



Vorlesung Sachenrecht HS24

PD Dr. iur. Samuel Zogg, LL.M.
Dr. iur. des. Elena Koch

Organisatorisches

Vorlesung Sachenrecht im HS 2024 (1)

- **Lehrveranstaltungsnummern:** 3169 (Gruppe 1) / 3170 (Gruppe 2)
- **Dozierende:** Dr. iur. des. Elena Koch (Gruppe 1), PD Dr. iur. Samuel Zogg (Gruppe 2)
- **Vorlesungszeiten Gruppe 1 (Dr. des. E. Koch):**
Montag, 14:00–15:45 Uhr, und Dienstag, 10:15–12 Uhr
Vorlesungszeiten Gruppe 2 (PD Dr. S. Zogg):
Montag, 16:15–18 Uhr, und Donnerstag, 16:15–18 Uhr
- **Format:**
Gruppe 1: Präsenz-Vorlesung mit Livestream
Gruppe 2: Präsenz-Vorlesung mit Livestream
- **Einschreibung:** Um auf alle [OLAT-Inhalte](#) zugreifen zu können, schreiben Sie sich bitte dort in der Rubrik «Einschreibung SaR» ein.
Zusätzlich muss über das Modulbuchungstool zu Semesterbeginn eine der beiden Vorlesungsgruppen gebucht werden.

Vorlesung Sachenrecht im HS 2024 (2)

Begleitende Lernmaterialien

- **OLAT-Zugriff:** Um auf alle OLAT-Inhalte zugreifen zu können, schreiben Sie sich bitte dort als Erstes in der Rubrik «Einschreibung VO SaR» ein.
- **PPT-Vorlesungsfolien:** Diese werden Ihnen jeweils vor Beginn eines neuen Themenblocks im Materialien-Ordner auf OLAT zur Verfügung gestellt.

NB: Die Folien dienen der Strukturierung der Lehrveranstaltung. Für die Lerninhalte sind die Vorlesung und das in der Vorlesung empfohlene Schrifttum massgebend.

Tutorate Sachenrecht im HS 2024

| Wochentag | Uhrzeit | Raum | Gruppe |
|------------|-----------------|------------------------|--------------------------------------|
| Montag | 14:00–15:45 Uhr | HAH-F-1 KOL-F-123 | Tutoratsgruppe 1 Tutoratsgruppe 2 |
| Montag | 16:15–18:00 Uhr | SOD-1-102 KO2-F-174 | Tutoratsgruppe 3 Tutoratsgruppe 4 |
| Dienstag | 10:15–12:00 Uhr | KOL-F-117 SOD-1-102 | Tutoratsgruppe 5 Tutoratsgruppe 6 |
| Donnerstag | 16:15–18:00 Uhr | RAI-J-031 KOL-F-109 | Tutoratsgruppe 7 Tutoratsgruppe 8 |

- **Zeitraumen:** Von Mo, 04.11. bis Do, 19.12.2024 findet für jede Gruppe 1x wöchentlich eine Doppellektion Tutorat statt.
- **Format:** Interaktive Präsenzveranstaltung, keine Aufzeichnung oder Übertragung.
- **Einteilung:** Zusätzlich zur Einschreibung in eine der beiden Vorlesungsgruppen müssen Sie sich zu Semesterbeginn über das Online-Buchungstool in eine der 8 Tutoratsgruppen einschreiben (*Achtung, Anzahl Teilnehmende pro Gruppe begrenzt*).
- Alle weiteren relevanten Informationen werden rechtzeitig auf OLAT publiziert.

Vorlesungsprogramm (1)

| Datum | Thema |
|--|---|
| Mo 16.09.2024 Di 17.09.2024 bzw. Mo 16.09.2024 Do 19.09.2024 | A. Grundlagen und Systematik (Koch/ Zogg) <ul style="list-style-type: none">– Systematik– Sachbegriff und dingliche Rechte– Prinzipien des Sachenrechts |
| Mo 23.09.2024 Di 24.09.2024 Mo 30.09.2024 bzw. Mo 23.09.2024 Do 26.09.2024 Mo 30.09.2024 | B. Besitz (Koch/ Zogg) <ul style="list-style-type: none">– Begriff und Arten– Erwerb und Verlust– Besitzerschutz– Besitzesrechtsschutz– Verantwortlichkeit des nichtberechtigten Besitzers |
| Di 01.10.2024 bzw. Do 03.10.2024 | C. Grundbuch (Koch/ Zogg) <ul style="list-style-type: none">– Aufbau– Eintragungen– Wirkungen |

