



**Universität  
Zürich** <sup>UZH</sup>

Rechtswissenschaftliches Institut

# Vorlesung Sachenrecht HS23

Prof. Dr. iur. Alessia Dedual

Dr. iur. Tina Huber-Purtschert

MLaw Elena Koch



**Universität  
Zürich** <sup>UZH</sup>

**Rechtswissenschaftliches Institut**

# Organisatorisches



## Vorlesung Sachenrecht im HS 2023 (1)

- **Lehrveranstaltungsnummern:** 3524 (Gruppe 1) / 3525 (Gruppe 2)
- **Dozierende:** Dr. iur. Tina Huber-Purtschert (Gruppe 1), Dr. iur. Alessia Dedual & MLaw Elena Koch (Gruppe 2)
- **Vorlesungszeiten Gruppe 1 (Dr. T. Huber-Purtschert):**  
Montag, 14:15–15:45 Uhr, und Dienstag, 10:15–12 Uhr
- **Vorlesungszeiten Gruppe 2 (Prof. A. Dedual / MLaw E. Koch):**  
Montag, 16:15–18 Uhr, und Donnerstag, 16:15–18 Uhr
- **Format:**  
**Gruppe 1:** Präsenz-Vorlesung mit Livestream  
**Gruppe 2:** Präsenz-Vorlesung
- **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 2023 (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 2023

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	14:00–15:45 Uhr	KOL-F-117 KOL-H-312	Tutoratsgruppe 5 Tutoratsgruppe 6
Donnerstag	16:15–18:00 Uhr	RAI-J-031 KOL-F-109	Tutoratsgruppe 7 Tutoratsgruppe 8

- **Zeitraumen:** Von Mo, 06.11. bis Do, 21.12.2023 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 18.09.2023 Di 19.09.2023 bzw. Mo 18.09.2023 Do 21.09.2023 (Aufzeichnung, nicht im Hörsaal)	<b>A. Grundlagen und Systematik (Huber-Purtschert / Dedual)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Systematik</li><li>– Sachbegriff und dingliche Rechte</li><li>– Prinzipien des Sachenrechts</li></ul>
Mo 25.09.2023 Di 26.09.2023 Mo 02.10.2023 bzw. Mo 25.09.2023 Do 28.09.2023 Mo 02.10.2023	<b>B. Besitz (Huber-Purtschert / Dedual)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Begriff und Arten</li><li>– Erwerb und Verlust</li><li>– Besitzerschutz</li><li>– Besitzesrechtsschutz</li><li>– Verantwortlichkeit des nichtberechtigten Besitzers</li></ul>
Di 03.10.2023 bzw. Do 05.10.2023	<b>C. Grundbuch (Huber-Purtschert / Koch)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Aufbau</li><li>– Eintragungen</li><li>– Wirkungen</li></ul>



## Vorlesungsprogramm (2)

Datum	Thema
Mo 09.10.2023 Di 10.10.2023 Mo 16.10.2023 Di 17.10.2023 bzw. Mo 09.10.2023 Do 12.10.2023 Mo 16.10.2023 Do 19.10.2023	<b>D. Eigentum (Fortsetzung) (Huber-Purtschert / Dedual / Koch)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Begriff und Umfang</li><li>– Gemeinschaftliches Eigentum</li><li>– Fahrniseigentum</li><li>– Grundeigentum (inkl. Stockwerkeigentum)</li><li>– Fahrniseigentum: Erwerb und Verlust</li><li>– Grundeigentum: Erwerb und Verlust</li><li>– Schutz des Eigentums</li></ul>
Mo 23.10.2023 Di 24.10.2023 bzw. Mo 23.10.2023 Do 26.10.2023	<b>E. Beschränkte dingliche Rechte (Huber-Purtschert / Koch)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Allgemeines</li><li>– Dienstbarkeiten<ul style="list-style-type: none"><li>• Grunddienstbarkeiten</li><li>• Personaldienstbarkeiten</li><li>• «Andere Dienstbarkeiten»</li></ul></li><li>– Grundlasten</li></ul>



