

Barbara Graham-Siegenthaler / Carla Hool

Aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Sachenrecht 2025/2026

Die vorliegende kommentierte Rechtsprechungsübersicht zum Sachenrecht zeigt die wichtigsten Entwicklungen in der Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Sachenrecht während des letzten Jahres. Es soll den am Sachenrecht interessierten Praktikern ein effizienter Überblick über die aktuelle bundesgerichtliche Praxis geboten werden, wobei die in der amtlichen Sammlung der Bundesgerichtsentscheide publizierten Urteile wie auch nur im Internet zugängliche Entscheide berücksichtigt wurden.

Beitragsart: Kommentierte Rechtsprechungsübersicht

Rechtsgebiete: Sachenrecht, Zivilprozessrecht

Zitiervorschlag: Barbara Graham-Siegenthaler / Carla Hool, Aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Sachenrecht 2025/2026, in: Jusletter 24. August 2026

Inhaltsübersicht

1. Eigentum allgemein (Art. 641 ff. ZGB)
 - 1.1. Aufhebung von Miteigentum (Art. 650 f. ZGB)
2. Inhalt und Beschränkungen des Grundeigentums (Art. 667 ff. ZGB)
 - 2.1. Nachbarrecht; übermässige Immissionen und Schattenwurf (Art. 679 i.V.m. Art. 684 ZGB)
 - 2.2. Verantwortlichkeit des Grundeigentümers für Staubimmissionen aus einer Baustelle; Grundeigentümerhaftung (Art. 679 ff. ZGB)
 - 2.3. Einräumung und Eintragung eines Notwegrechts (Art. 694 ZGB)
3. Stockwerkeigentum (Art. 712a ff. ZGB)
 - 3.1. Anfechtung von Stockwerkeigentumsbeschlüssen (Art. 648 Abs. 2 i.V.m. Art. 712g Abs. 1 ZGB; Art. 647b Abs. 1 i.V.m. Art. 712g Abs. 1 ZGB)
 - 3.2. Anfechtung eines Beschlusses der Stockwerkeigentümerversammlung; Sondernutzungsrecht aufgrund einfachen Versammlungsbeschlusses; kein Vetoschutz (Art. 712g Abs. 4 ZGB)
 - 3.3. Stockwerkeigentum; Sondernutzungsrecht an einem Balkon; Bedeutung des Begründungsaktes und des Reglements (Art. 712g Abs. 4 ZGB)
 - 3.4. Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung (Art. 712h, Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 75 ZGB)
 - 3.5. Stockwerkeigentümerversammlung; Vertretungsbeschränkung im Reglement; Ausschluss eines Anwalts von der Teilnahme (Art. 712p, Art. 712s Abs. 3 ZGB)
4. Bauhandwerkerpfandrecht (Art. 837 ff. ZGB)
 - 4.1. Provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts (Art. 839 Abs. 2 i.V.m. Art. 971 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB)
 - 4.2. Vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 i.V.m. Art. 839 Abs. 2 i.V.m. Art. 971 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB; Art. 798 Abs. 2 ZGB)
5. Schuldbriefrecht (Art. 842 ff. ZGB)
 - 5.1. Löschung von Schuldbriefen; Grundbuchberichtigungsklage (Art. 801, 826, 842, 853 f., 855, 857 und 975 ZGB)
6. Besitz und Grundbuch (Art. 919 ff. ZGB)
7. Bewilligungsgesetz
 - 7.1. Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland; Bewilligungsfreier Miterwerb von Personalwohnungen eines Hotelbetriebs nach dem BewG

1. Eigentum allgemein (Art. 641 ff. ZGB)

1.1. Aufhebung von Miteigentum (Art. 650 f. ZGB)

[1] Der Entscheid *BGer 5A_112/2025, 5A_363/2025 vom 11. September 2025* befasste sich mit den Modalitäten der Aufhebung von Miteigentum (Art. 650 f. ZGB).¹

Zum Sachverhalt und der Prozessgeschichte

[2] Die A. AG, B. und die C. AG sind Miteigentümer von vier unbebauten Grundstücken in U. mit einer Gesamtfläche von 13'480 m², die einem öffentlich-rechtlich verbindlichen Quartierplan unterliegen. Die A. AG und B. halten je ein Viertel der Miteigentumsanteile; die C. AG hält die übrige Hälfte.

¹ Vgl. dazu SARINA BRUN, Die Teilungsart bei der gerichtlichen Aufhebung von Miteigentum, in: dRSK vom 28. Juli 2026.

[3] Im März 2022 klagte die C. AG beim Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West auf Aufhebung des Miteigentums. Sie beantragte die *öffentliche Versteigerung der Grundstücke* (Art. 651 Abs. 2 ZGB) und die Verteilung des Steigerungserlöses nach Massgabe der Miteigentumsanteile. Die A. AG und B. beantragten in ihrer Klageantwort demgegenüber eine *Versteigerung unter den Miteigentümern* durch das Betreibungs- und Konkursamt; bezüglich der Verteilung des Steigerungserlöses schlossen sie sich dem Antrag der C. AG an. Im Eventualbegehren verlangten sie eine hälftige Realteilung nach vorgängiger Vereinigung der Grundstücke, wobei je ein Grundstück den Parteien zu Allein- bzw. Miteigentum zuzuweisen sei. Die Nebenfolgen (u.a. Dienstbarkeiten) seien zusätzlich zu regeln.

[4] Das Zivilkreisgericht hiess die Klage der C. AG gut und ordnete die *öffentliche Versteigerung* im Gesamtaufruf durch das Betreibungsamt an. Es legte einen Mindestzuschlagspreis von CHF 26,4 Mio. fest und entschied, dass der (Netto-)Steigerungserlös nach Massgabe der Miteigentumsanteile auf die Parteien aufzuteilen sei. Die Berufung der A. AG und des B. ans Kantonsgericht Basel-Landschaft blieb erfolglos. Auch die von der C. AG erhobene Anschlussberufung, mit welcher sie die Abänderung und Ergänzung der angeordneten Steigerungsbedingungen sowie die Neuregelung der Prozesskostenverteilung verlangte, wurde abgewiesen. Gegen den Entscheid des Kantonsgerichts gelangten die A. AG und B. mit Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht (Verfahren 5A_112/2025), wobei sie in der Sache an ihren im kantonalen Verfahren gestellten Rechtsbegehren festhielten. Nachdem das Kantonsgericht seinen Entscheid hinsichtlich der zugesprochenen Parteientschädigung berichtigt hatte, erhoben die A. AG und B. auch hiergegen Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht (Verfahren 5A_363/2025). Das Bundesgericht vereinigte die beiden Verfahren.

[5] Die Beschwerdeführer brachten zusammengefasst vor, das Kantonsgericht hätte statt einer öffentlichen Versteigerung eine *Versteigerung unter den Miteigentümern* anordnen müssen und habe die Steigerungsbedingungen sowie die Verteilung des Erlöses rechtswidrig festgelegt. Zudem habe es die Möglichkeit einer Realteilung zu Unrecht verworfen (E. 3.1).

Aus den Erwägungen

[6] Jeder Miteigentümer hat gemäss Art. 650 Abs. 1 ZGB grundsätzlich das Recht, die Aufhebung des Miteigentums zu verlangen. Können sich die Miteigentümer nicht über die Art der Aufhebung einigen, ordnet das Gericht gemäss Art. 651 Abs. 2 ZGB die körperliche Teilung oder, wenn diese ohne wesentliche Verminderung des Werts der Sache nicht möglich ist, deren Versteigerung an. Die Versteigerung ist entweder öffentlich oder unter den Miteigentümern durchzuführen. Das Bundesgericht führte aus, dem Gericht stehe bei der Wahl der Teilungsart ein Ermessen (Art. 4 ZGB) zu. Es sei frei, das Miteigentum durch körperliche Teilung oder Versteigerung aufzuheben. Die körperliche Teilung beanspruche also keinen absoluten Vorrang, selbst wenn sie ohne Wertverminderung möglich wäre (E. 3.2).

[7] Das Kantonsgericht hatte zur Frage der *Versteigerungsart* ausgeführt, eine Versteigerung unter den Miteigentümern komme in Frage, wenn es sich bei diesen um Familienmitglieder handle, die eine Übertragung an Aussenstehende nicht wünschten (emotionale und persönliche Bindung zur Sache). Gehe es hingegen um den grösstmöglichen Gewinn, könne eine öffentliche Versteigerung angeordnet werden. Vorliegend handle es sich bei der A. AG und der C. AG um gewinnorientierte, im Immobilienbereich tätige Unternehmen; auch B. sei in der Immobilienbranche tätig. Die persönliche Bindung des B. erschöpfe sich darin, dass er seinen Miteigentumsanteil von seiner Mutter geerbt und er darauf hingearbeitet habe, das Quartierplanverfahren erfolgreich zum Ab-

schluss zu bringen. Er unterhalte somit keine besonders emotionale oder persönliche Beziehung zu den Grundstücken. Die Grundstücke stünden weder im Besitz von Geschwistern noch handle es sich um Familienbesitz, der von Generation zu Generation weitergegeben werde. Da die öffentliche Versteigerung erfahrungsgemäss den höchsten Erlös erbringe, sei diese anzuordnen (E. 4.1).

[8] Das Bundesgericht schützte diese vorinstanzliche Interessenabwägung. Das Kantonsgericht sei aufgrund der gesamten Umstände zum Schluss gekommen, dass die A. AG und B. in erster Linie finanzielle Interessen verfolgten und die Beschwerdeführer hätten nicht aufgezeigt, dass diese Beurteilung krass falsch oder aktenwidrig sei. Betreffend Rechtsanwendung hätten die Beschwerdeführer sodann einzig eingewendet, das Kantonsgericht habe dem familiären Bezug keine entscheidende Bedeutung beigemessen. Das Kantonsgericht habe aber zu Recht ausgeführt, dass die Beschwerdeführer mit ihrem Hauptbegehren selbst eine Versteigerung – wenn auch unter den Miteigentümern – verlangt hätten und somit nicht sicher sein könnten, den Zuschlag zu erhalten. Deshalb sei nicht einzusehen, inwiefern die behaupteten familiären Bindungen bei der Versteigerungsart überhaupt eine Rolle spielen sollten. Denn die Beschwerdeführer behaupteten selbst nicht, dass die C. AG Teil des behaupteten Familiengefüges sei und somit sichergestellt wäre, dass die Grundstücke in der Familie blieben. Mit den übrigen Gründen, welche das Kantonsgericht aufgeführt habe (Beteiligung von Immobilien- bzw. Bauunternehmen; Tätigkeit von B. im Bauwesen; weiteres Bauland vorhanden; Interesse der C. AG an einem möglichst guten Verkauf etc.), setzten sich die Beschwerdeführer sodann gar nicht auseinander. Eine fehlerhafte Ermessensausübung des Kantonsgerichts sei somit insgesamt nicht ersichtlich (E. 4.2).

[9] Im Eventualbegehren verlangten die Beschwerdeführer die *Realteilung* bzw. Vereinigung und Teilung der Grundstücke und führten aus, die Vorinstanz habe die eventualiter beantragte Realteilung zu Unrecht und tatsachenwidrig verworfen (E. 5.2). Das Bundesgericht schützte auch diesbezüglich den angefochtenen Entscheid. Die künftige Überbauung der Grundstücke richte sich nach einem verbindlichen Quartierplan. Für eine Realteilung wären jedoch insbesondere Dienstbarkeiten erforderlich, deren genauer Inhalt hinsichtlich Lage, Verlauf und Umfang mangels eines konkreten Bauprojekts noch nicht feststand. Die Beschwerdeführer hatten denn auch selbst unter den Nebenfolgen der Teilung die «Errichtung der erforderlichen Dienstbarkeiten [...]» beantragt. Unter diesen Umständen sei die Beurteilung des Kantonsgerichts nicht zu beanstanden, dass eine Realteilung nicht geeignet sei, die bestehenden Konflikte zwischen den Parteien zu beseitigen und eine reibungslose Teilung des Miteigentums zu gewährleisten (E. 5.3).

[10] Schliesslich bemängelten die Beschwerdeführer die vom Kantonsgericht festgelegten *Steigerungsbedingungen*, insbesondere den Mindestzuschlagspreis von CHF 26,4 Mio. sowie den Umstand, dass die Steigerungsbedingungen den Fall eines Zuschlags an einen Miteigentümer nicht ausdrücklich regelten (E. 6.2). Das Bundesgericht wies auch diese Rügen zurück. Es hielt zunächst fest, auch die Beschwerdeführer anerkannten, dass das Gericht die Steigerungsbedingungen frei gestalten könne. Es erzog weiter, die Beschwerdeführer hätten nicht hinreichend dargetan, inwiefern die beanstandeten Steigerungsbedingungen rechtswidrig seien. Soweit das Kantonsgericht davon ausgegangen sei, die zuständige Steigerungsbehörde könne nach kantonalem Recht einen Zweitaufwurf auch ohne Mindestangebot sowie weitere sachdienliche Modalitäten vorsehen und für den Fall eines Zuschlags an einen Miteigentümer die Erlösverteilung entsprechend anpassen, hätten die Beschwerdeführer im Wesentlichen bloss die Unzweckmässigkeit dieser Lösung geltend gemacht, nicht aber deren Rechtswidrigkeit aufgezeigt (E. 6.3).

[11] Das Bundesgericht wies die Beschwerden entsprechend ab, soweit darauf einzutreten war (E. 8).

2. Inhalt und Beschränkungen des Grundeigentums (Art. 667 ff. ZGB)

2.1. Nachbarrecht; übermässige Immissionen und Schattenwurf (Art. 679 i.V.m. Art. 684 ZGB)

[12] Das Bundesgericht entschied im *Urteil 5A_291/2025 vom 9. April 2026* über eine nachbarrechtliche Streitigkeit, bei der übermässige Immissionen (Art. 684 ZGB) geltend gemacht wurden.

Zum Sachverhalt und der Prozessgeschichte

[13] A. ist Eigentümerin der Liegenschaft KTN xxx. Die daran angrenzende Liegenschaft KTN zzz steht im Miteigentum von B.B. und C.B. und liegt direkt am See. Das Grundstück KTN zzz ist u.a. mit einer Grünhecke entlang der Grundstücksgrenzen von KTN zzz und KTN xxx sowie mit einer Gruppe von 34 Birken im nordwestlichen Bereich des Grundstücks bepflanzt. Zwischen den Nachbarn entfachte ein Streit über die genannte Bepflanzung des Grundstücks KTN zzz.

[14] Mit Klage an das Bezirksgericht Höfe beantragte A. insbesondere, B.B. und C.B. seien zu verpflichten, die Birkengruppe und die Grünhecke so weit zu beseitigen, eventualiter in der Höhe zu reduzieren, dass die Liegenschaft Nr. xxx nicht mehr übermässig durch Entzug von Aussicht, Besonnung und Tageslicht beeinträchtigt werde und die Klägerin während des ganzen Jahres ohne übermässige Beeinträchtigung in üblicher Weise Sitzplatz, Garten und Terrasse nutzen könne. Weiter beantragte A. eine nach dem Abstand der Hecke zur Grundstücksgrenze abgestufte Höhenreduktion der Grünhecke.

