



Vorlesung Immobiliarsachenrecht

Lehrstuhl für Privatrecht mit Schwerpunkt Sachenrecht

Prof. Dr. iur. Ruth Arnet

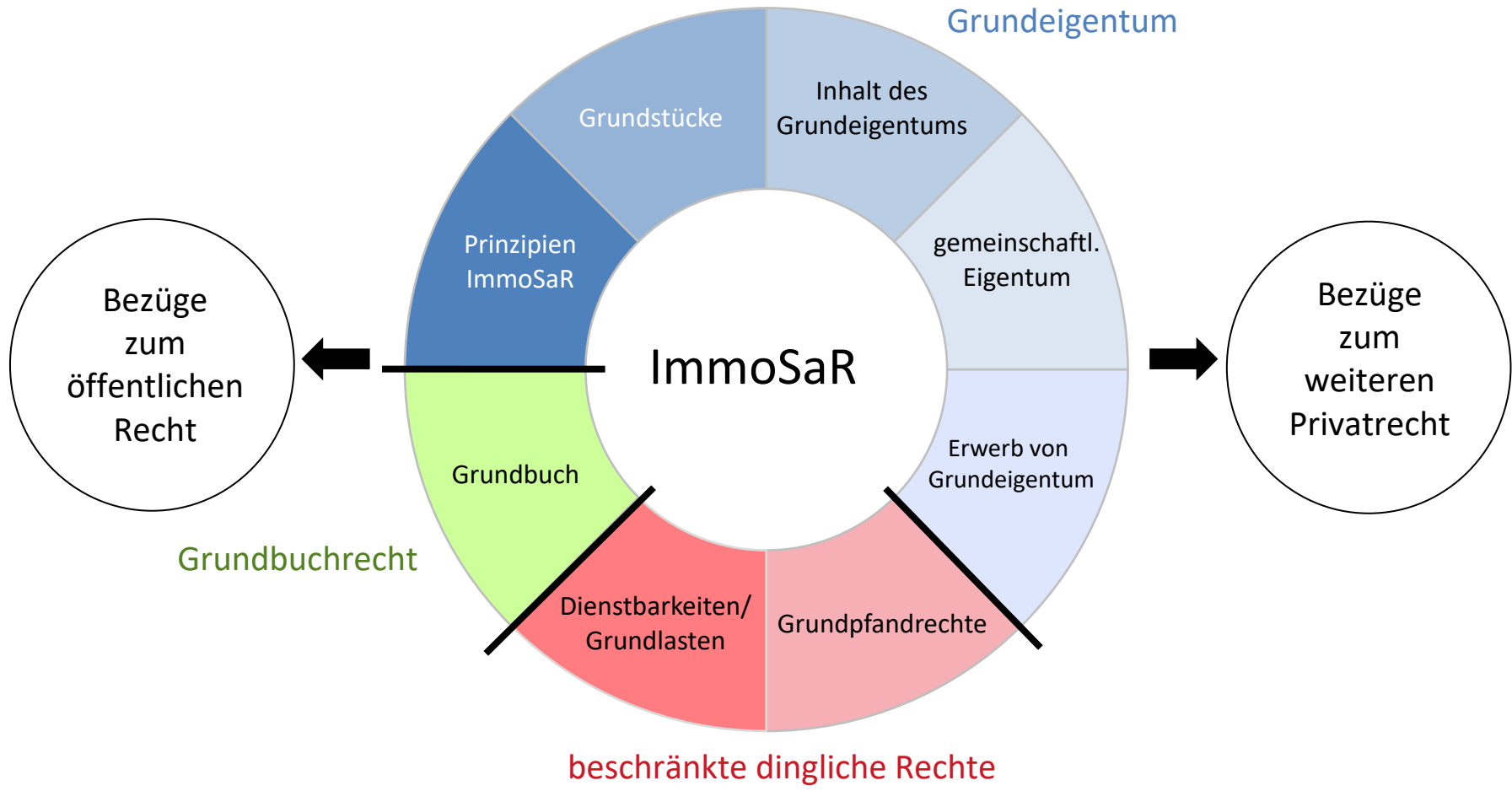
Organisatorisches

Vorlesung ImmoSaR FS 2024

- **Vorlesungsprogramm:** zum Download auf OLAT
- **PPT-Slides** werden jeweils für einen Themenblock (gemäss Vorlesungsprogramm) am Vortag der Vorlesung auf OLAT aufgeschaltet
- Die Vorlesung findet als **Präsenzveranstaltung** statt; im Interesse des fachlichen Austausches bitten wir Sie um persönliche Teilnahme. In Ergänzung dazu wird jeweils am Freitag nach der Vorlesung ein **Podcast** auf OLAT gestellt. Dieser ist **nur für 14 Tage verfügbar**, dann wird er durch den Podcast der übernächsten Vorlesung ersetzt.
- Lektion 2 wird nur als Podcast vermittelt; dieser Link bleibt bis zur Prüfung aktiv.
- **Fragen** zum Vorlesungsstoff können direkt in der Vorlesung gestellt werden.
- **Vorlesungsprüfung:**
 - voraussichtlich schriftliche Prüfung
 - Prüfungsstoff: Vorlesung, PPT-Slides, prüfungsrelevantes Schrifttum (OLAT)
 - vgl. zum Aufbau der Prüfungen das «Prüfungsarchiv» im Intranet

Vorlesungsübersicht

Vorlesungsstoff ImmoSaR



Vorlesungsprogramm (1)

Datum	Thema
Lektion 1 Do 20.02.2025	Grundlagen <ul style="list-style-type: none">– Systematik des Immobiliarsachenrechts– Prinzipien des Immobiliarsachenrechts– Grundstücke
Lektion 2 Podcast	Grundbuch <ul style="list-style-type: none">– Grundbuch und ÖREB-Kataster– Eintragungsverfahren– Inhalt des Grundbuchs– Publizität und Wirkungen des Grundbuchs
Lektion 3–6 Do 27.02.2025 Do 06.03.2025 Do 13.03.2025 Do 20.03.2025	Eigentum an Grundstücken <ul style="list-style-type: none">– Miteigentum an Grundstücken– Gesamteigentum an Grundstücken– Stockwerkeigentum– Unselbständiges Eigentum– Erwerb von Grundeigentum– Beschränkungen des Grundeigentums (inkl. Nachbarrecht)