## Vorlesungsprogramm (3)

Datum	Thema
Mo 30.10.2023 Mo 30.10.2023	<b>E. Beschränkte dingliche Rechte (Fortsetzung)</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Pfandrechte<ul style="list-style-type: none"><li>• Allgemeines</li><li>• Fahrnispfandrechte</li><li>• Grundpfandrechte</li></ul></li><li>– Abgrenzungen zu den Vormerkungen</li></ul>
Di 31.11.2023 bzw. Do 02.11.2023	<b>Repetition und «loose ends» (Huber-Purtschert / Koch)</b> <b>Frist zur Einreichung der Fragen: Dienstag, 24. Oktober 2023, 24 Uhr (via OLAT-Forum)</b>





## **Privatrecht III: Sachenrecht im FS 2023**

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



## Hörerscheine

Zu folgenden Werken können in den Vorlesungen sowie am Lehrstuhl Arnet Hörerscheine bezogen werden (jeweils montags 9:30–11:30 Uhr und mittwochs 14:30–16:30 Uhr im Lehrstuhlsekretariat, Büro RAI-F-169, an der Rämistrasse 74, gegen Vorlage einer gültigen Legitimationskarte):

- **HRUBESCH-MILLAUER STEPHANIE/GRAHAM-SIEGENTHALER BARBARA/ROBERTO VITO**, Sachenrecht, 6. Aufl., Bern 2023 [Neuaufgabe im Erscheinen; Hörerscheine erst erhältlich, sobald vom Verlag geliefert]
- **REY HEINZ**, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, Grundriss des schweizerischen Sachenrechts, Band I, 3. Aufl., Bern 2007
- **SCHMID JÖRG/HÜRLIMANN-KAUP BETTINA**, Sachenrecht, 6. Aufl. (*PrintPlus*), Zürich/Basel/Genf 2022
- **TUOR PETER/SCHNYDER BERNHARD/SCHMID JÖRG/JUNGO ALEXANDRA**, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 14. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2015