[15] Das Bezirksgericht Höfe verpflichtete B.B. und C.B. in der Folge, bestimmte Teile der Grünhecke zurückzuschneiden, wies die Klage im Übrigen aber ab. Die gegen dieses Urteil erhobene Berufung von A. hiess das Kantonsgericht Schwyz teilweise gut, hob das Urteil des Bezirksgerichts auf und wies die Sache zur Neuurteilung an das Bezirksgericht zurück. Nach Einholung eines Gutachtens über den Schattenwurf der Birkengruppe und der Grünhecke fällte das Bezirksgericht einen neuen Entscheid und verpflichtete B.B. und C.B. dazu, die Grünhecke im beantragten Umfang zurückzuschneiden und wies die Klage im Übrigen ab. Das Kantonsgericht wies die von A. dagegen erhobene Berufung nur in Bezug auf die Kosten- und Entschädigungsfolgen teilweise gut, im Übrigen wies es sie jedoch, soweit es darauf eintrat, ab. A.s Beschwerde in Zivilsachen wurde vom Bundesgericht mit Urteil BGer 5A_898/2023 vom 12. September 2024 teilweise gutgeheissen und die Angelegenheit an das Kantonsgericht Schwyz zurückgewiesen (siehe hierzu GRAHAM-SIEGENTHALER/EBERHARD/HOOL, Jusletter 18. August 2025, Rz. 33 ff.). Mit Entscheid vom 11. März 2025 bestätigte das Kantonsgericht seinen früheren Entscheid. Dagegen gelangte A. nun erneut mit Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht.

Aus den Erwägungen

[16] Das Bundesgericht rief zunächst in Erinnerung, dass sich gemäss Art. 684 Abs. 1 ZGB jedermann bei der Ausübung seines Eigentums aller *übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn* zu enthalten hat (E. 4.1). Für die Abgrenzung zwischen zulässigen und unzulässigen (übermässigen) Immissionen sei deren Intensität massgebend; diese sei nach einem objektivierten Massstab zu beurteilen, wobei insbesondere das Empfinden eines Durchschnittsmenschen in der gleichen Situation unter Berücksichtigung von Lage und Beschaffenheit der Grundstücke sowie des Ortsgebrauchs massgebend sei. Der Entscheid ergehe nach Recht und Billigkeit (Art. 4 ZGB);

im Rahmen dieses Ermessensentscheids sei die konkret-individuelle Interessenlage umfassend zu würdigen, da Art. 684 ZGB in erster Linie dem nachbarrechtlichen Interessenausgleich diene. Sofern negative Immissionen von Pflanzungen ausgingen und diese die kantonalen Abstandsvorschriften einhalten würden, sei nur in den seltensten Fällen von übermässigen Immissionen auszugehen. Beim Vorliegen von mehreren Einwirkungen verschiedener Art beurteile sich die Übermässigkeit nach der Gesamtwirkung aller Immissionen, auch wenn jede einzelne für sich genommen nicht als übermässig erscheine (E. 4.2).

[17] Art. 684 ZGB erfasse nicht nur den Schattenwurf und den Lichtentzug, sondern auch das Verstellen einer besonders schönen Aussicht, wobei eine Übermässigkeit nur unter ausserordentlich strengen Voraussetzungen angenommen werden könne. Etwa dann, wenn eine besonders schöne Aussicht in schwerwiegender Weise eingeschränkt werde oder das Nachbargrundstück aufgrund einer besonderen Nutzungsart (z.B. als Hotelbetrieb) auf die Aussicht angewiesen sei. Mit der ortsüblichen vorherrschenden Benutzungsweise der Grundstücke verbundene Immissionen seien grundsätzlich zu dulden (E. 4.3).

[18] Die Vorinstanz erwog, der von der Grünhecke und der Birkengruppe ausgehende Schattenwurf auf das Grundstück der Beschwerdeführerin sei nicht derart stark und dominierend, dass dadurch eine massive Beeinträchtigung der Lebensqualität entstehe; er sei daher nicht als übermässig zu qualifizieren. Dies gelte umso mehr, als die Birkengruppe den kantonalrechtlichen Mindestabstand deutlich einhalte, was gegen das Vorliegen übermässiger Immissionen spreche. Weiter bestehe während des ganzen Jahres eine erhebliche Aussicht auf den See sowie auf die Hügel und Dörfer des Umlands, weshalb auch die Einschränkung der Aussicht nicht als übermässig erscheine. Auch in ihrer Gesamtwirkung beeinträchtigten sie das Grundstück der Beschwerdeführerin nur punktuell. Grünhecken und Baumgruppen in der Grössenordnung der umstrittenen Birkengruppe seien überdies ortsüblich (E. 7.1).

[19] Das Bundesgericht führte aus, das Kantonsgericht habe im Einklang mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung die von den strittigen Pflanzungen ausgehenden (negativen) *Immissionen gewürdigt* und ihnen sowohl einzeln als auch gesamthaft den Charakter als «übermässig» abgesprochen (E. 7.3.3.1). Was die *Aussicht* betreffe, sei aufgrund der Nähe zum See grundsätzlich von einer besonders schönen Aussicht i.S. der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auszugehen, dennoch vermittele die Birkengruppe insgesamt *keinen erdrückenden oder massiv sichtbehindernden Eindruck*, zumal der Blick auf das Umland und *weiterhin eine erhebliche Aussicht auf den See erhalten blieben*. Dabei betonte das Bundesgericht auch, dass die Vorinstanz angesichts des von der Beschwerdeführerin gestellten reinen Beseitigungsbegehrens – und nicht eines Begehrens auf künftigen Rückschnitt der Birkengruppe – künftigen Entwicklungen keine Rechnung tragen musste. (E. 7.3.3.2).

[20] Im Ergebnis habe die Vorinstanz die Interessen der Parteien gestützt auf die Situation bei Klageeinreichung zutreffend gewürdigt. Selbst wenn ein gegenteiliger Entscheid der Vorinstanz angesichts des dokumentierten Schattenwurfs sowie der Einschränkung der Aussicht denkbar gewesen wäre, liege daher keine Verletzung von Bundesrecht (insbesondere Art. 679 i.V.m. Art. 684 ZGB) vor, denn ein Ermessensfehler sei nicht schon dann gegeben, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar gewesen wäre (E. 7.3.4).

[21] Entsprechend wies das Bundesgericht die Beschwerde vollumfänglich ab (E. 9).

2.2. Verantwortlichkeit des Grundeigentümers für Staubimmissionen aus einer Baustelle; Grundeigentümerhaftung (Art. 679 ff. ZGB)

[22] Das Bundesgericht befasste sich im *Urteil BGer 5A_98/2024 vom 25. August 2025* mit der Verantwortlichkeit eines Grundeigentümers für Staubimmissionen, die während Bauarbeiten auf benachbarte Grundstücke gelangten und dort einen Ernteausschlag verursachten. Es präziserte insbesondere die Anforderungen an den Nachweis des Kausalzusammenhangs sowie die Grundsätze der Schadensberechnung und der Vorteilsanrechnung.

Sachverhalt und Prozessgeschichte

[23] B. ist Obstbauer und produziert Aprikosen. Die angrenzenden Grundstücke Nrn. sss, ttt, uuu, vvv, www, xxx, yyy und zzz gehören A. Zwischen 2014 und 2015 liess dieser als Bauherr auf den besagten Grundstücken acht Wohnblöcke mit je zwei Mehrfamilienhäusern und einer unterirdischen Einstellhalle errichten. Während der Reifezeit der Aprikosen von Mai bis Juli 2015 führte er umfangreiche Erd-, Aushub- und Aufschüttungsarbeiten aus. Mehrere Kontrollen und Augenscheine ergaben, dass erhebliche Staubablagerungen die Aprikosen verschmutzten und sowohl für den Frischmarkt als auch für die industrielle Verarbeitung unbrauchbar gemacht hatten. Der Ernteausschlag wurde auf CHF 183'600 geschätzt.

[24] Am 27. Juni 2016 erhob B. gegen A. Schadenersatzklage. Nach Einholung eines meteorologischen Gutachtens und eines Gutachtens zur Schadenshöhe hiess das Bezirksgericht die Klage mit Urteil vom 4. November 2021 gut und verpflichtete A. gestützt auf Art. 679 und 684 ZGB zur Bezahlung von CHF 183'600 zuzüglich Zins. Es erachtete die *Staubimmissionen aus der Baustelle als Ursache der Verschmutzung* und hielt fest, dass keine andere Immissionsquelle nachgewiesen worden sei. Das Kantonsgericht Wallis wies die dagegen erhobene *Berufung* am 8. Januar 2024 ab. Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragte A. vor Bundesgericht die Aufhebung des kantonalen Urteils und die Abweisung der Klage, eventualiter die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz.

Aus den Erwägungen

[25] Art. 679 Abs. 1 ZGB begründet eine verschuldensunabhängige Haftung des Grundeigentümers für Schäden, die seinen Nachbarn infolge einer *Verletzung von Art. 684 ff. ZGB* entstehen. Vorausgesetzt sind eine Überschreitung der dem Grundeigentum durch das Nachbarrecht gesetzten Schranken, eine Beeinträchtigung der Rechte des Nachbarn sowie ein natürlicher und adäquater Kausalzusammenhang zwischen der Überschreitung und der Beeinträchtigung (E. 3.1). *Natürliche Kausalität* liegt vor, wenn der eingetretene Erfolg ohne das betreffende Ereignis nicht eingetreten wäre; das Ereignis muss weder die einzige noch die unmittelbare Ursache des Erfolgs sein. Die Beweislast für den natürlichen Kausalzusammenhang trägt der Kläger. *Adäquat kausal* ist eine Ursache, wenn sie nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und der allgemeinen Lebenserfahrung geeignet ist, einen Erfolg von der Art des eingetretenen herbeizuführen. Das Vorliegen eines natürlichen Kausalzusammenhangs ist eine Tatfrage. Die Verkennung des Begriffs der natürlichen Kausalität sowie das Vorliegen eines adäquaten Kausalzusammenhangs sind demgegenüber Rechtsfragen (E. 3.2).

[26] Der Schadenersatz nach Art. 679 ff. ZGB richtet sich nach den *allgemeinen schadenersatzrechtlichen Grundsätzen* der Art. 42 ff. OR. Der Schaden entspricht grundsätzlich der Differenz zwischen dem gegenwärtigen Vermögensstand des Geschädigten und dem Vermögensstand, den dieser ohne das schädigende Ereignis hätte. Er kann sich insbesondere in einer Verminderung der

Aktiven, einer Vermehrung der Passiven, einer Nichtvermehrung der Aktiven oder einer Nichtverminderung der Passiven äussern. Bei der Bemessung des Schadens sind zudem Vorteile anzurechnen, die dem Geschädigten aufgrund des schädigenden Ereignisses entstanden sind. Anzurechnen sind jedoch nur Vorteile, die in einem sachlichen Zusammenhang zum Schadenereignis stehen. Das Vorliegen solcher Vorteile ist eine rechtsvernichtende Tatsache, deren Nachweis dem Schädiger obliegt (E. 3.3). Ob ein Schaden vorliegt und wie hoch dieser ist, stellt eine *Tatfrage* dar und bindet das Bundesgericht grundsätzlich. Rechtsfragen sind hingegen, ob der Rechtsbegriff des Schadens verkannt wurde und ob die Vorinstanz den Schaden nach zulässigen Berechnungsgrundsätzen ermittelt hat (E. 3.4).

[27] Der Beschwerdeführer rügte eine *willkürliche Sachverhaltsfeststellung* hinsichtlich der Schadenshöhe. Obwohl er nicht mehr bestritt, dass die von seinen Grundstücken ausgehenden übermässigen Immissionen die Aprikosen des Beschwerdegegners beschädigten, machte er geltend, die Vorinstanz hätte bei der Schadensbemessung berücksichtigen müssen, dass erstens nicht nachgewiesen sei, dass die Staubablagerungen ausschliesslich von seiner Baustelle stammten, dass zweitens die Hagelschäden den Ernteausschlag mitverursacht hätten und dass drittens dem Beschwerdegegner schadensbedingte Vorteile in Form eingesparter Lohnkosten anzurechnen seien (E. 5).

[28] Das Bundesgericht hielt fest, der Beschwerdeführer habe die vorinstanzliche Feststellung zur Staubquelle lediglich mit seiner eigenen Sicht des Sachverhalts bestritten, ohne sich mit den weiteren Beweismitteln auseinanderzusetzen; die Rüge genüge den Begründungsanforderungen nicht und war unzulässig (E. 5.1.2). Auch hinsichtlich der behaupteten Hagelschäden zeigte der Beschwerdeführer nicht rechtsgenügend auf, inwiefern die vorinstanzliche Feststellung, der Hagel habe keinen Ernteausschlag verursacht, willkürlich sei; er blieb bei appellatorischer Sachverhaltskritik, weshalb auf die Rüge nicht einzutreten war (E. 5.2.2 f.).

[29] Soweit der Beschwerdeführer geltend machte, die Vorinstanz habe den Rechtsbegriff des Schadens verkannt, erwies sich seine Rüge als unbegründet. Das Bundesgericht erklärte, die Vorinstanz habe den *Schaden* zutreffend anhand des Verkaufserlöses berechnet, den der Beschwerdegegner für die Aprikosen ohne deren Verschmutzung hätte erzielen können, wobei die Sortierkosten vom Verfasser der Schadensschätzung, der den Schaden beziffert hatte, von sich aus abgezogen worden und weitere Vorteile vom Beschwerdeführer nicht nachgewiesen worden waren. Soweit der Beschwerdeführer sodann die Schadenshöhe beanstandete, vermochte er mit seiner eigenen Berechnung keine Willkür darzutun.

[30] Betreffend die Rüge des Beschwerdeführers, aufgrund des Ausbleibens der Aprikosenernte erzielte Einsparungen bei den Lohnkosten hätten im Rahmen des Grundsatzes der Anrechnung von Vorteilen berücksichtigt werden müssen, verwies das Bundesgericht sodann darauf, festgestellt habe, es seien Erntekosten entstanden, um die Früchte von den Bäumen zu entfernen und zu verkleinern.

[31] Die Beschwerde wurde entsprechend abgewiesen, soweit darauf einzutreten war (E. 6).

2.3. Einräumung und Eintragung eines Notwegrechts (Art. 694 ZGB)

[32] Das Bundesgericht befasste sich im *Urteil BGer 5A_693/2024 vom 9. Oktober 2025* mit der Einräumung und Eintragung eines Notwegrechts (Art. 694 Abs. 1 ZGB).

