

## A-16 Sachenrecht

### ÜK-Leistungsziele

- 1.1.2.1.2 Staatsaufgaben Gemeinden
- 1.1.2.1.2 Staatsaufgaben Grundbuchämter
- 1.1.2.2.1 Hauptaufgaben des Staates
- 1.1.2.2.2 Zuständigkeiten
- 1.1.2.2.3 Aufgabenverteilung
- 1.1.3.1.1 Auftrag des Lehrbetriebs

### Dokumente im Schweiz. ÜK-Lehrmittel (Überbetriebliche Kurse BOG und SOG)

-

### Vorbereitungsaufgabe (noch auszudrucken und gelöst in den ÜK-Unterricht mitzubringen)

-

ZGB mitnehmen

## 0 Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Begriff und Arten der Sachenrechte</b> .....	<b>2</b>
2.1	Sachen- und Obligationenrecht.....	2
2.2	Dingliche Rechte nach Gesetz.....	2
<b>3</b>	<b>Das Eigentum</b> .....	<b>3</b>
3.1	Inhalt und Umfang.....	3
3.1.1	Eigentumsverhältnisse.....	4
3.1.2	Eigentümer .....	4
3.2	Das Grundeigentum .....	4
3.2.1	Grundstücke nach Gesetz .....	4
3.2.2	Inhalt des Grundeigentums.....	5
3.2.3	Erwerb von Grundeigentum .....	5
3.3	Das Fahrniseigentum .....	5
3.3.1	Erwerb von Fahrniseigentum.....	5
3.4	Beschränkung des Grundeigentums.....	6
<b>4</b>	<b>Beschränkt dingliche Rechte</b> .....	<b>7</b>
4.1	Grunddienstbarkeiten.....	7
4.2	Persönliche Dienstbarkeiten .....	7
4.2.1	Merkmale der persönlichen Dienstbarkeiten.....	7
4.2.2	Entstehung einer Dienstbarkeit.....	8
4.3	Grundlasten.....	8
4.4	Pfandrechte .....	8
4.4.1	Grundpfandrechte.....	8
4.4.2	Arten von Grundpfandrechten.....	8
4.4.3	Entstehung eines Grundpfandrechtes .....	9
4.4.4	Fahrnispfandrechte.....	9
<b>5</b>	<b>Besitz und Grundbuch</b> .....	<b>10</b>
5.1	Besitz .....	10
5.1.1	Arten von Besitz.....	10
5.1.2	Übertragung des Besitzes.....	10
5.2	Grundbuch .....	10
5.2.1	Bestandteile des Grundbuches.....	10
5.2.2	Erfordernis an den Grundbucheintrag.....	11
5.2.3	Wirkung des Grundbuches .....	11
5.2.4	Weitere Grundsätze für das Grundbuch .....	11
5.2.5	Grundbuchführung im Kanton Aargau .....	12
<b>6</b>	<b>Liegenschaftsverzeichnis der Gemeinden</b> .....	<b>13</b>



---

<b>7</b>	<b>Öffentliche Beurkundung</b> .....	<b>14</b>
7.1	Inhalt des Beurkundungsrechts.....	14
<b>8</b>	<b>Amtliche Beglaubigung</b> .....	<b>15</b>
8.1	Arten der amtlichen Beglaubigung.....	15



## 1 Einleitung

Das Sachenrecht ist die Ordnung der Rechte an Sachen. Sachen im Rechtssinne sind unpersönliche, körperliche für sich bestehende Gegenstände, die der menschlichen Herrschaft unterworfen sind (wirtschaftlicher Wert wie zum Beispiel Gebrauchsgegenstände, Waren, Grund und Boden). Sachen werden in bewegliche und unbewegliche (Fahrnis und Grundstücke) unterschieden. An Sachen können sowohl der Eigentümer als auch Drittpersonen (z.B. Besitzer, Mieter, Pächter, Nachbar, Gläubiger) Rechte besitzen.

## 2 Begriff und Arten der Sachenrechte

### 2.1 Sachen- und Obligationenrecht

Das Sachenrecht bildet zusammen mit dem Obligationenrecht den Kernbereich des Vermögensrechts.

Das dingliche Recht (Sachenrecht) ist ein die Sache selbst erfassendes Recht wie zum Beispiel das Eigentum an einem Grundstück. Es besteht gegenüber jedermann und kann gegen jeden störenden Eingriff geltend gemacht werden.

Das obligatorische Recht (Obligationenrecht) dagegen erfasst die Sache nur durch eine bestimmte Person. Sein Inhalt ist ein persönlicher Anspruch gegenüber dieser Person und verpflichtet diese zu einem Handeln oder Unterlassen, das dem Berechtigten einen Vermögensvorteil verschafft. Das Obligationenrecht wird auch Forderungsrecht genannt.

Wo liegt der Unterschied zwischen Sachen- und Obligationenrecht?

- Das Eigentum an Geld und der Kasse (Sachenrecht)
- Eine Forderung gegen eine Bank (Obligationenrecht)
- Das dingliche Wohnrecht an einem Haus (Sachenrecht)
- Das obligatorische Mietrecht an einer Liegenschaft (Obligationenrecht)

### 2.2 Dingliche Rechte nach Gesetz

Das Gesetz kennt das Eigentum und die beschränkten dinglichen Rechte (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grund- und Fahrnispfand).