## 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)





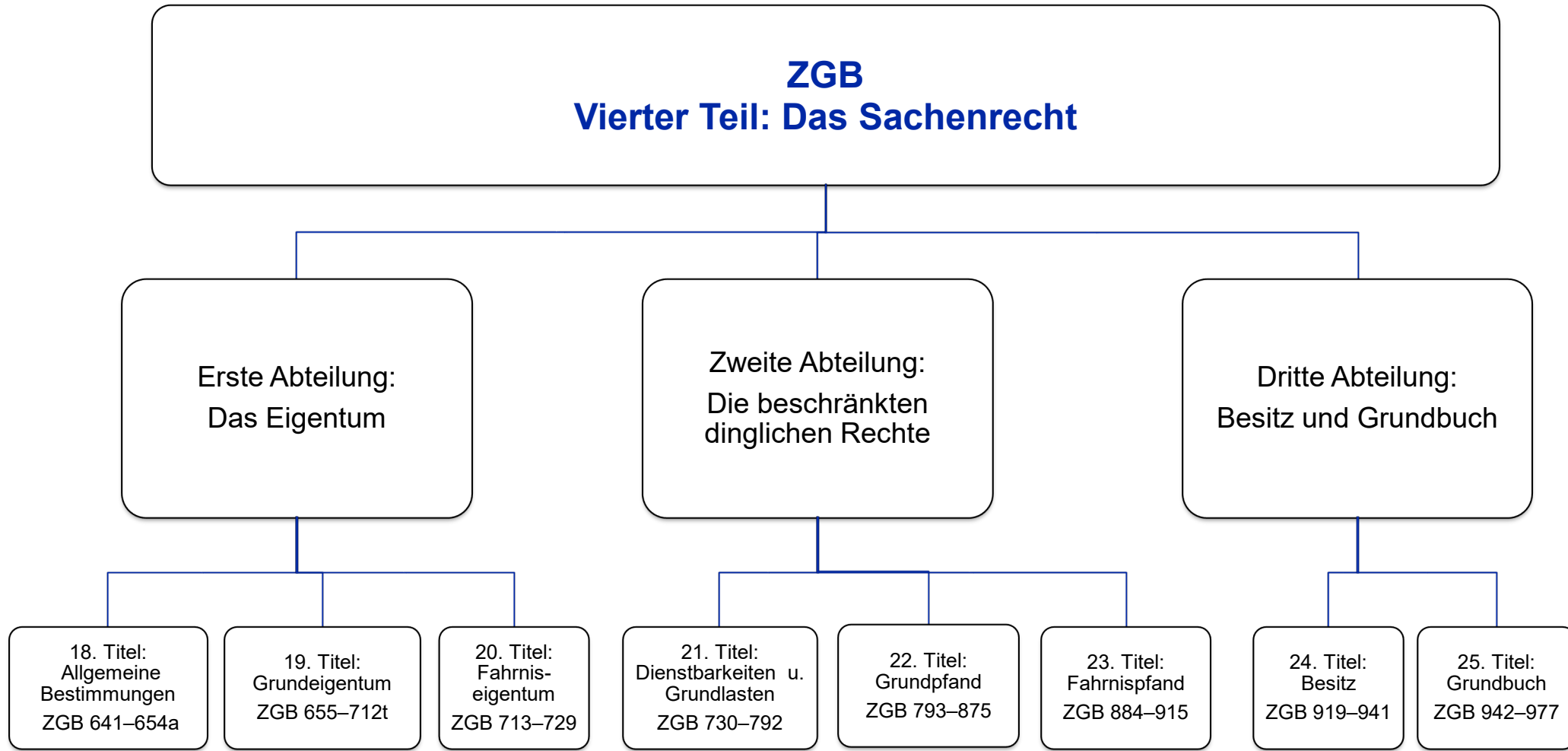
**Universität  
Zürich** <sup>UZH</sup>

