



# Vorlesung Immobiliarsachenrecht

Lehrstuhl für Privatrecht mit Schwerpunkt Sachenrecht

Prof. Dr. iur. Ruth Arnet  
Dr. iur. Elena Koch

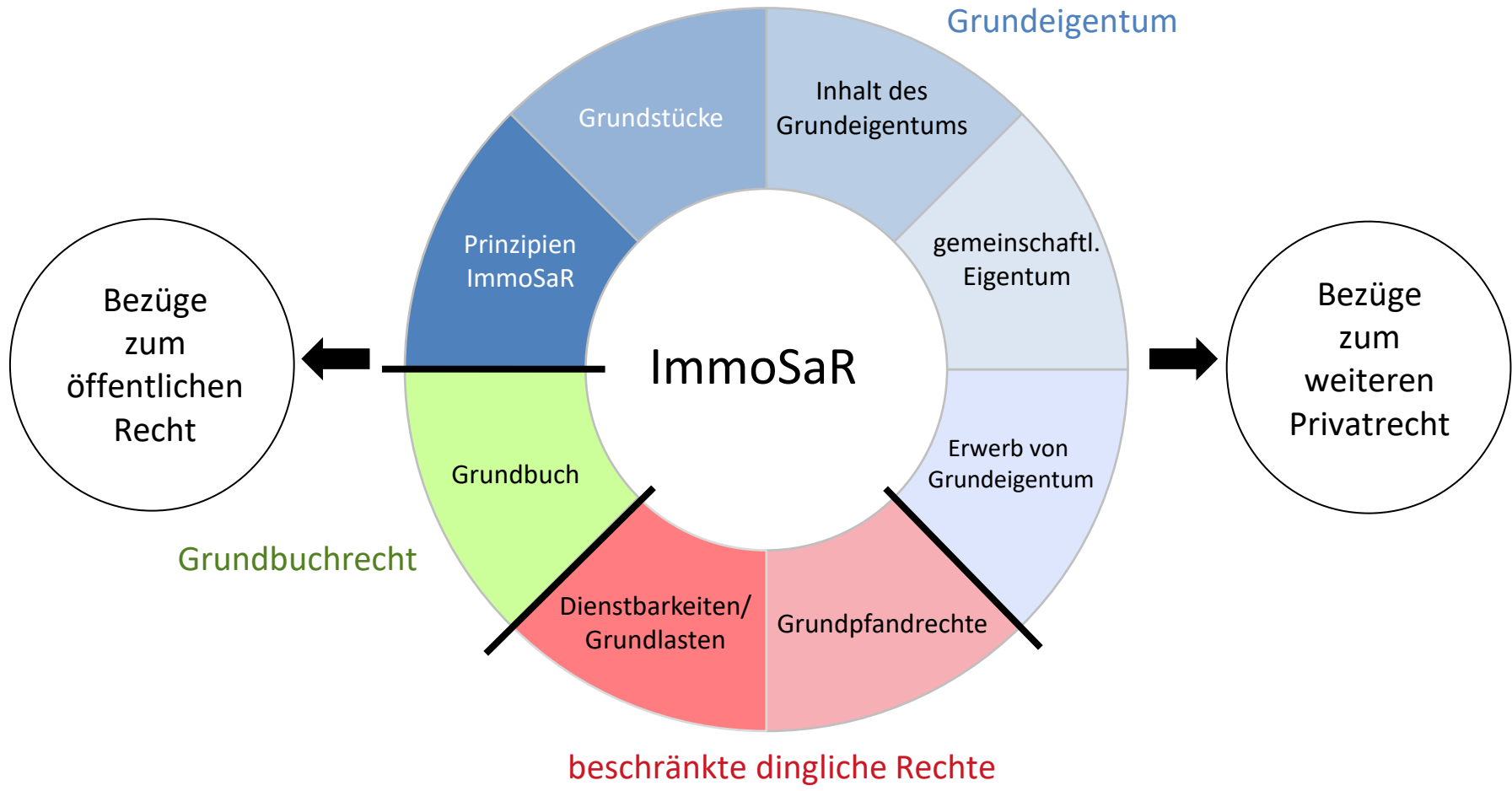
# Organisatorisches

# Vorlesung ImmoSaR FS 2026

- **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.
- **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