Zum Sachverhalt und der Prozessgeschichte

[33] A. und B. sind Miteigentümer des Grundstücks Nr. vvv. Dieses befindet sich in der Landwirtschaftszone und ist mit einem von A und B bewohnten Haus bebaut. C. ist Eigentümer der Grundstücke Nr. www und xxx, wobei das Grundstück Nr. www das Grundstück Nr. vvv vollständig umschliesst. Ein öffentlicher Fussweg, der über die Grundstücke Nr. www und xxx zu einem Parkplatz auf dem Grundstück Nr. zzz führt, erschliesst das Grundstück Nr. vvv. Es bestehen weitere Fusswegrechte zugunsten des Grundstücks Nr. vvv. Ein vom Grundstück Nr. vvv zum öffentlichen Strassennetz führendes *Fahrwegrecht* besteht hingegen nicht.

[34] Am 5. Mai 2021 reichten A. und B. *Klage auf Einräumung und Eintragung eines unbeschränkten Fuss- und Fahrwegrechts* zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. vvv und zulasten der Eigentümer der Grundstücke Nr. www und xxx ein. Das Kantonsgericht Appenzell Ausserrhoden wies die Klage ab. Dagegen erhoben A. und B. Berufung beim Obergericht des Kantons Appenzell Ausserrhoden. Nebst der Wiederholung ihres Hauptbegehrens ersuchten sie im Eventualbegehren um die Einräumung eines *unbeschränkten Fusswegrechts* und eines *eingeschränkten Fahrwegrechts* (Zufahrt nur bei geeigneten Verhältnissen). Mit Urteil vom 27. August 2024 wurde die Berufung abgewiesen, woraufhin A. und B. mit Beschwerde in Zivilsachen vom 8. Oktober 2024 an das Bundesgericht gelangten. Sie beantragten die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und hielten an ihren vorinstanzlich gestellten Rechtsbegehren fest.

Aus den Erwägungen

[35] Das Bundesgericht verwies zunächst auf Art. 694 Abs. 1 ZGB, wonach ein Grundeigentümer, der keinen genügenden Weg von seinem Grundstück auf eine öffentliche Strasse hat, beanspruchen kann, dass ihm die Nachbarn gegen volle Entschädigung einen Notweg einräumen. Dieser *Anspruch auf ein Notwegrecht* («privatrechtliche Enteignung») könne nur unter strengen Voraussetzungen, d.h. bei Vorliegen einer eigentlichen Notlage (sog. Wegnot) geltend gemacht werden. Eine Notlage liege namentlich vor, wenn einem Grundeigentümer die zur *bestimmungsgemässen Nutzung* seines Grundstücks erforderliche Verbindung zur öffentlichen Strasse gänzlich fehle oder der vorhandene Weg sich als ungenügend erweise. Die bestimmungsgemässe Nutzung eines Grundstücks ergebe sich dabei aus dem öffentlichen Recht, namentlich aus dem RPG. In der Bauzone sowie bei Streu- und Hofsidelungsgebieten sei das Erstellen eines Wohnhauses eine bestimmungsgemässe Nutzung. In der Landwirtschaftszone hingegen sei das Bewohnen einer Liegenschaft durch landwirtschaftsfremde Personen grundsätzlich nicht bestimmungsgemäss (E. 3.1).

[36] Weiter führte das Bundesgericht aus, dass bei *Grundstücken, die nicht in einem Gebiet liegen, in dem Wohn- und Ferienhäuser stehen*, gestützt auf Art. 694 Abs. 1 ZGB ein *Fussweg* ausreiche, sofern ausnahmsweise Transporte, die sich für gewöhnlich nur mit Motorfahrzeugen ausführen lassen (z.B. für Möbel, Heizmaterialien usw.), möglich blieben. Vorausgesetzt sei in allen Fällen, dass die topographischen Verhältnisse den entsprechenden Zugang zulassen (E. 3.2).

[37] Das Grundstück der Beschwerdeführer befindet sich fernab vom Wohngebiet in der Landwirtschaftszone, weder in einer Weilerzone noch im Streusiedlungsgebiet. Die Beschwerdeführer sind zudem nicht in der Landwirtschaft tätig (E. 4.1). Daher komme den Beschwerdeführern gestützt auf Art. 694 Abs. 1 ZGB von vornherein kein Anspruch auf ein ungehindertes und unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zu. Die Beschwerde erweise sich diesbezüglich als unbegründet (E. 4.2).

[38] Auch die eventualiter beantragte Einräumung eines unbeschränkten Fuss- und eines nach der Witterung und Bodennutzung ausgestalteten (teilweise) beschränkten Fahrwegrechts komme ausserhalb von Gebieten, in denen Wohn- oder Ferienhäuser stehen, nicht in Betracht (E. 5.1). Ob allenfalls Anspruch auf die Einräumung eines Notwegrechts für Ausnahmetransporte besteht, sei sodann mangels eines hinreichenden Antrags nicht zu prüfen (E. 5.2).

[39] Das Bundesgericht erachtete die Beschwerde als unbegründet und wies sie entsprechend ab (E. 6).

3. Stockwerkeigentum (Art. 712a ff. ZGB)

3.1. Anfechtung von Stockwerkeigentumsbeschlüssen (Art. 648 Abs. 2 i.V.m. Art. 712g Abs. 1 ZGB; Art. 647b Abs. 1 i.V.m. Art. 712g Abs. 1 ZGB)

[40] Der Entscheid *BGer 5A_362/2025 vom 2. Februar 2026* befasste sich mit der Anfechtung von Stockwerkeigentumsbeschlüssen (Art. 648 Abs. 2 i.V.m. 712g Abs. 1 ZGB; Art. 647b Abs. 1 i.V.m. Art. 712g Abs. 1 ZGB).

Zum Sachverhalt und der Prozessgeschichte

[41] Auf dem Grundstück Nr. xxx liegt die Überbauung D, auf welcher die Häuser A und B mit je fünf Wohnungen bzw. Stockwerkeinheiten stehen. Die A. AG, B. und C. sind jeweils Eigentümer einer Stockwerkeinheit von Haus B. Vor diesem Haus befindet sich eine Spiel- und Liegewiese mit Seeanstoss, die die Stockwerkeigentümer gemeinschaftlich nutzen. An den ordentlichen Versammlungen vom 8. März 2021, 28. März 2022 und 2. März 2023 beschloss die Stockwerkeigentümergeinschaft D. gegen die Stimmen der A. AG, des B. und der C. jeweils mit dem doppelten Mehr der Stockwerkeigentümer und ihrer Anteile die *Durchführung eines 1. August-Fests mit rund 100 Personen* auf der Spiel- und Liegewiese. Am 28. März 2022 wurde zudem ein «Vorschlag für eine einschränkende Regelung der Nutzung des allgemeinen Teils des Gartens im D. für Anlässe» (nachfolgend: *Festbeschluss*) angenommen.

[42] Die A. AG, B. und C. fochten die Beschlüsse jeweils beim Bezirksgericht Höfe an. Nachdem dieses betreffend das Fest 2021 erst mangels aktuellen Rechtsschutzinteresses nicht eingetreten war, wies es die Klage nach Rückweisung der Angelegenheit durch das Kantonsgericht Schwyz am 29. November 2023 ab. Auf die Klagen gegen die Feste von 2022 und 2023 trat es mit Entschenden vom 28. Mai 2024 (Fest 2022) und 12. März 2024 (Fest 2023) mangels Rechtsschutzinteresses nicht ein. Gegen die Abweisung der Klagen betreffend die 1. August-Feste erhoben die A. AG, B. und C. Berufung. Gegen die Aufhebung des Festbeschlusses gelangte die Stockwerkeigentümerschaft D. ihrerseits ebenfalls an das Kantonsgericht. Dieses vereinigte die Verfahren und wies sämtliche Rechtsmittel ab, soweit es darauf eintrat. Die A. AG, B. und C. gelangten mit Beschwerde in Zivilsachen vom 12. Mai 2025 an das Bundesgericht.

Aus den Erwägungen

[43] Zunächst behandelte das Bundesgericht den Antrag der Beschwerdeführer auf Aufhebung des Beschlusses der Stockwerkeigentümergeinschaft betreffend das 1. August-Fest 2021. Im Zentrum des kantonalen Verfahrens stand die Frage, ob die Nutzung der gemeinschaftlichen

Spiel- und Liegewiese für ein 1. August-Fest eine Zweckänderung (Art. 648 Abs. 2 ZGB) oder lediglich eine Änderung der Benutzungsweise (Art. 647b Abs. 1 ZGB) darstellt (E. 4).

[44] Die *Zweckbestimmung der Liegenschaft* und die *Regelung der Benutzungsart* obliegen den Stockwerkeigentümern und erfolgen in der Regel im Begründungsakt oder in einem Reglement, wobei sich auch Anhaltspunkte aus den konkreten Umständen (insb. bisherige Nutzungsweise) ergeben können. Zur Änderung der *Zweckbestimmung* der Sache bedarf es der Übereinstimmung aller Miteigentümer, soweit diese nicht einstimmig eine andere Ordnung vereinbart haben (Art. 648 Abs. 2 i.V.m. Art. 712g Abs. 1 ZGB). Für eine blossе Änderung der *Benutzungsart* ist demgegenüber das doppelte Mehr nach Köpfen und Wertquoten erforderlich (Art. 647b Abs. 1 i.V.m. Art. 712g Abs. 1 ZGB). Gemäss Bundesgericht liege eine *Zweckänderung* vor, wenn die *wirtschaftliche Gebrauchs- und Nutzungsweise in tiefgreifender und einschneidender Weise umgestaltet werde*. Die Zweckänderung könne das gesamte Stockwerkeigentum betreffen (z.B. Umwandlung eines Wohngebäudes in ein Bürogebäude) oder einen Stockwerkanteil (z.B. Umwandlung eines Geschäftsraumes in einen Wohnraum). Betreffe die Änderung nicht das gesamte Stockwerkeigentum, sei entscheidend, ob sie den *Gesamtcharakter der Liegenschaft* verändere. Bleibe dieser erhalten, liege keine Zweckänderung im Sinne von Art. 648 Abs. 2 ZGB, sondern allenfalls eine Änderung der Benutzungsweise gemäss Art. 647b Abs. 1 ZGB vor (E. 4.1).

[45] Die Beschwerdeführer machten im Wesentlichen geltend, die Durchführung eines fünftägigen «Grossfests» verändere den Gesamtcharakter der Liegenschaft, welche zur ruhigen Wohnnutzung festgelegt sei, und widerspreche weiter der im Reglement festgelegten Nutzung der Fläche als «Spiel- und Liegewiese». Es fände damit eine tiefgreifende Änderung von gemeinschaftlichen Teilen hin zur Partylokalität statt (E. 4.4.1).

[46] Das Bundesgericht wies diese Argumentation zurück. Zwar seien die übrigen Stockwerkeigentümer während des Festes in der Nutzung der Wiese eingeschränkt. Dadurch werde jedoch der Gesamtcharakter der Wohnliegenschaft nicht wesentlich verändert bzw. beeinflusst. Während mindestens 360 Tagen im Jahr fänden auf der Wiese keine Feste statt. Zudem dauere das Fest selbst, entgegen den Behauptungen der Beschwerdeführer, nicht fünf Tage. In dieser Zeit seien je zwei Tage für den Auf- und Abbau (mit weniger intensiven Immissionen) enthalten. Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, im Reglement sei die Fläche als «Spiel- und Liegewiese» und nicht als «Partywiese» festgelegt, würden sie die *Änderung der Benutzungsweise* nach Art. 647b Abs. 1 ZGB ansprechen und das dafür erforderliche Quorum sei unstrittig eingehalten worden. Die temporäre und kurzzeitige Änderung der Benutzungsweise mache die Liegenschaft nicht insgesamt zu einer «Partylocation»; der Wohnzweck bleibe der dominierende Charakter der Liegenschaft. Es liege somit keine Zweckänderung nach Art. 648 Abs. 2 ZGB vor (E. 4.4.2).

[47] Dass die erste Instanz auf die Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft zu den 1. August-Festen der Jahre 2022 und 2023 mangels Rechtsschutzinteresses nicht eingetreten ist, schützte das Bundesgericht ebenfalls (E. 5).

[48] Insgesamt wies das Bundesgericht die Beschwerde daher – abgesehen von einer teilweisen Gutheissung betreffend die Kostenfolgen – ab (E. 7.1).

3.2. Anfechtung eines Beschlusses der Stockwerkeigentümerversammlung; Sondernutzungsrecht aufgrund einfachen Versammlungsbeschlusses; kein Vetoschutz (Art. 712g Abs. 4 ZGB)

[49] Beim französischsprachigen *Urteil* 5A_932/2025 vom 9. Juni 2026 ging es um die Frage, ob ein Sondernutzungsrecht, das durch einfachen Versammlungsbeschluss – und somit nicht im Reglement – begründet ist, den Vetoschutz nach Art. 712 Abs. 4 ZGB genießt oder mittels eines doppelten Mehrheitsbeschlusses widerrufen werden kann. Das Bundesgericht bestätigte mit diesem Entscheid die kantonale Auslegung, wonach diese Regelung nur Sondernutzungsrechte schütze, welche in einem Reglement vorgesehen sind.

Zum Sachverhalt und der Prozessgeschichte

[50] A., B. und C. sind Eigentümerinnen von Stockwerkeigentumsanteilen einer 1982 begründeten Stockwerkeigentümergeinschaft mit 14 Einheiten. Anlässlich einer ausserordentlichen Generalversammlung vom 2. Juli 1984 wurde einstimmig beschlossen, dass die beiden Gärten vor den Einheiten Nr. 2 und 5 ausschliesslich privaten Nutzungsrechten dieser Einheiten unterstellt werden sollten. Die betroffenen Stockwerkeigentümer sollten im Gegenzug die Unterhaltskosten tragen. Diese Sondernutzungsrechte wurden jedoch nie im Grundbuch angemerkt und auch nicht ins Reglement aufgenommen. An der Generalversammlung vom 28. September 2021 beschloss die doppelte Mehrheit (9 Ja-Stimmen mit insgesamt 630 Tausendsteln, 4 Nein-Stimmen mit insgesamt 370 Tausendsteln), diese Sondernutzungsrechte für die Gärten südlich und südwestlich der Nr. 2 und 5 aufzuheben (Traktandum 10). A., B. und C. klagten vor dem Zivilgericht auf Nichtigkeit bzw. Anfechtbarkeit dieses Beschlusses. Das Zivilgericht wies die Klage am 5. Dezember 2023 ab. Die Cour d'appel civile des Kantons Waadt bestätigte dieses Urteil am 8. September 2025. Dagegen richtet sich die anschliessend erhobene subsidiäre Verfassungsbeschwerde.