Vorlesungsprogramm (2)

Datum	Thema
Lektion 7–9 Do 27.03.2025 Do 03.04.2025 Do 10.04.2025	Dienstbarkeiten und Grundlasten <ul style="list-style-type: none">– Konzept der Dienstbarkeiten– Grunddienstbarkeiten– Personaldienstbarkeiten– Gesetzliche und vertragliche Dienstbarkeiten– Grundlasten
Lektion 10–12 Do 17.04.2025 Do 08.05.2025 Do 15.05.2025	Grundpfandrechte <ul style="list-style-type: none">– Konzept der Grundpfandrechte– Grundpfandverschreibung (vertragliche, gesetzliche)– Schuldbrief
Lektion 13 Do 22.05.2025	Rechtsschutz im Immobiliarsachenrecht <ul style="list-style-type: none">– Vindikation– Eigentumsfreiheitsklage– Verantwortlichkeitsklage– Grundbuchberichtigungsklage– weitere Klagen und Rechtsbehelfe

Lernziele (vgl. insbesondere Vorlesungsprogramm)

- Sie kennen die Systematik des Immobiliarsachenrechts und sind in der Lage, eine immobilarsachenrechtliche Fragestellung korrekt einzuordnen.
- Sie kennen die Prinzipien des Immobiliarsachen- und Grundbuchrechts.
- Sie kennen die Funktion des Grundbuchs und das Eintragungsverfahren.
- Sie kennen die verschiedenen Arten von Eigentum an Grundstücken und deren rechtliche Ausgestaltung bezüglich Entstehung, Nutzung, Beschränkung, Übertragung und Untergang.
- Sie kennen das Konzept der Dienstbarkeiten und Grundlasten sowie deren Entstehung, Struktur, Inhalt und Untergang.
- Sie kennen die Typen der Grundpfandrechte und deren rechtliche Ausgestaltung bezüglich Entstehung, Übertragung, Wirkung und Untergang.
- Sie kennen den Rechtsschutz im Immobiliarsachenrecht.

