durch Aufteilung zu Stockwerkeigentum/ Best. der Sache für einen dauernden Zweck ausgeschlossen sein (aus ZGB 650 I)
- Teilungsanspruch durch Vereinbarung aufhebbar (ZGB 650 II)

8. Ausschluss (ZGB 649b)

TATBESTAND	RECHTSFOLGE
<ul style="list-style-type: none"> • Schwere Verletzung von Verpflichtungen ggü ME durch eigenes Verhalten • Fortsetzung der Gemeinschaft ist unzumutbar 	<ul style="list-style-type: none"> • Ausschluss (ZGB 649b I) • Ultima ratio!

- Ermächtigung durch Mehrheitsbeschluss
- Klage: vermögensrechtlicher Natur
- Keine Klagefrist – aber: längeres Zuwarten u.U. = stillschweigende Duldung

E. GESAMTEIGENTUM



Eigentum «zur gesamten Hand»; gemeinsam = Grundverhältnis

- Gemeinschaft von **zwei oder mehr Personen**, die **Kraft dieser Gemeinschaft** Eigentum an der Sache haben (ZGB 652)
- Gesetzesvorschrift/ Vertrag
- **Wichtige Anwendungsfälle:**
 - Güter-/ Erbengemeinschaft
 - Einfache Gesellschaft

1. Wirkung

- ZGB 653 I
- Alle Beteiligten sind gleichermassen auf das Ganze berechtigt: **keine Quoten**, d.h. keine selbständigen Teile!
- Ausübung des Eigentums: Einstimmigkeit (ZGB 653 II, 800 II)
- **Während Dauer ist eine Teilung/ Verfügung über einen Bruchteil nicht möglich (ZGB 653 III)**

2. Verfügungsberechtigung

- Nach gesetzlicher/ vertraglicher Ordnung
- **Sonderrecht für dringende Handlungen:** einzelner GE kann Gemeinschaft in dieser Sache vertreten (ZGB 648 I)

3. Haftung

- Aussenverhältnis: Solidarhaftung

→ Innenhaftung: Verhältnis zu ihren anteilmässigen Berechtigungen

4. Beendigung

ZGB 654 I:

- (1) Ende der Gemeinschaft
- (2) Veräusserung der Sache an einen Dritten

DAS GRUNDEIGENTUM

A. GEGENSTAND

1. Grundstücke

- Legaldefinition in ZGB 655 II
 - Liegenschaften insb.: 3D-Einheiten (ZGB 667 I); bezieht sich auf alle Bestandteile
- Gegenbegriff: Fahrnis (ZGB 713)

2. Herrenlose und öff. Sachen (ZGB 664)

Herrenlos

Sachen, die von Natur aus dem Gemeingebrauch unterstehen
⇒ Öff. Gewässer, kulturunfähiges Land

Öff. Sachen

Sind durch die Widmung dem Gemeingebrauch übergeben worden.
⇒ Strassen, Parkplätze etc.

B. UMFANG DES GRUNDEIGENTUMS (GE)

1. UNTERSCHIED:

Horizontale Ausdehnung (ZGB 668 ff.)

- Grenzen der Liegenschaft
ZGB 668 I
 - GB-Pläne (Richtigkeit vermutet)
 - Tatsächl. Grenze
- Abgrenzungspflicht der Nachbarn
ZGB 669
 - Mitwirkungspflicht zur Feststellung
 - GB-Berichtigungsklage
- Private Grenzvorrichtungen
ZGB 670
 - Zweifel: Miteigentum
 - Zaun, Baum etc.

Vertikale Ausdehnung (ZGB 667 I)

- Begrenzung durch Ausübungsinteresse
 - Schutzwürdiges Interesse
 - POSITIV: Beherrschungsinteresse
 - NEGATIV: Abwehrinteresse
 - Abwehrrechte gegen Dritte (ZGB 641 I)
- Keine generelle Schranke
Zulässig bei Enteignung durch den Staat
- Akzessionsprinzip
Bestandteile in ZGB 667 II
 - Gilt nicht absolut! (siehe sogleich)
 - Sonderregeln: ZGB 671 ff., 704

2. Spezialfälle bzgl. Akzessionsprinzip

Bei den nachfolgenden «Kategorien» handelt es sich um **Bestandteile**, die allerdings teilweise einen **anderen Eigentümer** als das GS aufweisen, weshalb das Akzessionsprinzip durchbrochen werden kann.

→ AUSNAHME: Fahrnisbaute, da schon gar nicht erst ein Bestandteil, somit gilt das Akzessionsprinzip im Grundsatz schon gar nicht erst!

Einbau

ZGB 671-673

- Material auf GS eingebaut ⇒ **Grund- und Materialeigentümer sind nicht identisch**
- **Akzessionsprinzip gilt**: Material wird Bestandteil
- Unter gewissen VSS: **Trennungsanspruch/ Wegschaffung** (ZGB 671 II und III)
⇒ falls **keine Trennung**: Entschädigungsanspruch nach ZGB 672 I
- Sonderfall ZGB 673: Wert der Baute übersteigt den Wert des Bodens

Überragende Bauten

ZGB 674

- **Durchbruch des Akzessionsprinzips**, wenn der Eigentümer das Überbaurecht als dingliches Recht hat: überragende Baute bleibt Bestandteil des «Ausgangs-GS»
- Berechtigter schuldet **angemessene Entschädigung**
- **Fehlt eine Dienstbarkeit**: überragende Baute muss grds. entfernt werden

⇒ Bsp.: Balkon

Baurecht

ZGB 675

- VSS: Baurecht als Grunddienstbarkeit im GB
- **Durchbruch des Akzessionsprinzips**: Eigentum am Boden und Eigentum an der darauf stehenden Baute fallen auseinander.

Leitungen

ZGB 676

- **Durchbruch des Akzessionsprinzips**: Leitungen innerhalb des GS gehören dem Eigentümer des Leitungswerks, von dem sie ausgehen (AUSNAHME: Leitungsdienstbarkeit)

Sonderfall: Fahrnisbauten

ZGB 677

- Behalten ihren Eigentümer aufgrund fehlender Intensität
- Frage nach «Dauer- oder Fahrnisbaute»?
 - Absicht der Beteiligten (subjektiv)
 - Art der Baute und Intensität mit Boden (objektiv)

- Dennoch **keine Durchbrechung des Akzessionsprinzips**, da kein Bestandteil!

Pflanzen

ZGB 678

- Grds. dem GE gehörend
- Fremde Pflanzen auf einem GS: analog Baumaterial
- «Pflanzensuperficies»
 - Errichtung von Dienstbarkeit möglich
 - Dem Baurecht entsprechend
 - 10-100 Jahre
 - Bspw. Baumschule
 - **Durchbruch des Akzessionsprinzips**

Quellen

ZGB 704

- **Akzessionsprinzip gilt**: Quellen können keinen fremden Eigentümer haben.
- Möglichkeit der Begründung einer Dienstbarkeit (ZGB 704 II)

C. ERWERB (ZGB 656-665)

1. Eintragungsprinzip

ZGB 656

→ Eintragung ins GB erforderlich

2. Erwerbsarten (ZGB 657-663)

Rechtsgeschäftlicher Erwerb

Derivativer Eigentumserwerb: Erwerb von vorherigem Besitzer, Normalfall

Zwei Vorgänge:

1. Verpflichtungsgeschäft
2. Verfügungsgeschäft

SPEZIALFALL: Erbgang – derivativer Eigentumserwerb ohne GB-Eintrag (ZGB 656 II)

→ Absolutes Eintragungsprinzip (ZGB 656 I und 971 I)

→ Kausalitätsprinzip (ZGB 974 II i.V.m. 956)

Erwerb durch Übertragung vom Nichtberechtigten (ZGB 973 I)

Gutgläubiger Dritter, der sich auf einen GB-Eintrag verlassen hat und daraufhin Eigentum erworben hat, wird in seinem Erwerb geschützt.

Nicht-rechtsgeschäftlicher Erwerb

Originärer Eigentumserwerb: Kein ableitbarer Vorgänger (= Ersitzung, eher selten)

- Kein zugrunde liegendes Rechtsgeschäft!
- Eigentumserwerb ohne GB-Eintrag mit Eintritt der dafür vorgesehenen gesetzlichen VSS
- Hauptfall: Ersitzung

UNTERSCHIED

Ordentliche Ersitzung (Tabularersitzung, ZGB 661)

→ Jemand ist im GB eingetragen, aber zu Unrecht.

TATBESTAND	RECHTSFOLGE
<ul style="list-style-type: none"> • GS und Besitzer als Eigentümer im GB • Eintrag ohne gültigen Rechtsgrund (ungerechtfertigter GB-Eintrag i.S.v. ZGB 974) • Ausübung des Besitzes während 10 Jahre durch die eingetragene Person • Eingetragener = gutgläubig • Besitz ununterbrochen und unangefochten 	<ul style="list-style-type: none"> • Eigentum kann nicht mehr angefochten werden (heilende Wirkung; ZGB 661) • Untergang des Eigentums des früheren Besitzers

Ausserordentliche Ersitzung (Extratabularersitzung, ZGB 662)

→ Rechtserwerb, obwohl entweder das GS oder der Eigentümer nicht im GB eingetragen ist.

TATBESTAND	RECHTSFOLGE
<ul style="list-style-type: none"> • GS ist nicht im GB aufgenommen/ Eigentümer nicht ersichtlich, bei Beginn der Ersitzungsfrist tot oder verschollen → kein GB-Eintrag • Besitz seit mind. 30 Jahren • <i>Guter Glaube irrelevant</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Recht auf Eintragung als Eigentümer im GB nach dem Auskündungsverfahren • Eintragung = deklaratorischen Charakter

D. VERLUST

ZGB 666

TATBESTAND	RECHTSFOLGE
<p><i>(Alternativ)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Löschung des Eintrags • Vollständiger Untergang des GS • Dereliktion <p>Willenserklärung des Eigentümers, dass er sein Eigentum am GS aufgibt, ohne es auf einen anderen zu übertragen. → Streichung im GB aufgrund schriftl. Dereliktionserklärung → keine gesetzl. Regelung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Untergang des Eigentums • SONDERFALL: Enteignung, ZGB 666 II

(1) Absoluter Eigentumsverlust

Untergang des Eigentums für jedermann.

(2) Relativer Eigentumsverlust

Recht geht auf andere Person über, das Recht an sich existiert noch.

E. RICHTERLICHE MASSNAHMEN

(1) ZGB 666a

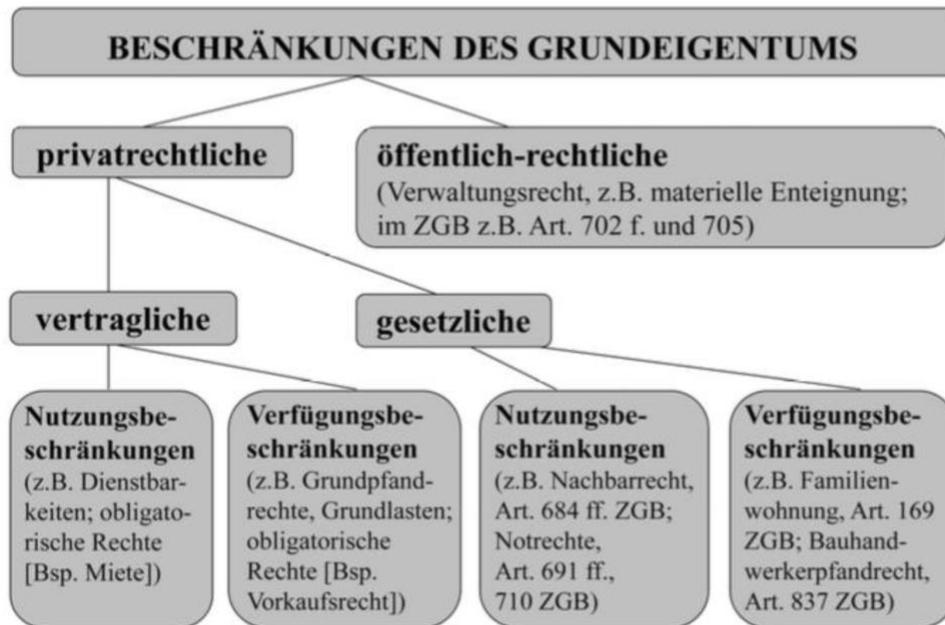
Eingetragener Eigentümer (oder Erbe) nicht identifizierbar, Wohnsitz unbekannt.

(2) ZGB 666b

Jur. Person, andere Rechtsträgerin oder Organe

F. BESCHRÄNKUNGEN

Rechtliche Schranken, die das Vollrecht «Eigentum» beschneiden.



1. Bestand, Änderung und Aufhebung (ZGB 680)

Unmittelbare gesetzliche Beschränkungen

- Wirksam kraft Gesetzes
- Ohne GB-Eintrag
Anmerkung z.T. möglich
- Können einem gutgläubigen Erwerber auch ohne Eintrag entgegengehalten werden.

Bsp.: Verbot übermäßiger Immissionen (ZGB 684 II)

Mittelbare gesetzliche Beschränkungen

- Erst wirksam, nachdem eine Person zur Erlangung ihres Rechts die vorgeschriebene Handlung getätigt hat.
- GB-Eintrag erforderlich
- Können einem gutgläubigen Erwerber auch ohne Eintrag entgegengehalten werden.

