



**Universität
Zürich** ^{UZH}

Rechtswissenschaftliche Fakultät

Römisches Privatrecht

HS 2023/FS 2024

Sachenrecht: Servituten

07. Dezember 2022

Lehrstuhl für Römisches Recht, Privatrecht und Rechtsvergleichung

Prof. Dr. iur. Ulrike Babusiaux

Dr. des. iur. Adrian Häusler



Inhalt

(1) Arten der Servitute

(2) Inhalt und Gegenstand

(3) Begründung und Erlöschen

(4) Schutz des Servituts und Schutz vor Servitut



**Universität
Zürich** ^{UZH}

Rechtswissenschaftliche Fakultät

(1) Arten der Servitute



(1) Arten der Servitute (I)

Feldservituten (*iura praediorum rusticorum*):

- Wasserleitungsrecht (*aquae ductus*)
- Wegerecht (*iter, actus, via*)

NB: Qualifizierung als «unkörperliche» *res Mancipi* → Errichtung durch Vorbehalt bei *mancipatio* oder durch *in iure cessio*



(1) Arten der Servitute (II)

Gebäudeservituten (*iura praediorum urbanorum*):

- Recht, Regen auf das Nachbargrundstück zu leiten
- Recht, Balken des eigenen Hauses in das Nachbarhaus einzufügen (Balkenrecht)
- Recht, das eigene Gebäude auf Bauten des Nachbarn abzustützen (Stützrecht)
- Recht, dem Nachbarn das höhere Bauen zu untersagen

NB: Qualifizierung als «unkörperliche» *res nec mancipi* → Begründung durch *in iure cessio*

(1) Arten der Servitute (III)



[Hi]c viae /
servitus /
Imposita /
est ab(!) soc(ietate) /
Sisap(onensi) susum /
ad montes /
s(ocietatis)
S(isaponensis) lat(a)
ped(es) XIV

An diesem Ort ist eine Wegedienstbarkeit auferlegt worden, von der Gesellschaft von Sisapo hinauf bis zu den Bergen der Gesellschaft von Sisapo mit einer Breite von 14 Fuss.



**Universität
Zürich** ^{UZH}

Rechtswissenschaftliche Fakultät

(2) Inhalt und Gegenstand



(2) Inhalt und Gegenstand (I)

Servitut (Dienstbarkeit) = Belastung einer Sache, meist eines Grundstücks, zugunsten eines Berechtigten, so dass der jeweilige Eigentümer der Sache eine bestimmte Einwirkung des Berechtigten auf die Sache zu dulden hat oder selbst eine bestimmte Einwirkung zu unterlassen hat.

Inhalt:

- Dienstbarkeit kann nur in einem Dulden oder Unterlassen bestehen
- Dienstbarkeit kann nicht in einem positiven Tun bestehen (Rn. 226)
 - Keine „dingliche Verpflichtung“ möglich: Abgrenzung zu schuldrechtlichen Forderungen
 - Auslagen immer vom Berechtigten getragen
 - Ausnahme: Stützrecht (*servitus oneris ferendi*, Rn. 227): Verpflichtung des Belasteten, die Mauer zu reparieren, wenn notwendig



(2) Inhalt und Gegenstand (II)

«Dienstbarkeit» (*servitus*): ein Grundstück dient einem anderen, d.h. «dienendes» und «herrschendes» Grundstück

- Dienstbarkeiten können nur an fremden Grundstücken begründet werden (*ius in re aliena*)
 - Keine Dienstbarkeit zu Lasten einer Person (Rn. 218), auf gemeinschaftlichen Sachen (Rn. 228) sowie auf eigenen Sachen
 - Dinglicher Schutz gegen und zu Gunsten aller neuer Eigentümer
- Dienstbarkeiten des dienenden sowie des herrschenden Grundstücks können nicht selbstständig veräussert werden und das Grundstück kann nicht ohne die Dienstbarkeit veräussert werden (Rn. 219f.)
- Dienstbarkeiten müssen einem Grundstück (und nicht einer Person) nützlich sein (Rn. 221f., 224)
 - Auch bzgl. des Ausmasses: Begrenzung der Dienstbarkeit auf das Nützliche
- Dienstbarkeiten werden nur auf unbegrenzte Zeit errichtet (keine auf Dauer unmöglichen bzw. befristeten Dienstbarkeiten, Rn. 225)



