

GUT ZU WISSEN!

aarejura Rechtsanwälte
News aus www.aarejura.ch

SCHUTZ DER EIGENTÜMERSCHAFT BEI HAUSBESETZUNGEN VERBESSERT

Am 1. Juli 2026 tritt eine Gesetzesrevision in Kraft, welche die Position der Grundstücksbesitzerinnen und Grundstücksbesitzer bei unrechtmässigen Hausbesetzungen verbessertⁱ. Klare Regeln und vereinfachte Bedingungen in Gerichtsverfahren sollen Grundstücksbesitzerinnen und Grundstücksbesitzer besser vor Verletzungen ihrer Rechte schützen.

Ausgangslage

Das geltende Besitzerschutzrecht erlaubt es Besitzerinnen und Besitzern, sich gegen verbotene Eigenmacht – insbesondere Hausbesetzungen – mittels Selbsthilfe zu wehrenⁱⁱ. In der Praxis erweist sich dieses Instrument jedoch als schwer anwendbar. Einerseits muss die berechtigte Person «sofort» reagieren, andererseits ist die gerichtliche Durchsetzung langsam und prozessual schwierig. Probleme entstehen insbesondere durch unbekannte oder wechselnde Hausbesetzer, Beweisschwierigkeiten sowie das Fehlen eines auf den Besitzerschutz zugeschnittenen Verfahrens. Gleichzeitig erfolgt polizeiliche Unterstützung oft nur zurückhaltend. Insgesamt wird der bestehende Besitzerschutz als zu wenig effektiv für eine rasche Wiedererlangung des Grundstücks beurteilt.

Das neue Gesetz stärkt den Schutz, ohne starre Fristen einzuführen oder das staatliche Gewaltmonopol zu unterlaufen. Gleichzeitig werden verfahrensrechtliche Hindernisse reduziert und die Zusammenarbeit mit den Behörden präzisiert.

Die neue Regelung

1. Präzisierung der Selbsthilfe (neu Art. 926 ZGB)

Neu wird gesetzlich festgelegt, wann die Reaktionszeit für Selbsthilfe beginnt: massgebend ist der Zeitpunkt, in dem die Besitzerin oder der Besitzer von der Besitzesentziehung Kenntnis erlangt oder bei zumutbarer Sorgfalt hätte erlangen müssen. Der Begriff «sofort» bleibt jedoch bestehen. Damit wird einerseits Klarheit geschaffen, andererseits bleibt den Gerichten Spielraum für Einzelfälle. Zusätzlich wird klargestellt, dass Selbsthilfe subsidiär ist: Sie ist nur zulässig, wenn amtliche Hilfe nicht rechtzeitig erlangt werden kann. Gleichzeitig wird eine grundsätzliche Interventionspflicht der Behörden vorgesehen, soweit die Umstände dies erfordern.

2. Gerichtlicher Besitzerschutz (neu Art. 248 Bst. c ZPO)

Neu wird eine «gerichtliche Verfügung» eingeführt, welche dem bereits bekannten «richterlichen Verbot» angeglichen ist. Damit kann die Beseitigung einer Besitzesstörung oder die Rückgabe des Besitzes **gegen einen unbestimmten Personenkreis** angeordnet werden. Dies soll insbesondere bei Hausbesetzungen helfen, bei denen die Identität der Besetzenden unbekannt ist oder häufig wechselt.

4601 Olten
Dornacherstrasse 7
Postfach 111
olten@aarejura.ch
Tel. 062 205 44 00

4502 Solothurn
Bielstrasse 9
Postfach 130
solothurn@aarejura.ch
Tel. 032 623 26 36

2540 Grenchen
Centralstrasse 8
grenchen@aarejura.ch
Tel. 032 500 20 00

Das Gericht entscheidet rasch und kann Vollstreckungsmassnahmen direkt anordnen. Die Einsprachefrist wird auf zehn Tage beschränkt und muss begründet werden.

ⁱ Botschaft Besitzerschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken BBl 2024 116

ⁱⁱ Art. 926 ZGB