

**Urs Fasel**

# **Sachenrecht**

**Entwicklungen 2016**



**Stämpfli Verlag**

**njus.ch**  
herausgegeben von Prof. Dr. Hans-Ueli Vogt

Im Rahmen von njus.ch werden alljährlich in einzelnen, separaten Bänden die Entwicklungen des vergangenen Jahres in der Rechtsetzung, der Rechtsprechung und der Literatur eines bestimmten Praxisgebiets aufgezeigt.

Das gesamte Angebot ist auch online unter [www.njus.ch](http://www.njus.ch) und [www.swisslex.ch](http://www.swisslex.ch) verfügbar.

In der Reihe njus.ch sind Bände über die Entwicklungen in folgenden Gebieten erschienen:

Agrarrecht • Aktienrecht • Datenschutz • Erbrecht • Finanzmarktrecht • Gesellschaftsrecht • Haftpflicht- und Privatversicherungsrecht • Handelsregisterrecht • Internationales Zivilprozessrecht • Kartellrecht • Kauf-, Miet-, Werkvertrags- und Auftragsrecht • Kennzeichenrecht • Patentrecht • Personengesellschafts- und GmbH-Recht • Pharmarecht • Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht • Recht der beruflichen Vorsorge • Sachenrecht • Schuldbetreibungs- und Konkursrecht • Sozialversicherungsrecht, Allgemeiner Teil • Telekommunikationsrecht – Recht der audiovisuellen Medien • Stromversorgungsrecht • Unternehmenssteuerrecht • Urheberrecht • Verein – Stiftung – Trust • Zivilprozessrecht

Im Bereich der Rechtsetzung werden bereits beschlossene Änderungen sowie Rechtsetzungsprojekte dargelegt. Im Teil über die Rechtsprechung wird insbesondere eine Darstellung der wichtigsten amtlich und nicht amtlich publizierten Bundesgerichtsentscheidungen geboten. Und bezüglich der Literatur wird nicht nur umfassend auf Neuerscheinungen hingewiesen, sondern es werden von ausgewählten Publikationen auch deren Hauptaussagen zusammengefasst.

njus.ch ermöglicht den Leserinnen und Lesern, in kürzester Zeit auf den neuesten Stand der Entwicklungen in einem bestimmten Rechtsgebiet zu gelangen.

---

Dr. Urs Fasel

Dr. iur., Rechtsanwalt und Notar in Bern

# Sachenrecht



Stämpfli Verlag

---

Dieses Buch ist urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Weitergabe an Dritte (entgeltlich oder unentgeltlich) ist untersagt. Die Datei enthält ein verstecktes Wasserzeichen, in dem die Daten des Downloads hinterlegt sind.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek  
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Alle Rechte vorbehalten, insbesondere das Recht der Vervielfältigung, der Verbreitung und der Übersetzung. Das Werk oder Teile davon dürfen ausser in den gesetzlich vorgesehenen Fällen ohne schriftliche Genehmigung des Verlags weder in irgendeiner Form reproduziert (z.B. fotokopiert) noch elektronisch gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

© Stämpfli Verlag AG Bern · 2017  
[www.staempfliverlag.com](http://www.staempfliverlag.com)

E-Book ISBN 978-3-7272-4572-5

Über unsere Online-Buchhandlung [www.staempflishop.com](http://www.staempflishop.com) sind zudem folgende Ausgaben erhältlich:

Print ISBN 978-3-7272-8175-4  
Judocu ISBN 978-3-0354-1424-0

printed in  
switzerland



---

# Vorwort

*«Sic utere tuo ut alienum non laedas –  
Verwende Dein Eigentum nicht in  
einer Weise, die das Eigentum eines  
Anderen beeinträchtigen könnte!»*

*Römischer Rechtsgrundsatz*

Vor allem die Judikatur prägt das Schweizer Sachenrecht. Daher ist im vorliegenden Band der Judikatur am meisten Raum gewährt. Vor allem die kantonale Rechtsprechung wird oft von der Bedeutung unterschätzt, wogegen Steuer zu geben ist.

Ich bedanke mich bei allen Mitarbeiterinnen, welche mit ihrer Arbeit am Werk mitgeholfen haben, allen voran Frau Melanie Ramsebner, bei Frau Eliane Wandfluh, Herrn Lucas Brönnimann, Herrn Kristian Szappanos und Herrn Marc-Luca Ramsebner. Ebenfalls bedanke ich mich bei Frau Christa Escher für die umsichtige Betreuung im Stämpfli Verlag.