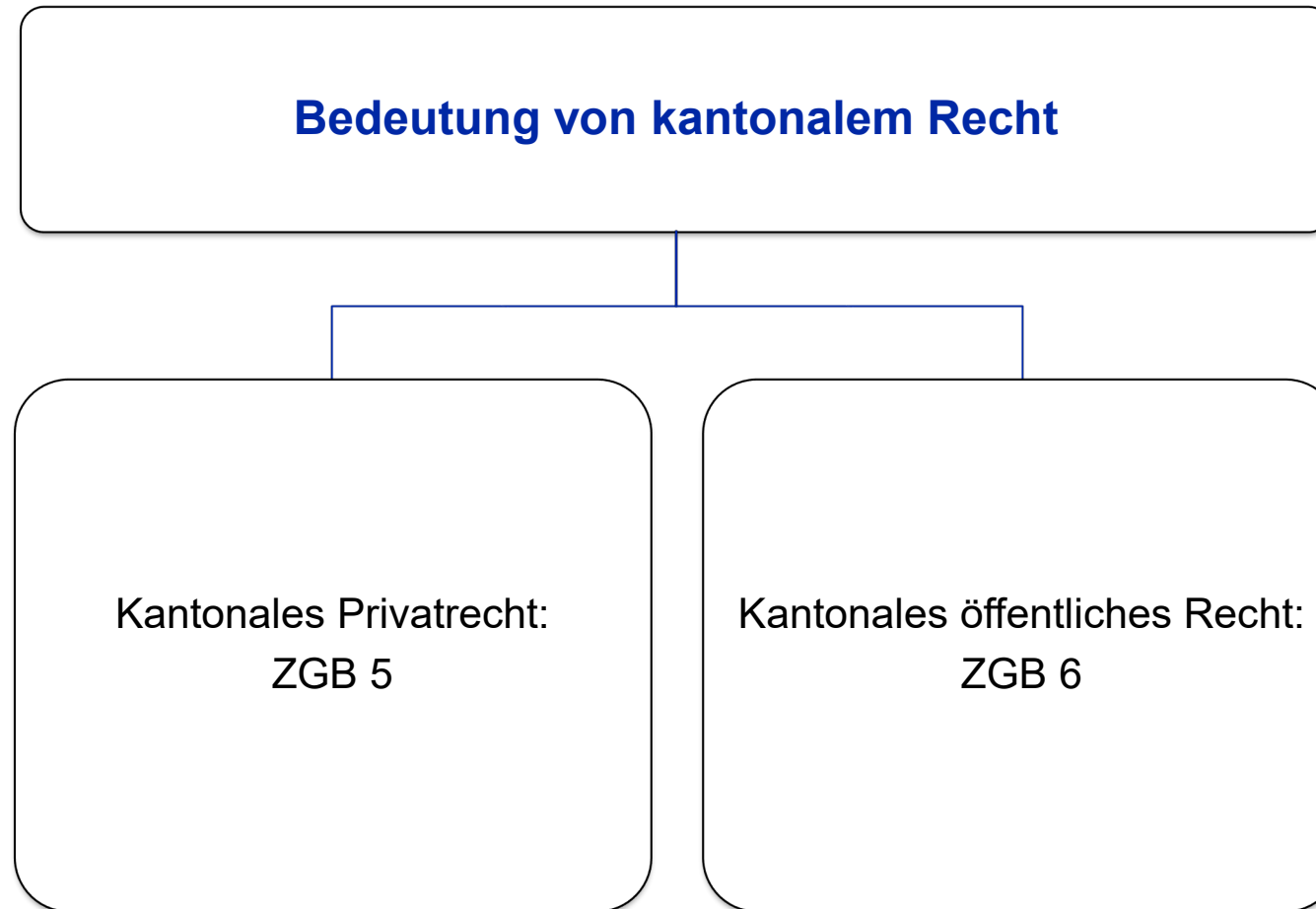
**Rechtswissenschaftliches Institut**

# A. Grundlagen und Systematik

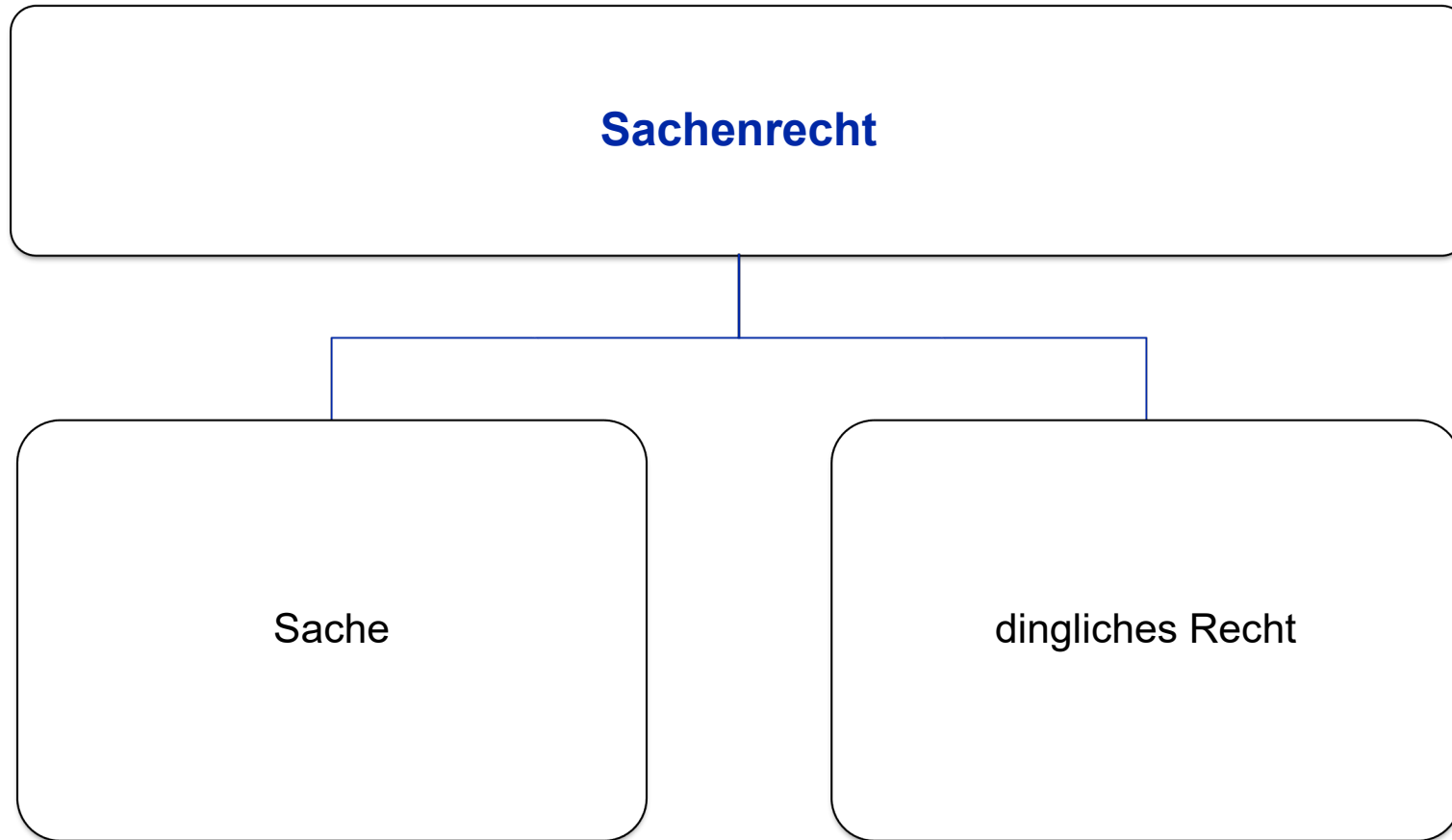