## 3 Das Eigentum

### 3.1 Inhalt und Umfang

Das Eigentum ist das umfassendste Recht an einer Sache. Es verschafft seinem Träger alle diejenigen Befugnisse, welche in den Schranken der Rechtsordnung zu einer Sache bestehen können. Der Eigentümer kann vor allem:

Wirtschaftlich und rechtlich über die Sache verfügen, indem er sie nutzt, umgestaltet, einem bestimmten Zweck zuführt, verpfändet, verkauft; die Sache herausverlangen, wo er sie findet; fremde Eingriffe abwehren, die mit seinem Eigentum nicht verträglich sind.

#### **Umfang**

Das Eigentum erstreckt sich über die ganze Sache, mit ihren Bestandteilen, natürlichen Früchten und der Zugehör.

#### **Bestandteile**

Dafür müssen folgende drei Voraussetzungen erfüllt sein:

- Innere Verbindung
- Äusserlicher körperlicher Zusammenhang zwischen dem Bestandteil und der Sache
- dauernder Zustand dieser Beziehung

Bestandteil ist somit alles, was nach örtlicher Auffassung zur Hauptsache gehört und ohne deren Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann. Unsere Vorfahren haben häufig und zutreffend als Bestandteile bezeichnet, was mit einer Sache niet- und nagelfest verbunden war. So gehören Dach, Fenster und Türen notwendigerweise zum Haus. Ebenso notwendigerweise ist das Rad Bestandteil einer Maschine oder eines Wagens. Das dingliche Recht an der Hauptsache umfasst auch das Recht an den Bestandteilen. Keine Bestandteile des Bodens sind: Fahrnisbauten (Hütten, Baracken), Baurecht (Recht, auf fremdem Boden ein Bauwerk zu errichten) und Stockwerkeigentum (Miteigentumsanteil an einem Grundstück mit Sonderrecht an einem bestimmten abgeschlossenen Gebäudeteil).

#### **Natürliche Früchte**

Natürliche Früchte sind die Erträge einer Sache, zum Beispiel Feld- und Baumfrüchte, Beeren, Kies aus Kiesgruben, Steine aus Steinbruch, aber auch kraft eines Rechtsverhältnisses wie Miet-, Pacht- und Kapitalzinsen. Bei den natürlichen Früchten werden diese mit der Trennung von der Hauptsache zur selbständigen Sache und können in das Eigentum eines anderen übergehen (Gilt eigentlich als Bestandteil der Muttersache, solange sie mit ihr verbunden ist).

#### **Zugehör**

In erster Linie ist hervorzuheben, dass nach ZGB nur bewegliche Sachen als Zugehör in Betracht kommen. Die Zugehör ist sodann an folgende weitere Voraussetzungen gebunden:

Zwischen der Hauptsache und der Zugehör müssen ein äusserer oder räumlicher und ein innerer oder wirtschaftlicher Zusammenhang, also eine Sachbeziehung und eine Zweckbeziehung, bestehen. Die Zugehör ist also eine bewegliche Sache, die dauernd zur Bewirtschaftung, Benutzung oder Verwahrung der Hauptsache dient und durch Verbindung oder Anpassung wahrnehmbar zur Hauptsache steht. Sie muss entweder nach Ortsgebrauch oder nach dem Willen des Eigentümers als Zugehör erklärt sein, wie zum Beispiel Hotelmobiliar zum Hotel, Metzgereiinventar zur Metzgerei oder Maschinen zum Fabrikbetrieb. Verbrauchbare Sachen und Tiere können nicht Zugehör sein.

### 3.1.1 Eigentumsverhältnisse

#### **Alleineigentum**

Von Alleineigentum spricht man, wenn eine Sache einer Person allein zu Eigentum gehört.

#### **Miteigentum**

Haben mehrere Personen eine Sache nach Bruchteilen (z.B.  $\frac{1}{2}$ ,  $\frac{1}{4}$ ) und ohne äusserliche Abteilerung in ihrem Eigentum, so sind sie Miteigentümer. Das Miteigentum kann vertraglich vereinbart werden oder besteht von Gesetzes wegen (Grenzmauern, gemeinsame Einfriedigungen). Jeder Miteigentümer kann über seine Miteigentumsquote frei verfügen unter dem Vorbehalt des gesetzlichen Vorkaufsrechtes des oder der Miteigentümer.

#### **Gesamteigentum**

Das Gesamteigentum ist Eigentum mehrerer Personen, die durch ein Grundverhältnis gesetzlicher Art (Erben- oder Gütergemeinschaft) oder vertraglicher Natur (einfache Gesellschaft, Kollektivgesellschaft) zu einer Gemeinschaft verbunden sind. Das Verfügungsrecht über die Sache steht nur der Gesamtheit der Eigentümer zu. Das Beteiligungsverhältnis der einzelnen Eigentümer innerhalb der Gemeinschaft ist am Eigentum der Sache nach aussen nicht erkennbar.

