



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

Rechtswissenschaftliche Fakultät

---

# Immobiliarsachenrecht

Lehrstuhl für Privatrecht mit Schwerpunkt Sachenrecht

Prof. Dr. iur. Ruth Arnet

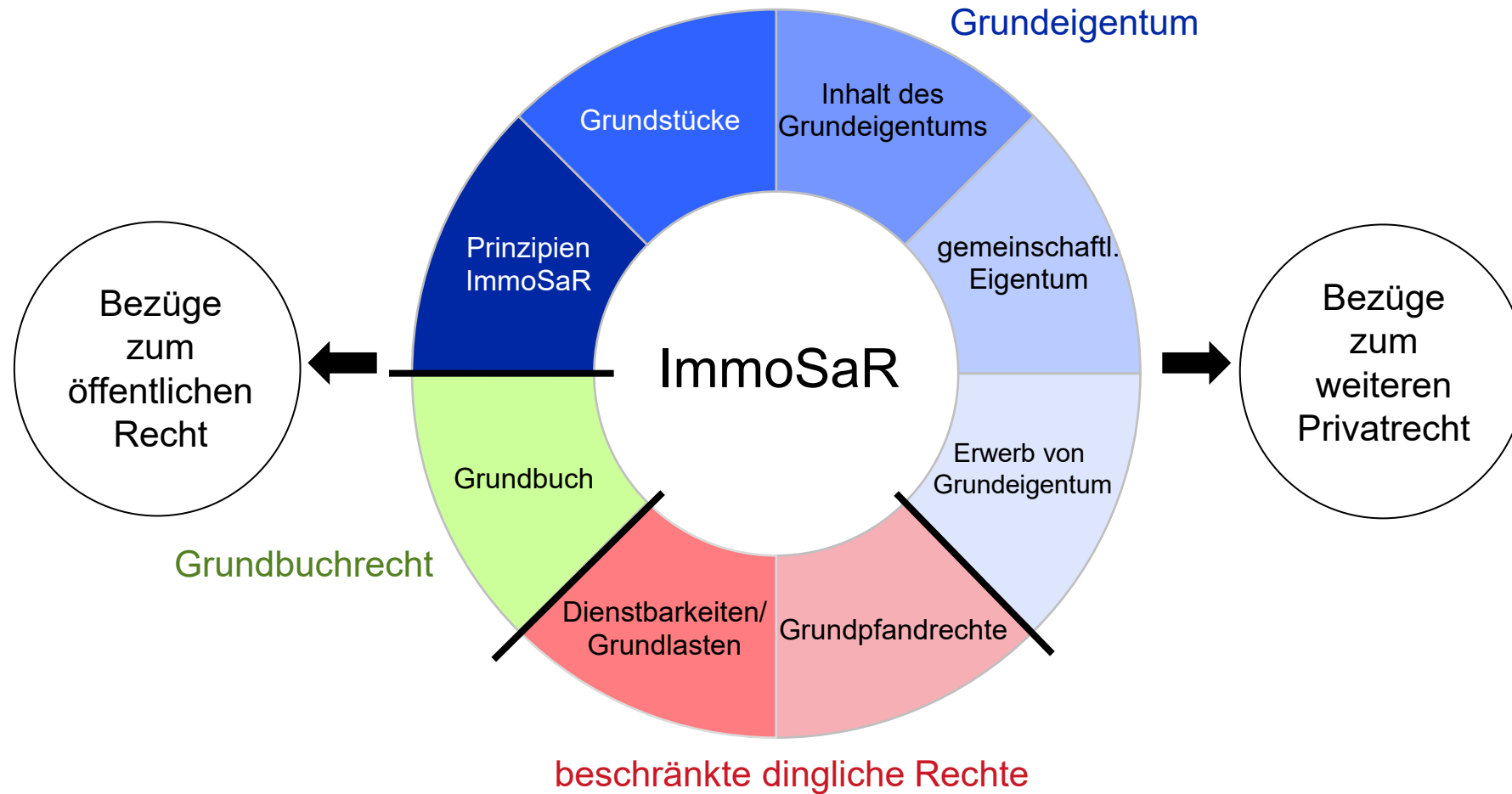


**Universität  
Zürich** <sup>UZH</sup>

**Rechtswissenschaftliche Fakultät**

# Vorlesungsübersicht

## Vorlesungsstoff ImmoSaR





## Vorlesungsprogramm (1)

Datum	Thema
<b>Lektion 1</b> Do 22.02.2024	<b>Grundlagen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Systematik des Immobiliarsachenrechts</li><li>– Prinzipien des Immobiliarsachenrechts</li><li>– Grundstücke</li></ul>
<b>Lektion 2</b> Do 29.02.2024	<b>Grundbuch</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Grundbuch und ÖREB-Kataster</li><li>– Eintragungsverfahren</li><li>– Inhalt des Grundbuchs</li><li>– Publizität und Wirkungen des Grundbuchs</li></ul>
<b>Lektion 3–6</b> Do 07.03.2024 Do 14.03.2024 Do 21.03.2024 Do 28.03.2024	<b>Eigentum an Grundstücken</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Miteigentum an Grundstücken</li><li>– Gesamteigentum an