

Grundpfandrechte

Pfandsumme		Zins %	Pfand- stelle	Eintrag			Bauz.
Fr.	Cts.			Jahr	Monat	Tag	
4000000		5					
31900							
60000							
1000							

3., überarbeitete Auflage

Übungsbuch Sachenrecht

Josef Studer / Michael Sigerist

Sachenrecht

Josef Studer / Michael Sigerist

Übungsbuch Sachenrecht

Repetitionsfragen, Übungsfälle und
bundesgerichtliche Leitentscheide

3., überarbeitete Auflage

orell füssli Verlag

3., überarbeitete Auflage 2018
Orell Füssli Verlag, www.ofv.ch
© 2018 Orell Füssli Sicherheitsdruck AG, Zürich
Alle Rechte vorbehalten

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Dadurch begründete Rechte, insbesondere der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Vervielfältigungen des Werkes oder von Teilen des Werkes sind auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie sind grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen werden straf- und zivilrechtlich verfolgt.

ISBN 978-3-280-07385-8 Print
ISBN 978-3-280-09418-1 E-Book

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet unter www.dnb.de abrufbar.

Vorwort

Die Übungsbände Recht ergänzen die Reihe Repetitorien Recht; sie sind inhaltlich jeweils gleich gegliedert. Durch die Kombination beider Bände kann der Stoff bei Bedarf kapitelweise vertieft oder bei Unsicherheiten nochmals grundlegend erarbeitet werden. Die Übungsbände ergänzen die Repetitorien in zweierlei Hinsicht:

- Noch mehr Fragen und Übungsfälle, die auf die Fragestellungen der Repetitorien aufbauen und diese ergänzen. Die Repetitorien konzentrieren sich auf eine kurze inhaltliche Darstellung des Themas; die Übungsbände dienen der Festigung und Vertiefung des Gelernten.
- Weitere Bundesgerichtsentscheide, insbesondere Leitentscheide, die in der zusammengefassten Abhandlung des Repetitoriums weggelassen worden sind, deren Kenntnis aber trotzdem prüfungsrelevant sein kann.

Bei der 3., überarbeiteten Auflage des Übungsbuchs Sachenrecht wurden die Bundesgerichtsentscheide seit 2012 berücksichtigt und die Fragensammlung erweitert.

Im Sinne der besseren Lesbarkeit wird die männliche Form verwendet.

Gedankt sei an dieser Stelle v.a. den Familien der Autoren für die aufgebrachte Geduld und den Verantwortlichen des Orell Füssli Verlags für die gute Zusammenarbeit.

Die Autoren sind für Hinweise auf Fehler oder für Verbesserungsvorschläge jederzeit dankbar. Diese sind zu richten an den Verlag (info@navigator.ch).

Niederhasli/Luzern, im Januar 2018

Josef Studer / Michael Sigerist

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Inhaltsverzeichnis	7
Abkürzungsverzeichnis	9
Literaturverzeichnis	12
1. Teil Grundlagen des Sachenrechts	13
A. Repetitionsfragen	13
B. Übungsfälle	14
C. Bundesgerichtliche Leitentscheide	15
2. Teil Begriffe im Sachenrecht	16
A. Repetitionsfragen	16
B. Übungsfälle	20
C. Bundesgerichtliche Leitentscheide	21
3. Teil Prinzipien des Sachenrechts	25
A. Repetitionsfragen	25
B. Übungsfälle	28
C. Bundesgerichtliche Leitentscheide	29
4. Teil Das Eigentum	35
A. Repetitionsfragen	35
B. Übungsfälle	41
C. Bundesgerichtliche Leitentscheide	46
5. Teil Die beschränkten dinglichen Rechte	70
A. Repetitionsfragen	70
B. Übungsfälle	79
C. Bundesgerichtliche Leitentscheide	82
6. Teil Der Besitz	115
A. Repetitionsfragen	115