Grundlagen, Systematik, Prinzipien

Bedeutung der Immobilienwirtschaft Schweiz

- **Anzahl Beschäftigte in beteiligten Wirtschaftsbereichen 2017:** Bauwirtschaft (Hochbau): ca. 266'000; Wohnungswesen: ca. 41'000; Gebäudebetreuung und Sicherheit ca. 75'000; Architektur- und Ingenieurbüros: ca. 55'000; mit der Immobilienwirtschaft verbundene Wirtschaftszweige: ca. 113'000
(Quelle: BALDEGGER/NATHANI et al., Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft der Schweiz, Kurzbericht Ausgabe 2020, in: HEV Schweiz, BWO [Hrsg.], Zürich 2020)
- **Gesamtbetrag Hypothekarkredite Schweiz (Ende 2021):** CHF 1'173 Milliarden Franken

ZGB
Vierter Teil: Das Sachenrecht

Erste Abteilung:
Das Eigentum

Zweite Abteilung:
Die beschränkten
dinglichen Rechte

Dritte Abteilung: Besitz
und Grundbuch

18. Titel:
Allgemeine
Bestimmungen

19. Titel:
Grundeigentum

20. Titel:
Fahrnis-
eigentum

21. Titel:
Dienstbarkeiten u.
Grundlasten

22. Titel:
Grundpfand

23. Titel:
Fahrnispfand

24. Titel:
Besitz

25. Titel:
Grundbuch

p.m. Arten von Sachen

bewegliche <>
unbewegliche Sache

einheitliche/einfache <>
zusammengesetzte Sache

verkehrsfähige <>
nicht bzw. eingeschränkt
verkehrsfähige Sache

verbrauchbare <>
unverbrauchbare
Sache

p.m. Arten dinglicher Rechte

```
graph TD; A["p.m. Arten dinglicher Rechte"] --- B["Eigentum  
= umfassendes Herrschaftsrecht  
über eine Sache"]; A --- C["beschränkte dingliche Rechte  
= Herrschaft über eine Sache  
in bestimmter Hinsicht  
(Nutzung / Verwertung)"]
```

Eigentum

= umfassendes Herrschaftsrecht
über eine Sache

beschränkte dingliche Rechte

= Herrschaft über eine Sache
in bestimmter Hinsicht
(Nutzung / Verwertung)

***p.m.* Beschränkte dingliche Rechte**

... sind «[...] **dingliche Rechte, die dem Berechtigten** nicht ein umfassendes Herrschaftsrecht an einer Sache (wie beim Eigentum), sondern **nur eine begrenzte Zahl einzelner Herrschaftsbefugnisse gewähren.**»

(SCHMID/HÜRLIMANN-KAUP, Sachenrecht, 6. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2022, Rz. 1153)

p.m. Beschränkte dingliche Rechte
(numerus clausus)

Dienstbarkeiten

ZGB 730 ff.

21. Titel

Grundlasten

ZGB 782 ff.

21. Titel

Pfandrechte

- Grundpfand

ZGB 793 ff.