→ Ein Dienstbarkeitsvertrag, der eine solche Beschränkung abändert oder aufhebt:

öff. Beurkundung + Eintrag im GB (DB)

ZGB 680 II

2. Verfügungsbeschränkungen

Begrenzen das Recht des Eigentümers, sein GS zu veräußern oder mit beschränkt dingl. Rechten zu belasten. ⇨ Begrenzung der Eigentumsfreiheit

Rechtsgeschäftlich

(1) Vertragliches Vorkaufsrecht

OR 216-216a

- Im VK-Fall: Durch *einseitige* Willenserklärung (sog. *Gestaltungserklärung*) die Übertragung des GS beantragen.
- *Öff. Beurkundung* des VK-Vertrags (OR 216 II)
- Max. 25 Jahre

(2) Kaufrecht

- JEDERZEITIGE Übertragung des Eigentums kann verlangt werden (vertragl. festgelegte Bedingungen)
- *Öff. Beurkundung* des VK-Vertrags (OR 216 II)
- Max. 10 Jahre (OR 216a)

(3) Rückkaufsrecht

- Veräußerer kann unter gewissen vertragl. vorbestimmten VSS eine entgeltliche *Rückübertragung* des Eigentums verlangen
- *Öff. Beurkundung* des VK-Vertrags (OR 216 II)
- Max. 25 Jahre

Gesetzlich

(1) VK-Recht zw. Baurechtgeber und Inhaber eines Baurechts (ZGB 682 II)

(2) Verfügung nur mit Zustimmung des Ehegatten (ZGB 169 und 201 II)

(3) (un-)mittelbares gesetzliches Pfandrecht (ZGB (837) 808 III und 810 II)

(4) Gesetzliches VK-Recht insb. (ZGB 682)

VSS VK-Fall:

- Gültig zustande gekommenes Veräußerungsgeschäft
- Freiwillig
- Entgeltlich
- Veräußerer interessiert Person des Erwerbers nicht, sondern dass er seine Geldleistung erhält

WEITERES:

- Ausübung (ZGB 681a)
Orientierungspflicht des Verkäufers + Fristen
- Vereinbarung zum Ausschluss: öff. Beurkundung (ZGB 681b II)

2 MÖGLICHKEITEN:

1. Personaldienstbarkeit

Gebunden an best. Person

2. Realrecht/ Grunddienstbarkeit

Stehen dem Inhaber eines beschränkt dingl. Rechts an einem GS zu

→ Vererblich, NICHT vertretbar! (im Vgl. zum gesetzl. VK: weder noch)

3. Gesetzliche Nutzungsbeschränkung

Ziel: Regelung des Spannungsverhältnisses zwischen Nutzungsfreiheit und dem Schutz des Eigentums Dritter.

Nachbarrecht (ZGB 684-698)

Schutz des Nachbars vor übermässigen Immissionen.

Grenzen der Eigentumsausübung = übermässige Einwirkung, ZGB 684

- *Nachbar*
= Eigentümer von GS, die aneinandergrenzen; räuml. Betroffenheit ausreichend
- *Immissionen*
= Alles, was sich als eine nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge unwillkürliche Folge eines mit der Benutzung eines anderen GS adäquat kausal zusammenhängenden menschlichen Verhaltens auf dem betroffenen GS auswirkt.
 - Materielle/ physische Immissionen: Lärm, Staub, Rauch
 - Ideelle Immissionen: psychische Eindrücke
 - Negative Immissionen: Schattenwurf
- *Übermässigkeit*
Vgl. ZGB 684 II

Positive Immissionen

Rechtsbehelfe – ZGB 679

TATBESTAND	RECHTSFOLGE
<ul style="list-style-type: none"> • Überschreiten des Eigentumsrechts (ZGB 679 I) • Normen des Nachbarrechts verletzt • Nachbar wird durch Überschreitung geschädigt/ mit Schaden bedroht • nK + aK 	<p>ZGB 679 I</p> <ul style="list-style-type: none"> • Klage auf Beseitigung der Störung • Klage auf Schutz gegen drohenden Schaden • Klage auf Schadenersatz (<u>Kausalhaftung!</u>)

BEACHTEN zur Legitimation:

Nach BGer-Praxis nicht nur Eigentümer, sondern auch Inhaber obligatorischer Rechte (bspw. Mieter) und beschränkt dingl. Rechte (bspw. Nutzniesser) an GS.

Sonderfall ZGB 679a – Rechtmässige Bewirtschaftung von GS

- Immissionen sind zwar übermässig, aber nicht vermeidbar, d.h. grds. nicht widerrechtlich
- Nur Schadenersatzansprüche aufgrund Kausalhaftung des bauenden Eigentümers

Weitere

- Pflanzen: Kapprecht (ZGB 687 I) + Anriesrecht (ZGB 687 II)
- Wasser/ Entwässerung (ZGB 689 f.)
- Einfriedung (ZGB 697)

- Unterhaltspflicht (ZGB 698)
- Quellen und Brunnen (ZGB 706-709)

Wegrechte und andere Notrechte (ZGB 691-696, 710)

- Bestimmungsgemässe Benutzung des GS ist gar nicht/ nur unter grossen Schwierigkeiten möglich
- GS-Eigentümer hat Pflicht, best. Einwirkungen zugunsten eines Nachbar-GS zu dulden
- GRUNDSATZ: gegen volle Entschädigung
- 3 Arten:

1. Durchleitungsrecht (ZGB 691 ff.)
2. Notwegrecht (ZGB 694 ff.)
3. Notbrunnenrecht (ZGB 710)

Notwegrecht – ZGB 694

TATBESTAND	RECHTSFOLGE
<ul style="list-style-type: none"> • Zugang zu öff. Strasse nicht genügend (sog. Wegnot) • Wegnot nicht selbst verursacht 	<ul style="list-style-type: none"> • Anspruch auf Einräumung eines Notwegrechts (Dienstbarkeitsvertrag/ Klage) • Volle Entschädigung • Grds. konstitutive Wirkung des GB-Eintrag (Ausnahme: Begründung durch Gestaltungsurteil) • Vgl. ZGB 694 II bzgl. Duldungspflichten

Recht auf Zutritt und Abwehr (ZGB 699-701)

- Beschränkung im **Allgemeininteresse**
- Grundeigentümer muss das Betreten seiner Liegenschaft von jedem Dritten dulden, der ein von ZGB 699-701 anerkanntes Interesse hat.

Kostentragung bei best. Vorrichtungen (vgl. ZGB 797 f.)

- **Einfriedung**
«Durch Menschen erstellte Vorrichtung, welche ein GS nach aussen abschliesst.»

G. STOCKWERKEIGENTUM (ZGB 712a ff.)

= qualifiziertes Miteigentum:
Miteigentum + ausschliessliche Nutzung und bauliche Ausgestaltung best. Gebäudeteile

1. Inhalt – ZGB 712a

- Jeder Stockwerkeigentümer hat Miteigentum am gesamten Grundstück (Wertquote)
⇒ sein Anteil im Rechtsverkehr = eigenes GS (ZGB 655 II Ziff. 4)
- Grenze: andere StW-Eigentümer und deren Rechte
- Rechtsbehelfe der StWE:
 - Eigentumsfreiheitsklage (ZGB 641 II)
 - Behelfe aus Nachbarrecht (ZGB 684)
 - Gemeinschaftsausschluss bei fehlbarem StWE (ZGB 649b)
 - Spezifische StW-Eigentumsrecht begründete Klagen

2. Gegenstand

UNTERSCHIED:

Teile im Sonderrecht – ZGB 712b I

= Stockwerke oder Teile davon.

VSS (kumulativ):

- Abgeschlossene Wohnung/ Geschäftsräume (sog. **Abgeschlossenheitserfordernis**)
- Eigener Zugang

Gemeinschaftliche Teile – ZGB 712b II

Gesetzlich festgelegt

- Boden der Liegenschaft + andere wesentliche Bestandteile
- Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen StWE dienen (Dach, Zentralheizung, Treppenhaus)

Gemeinschaftliche Teile müssen nicht zwingend allen StWE zur Verfügung stehend; Möglichkeit, best. StWE **«besondere Nutzungsrechte»** einzuräumen (ZGB 712g IV)

3. Begründung (ZGB 712d I)

VSS für die Begründung:

→ **GB-Eintrag**

Ihm zugrunde liegendes Rechtsgeschäft bedarf grds. der öff. Beurkundung, aus dem hervorgehend muss:

- Wille, StWE zu begründen
- Abgrenzung (räuml. Ausscheidung) der einzelnen Einheiten (ZGB 712b)
- Wertquoten (ZGB 712e)

→ **Rechtsgrund (Kausalitätsprinzip)**

- Öff. beurkundeter Vertrag unter Miteigentümer (ZGB 712d II Ziff. 1)

ODER

- Öff. beurkundete (einseitige) Erklärung des Alleineigentümers bzw. des Inhabers des selbständigen und dauernden Baurechts (ZGB 712d II Ziff. 2)

4. Untergang (ZGB 712f)

- Grds. auf Dauer angelegt ⇨ kein Teilungsanspruch des einzelnen ME
- StWE endet:

→ mit dem **Untergang** der Liegenschaft/ des Baurechts
Löschung = konstitutive Wirkung

→ mit der **Löschung** im GB
Löschung = deklaratorische Wirkung

- Löschung im GB kann in den Fällen von **Abs. 2** verlangt werden.
- In den Fällen von **Abs. 3** kann jeder StWE die Aufhebung allein verlangen.

⇨ in beiden Fällen: Zustimmung der dingl. berechtigten Person erforderlich, sofern deren Rechte nicht ohne Nachteil auf das ganze GS übertragen werden können.

5. Verfügung über den Stockwerkeigentumsanteil (ZGB 712c)

Jeder StWE kann grds. wie ein Alleineigentümer über seinen Anteil verfügen.

- StWE hat von Gesetzes wegen KEIN Vorkaufsrecht (ZGB 712c I)
 - **Dispositiv**: Kann im Begründungsakt abgeändert werden und somit im GB vorgemerkt (Maximaldauer von 25 Jahren gem. OR findet keine Anwendung)
- Einspracherecht (ZGB 712c II)
- Einfache Gesellschaft
Wenn die Eigentümer zusätzlich eine einfache Gesellschaft bilden, ergibt sich:
 - Mitgliedschaft kann übertragen werden
 - Ausschluss eines StWE aus der Gesellschaft ist möglich (ZGB 649b)

6. Verwaltung und Benutzung

Anwendbares Recht und Reglemente

- Bzgl. der **eigenen Räume**: jeder StWE ist frei (ZGB 712a I)
- Bzgl. des **ganzen GS**: ZGB 712g

Gemeinschaftliche Kosten

ZGB 712h-712k

- ZGB 712h I «nach Massgabe ihrer Wertquoten» = **dispositiv!**
- ZGB 712h III: StWE haben keinen/ nur sehr geringen Nutzen an den gemeinschaftlichen Teilen – ist bei der Kostenverteilung zu berücksichtigen = **zwingend!**
- Anspruch der Gemeinschaft auf Errichtung eines Pfandrechts ggü jedem StWE für Beitragsforderungen der letzten drei Jahre (ZGB 712i)

Stockwerkeigentümerschaft

- **Keine jP!**
Dennoch beschränkt vermögens-, handlungs-, prozess- und betriebsfähig (ZGB 712l)

- Aufgaben der Gemeinschaft:
 - Verfügung
 - Nutzung
 - Verwaltung
 - Erhaltung des wirtschaftlichen Werts des GS
- Versammlung der StWE als «oberstes Organ» (Willensbildungsfunktion)
= **zwingend** (ZGB 712m-p)
- Verwalter als «Exekutive» der Gemeinschaft (ZGB 712q ff. – dispositiv)

FAHNISEIGENTUM

A. GEGENSTAND (ZGB 713)

Fahniseigentum = körperliche Sachen, die nicht fest mit dem Boden verbunden sind und deren räumliche Lage ohne Substanzverlust beliebig geändert werden kann.

- Bewegliche körperliche Sachen («Mobilien»)
 - Feste Körper
 - Durch einen Behälter zusammengehaltener flüssiger/ gasförmiger Stoff
- Rechtlich beherrschbare Naturkräfte gemäss ZGB 713
 - Energien hydraulischer, elektrischer, chemischer oder nuklearer Art

B. INHALT UND BESCHRÄNKUNG (ZGB 641 ff.)

1. Inhalt

- Fahniseigentum = dingliches Vollrecht an beweglichen Sachen
- ZGB 641
- Behelfe aus Besitzesrecht (ZGB 926 ff.) anwendbar

2. Beschränkungen

Gesetzliche Schranken

- Privatrecht: ZGB 2 II
- Öff. Recht: Spezialgesetze

Rechtsgeschäftliche Schranken

- Einräumung von **beschränkten dingl. Rechten** am Fahniseigentum
 - Nutzniessung (ZGB 745 ff.)
 - Fahnispfandrecht (ZGB 884 ff.)
- Einräumung von **obligatorischen Rechten** am Fahniseigentum
 - Leihe
 - Miete
 - Vorkaufsrechte

C. ERWERB (ZGB 714-728)

1. Derivativer Eigentumserwerb (ZGB 714 ff.)

Der neue Eigentümer leitet sein Fahrniseigentum vom früheren Berechtigten ab.