Vorlesungsprogramm (2)

| Datum | Thema |
|--|---|
| Mo 07.10.2024 Di 08.10.2024 Mo 14.10.2024 Di 15.10.2024 bzw. Mo 07.10.2024 Do 10.10.2024 Mo 14.10.2024 Do 17.10.2024 | D. Eigentum (Koch/ Zogg) <ul style="list-style-type: none">– Begriff und Umfang– Gemeinschaftliches Eigentum– Fahrniseigentum– Grundeigentum (inkl. Stockwerkeigentum)– Fahrniseigentum: Erwerb und Verlust– Grundeigentum: Erwerb und Verlust– Schutz des Eigentums |
| Mo 21.10.2024 Di 22.10.2024 bzw. Mo 21.10.2024 Do 24.10.2024 | E. Beschränkte dingliche Rechte (Koch/ Zogg) <ul style="list-style-type: none">– Allgemeines– Dienstbarkeiten<ul style="list-style-type: none">• Grunddienstbarkeiten• Personaldienstbarkeiten• «Andere Dienstbarkeiten»– Grundlasten |

Vorlesungsprogramm (3)

| Datum | Thema |
|--|--|
| Mo 28.10.2024 Mo 28.10.2024 | E. Beschränkte dingliche Rechte (Fortsetzung) <ul style="list-style-type: none">– Pfandrechte<ul style="list-style-type: none">• Allgemeines• Fahrnispfandrechte• Grundpfandrechte– Abgrenzungen zu den Vormerkungen |
| Di 29.10.2024 bzw. Do 31.10.2024 | Repetition und «loose ends» (Koch/ Zogg) Frist zur Einreichung der Fragen: Donnerstag, 24. Oktober 2024, 24 Uhr (via OLAT-Forum) |

Privatrecht III: Sachenrecht im FS 2025

- **Übungen im Sachenrecht** (7 Gruppen)

Lernziele (vgl. insbesondere Vorlesungsprogramm)

- Sie kennen die Systematik des Sachenrechts und sind in der Lage, eine sachenrechtliche Fragestellung korrekt einzuordnen.
- Sie kennen die Prinzipien des Sachenrechts und die Konzepte des Sachbegriffs und der dinglichen Rechte.
- Sie kennen das Konzept von Besitz und Eigentum und deren rechtliche Ausgestaltung bezüglich Entstehung, Übertragung, Untergang und Rechtsschutz.
- Sie kennen die Funktion und Ausgestaltung des Grundbuchs.
- Sie kennen die Typen der beschränkten dinglichen Rechte und deren rechtliche Ausgestaltung bezüglich Entstehung, Übertragung, Untergang und Rechtsschutz.
- Sie sind in der Lage, die sachenrechtlichen Bestimmungen in ihrem Kontext zum Schuldrecht und den weiteren Bestimmungen des ZGB (insb. Familienrecht, Erbrecht) anzuwenden.

Leistungskontrolle

- Seit HS 2021 bildet das Sachenrecht Teil des **Pflichtmoduls Privatrecht III**: Der Stoff der Vorlesung wird im Rahmen der Prüfung des Moduls Privatrecht III am Ende des Frühjahrssemesters (6. Semester) geprüft. Es handelt sich dabei um eine 3-stündige schriftliche Prüfung der Aufbaustufe, die 16,5 ECTS ergibt (Ziff. B.I.1 und Anhang 1 [A1] der Studienordnung RWF [StudO RWF]).
- **Sachverhalte und Musterlösungen** von vergangenen Privatrecht-II- und -III-Prüfungen (bis zum FS 2021 wurde Sachenrecht noch im Rahmen des Moduls «Privatrecht II» geprüft) können im Prüfungsarchiv Bachelor of Law eingesehen werden:
<http://www.ius.uzh.ch/de/studies/general/exams/bachelor/Pr%C3%BCfungsarchiv-BLaw.html> (Link findet sich auch auf der Website des Lehrstuhls Arnet)