B. Übungsfälle	117
C. Bundesgerichtliche Leitentscheide	118
7. Teil Das Grundbuch	122
A. Repetitionsfragen	122
B. Übungsfall	124
C. Bundesgerichtliche Leitentscheide	125
Lösungen	138
Lösungen zum 1. Teil: Grundlagen des Sachenrechts	138
Lösungen zum 2. Teil: Begriffe im Sachenrecht	140
Lösungen zum 3. Teil: Prinzipien des Sachenrechts	148
Lösungen zum 4. Teil: Das Eigentum	155
Lösungen zum 5. Teil: Die beschränkten dinglichen Rechte	182
Lösungen zum 6. Teil: Der Besitz	218
Lösungen zum 7. Teil: Das Grundbuch	224

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage
Bd.	Band
BewG	Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (SR 211.412.41)
BGBB	Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11)
BGE	in der Amtlichen Sammlung publizierter Entscheid des Schweizerischen Bundesgerichts (Bundesgerichtsentscheid)
BGer	Bundesgericht
BGG	Bundesgesetz über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz) vom 17. Juni 2005 (SR 173.110)
bspw.	beispielsweise
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
CHF	Schweizer Franken
d.h.	das heisst
E.	Erwägung
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
EntG	Bundesgesetz über die Enteignung vom 20. Juni 1930 (SR 711)
etc.	et cetera (und so weiter)
evtl.	eventuell

f./ff.	und (fort)folgende/r (Seite[n], Randnummer[n] etc.)
GBV	Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (SR 211.432.1)
gem.	gemäss
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
i.c.	in casu (im vorliegenden Fall)
i.d.R.	in der Regel
i.e.S.	im engeren Sinne
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere
i.S.(v.)	im Sinne (von)
i.V.m.	in Verbindung mit
lit.	litera
LS	Zürcher Loseblattsammlung (Kanton Zürich)
lt.	laut
Nr.	Nummer(n)
OR	Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, Fünfter Teil: Obligationenrecht vom 30. März 1911
PBG/ZH	Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (LS 700.1)
Pra	Die Praxis des Bundesgerichts (Basel)
S.	Seite
SchKG	Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs vom 11. April 1889 (SR 281.1)
sog.	sogenannt
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
u.a.	unter anderem
u.Ä.	und Ähnliches
usw.	und so weiter

u.U.	unter Umständen
v.a.	vor allem
VAV	Verordnung über die amtliche Vermessung vom 18. November 1992 (SR 211.432.2)
vgl.	vergleiche
VZG	Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken vom 23. April 1920
z.B.	zum Beispiel
ZBGR	Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht (Wädenswil)
ZBJV	Zeitschrift des bernischen Juristenvereins (Bern)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907
Ziff.	Ziffer
ZPO	Schweizerische Zivilprozessordnung (Zivilprozessordnung) vom 19. Dezember 2008 (SR 272)
z.T.	zum Teil

Literaturverzeichnis

Für das Übungsbuch Sachenrecht wurden hauptsächlich die nachfolgend aufgeführten Werke herangezogen. Sie werden – sofern nicht anders aufgeführt – mit dem Namen der Autoren, der Seitenzahl, dem Paragraphen und/oder der Randnote zitiert.

FASEL URS, Sachenrecht: Entwicklungen, njus.ch, Bern 2016.

HRUBESCH-MILLAUER STEPHANIE/ROBERTO VITO, Sachenrecht: Fragen und Fälle mit Lösungen, Bern 2014.

NEF URS CHRISTOPH, Grundzüge des Sachenrechts, Zürich 2004.

REY HEINZ, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Bd. 1, 3. Aufl., Bern 2007.

RIEMER HANS MICHAEL, Die beschränkten dinglichen Rechte, 2. Aufl., Zürich 2000.

SCHMID JÖRG/HÜRLIMANN-KAUP BETTINA, Sachenrecht, 5. Aufl., Zürich 2017.

TUOR PETER/SCHNYDER BERNHARD/SCHMID JÖRG/JUNGO ALEXANDRA, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 14. Aufl., Zürich 2015 (Teil Sachenrecht).

ZOBL DIETER, Grundbuchrecht, 2. Aufl., Zürich 2004.