### 3.1.2 Eigentümer

Eigentümer an einer Sache können die natürlichen und die juristischen Personen sowie öffentlich-rechtliche Körperschaften (z.B. Bund, Gemeinden, Kirchgemeinden) sein.

## 3.2 Das Grundeigentum

Gegenstand des Grundeigentums sind die Grundstücke.

Nach dem ZGB steht der Begriff des Grundstückes für unbewegliche Sachen und für bestimmte Kategorien von Rechten, also für alle Objekte, die in das Grundbuch aufgenommen und in diesem durch ein eigenes Blatt individualisiert werden können.

### 3.2.1 Grundstücke nach Gesetz

#### **Liegenschaften**

Darunter sind fest begrenzte Teile der Bodenfläche, mit oder ohne Bauten, zu verstehen.

#### **In das Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte**

Darunter fallen die beschränkten dinglichen Rechte, die nicht zu Gunsten eines bestimmten herrschenden Grundstücks, noch ausschliesslich zu Gunsten einer bestimmten Person begründet wurden, sondern übertragbar und vererblich sind. Dauernd gilt ein Recht, wenn es auf wenigstens dreissig Jahre oder auf unbestimmte Zeit begründet wird. Dazu gehören vor allem Baurechte, Quellenrechte, Wasserrechtsverleihungen.

#### **Miteigentumsanteile an Grundstücken**

Miteigentum an der Sache nach Bruchteilen.

##### Stockwerkeigentum (Variante von Miteigentum)

Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück (Boden samt Gebäude), der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte in sich abgeschlossene Teile des Gebäudes (Wohnung, Werkstatt, Garage) für sich zu benützen und im Inneren auszubauen. Begründet wird das Stockwerkeigentum durch Eintragung im Grundbuch. Neben der alleinigen Benützung seines Sondereigentums steht dem Stockwerkeigentümer das Mitbenützungsrecht an gemeinschaftlichen Bauteilen, Anlagen und Einrichtungen (wie Treppenhaus, Lift, Einstellräume usw.) zu.

#### **Bergwerke**

Damit ist nicht das Bergwerk selbst, sondern das Recht zu verstehen, das Erdinnere auf Rohstoffe auszubeuten.

### 3.2.2 Inhalt des Grundeigentums

Das Eigentum umfasst räumlich den Grund und Boden bis zur Grenze. Die Grenzen werden durch Marksteine und Bolzen, eventuell durch Zäune, Bäche, Wege usw. bestimmt. Massgeblich für die Grenzen sind in vermessenen Gemeinden die amtlichen Vermessungspläne. Nach oben in den Luftraum und nach unten in das Erdreich erstreckt sich das Eigentum, soweit für die Ausübung desselben ein Interesse besteht. Das Grundeigentum umfasst auch alle Bauten, Pflanzen und Quellen, mit Ausnahme der selbständigen und dauernden Baurechte und Quellenrechte sowie Fahrnisbauten.

### 3.2.3 Erwerb von Grundeigentum

Beim Erwerb von Grundeigentum wird zwischen buchlichem und ausserbuchlichem Erwerb unterschieden. In beiden Fällen bedarf es jedoch der Eintragung in das Grundbuch (Eintragungsprinzip). Der buchliche Erwerb gilt bei rechtsgeschäftlichem Erwerb von Grundeigentum, Bsp.:

- Kaufvertrag
- Freiwillige Steigerung
- Tausch
- Schenkung
- Erbteilung

Das Grundeigentum wird somit erst mit der Eintragung des Rechtsgeschäftes im Grundbuch erworben.

Beim ausserbuchlichen Erwerb geht das Eigentum ohne, d.h. vor dem Eintrag in das Grundbuch auf den Erwerber über. Nur durch den nachfolgenden Grundbucheintrag erhält der Erwerber die Möglichkeit, über das Grundstück zu verfügen.

Der ausserbuchliche Erwerb gilt zum Beispiel bei:

- Ehevertrag
- Erbgang
- Enteignung
- Zwangsvollstreckung
- Gerichtliches Urteil

Grundeigentumserwerb durch buchlichen Erwerb, Vorverträge sowie Verträge, die ein Vorkaufs-, Kaufs- oder Rückkaufsrecht an einem Grundstück begründen, bedürfen der öffentlichen Beurkundung.

## 3.3 Das Fahrniseigentum

Fahrniseigentum ist das Eigentum an Sachen, die ihrer Natur nach beweglich sind (keine feste Verbindung mit dem Boden) und nicht zu den Grundstücken gehören.

### 3.3.1 Erwerb von Fahrniseigentum

Das Fahrniseigentum an der Sache kann wie folgt erworben werden:

- Übertragung
- Aneignung
- Fund
- Ersitzung (hat jemand eine fremde bewegliche Sache ununterbrochen und unangefochten während 5 Jahren – bei Tieren im häuslichen Bereich während 2 Monaten – in gutem Glauben als Eigentum in seinem Besitz, so wird er durch Ersitzung Eigentümer)

Voraussetzung ist der Übergang des Besitzes an der Sache auf den Fahrniseigentümer. Die Übertragung des Besitzes bedarf keiner besonderen Form.



## 3.4 Beschränkung des Grundeigentums

Wir unterscheiden zwischen öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Eigentumsbeschränkungen.