## I. Systematik

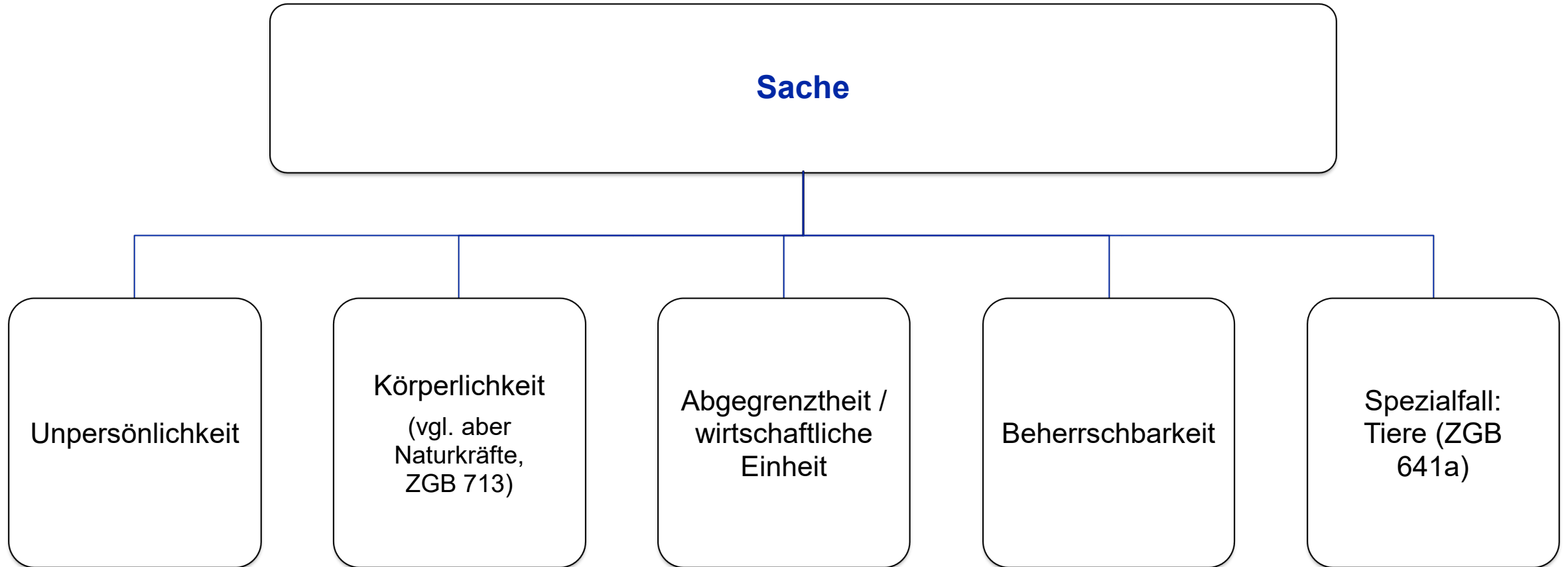
## II. Sachbegriff und dingliche Rechte













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