1. Teil Grundlagen des Sachenrechts

A. Repetitionsfragen

Übersicht

1. Beschreiben Sie, was durch das Sachenrecht des ZGB geregelt wird.
2. Das Sachenrecht des ZGB regelt – verkürzt gesagt – die Herrschaftsrechte an Sachen. Diese Herrschaftsrechte können umfassend und allseitig sein. Wie nennt man das umfassende und allseitige Herrschaftsrecht an einer Sache?
3. Die Herrschaftsrechte an Sachen können aber auch begrenzt und teilweise sein. Wie nennt man diese begrenzten und teilweisen Herrschaftsrechte an einer Sache?
4. Die beschränkten dinglichen Rechte werden in drei Gruppen unterteilt. Wie nennt man die beschränkten dinglichen Rechte, die dem Berechtigten einen Anspruch auf die Nutzung bzw. den Gebrauch einer fremden Sache geben?
5. Wie nennt man die beschränkten dinglichen Rechte, die dem Berechtigten einen Anspruch auf die Verwertung einer fremden Sache geben?
6. Wie nennt man die beschränkten dinglichen Rechte, die dem Berechtigten einen Anspruch auf Nutzung/Gebrauch und Verwertung eines fremden Grundstücks geben?

Lösungen S. 138

Rechtsgrundlagen des Sachenrechts

7. Nennen Sie drei bundesrechtliche Regelungen neben dem ZGB, die sachenrechtlichen Bezug haben.
8. Beschreiben Sie den Anwendungsbereich des OR im Sachenrecht.
9. Beschreiben Sie den Anwendungsbereich des SchKG im Sachenrecht.
10. Beschreiben Sie den Anwendungsbereich der GBV im Sachenrecht.
11. Die Kantone dürfen ebenfalls Regelungen erlassen, die einen sachenrechtlichen Bezug haben. Welche Arten unterscheidet man?
12. In welchen Bereichen des Sachenrechts kommt kantonales Privatrecht vor?

13. In welchen Bereichen des Sachenrechts kommt kantonales öffentliches Recht vor?
14. Welche Rechtsquellen sind neben dem geschriebenen Recht im Sachenrecht noch zu finden?

Lösungen S. 138

B. Übungsfälle

Übungsfall 1: Rechtsquellen

Wo findet man die gesetzlichen Regelungen zu folgenden Situationen?

- a) Manuel ist Eigentümer einer kleinen Wohnung im Stockwerkeigentum. Er möchte sich einen Überblick über seine rechtliche Situation in diesem Zusammenhang verschaffen.
- b) Hans hat mit seiner Frau Karla ein Einfamilienhaus im Miteigentum gekauft. Die beiden möchten sich einen Überblick über ihre rechtliche Situation in diesem Zusammenhang verschaffen.
- c) Fritz hat eine alte Uhr gekauft. Ein Bekannter von ihm behauptet, dass ihm diese Uhr vor 2 Jahren gestohlen worden sei, und verlangt sie von Fritz heraus.

Lösungen S. 139

Übungsfall 2: Kompetenzen der Kantone

Können die Kantone für die folgenden Bereiche eigene Bestimmungen erlassen?

- a) Vorschriften über den Abstand (z.B. zur Grundstücksgrenze), der bei Bauten und Sträuchern einzuhalten ist;
- b) Vorschriften über die Erhaltung von architektonisch erhaltenswerten Bauten, die ein Abbruchverbot enthalten;
- c) Vorschriften über die kantonalen Strassen;
- d) Vorschriften über Anmerkungen im Grundbuch bzgl. öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen.

Lösungen S. 139

C. Bundesgerichtliche Leitentscheide

Ortsgebrauch bei Kuhglocken

BGE 101 II 250 E. 6

Die Ortsüblichkeit bezieht sich auf ein begrenztes Gebiet.