Grundstücken</li><li>– Stockwerkeigentum</li><li>– Unselbständiges Eigentum</li><li>– Erwerb von Grundeigentum</li><li>– Beschränkungen des Grundeigentums (inkl. Nachbarrecht)</li></ul>



## Vorlesungsprogramm (2)

Datum	Thema
<b>Lektion 7–9</b> Do 11.04.2024 Do 18.04.2024 Do 25.04.2024	<b>Dienstbarkeiten und Grundlasten</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Konzept der Dienstbarkeiten</li><li>– Grunddienstbarkeiten</li><li>– Personaldienstbarkeiten</li><li>– Gesetzliche und vertragliche Dienstbarkeiten</li><li>– Grundlasten</li></ul>
<b>Lektion 10–12</b> Do 02.05.2024 Do 16.05.2024 Do 23.05.2024	<b>Grundpfandrechte</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Konzept der Grundpfandrechte</li><li>– Grundpfandverschreibung (vertragliche, gesetzliche)</li><li>– Schuldbrief</li></ul>
<b>Lektion 13</b> Do 30.05.2024	<b>Rechtsschutz im Immobiliarsachenrecht</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Vindikation</li><li>– Eigentumsfreiheitsklage</li><li>– Verantwortlichkeitsklage</li><li>– Grundbuchberichtigungsklage</li><li>– weitere Klagen und Rechtsbehelfe</li></ul>