Bern, 18.02.2017

DR. URS FASEL



---

# Inhaltsübersicht

<b>Vorwort</b> .....	<b>V</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>IX</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>XI</b>
<b>I. Einleitung</b> .....	<b>1</b>
<b>II. Rechtsetzung</b> .....	<b>3</b>
<b>III. Rechtsprechung</b> .....	<b>7</b>
<b>IV. Urteilsverzeichnis</b> .....	<b>101</b>



---

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	<b>V</b>
<b>Inhaltsübersicht</b> .....	<b>VII</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>XI</b>
<b>I. Einleitung</b> .....	<b>1</b>
<b>II. Rechtsetzung</b> .....	<b>3</b>
<b>III. Rechtsprechung</b> .....	<b>7</b>
A. Allgemeine Bestimmungen .....	7
1. Bundesgerichtliche Urteile .....	7
2. Kantonale Urteile .....	7
B. Grundeigentum.....	8
1. Bundesgerichtliche Urteile .....	8
2. Kantonale Urteile .....	26
C. Stockwerkeigentum .....	34
1. Bundesgerichtliche Urteile .....	34
2. Kantonale Urteile .....	39
D. Fahrniseigentum .....	46
1. Bundesgerichtliche Urteile .....	46
2. Kantonale Urteile .....	46
E. Dienstbarkeiten und Grundlasten .....	47
1. Bundesgerichtliche Urteile .....	47
2. Kantonale Urteile .....	60
F. Grundpfand .....	66
1. Bundesgerichtliche Urteile .....	66
2. Kantonale Urteile .....	68
G. Fahrnispfand.....	88
1. Bundesgerichtliche Urteile .....	88
2. Kantonale Urteile .....	88
H. Besitz.....	92
1. Bundesgerichtliche Urteile .....	92
2. Kantonale Urteile .....	93
I. Grundbuch.....	95
1. Bundesgerichtliche Urteile .....	95
2. Kantonale Urteile .....	98
<b>IV. Urteilsverzeichnis</b> .....	<b>101</b>



---

# Abkürzungsverzeichnis

A.	Auflage
a.A.	anderer Ansicht
a.a.O.	am angeführten Ort
Abh.	Abhandlung
Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
abw.	abweichend
a.F.	alte Folge
AJP	Zeitschrift «Aktuelle Juristische Praxis»
alt	frühere Fassung des betreffenden Gesetzes
a.M.	anderer Meinung
Arch.	Archiv
Art.	Artikel
AT	Allgemeiner Teil
Bd.	Band
betr.	betreffend
bez.	bezüglich
BGE	in der amtlichen Sammlung publizierter Bundesgerichtsentscheid
BGer	in der amtlichen Sammlung nicht publizierter, aber im Internet zugänglicher Bundesgerichtsentscheid
BGG	BG vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG), SR 173.110
BN	Der Bernische Notar (Bern)
BT	Besonderer Teil
BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 29. Mai 1874, SR 101
BVV 3	Verordnung vom 13. November 1985 über die steuerliche Abzugsberechtigung für Beiträge an anerkannte Vorsorgeformen (BVV 3), SR 831.461.3
bzw.	beziehungsweise

## Abkürzungsverzeichnis

---

DBG	Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990 über die direkte Bundessteuer (DBG), SR 642.11
ders.	derselbe (Autor)
dies.	dieselbe(n)
d.h.	das heisst
Diss.	Dissertation
E.	Erwägung
EG ZGB/BE	Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB), Titel Fassung vom 26.11.1998, BSG 211.1
eidg.	eidgenössisch
EJPD	Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement
ELG	Bundesgesetz vom 6. Oktober 2006 über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELG), SR 831.30
ELV	Verordnung vom 15. Januar 1971 über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung (ELV), SR 831.301
EMRK	Konvention vom 4. November 1950 zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK), SR 0.101
f.	und folgende (Seite/Seiten)
ff.	und fortfolgende (Seite/Seiten)
FG	Festgabe
FN	Fussnote
FS	Festschrift
gl.M.	gleicher Meinung
h.L.	herrschende Lehre
Hrsg.	Herausgeber
i.d.R.	in der Regel
i.e.S.	im engeren Sinn
i.K.	in Kraft seit
insbes.	insbesondere
IPRG	Bundesgesetz über das Internationale Privatrecht (IPRG) vom 18. Dezember 1987, SR 291

## XII