In einem Dorf des Kantons Appenzell Ausserrhoden liess ein Bauer seine Kühe und Rinder des Nachts im Freien weiden. Die Tiere trugen Glocken um den Hals und die Weide lag in einem Wohnquartier. Ein Anwohner fühlte sich in seiner Nachtruhe gestört. Strittig war, ob die Immission geduldet werden müsse, weil das Glockengeläute ortsüblich sei.

Anders als die Vorinstanz beschränkte das Bundesgericht den Anwendungsbereich des Ortsgebrauchs auf eine eng begrenzte Fläche, grundsätzlich auf ein Quartier. Es sei unzulässig, wie das die Vorinstanz getan hatte, das ganze Kantonsgebiet für die Bestimmung des Ortsgebrauchs heranzuziehen.

Pflanzen im Nachbarrecht

BGE 126 III 452, insb. 460 f.

Das nachbarrechtliche Pflanzenrecht ist v.a. kantonal geregelt; das Bundesrecht statuiert nur Mindestvorschriften.

R und D sind Eigentümer benachbarter Grundstücke. Zwischen den Grundstücken verläuft ein öffentlicher Fussweg von ca. 3 m Breite. Auf dem Grundstück von D stehen mehrere Waldbäume (die Höhe beträgt mehr als 20 m) dem Fussweg entlang. R erhebt Beseitigungsklage, da die Bäume seiner Liegenschaft Licht, Sonne und Luft entziehen würden.

Das Bundesgericht kam aufgrund der Materialien und Lehrmeinungen zur Überzeugung, dass das nachbarliche Pflanzenrecht grundsätzlich kantonal geregelt werde. Daneben finden aber auch bundesrechtliche Vorschriften Anwendung, insb. ZGB 679 und 684, die ein Mindestmass an nachbarlicher Rücksichtnahme statuieren.

Die Erwägungen des Bundesgerichts zum konkreten Fall sind auf S. 62 f., «Negative Immissionen», geschildert.

2. Teil Begriffe im Sachenrecht

A. Repetitionsfragen

Die Sache

1. Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit man von einer Sache im Rechtssinne spricht?
2. Worauf werden die sachenrechtlichen Bestimmungen auch noch angewendet (wenn auch nur analog)? Nennen Sie drei Anwendungsbereiche.
3. Wann ist das Erfordernis der Eigenständigkeit (man spricht auch von Selbstständigkeit oder Abgegrenztheit) der Sache bei Fahrnis erfüllt?
4. Wann ist das Erfordernis der Eigenständigkeit (man spricht auch von Selbstständigkeit oder Abgegrenztheit) der Sache bei einer Liegenschaft erfüllt?
5. Wann ist das Erfordernis der tatsächlichen Beherrschbarkeit der Sache bei Fahrnis erfüllt?
6. Wann ist das Erfordernis der rechtlichen Beherrschbarkeit der Sache bei Fahrnis erfüllt?
7. Nennen Sie zwei Beispiele, in denen die tatsächliche Herrschaftsmöglichkeit fehlt und deshalb nicht von einer Sache im rechtlichen Sinne gesprochen werden kann.
8. Nennen Sie zwei Beispiele, in denen die rechtliche Herrschaftsmöglichkeit fehlt und deshalb nicht von einer Sache im rechtlichen Sinne gesprochen werden kann.
9. Wie werden Tiere im Sachenrecht allgemein behandelt?
10. Was wird alles vom Eigentum an einer Sache erfasst?
11. Erklären Sie den Begriff «Sachgesamtheit» und nennen Sie ein Beispiel.
12. Erklären Sie den Begriff «Rechtsgesamtheit» und nennen Sie ein Beispiel.
13. Werden auf Wertpapiere auch sachenrechtliche Vorschriften angewendet?
14. Zeigen Sie anhand von zwei Merkmalen/Kriterien auf, dass die Unterscheidung von Fahrnis und Grundstück im schweizerischen Sachenrecht ganz wichtig ist.
15. Wann liegt Fahrnis i.S. des Sachenrechts vor?
16. Erklären Sie den Begriff der Fahrnisbaute.