[51] Die Frage, ob Art. 712g Abs. 4 ZGB auch für Sondernutzungsrechte gilt, die durch Versammlungsbeschluss erteilt wurden, konnte vorliegend nur im Rahmen einer subsidiären Verfassungsbeschwerde vom Bundesgericht behandelt werden, da u.a. der erforderliche Streitwert für eine Beschwerde in Zivilsachen fehlte.

Aus den Erwägungen

[52] Der zentrale rechtliche Streitpunkt betraf den Anwendungsbereich von Art. 712g Abs. 4 ZGB (vgl. E. 3). Die kantonale Instanz hatte diese Bestimmung nur auf Sondernutzungsrechte angewendet, die im Reglement über die Verwaltung und Benutzung (Art. 712g Abs. 3 ZGB) vorgesehen sind, nicht aber auf Rechte, die durch einfachen Versammlungsbeschluss erteilt wurden. Das Bundesgericht bestätigt diese Auslegung aufgrund der folgenden Überlegungen: Art. 712g Abs. 4 ZGB sieht vor, dass eine Änderung der reglementarischen Zuteilung ausschliesslicher Nutzungsrechte der Zustimmung der direkt betroffenen Stockwerkeigentümer bedarf. Der *grammatikalische Wortlaut* «reglementarische Zuteilung» (ital.: «attribuzione per regolamento», franz.: «attribution réglementaire», dt.: «reglementarischen Zuteilung») beziehe sich auf das Reglement über die Verwaltung und Benutzung nach Abs. 3 dieser Bestimmung. Die Beschwerdeführerin hätte nicht aufzeigen können, inwiefern terminologische Differenzen zwischen den Sprachfassungen den Sinn mehrdeutig wiedergeben würden (E. 5.2.2). In *systematischer Hinsicht* sei gemäss Bundesgericht von Bedeutung, dass Art. 712g Abs. 4 ZGB unmittelbar auf Abs. 3 folge, der die Bedingungen für die Annahme und Änderung des Reglements regelt. Die Verbindung zwischen

den beiden Absätzen werde durch die Konjunktion «zudem» hergestellt, die eine zusätzliche Bedingung für die in Abs. 3 genannte Reglementsänderung einführe.

[53] Auch Art. 647 Abs. 1^{bis} ZGB als Bestimmung beim gewöhnlichen Miteigentum verweise ausdrücklich auf das «Reglement über die Nutzung und Verwaltung». Danach sei vorgesehen, dass eine Änderung von Bestimmungen der Nutzungs- und Verwaltungsordnung über die Zuteilung ausschliesslicher Nutzungsrechte zudem der Zustimmung der direkt betroffenen Miteigentümer bedürfe (E. 5.2.2). Aus Sicht einer historisch/teleologischen Auslegung werde festgehalten, dass die Bestimmung, welche mit der Revision vom 11. Dezember 2009 (in Kraft seit 1. Januar 2012) eingeführt wurde, die in Praxis und Rechtsprechung bereits anerkannte Möglichkeit der Einräumung von Sondernutzungsrechten im Reglement gesetzlich verankert und einen besonderen Änderungsschutz begründet habe. Der Gesetzgeber habe mit dieser Bestimmung – gemäss der Feststellung des Bundesgerichts – nur Sondernutzungsrechte im Reglement schützen wollen. Die Differenzierung lasse sich damit begründen, dass ein Erwerber das Reglement (das grundbuchlich angemerkt ist) vor dem Kauf einsehen könne, was jedoch nicht für alle Versammlungsbeschlüsse zutreffe.

[54] Das Bundesgericht weist weiter darauf hin, dass auch die gesamte Doktrin (so WERMELINGER im Zürcher Kommentar, STEINAUER, AMOOS PIGUET im Commentaire romand, GÄUMANN/BÖSCH im Basler Kommentar) die Auffassung teilten, wonach Art. 712g Abs. 4 ZGB nur Sondernutzungsrechte im Reglement erfasse und keine Lehrmeinung die Gegenansicht vertrete (E. 5.2.2).

[55] Die Beschwerdeführerin brachte lediglich vor, die Gegenansicht sei vertretbar und der Ausschluss der Anwendbarkeit auf Versammlungsbeschlüsse führe zu einer unerträglichen Ungleichbehandlung, die als echte Gesetzeslücke zu schliessen sei.

[56] Das Bundesgericht erachtete diese Auslegung der Vorinstanz jedoch nicht als willkürlich (E. 5.3.2). Es verneinte für den vorliegenden Fall das Vorliegen einer echten Gesetzeslücke. Eine solche würde voraussetzen, dass der Gesetzgeber einen Punkt hätte regeln müssen, aber dies unterlassen hätte. Der Gesetzgeber habe jedoch bewusst unterschieden, indem bestimmt wurde, dass Sondernutzungsrechte im Reglement Veto-Schutz erhalten würden, solche durch Versammlungsbeschluss hingegen nicht. Das Bundesgericht gelangte zum Schluss, dass die Beschwerdeführerin nicht zeigen konnte, dass eine Verfassungswidrigkeit vorliegt.

[57] Das Bundesgericht verwies zudem auf die laufende Gesetzesrevision: Der Bundesrat hatte am 20. September 2024 einen Vorentwurf zur Änderung des ZGB (Stockwerkeigentum) in die Vernehmlassung geschickt. Der vorgeschlagene Art. 712b VE-ZGB würde die Unterscheidung aufheben und für alle Sondernutzungsrechte (im Reglement oder durch Versammlungsbeschluss) die Zustimmung der direkt Betroffenen bei Änderung verlangen (vgl. die Botschaft, welche am 13. Mai 2026 dem Parlament unterbreitet wurde). Der Vorentwurf bestätige, dass die geltende Rechtslage unbefriedigend sei; die Korrektur derselben sei jedoch eine gesetzgeberische und keine richterliche Aufgabe (E. 5.3.1 f.). Entsprechend wurde die subsidiäre Verfassungsbeschwerde abgewiesen, soweit auf diese eingetreten werden konnte (E. 7).

3.3. Stockwerkeigentum; Sondernutzungsrecht an einem Balkon; Bedeutung des Begründungsaktes und des Reglements (Art. 712g Abs. 4 ZGB)

[58] Im zur Publikation vorgesehenen *Urteil 5A_422/2024 vom 15. Januar 2026* befasst sich das Bundesgericht mit der Frage, ob bei einem im Stockwerkeigentum begründeten Sondernutzungsrecht an einem Balkon der aus dem Dienstbarkeitsrecht entwickelte Grundsatz der «natürlichen Publizität» Anwendung findet, wenn der Aufteilungsplan mit der baulichen Zugänglichkeit des Balkons nicht übereinstimmt.

Zum Sachverhalt und der Prozessgeschichte

[59] An der Liegenschaft C. besteht Stockwerkeigentum. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer einer Stockwerkeinheit (Sonderrecht an den Büroräumlichkeiten A2 im 1. Obergeschoss Nordost und einem Archivraum im Untergeschoss). Die Beschwerdegegnerin, eine Immobiliengesellschaft, ist Eigentümerin der angrenzenden Stockwerkeinheit (Sonderrecht an den Büroräumlichkeiten A3 im 1. Obergeschoss Südwest und einem Archivraum im Untergeschoss).

[60] Entlang der Stockwerkeinheit A3 verläuft ein Balkon, dessen Stirnseite an die Stockwerkeinheit A2 grenzt. Im Aufteilungsplan, der Bestandteil der Gründungsurkunde vom 13. Januar 1988 ist, findet sich die Stockwerkeinheit A2 blau eingefärbt, der Balkon blau umrandet und die Stockwerkeinheit A3 ocker eingefärbt. Gemäss Art. 3 Abs. 1 des im Grundbuch angemerkten Stockwerkeigentümerreglements steht den betreffenden Eigentümern an den im Aufteilungsplan einbezogenen Balkonen das *dauernde Recht zur ausschliesslichen Benutzung* zu. Der Balkon wurde entsprechend dem Aufteilungsplan erstellt. Er ist jedoch nur von der Stockwerkeinheit A3 über eine Tür begehbar; auf der Seite der Stockwerkeinheit A2 befindet sich an der im Aufteilungsplan vorgesehenen Tür lediglich ein Fenster.

[61] Mit Klage vom 15. August 2017 beantragte der Beschwerdeführer, der Beschwerdegegnerin sei zu verbieten, ohne seine Zustimmung Dritten die Nutzung des im Aufteilungsplan blau umrandeten Balkons zu ermöglichen oder diesen selbst zu nutzen. Das Bezirksgericht March wies die Klage mit Urteil vom 25. November 2022 ab. Die dagegen erhobene Berufung wies das Kantonsgericht Schwyz mit Urteil vom 28. Mai 2024 ebenfalls ab. Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 1. Juli 2024 verlangt der Beschwerdeführer die Aufhebung des kantonsgerichtlichen Urteils und die Gutheissung seiner Klage.

Aus den Erwägungen

[62] Das Bundesgericht legt zunächst die Grundlagen des Stockwerkeigentums und des Sondernutzungsrechts dar. Das *Sondernutzungsrecht* verleihe das ausschliessliche Nutzungsrecht an gemeinschaftlichen Teilen und werde in der Regel einer bestimmten Stockwerkeinheit zugewiesen. Rechtsgrundlage bilde meist das Stockwerkeigentümerreglement. Obwohl das Sondernutzungsrecht obligatorischer und nicht dinglicher Natur sei, sei es einem dinglichen Recht angenähert: Es wirke gegenüber Rechtsnachfolgern, seine Beeinträchtigung stelle eine Verletzung des Miteigentums dar, es weise realobligatorische Züge auf und gelte als wohlerworben. Seine Änderung oder Aufhebung bedürfe der Zustimmung des unmittelbar betroffenen Stockwerkeigentümers (Art. 712g Abs. 4 ZGB). Die räumliche Ausscheidung erfolge häufig im Aufteilungsplan. Dieser bilde Teil des Begründungsakts, habe jedoch keine dingliche Wirkung und nehme ebenso wenig wie das Sondernutzungsrecht am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil (E. 4).

[63] Zwischen den Parteien war unbestritten, dass am fraglichen Balkon ein Sondernutzungsrecht und kein Sonderrecht besteht. Zu prüfen war, ob der aus dem Dienstbarkeitsrecht entwickelte Grundsatz der «natürlichen Publizität» auf dieses Sondernutzungsrecht Anwendung findet (E. 5.1).

[64] Die «*natürliche Publizität*» wurde in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung im Zusammenhang mit Dienstbarkeiten entwickelt. *Ihr Wesen besteht – wie das Bundesgericht ausführt – darin, dass ein nach aussen sichtbar in Erscheinung tretender tatsächlicher physischer Zustand den guten Glauben eines späteren Erwerbers in einen allgemein gehaltenen Grundbucheintrag unter bestimmten Voraussetzungen zerstören kann. Sie bilde damit eine Ausnahme vom Grundsatz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs und gelange zur Anwendung, wenn sich Lage und/oder Umfang eines im Grundbuch aufgenommenen Rechts nicht eindeutig aus dem Eintrag, jedoch aus nach aussen sichtbaren baulichen Vorrichtungen ergeben würden.* Die Rechtsprechung habe die «natürliche Publizität» nahezu ausschliesslich im Zusammenhang mit Wegrechten angewandt. Auch dort sei sie mit Zurückhaltung anzuwenden, da sie in den öffentlichen Glauben des Grundbuchs und das Publizitätsprinzip eingreife sowie die Stufenordnung von Art. 738 ZGB bei der Auslegung einer Dienstbarkeit unterlaufen könne (E. 5.2–5.3).

[65] Vorliegend gehe es um ein *Sondernutzungsrecht*, welches nicht von der Publizität des Grundbuchs erfasst werde. Daher stelle sich die Frage nach einer Ausnahme vom Schutz des guten Glaubens in das Grundbuch nicht und die Kernerwägung des Kantonsgerichts, die natürliche Publizität gehe der Registerpublizität vor, weil der Beschwerdeführer die Situation beim Erwerb der Stockwerkeinheit gekannt habe, ziele an der Sache vorbei. Ob der Grundgedanke der natürlichen Publizität dennoch auf Sondernutzungsrechte übertragen werden könnte, könne offenbleiben, da der vorliegende Sachverhalt keinerlei Analogie zu den bisher beurteilten (Dienstbarkeits-) Situationen aufweise. Denn es gehe nicht um die nähere Bestimmung eines nach Lage und Fläche unbestimmten Rechts. Der Aufteilungsplan sei weder unklar noch auslegungsbedürftig; der Balkon sei entsprechend dem Aufteilungsplan erstellt und später baulich nicht verändert worden. *Das Sondernutzungsrecht sei durch den Begründungsakt, d.h. durch das Reglement in Verbindung mit dem Aufteilungsplan, der Stockwerkeinheit A2 zugewiesen worden und nicht durch das Anbringen der Balkontür. Die Tür ermögliche einzig die tatsächliche Benutzung der der Stockwerkeinheit A2 zugewiesenen Fläche. Ebenso wenig vermöge die Lage der Zugangstür das Sondernutzungsrecht am Balkon aufzuheben oder gar der Stockwerkeinheit A3 zuzuweisen; hierfür wäre vielmehr ein Gemeinschaftsakt, konkret ein Stockwerkeigentümerbeschluss, unter Beachtung von Art. 712g Abs. 4 ZGB erforderlich.* Im Übrigen könne eine Tür baulich ohne Weiteres auch nachträglich so realisiert werden, wie sie auf dem Aufteilungsplan eingetragen sei (E. 5.4).

[66] Nach dem Gesagten waren die weiteren Vorbringen der Parteien gegenstandslos bzw. zielten an der Sache vorbei. Namentlich waren die gegenseitigen Vorwürfe der Bösgläubigkeit sowie die Frage der Beweislastverteilung unerheblich. Ebenso wenig verhalte sich der Beschwerdeführer – wie das Bundesgericht weiter ausführt – rechtsmissbräuchlich und sein Handeln stelle ein «*venire contra factum proprium*» dar. Denn der Beschwerdeführer habe nichts (Entgegengesetztes) getan und im Zusammenhang mit Nutzungsrechten begründe ein blosses Zuwarten mit der Rechtsausübung und das spätere Einreichen einer Abwehrklage grundsätzlich noch keinen Rechtsmissbrauch. Ein solcher lasse sich vorliegend auch nicht aus dem vorangegangenen Mietverhältnis ableiten. Ferner könne die Beschwerdegegnerin nichts aus der «natürlichen Lage» des Balkons ableiten, welcher um ihre Einheit A3 herumführe, zumal der Balkon auch an die Einheit A2 des Beschwerdeführers grenze und baulich ohne Weiteres (wie ursprünglich vorgesehen und im

Aufteilungsplan eingezeichnet) durch eine Tür zugänglich gemacht werden könne, weshalb der Beschwerdeführer in jeder Hinsicht auch ein legitimes Interesse an einer Rechtsausübung habe. Auch der Hinweis der Beschwerdegegnerin auf die Tatsache, dass der Beschwerdeführer die Stockwerkeinheit A2 gemäss Kaufvertrag «wie gesehen» erworben habe, sei nicht zielführend, da das Sondernutzungsrecht nicht auf dem Kaufvertrag, sondern auf der Gemeinschaftsordnung, d.h. auf dem Reglement in Verbindung mit dem Aufteilungsplan, beruhe und der Balkon seit jeher der Stockwerkeinheit A2 zur Sondernutzung zugewiesen sei (E. 6).