Quelle: Reuters



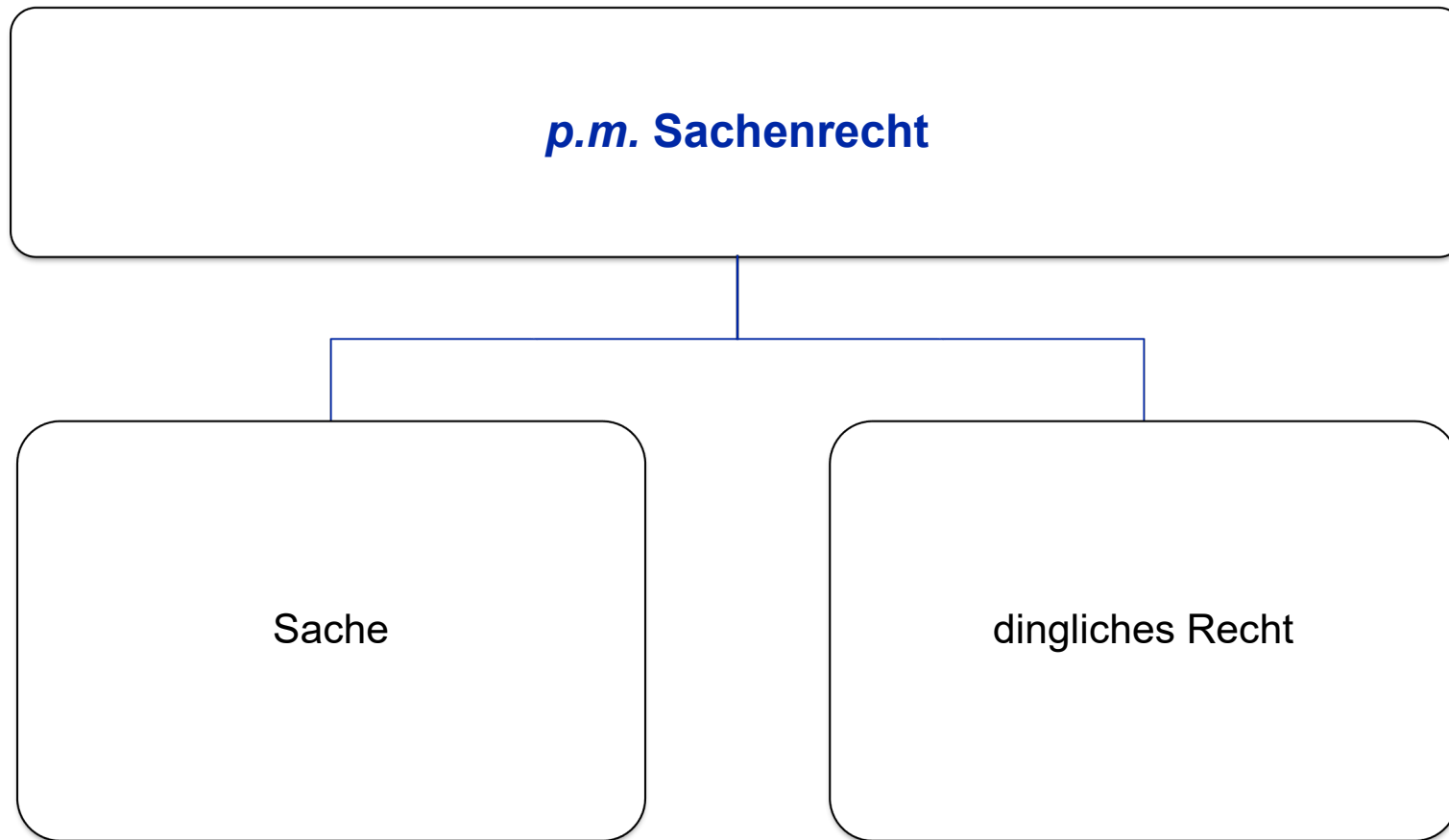
## Arten von Sachen

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

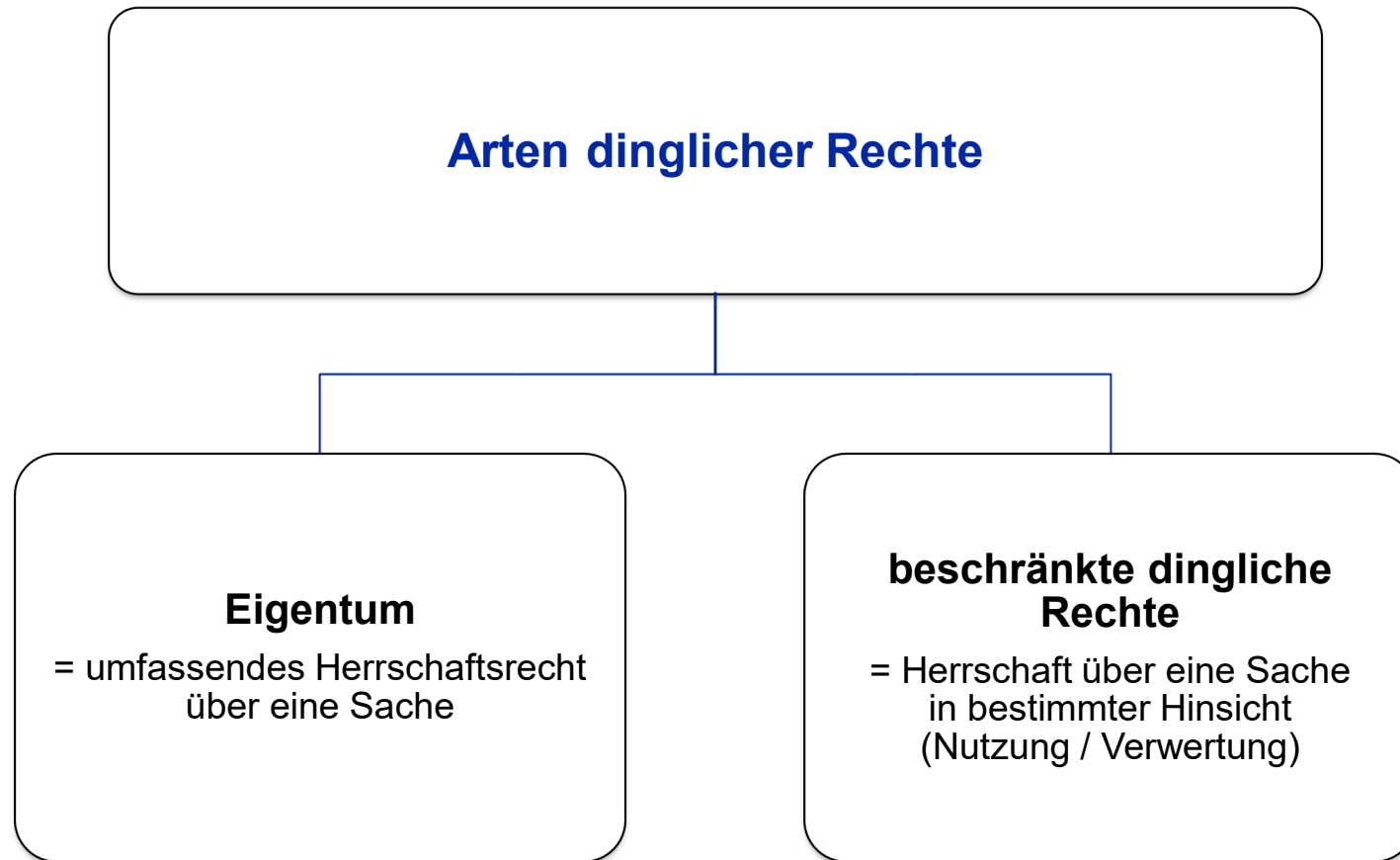
Abgrenzungen:

- zum obligatorischen Recht
- zur Realobligation

subjektives Recht

unmittelbare  
Sachherrschaft

Wirkung «erga omnes»