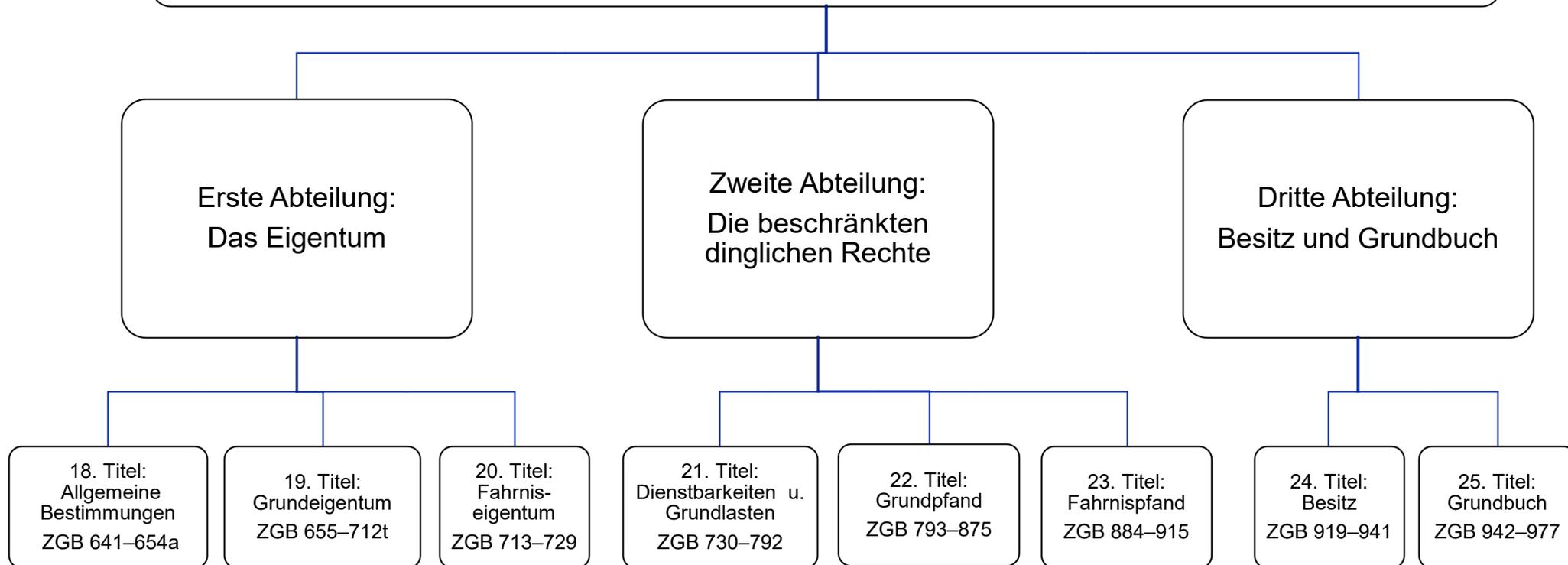
A. Grundlagen und Systematik

I. Systematik

II. Sachbegriff und dingliche Rechte

ZGB

Vierter Teil: Das Sachenrecht

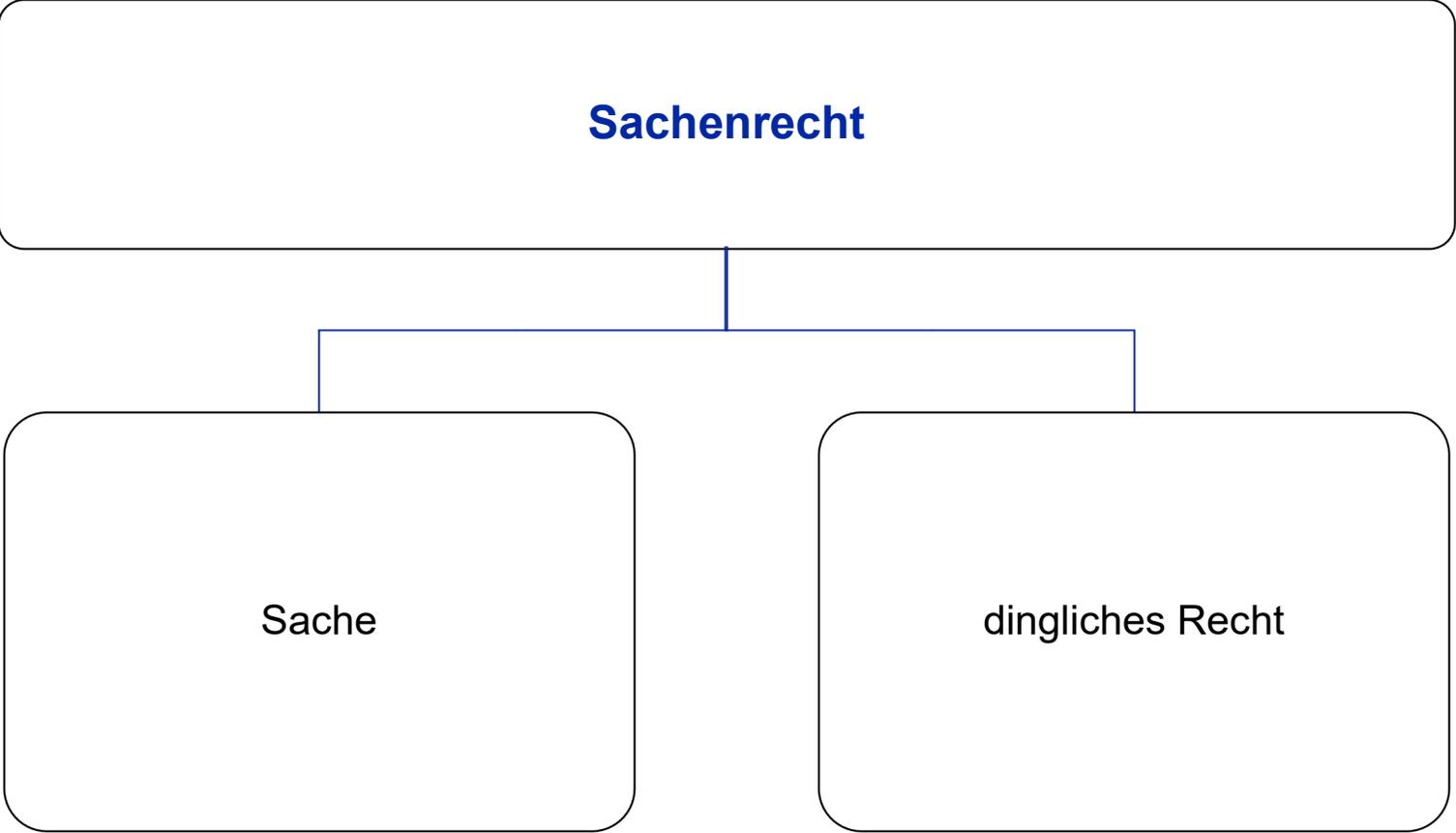


Bedeutung von kantonalem Recht

```
graph TD; A[Bedeutung von kantonalem Recht] --> B[Kantonales Privatrecht: ZGB 5]; A --> C[Kantonales öffentliches Recht: ZGB 6];
```

Kantonales Privatrecht:
ZGB 5

Kantonales öffentliches Recht:
ZGB 6



Sache

Unpersönlichkeit

Körperlichkeit
(vgl. aber
Naturkräfte,
ZGB 713)

Abgegrenztheit /
wirtschaftliche
Einheit

Beherrschbarkeit

Spezialfall:
Tiere (ZGB
641a)