17. Erklären Sie den Begriff der Fahrnispflanze.
18. Ein Bestandteil liegt vor, wenn vier Merkmale erfüllt sind. Zwei davon sind die äussere Verbindung und der innere Zusammenhang. Was ist mit äusserer Verbindung gemeint?
19. Was ist beim Begriff des Bestandteils mit innerem Zusammenhang gemeint?
20. Ein Bestandteil liegt vor, wenn vier Merkmale erfüllt sind. Zwei davon sind die äussere Verbindung und der innere Zusammenhang. Welche zwei weiteren Merkmale müssen erfüllt sein?
21. Welche Auswirkungen hat die Bestandteileigenschaft im Zusammenhang mit dem Eigentum am Bestandteil?
22. Welche Auswirkungen hat die Bestandteileigenschaft im Zusammenhang mit der Verpfändung der Hauptsache?
23. Nennen Sie drei Beispiele von Bestandteilen.
24. Zugehör liegt vor, wenn vier Merkmale erfüllt sind. Zwei davon sind die äussere Verbindung und der innere Zusammenhang. Was ist mit äusserer Verbindung gemeint?
25. Was ist beim Begriff der Zugehör mit innerem Zusammenhang gemeint?
26. Zugehör liegt vor, wenn vier Merkmale erfüllt sind. Zwei davon sind die äussere Verbindung und der innere Zusammenhang. Welche zwei weiteren Merkmale müssen erfüllt sein?
27. Welche Auswirkungen hat ein Eigentumswechsel auf die Zugehör?
28. Welche Auswirkungen hat die Verpfändung der Hauptsache auf die Zugehör?
29. Nennen Sie drei Beispiele von Zugehör.
30. Nennen Sie drei Situationen, in denen die Zugehör ihre Eigenschaft verliert.
31. Bei den Früchten unterscheidet man die natürlichen Früchte und die zivilen Früchte. Erklären Sie diese beiden Begriffe.
32. Zum Eigentum an einer Sache gehört nur die eine Art von Früchten. Welche?
33. Welche Auswirkungen hat die Eigenschaft einer natürlichen Frucht im Zusammenhang mit dem Eigentum an der Stammsache?
34. Erklären Sie den Unterschied zwischen vertretbaren und unvertretbaren Sachen.
35. Erklären Sie den Unterschied zwischen verbrauchbaren und unverbrauchbaren Sachen.
36. Nennen Sie drei Beispiele von nicht verkehrsfähigen Sachen.
37. Erklären Sie den Begriff «Mengensache».

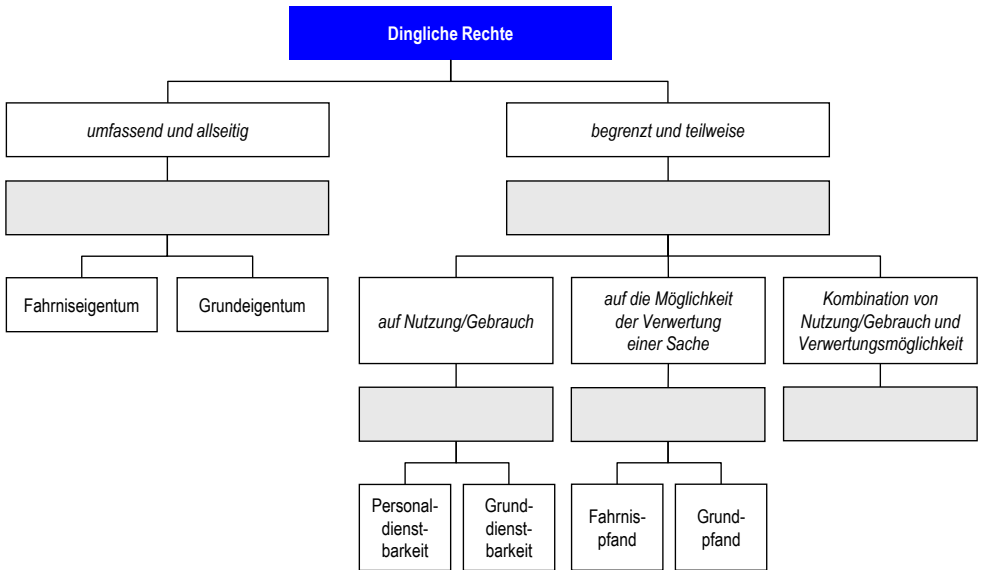
38. Erklären Sie den Begriff «herrenlose Sache».
39. Kann jemand an einer herrenlosen Sache Besitzer oder Eigentümer sein oder ein beschränktes dingliches Recht haben?

