

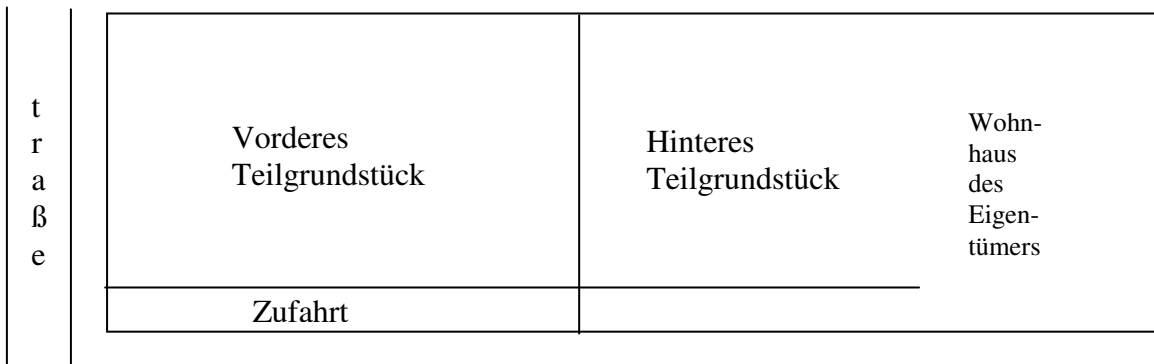
17.5. Dienstbarkeiten

Durch die Vereinbarung einer Dienstbarkeit erhält jemand anderer als der Eigentümer das Recht, ein Grundstück in einem gewissen Ausmaß zu nutzen. Bildlich gesprochen rückt der Eigentümer ein wenig zur Seite und macht jemand anderem auf seinem Grundstück ein bisschen Platz.

Der zur Dienstbarkeit verpflichtete Eigentümer muss dadurch von Seiten des Berechtigten *etwas dulden oder ihm gegenüber etwas unterlassen*.

Dienstbarkeiten basieren auf dem Bürgerlichen Gesetzbuch und werden dort in den §§ 1018 bis 1093 geregelt. Für die Dienstbarkeit *haftet nur das Grundstück, nicht der Eigentümer persönlich*. Kann die Verpflichtung der Dienstbarkeit also nicht mehr durch das Grundstück erbracht werden, dann muss der Eigentümer die Verpflichtung nicht erfüllen! Man spricht dabei von einem *dienenden* Grundstück, das ist dasjenige, welches die Dienstbarkeit anbietet.

Beispiel: Ein Eigentümer möchte sein sehr tiefes Grundstück teilen, den vorderen Teil an jemand anderen verkaufen und den hinteren Teil weiterhin bewohnen. Bisher hatte er eine sehr lange Zufahrt durch den großen Vorgarten bis zu seinem Haus.



Nach der Teilung des Grundstückes liegt der vordere Teil seiner Zufahrt auf dem vorderen Teilgrundstück. Damit er auch nach dem Verkauf noch Zugang zu seinem hinteren Teilgrundstück hat sichert er sich eine Dienstbarkeit mit dem Inhalt *Geh- und Fahrrecht*.

Dies bedeutet, er schließt – zunächst mit sich selbst, solange er selber noch Eigentümer des vorderen Teilgrundstückes ist – einen Vertrag, der ihm gestattet, den Bereich der Zufahrt auf dem vorderen Teilgrundstück weiterhin zu benutzen. Er kann also weiterhin über seine gewohnte Zufahrt zu seinem Haus fahren oder gehen.

Zur Sicherung dieser Vereinbarung wird sie in die Abteilung II des Grundbuches des *dienenden* Grundstücks eingetragen. Auf diese Weise hat sie auch nach weiteren Verkäufen der Grundstücke noch Bestand.