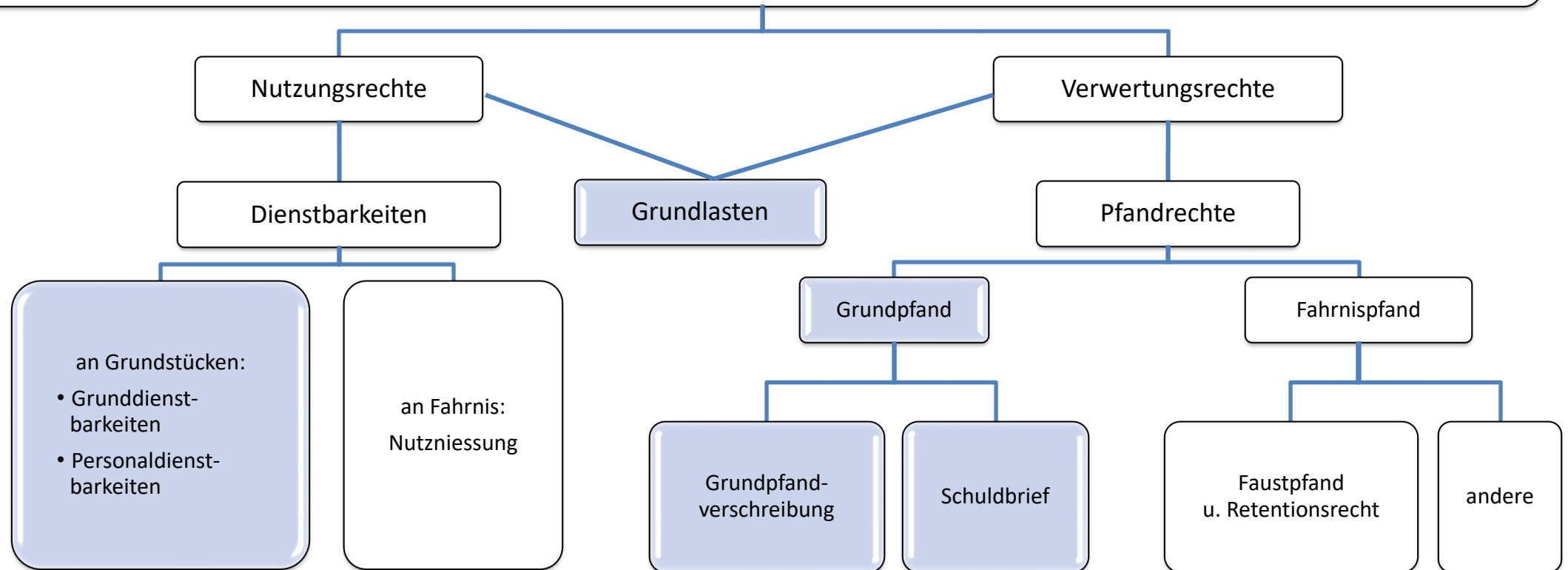
22. Titel

- Fahrnispfand

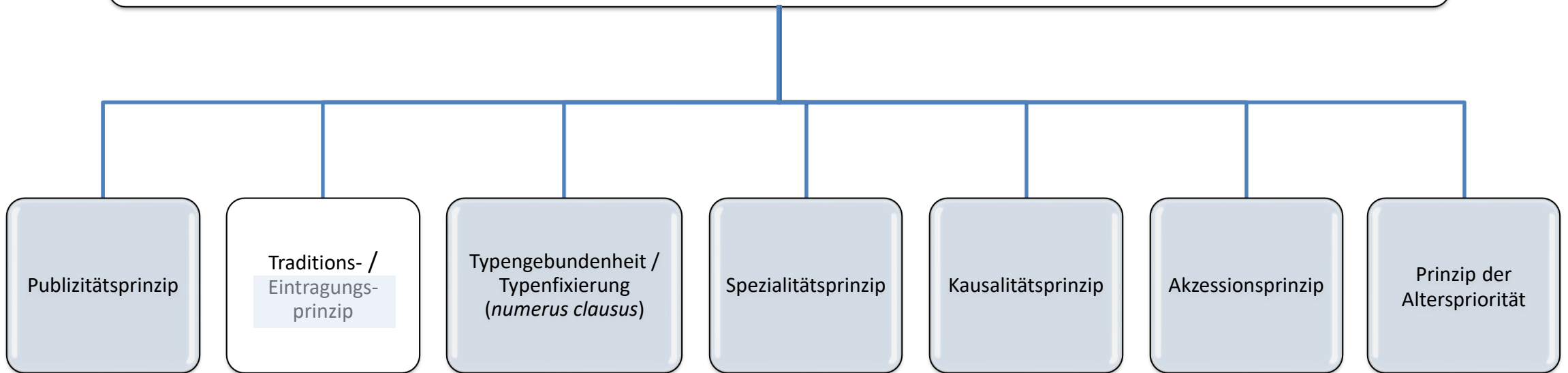
ZGB 884 ff.