<https://www.lto.de/recht/hintergruende/h/eigentum-mond-kauf-grundstueck/>

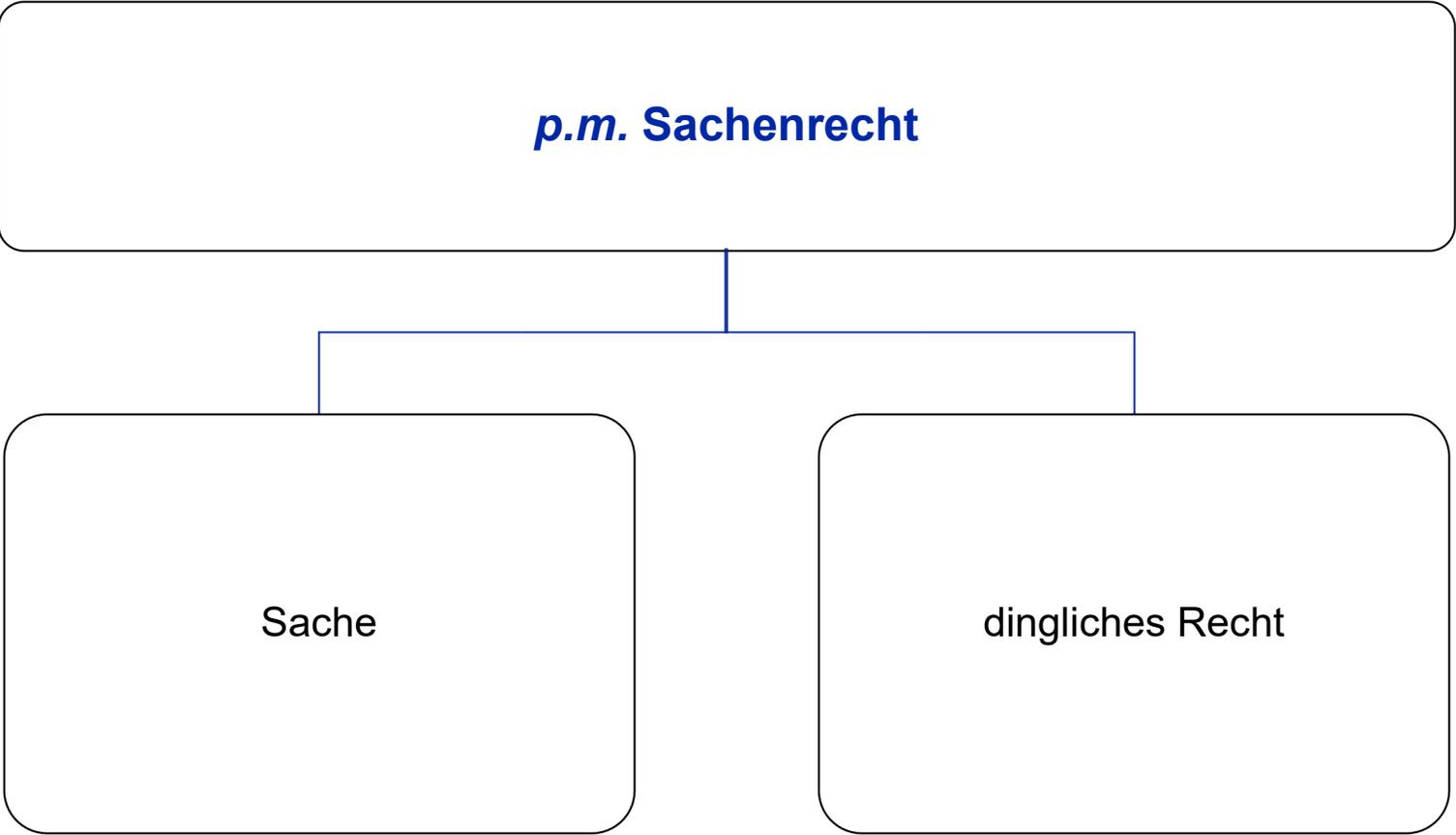
Arten von Sachen

bewegliche <>
unbewegliche
Sache

einheitliche/einfache <>
zusammengesetzte Sache

verkehrsfähige <>
nicht bzw. eingeschränkt
verkehrsfähige Sache

verbrauchbare <>
unverbrauchbare
Sache



Dingliches Recht

«[...] jenes **subjektive Recht**, welches dem Berechtigten die **unmittelbare Herrschaft** über eine Sache und die Befugnis vermittelt, **Dritte** davon **auszuschliessen** [...]»

(REY, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts Band I, 3. Aufl., Bern 2007, N 200; Hervorhebungen hinzugefügt)