Voraussetzungen

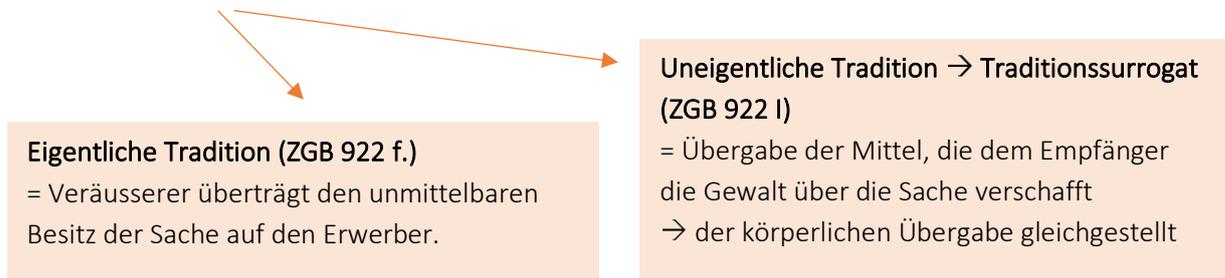
- (1) Gültiger Rechtsgrund (Kausalitätsprinzip) → *Verpflichtungsgeschäft*
- (2) Übergang des Besitzes auf den Erwerber (ZGB 714 I) → *Verfügungsgeschäft*
 - Mittels Tradition (ZGB 922 f.)
 - Mittels Traditionssurrogat

Übergang durch Übergabe des Besitzes (Tradition)

Besitz geht auf Eigentümer über:

Grundgeschäft enthält nur Verpflichtung zur Übergabe der Sache, faktisch noch nicht übergeben.

UNTERSCHIED:



Vier Traditionssurrogate (Details S. 9)

Veräußerer muss Besitzer der Sache sein.

Willenseinigung zwischen Veräußerer & Erwerber: Besitzübergang.

- (1) Übertragung der offenen Besitzlage (longa manu traditio)
- (2) Besitzübertragung kurzer Hand/ Besitzwandlung (brevi manu traditio)
- (3) Besitzeinweisung (ZGB 924 I, «ein Dritter ist beteiligt»)
- (4) Besitzeskonstitut (ZGB 924 I, «constitutum possessorium»)

2. Erwerb durch Übertragung vom Nichtberechtigten

ZGB 714 II:

TATBESTAND	RECHTSFOLGE
Veräußerer war zur Eigentumsübertragung <u>nicht</u> befugt.	Besitzregeln von ZGB 933 ff. sind anwendbar. Anwendbarkeit stets in Verbindung mit den Besitzregeln prüfen, da bspw. bei abhanden gekommenen Sachen ZGB 714 II erst nach 5 Jahren mögl. ist.

→ AUSNAHME: Gutgläubiger Erwerber

TATBESTAND	RECHTSFOLGE
<ul style="list-style-type: none"> - Gültiges Grundgeschäft - Übertragung durch Tradition(-ssurrogat) - Erwerber war betreffend Verfügungsfähigkeit des Veräußerers gutgläubig 	Schutz des gutgläubigen Erwerbers (ZGB 714 II)

Beachte dazu:

- Erwerb von anvertrauten Sachen (ZGB 933)
Schutz des gutgläubigen Erwerbers.
- Erwerb von abhanden gekommenen Sachen (ZGB 934)
KEIN Schutz des gutgläubigen Erwerbers.
- Erwerb von Geld/ Inhaberpapieren (ZGB 935)
Schutz des gutgläubigen Erwerbers.

3. Erwerb unter Eigentumsvorbehalt (ZGB 715 f.)

Problem: Kreditkäufe

Bezahlung erfolgt gemäss Vereinbarung erst nach Übertragung des Kaufgegenstands → für den **Verkäufer** steht im Fall des Konkurses des Käufers ein **Verlustrisiko**: Sache fällt in Konkursmasse, wobei der Verkäufer kein Vorkaufsrecht hat.

Lösung: Eigentumsvorbehalt

ZGB 715: Verkäufer kann trotz Besitzübertragung das Eigentum an der verkauften Sache behalten, bis der Kaufpreis vollständig bezahlt ist.

Voraussetzungen

Eigentumsvorbehalt: Voraussetzungen

- entgeltlicher Veräusserungsvertrag (Kreditkauf)

- Vereinbarung des EV zwischen den Parteien
(Verkäufer behält sich das Eigentum vor, bis der gesamte Kaufpreis bezahlt ist; nach h. L. *Suspensivbedingung*)

- Eintragung des EV in das EV-Register (Publizität!)
(«konstitutive» Wirkung der Eintragung)

- Besitzübertragung am Kaufsgegenstand

Wirkungen

- EV hemmt Eigentumsübergang
- EV als Nebenrecht zur Kaufpreisforderung (Abtretung möglich, OR 170)
- Verkäufer hat 2 Möglichkeiten bei Käuferverzug:

1. Auf Vertragserfüllung beharren (OR 107 II)
 2. Vertragsrücktritt + Eigentum heraufverlangen

- Konkurs des Käufers: Aussonderungsrecht
- Bei Betreuung: EV analog Pfandrecht behandeln

Untergang

- Tilgung Restkaufpreis/ Schuldverlass
- Verzicht des Verkäufers auf sein Eigentum
- Vollständiger Untergang der Sache
- Erwerb des Eigentums durch Dritten (vgl. ZGB 933)
- Streichung des EV durch Registerbereinigung

4. Originärer Eigentumserwerb (nicht rechtsgeschäftlich)

Aneignung (ZGB 718 f.)

TATBESTAND	RECHTSFOLGE
<p>Besitzergreifung einer herrenlosen Sache mit Eigentumswillen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Urteilsfähigkeit (NICHT HF) - Herrenlos: keinen Eigentümer (≠ verloren!) 	<p>Eigentumserwerb</p> <p>Irrige Annahme, Sache = herrenlos: Person kann Sache ersitzen, sofern VSS von ZGB 728 gegeben.</p>

- Spezialregelung: Tiere ZGB 719

Fund (ZGB 720-724)

TATBESTAND	RECHTSFOLGE
<p>Besitzergreifung einer verlorenen Sache</p> <ul style="list-style-type: none"> - Urteilsfähigkeit - Erfüllung der Finderpflichten <ul style="list-style-type: none"> ➤ Verlierer benachrichtigen, wenn dieser bekannt ist ➤ Verlierer nicht bekannt: angemessene Bekanntgabe/ Meldung bei Polizei ➤ Angemessene Aufbewahrung ➤ Meldet sich der Verlierer: Herausgabe der Sache ➤ PFLICHTVERLETZUNG: Schadenersatz nach GoA + kein Eigentumserwerb möglich - «Wartefrist» 5 Jahre (Tiere 2 Monate) - Verlorene Sache = nicht herrenlos! 	<p>Ehrlicher Finder erwirbt die Sache nach Ablauf der 5 Jahre seit Bekanntgabe/ Anzeige, wenn Eigentümer nicht festgestellt werden kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> → Finder hat Anspruch auf Ersatz aller Anlagen + Finderlohn (10% vom Wert) → Finder hat Retentionsrecht an Sache

Spezialregelungen

- Anstaltsfunde (ZGB 720 III)
- Schatzfunde (ZGB 723)
- Funde wissenschaftlicher Gegenstände (ZGB 724)
- Funde von Tieren (ZGB 720a)

Zuführung (ZGB 725)

TATBESTAND	RECHTSFOLGE
<p>Zuführung von Sachen durch Wasser, Wind, Lawinen etc./ zufällige Ereignisse/ fremde Tiere geraten in Gewahrsam.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bewegliche Sache – Nicht herrenlos – Finder hat gleiche Pflichten wie bei «normalem» Fund. 	<p>Recht und Pflichten eines Finders</p>

Verarbeitung (ZGB 726)

TATBESTAND	RECHTSFOLGE
<p>Entstehung einer neuen Sache durch Verarbeitung/ Umbildung einer fremden Sache.</p>	<p>→ Stoff kostbarer als Arbeit Stoffeigentümer wird Eigentümer</p> <p>→ Arbeit kostbarer als Stoff Verarbeiter wird Eigentümer</p> <p>«<u>Mehrwerttheorie</u>» (VSS guter Glaube Verarb.) Bei beiden Konstellationen mehrere Personen: Erwerb zu Miteigentum in Quoten zum obj. Wert der Arbeit/ des Stoffs</p>

Verbindung und Vermischung (ZGB 727)

TATBESTAND	RECHTSFOLGE
<p>Bewegliche Sachen verschiedener Eigentümer verbinden/ vermischen sich, sodass sie ohne wesentliche Beschädigung oder unverhältnismässige Arbeit und Auslagen nicht mehr getrennt werden können.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verbindung: alle Sachen = Fahrnis – Vermischung verschiedene Sachen 	<ul style="list-style-type: none"> – Koordinationsverhältnis (Abs. 1) Grds. Miteigentum an der neuen Sache → selbständiger Bestandteil – Subordinationsverhältnis (Abs. 2) Alleineigentum des Eigentümers des Hauptbestandteils, wenn der neue Teil nach Verbindung als nebensächlicher Bestandteil der neuen Sache erscheint

Ersitzung (ZGB 728)

TATBESTAND	RECHTSFOLGE
Ununterbrochener und unangefochtener Besitz einer fbS in gutem Glauben als Eigentum («Eigenbesitz») während 5 Jahren.	Eigentumserwerb des gutgläubigen Besitzers (originär)

Hauptanwendungsfälle

- Besitzerwerb durch Rechtsgeschäft
- Besitzerwerb durch Universalsukzession
- Besitzerwerb OHNE Rechtsgeschäft

D. VERLUST (ZGB 729)

- Aufgabe des Rechts (Dereliktion; einseitig)
- Eigentumserwerb durch einen Dritten (freiwillige Eigentumsübertragung durch Vertrag/ Gesetz)
- Untergang der Sache (in ZGB 729 nicht erwähnt!)
- Enteignung/ Konfiszierung

DIE BESCHRÄNKT DINGLICHEN RECHTE



A. IM ALLGEMEINEN

1. Begriff

Gewähren dem Berechtigten nur eine beschränkte Herrschaftsbefugnis/ Sachherrschaft
 → Das Recht selbst (und nicht die Dinglichkeit) ist beschränkte

- ZGB 730-915
- Dingliche Rechte = Wirkung erga omnes
- Beschränkung der Sachherrschaft auf:
 - **Nutzung und Gebrauch**
 - **Verwertung** (Sicherheit für Forderung)
- Einschränkung des Eigentums: Durch die Errichtung von beschränkt dingl. Rechten an einer Sache wird das Eigentum nicht geteilt, sondern belastet/ eingeschränkt (sog. **Belastungstheorie**)
 - *Elastizität des Eigentums*: Wird das dingl. Recht wieder aufgehoben, dehnt sich das Eigentum wieder (voll) aus.

2. Arten (numerus clausus)

- **Dienstbarkeiten (Servituten, ZGB 730 ff.) – Nutzungs- und Gebrauchsrechte**
 - an Grundstücken (Grund- und Personaldienstbarkeit [Hauptfall])
 - an Fahrnissachen (Nutzniessung [Ausnahme])
 - **Grundpfand**
 - Grundpfandverschreibung
 - Schuldbrief
 - **Fahrnispfand**
 - Faustpfand
 - Retentionsrecht
- Sicherungs- und Verwertungsrechte**

- **Grundlasten** als Kombination von Dienstbarkeit und Pfandrecht
Gebrauchs- und Sicherungsrecht

3. Rangordnung

Prinzip der Alterspriorität

Früher errichtete beschränkte dingliche Rechte gehen dem später errichteten vor.

- Massgebender Zeitpunkt:
 - Bei Grundstücken: Einschreibung ins GB (Eintragung ins Hauptbuch)
 - Bei Fahrnis: Moment der Errichtung
- Der vorrangige Berechtigte kann vom Inhaber des nachrangigen Rechts, welches das ältere beeinträchtigt, die Zustimmung der Löschung verlangen
→ im Weigerungsfall: Klage auf Löschung
- Hinweise im Gesetz: ZGB 972 I, 812 II und 893 III

Vorbehalt ZGB 812 II und III

1. Vorrang der (älteren) Dienstbarkeit

Wird ein GS verpfändet, das mit einer Dienstbarkeit belastet ist, kann es bei der Pfandverwertung **nur zusammen mit der DBK versteigert werden**, auch wenn dadurch geringerer Erlös.

2. Vorrang des (älteren) Pfandrechts

Grundpfandrecht geht nachträglicher DBK vor.

- Errichtung einer neuen DBK ist zulässig. Sie wird aber gelöscht, wenn der vorgehende **Pfandgläubiger bei der Pfandverwertung durch ihren Bestand geschädigt wird**.
- Eine allfällige Schädigung wird im Verfahren des **Prinzips des doppelten Aufrufs** geprüft.

Prinzip des Doppelaufrufs (ZGB 812 II und III)

Dann, wenn zuerst ein Grundpfand errichtet wurde und später noch eine Dienstbarkeit.

1. Aufruf mit Dienstbarkeit

Erfolgt ein Angebot, das die Pfandrechte abdeckt, wird das GS mit der DBK zugeschlagen.

2. Aufruf ohne Dienstbarkeit

Es wird kein solches [1] Angebot gemacht und die Pfandgläubiger können ein Angebot ohne DBK verlangen. Wird bei diesem Ausruf mehr geboten, so wird die DBK *gelöscht*.

→ Falls auch beim 2. Aufruf noch kein höheres Angebot

Das GS wird *mit der Dienstbarkeit* demjenigen zugeschlagen, der beim ersten Aufruf am meisten geboten hat, da die Nutzniessung den Pfandgläubiger nicht beeinträchtigt.