### **Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen**

Darunter sind Schranken zu verstehen, die zum Wohle der Allgemeinheit von Bund, Kantonen und Gemeinden in Gesetzen aufgestellt werden. Sie bringen vor allem eine Beschränkung der Benutzungsbefugnis des Grundeigentums. Darunter fallen bau-, feuer- und gesundheitspolizeiliche Vorschriften, Forst- und Strassenwesen, Bodenverbesserung, Zerstückelung von Gütern, Naturschutz usw. Abänderungen sind nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörden möglich, wenn es das Gesetz zulässt. Die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bestehen ohne Eintrag im Grundbuch.

### **Privatrechtliche Eigentumsbeschränkungen**

Darunter sind Schranken zu verstehen, die zum nachbarrechtlichen Schutz des Grundeigentums, zur Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes, zum Schutz einer berechtigten Person von Gesetzes wegen im Zivilrecht bestehen oder vertraglich vereinbart werden können. Die privatrechtlichen Eigentumsbeschränkungen können sich auswirken auf:

- a. Verfügungsbefugnis  
Durch vertragliches Vor- und Rückkaufsrecht, Kaufsrecht, Pacht, Miete. Diese persönlichen Rechte können im Grundbuch vorgemerkt werden (Vor- und Rückkaufsrecht auf maximal 25 Jahre, Kaufsrecht auf maximal 10 Jahre) und erhalten dadurch Dritten gegenüber Wirkung.  
Durch gesetzliche Bestimmungen z.B. gesetzliches Vorkaufsrecht des Miteigentümers, bäuerliches Vorkaufsrecht (vorkaufsberechtigt sind die Nachkommen sowie unter gewissen Voraussetzungen die Geschwister, Geschwisterkinder und der Pächter), hypothekarische Belastungsgrenze bei landwirtschaftlichen Grundstücken.
- b. Benutzungsbefugnis  
Neben den öffentlich-rechtlichen Beschränkungen bestehen auch gesetzliche Vorschriften im Zivilrecht, die die Benutzungsbefugnis einschränken, wie zum Beispiel Art der Nutzung des Grundeigentums, Abwehr von Gefahr und Schaden usw. Diese Eigentumsbeschränkungen bestehen ohne Grundbucheintrag. Darüber hinaus können sich Grundeigentümer aber auch vertragliche Beschränkungen für die Benutzungsbefugnis durch Dienstbarkeiten auferlegen wie zum Beispiel Gewerbeverbot, Bauverbot. Diese Dienstbarkeiten müssen im Grundbuch eingetragen werden.
- c. Nachbarrecht  
Auch hier bestehen gesetzliche Bestimmungen im Zivilrecht, die sich aus der örtlichen Beziehung von zwei oder mehr Grundstücken ergeben wie zum Beispiel übermässige Einwirkung, Grabungen, Wasserablauf, Durchleitungen, Pflanzungen, Einfriedigungen, Notwegrechte usw.  
Es können aber auch vertragliche nachbarrechtliche Beschränkungen unter Grundeigentümern in Form von Dienstbarkeiten vereinbart werden, die jedoch der Eintragung im Grundbuch bedürfen. Solche Vereinbarungen dürfen aber nicht im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen stehen.

## 4 Beschränkt dingliche Rechte

Den Gegensatz zum Eigentum als umfassende Sachherrschaft bilden die beschränkten dinglichen Rechte, die nur eine beschränkte Machtbefugnis über die damit belasteten Sachen gewähren. Die Rechtsansprüche gliedern sich auf in drei Kategorien, nämlich die Dienstbarkeiten (auch Servitute genannt), die Grundlasten und die Pfandrechte (Grundpfand und Fahrnispfand).

### 4.1 Grunddienstbarkeiten

Die Grunddienstbarkeit ist ein Rechtsverhältnis zwischen den jeweiligen Eigentümern zweier Grundstücke, das den Eigentümer des dienenden (belasteten) Grundstückes verpflichtet, sich bestimmte Eingriffe des Eigentümers des herrschenden (berechtigten) Grundstückes gefallen zu lassen (z.B. Wegrecht) oder sein Eigentumsrecht nach gewissen Richtungen zu Gunsten des Eigentümers des berechtigten Grundstücks nicht auszuüben (z.B. Bauverbot). Die Verpflichtung beinhaltet also ein Dulden oder Unterlassen.

### 4.2 Persönliche Dienstbarkeiten

Zu dieser Untergruppe der Dienstbarkeiten gehören die Nutzniessung und das Wohnrecht sowie andere Dienstbarkeiten zu Gunsten von bestimmten Personen (Baurecht, Quellenrecht usw.).

#### 4.2.1 Merkmale der persönlichen Dienstbarkeiten

##### **Nutzniessung und Wohnrecht**

Die Nutzniessung und das Wohnrecht sind streng persönliche Dienstbarkeiten. Sie sind unbedingt mit einem individuell bestimmten Rechtsträger verbunden, mit dem sie stehen und fallen. Nutzniessung und Wohnrecht erlöschen mit dem Tod des Berechtigten oder dem Untergang der Sache.