Dingliches Recht

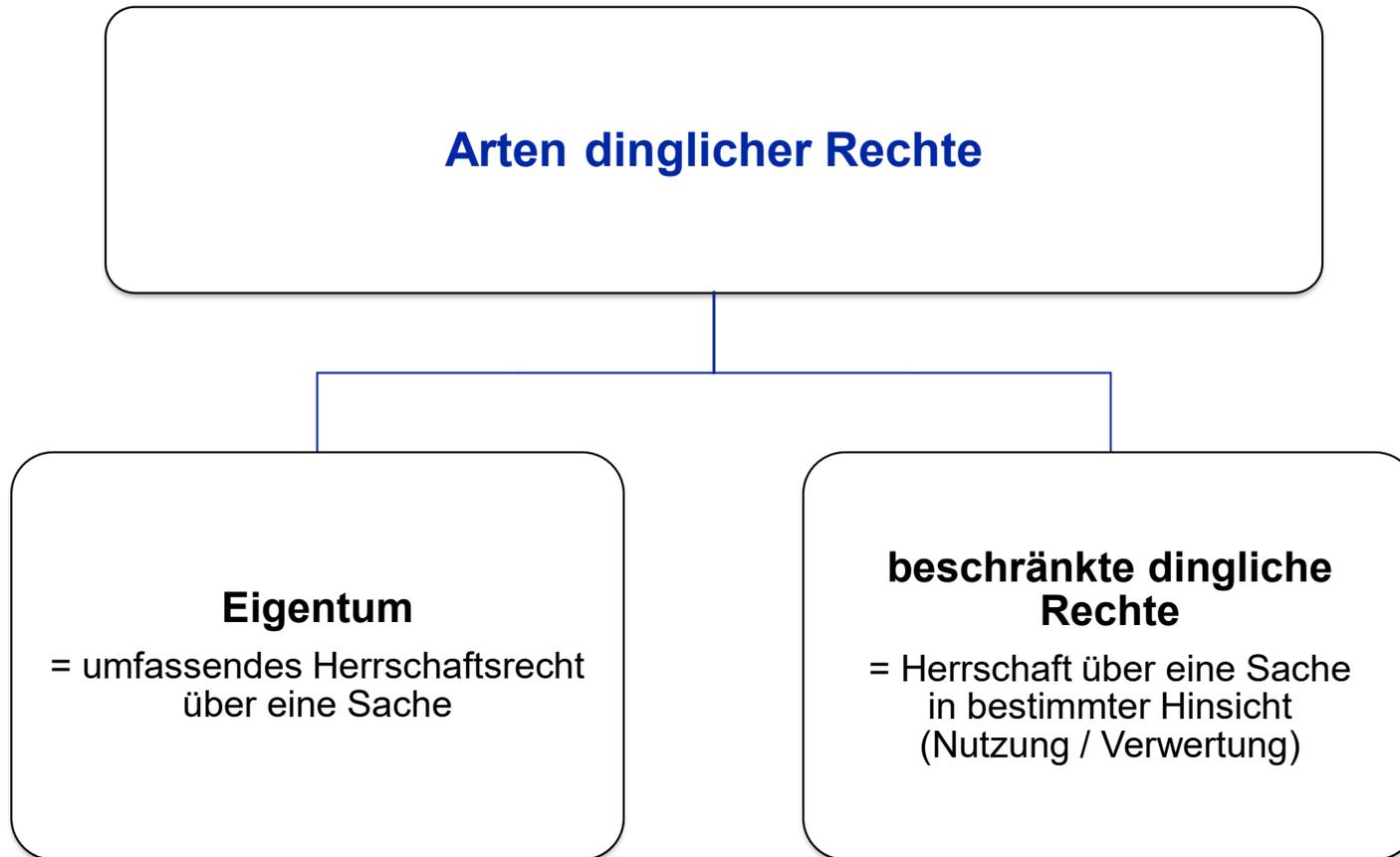
vgl. [BGE 132 III 155](#) E. 6.2.3

- Abgrenzungen:
- zum obligatorischen Recht
 - zur Realobligation

subjektives Recht

unmittelbare
Sachherrschaft

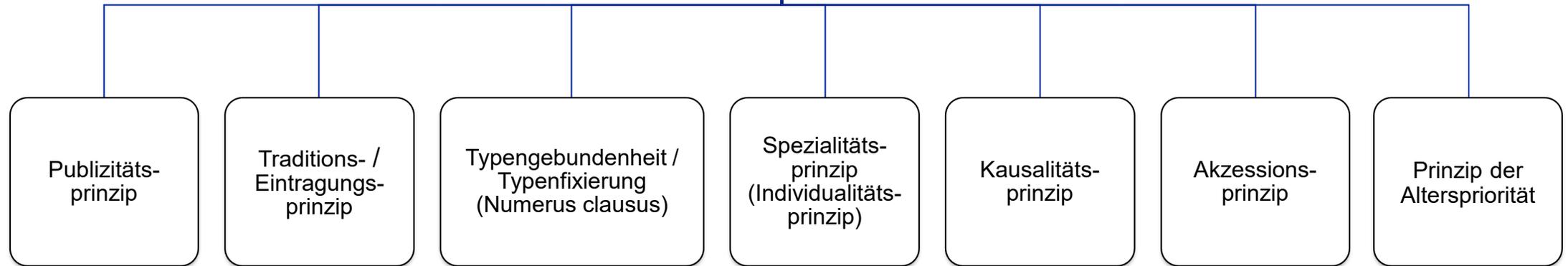
Wirkung «erga omnes»