AUSNAHMEN: Durchbrechung des Prinzips der Alterspriorität

- Dispositives Recht (Rangordnung aus Rechtsgeschäft)
- Gesetz
- System der festen Pfandstellen nach ZGB 813 ff.
- Unmittelbar gesetzl. Eigentumsbeschränkungen

Prinzip der Konsolidation

Das beschränkt dingliche Recht an einer Sache erlischt, wenn dessen Inhaber auch Eigentümer der Sache ist.

- **Teilweise Konsolidation**
Das BDR des Eigentümers geht anderen BDR an der Sache vor (BDR an Sache bleibt).
- **Vollständige Konsolidation**
Das BDR des Eigentümers geht **keinem** anderen BDR vor.
Rechtslage hängt davon ab, ob es sich bei der belasteten Sache um eine bewegliche oder eine unbewegliche Sache handelt.

B. DIENSTBARKEITEN (SERVITUTE)

- **Nutzungs- und Gebrauchsrechte**
- **Beurkundungspflicht**

1. Rechtliche Gestaltungen von Nutzungen an einer Sache

- **Prekaristische Gestattung**
 - Nutzungsmöglichkeit «auf Zusehen hin» und mit dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs
- **Obligatorisches (persönliches) Rechtsverhältnis**
 - z.B. Gebrauchsleihe oder Miete
 - Nutzungsrecht gegenüber dem Vertragspartner
- **Vorgemerktes obligatorisches Verhältnis**
 - Vormerkung eines Rechts, sog. Realobligation (vgl. ZGB 959 I)
 - Verstärkung des obligatorischen Rechts
- **Beschränkte dingliche Berechtigung**
 - DBK gilt auch dann, wenn Sache veräußert wird
 - Stärkste Rechtsstellung
 - Hauptfall Dienstbarkeit (Sachnutzungsrecht)

2. Inhalt und Gegenstand

Inhaltliche Zweiteilung

- **Affirmative/positive Dienstbarkeit (Dulden):**
Belasteter muss sich bestimmte Eingriffe gefallen lassen (bspw. Wegrecht des Nachbarn)
- **Negative Dienstbarkeit (Unterlassen):**
Belasteter muss Ausübung seines Eigentumsrechts in gewisser Hinsicht unterlassen; z.B. *keine Tankstelle auf Grundstück betreiben* (vgl. ZGB 730 Abs. 1)

→ **Leistungspflicht** kann nicht Inhalt einer Dienstbarkeit sein (Obligation oder Grundlast) → AUSNAHME: nur nebensächliche positive Leistungen (vgl. ZGB 730 II)

Beispiele:

- Wegrechte
- Baurechte
- Bauverbote

3. Grundlegende Unterscheidungen

Grunddienstbarkeit (ZGB 730)

Vorliegen von zwei Grundstücken:

Das berechnigte GS ist das herrschende, das belastete GS ist das dienende.

Personaldienstbarkeit (ZGB 745 ff.)

Berechnigt ist eine beliebige Person, kein herrschendes GS!

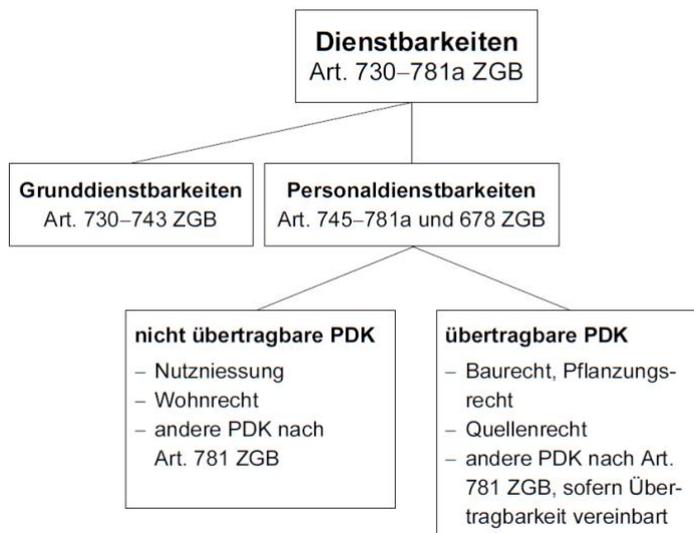
→ **reguläre PDK:**

DB ist untrennbar mit Person des Berechnigten verknüpft.
(Nutzniessung/ Wohnrecht)

→ **irreguläre PDK:**

DB ist grds übertragbar und vererblich.
(Bau-, Pflanzungs-, Quellenrecht)

4. Arten



Exkurs: Legalservituten (Gesetzliche Dienstbarkeiten)

**Gesetzliche und nicht vertragliche mittelbare Eigentumsbeschränkung:
«obligatorischer Anspruch auf Einräumung einer Dienstbarkeit»**

C. GRUNDDIENSTBARKEITEN

1. Inhalt

ZGB 730 I: zwei GS betroffen:

1. Dienendes GS
2. Herrschendes GS

Berechtigtes GS, dessen Eigentümer = DB-Berechtigter

Grundsatz

freie Gestaltung (vgl. OR 20)

Schranken des zulässigen Inhalts



→ Dienstbarkeit darf den belasteten Eigentümer grds. nur zur Verpflichtung zu passivem Verhalten verpflichten.

Deshalb Leistungspflicht kein zulässiger Inhalt einer GDB

→ Suspensiv bedingte GDB nicht zulässig

→ **MERKE**

Bei einer negativen GDB (= Unterlassen) muss die Tätigkeit, auf welcher der Eigentümer verzichtet, einen Einfluss auf

- den körperlichen Zustand,
- die äussere Erscheinung oder
- den wirtschaftlichen/ sozialen Charakter

des Grundstücks haben.

Beispiele

→ ZULÄSSIG

- Wegrechte inkl. Schneeräumungspflicht/ Reinigungsarbeiten etc.
- Baurechte
- Ausbeutungsrechte (Holz, Kies)

→ UNZULÄSSIG

- Konkurrenzverbote
- Sog. Bierservitut, Tankstellenservitut (exkl. Lieferungsvertrag)
(haben nichts mehr mit GS zu tun!)

2. Art der Ausübung (ZGB 737)

- Art. 737 Abs. 1 ZGB:
«Der Berechtigte ist befugt, alles zu tun, was zur **Erhaltung und Ausübung** der Dienstbarkeit nötig ist.»
- Art. 737 Abs. 2 ZGB:
«Er ist jedoch verpflichtet, sein Recht in möglichst **schonender Weise** auszuüben.»
- Art. 737 Abs. 3 ZGB:
«Der Belastete darf nichts vornehmen, was die Ausübung der Dienstbarkeit **verhindert** oder **erschwert**.»

3. Umfang der Ausübung (ZGB 738 ff.)

Stufenordnung in ZGB 738

1. GB-Eintrag
2. Auslegung Dienstbarkeitsvertrag
3. Art und Weise, wie DBK während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt wurde

Veränderte Bedürfnisse nach ZGB 739

- Grds. keine Zumutung einer Mehrbelastung für den Belasteten:
 - Ausübung der DBK dient einem anderen als dem urspr. Zweck
 - Nicht vorhersehbar
- Beschwerter darf sich einer naturgemässen und voraussehbaren Ausdehnung nicht entziehen

4. Schutz der DBK

- Schutzbehelfe analog eines Eigentümers
- Details Kap. 14, S. 10

5. Errichtung (ZGB 731-733)

Rechtsgeschäftliche Errichtung (ZGB 656 ff. analog)

Errichtung durch GB-Eintrag (ZGB 731 I):

- Absolutes Eintragungsprinzip
- Gültiger Rechtsgrund (i.d.R. DBK-Vertrag)
- Öff. Beurkundung (ZGB 732 I)
- Eigentümerdienstbarkeit (ZGB 733)
- Sonderfall: Gutgläubensschutz ZGB 973 I

Nicht rechtsgeschäftlicher Erwerb

Verweis in ZGB 731 I zu Grundeigentum

- Relatives Eintragungsprinzip
- Ersitzung von GDB nach ZGB 731 III nur *zulasten von GS möglich*, an denen das Eigentum ersessen werden kann:
 - *Ordentliche Ersitzung*
DBK ohne gültigen Grund im GB
 - *Ausserordentliche Ersitzung*
GS hat keinen eingetragenen Eigentümer oder ist nicht im GB aufgenommen.

6. Änderung

- Parteien durch Einverständnis jederzeitige Änderung
Bedarf eines öff. beurkundeten Vertrags + Anpassung im GB
- Ohne Zustimmung der berechtigten Partei: ZGB 742 f.

7. Untergang

- Grds. mit Löschung des Eintrags (ZGB 734)
 - Aufgrund vertraglicher Vereinbarung (konstitutive Wirkung)
 - Ausserbuchlicher Untergang der DBK (deklaratorische Wirkung)
- Vereinigung (vgl. ZGB 735)
- Ablösung durch das Gericht (vgl. ZGB 736)
- Enteignung
- Zwangsverwertung
- Urteil
- Verzicht des Berechtigten
- Dereliktion des herrschenden GS
- Zeitablauf (sofern zeitlich befristet)

D. PERSONALDIENSTBARKEITEN (ZGB 745-781)

1. Inhalt und Gegenstand

- Typischer Inhalt: Dulden oder Unterlassen
- Regelmässig GS; Fahrnis nur bei Nutzniessung



- GDB stehen einer individuell bestimmten Person zu, die grds. im GB eingetragen ist.
- Es gibt hierbei kein zweites (herrschendes) Grundstück

2. Arten (auch wenn inhaltlich offene Formulierung: numerus clausus)

- Nutzniessung
- Wohnrecht
- Baurecht
- Pflanzungsrecht
- Quellenrecht
- «andere Dienstbarkeiten» (ZGB 781)

3. Selbständige und dauernde Rechte

- Baurecht
- Pflanzungsrecht
- Quellenrecht

→ Selbständig = übertragbar

→ Dauernd = mind. auf 30 Jahre begründet

Gemäss ZGB 655 II kann das Recht als GS ins GB aufgenommen werden, wenn:

- Eintragung einer entsprechenden PDK im GB, bleibt aber DBK!
- Ausgestaltung dieser PDK = selbständig & dauernd
- Auf schriftliches Begehren der berechtigten Person

Wirkung:

- Anwendbarkeit der Bestimmungen über Grundeigentum
- Insb. Möglichkeit von Verkauf oder Belastung mit Grundpfandrechten

E. NUTZNIESSUNG (ZGB 745-755)

1. Begriff

DBK, die einer best. Person den vollen Genuss einer Sache/ eines Rechts (Besitz, Gebrauch und Nutzung) verleiht.
→ unter Wahrung der Substanz

2. Kennzeichen

Gegenstand

- i.d.R. Grundstücke
- Fahrnis
- Forderungen
- andere Rechte

Grundstück

ZGB 745 III:

- Belastung des gesamten GS
- Ausübung kann aber auf einzelne Gebäude/ best. Teil des GS beschränkt werden

Forderung

ZGB 773 I:

- Forderung verbleibt beim Eigentümer (Gläubiger)
- Nutzniesser erhält allerdings Dividenden, Zinsen etc.

Parteien

Nutzniesser + belastete Person (Eigentümer)

Rechte des Nutzniessers

- ZGB 755 I: Besitz, Gebrauch und Nutzung
- Nutzniesser entscheidet selbst über die Art der Bewirtschaftung des Objekts (kann die Sache auch vermieten)

Pflichten des Nutzniessers

- Substanzerhalt (ZGB 764 I)
- Kostentragung für gewöhnlichen Unterhalt (ZGB 765 I)
- Sorgfältige Wirtschaft (ZGB 755 II und III)
- Schadenersatzpflicht für Schäden aus unerlaubter Veränderung/ schlechtem Unterhalt (ZGB 752)

Verbrauchbare Sachen: «Quasi-Eigentum» (ZGB 772 I)

Sonderfall: Eigentümer kann hierbei die Sache **beliebig verwenden und verbrauchen**, muss aber nach Beendigung des Rechtsverhältnisses für den **Wert Ersatz** leisten.

Reguläre PDK

- Nutzniessung als reguläre PDK
- Ausübung allerdings **übertragbar**
 - Nutzniesser bleibt ggü dem Eigentümer allerdings **weiterhin haftbar**
 - Nutzniessung aber unvererblich

Aussergewöhnliche Auslagen

- ZGB 764 II
- ZGB 765 II

3. Entstehung

ZGB 746:

- Erwerbsgrund (Rechtsgeschäft; Begründungsvertrag)
 - Bei GS: öff. Beurkundung
 - Bei Fahrnis: keine Formvorschriften
- Erwerbsakt
 - Bei GS: GB-Eintrag
 - Bei Fahrnis: Übergabe der Sache

4. Untergang

ZGB 748 II und II:

- Vollständiger Untergang des Gegenstands
- Löschung des Eintrags

- Dauer: ZGB 749
- Ersatz bei Untergang: ZGB 750

→ Folgen:

- Rückgabe der Sache an den Eigentümer (ZGB 751)
- Haftung für den Minderwert durch nicht ordnungsgemässen Gebrauch/ Untergang der Sache (ZGB 752)

5. Aufsichts- und Sicherungsbehelfe des Eigentümers

ZGB 759 ff.

- Einspracherecht zugunsten des Eigentümers
- Sonderregeln für best. Arten von Nutzniessung

6. Abgrenzung: Wohnrecht (ZGB 776 I)

Wohnrecht = dingliche Befugnis, in einem Gebäude/ in einem Teil davon zu wohnen.