Die Nutzniessung ist das umfassende Nutzungsrecht an einer Sache. Sie gewährt dem Berechtigten grundsätzlich den vollen Genuss am Nutzniessungsobjekt (bewegliche und unbewegliche Sachen). Der Nutzniesser hat das Recht auf Nutzung und Verwaltung der Sache. Als Rechtsgrund kommen in Betracht: Vertrag, Vermächtnis und gesetzliche Bestimmungen. Der Vertrag muss öffentlich beurkundet werden, sofern er Grundstücke zum Gegenstand hat. Der Begründungsakt für Fahrnis ist die Besitzübergabe, für Grundstücke die Eintragung im Grundbuch.

Das Wohnrecht gibt das Gebrauchs- und Benützungsrecht entweder als ausschliessliches Wohnrecht oder nur neben dem Eigentümer als Mitbenützung. Als Rechtsgrund kommt der Vertrag oder das Vermächtnis in Betracht, wobei der Vertrag öffentlich beurkundet werden muss. Der Begründungsakt ist in beiden Fällen die Eintragung im Grundbuch, weil das Wohnrecht nur an Wohnhäusern oder Teilen davon begründet werden kann und diese immer Bestandteil von Grundstücken sind.

##### **Baurecht**

Durch Begründung eines Baurechtes kann auf fremdem Boden, auf oder unter der Bodenfläche, ein Bauwerk errichtet oder beibehalten werden. Ein solches Bauwerk behält seinen besonderen Eigentümer. Das Baurecht kann mit öffentlicher Beurkundung als selbständiges Recht auf höchstens 100 Jahre begründet werden. Eine anschliessende Verlängerung auf eine gleiche Höchstdauer ist möglich. Geht das Baurecht unter, so fallen die bestehenden Bauwerke gegen Entschädigung dem Grundeigentümer heim und werden zu Bestandteilen des belasteten Grundstückes. Für die Gewährung eines Baurechtes wird in der Regel ein sogenannter Baurechtzins verlangt, welcher sich meistens nach dem Verkehrswert des Grundstückes richtet. Der Baurechtsgeber (Grundeigentümer des mit dem Baurecht belasteten Grundstückes) als auch der Baurechtsnehmer (Eigentümer des Baurechtes) haben gegenseitig je ein gesetzliches Vorkaufsrecht.

### **Quellenrecht**

Dem Berechtigten eines Quellenrechtes wird das Recht eingeräumt, sich das Wasser der Quelle auf dem belasteten Grundstück anzueignen und dieses abzuleiten. Auch das Quellenrecht kann selbständig und dauernd begründet werden.

#### 4.2.2 Entstehung einer Dienstbarkeit

Die Dienstbarkeit entsteht durch Rechtsgeschäft mit dem Grundbucheintrag. Jedes Rechtsgeschäft zur Errichtung einer Dienstbarkeit bedarf der öffentlichen Beurkundung.

### 4.3 Grundlasten

Durch die Grundlast wird der jeweilige Eigentümer eines Grundstückes zu einer Leistung an einen Berechtigten verpflichtet, für die er ausschliesslich mit dem Grundstück haftet. Inhalt der Grundlast ist eine Leistung, die Verpflichtung zu einem Geben (Holz- oder Milchlieferungspflicht) oder Handeln (Wegunterhalt oder Bewässerungen im Sinn einer Dienstleistung als seltener Inhalt einer Grundlast), im Gegensatz zur Dienstbarkeit, welche ein Dulden oder Unterlassen zum Inhalt hat. Die zu erbringende Leistung muss sich entweder aus der wirtschaftlichen Natur des belasteten Grundstückes ergeben oder für die wirtschaftlichen Bedürfnisse eines berechtigten Grundstückes bestimmt sein.

Die Grundlast ist ablösbar und bei der Errichtung ist ein Wertbetrag anzugeben.

Das Rechtsinstitut besteht entweder als Personalgrundlast zu Gunsten einer natürlichen oder juristischen Person als Berechtigte oder als Realgrundlast zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstückes.

Auch bei der Begründung der Grundlast ist zu unterscheiden zwischen Erwerbsgrund (öffentlich beurkundeter Vertrag) und Erwerbsakt (Grundbucheintrag). Die Grundlast entsteht als dingliches Recht erst mit dem Grundbucheintrag.

### 4.4 Pfandrechte

Unter diesen Sammelbegriff fallen das Grundpfandrecht und das Fahrnispfandrecht.

#### 4.4.1 Grundpfandrechte

Das Grundpfandrecht ist ein beschränktes dingliches Recht an einer unbeweglichen Sache (Grundstück). Das Pfandrecht bezweckt die Sicherstellung einer Forderung mit dem Wert der Sache und somit die Mobilisierung des Bodenwertes. Es verschafft dem Gläubiger die Befugnis, sich im Falle der Nichtbefriedigung aus dem Erlös der Sache schadlos zu halten. Das Recht verschafft dem Gläubiger eine bevorzugte Stellung bei der Haftung des Pfandobjektes.