## 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.



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

**Rechtswissenschaftliche Fakultät**

# Grundlagen, Systematik, Prinzipien



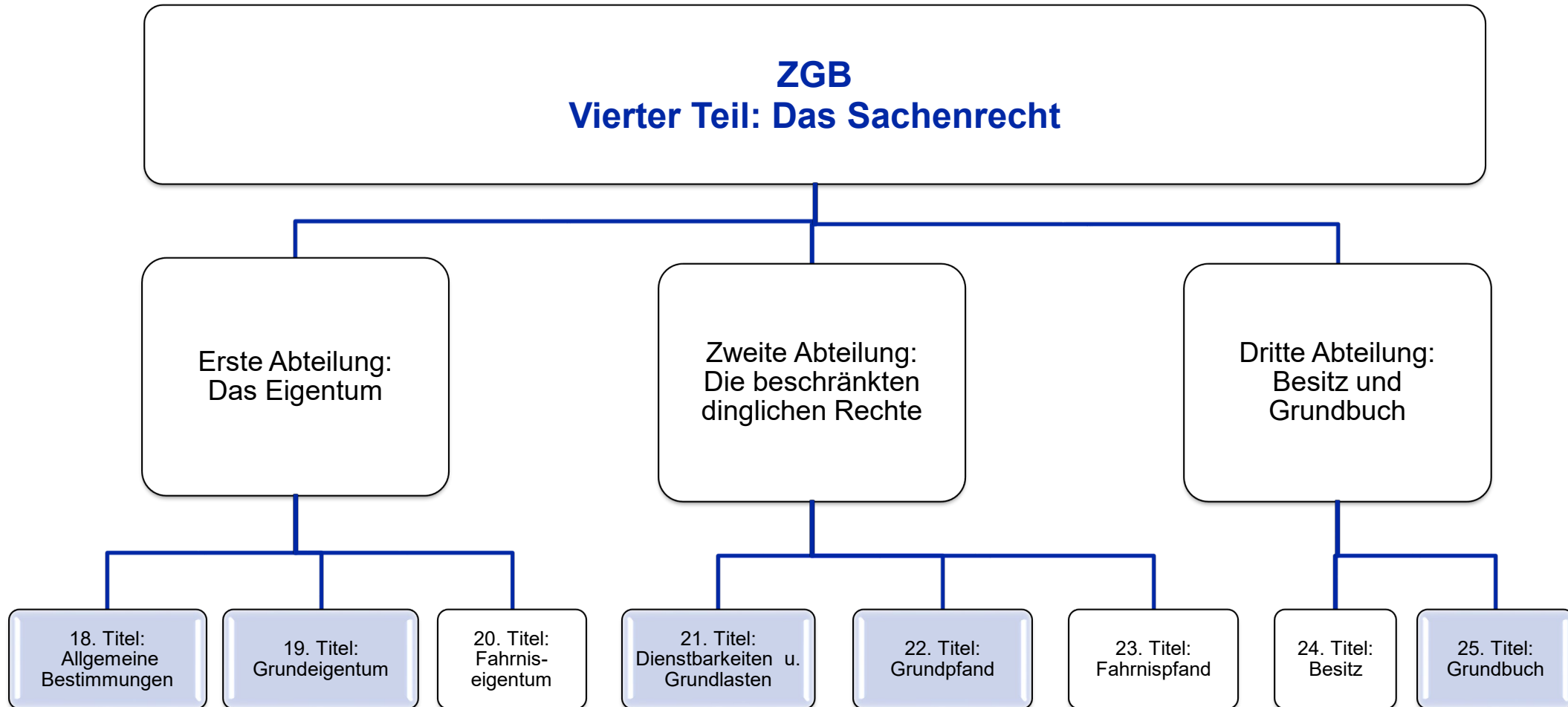
## Bedeutung der Immobilienwirtschaft Schweiz