Lösungen S. 140

Das dingliche Recht

40. Durch welche Merkmale wird ein dingliches Recht umschrieben?
41. Ein dingliches Recht ist ein absolutes Recht. Was versteht man darunter?
42. Neben den absoluten Rechten gibt es noch die relativen Rechte. Nennen Sie drei Beispiele, wie relative Rechte entstehen können.
43. Worin liegt der Unterschied zwischen absoluten und relativen Rechten?
44. Worin liegt der Unterschied zwischen einem dinglichen und einem obligatorischen Recht?
45. Was versteht man unter dem Begriff «Realobligation»?
46. Ist eine Realobligation ein dingliches Recht? Wenn nein, warum nicht?
47. Geben Sie ein Beispiel für eine Realobligation aus Gesetz an.
48. Geben Sie ein Beispiel für eine Realobligation aus Rechtsgeschäft an.
49. Nennen Sie drei Situationen, die zum Untergang einer Realobligation führen.

50. Vervollständigen Sie die grauen Felder auf folgender Grafik:



51. Welche anderen dinglichen Rechte gibt es neben den in der obigen Grafik enthaltenen Rechten?
52. Was versteht man unter der Elastizität des Eigentums?
53. Erklären Sie den Begriff «Dienstbarkeit».
54. Erklären Sie den Begriff «Grundlast».
55. Erklären Sie den Begriff «Pfandrecht».

Lösungen S. 144

Besitz

56. Welche Bedeutungen hat der Begriff «Besitz»?
57. Ist der Besitz ein dingliches Recht?

Lösungen S. 146

B. Übungsfälle

Übungsfall 1: Erwerb des Eigentums an natürlichen Früchten

Wer ist in den folgenden Situationen Eigentümer der natürlichen Früchte?

- a) Auf der Liegenschaft von Anton steht ein fruchttragender Apfelbaum. Die Apfelernte hat noch nicht begonnen.
- b) Auf der Liegenschaft von Berta stehen Kirschbäume. Die Liegenschaft ist mit einer Nutznießung zugunsten von Nena belastet. Die Kirschen hängen noch an den Bäumen.
- c) Auf der Liegenschaft von Carla steht ein Nussbaum. Die Äste reichen teilweise auf die Nachbarliegenschaft. Einzelne Baumnüsse fallen auf das Grundstück des Nachbarn.
- d) Auf der Liegenschaft von Dieter steht ein Birnbaum. Die Liegenschaft (Haus und Land) ist an Viktor vermietet. Die Birnen wurden noch nicht geerntet.
- e) Auf der Liegenschaft von Emil steht ein Zwetschgenbaum. Emil hat im Herbst die Früchte gelesen und bewahrt sie auf.

Lösungen S. 146

Übungsfall 2: Arten von Sachen

Um welche Art von Sache handelt es sich in den folgenden Situationen?

- a) die Bücher in einer Bibliothek;
- b) 5 Liter Benzin (in einem Kanister);
- c) die Monstranz in einer katholischen Kirche;
- d) 50 Pillen einer starken Partydroge;
- e) ein Auto, dessen Motor zwecks Reparatur ausgebaut wurde.