#### 4.4.2 Arten von Grundpfandrechten

##### **Grundpfandverschreibung**

Sie bezweckt die Sicherung einer beliebigen Forderung durch ein Pfandrecht (Sicherungspfandrecht) auf einem Grundstück, das nicht unbedingt im Eigentum des Schuldners zu stehen braucht. Die Sicherungsfunktion steht im Vordergrund, z.B. Investitionskredite der Aarg. Landw. Kreditkasse bei landwirtschaftlichen Liegenschaften. Bei unbestimmten Forderungen werden Maximalhypotheken errichtet. Es wird kein Titel, sondern nur ein Beweismittel ausgestellt. Die Hauptsache ist die Forderung, verbunden mit der persönlichen Haftung des Schuldners. Die Haftung des Grundpfandes ist nur Nebensache. Einen verselbständigten Bodenwert stellt die Grundpfandverschreibung nicht dar. Sie ist somit nicht für den Handel berechnet und wird nicht in einem Wertpapier verkörpert. Es wird nur ein Beweismittel ausgestellt.

### **Schuldbrief**

Durch den Schuldbrief wird eine persönliche Forderung begründet, deren Bestand in jeder Hinsicht klar und eindeutig bestimmt ist. Bedingungen und Gegenleistungen sind ausdrücklich ausgeschlossen. Auf Antrag der Parteien (Schuldner und Gläubiger) wird der Schuldbrief seit dem 01.01.2012 entweder als Registerschuldbrief oder als Papierschuldbrief ausgestaltet. Der Registerschuldbrief wird auf den Namen des Gläubigers oder des Grundeigentümers (Eigentümerschuldbrief) eingetragen. Beim Papierschuldbrief wird neben der Eintragung in das Grundbuch ein Wertpapier ausgestellt, welches auf den Inhaber (Inhaberschuldbrief) oder auf den Namen einer Person (Namenschuldbrief) lauten kann. Beim Papierschuldbrief kann die sicher-gestellte Forderung nur in Verbindung mit dem Besitz des Pfandtitels veräußert, verpfändet oder geltend gemacht werden. Beim Registerschuldbrief legitimiert sich der Gläubiger hingegen durch die Eintragung seines Namens im Grundbuch.

Beim Schuldbrief als auch bei der Grundpfandverschreibung haftet neben dem Grundstück der Schuldner persönlich.

### **Gesetzliche Grundpfandrechte**

Neben den vertraglichen bestehen gesetzliche Grundpfandrechte, die privatrechtlichen (z.B. Verkäufer, Bauhandwerker) und die öffentlich-rechtlichen (z.B. Brandversicherungsprämien). Diese Forderungen stehen stets in enger Beziehung zum Grundstück und stellen immer Grundpfandverschreibungen dar.

#### **4.4.3 Entstehung eines Grundpfandrechtes**

Die vertraglichen Grundpfandrechte entstehen gestützt auf einen öffentlich beurkundeten Pfandvertrag (Rechtsgrund) mit der Eintragung im Grundbuch (Begründungsakt) und erhalten nach ihrer Errichtung einen bestimmten Rang (Pfandstelle).

Bei privatrechtlichen gesetzlichen Grundpfandrechten besteht ein Anspruch auf Eintragung im Grundbuch.

Öffentlich-rechtliche gesetzliche Grundpfandrechte bestehen ohne Grundbucheintragung. Sie gehen allen vertraglichen Grundpfandrechten vor.

#### **4.4.4 Fahrnispfandrechte**

Es ist ein Pfandrecht an beweglichen körperlichen Sachen und Forderungen und kann grundsätzlich nur als Faustpfand bestellt werden, das heisst, dass eine Pfandbestellung nur möglich ist, wenn der Pfandgläubiger die Sache in die Hand bekommt. Als Ausnahme dazu steht die Viehverschreibung ohne Übergabe des Pfandgegenstandes.

Der Pfandvertrag ist der Erwerbsgrund. Der Erwerbsakt hingegen ist die Besitzesübertragung und zwar sowohl bei der Pfandbestellung an körperlichen Sachen (Faustpfand) als auch bei der Verpfändung von Forderungen wie Patentrechten, Grundpfandtiteln, Erbanteilen.

## 5 Besitz und Grundbuch

Besitz und Grundbuch erfüllen vergleichbare Aufgaben, der Besitz für die Fahrnis und das Grundbuch für die Grundstücke.

Die dinglichen Rechte (Eigentum, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte) haben absolute Wirkung gegenüber jedermann. Diese Rechtswirkung ruft nach einer möglichst weitgehenden Publizität. Diese äussere Erscheinungsform ist für die Fahrnis der Besitz, für die Grundstücke der Grundbucheintrag, der daher auch die Bezeichnung Buchbesitz trägt.

Der Besitz ist normalerweise die Grundlage für den Eigentumserwerb an Fahrnis. Das Grundbuch ist demgegenüber die Grundlage für den Erwerb dinglicher Rechte an Grundstücken. Weiter ist mit dem Besitz von Fahrnis die Vermutung verbunden, dass das beanspruchte Recht auf Eigentum bestehe, während bei Grundstücken die Vermutung auf Eigentum die Folge des Grundbucheintrages ist.

### 5.1 Besitz

Der Besitz unterscheidet sich vom Eigentum. Das Eigentum ist das Recht auf die Sache, der Besitz die tatsächliche Gewalt über die Sache.