[67] Die Beschwerde wurde gutgeheissen. Das Urteil des Kantonsgerichts Schwyz vom 28. Mai 2024 wurde aufgehoben und der Beschwerdegegnerin verboten, ohne Zustimmung des Beschwerdeführers Dritten die Nutzung des im Aufteilungsplan blau umrandeten Balkons zu ermöglichen oder diesen selbst zu nutzen (E. 7).

3.4. Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung (Art. 712h, Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 75 ZGB)

[68] Das Bundesgericht befasst sich im *Urteil BGer 5A_82/2025 vom 19. Juni 2025* mit der Anfechtung verschiedener Beschlüsse einer Stockwerkeigentümerversammlung.²

Zum Sachverhalt und der Prozessgeschichte

[69] Das auf dem Grundstück Nr. zzz stehende Mehrfamilienhaus ist in Stockwerkeigentum aufgeteilt und umfasst zehn Wohnungen, dreizehn Bastelräume und acht Einstellhallenplätze. Nicht alle Inhaber eines Sonderrechts an einem Bastelraum oder Einstellhallenplatz sind zugleich Wohnungseigentümer.

[70] An der Stockwerkeigentümerversammlung vom 12. Juni 2021 wurden unter anderem Beschlüsse über den Mehraufwand bei Nichteinhaltung der Zahlungspflicht, den Nebenkostenverteilungsschlüssel, die Jahresrechnung, den Erneuerungsfonds, den Revisorenbericht und die Dechargeerteilung, das Budget 2021 sowie einen Abstellplatz für Roller gefasst. Sämtliche Anträge wurden gegen die Stimme von A. angenommen, der als Eigentümer einer Wohnung, eines Bastelraums, zweier Autoeinstellplätze sowie eines Anteils an der Einstellhalle über eine Wertquote von 96.25/1000 verfügt.

[71] Nach Durchführung eines Schlichtungsverfahrens erhob A. am 17. Januar 2022 Klage beim Zivilkreisgericht Basel-Landschaft West. Er beantragte die Aufhebung der genannten Beschlüsse. Das Zivilkreisgericht schrieb das Verfahren hinsichtlich des Beschlusses über den Abstellplatz für Roller als gegenstandslos ab und wies die Klage im Übrigen ab. Die dagegen erhobene Berufung wies das Kantonsgericht Basel-Landschaft mit Entscheid vom 29. Oktober 2024 ab. Mit Beschwerde in Zivilsachen gelangte A. an das Bundesgericht.

Aus den Erwägungen

[72] Die Anfechtung von Beschlüssen der Stockwerkeigentümerversammlung richtet sich nach Art. 712m Abs. 2 ZGB, der auf das Vereinsrecht und damit auf Art. 75 ZGB verweist. Mit der *Anfechtungsklage* kann geltend gemacht werden, der angefochtene Beschluss verletze das Gesetz

² Vgl. dazu MARTINA FRISCHKOPF, Anfechtbarkeit von Stockwerkeigentümerbeschlüssen, in: dRSK vom 3. März 2026.

oder die Statuten, denen im Stockwerkeigentumsrecht die insbesondere im Begründungsakt, im Reglement und in der Hausordnung festgelegte Gemeinschaftsordnung entspricht. Als Gesetzesverletzung gelten namentlich auch Verstösse gegen das Rechtsmissbrauchsverbot und das Gebot der Gleichbehandlung der Stockwerkeigentümer. Nicht überprüft werden können dagegen die Angemessenheit und Zweckmässigkeit eines Beschlusses (E. 3).

[73] Streitig war im vorliegenden Fall hauptsächlich, ob die Stockwerkeigentümergemeinschaft die Beiträge an die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung abweichend von den Wertquoten festsetzen durfte. Der Beschwerdeführer rügt eine gesetzeswidrige Auslegung des Reglements (E. 4).

[74] Nach Art. 712h Abs. 1 ZGB tragen die Stockwerkeigentümer die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung nach Massgabe ihrer Wertquoten. Dienen bestimmte gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen oder Einrichtungen einzelnen Stockwerkeinheiten nicht oder nur in ganz geringem Masse, ist dies bei der Kostenverteilung zu berücksichtigen (Art. 712h Abs. 3 ZGB). Das Bundesgericht erklärt, bei diesem Grundsatz der Kostenverteilung nach Wertquoten gemäss Art. 712h Abs. 1 ZGB handle es sich um eine *dispositive Vorschrift*, von der im Reglement abgewichen werden könne. Ein abweichender Kostenverteilungsschlüssel müsse jedoch Art. 712h Abs. 3 ZGB einhalten und genügend klar geregelt sein; andernfalls gelte das dispositive Gesetzesrecht (E. 4.1).

[75] Weiter hält das Bundesgericht fest, dass Reglementsbestimmungen nach dem Vertrauensprinzip auszulegen seien. Massgebend sei, wie die fragliche Bestimmung nach den gesamten Umständen nach Treu und Glauben verstanden werden dürfe und müsse (E. 4.5.1). Vorliegend sehe der Wortlaut der strittigen Reglementsbestimmung in Abweichung von der gesetzlichen Ordnung vor, dass «*situativ abgestimmt*» werde, «ob gemeinschaftliche Kosten nach Quoten oder durch 10 Parteien abgerechnet werden». Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers stünden die beiden Varianten aber nicht im Verhältnis von Regel und Ausnahme. Vielmehr könne jede von ihnen gewählt werden, wenn die Situation es gebiete. Zwar dürfe die Wahl nicht voraussetzungslos getroffen werden, dies führe aber nicht dazu, dass stets die gesetzliche Regel vorzuziehen sei, wenn keine sachlichen Gründe für ein Abweichen davon vorliegen würden. Massgebend seien vielmehr die Verhältnisse und Umstände des Einzelfalls, wie das Wort «*situativ*» nahelege. Der Stockwerkeigentümergemeinschaft komme dabei ein weites Ermessen zu, in das nur zurückhaltend einzugreifen sei. Etwas anderes ergebe sich auch nicht aus Sinn und Zweck der Bestimmung. Soweit der Beschwerdeführer dazu die Entstehungsgeschichte anrufe, stütze er sich auf Tatsachen, welche die Vorinstanz nicht festgestellt habe und die mangels hinreichender Sachverhaltsrüge unberücksichtigt bleiben müssten. Der systematische Zusammenhang innerhalb der Reglementsbestimmung spreche ebenfalls gegen die Auslegung des Beschwerdeführers, da der unterschiedlichen Nutzungsintensität unter den verschiedenen Eigentümergruppen bereits Ziff. 4.2 Abs. 3 des Reglements Rechnung trage, der es ermögliche, die entsprechenden Kosten einer einzelnen Gruppe aufzuerlegen. Die strittige Bestimmung könne sich daher nicht ausschliesslich auf dieselbe Interessenlage beziehen (E. 4.5.2).

[76] Die strittige Reglementsbestimmung sei zudem nicht unklar. Eine Unklarheit liege nicht schon dann vor, wenn die Stockwerkeigentümergemeinschaft auf die Würdigung der Verhältnisse im Einzelfall verweisen würde. Sowohl der Gegenstand der Regelung (gemeinschaftlichen Kosten) als auch der Verteilschlüssel (Verteilung nach Quoten oder auf 10 Parteien) seien hinreichend bestimmt. Eine Bestimmung im Reglement, wonach die Stockwerkeigentümergemeinschaft im Einzelfall entscheide, welcher Verteilschlüssel zur Anwendung gelange, sei sodann schon des-

halb nicht zu beanstanden, weil bereits das Gesetz ein Abweichen von der Kostenverteilung nach Wertquoten im Einzelfall zulasse (E. 4.5.3).

[77] Für Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft gelte das *Gebot der Gleichbehandlung*. Der Respekt vor dem Mehrheitsprinzip rufe jedoch nach einer gewissen Zurückhaltung bei der Überprüfung solcher Beschlüsse. Unterscheidungen zwischen Stockwerkeigentümern seien zulässig und oftmals nötig. Sie verstiesse erst dann gegen das Gleichbehandlungsgebot, wenn sie sachlich nicht begründet seien und eine gewisse Erheblichkeit erreichten. Dass der Stockwerkeigentümergeinschaft bei der Wahl des Kostenverteilungsschlüssels ein Ermessen zukomme, bewirke für sich allein noch keine Ungleichbehandlung. Ob das Gleichbehandlungsgebot eingehalten werde, zeige sich vielmehr erst bei der *konkreten Kostenverteilung im Einzelfall* (E. 4.5.4). Die strittige Reglementsbestimmung erwies sich somit gemäss Bundesgericht nicht als bundesrechtswidrig (E. 4.5.5).

[78] Der Beschwerdeführer wendete sich sodann gegen die konkrete Verteilung verschiedener Kosten. Das Bundesgericht führte hierzu aus, die Beweislast für die Tatsachen, welche eine Gesetzes- oder Reglementsverletzung begründen, trage der Anfechtungskläger. Dementsprechend hätte der Beschwerdeführer zunächst Tatsachen und Umstände zu behaupten und zu beweisen gehabt, die aufgezeigt hätten, dass die Wahl des Kostenverteilungsschlüssels gesetzes- oder reglementswidrig vorgenommen worden sei, d.h. die Stockwerkeigentümersammlung ihr Ermessen missbraucht habe. Weiter hätte der Beschwerdeführer, soweit er sich auf den Gleichbehandlungsgrundsatz berufe, zunächst aufzeigen müssen, dass überhaupt eine Ungleichbehandlung vorliege und diese erheblich sei. Diesen Anforderungen sei der Beschwerdeführer nicht gerecht geworden (E. 5.2.1 f.).

[79] Mit einer weiteren Rüge beanstandete der Beschwerdeführer, dass er sich an den *Anwaltskosten der Stockwerkeigentümergeinschaft* beteiligen müsse, die ihr in einem Verfahren gegen ihn entstanden waren (E. 6). Das Bundesgericht hält bezüglich dieses Punktes fest, dass die Stockwerkeigentümer sich an den Kosten der Verwaltungstätigkeit zu beteiligen hätten. Dazu gehörten auch die Kosten für Gerichts- und Verwaltungsverfahren, an denen die Stockwerkeigentümergeinschaft beteiligt sei. Verwaltungskosten seien sämtliche Kosten, die der Stockwerkeigentümergeinschaft bei der Erfüllung ihrer gesetzlichen und reglementarischen Aufgaben entstünden. Dazu zählten auch die Umsetzung ihrer Beschlüsse, solange diese nicht erfolgreich angefochten worden seien. Unerheblich sei dabei, wessen Interessen der Beschluss letztlich diene. Das Mehrheitsprinzip bringe es mit sich, dass auch Beschlüsse, die das Verhältnis der Gemeinschaft zu Dritten betreffen, nicht immer den objektiven und subjektiven Interessen sämtlicher Stockwerkeigentümer entsprächen. Es könne für die Charakterisierung der Kosten nicht darauf ankommen, ob die beteiligten Interessen das interne oder externe Verhältnis der Gemeinschaft betreffen würden. Da im Anfechtungsprozess ausschliesslich die Stockwerkeigentümergeinschaft passivlegitimiert sei und diese die Prozessführung der Verwaltung übertragen könne, stellten die entsprechenden Prozesskosten «Kosten der Verwaltungstätigkeit» i.S.v. Art. 712t Abs. 2 ZGB dar (E. 6.3.1).

[80] Von der Frage der Natur der Prozesskosten sei zu unterscheiden, wer diese im Innenverhältnis letztlich zu tragen habe. Ob ein obsiegender Stockwerkeigentümer trotz seines Prozesserfolgs an den Prozesskosten der Gemeinschaft beteiligt werden könnte, sei in der Lehre strittig, könne aber vorliegend offenbleiben. In der Lehre unbestritten sei hingegen, dass sich der unterliegende Stockwerkeigentümer an diesen Kosten beteiligen müsse. Der Beschwerdeführer zeige nicht auf, weshalb seine Kostenbeteiligung trotz seines Unterliegens gegen das Gleichbehandlungsgebot

verstossen sollte. Da er im Schlichtungsverfahren keine Parteientschädigung habe bezahlen müssen, sei es nicht zu beanstanden, dass er sich wenigstens teilweise an den von ihm verursachten Kosten beteiligen müsse (E. 6.3.2).

[81] Streitig war weiter die *Aufteilung des Erneuerungsfonds* in einen Teil «Garage» und einen Teil «Bastelräume/Wohnungen» (E. 7). Das Bundesgericht erinnert in diesem Zusammenhang daran, dass ein Erneuerungsfonds auch durch einen nachträglichen Beschluss, d.h. durch eine Reglementsänderung, begründet und ausgestaltet werden könne (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 5 ZGB). Dass dieser Beschluss – wie der Beschwerdeführer behauptet – nicht in das Reglement nachgetragen worden sei, ändere nichts an dessen Zulässigkeit. Ebenso sei es zulässig, für ein einzelnes Gebäude für jede Nutzungsart einen gesonderten Erneuerungsfonds zu schaffen. Inwiefern dies problematisch sein soll, legte der Beschwerdeführer nicht dar (E. 7.3).

[82] Auch in den weiteren Punkten bestätigte das Bundesgericht den vorinstanzlichen Entscheid und wies die Beschwerde insgesamt ab, soweit darauf eingetreten werden konnte (E. 8 ff.).

3.5. Stockwerkeigentümerversammlung; Vertretungsbeschränkung im Reglement; Ausschluss eines Anwalts von der Teilnahme (Art. 712p, Art. 712s Abs. 3 ZGB)

[83] Im Urteil 5A_803/2025 vom 2. Februar 2026 befasst sich das Bundesgericht mit der Frage, ob die Vertretung eines Stockwerkeigentümers an der Stockwerkeigentümerversammlung durch das Reglement auf Ehegatten oder andere Stockwerkeigentümer beschränkt werden darf und unter welchen Voraussetzungen eine solche Einschränkung des Vertretungsrechts zulässig ist.