## Lernziele (vgl. insbesondere Vorlesungsprogramm)

- Sie kennen die Systematik des Immobiliarsachenrechts und sind in der Lage, eine immobiliarsachenrechtliche 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

- Mit einem Anteil von 16 Prozent am Schweizer Bruttoinlandprodukt und rund 592'000 Vollzeitstellen ist die Immobilienwirtschaft ein wichtiger Teil der Schweizer Volkswirtschaft.
- Der Schweizer Gebäudepark umfasst rund 2,8 Millionen Gebäude mit einem Erstellungswert von 3'100 Milliarden Franken und verfügt über 1,1 Milliarden Quadratmeter Geschossfläche, wovon knapp zwei Drittel auf Wohngebäude entfallen.
- 14 Prozent aller Beschäftigten in der Schweiz arbeiten in der Immobilienbranche. Zwischen 2011 und 2021 ist die immobilienbezogene Bruttowertschöpfung um 23 Prozent gestiegen. Im Vergleich dazu ist die Gesamtwirtschaft um 17 Prozent gewachsen.

Quelle: <https://www.swissmint.ch/de/nsb?id=100992>

**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"]; A --- C["beschränkte dingliche Rechte"]
```

**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

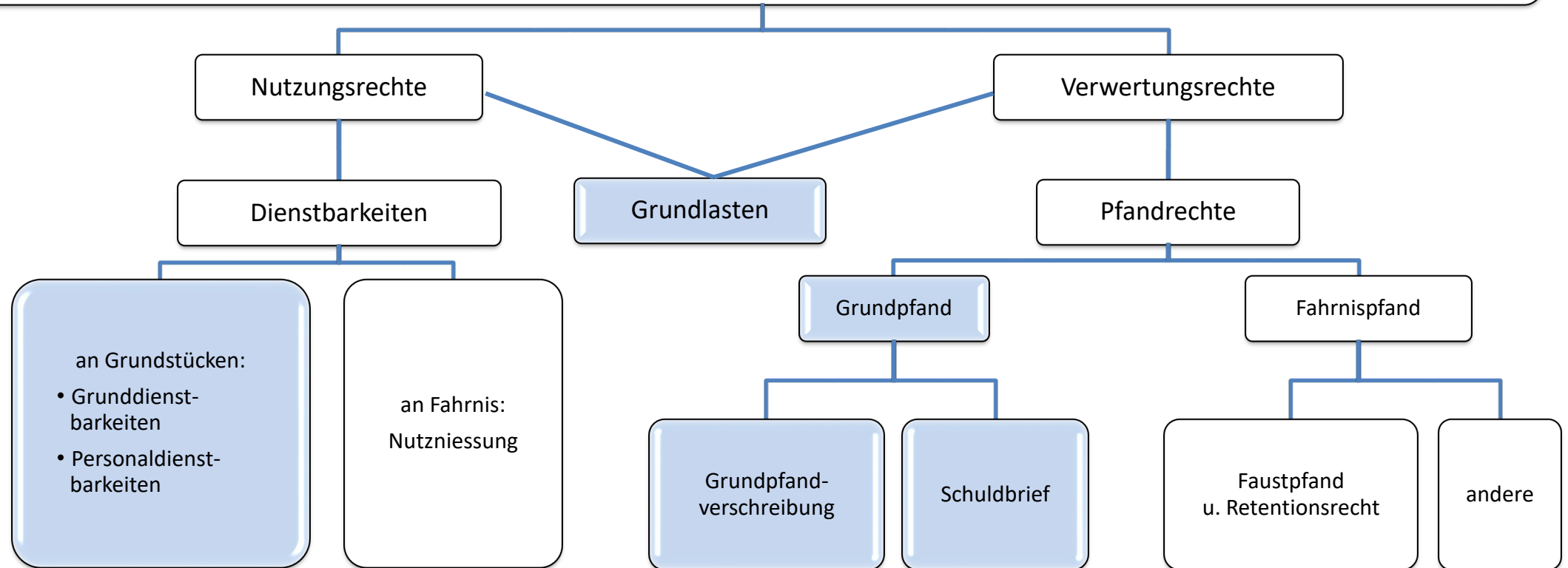
**Grundlasten**

ZGB 782 ff.  
21. Titel

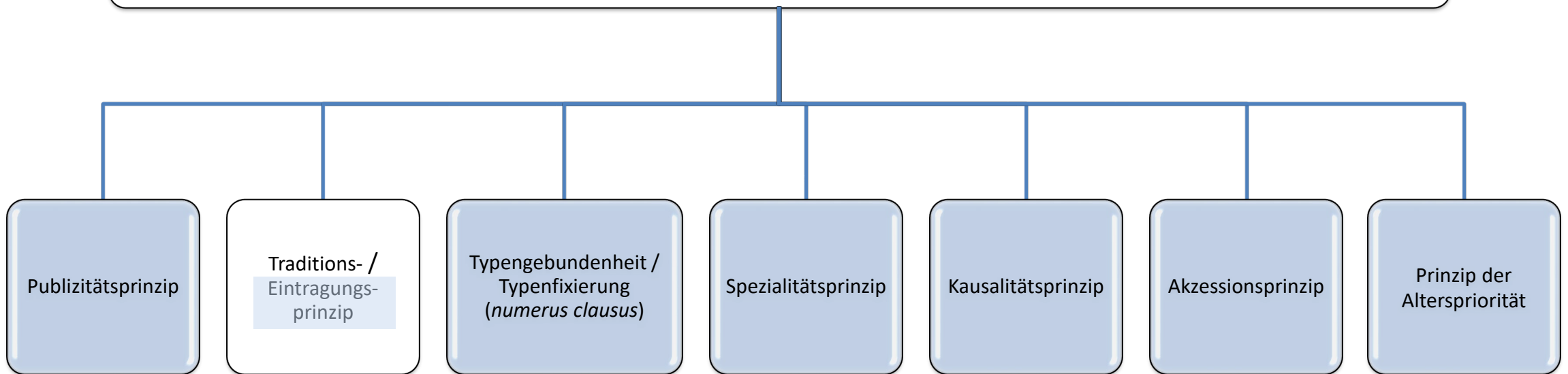
**Pfandrechte**

- 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 m.H.)

## Absolutes Eintragungsprinzip

Grundsatz, wonach die Entstehung oder Übertragung eines dinglichen Rechts an einem Grundstück dessen Eintragung im Grundbuch voraussetzt (vgl. ZGB 656 I, 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 m.H.)