- Bestimmungen über Nutzniessung subsidiäre Anwendung (ZGB 776 III)
- UNTERSCHIEDE zur Nutzniessung:
 - Einräumung eines Wohnrechts **nur zu Lasten** eines GS
 - Berechtigter hat nur beschränkte Nutzung (= Wohnen)
 - Strikte Unübertragbarkeit und Unvererblichkeit des Wohnrechts (= höchstpersönliche DBK); Ausübung ebenfalls unübertragbar

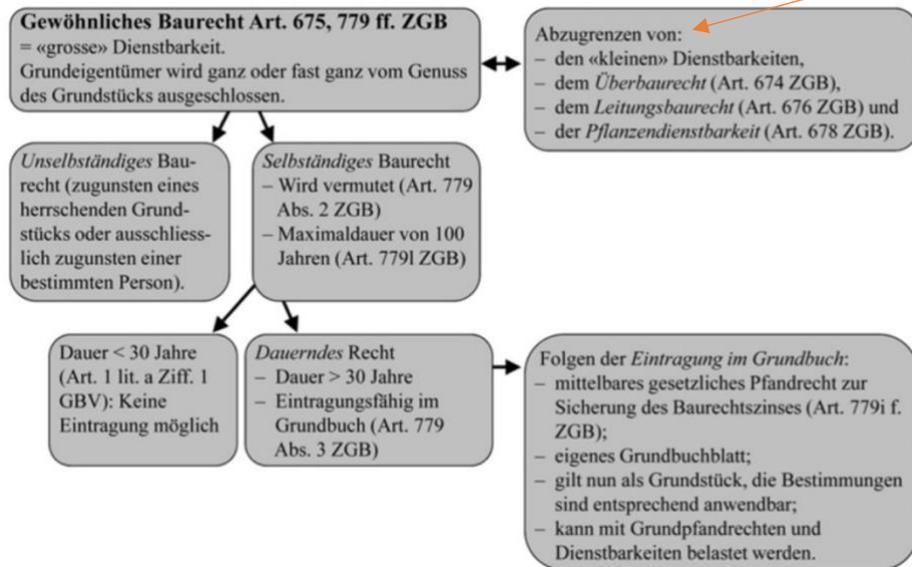
F. BAURECHT(SDIENSTBARKEIT)

1. Begriff (ZGB 675 und 779-779I)

DBK, welche einer Person das dingl. Recht gibt, auf oder unter einer im fremden Eigentum stehenden Bodenfläche ein Bauwerk zu errichten/ beizubehalten (ZGB 779 I)

- Durchbruch des Akzessionsprinzips: Bauwerkeigentümer ≠ Bodeneigentümer
- Doppelstellung des Bauberechtigten:
 - (1) DBK-Berechtigter bzgl. Baugrundstücks
 - (2) Eigentümer des Baurechts
 - Baute muss alleine Bestehen/ räumliche Trennung
 - Bauwerk muss fest mit Boden verbunden sein
 - Baurecht an ein Stockwerk = unzulässig!

2. Arten



Abgrenzungen, da diese weniger einschneidend sind.

3. Objekt

- IMMER ein Grundstück
- Unterbaurechte auf Baurecht als GS

Baurechte an zusätzliche Personen durch den Baurechtsberechtigten; nur möglich, wenn es als GS im GB eingetragen ist.

4. Entstehung

- Eintragung im GB (ZGB 731 I)
- Vertrag auf Errichtung (sog. Baurechtsvertrag): öff. Beurkundung
- Baurecht = übertrag- und vererbbar (ZGB 779 II)

5. Inhalt

- Gesetz nur allgemein; Einzelheiten im Baurechtsvertrag
- ZGB 779b I – dingl. Wirkung/ Vormerkung (für jeden Erwerber verbindlich)

6. Übertragung

→ Unterscheide bei Übertragung:

- **Baurecht ist nicht als GS im GB**
Schriftliche Erklärung des Bauberechtigten erforderlich
- **Baurecht ist als GS im GB (ZGB 779 III)**
Öff. Beurkundung + Eintragung des Erwerbers im GB

- Grds. **keine Zustimmung des Grundeigentümers** notwendig für die Übertragung
 - Möglichkeit der Vormerkung (ZGB 779b II)
- Inhaber eines selbständigen und dauernden Baurechts & Grundeigentümer haben ein **gegenseitiges gesetzliches Vorkaufsrecht** (ZGB 682 II)
- Zeitablauf (ZGB 779I I): höchstens 100 Jahre, Verlängerung möglich

Folgen des Ablaufs der Dauer (vgl. ZGB 779c ff.)

- Bestehende Bauwerke werden zu Bestandteilen des belasteten GS, sog. **Heimfall**
- **Angemessene Entschädigungspflicht** für heimfallende Bauwerke
- Eintragung eines **Grundpfandrechts zur Sicherung der Entschädigung** möglich

7. Baurechtszins

Gegenleistung für das Einräumen des Baurechts

- Obj. wesentlicher Punkt im Baurechtsvertrag
- Deshalb: Formzwang (= öff. Beurkundung)
- u.U. Pfandrechte zur Sicherung des Baurechtszinses (ZGB 779i)
 - Sicherung max. 3 Jahreszinse (ZGB 779i I)
 - Eintragung jederzeit möglich (ZGB 779k I)

8. Vorzeitiger Heimfall (ZGB 779f)

Baurecht wird mit allen Rechten und Lasten auf den Grundeigentümer übertragen.

→ Grobe Überschreitung eines dingl. Rechts

→ Verletzung vertraglicher Pflichten durch Bauberechtigten

- Baurecht wird zur Eigentümerdienstbarkeit
- Übertragung erst mit der Bezahlung der Entschädigung

G. GRUNDLASTEN (ZGB 782 ff.)

Verpflichtet den Eigentümer eines GS zu einer Leistung an einen Berechtigten, für die er ausschliesslich mit dem GS haftet (ZGB 782 I)

- «Lieferung von Milch aus einem auf dem belasteten Grundstück betriebenen Landwirtschaftsbetrieb.»/ «Bauer ist verpflichtet, Holz zu liefern, wobei das GS als Sicherheit dafür dient.»
- Zwischending zwischen Dienstbarkeit und Pfandrechten:

➤ Dienstbarkeitsseite

Grundlast verpflichtet den jeweiligen Eigentümer eines GS zu einer Leistung an den Berechtigten.

➤ Pfandseite

Sicherung, dass wenn der Verpflichtete seiner Leistung nicht nachkommt, der Berechtigte aus dem GS «bezahlt wird»

- Grundlasten = reine Sachhaftungen

- Keine Klage auf Realerfüllung möglich! Nur Recht auf Befriedigung aus dem Wert des belasteten GS.
- Bei Nichterfüllung kann die Zwangsvollstreckung bzgl. des belasteten GS eingeleitet werden.

1. Inhalt (ZGB 782 III)

- Leistung, die sich aus der wirtschaftlichen Natur des **belasteten** GS ergibt (bspw. Lieferung von Früchten)
- Leistung, die für die wirtschaftlichen Bedürfnisse eines **berechtigten** GS bestimmt sind.
- UNZULÄSSIG: siehe Gesetz

2. Entstehung

- Öff. beurkundeter Vertrag + Eintragung im GB

3. Untergang

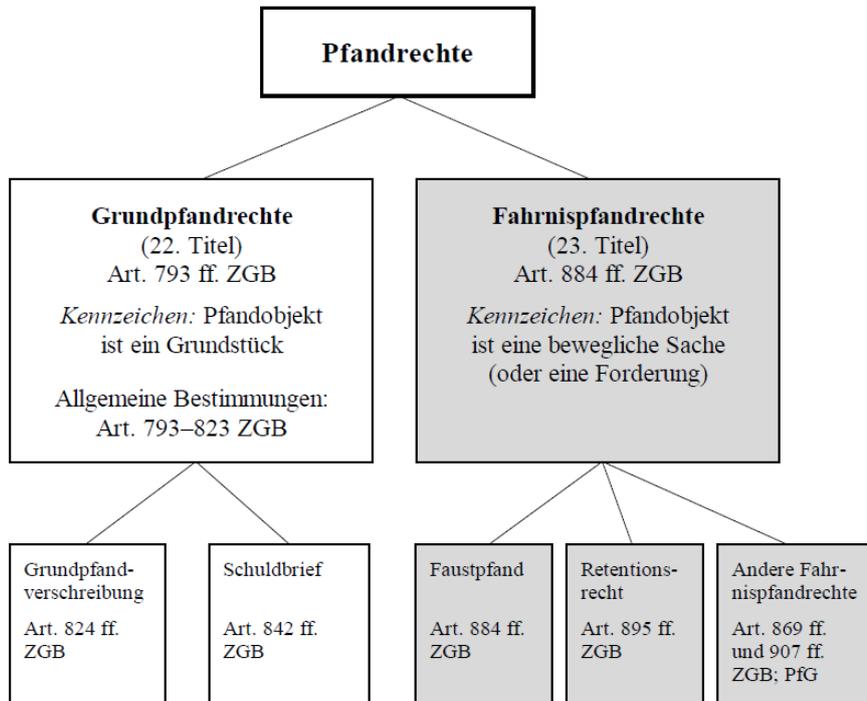
- Untergang + Löschung: Verweis DBK
- Sofern gesetzliche VSS erfüllt: Verlangen der Ablösung (ZGB 789)
= Aufhebung gegen Entrichtung ihres Wertes
- Nach 30 Jahren: zwingendes Ablösungsrecht zugunsten des Schuldners (ZGB 788 I Ziff. 2)

DIE PFANDRECHTE

A. PFANDRECHTE IM ALLGEMEINEN

Pfandrechte erlauben es dem Berechtigten, im Fall der Nichtbezahlung einer Schuld die verpfändete Sache verwerten zu lassen und sich aus dem Erlös zu befriedigen.

→ Sicherungs- bzw. Verwertungsrechte



B. GRUNDPFAND (ZGB 793 ff.)

1. Begriff

Verleiht dem Inhaber unter gewissen VSS die Befugnis, das GS als Gegenstand des Pfandrechts zu verwerten, um aus dem Erlös die Bezahlung der sichergestellten Forderung zu erhalten.

Funktionen:

Sicherungsfunktion

Durch das beschränkt dingliche Verwertungsrecht soll eine Forderung geschützt werden.

Mobilisierung des Bodenwerts

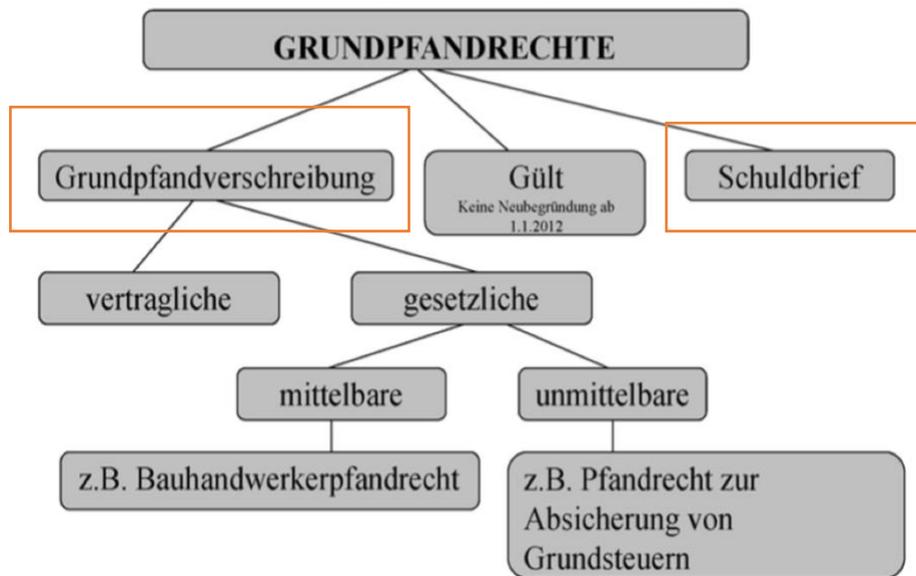
Ein Teil des Bodenwerts soll in einem Titel verkörpert werden und somit anderen Personen als dem Grundeigentümer als Kapitalanlage zugänglich gemacht werden.

