



Das neue Instrument der gerichtlichen Verfügung

Die Artikel 260a und 260b ZPO führen die gerichtliche Verfügung als neuen Akt der freiwilligen Gerichtsbarkeit ein. Sie dient dem Besitzerschutz bei verbotener Eigenmacht an Grundstücken und ist vor allem bei Hausbesetzungen von Bedeutung. Wird der Besitz an einem Grundstück durch verbotene Eigenmacht gestört oder entzogen, kann die betroffene Besitzerin oder der betroffene Besitzer beim Gericht beantragen, dass gegenüber einem unbestimmten Personenkreis die Beseitigung der Störung oder die Rückgabe angeordnet wird (vgl. Art. 260a Abs. 1 ZPO).

Die am 1. Juli 2026 in Kraft getretenen Bestimmungen ermöglichen es, den Besitzerschutz an Grundstücken in einem summarischen, einseitigen Verfahren ohne vorgängige Anhörung der betroffenen Personen durchzusetzen (Art. 260a i.V.m. Art. 248 lit. c ZPO).

Unbekannte Störende im Fokus

Auslöser der Vorlage war eine parlamentarische Motion, die einen wirksameren Rechtsschutz gegen Hausbesetzungen verlangte.¹ Die gerichtliche Verfügung begegnet dabei dem prozessualen Problem, dass bei Hausbesetzungen die Identität der Störerinnen und Störer häufig nicht feststellbar ist. Unbekannte oder häufig wechselnde Besetzende liessen sich bisher als Gegenpartei kaum bestimmen.² Die gerichtliche Verfügung knüpft an das bereits bestehende gerichtliche Verbot (Art. 258 ff. ZPO) an und soll diese Lücke schliessen.³ Entsprechend richtet sich die gerichtliche Verfügung stets gegen einen unbestimmten Personenkreis. Dass einzelne Störerinnen und Störer namentlich bekannt sind, schliesst ihre Anwendung nicht aus. Kennt die gesuchstellende Person hingegen ausnahmslos alle störenden Personen, fehlt es am Rechtsschutzinteresse. Allfällige Ansprüche sind in diesem Fall im kontradiktorischen Verfahren durchzusetzen.⁴

¹ Motion 15.3531 Feller Olivier (NR 03.05.2017; SR 11.09.2017).

² Bettina Hürlimann-Kaup, Cindy Kamm, „Hausbesetzungen: griffigere Regeln zum Besitzerschutz“, BR/DC 1/2026, S. 12.

³ Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (BBl 2024 116), Ziff. 1.1.

⁴ Danielle Schwendener, „Verbesserter Besitzerschutz insbesondere bei Hausbesetzungen per 1. Juli 2026“, BE N'ius, Heft 38/Sommer 2026, S. 22.

Gesuchsberechtigt ist jede Besitzerin und jeder Besitzer eines Grundstücks. Im Unterschied zum gerichtlichen Verbot genügt der blosse Besitz. Damit steht das Instrument auch der Mieter- und Pächterschaft offen.⁵ Während das gerichtliche Verbot präventiv wirkt, zielt die gerichtliche Verfügung auf die Beseitigung einer bereits bestehenden Besitzstörung sowie auf die Rückgabe bei vollzogener Besizzentziehung.⁶ Sie ist nicht auf Hausbesetzungen beschränkt, sondern erfasst grundsätzlich auch andere Besitzstörungen und Besizzentziehungen an Grundstücken.⁷

Von der Verfügung zur Vollstreckung

Bei Gutheissung des Gesuchs ordnet das Gericht auf Antrag zugleich die erforderlichen Massnahmen für die Anbringung der Verfügung auf dem Grundstück und die Vollstreckung durch die zuständige Behörde an. Als Vollstreckungsmassnahmen kommen die Instrumente nach Art. 343 ZPO in Betracht. Bei Hausbesetzungen ist regelmässig die Räumung des Grundstücks anzuordnen.⁸

In der Vernehmlassung bezeichneten einzelne Teilnehmende die gerichtliche Verfügung als eher stumpfe Waffe. Der Bundesrat hielt dennoch an der Vorlage fest, weil sie gerade bei unbekannten oder wechselnden Störerinnen und Störern zu einer vergleichsweise raschen Räumung beitragen kann.⁹

Fazit

Die gerichtliche Verfügung erweitert den Besitzerschutz um ein Instrument, das auf rasche Anordnung und Vollstreckung angelegt ist. Unsere Juristinnen und Juristen bei LWP unterstützen Sie bei der Durchsetzung Ihres Besitzerschutzes gerne, je nach Ausgangslage neu auch mit einem Gesuch um Erlass einer gerichtlichen Verfügung.

⁵ BBl 2024 116, Ziff. 5.

⁶ BBl 2024 116, Ziff. 5.

⁷ BBl 2024 116, Ziff. 4.1.3.

⁸ BBl 2024 116, Ziff. 5.

⁹ BBl 2024 116, Ziff. 2.2.3.