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 m.H.)

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. [...]

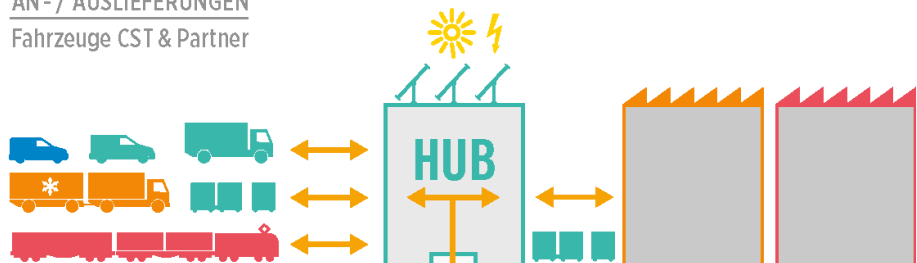
- Vertikale Ausdehnung des Eigentums (ZGB 667; vgl. auch UGüTG)
- Horizontale Ausdehnung des Eigentums (ZGB 668)
- Swiss Law Clinic: [«Die Liegenschaft und der Umfang von Grundeigentum»](#)





## INDUSTRIE - & LOGISTIKZENTREN

AN - / AUSLIEFERUNGEN  
Fahrzeuge CST & Partner



## STADT / CITY LOGISTIK

AN - / AUSLIEFERUNGEN  
Fahrzeuge CST & Partner



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

<sup>1-2</sup> (...)

<sup>3</sup> 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

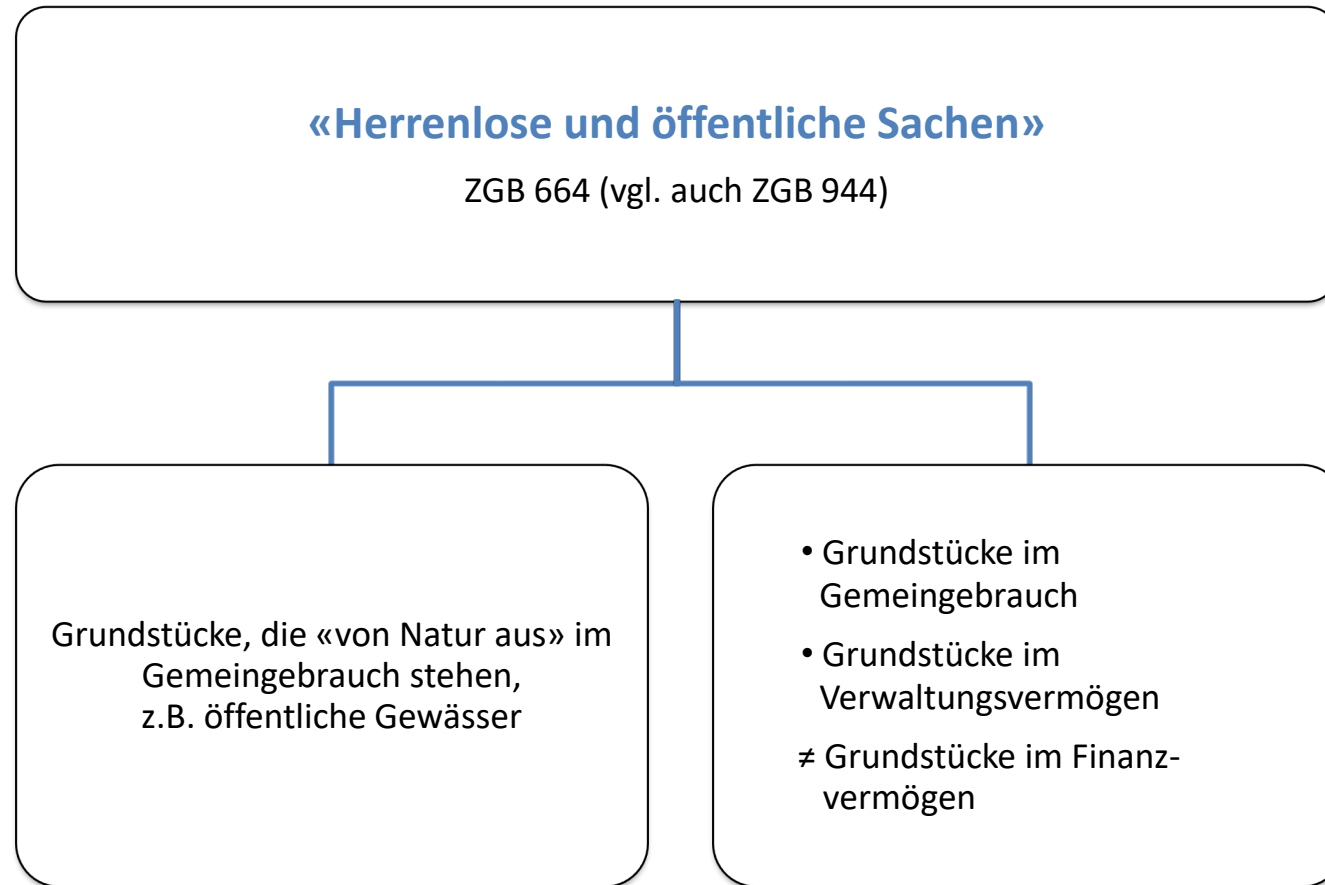
### Miteigentumsanteile an Grundstücken

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)