Aufgaben des Grundpfandrechts

- **Sicherung** einer Forderung durch ein beschränktes dingliches Recht (Verwertungsrecht)
→ Grundpfandverschreibung und Schuldbrief
- **Mobilisierung des Bodenwerts:** «Verselbständigung» eines Teils des Bodenwerts in einem Titel (Wertpapier) zur Kapitalanlage (Verkehrsfunktion)
→ nur Schuldbrief

→ Pfandobjekt = Grundstück i.S.v. ZGB 655 II

2. Arten



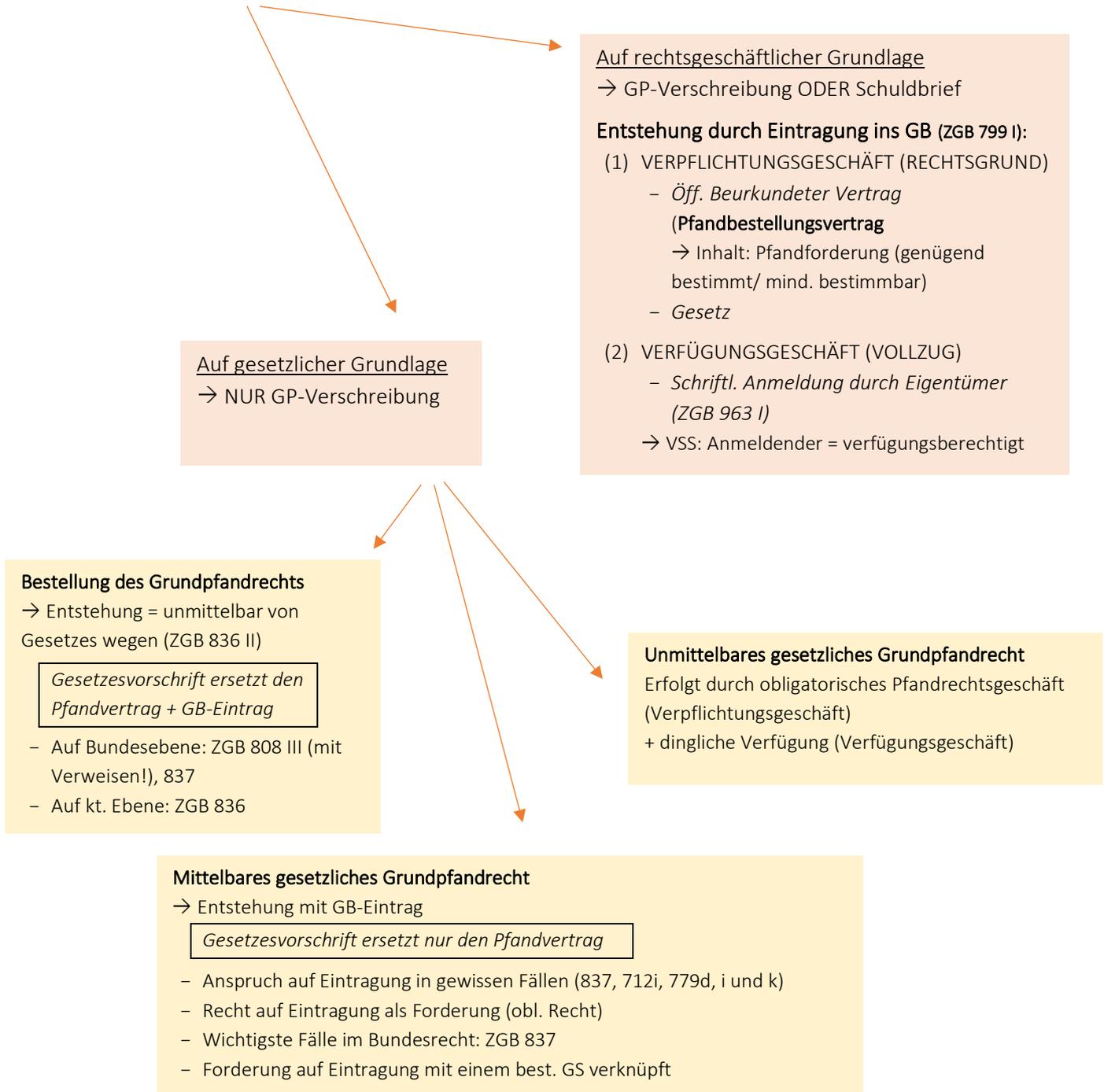
Vergleich der beiden Arten:

Grundpfandverschreibung (Art. 824–841 ZGB)	Schuldbrief (Art. 842–865 ZGB)
Sicherungsfunktion	Sicherungs- und Verkehrsfunktion
Beweisurkunde, kein Wertpapier (mit Ausnahmen)	Wertpapier oder Buchrecht
Sicherung einer beliebigen Forderung	Sicherung nur ganz bestimmter Forderungen
keine Novation, „akzessorisch“	Regel: Sicherungsübereignung des Schuldbriefs (Novation möglich)
Drittpfandverhältnisse möglich	Drittpfandverhältnisse möglich
kein besonderer öffentl. Glaube	Besonderer öffentl. Glaube
Entstehungsgrund: Rechtsgeschäft oder Gesetz	Entstehungsgrund: nur Rechtsgeschäft

3. Geltende Prinzipien

- Spezialitätsprinzip
Unbestimmte, bedingte oder zukünftige Forderungen können nur durch GP-Verschreibung gesichert werden.
- Akzessionsprinzip
Pfandrecht ist von der zu sichernden Forderung abhängig: Nur wenn und soweit eine Forderung besteht, besteht grds. auch das Pfandrecht.
- Numerus clausus der GPR (ZGB 793 I und II)

4. Entstehung



5. Die sicherzustellende Forderung

- Pfandrecht nur für eine best. Forderung → **Bestimmtheitsgebot**

Kapitalhypothek

Festlegung eines bestimmten Schuldbetrags.

→ GP-Verschreibung + Schuldbrief

Maximalhypothek

Festlegung eines Höchstbetrags.

→ nur GP-Verschreibung

- Zinspflicht darf nicht gegen das Übervorteilungsverbot verstossen; restliche Bedingungen können grds. frei bestimmt werden.
- KEINE Verjährung!
- Spezialfall «Drittpfand»
Schuldner ist nicht Eigentümer des Pfandes. Dies vor allem dann, wenn der Eigentümer das belastete GS veräussert: Übergang der Pfandhaftung auf den neuen Erwerber, der somit neu für die Forderung haftet.

6. Das belastete Grundstück

- GS muss im GB aufgenommen sein (ZGB 796 I)
- Kein öff. GS, das = Verwaltungsvermögen
- Verpfändetes GS muss bei Errichtung bestimmt angegeben werden (ZGB 797 I)
- u.U. können mehrere GS zusammen verpfändet werden (ZGB 798)

UNTERSCHIED DAZU:

Gesamtpfand

Mehrere GS werden für eine Forderung in **einem Pfandrecht zusammengefasst**. Jedes dieser GS **sichert die Gesamtsumme** der Forderung.

→ VSS: GS gehören alle demselben Eigentümer (ZGB 798 I)

Pfandhaft

Es wird jedes der einzelnen GS mit einem **best. Teilbetrag belastet** (ZGB 798 II). Dieser Teilbetrag richtet sich nach dem **Wertverhältnis der GS** (ZGB 798 III).

7. Umfang

- Umfang der Pfandhaft: ZGB 805 f.
 - Verpfändetes GS mit allen Bestandteilen
 - Zugehör
 - Miet- und Pachtzinsforderungen
- Umfang der Sicherheit: ZGB 818
- Wirkung der Pfandhaft vor Verwertung: ZGB 808-817
 - Anspruch der Pfandgläubigerin, dass Pfandobjekt nicht vernichtet, verschlechtert oder entwertet wird.

8. Wirkungen

Zwischen Gläubiger und Schuldner

- **Haftung des GS** für die Sicherung der Forderung
- **Verwertungsrecht** des Gläubigers im Falle der **Nichterfüllung** der gesicherten und **fälligen Schuld** durch Betreibung auf Pfandverwertung
 - Abrede, G darf das GS selber verwerten = zulässig
 - Abrede, GPR fällt dem G als Eigentum zu = unzulässig (ZGB 816 II)

Gegenüber Dritten

Pfandgesicherter Gläubiger hat bei der Zwangsvollstreckung **Vorrang** vor den anderen Gläubigern.

9. Rang der Pfandrechte

System der festen Pfandstellen: Grundpfandrechte stehen immer auf einer besonderen Stelle.

- Durchbruch des Prinzips der Alterspriorität

- Errichtung mehrere GPR im gleichen Rang ist zulässig (sog. Neben-/Parallelpfandrechte)
- **Ränge bleiben konstant:** Kein Anspruch auf Nachrückung (ZGB 814)
- Rangrücktrittserklärungen = zulässig
- Bei Pfandverwertung wird der Erlös nach dem Rang an die GP-Gläubiger verteilt (ZGB 817 I).

10. Untergang

- Löschung des Eintrags (ZGB 801 I)
 - Schriftliche Zustimmung des Pfandgläubigers (ZGB 964 I)
 - Schuld getilgt: Schuldner kann Löschung verlangen (ZGB 826)
- Vollständiger Untergang des GS (ZGB 801 I)
- Enteignung (ZGB 801 II)
- Gerichtliches Urteil
- Zwangsverwertung

Verpfändung bei Miteigentum

- ZGB 646 III und 800 I: Jeder (Mit-)Eigentümer kann den eigenen Anteil selber verpfänden, auch wenn die Stammparzelle schon verpfändet wurde.
ACHTUNG: Sind Teile des GS verpfändet, kann die Stammzelle nicht auch noch verpfändet werden (ZGB 648 III)

C. BAUHANDWERKERPFANDRECHT ALS MITTELBAR GESETZLICHES PFANDRECHT

Schutz der Bauhandwerker davor, dass ihre Arbeit unbezahlt bleibt.

1. Allgemeines

- ZGB 837 I Ziff. 3
- Akzessionsprinzip: Eingebautes Material = unmittelbarer Bestandteil des GS und somit Eigentum des Grundeigentümers
- Bauhandwerkerpfandrecht nur als **subsidiäres Sicherungsmittel!** → Sind hinreichende Sicherheiten geleistet worden, wird kein Pfandrecht eingetragen.

2. Voraussetzungen für Errichtung

(1) Forderung eines Bauhandwerkers

(2) Handwerker oder Unternehmer

- Subunternehmer
Wenn der SU Arbeit und Material allein liefert, hat er einen eigenständigen Anspruch auf Pfanderrichtung (BGer: selbst dann, wenn der GS-Eigentümer den GU bereits bezahlt hat!).
→ Bauherr trägt Doppelzahlungsrisiko: Gefahr zur Abwendung der Zwangsvollstreckung dem SU die geleistete Summe nochmals zahlen zu müssen.
- Abtretung der Forderung
Anspruch auf Pfanderrichtung nur für Gläubiger der Werklohnforderung; Übergang des Anspruchs auf Pfanderrichtung mit Abtretung der Werklohnforderung (OR 164 ff.)

(3) Ein bestimmtes Grundstück

- Veräußerung des GS
Anspruch auf Errichtung BHPR: Realobligation
- Pfandobjekt bei Miteigentum und StWE
Grundsatz: Pfandrecht ist auf demjenigen GS einzutragen, das durch die Arbeiten und Materiallieferungen einen Mehrwert erfahren hat.
 - *Leistungen dienen nur StWE*: zu Lasten des Stockwerkanteils
 - *Dienen normalem Miteigentum*: Wahl «Pfandrecht zu Lasten der Stammparzelle» oder «erheben auf Bruchteile der ME-Anteile»
- Pfandobjekt bei Gesamtüberbauungen
VSS in ZGB 798 I – i.d.R. Aufteilung der Pfandsumme auf GS

(4) Fehlen anderer hinreichender Sicherheit (ZGB 839 III) – negative VSS

- «Hinreichend»
 - Inhaltlich: «voll und ganz» gesichert
 - Verfahrensrechtlich: für den Bauhandwerker darf bzgl. der prozessualen Fragen keine ungünstigere Situation eintreten

3. Errichtung

- GB-Eintrag (ZGB 972)
- FRISTEN:
 - Frühester Termin: Zeitpunkt der Verpflichtung des Bauhandwerkers zur Arbeit (ZGB 839 I)
 - Spätester Termin: 4 Monate nach Vollendung der Arbeit (ZGB 839 II)
 - Keine Unterbrechung/ Hemmung der Fristen (**Verwirkungsfrist**)
 - Pfandrecht muss innert Frist eingetragen werden: Vormerkung ausreichend (ZGB 961 Ziff. 1)

4. Durchsetzung

- Kann nur eingetragen werden, wenn die Forderung vom Eigentümer anerkannt oder gerichtlich festgestellt wird (ZGB 839 III)
- Klage gegen den im GB eingetragenen Eigentümer möglich
- Eigentümerwechsel:
 - vor Klageeinreichung: Klage richtet sich (nur) gegen neuen Eigentümer
 - nach Klageeinreichung: Partei wechselt nur, wenn Erwerber des GS bereit ist, in den Prozess einzutreten (neue Frist!)

5. Wirkung

- **Sicherung der Forderung der Bauhandwerker durch Verwertungsrecht**
 - Wird die Forderung nicht getilgt: Bauhandwerker kann sich aus dem Erlös des GS befriedigen (ZGB 816 I)
- Bestimmungen über GPV sind anwendbar (ZGB 793 ff. und 824 ff.)
- **Besonderheiten bei der Pfandverwertung**
 - Rang nach Datum der Eintragung
 - Mehrere BHPR auf demselben GS: haben untereinander den gleichen Anspruch auf Befriedigung, Eintragsdatum irrelevant.
 - Bauhandwerker erleiden bei Verwertung einen Verlust: Vorrecht nach ZGB 841

Voraussetzungen nach ZGB 841 I

1. Bauhandwerker **durch Verwertung zu Verlust** gekommen
2. Verlust ist wegen der **Pfandrechte vorgehender Pfandgläubiger** entstanden
 - BGer bejaht eine solche Benachteiligung, wenn:
 - Zweckentfremdung der Mittel
 - Gleichbehandlungsgebot verletzt
3. Benachteiligung für vorgehende Pfandgläubiger **erkennbar**

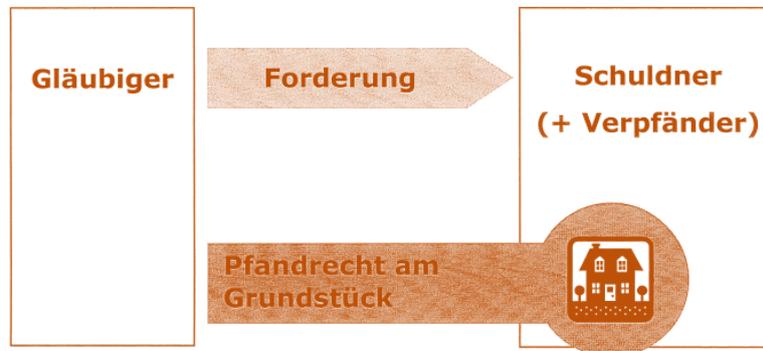
Wirkungen, sofern VSS erfüllt:

Bauhandwerker, die Pfandausfall erlitten haben, können auf die vorgehenden Pfandgläubiger greifen, denn sie haben **ein Vorrecht auf den von ihnen geschaffenen Mehrwert.**

D. GRUNDPFANDVERSCHREIBUNG («HYPOTHEK»); ZGB 824 ff.)

Dient der Sicherung einer beliebigen (gegenwärtigen, künftigen oder bloss möglichen) Forderung.
→ ZGB 824 I

Grundpfandverschreibung



1. Entstehung

→ ZGB 799: Eintragung ins GB (öff. Beurkundung)

2. Auswechslung pfandgesicherter Forderungen

→ sog. Pfandneuerung

→ GPV kann ohne neuen GB-Eintrag zur Sicherung einer neuen Schuld verwendet werden.