#### 5.1.1 Arten von Besitz

Selbständiger Besitz liegt vor, wenn Eigentum und Besitz zusammenfallen.

Beim unselbständigen Besitz fallen Eigentum und Besitz auseinander wie zum Beispiel beim Eigentümer und Nutzniesser, Mieter, Pächter, Faustpfandgläubiger, Aufbewahrer, Frachtführer.

#### 5.1.2 Übertragung des Besitzes

Der Sachbesitz wird entweder übertragen durch körperliche Übergabe oder durch Besitzesanweisung, wenn der Eigentümer einen Rechtsnachfolger erhält oder wenn der frühere Eigentümer durch Verkauf der Sache selber zum unselbständigen Besitzer wird.

### 5.2 Grundbuch

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register. Es bildet die Grundlage für den Eigentumsnachweis, die Verpfändung sowie die Belastung von Grundstücken mit Dienstbarkeiten und Grundlasten.

#### 5.2.1 Bestandteile des Grundbuches

##### **Tagebuch**

Jede Anmeldung an das Grundbuchamt wird unter einer Ordnungsnummer, deren Zählung mit jedem Kalenderjahr neu beginnt, in das Tagebuch aufgenommen. Das Tagebuch bestimmt somit das Datum und den Rang des Eintrages in das Hauptbuch.

##### **Hauptbuch**

Im Hauptbuch erhält jedes Grundstück (Parzelle, Stockwerkeigentum, Miteigentum, selbständiges und dauerndes Recht) eine eigene Nummer. Unter dieser Nummer werden in besonderen Abteilungen eingetragen:

- das Eigentum
- die Dienstbarkeiten und Grundlasten
- die Pfandrechte
- Vor- und Anmerkungen

##### **Pläne**

Daraus sind der Grenzverlauf und die Grenzzeichen ersichtlich. Bei jeder Grenzänderung muss vor dem Eintrag im Grundbuch ein Plan mit entsprechender Flächenberechnung durch den

Grundbuchgeometer erstellt werden (Mutationstabelle mit Mutationsplan). Wo die Vermessung noch nicht durchgeführt worden ist, treten an Stelle der Pläne die Liegenschaftsverzeichnisse.

### **Belege**

Unter den Belegen sind jene Urkunden zu verstehen, aufgrund welcher die Einträge im Grundbuch erfolgen.

### **Liegenschaftsbeschreibungen**

Sie geben die nähere Darstellung des Grundstückes nach Lage, Grenzen, Flächeninhalt, Kulturart und Bauten an. Sie können auch gewisse gesetzliche im öffentlichen Recht des Bundes vorgesehene Anmerkungen enthalten.

### **Hilfsregister**

Das Grundbuchamt kann Verzeichnisse über Adressen der berechtigten Personen und andere Hilfsregister wie Strassenverzeichnisse und Gebäuderegister führen. Es kann die Daten für diese Register aus anderen Informationssystemen beziehen.

## 5.2.2 Erfordernis an den Grundbucheintrag

Die Eintragung an das Grundbuch setzt eine Grundbuchanmeldung, einen Ausweis über das Verfügungsrecht und einen Rechtsgrund voraus.

Die schriftliche Grundbuchanmeldung ist die Urkunde, welche die grundbuchliche Verfügung enthält. Sie beinhaltet den Antrag an das Grundbuchamt bzw. die Eintragungsbewilligung.

Rechtsgrundaussweis: Es muss ein rechtsgültiger Vertrag oder eine von der zuständigen Amtsstelle (rechtskräftige Verfügung) oder der berechtigten Person ausgestellte Bescheinigung vorliegen.

Ausweis über das Verfügungsrecht: Die betreffende Person oder Stelle muss zur Anmeldung legitimiert sein.

## 5.2.3 Wirkung des Grundbuches

Negative Rechtskraft:

Dingliche Rechte an Grundstücken entstehen (grundsätzlich) nicht, ohne dass sie im Grundbuch eingetragen sind. Fehlt ein Eintrag, so heisst dies also, dass kein dingliches Recht besteht.

Positive Rechtskraft:

Der Erwerber eines Rechtes kann sich in gutem Glauben auf den Grundbucheintrag verlassen.

## 5.2.4 Weitere Grundsätze für das Grundbuch

Prüfungspflicht (Legalitätsprinzip):

Dem Grundbuchverwalter obliegt von Amtes wegen eine strenge Prüfungspflicht in Bezug auf das Verfügungsrecht und den Rechtsgrundaussweis.

Eintragungsprinzip:

Das Eintragungsprinzip besagt, dass für den Erwerb von dinglichen Rechten an Grundstücken grundsätzlich die Eintragung in das Grundbuch erforderlich ist.

Prinzip der Öffentlichkeit:

Über die Eigentumsverhältnisse an Grundstücken besteht ein voraussetzungsloser Anspruch auf Auskunftserteilung. Eine weitergehende Einsicht wird durch den Umfang des glaubhaft gemachten Interesses bestimmt.

### 5.2.5 Grundbuchführung im Kanton Aargau

Am 16. September 2014 legte der Grosse Rat in seiner Beratung die Anzahl der Grundbuchämter auf die neuen Standorte Baden, Laufenburg, Wohlen und Zofingen fest, womit die bezirksweise Führung aufgehoben wurde.