A. Grundlagen und Systematik

III. Prinzipien des Sachenrechts

Prinzipien des Sachenrechts



Publizitätsprinzip

«Grundsatz, wonach dingliche Rechte (auf dem Gebiet des Immobiliarsachenrechts auch bestimmte andere Rechte an Sachen sowie rechtsgeschäftliche Realobligationen [...]) **für jedermann erkennbar**, somit **offenkundig** zu machen sind.»

(REY, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts Band I, 3. Aufl., Bern 2007, N 272; Hervorhebungen hinzugefügt)

vgl. [BGE 137 III 145](#) E. 3.3

Traditions- bzw. Eintragungsprinzip

«Grundsatz, wonach für den rechtsgeschäftlichen Erwerb eines dinglichen Rechts an einer beweglichen Sache neben einem gültigen Grundgeschäft die **Übergabe der Sache** vom Veräusserer auf den Erwerber (Tradition) erforderlich ist», bzw.

«Grundsatz, wonach die Entstehung und die Übertragung dinglicher Rechte an Immobilien sowie an bestimmten Kategorien von Mobilien (z.B. Schiffe, Luftfahrzeuge) durch die **Eintragung in ein dafür vorgesehenes Register** erfolgt».

(REY, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts Band I, 3. Aufl., Bern 2007, N 304 bzw. N 308 mit Hinweisen; Hervorhebungen hinzugefügt)

vgl. [BGE 131 III 217](#) E. 4.1 = Pra 95 (2006) Nr. 6, vgl. Lektion D. Eigentum

Grundsatz der Typengebundenheit und der Typenfixierung

Grundsatz, «wonach das Gesetz den Rechtssubjekten eine geschlossene Anzahl (*numerus clausus*) sachenrechtlicher Institute zur Verfügung stellt».

(REY, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts Band I, 3. Aufl., Bern 2007, N 318 mit Hinweisen; Hervorhebung hinzugefügt)

vgl. [BGE 103 II 176](#) E. 2; [BGE 142 III 746](#) E. 2.1 (Pfandrechte); [BGE 144 III 88](#) E. 5.2
(Grunddienstbarkeit)

Spezialitätsprinzip

«Grundsatz, wonach Sachenrechte nur an Einzelsachen, d.h. **an individualisierten, einzelnen Objekten** entstehen können.»

(REY, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts Band I, 3. Aufl., Bern 2007, N 333 mit Hinweisen; Hervorhebung hinzugefügt)

vgl. [BGE 112 II 406](#) E. 3.b

Kausalitätsprinzip

«Grundsatz, wonach sachenrechtliche Verfügungsgeschäfte in ihrer Wirksamkeit **abhängig** sind von dem ihnen zugrunde liegenden **Verpflichtungsgeschäft** (obligatorisches Grundgeschäft, Kausalgeschäft, *causa*).»

(REY, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts Band I, 3. Aufl., Bern 2007, N 347; Hervorhebungen hinzugefügt)

vgl. [BGE 119 II 326](#) E. 2.c; [BGE 142 III 746](#) E. 2.1 = Pra 107 (2018) Nr. 15

BGE 55 II 302 ff. (Kausalitätsprinzip)



| | |
|------------|---|
| 13.05.1927 | Verkauf Grundstück + Inventar für CHF 54'000.00 |
| Juni 1927 | K zieht ein und übernimmt das Inventar |
| 01.07.1927 | vereinbarter Antrittstag |
| 30.06.1927 | K erklärt Vertrag wegen absichtlicher Täuschung als für ihn unverbindlich |
| 29.08.1927 | Konkurseröffnung über N |

Welche Auswirkung hat die Ungültigkeit des Verpflichtungsgeschäfts auf das Verfügungsgeschäft?