23. Titel

p.m. Beschränkte dingliche Rechte: Arten



p.m. Prinzipien des Sachenrechts



***p.m.* 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)

Beachte: Uneinheitliche Verwendung des Begriffs (vgl. auch Vorlesung zum Grundbuch und z.B. [BGE 137 III 145](#) E.3.3.1)

***p.m.* 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)

Absolutes Eintragungsprinzip

Grundsatz, wonach die Entstehung oder Übertragung eines dinglichen Rechts an einem Grundstück dessen Eintragung im Grundbuch voraussetzt (vgl. ZGB 656 II, 731 I, 783 I, 799 I). Im Anwendungsbereich des absoluten Eintragungsprinzips kommt der Grundbucheintragung *konstitutive, rechtsbegründende Wirkung* zu.

Relatives Eintragungsprinzip

Im Geltungsbereich des relativen Eintragungsprinzips kann ein dingliches Recht auf der Grundlage eines speziellen gesetzlichen Erwerbstatbestands (z.B. Aneignung, Erbgang, Ersitzung) oder eines spezifischen Rechtsgeschäfts (z.B. Ehevertrag auf Gütergemeinschaft, Fusion, Vermögensübertragung) ohne Grundbucheintragung entstehen bzw. auf ein anderes Rechtssubjekt übergehen («ausserbuchlicher Erwerb»). Die berechtigte Person kann jedoch über das dingliche Recht erst verfügen, wenn die Eintragung der Berechtigung im Grundbuch erfolgt ist (vgl. ZGB 656 II); diese Eintragung wirkt lediglich deklaratorisch.

***p.m.* 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)

Beispiel: [BGE 144 III 88](#)

Für das Immobiliarsachenrecht z.B. ZGB 793 II

***p.m.* 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)

Für das Immobiliarsachenrecht z.B. ZGB 797 I

***p.m.* 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)

Für das Immobiliarsachenrecht: ZGB 974 II

***p.m.* 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)

Für das Immobiliarsachenrecht ZGB 642 und 667 II; vgl. aber auch ZGB 674 ff.

***p.m.* 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). Zu beachten ist, dass das Prinzip der Alterspriorität auch für vorgemerkte persönliche Rechte (Art. 959 ZGB) gilt.»

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

Für das Immobiliarsachenrecht: ZGB 972 I + II (vgl. auch ZGB 812 II)

Grundstücke

p.m. Übersicht: Grundstücke

ZGB 655
(vgl. ZGB 943)

Liegenschaften

ZGB 655 II Ziff. 1;
GBV 2 lit. a,
GBV 17 ff.