Die Umsetzung der neuen Zuständigkeiten der vier Standorte erfolgte per 24. September 2015. Die Aufsicht über die Grundbuchämter führt der Regierungsrat.

## 6 Liegenschaftsverzeichnis der Gemeinden

Die Gemeinden sind verpflichtet, für die Zwecke der Gemeindeverwaltung (Liegenschaftskontrolle, Steueramt) ein Liegenschaftsverzeichnis zu führen. Das Liegenschaftsverzeichnis ist das Register sämtlicher Grundstücke in der Gemeinde. Die Hauptdaten entsprechen den Grundbucheinträgen und werden vom Grundbuchamt den Gemeinden gemeldet.

Das Liegenschaftsverzeichnis vermittelt den Gemeinden einen Überblick über die Eigentumsverhältnisse an Grundstücken und Gebäulichkeiten sowie den Steuerbehörden die Erfassung des in den Liegenschaften verkörperten Vermögens und den daraus fließenden Kapitalgewinnen (Grundstückgewinnsteuer, Liquidationsgewinnsteuer, Teilveräusserungen usw.).



## 7 Öffentliche Beurkundung

Unter öffentlicher Beurkundung ist die Beurkundung eines Rechtsgeschäftes durch eine Urkundsperson innerhalb der Grenzen ihrer Befugnis und in der vorgeschriebenen Form zu verstehen. Das Beurkundungswesen ist kantonal geregelt.

Eine öffentliche Beurkundung ist immer dann notwendig, wenn diese qualifizierte Form vom Gesetz ausdrücklich verlangt wird wie bei Kauf, Schenkung und Tausch von Grundstücken, Errichtung von Grundpfandrechten, Begründung von Grunddienstbarkeiten, Begründung einer Nutzniessung an Grundstücken, Begründung eines Wohnrechtes, Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechtes, Beurkundung von Bürgschaften in den vorgesehenen Fällen.

### 7.1 Inhalt des Beurkundungsrechts

Das materielle Beurkundungsrecht regelt die Organisation im Beurkundungswesen. Am 1. Januar 2013 trat das neue Beurkundungs- und Beglaubigungsgesetz in Kraft, wonach nur noch Urkundspersonen für öffentliche Beurkundungen im Kantons Aargau zuständig sind. Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Gesetzes urkundsberechtigten Gemeindeschreiber behalten diese Befugnis bis zum Ende ihrer Anstellung als Gemeindeschreiber. Sie können nur Verträge über Veräusserung und Verpfändung von Liegenschaften, Aufhebung oder Abänderung gesetzlicher Eigentumsbeschränkungen sowie Bürgschaften beurkunden. Neben dieser sachlichen Beschränkung sind sie örtlich beschränkt auf das Gebiet der Gemeinde, in welcher sie als Gemeindeschreiber amten. Sie können zusätzlich vom Gemeinderat einer oder mehrerer Nachbargemeinden als Urkundsperson gewählt werden.

Das formelle Beurkundungsrecht regelt das Beurkundungsverfahren. Dabei ist zu unterscheiden zwischen dem ordentlichen und dem ausserordentlichen Beurkundungsverfahren. Das ordentliche Verfahren zerfällt in ein vorbereitendes und feststellendes Vorverfahren mit der Erforschung des Parteiwillens und der Rechtsbelehrung an die Parteien und ein ausführendes Hauptverfahren mit der Abfassung und öffentlichen Beurkundung des Rechtsgeschäftes. Das ausserordentliche Verfahren muss eingeleitet werden, wenn eine Partei nicht lesen oder schreiben kann oder wenn sie die Urkundensprache nicht kennt. In diesen Fällen müssen für das Beurkundungsverfahren zwei Zeugen bzw. ein Übersetzer zugezogen werden.

## 8 Amtliche Beglaubigung

Im Kanton Aargau können die Urkundspersonen, die Gemeindeschreiberinnen und Gemeindeschreiber sowie weitere durch Beschluss des Gemeinderates bezeichnete Angestellte der Gemeindeverwaltung Beglaubigungen vornehmen.

Die beglaubigende Person ist bei der Unterschriftenbeglaubigung für die Echtheit der Unterschrift und bei der Dokumentenbeglaubigung für die Übereinstimmung der Kopie, Abschrift oder des Auszuges mit dem Original verantwortlich und hat den Amtsstempel anzubringen.

### 8.1 Arten der amtlichen Beglaubigung

#### **Unterschriftenbeglaubigung**

Bescheinigung der Echtheit der Unterschrift. Die Unterschriftenbeglaubigung darf nur erfolgen, wenn die Unterschrift vor der beglaubigenden Person selber gezeichnet oder wenn sie vom Unterzeichner persönlich als seine Unterschrift bezeichnet wird. Diese Tatsache muss in der Beglaubigung festgehalten werden. Wenn der Unterzeichnende nicht schreiben kann, erfolgt die Beglaubigung seines Handzeichens.

#### **Beglaubigung von Kopien, Abschriften und Auszügen**

Bescheinigung der Übereinstimmung mit dem Originaldokument. Dieses muss der Beglaubigungsperson vorgelegt werden.