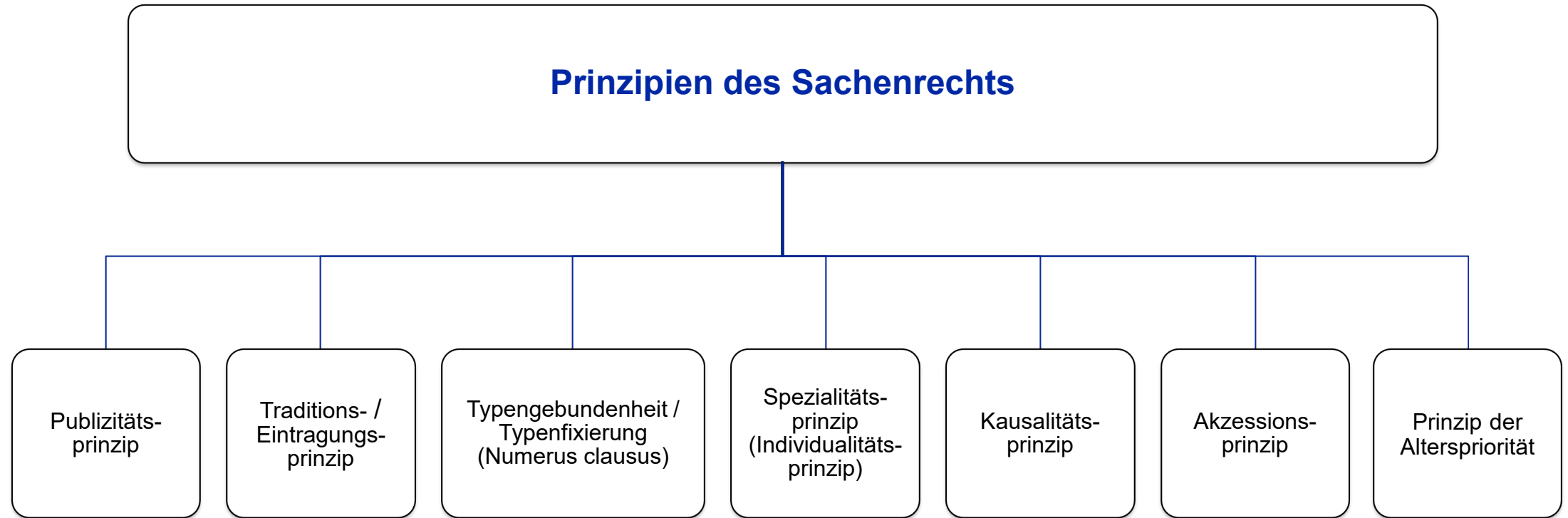


**Universität  
Zürich** <sup>UZH</sup>

**Rechtswissenschaftliches Institut**

# A. Grundlagen und Systematik

## III. 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



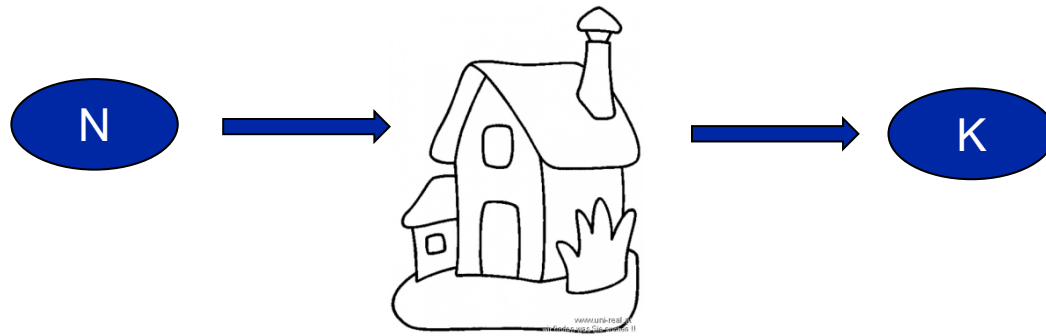
## Kausalitätsprinzip

«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	vereinbarer 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 bezüglich Vormerkungen.

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