in das GB aufgenommene selbständige u. dauernde Rechte

ZGB 655 II Ziff. 2,
ZGB 655 III,
vgl. auch ZGB 779 III, 780 III;
GBV 22

Bergwerke

ZGB 655 II Ziff. 3;
GBV 22

Miteigentumsanteile an Grundstücken

ZGB 655 II Ziff. 4;
GBV 23

Liegenschaften: ZGB 655 II Ziff. 1

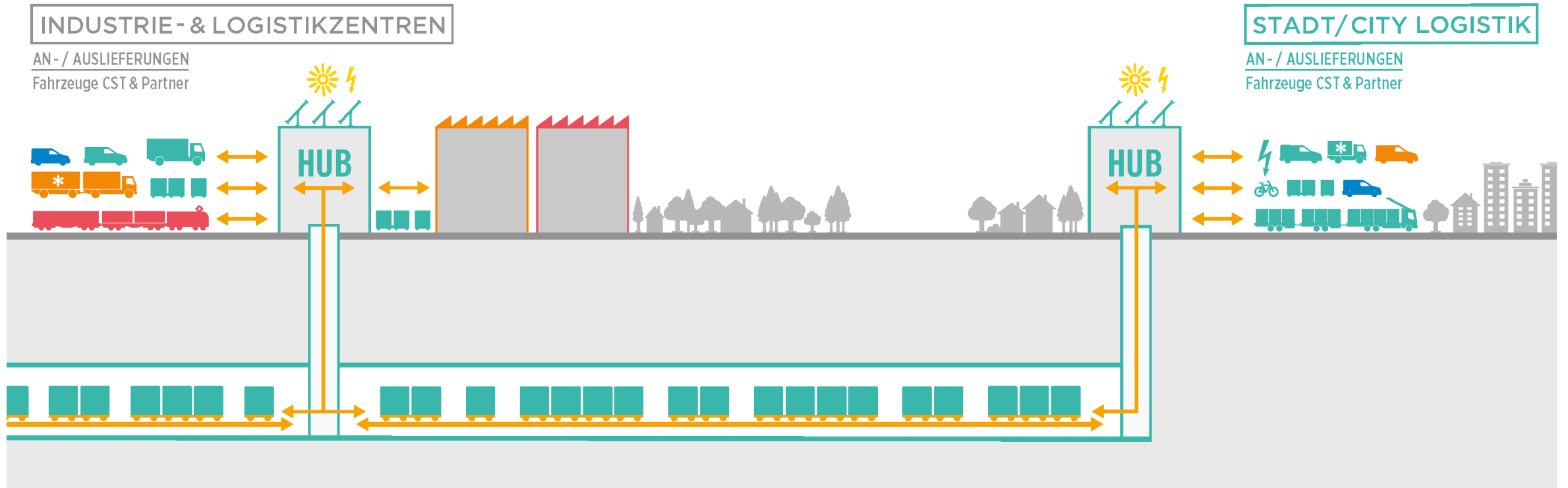
- **Art. 2 lit. a GBV**

In dieser Verordnung bedeuten:

- a. *Liegenschaft*: jede Bodenfläche mit genügend bestimmten Grenzen;
- b. (...)

- Vertikale Ausdehnung des Eigentums (ZGB 667; vgl. auch UGüTG)
- Horizontale Ausdehnung des Eigentums (ZGB 668)





Quelle: <https://www.cst.ch/medienbereich/>



Quelle: <https://volledrohnung.files.wordpress.com/2013/10/profidrohne.jpg>



p.m. Übersicht: Grundstücke

ZGB 655
(vgl. ZGB 943)

Liegenschaften

ZGB 655 II Ziff. 1;
GBV 2 lit. a,
GBV 17 ff.

in das GB aufgenommene selbständige u. dauernde Rechte

ZGB 655 II Ziff. 2,
ZGB 655 III,
vgl. auch ZGB 779 III, 780 III;
GBV 22

Bergwerke

ZGB 655 II Ziff. 3;
GBV 22

Miteigentumsanteile an Grundstücken

ZGB 655 II Ziff. 4;
GBV 23

Selbständige und dauernde Rechte: ZGB 655 II Ziff. 2 und III

Art. 655 ZGB

¹⁻² (...)

³ Als selbstständiges und dauerndes Recht kann eine Dienstbarkeit an einem Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden, wenn sie:

1. weder zugunsten eines berechtigten Grundstücks noch ausschliesslich zugunsten einer bestimmten Person errichtet ist; und
2. auf wenigstens 30 Jahre oder auf unbestimmte Zeit begründet ist.

p.m. Übersicht: Grundstücke

ZGB 655
(vgl. ZGB 943)

Liegenschaften

ZGB 655 II Ziff. 1;
GBV 2 lit. a,
GBV 17 ff.