Lösungen S. 147

Übungsfall 3: Bestandteil und Zugehör

Martin Fuchs ist Eigentümer eines alten und z.T. defekten Autos. Er beschliesst, es für den Export zu verkaufen. Im Wagen lagern die Winterpneus des Autos; die Sommerpneus sind montiert. Ein Händler besichtigt das Auto und wird mit Fuchs handelseinig. Als der Händler das Auto 3 Tage später mit einem Kranwa-

gen abholt, sind die Winterpneus nicht mehr im Wagen und die Sommerpneus sind abmontiert; das Auto steht auf Stützen. Der Händler verlangt nicht nur das Auto, sondern auch die Herausgabe der vier Winter- und der vier Sommerreifen, da er sie ebenfalls gekauft habe. Wie ist die Rechtslage?

Lösung S. 147

C. Bundesgerichtliche Leitentscheide

Bestandteil (I)

BGE 100 II 8

Bei der Abgrenzung zwischen Fahrnisbaute und Bestandteil eines Grundstücks kann auf die Absicht der Beteiligten abgestützt werden, v.a. bei langen Zeitperioden.

Die Erben Weibel verkauften einen alten Speicher an Luise Schellenberg. Der Speicher ruhte auf vier Steinplatten, war also mit dem Boden nicht fest verbunden. Die Käuferin wollte ihn abrechen und auf ihrem Grundstück wieder aufstellen lassen.

Das Bundesgericht bezeichnete den Speicher als *Bestandteil* und nicht als *Fahrnisbaute*, obwohl er nicht fest mit dem Erdboden verbunden war, sondern nur auf vier Steinplatten stand. Wenn sich aus dem objektiven Moment der äusseren Verbindung nur eine lose Verbundenheit mit dem Boden ergibt, sei vorab auf das subjektive Moment und mithin auf die Absicht der Beteiligten abzustellen. Der seit mehreren Jahrhunderten unveränderte Standort spricht für eine Absicht dauernder Verbindung, weshalb ein Bestandteil und nicht eine Fahrnisbaute vorliege. Auch könne eine Baute, die Bestandteil eines Grundstücks bildet, von den Parteien nicht nachträglich durch Zweckänderung in eine Fahrnisbaute umgewandelt werden, indem diese entfernt und verkauft und dadurch zu einer beweglichen Sache gemacht werde.

(Für die weiteren Ausführungen des Bundesgerichts betreffend den Erwerb von Fahrniseigentum vgl. S. 66 ff. «Eigentum an Schatzfund»).

Bestandteil (II)

BGE 106 II 333

Schwere Objekte gelten auch ohne besondere physische Verbindung als Bestandteile eines Grundstücks, sofern die innere Verbindung genügend stark ist.

Die D AG betrieb eine Unternehmung zur Herstellung von Ölen und Fetten. Sie kaufte drei Stahltanks (30'000 bzw. 52'000 Liter Fassungsvermögen) zur Lagerung ihrer Erzeugnisse, bezahlte die Rechnung aber nicht. Die Verkäuferin verlangte die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auf dem Grundstück der D AG. Das Bundesgericht führte aus, dass die Stahltanks im vorliegenden Fall als Bestandteile der Liegenschaft anzusehen seien. Die äussere Verbindung zwischen Bestandteil und Hauptsache muss nicht physisch fest sein (z.B. durch Anschrauben, Einbetonieren u.Ä.). Es genügt auch die Schwerkraft und das Gewicht des Bestandteils. Die innere Verbindung besteht dann, wenn Hauptsache und Bestandteil ein Ganzes bilden. Ohne den Bestandteil wäre die Hauptsache unfertig oder unvollständig. Die Wegnahme des Bestandteils führt also zu einer Veränderung (oder gar Beschädigung oder Zerstörung) der Hauptsache, wodurch ihr wirtschaftlicher Wert vermindert würde.

Dieser BGE enthält Verweise auf weitere Entscheide zum Thema Bestandteil.

Bestandteil (III)

BGer 5A_719/2015 vom 1. März 2016

Bauten auf einem fremden Grundstück fallen ins Eigentum des Grundstückseigentümers.