Zum Sachverhalt und der Prozessgeschichte

[84] Die Liegenschaft Nr. xxx steht im Stockwerkeigentum. Die A. GmbH ist Eigentümerin mehrerer Stockwerkeinheiten. Das Reglement der Gemeinschaft sieht vor, dass sich jeder Stockwerkeigentümer an der Versammlung durch seinen Ehegatten oder einen anderen Stockwerkeigentümer vertreten lassen kann. Anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 19. August 2021 wollte sich die Geschäftsführerin der A. GmbH durch ihren Vater, einen Rechtsanwalt, vertreten lassen, der sie bereits an früheren Versammlungen vertreten hatte. Noch vor der formellen Eröffnung der Versammlung stimmte die Mehrheit der anwesenden Stockwerkeigentümer dagegen, ihn als Vertreter zuzulassen, worauf er die Versammlung verlassen musste.

[85] Am 23. Februar 2022 erhob die A. GmbH beim Bezirksgericht Siders Klage gegen den Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung. Sie beantragte hauptsächlich, der an der Versammlung vom 19. August 2021 gefasste Beschluss sei für nichtig zu erklären, eventualiter sei er aufzuheben. Das Bezirksgericht wies die Klage mit Entscheid vom 31. Oktober 2023 ab. Die dagegen erhobene Berufung wies das Kantonsgericht Wallis mit Urteil vom 18. August 2025 ab. Gegen dieses Urteil erhob die A. GmbH am 17. September 2025 Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht.

Aus den Erwägungen

[86] Das Bundesgericht führt aus, die Überprüfung der Vertretungsbefugnis stelle zwar grundsätzlich eine administrative Kontrollaufgabe des Versammlungsleiters ohne beschlussfassenden Charakter dar. Werde die Gültigkeit einer Vertretungsvollmacht jedoch ausdrücklich bestritten

und durch Abstimmung der anwesenden Stockwerkeigentümer entschieden, sei dieser Entscheid im Protokoll festzuhalten. Da ein solcher Beschluss die Gültigkeit der Versammlung beeinflussen könne, bestehe die *Protokollierungspflicht* auch dann, wenn er vor der formellen Eröffnung der Versammlung gefasst werde. Insoweit erwies sich die Auffassung der Vorinstanz als unzutreffend. Dies führte jedoch noch nicht zur Gutheissung der Beschwerde, da das angefochtene Urteil sich auf eine selbständige Eventualbegründung stützte, wonach die Klage selbst dann abzuweisen sei, wenn ein anfechtbarer Beschluss vorläge (E. 4.2).

[87] Es stellte sich die Frage, ob die Beschränkung der Vertretung eines Stockwerkeigentümers auf den Ehegatten oder einen anderen Stockwerkeigentümer das Teilnahmerecht an der Versammlung übermässig einschränkt bzw. die Ausübung der Rechte des Stockwerkeigentümers unverhältnismässig erschwert (E. 5.4).

[88] Das Bundesgericht hielt zunächst fest, dass jeder Stockwerkeigentümer das Recht habe, an der Versammlung teilzunehmen. Das Gesetz regle die Vertretung zwar nicht ausdrücklich, setze deren Möglichkeit in Art. 712p ZGB jedoch voraus. Durch einstimmigen Beschluss in der Begründungsurkunde oder im Reglement könne die Vertretung beschränkt, nicht aber vollständig ausgeschlossen werden. Fehle eine abweichende Regelung, könne sich der Stockwerkeigentümer grundsätzlich durch eine Person seiner Wahl vertreten lassen. Es sei schwierig, die zulässigen Grenzen für die Vertretung eines Stockwerkeigentümers abstrakt festzulegen. In der Lehre werde jedenfalls anerkannt, dass Beschränkungen auf andere Stockwerkeigentümer, Familienangehörige oder Bewohner der Gemeinschaft sowie eine Begrenzung der Anzahl der einer einzelnen Person übertragenen Vertretungsmandate zulässig seien. Unzulässig seien dagegen Einschränkungen, welche die Ausübung des Stimmrechts im konkreten Fall übermässig erschweren würden. Dabei könne das Beurteilungskriterium für eine familienähnliche Stockwerkeigentümergeinschaft nicht dasselbe sein wie für eine Stockwerkeigentümergeinschaft, in der die Verbindung zwischen den Miteigentümern im Wesentlichen beruflicher Natur (Einkaufszentrum) oder nicht besonders eng sei (Wohnsiedlung mit fünfzig oder mehr Wohnungen; E. 5.4.1).

[89] *Vorliegend umfasste die Stockwerkeigentümergeinschaft lediglich 21 Stockwerkeigentümer. Bei einer derart kleinen Gemeinschaft erscheine – wie das Bundesgericht erklärt – die Beschränkung der Vertretung auf Ehegatten und andere Stockwerkeigentümer grundsätzlich zulässig.* Sie schliesse die Vertretung nicht vollständig aus. Zudem mache die Beschwerdeführerin weder geltend, dass die Reglementsbestimmung nicht einstimmig beschlossen worden sei, noch lege sie dar, weshalb die darin vorgesehene Beschränkung zur Erreichung der mit einer kleinen Gemeinschaft verfolgten Ziele nicht erforderlich sei. Zwar dürfe eine solche Regelung den Kerngehalt des Teilnahmerechts eines Stockwerkeigentümers nicht aushöhlen. Die Beschwerdeführerin lege jedoch nicht dar, dass sie keinen Vertreter aus dem reglementarisch zugelassenen Personenkreis hätte finden können bzw. dass sie vollständig an der Teilnahme gehindert worden wäre. Ihr Stimmrecht sei daher nicht faktisch aufgehoben oder vereitelt worden (E. 5.4.2). Die Eventualbegründung der Vorinstanz wurde entsprechend bestätigt und die Beschwerde abgewiesen (E. 6).

4. Bauhandwerkerpfandrecht (Art. 837 ff. ZGB)

4.1. Provisorische Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts (Art. 839 Abs. 2 i.V.m. Art. 971 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB)

[90] Die Bundesgerichtsentscheide 5A_353/2025 und 5A_478/2025 vom 2. Oktober 2025 beschäftigten sich mit den Anforderungen an die Behauptungs- und Substantiierungslast hinsichtlich der Einhaltung der viermonatigen Eintragsfrist bei der *vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts*.

Zum Sachverhalt und der Prozessgeschichte

[91] Die Stiftung B. liess auf ihrem Grundstück Nr. xxx ein neues Spital errichten und beauftragte damit eine Arbeitsgemeinschaft aus verschiedenen Unternehmen. Die A. AG übernahm als Subunternehmerin im Rahmen dieses Bauprojekts den Einbau von Bodenbelägen. Nachdem sie Zementböden in das Gebäude eingebaut hatte, wurden diese von Dritten beschädigt, so dass die A. AG sie wieder zurückbauen musste. Die Rechnungen, welche sie der Arbeitsgemeinschaft zwischen dem 2. Januar und dem 2. Mai 2024 für den Rückbau stellte, blieben unbezahlt. Auch die Rechnungen (vom 26. Juli, 28. August und 27. Mai 2024) für den Einbau eines Sika-Bodenbelags, für welche sie von der Bauherrin direkt beauftragt worden war, sowie ein weiterer Restbetrag blieben offen.

[92] Mit Gesuchen vom 6. Januar und 19. Februar 2025 beantragte die A. AG beim Handelsgericht des Kantons Zürich, das zuständige Grundbuchamt sei anzuweisen, an dem Grundstück Nr. xxx Bauhandwerkerpfandrechte für die Pfandsummen von CHF 1'744'753.57 (Rückbau der Bodenbeläge, sowie darin eingerechnet CHF 100'000.00 für nicht vollendete Arbeiten; Verfahren 5A_478/2025) bzw. CHF 1'087'781.60 (Sika-Bodenbelag; Verfahren 5A_353/2025) zuzüglich Zinsen vorläufig im Grundbuch einzutragen.

[93] Das Handelsgericht ordnete zunächst die superprovisorische Eintragung der beantragten Pfandrechte an. Nach Anhörung der Stiftung B. wies es die Gesuche jedoch mit separaten Entscheidungen vom 2. April und 14. Mai 2025 ab und ordnete die Löschung der vorläufig eingetragenen Pfandrechte nach Eintritt der Rechtskraft an. Dagegen gelangte die A. AG mit zwei Beschwerden in Zivilsachen vom 7. Mai und 16. Juni 2025 ans Bundesgericht. Dieses vereinigte die beiden Verfahren (5A_353/2025 und 5A_478/2025).

Aus den Erwägungen

[94] Das Bundesgericht führte zunächst aus, der Streit drehe sich im Wesentlichen um die Frage, ob das Handelsgericht die Sachverhaltsgrundlagen für die Beurteilung der Einhaltung der Frist gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB willkürlich als nicht glaubhaft bzw. substantiiert erachtet habe (E. 3).

[95] Die Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts hat gemäss Art. 839 Abs. 2 ZGB spätestens vier Monate nach Vollendung der Arbeiten zu erfolgen. Gemäss Bundesgericht gilt für Arbeitsleistungen, die unter einen Werkvertrag fallen, eine *einheitliche Eintragsfrist*. Davon könne es Ausnahmen geben, namentlich wenn die Arbeitsleistungen bautechnisch nicht zusammengehören bzw. nicht zusammenhängen. Nach der Rechtsprechung gälten Arbeiten grundsätzlich als vollendet, wenn alle Verrichtungen ausgeführt seien, die Gegenstand des Werkvertrags bildeten. Geringfügige oder nebensächliche, rein der Vervollkommnung dienende Arbeiten oder Ausbesserungen wie der Ersatz gelieferter, aber fehlerhafter Teile oder die Behebung anderer Mängel

stellten grundsätzlich keine Vollendungsarbeiten dar. Geringfügige Arbeiten würden aber dann als Vollendungsarbeiten gelten, wenn sie unerlässlich seien; insoweit würden Arbeiten weniger nach quantitativen als vielmehr nach qualitativen Gesichtspunkten gewürdigt (E. 3.1).

[96] Das Bundesgericht führte weiter aus, für die vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts gemäss Art. 961 Abs. 3 ZGB gälten herabgesetzte Anforderungen an die Glaubhaftmachung. Die Eintragung dürfe nur verweigert werden, wenn der Bestand des Pfandrechts ausgeschlossen oder höchst unwahrscheinlich erscheine; im Zweifelsfall, bei unklarer oder unsicherer Rechtslage, sei die vorläufige Eintragung zu bewilligen und die endgültige Entscheidung dem ordentlichen Richter zu überlassen (E. 3.2). Davon zu unterscheiden sei jedoch die Behauptungs- und Substantiierungslast. Das herabgesetzte Beweismass entbinde die gesuchstellende Partei nicht davon, die Tatsachen, auf die sie ihren Pfandanspruch stützt, hinreichend zu behaupten und zu substantiieren. Dies gelte auch im Summarverfahren und die gesuchstellende Person müsse dabei bereits in der ersten Eingabe hinreichend substantiieren, da im Summarverfahren nur in Ausnahmefällen ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet werde. Ein Beweisverfahren könne fehlende Tatsachenbehauptungen nicht ersetzen (E. 3.3).

[97] Im Verfahren 5A_353/2025 machte die A. AG geltend, am 30. Oktober 2024 noch Arbeiten an den Sika-Bodenbelägen ausgeführt zu haben, weshalb die viermonatige Eintragsfrist gewährt sei (E. 4.1). Das Bundesgericht schützte die Auffassung des Handelsgerichts, wonach die A. AG nicht hinreichend dargelegt hatte, weshalb es sich bei den an diesem Datum ausgeführten Arbeiten ihrer Art und Zweckbestimmung nach um für die Vollendung des Werks notwendige Arbeiten gehandelt habe und inwiefern sie überhaupt im Zusammenhang mit der anwendbaren vertraglichen Grundlage gestanden hätten. Dies sei umso mehr erforderlich gewesen, als bereits vor dem 30. Oktober 2024 die Schlussrechnung gestellt worden sei und die A. AG auf der Grossbaustelle gestützt auf verschiedene Vertragsverhältnisse tätig gewesen sei. Die bloss stichwortartige Bezeichnung der ausgeführten Arbeiten hätte daher nicht genügt. Im Schluss des Handelsgerichts, die Tatbestandsvoraussetzung der Notwendigkeit der Arbeiten zur Vollendung sei nicht substantiiert und im Ergebnis nicht glaubhaft gemacht, erblickte das Bundesgericht daher keine Willkür (E. 4.3.1).

[98] Im Verfahren 5A_478/2025 betreffend die Rückbauarbeiten machte die A. AG geltend, das Handelsgericht habe willkürlich nicht als glaubhaft erachtet, dass am 6. September 2024 und später noch pfandberechtigte Arbeiten ausgeführt worden seien (E. 5). Auch hier vermochte die Beschwerdeführerin vor der Vorinstanz nicht hinreichend darzulegen, dass innerhalb der vier Monate vor Einreichung des Gesuchs noch fristwahrende Vollendungsarbeiten ausgeführt worden waren. Aus den mit dem Gesuch eingereichten Rechnungen ergaben sich gemäss Handelsgericht keine entsprechenden Arbeiten bis zum behaupteten Datum vom 6. September 2024. Zum Nachweis geeignete Arbeitsrapporte seien erst später eingereicht worden (E. 5.1). Das Bundesgericht schützte die Auffassung der Vorinstanz, wonach die A. AG die für die Einhaltung der Eintragsfrist massgebenden Tatsachen bereits im Gesuch hinreichend hätte behaupten und die entsprechenden Beweismittel rechtzeitig hätte einreichen müssen (E. 5.3.2). Auch der pauschale Hinweis auf eine funktionelle Einheit der verschiedenen auf der Baustelle ausgeführten Arbeiten vermochte gemäss Bundesgericht keine willkürliche Beweiswürdigung aufzuzeigen (E. 5.3.3).

[99] Das Bundesgericht wies beide Beschwerden ab, soweit darauf einzutreten war (E. 6).

4.2. Vorläufige Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 i.V.m. Art. 839 Abs. 2 i.V.m. Art. 971 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB; Art. 798 Abs. 2 ZGB)

[100] Im Urteil *BGer 5A_1102/2025 vom 18. Februar 2026* setzte sich das Bundesgericht mit der vorläufigen Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts auseinander.

Zum Sachverhalt und der Prozessgeschichte

[101] Die A. AG führte, gestützt auf einen Werkvertrag mit der B. AG, auf den beiden aneinander grenzenden Grundstücken Nrn. xxx und yyy, die beide im Eigentum der B. AG stehen, Gipserarbeiten aus. Am 24. April 2025 beantragte die A. AG beim Bezirksgericht Appenzell Innerrhoden die vorläufige Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten auf dem Grundstück Nr. xxx für eine Pfandsumme von CHF 384'104.80 sowie auf dem Grundstück Nr. yyy für eine Pfandsumme von CHF 1'418'771, jeweils nebst Verzugszins. Das Bezirksgericht wies das Gesuch am 18. Juni 2025 mangels genügender Substantiierung ab.