in das GB aufgenommene selbständige u. dauernde Rechte

ZGB 655 II Ziff. 2,
ZGB 655 III,
vgl. auch ZGB 779 III, 780 III;
GBV 22

Bergwerke

ZGB 655 II Ziff. 3;
GBV 22

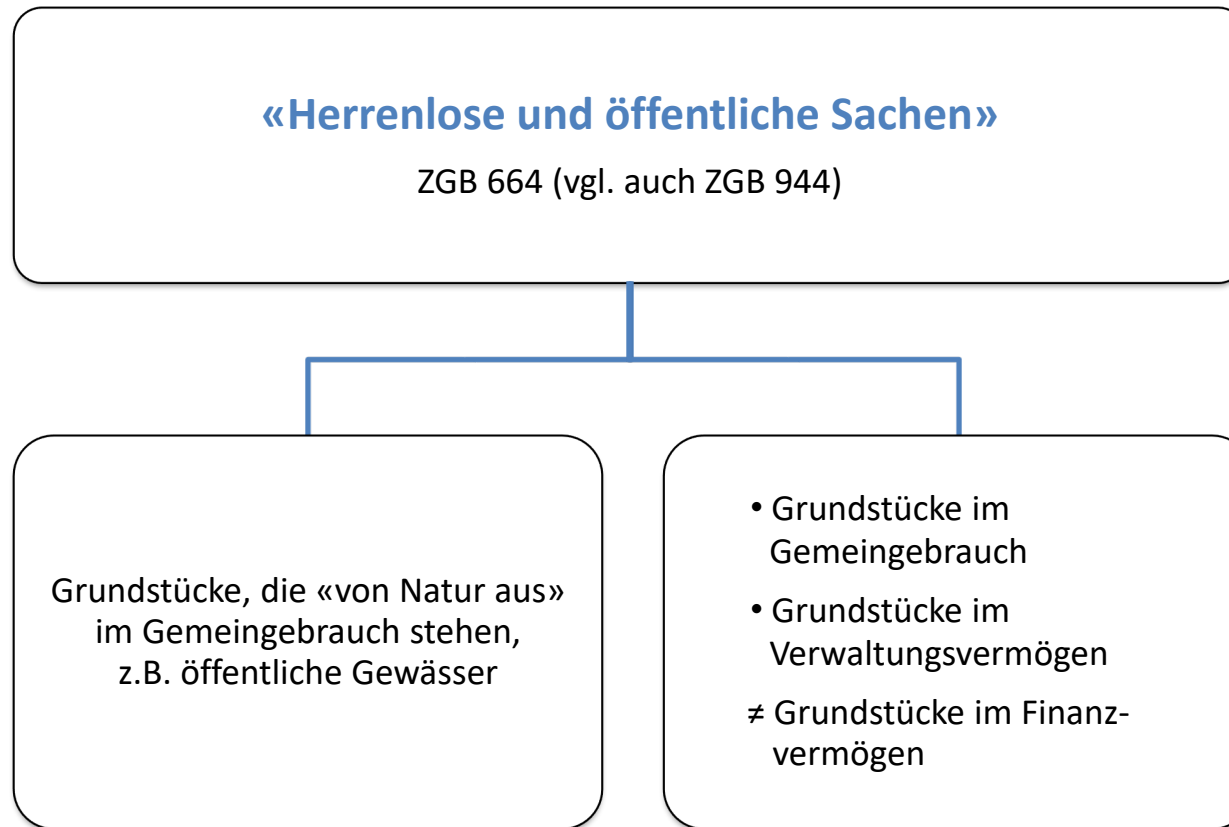
Miteigentumsanteile an Grundstücken

ZGB 655 II Ziff. 4;
GBV 23

Miteigentumsanteile an Grundstücken: ZGB 655 II Ziff. 4

- Miteigentumsanteile (ZGB 646 ff.)
- Stockwerkeigentumsanteile (ZGB 712a ff.)
- nicht: (Liquidations)«Anteile» bei Gesamteigentum (ZGB 652 ff.)

Grundstücke: öffentliches Recht



Weitere relevante Erlasse (Auswahl):

- Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (GBV; SR 211.432.1)
- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB; SR 211.412.11)
- Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG; SR 211.412.41) sowie Verordnung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 1. Oktober 1984 (BewV; SR 211.412.411)