BGE 55 II 302 ff. (Kausalitätsprinzip)

E. 1:

*«Allein je näher diese Arbeit dem Abschlusse kam, umso mehr verdichtete sich beim Kläger die Überzeugung, dass er sich vom Vertrage lossagen dürfe, und noch bevor Näf in den Fall gekommen sein kann, das Eigentum an den Warenvorräten nun zugunsten des Klägers aufzugeben, tat ihm der Kläger kund, dass er vom Erwerb absehen wolle. Somit war weder im massgebenden Zeitpunkt, **noch je vorher der übereinstimmende gegenseitige Wille der Kontrahenten auf Eigentumsübertragung an den Warenvorräten vorhanden**, und infolgedessen hat, ungeachtet der Übertragung des Besitzes, die Übertragung des Eigentums überhaupt nie stattgefunden.»*

(Hervorhebung hinzugefügt)

BGE 55 II 302 ff. (Kausalitätsprinzip)

E. 2:

*«Freilich hat sich das Bundesgericht unter der Herrschaft des aOR im Anschluss an das Gemeine Recht gegen die Abhängigkeit der Gültigkeit der Übertragung des Eigentums an Mobilien von der Gültigkeit des Kausalgeschäftes ausgesprochen [...]. Nachdem nun aber das ZGB durch Art. 974 die Frage für Grundstücke positiv anders geordnet, dagegen für bewegliche Sachen neuerdings offen gelassen hat, drängt sich eine neue Prüfung auf, **und diese muss zur Aufgabe der früheren Rechtsprechung führen.**»*

(Hervorhebung hinzugefügt)

BGE 55 II 302 ff. (Kausalitätsprinzip)

Ergebnis:

- Für unbewegliche Sachen ergibt sich das Kausalitätsprinzip aus ZGB 974 II.
- Das BGer anerkennt mit dieser Entscheidung das Kausalitätsprinzip auch für bewegliche Sachen.
- Mangels eines gültigen Kaufvertrags (Verpflichtungsgeschäft) hat keine gültige Eigentumsübertragung (Verfügungsgeschäft) stattgefunden.
- N ist Eigentümer geblieben; die Kaufobjekte fallen in die Konkursmasse.

Akzessionsprinzip

«Grundsatz, wonach die **Bestandteile** einer Sache deren **rechtliches Schicksal teilen**. Ein an einer zusammengesetzten bzw. an einer Hauptsache bestehendes dingliches Recht (Eigentum, beschränktes dingliches Recht [...]) erfasst auch jene Gegenstände, denen Bestandteileigenschaft zukommt.»

(REY, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts Band I, 3. Aufl., Bern 2007, N 392; Hervorhebungen hinzugefügt)

vgl. [BGE 127 III 73](#) E. 4.b; [BGE 81 II 431](#) E. 2.

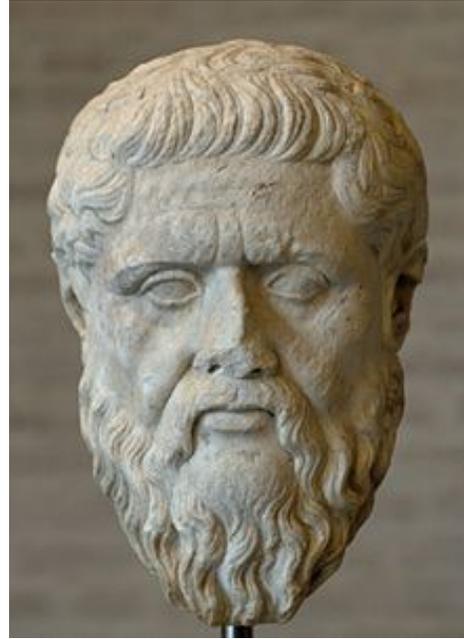
Prinzip der Alterspriorität

«Grundsatz, wonach die **Rangordnung** beschränkter dinglicher Rechte an einer Sache durch deren **Errichtungs- bzw. Entstehungsfolge** bestimmt wird: Das früher errichtete geht dem später errichteten Recht vor (*prior tempore potior iure*).»

(REY, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts Band I, 3. Aufl., Bern 2007, N 550; Hervorhebungen hinzugefügt)

Der Grundsatz der Alterspriorität gilt auch bezüglich Vormerkungen.

vgl. [BGE 119 III 32](#) E. 1.b; [BGE 131 III 345](#) E. 2.3.1



Das Staunen ist der Anfang der Erkenntnis.
(Platon)

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!