- **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







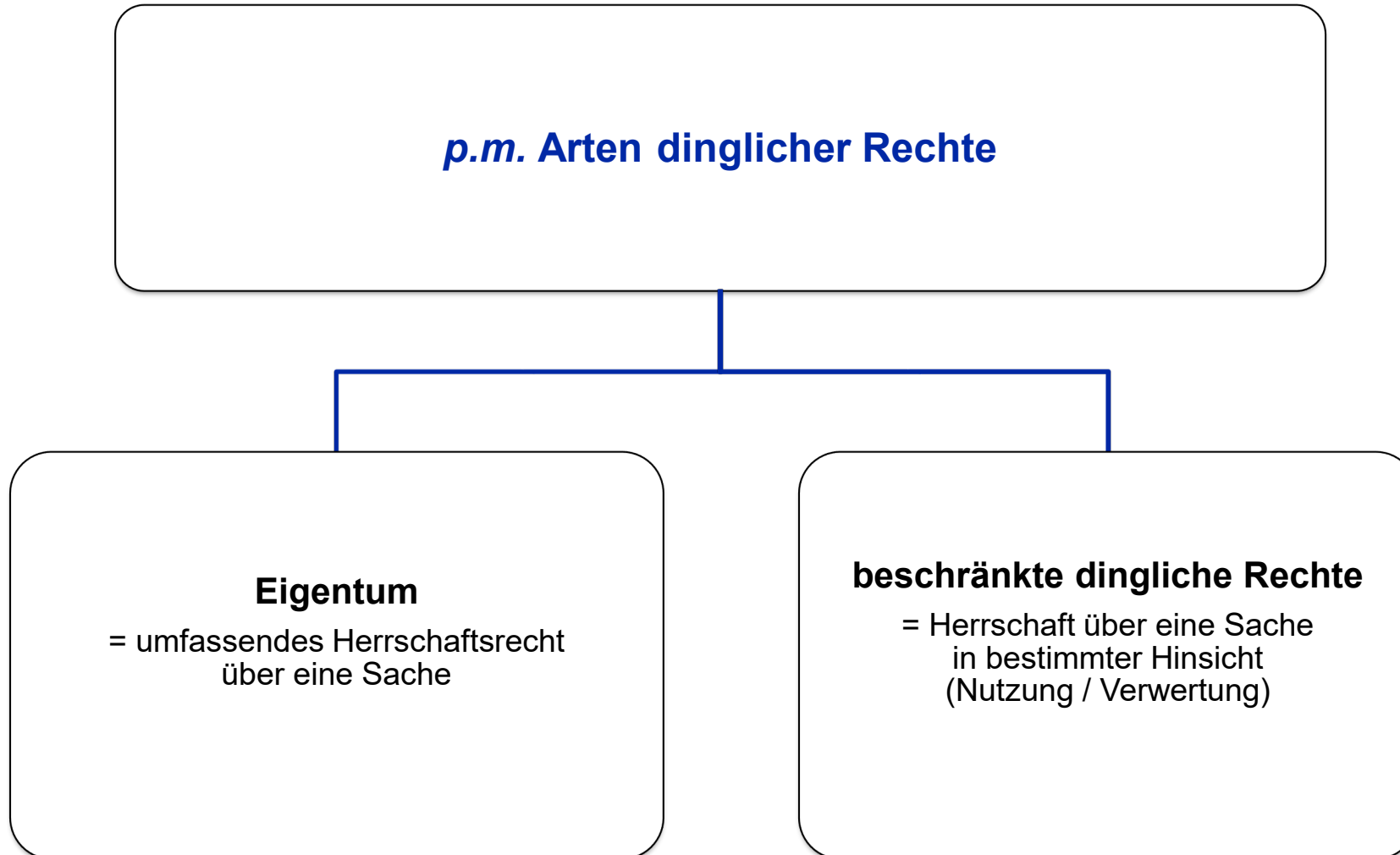
*p.m.* Arten von Sachen

bewegliche <>  
unbewegliche  
Sache

einheitliche/einfache <>  
zusammengesetzte Sache

verkehrsfähige <>  
nicht bzw. eingeschränkt  
verkehrsfähige Sache

verbrauchbare <>  
unverbrauchbare  
Sache





## *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**

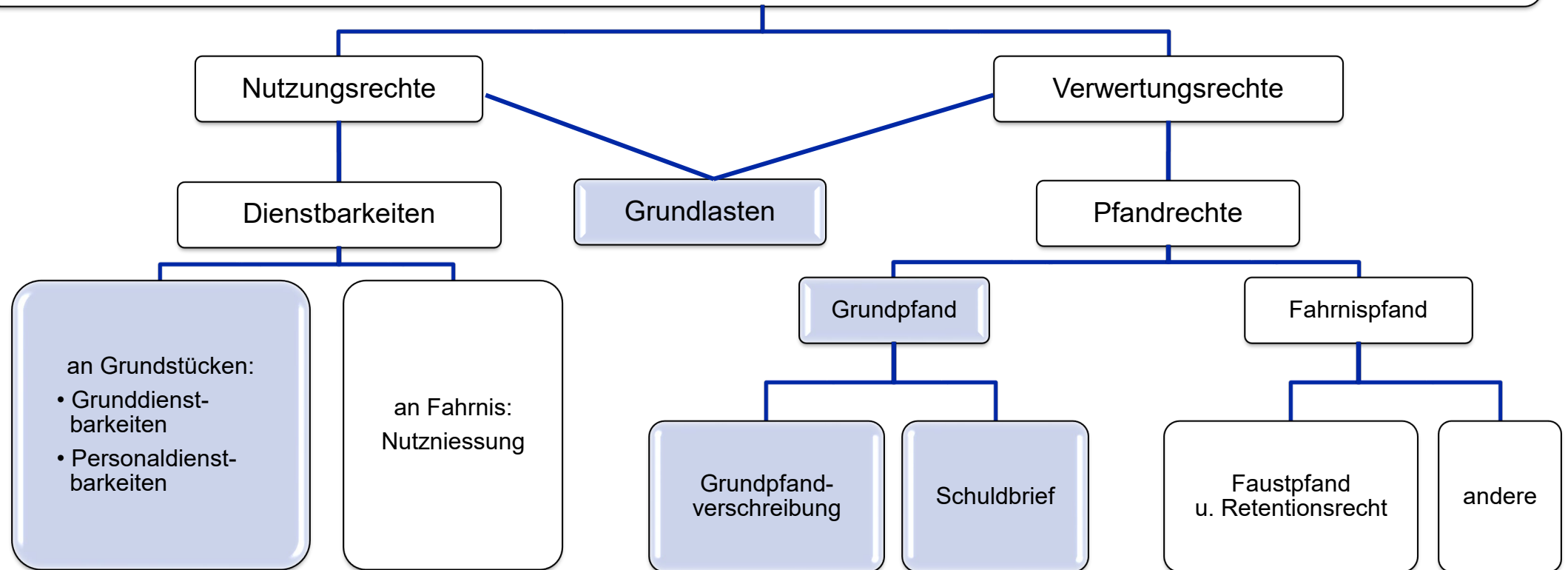
ZGB 782 ff.

21. Titel

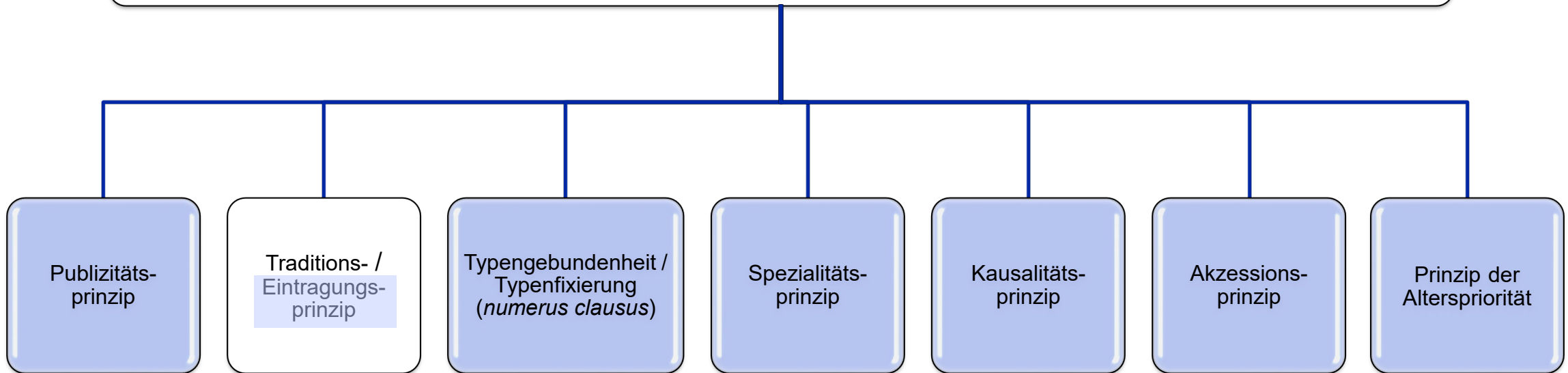
**Pfandrechte**

- 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, Ehevertrag bei Gütergemeinschaft) 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](#)



## *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)



## *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)



## *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)



## ***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)





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

**Rechtswissenschaftliche Fakultät**

# Grundstücke

## *p.m.* Übersicht: Grundstücke

ZGB 655  
(vgl. ZGB 943)