Da die Dienstbarkeit die Nutzbarkeit des *belasteten* (dienenden) Grundstückes einschränkt – der Eigentümer des vorderen Teilgrundstückes kann ja den Bereich der Zufahrt nicht anderweitig nutzen – kann es sein, dass diese Einschränkung mit einer regelmäßigen oder einmaligen Entschädigungszahlung ausgeglichen wird. In unserem Fall hingegen verkauft der Eigentümer das vordere Teilgrundstück bereits mit dieser Einschränkung und wird daher einfach einen niedrigeren Kaufpreis erzielen.

17.5.1. Arten von Dienstbarkeiten

Bezeichnung	Inhalt	Anwendungen
Grunddienstbarkeit (BGB §§ 1018-1029)	<p>Der jeweilige Eigentümer eines anderen, benachbarten Grundstückes ist berechtigt, das belastete Grundstück in bestimmter Weise zu nutzen. Es wird vom Eigentümer eine Duldung oder Unterlassung verlangt.</p> <p>§ 1018 BGB: „Ein Grundstück kann zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, daß dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder daß auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder daß die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück dem anderen Grundstück gegenüber ergibt (Grunddienstbarkeit).“</p>	<p>Geh- und Fahrrecht Leitungsrecht (das Recht, Strom-, Gas- oder Wasserleitungen durch ein Grundstück zu verlegen Bauverbot oder -beschränkung auf dem Nachbargrundstück, wenn beispielsweise jemand die Aussicht über das vor ihm liegende Grundstück erhalten will, in dem er, bevor er es verkauft, eine Baubeschränkung auf eine bestimmte Gebäudehöhe eintragen lässt oder indem vereinbart wird, dass z.B. laute Gewerbe auf dem belasteten Grundstück nicht betrieben werden dürfen.</p>
Nießbrauch (BGB §§ 1030-1089)	<p>Eine bestimmte Person hat das Recht, grundsätzlich sämtliche Nutzungen⁸⁴ des belasteten Grundstücks zu ziehen. Dies ist die umfassendste Dienstbarkeit, da der Inhaber des Rechtes beinahe alles mit dem Grundstück tun kann, außer verkaufen oder es verändern. Aber er kann es vermieten, verpachten oder selbst nutzen.</p> <p>§ 1030 BGB: „(1) Eine Sache kann in der Weise belastet werden, daß derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, die Nutzungen der Sache zu ziehen (Nießbrauch). (2) Der Nießbrauch kann durch den Ausschluß einzelner Nutzungen beschränkt werden.“</p>	<p>Einsparung von Erbschaftssteuer durch Schenkung eines durch den Nießbrauch im Wert geminderten Grundstücks, für das dann nur sehr wenig Schenkungssteuer bezahlt werden muss.</p>

⁸⁴ Die Erzeugnisse, Erträge oder die Ausbeute aus einer Sache (§§ 99 + 100 BGB)

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

<p>Beschränkte persönliche Dienstbarkeit</p> <p>(BGB §§ 1090-1093)</p>	<p>Eine bestimmte Person hat das Recht, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu nutzen.</p> <p>Dies ermöglicht die gleichen Anwendungen, wie die Grunddienstbarkeit für den Fall, dass die berechtigte Person kein Nachbargrundstück besitzt.</p> <p>§ 1090 BGB: „(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, daß derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen, oder daß ihm eine sonstige Befugnis zusteht, die den Inhalt einer Grunddienstbarkeit bilden kann (beschränkte persönliche Dienstbarkeit).</p> <p>(2) Die Vorschriften der §§ 1020 bis 1024, 1026 bis 1029, 1061 finden entsprechende Anwendung.“</p>	<p>Wohnungsrecht (das Recht, eine bestimmte Wohnung (meist unentgeltlich oder nur Zahlung der Nebenkosten) zu nutzen</p> <p>Leitungsrecht für ein Versorgungsunternehmen (das meist kein Nachbargrundstück besitzt, um eine Grunddienstbarkeit zu vereinbaren)</p>
--	--	--