A erbaute auf dem Land seines Bruders B mit dessen Einwilligung eine Maiensässhütte und benutzte sie. Später wurde das Land an den Sohn von B, den Neffen von A, verkauft. Es kam zwischen A und seinem Neffen zu Unstimmigkeiten über die Nutzung der Baute. A verlangte deshalb die Abtrennung der Hütte mit einem Umschwung von 1'000 m² als selbstständiges Grundstück und Zuweisung zu seinem Alleineigentum gegen eine Entschädigung von CHF 20'000.–. Die kantonalen Gerichte und das Bundesgericht wiesen dieses Ansinnen ab.

Aufgrund des Akzessionsprinzips wurde die von A gebaute Hütte Eigentum des Grundeigentümers B. Somit ging das Eigentum von A am Material unter. Für den Ausgleich der Interessen in einem solchen Fall sieht das ZGB mehrere Lösungen vor (ZGB 671–673). Sie sind aber lediglich obligatorischer Art. Bei einem Eigentumswechsel können sie gegen den neuen Grundeigentümer nur

geltend gemacht werden, wenn dieser das Eigentum aufgrund einer Universalsukzession oder eines Rechtsgeschäfts von Todes wegen erwarb. Dies war im zu entscheidenden Fall nicht so, da ein Kaufvertrag unter Lebenden vorlag. Dem Kläger B bleibt nur eine Forderung aus ungerechtfertigter Bereicherung.

Natürliche Früchte

BGE 131 III 217

Natürliche Früchte können erst nach ihrer Ernte ein eigenes rechtliches Schicksal haben.

Bauer B vereinbarte mit der Mühle X, dass er den auf seinem Feld stehenden Mais zur Sicherung von Schulden an diese «abtrete». B starb und seine Tochter T übernahm das Erbe. Sie schloss mit A einen Pachtvertrag über das Maisfeld. A erntete den Mais und verfügte über ihn, ohne die Vereinbarung zwischen B und X zu beachten. X verlangte von A den Gegenwert des geernteten Maises in Form von Geld. A bezahlte nicht.

Noch nicht geernteter Mais (wie andere Getreide) gilt als natürliche Frucht (Erzeugnis, ZGB 643 Abs. 2) und aufgrund des Akzessionsprinzips als Bestandteil des Grundstücks, auf dem er wächst. Er fällt zwar ins Eigentum des Liegenschaftseigentümers. Es ist rechtlich aber nicht möglich, am Mais ein dingliches Recht zu begründen, das mit dem dinglichen Recht am Boden des Feldes nicht übereinstimmt. Erst nach der Ernte wird der Mais zu einer selbstständigen Sache. Erst dann könnte über den Mais sachenrechtlich unabhängig vom Grundstück verfügt werden.

Sachgesamtheit Aktienpaket

BGE 112 II 406

Sachgesamtheiten in Form von Aktienpaketen werden erst mit der Übergabe der einzelnen Aktien (oder Aussonderung) zu Eigentum übertragen, vorher besteht nur ein obligatorischer Anspruch.

Die Aktien der X AG wurden von C aufbewahrt. Die Eigentümerin D verkaufte die Aktien in zwei «Paketen» à 50% an A und B (je ein Paket für A und eines für B). Die Aktien blieben aufgrund einer Besitzeinweisung bei C. Eine Übertragung des physischen Besitzes erfolgte nicht, somit auch keine Verteilung auf die beiden Käufer. Die Aktien blieben unberührt bei C. Gemäss Bundesgericht handelte es sich bei diesen Aktienpaketen um eine bzw. zwei Sachgesamtheiten. Diese sind

nicht Sachen im Rechtssinne, weshalb über sie zwar obligatorische Rechtsgeschäfte abgeschlossen werden können, aber sachenrechtlich nur über einzelne Aktien verfügt werden kann. Dazu hätten die Aktien entweder körperlich verteilt und den Käufern A und B ausgehändigt werden müssen. Oder, falls weiterhin C die Aktien hätte aufbewahren sollen, hätten sie bei C ausgesondert, also auf zwei nach Aktiennummern sortierte Pakete verteilt werden müssen. Solange nichts dergleichen geschieht, bleiben die Aktien eine Sachgesamtheit (vgl. den Leitescheid «Spezialitätsprinzip», S. 31).