→ Öff. beurkundeter Vertrag zw. Pfandeigentümer und -gläubiger nötig (vgl. ZGB 799 II)

→ AUSNAHMEN:

- Forderungen mit wechselndem Betrag (ZGB 824 I, 825 I)
- «Wiederauszahlungsklausel» (Schranke von ZGB 27)

→ Gläubigerwechsel: Zustimmung des ehem. Gläubigers nötig

→ Möglichkeit der Änderung der Pfandart (GPV → Schuldbrief)

3. Verhältnis Pfandrecht – Forderung

«Akzessorisches» Verhältnis	Ohne Forderung vermag GPV keine mat.-rechtl. Wirkungen zu erzeugen.
«Untergangsakzessorität»	Grundgeschäft ist ungültig/ Forderung getilgt, fällt auch das Pfandrecht dahin. → Löschung verlangen ZGB 826
«Übergangsakzessorität»	Bei Abtretung der gesicherten Forderung: GPV = «Nebenrecht», welches auf den Zessionar übergeht (kein GB-Eintrag nötig)

4. Wechsel eines Beteiligten

→ **Abtretung**

- OR 164 ff.
- Verfügung = Schriftform (OR 165 I)
- Kein Eintrag ins GB nötig: Zessionar von Gesetzes wegen = Berechtigter

→ **Veräußerung** des pfandbelasteten GS

- Keine Änderung der Haftungsverhältnisse (ZGB 832 I)
- Vertragliche Schuldübernahme möglich und häufig (ZGB 832 II)
 - Öff. beurkundeter Vertrag zwischen Schuldner und Schuldübernehmer (intern; OR 175)
 - Vertrag zwischen Übernehmer und Gläubiger (extern; OR 176)
 - Mitteilung an Pfandgläubiger durch GB-Verwalter (ZGB 834 I):
 - ANNAHME des Schuldübernahmevertrags: Schuldnerwechsel erfolgt (ZGB 832 II)
 - ABLEHNUNG des Vertrags durch Abgabe einer *Beibehaltungserklärung*, sodass kein Schuldnerwechsel erfolgt → Käufer dennoch verpflichtet, Verkäufer zu befreien (OR 175)

→ **Zwangsverwertung** des pfandbelasteten GS

- Betreibung auf Pfändung/ Pfandverwertung
- Betreibung auf Konkurs

5. Obligation mit GPV

TATBESTAND	RECHTSFOLGE
<ul style="list-style-type: none"> – Ausstellung einer Urkunde über eine Forderung i.V.m. Wertpapierklausel (öff. Beurkundung nötig, ZGB 799 I) – Sicherung der verurkundeten Forderung durch GPV – NACH ENTSTEHUNG: Bescheinigung der Eintragung auf der Schuldurkunde durch GB-Verwalter (ZGB 825 III) 	<ul style="list-style-type: none"> – Als Wertpapier ausgestaltete Forderung, die hypothekarisch gesichert ist. – Keine Novation der zugrundeliegenden Forderung.

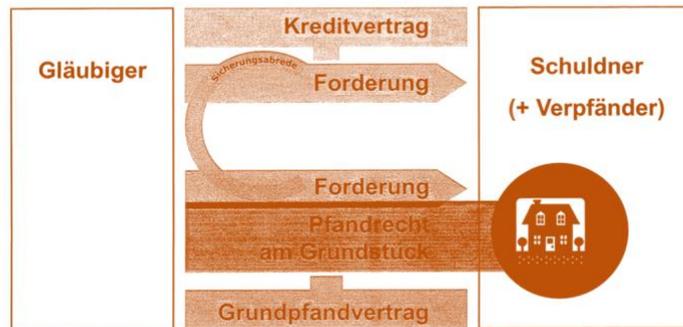
6. Untergang

ZGB 801, 826:

- Löschung des Eintrags
- Vollständiger Untergang des GS
- Anspruch auf Zustimmung der Löschung

E. SCHULDBRIEF (ZGB 842 ff.)

Schuldbrief (Rechtslage ab 1. Januar 2012)



1. Begriff und Kennzeichen

→ Grundpfandrechtliche Sicherung einer persönlichen Forderung (ZGB 842 I)

UNTERSCHIED:

Papier-Schuldbrief

Entstehung mit **GB-Eintrag**. Bei der Errichtung wird zugleich ein **verkehrsfähiges Wertpapier (Pfandtitel)** geschaffen.
→ Ausgestellt auf Inhaber des Schuldbriefs oder eine best. Person.

Register-Schuldbrief

Das Pfandrecht entsteht **gleichzeitig** mit der Eintragung ins GB.
→ Es muss nicht zusätzlich ein Wertpapier ausgestellt werden!

2. Wertpapier oder Registerpfandrecht?

	PAPIER-SCHULDBRIEF (ZGB 860 ff.)	REGISTER-SCHULDBRIEF (ZGB 857 ff.)
ENTSTEHUNG	<ul style="list-style-type: none"> - GB-Eintrag - Ausstellung eines Pfandtitels - Unterschrift GB-Verwalter - Zustimmung des Schuldners und Eigentümer erforderlich - Rechtsgrund - Schriftliche Anmeldung durch Verfügungsberechtigten - Öff. Beurkundung 	<ul style="list-style-type: none"> - GB-Eintrag (KEIN Pfandtitel!) - Gültiger Rechtsgrund - Schriftl. Anmeldung - Öff. beurkundete, einseitige Errichtungserklärung (ZGB 799 II)
ÄNDERUNG IM RECHTSVERHÄLTNIS (Abzahlungen, Schuldenerleichterungen etc.)	<ul style="list-style-type: none"> - Nachtragung der Änderung im GB - Ohne Einschreibung/ Vermerk: Schutz des gutgläubigen Erwerbers bei fehlender Verfügungsfähigkeit des 	<ul style="list-style-type: none"> - Einschreibung der Änderung im GB - Ohne Einschreibung im GB: Schutz des gutgl. Erwerbers; Doppelrisikozahlung des Schuldners

	Veräusserers; Doppelrisiko des Schuldners	
ÜBERTRAGUNG	<ul style="list-style-type: none"> - ZGB 864; OR 967 (Wertpapiere) - Nicht erforderlich: Eintragung des neuen Berechtigten im GB - Schutz des gutgläubigen Erwerbers - Beim Inhaberpapier: Besitzübergabe ausreichend 	<ul style="list-style-type: none"> - Blosser Registervorgang nach ZGB 858 f. - Eintragung des Erwerbers (= neuer Gläubiger) im GB - Übertragung des Register-Schuldbriefs zu Eigentum
UNTERGANG	<ul style="list-style-type: none"> - Löschung GB-Eintrag → nach Entkräftung/gerichtlicher Kraftloserklärung, ZGB 855 - Vollständiger Untergang GS → Möglichkeit des Grundeigentümers, Titel weiterzuverwenden/ Pfandrecht zu löschen (ZGB 853 f.) 	<ul style="list-style-type: none"> - Löschung GB-Eintrag - Vollständiger Untergang GS - Entkräftung nicht nötig, da kein Titel vorhanden! - Möglichkeiten Grundeigentümer: ZGB 854

3. Schuldbriefforderung vs. Sichernde Forderung

- ZGB 842 II: Mangels anderer Abrede → Schuldbriefforderung neben zu sichernde Forderung – stehen also nebeneinander.
- Sicherungsübereignung als gesetzliches Grundmodell der Sicherung von Forderungen durch Schuldbriefe.

4. Sicherungsabrede

Verpflichtungsgeschäft

→ Gläubiger verpflichtet sich ggü dem Pfandbesteller von den Befugnissen, die aus dem Eigentum fließen, nur dann Gebrauch zu machen, wenn es der Sicherungszweck des Geschäfts erfordert (pactum de non petendo)

- G darf Schuldbrief nicht veräußern
- Kommt es wegen der Nichtleistung von S zur Verwertung des Schuldbriefs und des GS, muss G über diesen Vorgang abrechnen und dem Schuldner einen allfälligen Verwertungserlös herausgeben.

Der Schuldbrief: die möglichen Arten der Verwendung

1. Ausgangslage und Fragestellung

Ein Grundeigentümer ersucht eine Bank (Gläubigerin) um ein Darlehen für einen Grundstückkauf. Die Darlehens-Rückforderung (= Forderung aus dem Grundverhältnis, «Grundforderung») der Bank sowie die Zinsen sollen durch einen Schuldbrief gesichert werden. Welche Möglichkeiten stehen zur Verfügung?

Pro memoria: Durch die Errichtung des Schuldbriefs entsteht eine (neue) Forderung (*Schuldbriefforderung*), die grundpfändlich sichergestellt ist (Art. 842 Abs. 1 ZGB).

2. Die möglichen Arten der Verwendung des Schuldbriefs

Den Vertragsparteien stehen drei Möglichkeiten zur Verfügung, unter denen sie nach ihrem Gutdünken wählen können:

- a. Die Gläubigerin kann den Schuldbrief (und damit die Schuldbriefforderung) erwerben und auf die Grundforderung verzichten, sodass die Schuldbriefforderung die Grundforderung ersetzt (*Novation/Neuerung*, Art. 116 f. OR).
→ **direkte Sicherung**
Von diesem Modell ging das ZGB vor der Revision von 2009 als Modellfall aus (Art. 855 Abs. 1 ZGB a.F.), doch entsprach es immer weniger der Bankenpraxis.
- b. Die Gläubigerin kann den Schuldbrief (und damit die Schuldbriefforderung) erwerben, jedoch gleichzeitig die Grundforderung behalten. *Schuldbriefforderung und Grundforderung bestehen alsdann nebeneinander*; eine Novation findet nicht statt. Die Gläubigerin verspricht dem Schuldner, die Schuldbriefforderung nur zu verwenden, wenn und soweit es zur Durchsetzung ihrer Forderung aus dem Grundverhältnis erforderlich ist (Sicherungsabrede; fiduziarische Abrede).
→ **Sicherungsübereignung des Schuldbriefs** oder **fiduziarische Sicherung**
Dieses Vorgehen, welches schon seit Jahren der überwiegenden Bankenpraxis entspricht, hat der Gesetzgeber durch die Revision von 2009 (in Kraft seit 1. Januar 2012) in Art. 842 Abs. 2 als *Modellfall* festgeschrieben. Diese Rechtslage gilt, wenn die Parteien nichts anderes vereinbart haben.
- c. Die Parteien können zu Gunsten der Gläubigerin der Grundforderung ein *Fahnispfandrecht am Schuldbrief* errichten. Die Gläubigerin wird dadurch nicht Schuldbriefgläubigerin, kann aber dann, wenn die Grundforderung nicht erfüllt wird, den Schuldbrief als Fahnispfand verwerten lassen (Fahnispfandgläubigerin).
→ **indirekte Sicherung** oder **mobilienrechtliche Verpfändung**
Dieses Vorgehen kommt in der Praxis nur noch selten vor, ist jedoch rechtlich nach wie vor (wie unter dem alten Recht) zulässig, und zwar nicht nur beim Papier-Schuldbrief (der als Wertpapier eine bewegliche Sache darstellt), sondern auch beim Register-Schuldbrief (Art. 859 Abs. 1 ZGB).

5. Einreden des Schuldners

= alle Verteidigungsmittel des Schuldners gegen die Schuldbriefforderung

Gegenüber erster Gläubiger

- Berufung auf pers. Einreden aus Grundverhältnis (ZGB 842 III): Vorrang des Grundverhältnisses
- Gleich zu behandeln sein Universalrechtsnachfolger und bösgläubige Dritte

Gegenüber Dritten

- Schutz des guten Glaubens nach ZGB 848: keine Einreden aus Grundverhältnis
- Nur Einreden gemäss GB-Eintrag, Pfandtitel oder aus dem persönlichen Verhältnis (ZGB 849 I)

6. Abrede der Novation

Novation = vertragliche Abrede, dass die Schuldbriefforderung an die Stelle der Forderung aus dem Grundverhältnis treten soll (vgl. ZGB 848 II).

- OR 116 I: Tilgung der alten durch Begründung einer neuen Schuld (Einredebeschränkung)
- Gutgläubensschutz Dritter nach ZGB 848

7. Fahnisverpfändung des Schuldbriefs

= Schuldbrief als bewegliche Sache zu Pfand geben.

