

Eigentum, Besitz und Grunddienstbarkeit

Oft verwechselt, sind die Begriffe klar auseinanderzuhalten.

Unterscheidung Eigentum und Besitz

Eigentum ist das stärkste Recht an einer Sache. Was mir als Eigentümer gehört, kann ich verschenken, verkaufen, verpfänden, vererben und grundsätzlich auch zerstören. Eine Sache, von der ich Eigentümerin bin, kann ich von jedem, der sie mir vorenthält, herausverlangen. Fürs Alltagsleben gut zu wissen ist, dass Walter Kofmel als Käufer grundsätzlich nur Eigentümer des Motormähers wird, wenn der Verkäufer Toni Hotz seinerseits Eigentümer dieses Mähers war.

Grundeigentum ist, wie es das Wort sagt, Eigentum an Grund und Boden. Das Gesetz spricht von Grundstücken. Das Eigentum an Grundstücken ist im Grundbuch eingetragen. Gut zu wissen ist, dass man erst mit dem Eintrag im Grundbuch Eigentümer eines Grundstückes wird. Von dieser Regel gibt es Ausnahmen. Im Alltag von Bedeutung ist der Erbfall. Wenn meine Mutter Eigentümerin eines Grundstückes war,



*Die Begriffe Eigentum und Besitz werden oft verwechselt, sind aber klar auseinanderzuhalten.
Bild: Adobe Stock*

werde ich bei ihrem Tod Eigentümerin ihres Grundstückes, nicht erst mit dem Grundbucheintrag.

Besitz definiert sich als tatsächliche Gewalt über eine Sache. Ein Besitzer kann auf die Sache zugreifen. Wenn Walter Kofmel den Motormäher aus der Remise nehmen kann, um ein Bord zu mähen, ist er Besitzer des Mähers. Hat Kofmel den Motormäher Toni Hotz abgekauft, ist Kofmel Eigentümer und Besitzer. Hat Walter Kofmel den Motormäher aber von Toni Hotz ausgeliehen, ist er nur Besitzer. Toni Hotz bleibt Ei-

gentümer und kann den Motormäher, wenn Kofmel ihm diesen nicht zurückgeben will, herausverlangen und nötigenfalls auf Herausgabe klagen.

Bei Grundstücken ist es einfacher, weil deren Eigentümer im Grundbuch eingetragen sind. (Aber auch da muss man aufpassen, weil nicht selten das Grundbuch wegen der anfallenden Kosten nicht nachgeführt wird.) Der Besitzer eines Grundstückes verfügt demnach über das Grundstück, aber er darf damit nicht machen, was er will, sondern der Eigentümer hat letztendlich

«Besitz ist eine Tatsache,
Eigentum ist das Recht
an einer Sache.»

das Sagen. Ein wohlbekannter Besitzer von Grundeigentum ist der Pächter. Damit die gegenseitigen Rechte und Pflichten zwischen ihm und dem Eigentümer klar sind, gelten die Regeln des Pachtrechts. Zusammengefasst ist Besitz also eine Tatsache, Eigentum das Recht an einer Sache.

Warum ist die Unterscheidung zwischen Eigentum und Besitz nötig?

Gäbe es die Unterscheidung zwischen Eigentum und Besitz nicht, könnten Eigentümer ihre Sachen nicht Dritten zur Verfügung stellen, ohne ihr Eigentum aufzugeben.

Grunddienstbarkeit?

Eine Grunddienstbarkeit bezieht sich immer auf ein Grundstück. Sie schränkt das Recht des belasteten Grundeigentümers ein zugunsten eines anderen Grundstückes oder einer Person. Dienstbarkeiten werden im Grundbuch eingetragen. Klassische Beispiele sind etwa das Wegrecht oder ein Durchleitungsrecht. Die Einräumung einer Dienstbar-

keit ist grundsätzlich freiwillig. Ausnahmen sind «Notfälle». Gelangt Walter Kofmel nur über das Grundstück von Toni Hotz zu seiner Weide, kann Walter Kofmel beim Gericht die Einräumung eines Notwegrechts verlangen, sollte sich Toni Hotz sträuben.

Die Parameter der Dienstbarkeit müssen in einem Dienstbarkeitsvertrag abgemacht werden. Es lohnt sich, diesen Vertrag sorgfältig zu prüfen resp. zu gestalten. Er ist die Grundlage für den Grundbucheintrag und muss öffentlich beurkundet werden. Ansonsten ist der Dienstbarkeitsvertrag nicht gültig. Einen Dienstbarkeitsvertrag kann man nicht kündigen. Hat der Berechtigte aber alles Interesse an der Dienstbarkeit verloren, kann der Belastete die Löschung im Grundbuch verlangen. Gut zu wissen ist, dass die Einräumung einer Dienstbarkeit nicht a priori kostenlos ist. Handeln Sie als belasteter Grundeigentümer eine Vergütung aus. Einen Versuch ist es wert. ■

Ursina Winkler
Angulo Ortiz, lic. iur.
CAS Coaching FHNW
Juristin
Niklaus Rechtsanwälte