**Universität
Zürich** UZH

Rechtswissenschaftliche Fakultät

(3) Begründung und Erlöschen



(1) Begründung und Erlöschen (I)

Begründung eines Servituts: Schaffung eines dinglichen Rechts verlangt ein Ritual

- (Durch Ersitzung: urspr. möglich, aber in der Republik verboten (Rn. 210): Schutz des Eigentumsrechts)
- *mancipatio* (wenn *res Mancipi*)
- *in iure cessio* (für *res Mancipi* und *res nec Mancipi*)
- Provinzialgrundstücke: *pactiones et stipulationes* = formlose dingliche Abreden

Auf materielle Voraussetzungen achten:

- Das dienende Grundstück muss dem herrschenden *nützlich* sein
- Grundstücke müssen irgendwie *benachbart* sein
- Dienstbarkeit muss *dauernd möglich* sein
- Dienstbarkeit kann nur in einem *Dulden oder Unterlassen* bestehen, nicht in einem positiven Tun



(3) Begründung und Erlöschen (II)

Erlöschensgründe

- Vereinigung des Eigentums am Grundstück mit der Dienstbarkeit in einer Person
- Untergang der Sache
- Verzicht durch *in iure cessio* (= Erklärung des Erlöschens der Dienstbarkeit vor einem Magistrat ohne Widerspruch)
- Wegfall der Nützlichkeit des Servituts
- Ersitzung der Freiheit (*usucapio libertatis*) von der Servitutsbelastung
 - 2 Jahre durch Nichtausübung bei Felddienstbarkeiten
 - Aufrechterhaltung eines servitutswidrigen Zustands während 2 Jahren bei Gebäudedienstbarkeiten



**Universität
Zürich** ^{UZH}

Rechtswissenschaftliche Fakultät

(4) Schutz des Servituts und Schutz vor Servitut



(4) Schutz des Servituts und Schutz vor Servitut (I)

Schutz des Servituts: ***vindicatio servitutis = actio confessoria*** → Feststellung des Servituts und Herstellung des Servituts entsprechenden Zustands

Titius soll Richter sein. Wenn es sich erweist, dass der Kläger das Recht hat, über das Cornelianische Grundstück gegen den Willen des Beklagten zu gehen [oder: Wasser zu leiten; Vieh zu treiben, etc.] und **der Kläger in diese Sache nach deinem Ermessen nicht wieder eingesetzt worden ist**, dann Richter, verurteile den Beklagten zugunsten des Klägers auf so viel Geld, wieviel die Sache wert sein wird. Wenn es sich nicht erweist, dann sprich ihn frei. (Rn. 214)

- Geschuldet ist die **Wiederherstellung**: Störungsbeseitigung, Schadenersatz und ggfls. Bürgschaft, dass weitere Störungen ausbleiben werden



(4) Schutz des Servituts und Schutz vor Servitut (II)

Schutz vor dem Servitut: ***actio negatoria* (Eigentumsfreiheitsklage)**: Eigentümer wehrt die Anmassung eines Servituts (oder einer Nutzniessung) ab, indem er feststellen lässt, dass sie nicht besteht und verlangt, dass der Zustand herzustellen ist, der dem Fehlen des Servituts entspricht.

Titius soll Richter sein. Wenn es sich erweist, dass der Beklagte kein Recht hat, über das Cornelianische Grundstück gegen den Willen des Klägers zu gehen [oder: Wasser zu leiten; Vieh zu treiben, etc.] und **der Kläger in diese Sache nach deinem Ermessen nicht wieder eingesetzt worden** ist, dann Richter verurteile den Beklagten zugunsten des Klägers auf so viel Geld, wieviel die Sache wert sein wird. Wenn es sich nicht erweist, dann sollst du ihn freisprechen. (Rn. 215)

- Geschuldet ist die **Wiederherstellung**: Störungsbeseitigung, Schadenersatz und ggfls. Bürgschaft, dass weitere Störungen ausbleiben werden