Liegenschaften  
ZGB 655 II Ziff. 1,  
GBV 2 lit. a

in das GB aufgenommene  
selbständige u. dauernde  
Rechte  
ZGB 655 II Ziff. 2,  
ZGB 655 III

Bergwerke  
ZGB 655 II Ziff. 3

Miteigentumsanteile an  
Grundstücken  
ZGB 655 II Ziff. 4



## Liegenschaften: ZGB 655 II Ziff. 1

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

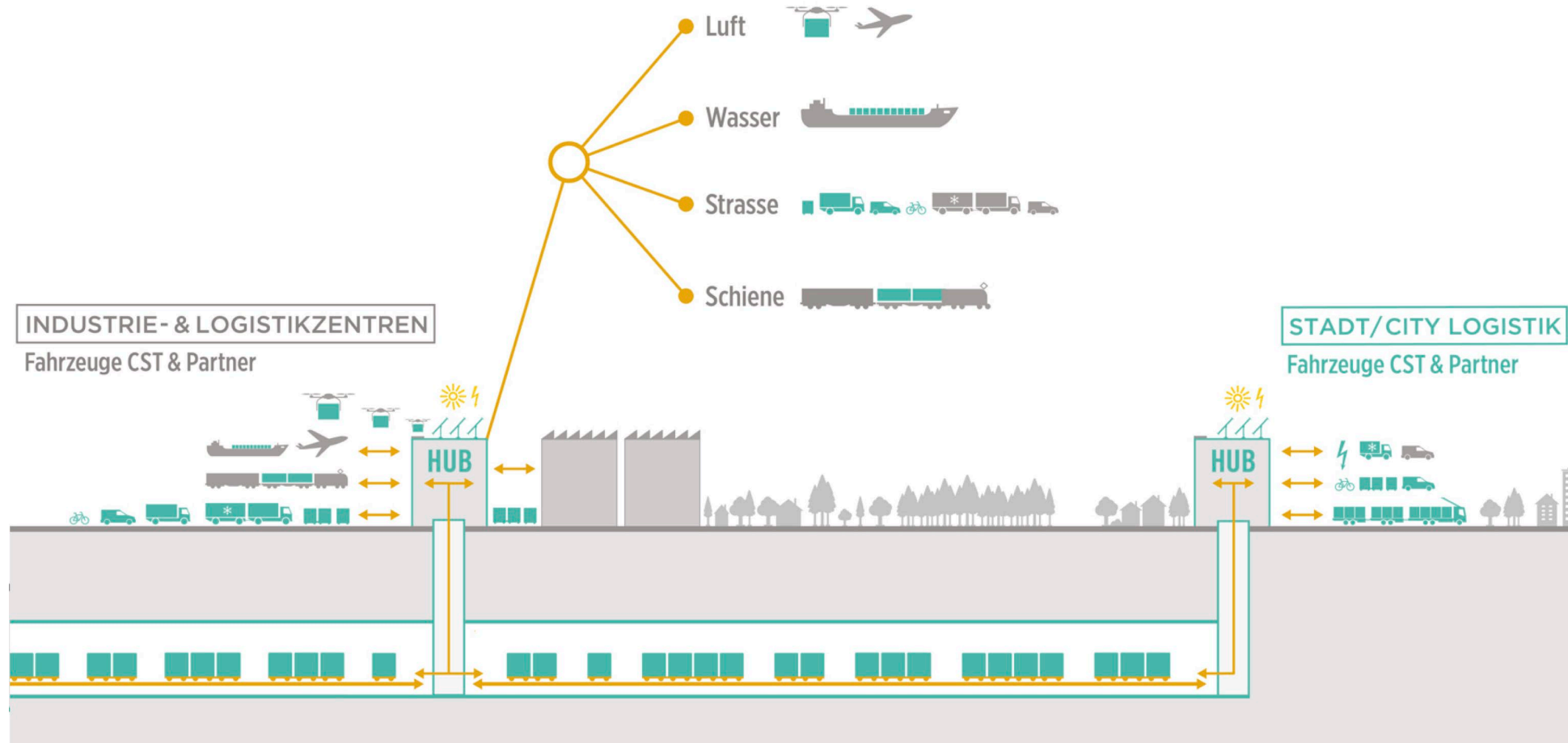
In dieser Verordnung bedeuten:

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

- Vertikale Ausdehnung des Eigentums (ZGB 667)
- Horizontale Ausdehnung des Eigentums (ZGB 668)



## «Cargo sous terrain»



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

## Drohne



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





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

### Art. 655 ZGB

1-2 (...)