[102] Dagegen gelangte die A. AG mit Berufung ans Kantonsgericht Appenzell Innerrhoden, welches zunächst die superprovisorische Vormerkung der beantragten Bauhandwerkerpfandrechte verfügte, die Berufung in der Folge jedoch abwies und die Löschung der superprovisorisch vorgemerkten Pfandrechte anordnete. Die A. AG gelangte daraufhin mit Beschwerde in Zivilsachen vom 18. Dezember 2025 an das Bundesgericht.

Aus den Erwägungen

[103] Das Bundesgericht führte zunächst aus, der Streit drehe sich um die Frage, welche *Substantiierungsanforderungen* im Verfahren um vorsorgliche Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechts gälten, wenn aufgrund eines Werkvertrags pfandberechtigte Arbeiten auf mehreren Grundstücken ausgeführt würden und die Pfandsumme nach Massgabe des Werts der auf ihnen ausgeführten Arbeiten auf die einzelnen Grundstücke zu verteilen sei (E. 3).

[104] Dabei verwies es zunächst auf die bereits in den vorstehend besprochenen Entscheiden 5A_353/2025 und 5A_478/2025 vom 2. Oktober 2025 dargestellten Grundsätze zum herabgesetzten Beweismass und zur Behauptungs- und Substantiierungslast (E. 3, oben Rz. 96). Weiter führte das Bundesgericht aus, dass bei *Arbeiten auf mehreren Grundstücken* das gesetzliche Grundpfandrecht in der Form eines auf jedem einzelnen Grundstück lastenden Teilpfandes für den Bruchteil der Forderung, für die der Eigentümer hafte, verlangt werden müsse (siehe Art. 798 Abs. 2 ZGB). Gemäss Bundesgericht haben die Handwerker und Unternehmer daher grundsätzlich für jedes Grundstück eine genaue Abrechnung über die ausgeführten Arbeiten, das gelieferte Material und die angewendeten Einheitspreise zu führen und sie getrennt in Rechnung zu stellen, selbst wenn mit dem Auftraggeber ein Global- oder Pauschalpreis vereinbart wurde. Denn der Umfang der mit dem Grundpfandrecht sicherzustellenden Forderung müsse genau quantifiziert und beziffert werden können. Es müsse nachvollziehbar sein, welche Arbeiten zu welchem Wert auf welchem Grundstück ausgeführt worden seien. Eine abstrakte Aufteilung der Gesamtkosten auf die Grundstücke bzw. deren Aufteilung auf der Grundlage z.B. des Umfangs der Grundstücke sei grundsätzlich unzulässig. Die Grundeigentümer verschiedener Grundstücke müssten es sich grundsätzlich nicht gefallen lassen, dass ihr Grundstück mit einer höheren Pfandsumme belastet werde, als es dem Wert der darauf vorgenommenen Arbeiten entspreche. Immerhin gewähre die Praxis insofern Erleichterungen, als der gesuchstellenden Partei im Verfahren um vorläufige Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten erlaubt werde, zu den einzelnen Grundstücken nachvollziehbar zugewiesenen Pfandsummen eine Sicherheitsmarge von bis zu 20 % aufzurechnen. Auch wenn der strikte Nachweis der prozentualen Aufteilung im Summarverfahren noch nicht geführt werden könne, müssten dennoch zumindest die Tatsachen dargelegt werden, welche für die vorläufige Aufteilung der Pfandsumme auf die verschiedenen Grundstücke wesentlich seien und die Schätzung nachvollziehbar machen würden (E. 3.4).

[105] Vorliegend hatte die A. AG lediglich behauptet, von der Gesamtforderung entfielen CHF 1'418'771 auf das Grundstück Nr. yyy und CHF 384'104.80 auf das Grundstück Nr. xxx. Zur Begründung verwies sie auf eine Beilage mit einer prozentualen Aufteilung des Gesamtrechnungsbetrags, ohne darzulegen, wie diese Aufteilung zustande gekommen war. Das Bundesgericht schützte die Beurteilung der Vorinstanz, wonach der Substantiierungspflicht damit nicht Genüge getan wurde (E. 4.1–4.3).

[106] Die A. AG machte geltend, eine genaue Aufteilung sei ihr nicht zumutbar gewesen. Die einzelnen Räume hätten sich über mehrere Grundstücke erstreckt, ihr hätten keine entsprechenden Pläne zur Verfügung gestanden und ihr sei der Zugang zum Grundstück verwehrt worden. Das Bundesgericht führte aus, es sei zwar nicht ausgeschlossen, dass bestimmte Umstände eine pfandberechtigte Partei davon entbinden könnten, über die auf den einzelnen Grundstücken ausgeführten Bauleistungen gesondert Buch zu führen. Solche Ausnahmen seien jedoch nur mit grosser Zurückhaltung anzunehmen und müssten rechtzeitig behauptet und bewiesen werden. Die A. AG stütze sich auf Sachverhaltselemente, welche die Vorinstanz nicht festgestellt habe bzw. welche von ihr auch nicht rechtzeitig von ihr behauptet worden seien. Auch diese Rüge (Unzumutbarkeit der genauen Aufteilung) befand das Bundesgericht dementsprechend als unbegründet (E. 4.7).

[107] Das Bundesgericht wies die Beschwerde ab, soweit darauf eingetreten werden konnte (E. 5).

5. Schuldbriefrecht (Art. 842 ff. ZGB)

5.1. Löschung von Schuldbriefen; Grundbuchberichtigungsklage (Art. 801, 826, 842, 853 f., 855, 857 und 975 ZGB)

[108] Im Urteil 5A_381/2025 vom 4. März 2026 befasste sich das Bundesgericht mit der Frage, ob die Tilgung einer Forderung, zu deren Sicherung Schuldbriefe übereignet wurden, auch die Schuldbriefforderung und das Grundpfandrecht untergehen lässt und deshalb eine Löschung der Schuldbriefe mittels Grundbuchberichtigungsklage verlangt werden kann.

Zum Sachverhalt und der Prozessgeschichte

[109] Die B. AG ist Eigentümerin eines Grundstücks in V., auf dem acht Namensschuldbriefe im ersten bis achten Rang über insgesamt CHF 2 Mio. lasten. Diese Schuldbriefe hielt ursprünglich die Bank D. als Sicherheit für ein der B. AG gewährtes Hypothekendarlehen. Nachdem die Bank das Darlehen im Jahr 2000 gekündigt hatte, beabsichtigte die B. AG, das belastete Grundstück für CHF 1'060'000 an A. zu verkaufen. Noch vor Abschluss des Kaufvertrags überwies A. den Kaufpreis an den vorgesehenen Notar. Die Bank indossierte die Schuldbriefe mit Zustimmung der B. AG an A. und übermittelte sie dem Notar, der sie an A. weiterleitete und den Kaufpreis auf ein Konto der B. AG bei der Bank D. überwies. Die Bank D. verwendete den Betrag zur teilweisen Tilgung des Hypothekendarlehens. Der Kaufvertrag über das Grundstück kam in der Folge jedoch nicht zustande.

[110] Am 8./22. Oktober 2001 vereinbarten A. und E., damals einzelzeichnungsberechtigter Verwaltungsrat der B. AG, dass A. die Schuldbriefe für CHF 1'060'000 an E. «verkauft». Obwohl A. diesen Betrag erhielt, übertrug er die Schuldbriefe nicht an E. Daraufhin trat E. seine Ansprüche gegen A., insbesondere den Anspruch auf Übertragung der Schuldbriefe, am 20. Dezember

2016 an die B. AG ab. Nachdem die B. AG in einem vorsorglichen Massnahmeverfahren die Hinterlegung der Schuldbriefe beim Bezirksgericht Münchwilen erwirkt hatte, erhob sie am 7. Juni 2018 Klage gegen A. Sie beantragte unter anderem die Herausgabe der Schuldbriefe, eventua-
liter deren richterliche Löschung im Grundbuch, sowie verschiedene Subeventualbegehren auf Herabsetzung der Schuldbriefforderungen. Mit Entscheid vom 24. August 2023 ordnete das Bezirksgericht unter anderem an, die hinterlegten Schuldbriefe seien nach Eintritt der Rechtskraft an die B. AG herauszugeben.

[111] A. erhob dagegen Berufung beim Obergericht des Kantons Thurgau und beantragte die Aufhebung des erstinstanzlichen Entscheids sowie die Abweisung der Klage. Mit Entscheid vom 31. Oktober 2024 hob das Obergericht die Anordnung zur Herausgabe der Schuldbriefe auf, stellte fest, dass diese zu Unrecht im Grundbuch eingetragen seien, wies das Grundbuchamt Emmental-Oberaargau an, die Schuldbriefe zu entkräften und im Grundbuch zu löschen, und bestätigte im Übrigen den angefochtenen Entscheid. Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 15. Mai 2025 gelangte A. ans Bundesgericht.

Aus den Erwägungen

[112] Zunächst war zu prüfen, ob die Tilgung einer Forderung, zu deren Sicherung Schuldbriefe übereignet wurden, das Pfandrecht untergehen lässt und das Grundbuch insoweit durch Löschung des Pfandrechts zu berichtigen sei (E. 4). Das Bundesgericht hält zunächst fest, die Grundbuchberichtigungsklage nach Art. 975 Abs. 1 ZGB diene der Löschung bzw. Änderung eines mit der materiellen Rechtslage nicht übereinstimmenden Grundbucheintrags. Ungerechtfertigt sei ein Eintrag jedoch nur, wenn er von Anfang an nicht hätte erfolgen dürfen. Erweise sich ein Eintrag erst nachträglich infolge einer Änderung der materiellen Rechtslage als unrichtig, stehe die Grundbuchberichtigungsklage hingegen grundsätzlich nicht zur Verfügung. Ausnahmen von diesem Grundsatz würden insbesondere für Dienstbarkeiten, an denen das berechtigte Grundstück alles Interesse verloren habe (Art. 736 ZGB), sowie für die Löschung einer Grundpfandverschreibung nach Art. 826 ZGB, wenn die gesicherte Forderung untergegangen sei, bestehen. Für eine solche Ausnahme habe sich die Vorinstanz auch für den Fall ausgesprochen, dass das Pfandrecht mit der Tilgung der Schuldbriefforderung entfalle. Vom Bundesgericht zu prüfen war daher, ob dies zutreffend ist (E. 4.1).

[113] Das Bundesgericht stellte zunächst fest, dass – anders als nach Auffassung der Vorinstanz – vorliegend das seit dem 1. Januar 2012 geltende Recht anzuwenden sei. Denn während altes Recht für die Rechte und Pflichten des Gläubigers und des Schuldners gelte, soweit es sich um Vertragswirkungen handle (Art. 26 Abs. 1 SchlT ZGB), sei neues Recht für die von Gesetzes wegen eintretenden und vertraglich nicht abzuändernden Wirkungen anzuwenden (Art. 26 Abs. 2 SchlT ZGB). Vorliegend komme es auf die *gesetzlichen Wirkungen der Schuldbriefe* an, weshalb das *neue Recht* gelte. Da die Revision des Immobiliarsachenrechts für den Papier-Schuldbrief, von hier nicht massgebenden Ausnahmen abgesehen, keine inhaltlichen Änderungen mit sich brachte, wirke sich die Anwendbarkeit des neuen Rechts auf das Ergebnis jedoch nicht aus (E. 4.2.1).

[114] Das Bundesgericht führt weiter aus, *durch den Schuldbrief werde eine persönliche Forderung begründet, die grundpfändlich sichergestellt sei* (Art. 842 Abs. 1 ZGB). Als akzessorisches Nebenrecht bestehe das Pfandrecht nur, soweit die Forderung bestehe. Beim Schuldbrief gelte dies auch umgekehrt: Grundpfandforderung und Grundpfandrecht würden eine strikte Einheit bilden; sie würden durch den Grundbucheintrag in identischem Betrag erzeugt und seien fortan

untrennbar verbunden; keines der beiden Elemente könne ohne das andere oder in ungleicher Höhe bestehen, d.h. sie würden eine notwendige Schicksalsgemeinschaft bilden. Sie würden gemeinsam entstehen und gemeinsam erlöschen. Mit dem Schuldbrief werde zudem stets eine neue Forderung begründet, die entweder neben die Forderung aus dem Grundverhältnis (Grundforderung), zu deren Sicherung der Schuldbrief errichtet oder übertragen worden sei, hinzutrete, oder – im Falle der Novation – an deren Stelle trete. Werde ein Schuldbrief dem Gläubiger zur Sicherung einer Grundforderung fiduziarisch übereignet oder als Faustpfand übergeben, würden Grundforderung und Schuldbriefforderung nebeneinander bestehen bleiben. Veränderungen der Grundforderung hätten somit keinen Einfluss auf den Bestand der Schuldbriefforderung. *Akzessorietät besteht nur zwischen Schuldbriefforderung und Pfandrecht, nicht jedoch zwischen Pfandrecht und der besicherten Grundforderung.* Die Tilgung der Grundforderung habe daher nicht den Untergang des Pfandrechts zur Folge, sondern begründe lediglich einen Anspruch auf Rückgabe des Schuldbriefs gemäss der getroffenen Sicherungsvereinbarung (E. 4.2.2).

[115] Nach den Feststellungen der Vorinstanz seien die Schuldbriefe dem Beschwerdeführer zur Sicherung seines etwaigen Rückerstattungsanspruchs hinsichtlich des bereits bezahlten Kaufpreises übereignet worden. *Der Rückerstattungsanspruch (Grundforderung) und die Schuldbriefforderung hätten somit nebeneinander bestanden. Die Tilgung der Grundforderung konnte daher den Untergang der Schuldbriefforderung nicht bewirken.* Der von der Vorinstanz angenommene Lösungsanspruch lasse sich somit mit dem von ihr festgestellten Sachverhalt nicht begründen (E. 4.2.3).

[116] Die Beschwerdegegnerin argumentierte, die Schuldbriefforderung selbst sei untergegangen. Dem Beschwerdeführer stehe weder eine Grundforderung noch eine Forderung aus den Schuldbriefen selbst zu, weil er darauf verzichtet habe. Das Bundesgericht erwägt hierzu, die Vorinstanz habe allein ausgeführt, der Beschwerdeführer habe gegenüber der Beschwerdegegnerin auf weitere Ansprüche «verzichtet», indem er sämtliche ihm gegen sie zustehenden Ansprüche an E. abgetreten habe. Davon könne die Schuldbriefforderung selbst nicht erfasst sein, da sie nur mit dem Schuldbrief übertragen werden könne. Im Übrigen würde selbst die vollständige Tilgung der Schuldbriefforderung diese nicht untergehen lassen. Dies folge aus der gesetzlichen Konzeption des Schuldbriefs, welche den Eigentümerschuldbrief ausdrücklich zulässt. *Die Tilgung begründe nach Art. 853 Ziff. 1 ZGB lediglich einen schuldrechtlichen Anspruch auf Rückübertragung des Schuldbriefs. Nach dessen Rückübertragung könne der Schuldner den Schuldbrief im Grundbuch bestehen lassen und weiterverwenden oder ihn entkräften und löschen lassen. Erst mit der Entkräftung und der Löschung des Grundbucheintrags gehen Schuldbriefforderung und Pfandrecht unter* (E. 4.2.5).