- Papier-Schuldbrief
 - Verpfändbarkeit aus Natur des Pfandtitels, der bewegl. Sache
 - Übergabe des Titels gem. ZGB 864 zu Faustpfand
- Register-Schuldbrief
 - Gesetzliche Anordnung nach ZGB 859 I
 - Eintragung des Fahnispfandgläubigers im GB
- Kündigung der Schuldbriefforderung (ZGB 847)
 - 6-monatige Kündigungsfrist auf Ende Monat
 - Vertragliches Minimum = 4 Monate (G hat allerdings Möglichkeit einer kürzeren Frist, ausser S ist in Verzug)
- Vollmachterteilung nach ZGB 850: bei Errichtung des Schuldbriefs
- Kraftloserklärung (ZGB 856 und 865)

Papier-Schuldbrief = Wertpapier, wobei das Recht (Forderung) nur durch Vorweisung der Urkunde geltend gemacht werden kann. Kommt diese abhanden o.ä., muss eine neue angefertigt werden: Dafür muss allerdings zunächst der früheren Urkunde die Eigenschaft des Wertpapiers entzogen werden.

→ Wirkung: Trennung des Rechts vom Papier

F. FAHRNISPFAND (ZGB 884 ff.)



1. Allgemeines

Fahrnispfand = beschränkt dingl. Recht, bei dem eine fbS/ ein Recht in der Weise belastet wird, dass die Erfüllung einer Forderung durch die Befugnis des Gläubigers zur Verwertung der Sache/ des Rechts gesichert wird.

→ KURZ: Forderung wird durch ein Pfandrecht an Fahrnis gesichert.

- Errichtung durch Besitzübertragung
- Akzessorisches Verhältnis zwischen Fahrnispfandrecht und sichernde Forderung
- Sicherung einer unbestimmten, bedingten oder künftigen Forderung möglich

ACHTUNG: Generalpfandrecht [unbegrenzte Zahl künftiger Forderungen] = Verstoß gegen ZGB 27

2. Arten



3. Einteilung

...nach Entstehungsgrund

Gewillkürte Pfandrechte

- Rechtsgrund: Pfandvertrag
- Verfügungsgeschäft: Pfandbestellung
 - Wirksamkeit von Gültigkeit des Verpflichtungsgeschäfts abhängig.

von Gesetzes wegen bestehende Pfandrechte

- Rechtsgrund: gesetzl. Vorschrift (z.B. ZGB 895)
- Ermöglichen der Gläubigerin die Errichtung eines Pfandes und somit Zugriff auf fremde Vermögenswerte – unabhängig der Zustimmung des Pfand Eigentümers!
- Unmittelbar und mittelbar gesetzl. PR

...nach Art der Publizität

- (1) Besitzpfandrechte (Besitzübertragung erforderlich)
- (2) Mobiliarhypotheken

4. Allgemeine Grundsätze

Prinzipien des Fahrnispfandrechts (Auswahl)

- **Akzessorietätsprinzip**
- **Publizitätsprinzip** → AUSNAHME: Registereintrag als Publizitätsmittel (ZGB 884 I)
- **Prinzip des öffentlichen Glaubens** → AUSNAHME: ZGB 934 I
- **Spezialitätsprinzip**
- **Prinzip der Alterspriorität** → ZGB 893 II

Weitere:

- **Faustpfandprinzip**
 - Konkretisierung Publizitätsprinzip
 - Verbot der Mobiliarhypothek (ausser, wenn gesetzl. vorgesehen, ZGB 885)
- **Prinzip der Unteilbarkeit der Pfandhaftung (ZGB 889 II)**

G. FAUSTPFANDRECHT (ZGB 884, 886-894)

Bewegliche, körperliche Sache, die verwertbar ist und als Sicherung für eine Forderung beim Gläubiger hinterlegt wird.

1. Pfandgegenstand

- Bewegliche, körperliche Sache (ZGB 713)
 - **Verwertbar**
= übertragbar (verkehrsfähig), Sache hat wirtschaftlichen Wert, Verwertbarkeit nicht durch privates/ öff. Recht beschränkt.
 - **Individuell bestimmt**

- An mehreren Gegenständen möglich, sofern individualisiert (Spezialitätsprinzip)
- Beliebige, gegenwärtige, künftige oder bloss mögliche Forderung (ZGB 824 I), sofern hinreichend bestimmt

2. Entstehung (ZGB 884, 886 f.)

1. Erwerbsgrund (= Verpflichtungsgeschäft)

- Gültiger Pfandvertrag (Innominatskontrakt)
Vereinbarung, dass für ein best. Geschäft eine best. Pfandsache als Sicherheit dienen soll.
- Formfrei
- Die sicherzustellende Forderung i.d.R. eine Darlehensforderung

2. Erwerbsakt (= Verfügungsgeschäft)

- Begründung des dingl. Rechts durch Übertragung des Besitzes.
- Übertragung auch an Dritte möglich
- Besitzkonstitut und offene Besitzlage nicht möglich
- Verpfänder braucht Verfügungsmacht

3. Sonderfälle

- Nachverpfändung
ZGB 886; erneute Verpfändung der bereits verpfändeten Sache durch Verpfänder
- Weiterverpfändung
ZGB 887; Zustimmung des Verpfänders nötig

3. Übertragung

FPR folgt als Nebenrecht der gesicherten Forderung: Durch Abtretung der Forderung geht auch das Pfandrecht auf den Zessionar über (OR 170).

4. Wirkungen

Hauptwirkung: Haftung der verpfändeten Fahrnissache zur Sicherung der Forderung des Gläubigers → **Verwertungsrecht der Pfandgläubigerin** (ZGB 891 I), wenn Schuldner trotz Fälligkeit nicht leistet.

Voraussetzungen

- Forderung = fällig
- Verwertung des Pfandes i.d.R. durch Zwangsvollstreckung/ private Verwertung
- Pfandrecht bietet Sicherheit für Forderung
- Vorrang der pfandgesicherten Gläubiger vor übrigen Gläubigern
- Alterspriorität bei mehreren Pfandrechten (ZGB 893)

5. Untergang (ZGB 888 ff.)

Erlöschungsgründe im Gesetz

- Definitiver Besitzesverlust (ZGB 888 I)
- Tilgung oder Löschung der Forderung (ZGB 889 I)
- Untergang der Pfandsache (ZGB 890 I)
- Gutgläubiger Eigentumserwerb durch Dritten
- Enteignung
- Zwangsverwertung

→ **Akzessorischer Natur**

Pfand geht unter, wenn die sicherzustellende Forderung untergeht.

Folge des Untergangs

ZGB 889 I: Geht das Pfandrecht unter, muss der Gläubiger die Sache dem Berechtigten herausgeben, sog. **Revindikatio**.

H. **RETENTIONSRECHT (ZGB 895-898)**

Retentionsrecht: Voraussetzungen (Art. 895 ff. ZGB)

- **bewegliche Sachen oder Wertpapiere**
- **im Besitz des Gläubigers, mit Willen des Schuldners**
- **Forderung ist fällig (aber: Art. 897 Abs. 1 ZGB)**
- **„Konnexität“ (aber: Art. 895 Abs. 2 ZGB)**
- **Sache ist verwertbar (Art. 896 Abs. 1 ZGB)**

= «gesetzliches Fahrnispfandrecht»

→ Retentionsrecht = gesetzliches Pfandrecht

→ Faustpfand = vertragliches Pfandrecht (gewisse Bestimmungen dennoch analog anwendbar)

- **Befugnis** eine fremde Sache zur Sicherung einer Forderung zurückzubehalten (ZGB 895 I)
- **Recht**, diese Sache unter gewissen Voraussetzungen wie ein Faustpfand verwerten zu lassen (ZGB 898 I)
 - Gläubiger kann auf Schuldner Druck ausüben und ihn auf diese Weise zur Zahlung der ausstehenden Schuld bewegen.
 - Schuldner kann die retinierte Sache gegen Sicherstellung des Gläubigers auslösen (ZGB 898)

1. Entstehung (ZGB 895-897) (unmittelbares gesetzliches Pfandrecht)

KUMULATIV:

- (1) Bewegliche Sache/ Wertpapier, wobei **Schuldner = Eigentümer** diese Sache/ Dritter hat Übergabe an Gläubiger zugestimmt
- (2) Sache muss sich **mit Willen des Schuldners im Besitz des Gläubigers** befinden (bspw. Miete)
- (3) Berechtigte hat im Zeitpunkt der Geltendmachung eine **fällige Forderung** gegen den Eigentümer.
→ Ist Schuldner zahlungsunfähig, kann auf die Fälligkeit verzichtet werden, sog. *Notretentionsrecht* (ZGB 897 I)
- (4) **Konnexität** zwischen Forderung und dem retinierten Gegenstand
- (5) Sache muss **verwertbar** sein (ZGB 896 I)

2. Wirkungen

- Zurückbehaltene Sache darf nach vorgängiger Benachrichtigung des Schuldners wie ein Faustpfand verwertet werden (ZGB 898 I).

3. Untergang

- Vgl. Regeln über Untergang des Faustpfands
- Ist das Retentionsrecht verjährt, kann es dennoch geltend gemacht werden, solange es **vor der Verjährung entstanden** ist.
- BEACHTET: Erlöschen bei Sicherstellung des Gläubigers durch den Schuldner sowie Gewährung einer Stundung möglich.

MERKE:

- Retentionsrecht geht als Nebenrecht durch Abtretung der Forderung auf den Zessionar über
→ Besitzübertragung dabei nicht erforderlich

I. **PFANDRECHT AN FORDERUNGEN UND ANDEREN RECHTEN (IMMATERIALGÜTERRECHTE)**

- ZGB 899-906
→ Recht muss übertragbar sein
→ Bestimmungen über Faustpfand sind anwendbar
- Pfandobjekt muss verwertbar und selbständig sein
 - Verpfändetes Recht muss einen Vermögenswert aufweisen

1. Errichtung

- **Gewöhnliche Forderungen (ZGB 900 I)**
 - Schriftlicher Pfandvertrag
 - Übergabe des Schuldscheins (wenn vorhanden)
- Inhaberpapiere (ZGB 901 I)
- Ordre- und Namenpapiere (ZGB 901 II)

2. Wirkungen

- Pfandgläubigerin erhält Befugnis, im Fall der Nichtbefriedigung das verpfändete Recht zu verwerten und sich aus dem Erlös bezahlt zu machen (ZGB 899 II)
- Ist Schuldner über Verpfändung informiert, kann er nur noch mit der Zustimmung der Gegenpartei leisten → wird diese nicht erteilt, ist der geschuldete Betrag zu hinterlegen (ZGB 906 III)
- Weitere Details: ZGB 904-906

3. Pfandrecht an Bucheffekten im Besonderen

- **ZGB 901 III verweist auf das Bucheffektengesetz (BEG)**
 - Bucheffekten = vertretbare Forderungs- und Mitgliedschaftsrechte ggü den Emittenten, die einem Effektenkonto gutgeschrieben sind und über die der Kontoinhaber gemäss Bestimmungen des BEG verfügen kann.

J. FAHRNISVERSCHIEBUNG

= Abweichung vom Verbot der Mobiliarhypothek (Durchbrechung des Faustpfandprinzips).

- Anstelle der Besitzübertragung: Eintragung in ein spezielles Register, wobei der Schuldner die verpfändete Sache weiterhin nutzen kann.
 - Viehverpfändung
 - Schiffsverschreibung
 - Luftfahrzeugverschreibung

K. VERSATZPFAND (ZGB 907-915)

- Der Pfandgläubiger gewährt dem Verpfänder gewerbsmässig ein Darlehen zu einem festen Zinssatz, wobei nur der Pfandgegenstand für die Pfandschuld haftet.

L. PFANDBRIEF

- Dies ist ein festverzinsliches, auf einen bestimmten Termin rückzahlbares Wertpapier.

10.224

	Irreguläres Pfandrecht	Sicherheits-hinterlegung	Sicherheits-übereignung	Sicherheits-zession
<i>Sicherungszweck</i>	Zur Sicherstellung einer Forderung wird ...	Als Deckung für die Schuld des Hinterlegers oder eines anderen wird ...	Zur Sicherstellung einer Forderung wird ...	Zur Sicherstellung einer Hauptforderung wird ...
<i>Sicherungsgegenstand</i>	eine vertretbare Sache (i.d.R. Bargeld) ...	eine bewegliche Sache ...	eine bewegliche Sache (an der ein Faustpfandrecht bestellt werden kann) ...	eine Forderung oder ein Recht ...
<i>Sicherungsabrede</i>	mit der Vereinbarung, nach Befriedigung eine Sache derselben Art zurückzuerstatten, ...	mit der Weisung, sie im Interesse des Gläubigers zu verwahren, ...	mit der Vereinbarung nach Befriedigung den gleichen Gegenstand zurückzugeben, ...	mit der Vereinbarung, nach der Befriedigung die Forderung/das Recht zurück zu zedieren, ...
<i>Gegenpartei</i>	an den Gläubiger ...	an einen Dritten (Depositär) ...	an den Gläubiger ...	an den Gläubiger ...
<i>Umfang des Rechts</i>	zu Eigentum ...	zur Hinterlegung ...	zu Eigentum ...	zu vollem Recht ...
<i>Übertragungshandlung</i>	übergeben.	übergeben.	übergeben.	abtreten.

Abb. 21: Übersicht über einige pfandrechtsähnliche Sicherungsgeschäfte