<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.



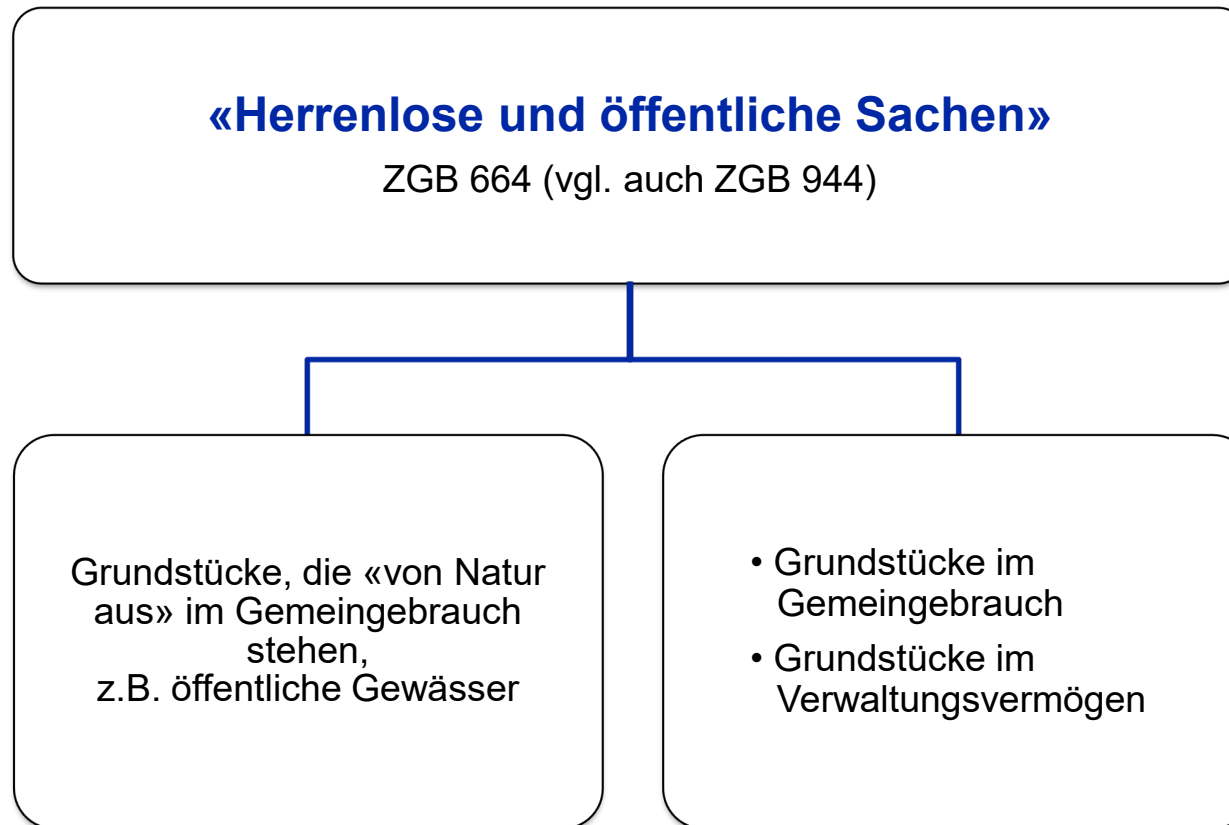


## Miteigentumsanteile an Grundstücken: ZGB 655 II Ziff. 4

- Miteigentumsanteile (ZGB 646)
- Stockwerkeigentumsanteile (ZGB 712a)
- 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)