[117] Da demnach das Pfandrecht nicht untergegangen sei, komme für die Löschung der Schuldbriefe die Grundbuchberichtigungsklage gemäss Art. 975 ZGB von vornherein nicht in Betracht. Der angefochtene Entscheid erweise sich daher als bundesrechtswidrig. Auf die weiteren Rügen des Beschwerdeführers brauche nicht eingegangen zu werden. Da die Vorinstanz den erstinstanzlichen Entscheid hinsichtlich des gestützt auf das Rechtsmissbrauchsverbot gemäss Art. 2 Abs. 2 ZGB bejahten Rückgabeanspruchs nicht überprüft hatte, konnte das Bundesgericht nicht reformatorisch entscheiden. Die Sache wurde zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen (E. 4.3).

6. Besitz und Grundbuch (Art. 919 ff. ZGB)

[118] Das Bundesgericht hat im Urteil *5A_333/2026 vom 15. Mai 2026* entschieden, dass ein verpfändetes Picasso-Gemälde bei einer Zürcher Bank bleiben kann. Die II. zivilrechtliche Abteilung befasste sich darin mit vorsorglichen Massnahmen zur Herausgabe eines Kunstwerks.³

7. Bewilligungsgesetz

7.1. Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland; Bewilligungsfreier Miterwerb von Personalwohnungen eines Hotelbetriebs nach dem BewG

[119] Im Urteil *2C_286/2025 vom 31. März 2026* befasste sich das Bundesgericht mit der Frage, unter welchen Voraussetzungen Personalwohnungen eines Hotelbetriebs als bewilligungsfreier Miterwerb einer Betriebsstätte nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) zulässig sind und welche Anforderungen an die betriebliche Notwendigkeit des Miterwerbs zu stellen sind.

Zum Sachverhalt und zur Prozessgeschichte

[120] Die A. SA, eine im Schweizer Handelsregister eingetragene Aktiengesellschaft mit dem Zweck, Restaurationsbetriebe zu betreiben, zu erwerben, zu gründen und zu führen, erwarb mit Kaufvorvertrag vom 15. Juli 2022 ein Kaufrecht am Grundstück Nr. xxx, auf welchem sich das B. Hotel befindet. Der Hotelkomplex weist eine Geschossfläche von 5'355 m² auf und umfasst unter anderem eine Direktionswohnung sowie 22 Personalbetten. Mit Feststellungsverfügung vom 21. September 2022 stellte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli fest, dass der Kaufvorvertrag *nicht der Bewilligungspflicht nach dem BewG unterliege*. Am 1. November 2022 erwarb die A. SA das Alleineigentum am Grundstück. Nachdem sie am 26. Mai 2023 ein Baugesuch eingereicht hatte, ergab sich, dass die Personalwohnungen im ursprünglichen Feststellungsverfahren nicht berücksichtigt worden waren. Das Regierungsstatthalteramt gewährte der A. SA das rechtliche Gehör zu einem allfälligen Widerruf der Feststellungsverfügung und stellte eine neue Verfügung in Aussicht.

[121] Mit Verfügung vom 13. Februar 2024 bestätigte das Regierungsstatthalteramt die *Bewilligungsfreiheit des Erwerbs des Grundstücks sowie des Miterwerbs der Direktionswohnung*. Gleichzeitig stellte es fest, dass auch die 22 Personalbetten in 20 Personalzimmern unter der Auflage bewilligungsfrei miterworben werden könnten, dass sie ausschliesslich zur Unterbringung von Hotelpersonal oder, nach entsprechender baurechtlicher Umnutzung, als Hotelzimmer für Gäste genutzt werden dürfen. Die Vermietung an Dritte wurde untersagt. Zudem wies das Regierungsstatthalteramt das Grundbuchamt an, nach Eintritt der Rechtskraft auf dem Grundstück die *Anmerkung «Auflagen gem. BewG»* einzutragen.

[122] Das Bundesamt für Justiz erhob am 20. März 2024 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern gegen die Verfügung vom 13. Februar 2024. Es beantragte die Aufhebung der

³ Vgl. dazu CÉCILE MAAG, Ein Picasso und die Grenzen des vorsorglichen Rechtsschutzes, in: dRSK vom 19. August 2026.

Dispositivziffern betreffend die Personalzimmer sowie die Feststellung, dass deren Erwerb der Bewilligungspflicht nach dem BewG unterliege. Mit Urteil vom 22. April 2025 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde ab. Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gelangte das Bundesamt für Justiz ans Bundesgericht.

Aus den Erwägungen

[123] Umstritten war, ob der *Miterwerb von Personalzimmern in einer Hotelliegenschaft der Bewilligungspflicht nach dem BewG unterliegt*. Das Bundesgericht führte aus, das BewG beschränke den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, um die Überfremdung des einheimischen Bodens zu verhindern. Diese Zielsetzung bilde den einzigen Gesetzeszweck. Der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland sei deshalb *grundsätzlich bewilligungspflichtig* (E. 3.1). Ausnahmsweise bedürfe jedoch der Erwerb eines Grundstücks keiner Bewilligung, wenn dieses als ständige Betriebsstätte eines Handels-, Fabrikations- oder eines anderen nach kaufmännischer Art geführten Gewerbes, eines Handwerksbetriebs oder eines freien Berufs diene (Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG). Der *Begriff der Betriebsstätte* sei dabei restriktiv zu verstehen. Erforderlich sei, dass das Grundstück unmittelbar der wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens oder eines freien Berufs diene. Die reine Wohnnutzung sowie die Nutzung durch Verwaltungsbehörden seien damit grundsätzlich ausgeschlossen (E. 3.2). Das Gesetz lasse den bewilligungsfreien Miterwerb von Wohnungen zu, wenn beim Erwerb einer Betriebsstätte gleichzeitig durch Wohnanteilsvorschriften vorgeschriebene Wohnungen oder dafür reservierte Flächen miterworben werden (Art. 2 Abs. 3 BewG) oder Landreserven zusammen mit einem Betriebsstättengrundstück erworben werden, wenn diese einen Drittel der gesamten Fläche nicht übersteigen (Art. 18a Abs. 1 lit. c BewV). Darüber hinaus habe die Rechtsprechung weitere *Miterwerbstatbestände* anerkannt, namentlich wenn der Wohnraum für den Betrieb eines Unternehmens oder für die Ausübung der wirtschaftlichen Tätigkeit notwendig sei oder praktisch nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand von der Betriebsstätte abgetrennt werden könnte (E. 3.3). Die Revision des BewG von 1997 sollte Investitionen in schweizerische Betriebsstättengrundstücke erleichtern. Weder sollte jedoch der Begriff der Betriebsstätte aufgeweicht noch die Errichtung von Wohnbauten auf breiter Basis ermöglicht werden (E. 3.4).

[124] Unbestritten sei, dass der Erwerb des Grundstücks Nr. xxx durch die Beschwerdegegnerin dem BewG unterstehe und sie dieses als Betriebsstätte bewilligungsfrei erwerben dürfe. Streitig sei einzig, ob sie auch die 20 Personalwohnungen bewilligungsfrei miterwerben dürfe (E. 4.1). Die Personalwohnungen könnten nicht als Teil einer Betriebsstätte i.S.v. Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG betrachtet werden. Sie dienten einem Wohnzweck und nicht der für den Betriebsstättenbegriff charakteristischen wirtschaftlichen Tätigkeit (E. 4.2). Der Miterwerb gestützt auf Art. 2 Abs. 3 BewG komme sodann nicht in Betracht, da keine entsprechenden Wohnanteilsvorschriften bestehen würden. Die *Vorinstanz* habe den *Miterwerb der Personalwohnungen* jedoch gestützt auf die Rechtsprechung als zulässig erachtet, weil sie diese als *betrieblich notwendig* einstufte (E. 4.3).

[125] Das Bundesgericht führte hierzu aus, sowohl nach altem als auch nach neuem Recht setze die Annahme der betrieblichen Notwendigkeit einen *funktionellen Zusammenhang* zwischen dem Wohnraum und der in der Betriebsstätte ausgeübten wirtschaftlichen Tätigkeit voraus. Der Wohnraum müsse der Betriebsstätte in diesem Sinn dienen. Die um einen bewilligungsfreien Erwerb ersuchende Person treffe diesbezüglich eine Mitwirkungspflicht (E. 5.1). An den funktionellen Zusammenhang würden hohe Anforderungen gestellt. Es genüge nicht, dass der Wohnraum betrieblich sinnvoll oder nützlich sei. Der Miterwerb müsse vielmehr die *einzigste Möglichkeit*

darstellen, den Betrieb aufrechtzuerhalten. Als Beispiele nenne die Literatur und Verwaltungspraxis Wohnraum für einen Hauswart oder Techniker, der aus Sicherheitsgründen eine Anlage in der Betriebsstätte permanent überwachen müsse (E. 5.2). Der bewilligungsfreie Miterwerb von Wohnraum stelle einen Ausnahmetatbestand dar. Sei der funktionelle Zusammenhang gegeben, dürfe daher *nicht mehr Wohnfläche bewilligungsfrei miterworben werden als erforderlich.* Die Betriebsnotwendigkeit weise insofern auch eine flächenmässige Komponente auf (E. 5.3). Der Miterwerb zu betrieblichen Zwecken sei zudem zeitlich nur eingeschränkt möglich. Er setze grundsätzlich voraus, dass die ausländische Person bereits im Zeitpunkt des Erwerbs der Betriebsstätte den Bedarf an Wohnraum erkenne und sich für einen Miterwerb aus betrieblichen Gründen entscheide (E. 5.4). Ob eine *betriebliche Notwendigkeit* vorliege, beurteile sich nach der tatsächlichen oder erwartbaren Nutzung des Grundstücks unter Berücksichtigung der raumplanungs- und baurechtlichen Verhältnisse. Der Miterwerb aufgrund betrieblicher Notwendigkeit sei als Ausnahme von der Bewilligungspflicht restriktiv anzuwenden. Fehle die betriebliche Notwendigkeit, sage dies noch nichts über die Bewilligungsfähigkeit des Miterwerbs aus (E. 5.5).

[126] Nach den für das Bundesgericht verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz würden sich die Personalzimmer auf demselben Grundstück und im selben Gebäude wie das Hotel befinden und seien zusammen mit diesem erworben worden. Der Personaltrakt umfasse rund 8 % der gesamten Geschossfläche und bestehe aus 20 Zimmern ohne oder nur mit eingeschränkter Infrastruktur. Der Hotelbetrieb beschäftige derzeit 41, künftig rund 50 Mitarbeitende. Die Vorinstanz habe zudem festgestellt, dass der Betrieb wegen seiner Lage in einer Tourismusregion auf Saisonarbeitskräfte angewiesen sei, Wohnraum knapp sei und der Hotelbetrieb aufgrund der örtlichen Verkehrsverhältnisse für auswärtige Mitarbeitende nur schwer erreichbar sei. Schliesslich befände sich das Grundstück in einer Hotelzone, in welcher Wohnungen für Betriebspersonal zulässig seien (E. 6.2).

[127] Das Bundesgericht hielt fest, dass die zeitlichen *Voraussetzungen des Miterwerbstatbestands erfüllt* seien, da die Personalwohnungen zusammen mit der Betriebsstätte erworben worden seien (E. 6.3). Ein «klassischer» Hotelbetrieb könne eine *durchgehende Präsenz von Personal erfordern*, um auf die Anfragen der Gäste auch am Abend, am Morgen oder während der Nacht reagieren zu können (E. 6.4). Zwar führten Wohnungsknappheit und Schwierigkeiten bei der Personalrekrutierung in Tourismusregionen für sich allein nicht zu einer Lockerung der Anforderungen an den bewilligungsfreien Miterwerb. Massgebend seien vielmehr das *Betriebskonzept sowie die verkehrstechnischen, örtlichen und raumplanungsrechtlichen Gegebenheiten des Einzelfalls* (E. 6.5).

[128] Das Bundesgericht kam zum Schluss: Unter Berücksichtigung der aussergewöhnlichen örtlichen und verkehrstechnischen Verhältnisse erwiesen sich die vom Beschwerdeführer genannten Alternativen, wie ein Fahrdienst oder die Unterbringung des Personals ausserhalb des Hotels, zwar als theoretisch möglich, praktisch jedoch kaum oder jedenfalls nicht ohne unverhältnismässigen Aufwand umsetzbar (E. 6.6). *Die Vorinstanz habe sich jedoch nicht mit den konkreten betrieblichen Bedürfnissen der Beschwerdegegnerin auseinandergesetzt. Sie begründe insbesondere nicht, weshalb die Unterbringung von rund der Hälfte der Belegschaft betrieblich notwendig sein soll. Der Miterwerb komme nur für Wohnraum in Betracht, der für Personen bestimmt sei, welche für die Aufrechterhaltung des Betriebs unabdingbar seien.* Zudem fehlten Feststellungen dazu, dass der Miterwerb die einzige Möglichkeit zur Sicherstellung des Betriebs darstelle. Anzuführen sei, dass sich der bewilligungsfreie Miterwerb sämtlicher Personalzimmer auch nicht aus bautechnischen Gründen aufdränge. Es wäre technisch und sachenrechtlich ohne allzu grossen Aufwand möglich

gewesen, den Personaltrakt vom Hotel abzutrennen, da er über ein eigenes Treppenhaus verfüge (E. 6.7).

[129] Die Beschwerdegegnerin habe zudem ihre Mitwirkungspflicht verletzt, indem sie nicht konkret dargelegt habe, weshalb Wohnraum für 22 Mitarbeitende zur Sicherstellung des Hotelbetriebs erforderlich sei (E. 6.8). Demnach ergab sich, dass das angefochtene Urteil nicht alle Aspekte des von der Rechtsprechung entwickelten Miterwerbstatbestands behandelt habe. Die Beschwerde wurde daher gutgeheissen. Eine Rückweisung erübrigte sich aufgrund der verletzten Mitwirkungspflicht. Der Beschwerdegegnerin stünde es frei, ein neues Gesuch einzureichen und die betriebliche Notwendigkeit des Miterwerbs konkret darzulegen (E. 6.9).

Prof. Dr. iur. BARBARA GRAHAM-SIEGENTHALER, LL.M., Rechtsanwältin, ordentliche Professorin für schweizerisches und internationales Privatrecht sowie Rechtsvergleichung an der Universität Luzern.

CARLA HOOL, MLaw, Rechtsanwältin und Notarin des Kantons Luzern, Partnerin bei ADLEGEM Rechtsanwälte und Notare in Luzern, Doktorandin am Lehrstuhl für schweizerisches und internationales Privatrecht sowie Rechtsvergleichung von Prof. Dr. iur. Barbara Graham-Siegenthaler an der Universität Luzern.