

Beck-Rechtsberater im dtv 50697

Ratgeber Nachbarrecht

Meine Rechte und Pflichten als Nachbar

von

Dr. Dr. Herbert Grziwotz, Roland Saller

1. Auflage

[Ratgeber Nachbarrecht – Grziwotz / Saller](#)

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

[Nachbarrecht](#)



Verlag C.H. Beck München 2011

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 59307 9

Grundbuch eingetragen, muss die Klage die Inhaltsänderung beinhalten.

LÖSUNG: Trotz der hohen Spritpreise muss der Eigentümer des herrschenden Grundstücks einer Zufahrtsverlegung zustimmen, wenn sonst ein Bauvorhaben auf dem dienenden Grundstück nicht durchgeführt werden könnte. Muss die neue Zufahrt geteert werden, treffen diese Kosten den Eigentümer des dienenden Grundstücks, wenn in der Dienstbarkeit nichts anderes geregelt ist.

f) Grundstücksteilung – Was passiert mit einer Grunddienstbarkeit, wenn das herrschende oder das dienende Grundstück geteilt wird?

BEISPIEL: Das Grundstück von Norbert ist mit einer Grunddienstbarkeit für das Nachbargrundstück von Gabi belastet. Inhalt des Rechts ist die Nutzung als Zufahrt zum herrschenden Grundstück. Gabi verkauft einen Teil ihres Grundstücks. Der neue Eigentümer errichtet auf dem bisher als Gartenfläche genutzten und mit einer Garage bebauten Grundstücksteil sechs weitere Garagen. Norbert befürchtet eine Vervielfachung des Zufahrtverkehrs. Er geht davon aus, dass das Recht nur für die von Gabi zurückbehaltene Fläche besteht.

Wird das mit der Dienstbarkeit **belastete Grundstück geteilt**, bleibt die Belastung an beiden Teilflächen bestehen, wenn beide von der Dienstbarkeit betroffen sind. Liegt der Ausübungsbereich nur auf einer Teilfläche, erlischt die Dienstbarkeit an der anderen (§ 1026 BGB). Der Nachweis, dass ein Teil nicht von der Dienstbarkeit betroffen wird, kann durch eine Bescheinigung des Vermessungsamts oder durch ein landesrechtliches, beim Amtsgericht oder der Katasterbehörde zu beantragendes Unschädlichkeitszeugnis nachgewiesen werden. Stets ist die notarielle Bewilligung des Eigentümers des herrschenden Grundstücks möglich.

Komplizierter ist das Verfahren, wenn das **herrschende Grundstück geteilt** wird. Der Grundsatz ist noch einfach: Die Grunddienstbarkeit besteht für die einzelnen Teile des herrschenden Grundstücks

fort (§ 1025 BGB). Jeder Eigentümer eines Grundstücksteils kann die Befugnisse aus der Grunddienstbarkeit geltend machen und das Recht ausüben. Gehören die Teilflächen verschiedenen Eigentümern, bilden diese eine Gemeinschaft. Treffen sie keine Vereinbarungen hinsichtlich des Umfangs der Nutzung, bemessen sich ihre Anteile nach der Größe ihrer Grundstücksteile. Die Ausübung darf durch die Teilung für den Eigentümer des dienenden Grundstücks jedoch nicht beschwerlicher werden. Für die Frage der zusätzlichen Erschwerung sind die Umstände maßgeblich, unter denen die Grunddienstbarkeit bestellt wurde. Ein vereinbarter Nutzungsumfang muss ohnehin eingehalten werden. Ohne eine solche Regelung bestimmt sich das Maß der Ausübung nach den Bedürfnissen des herrschenden Grundstücks. Danach kann eine Mehrbelastung hinzunehmen sein, wenn sich diese aus entwicklungsbedingten Veränderungen ergibt. Ist eine Bebauung auf dem ungeteilten Grundstück im gleichen Umfang möglich gewesen, wie sie nunmehr auf den beiden Teilflächen erfolgt, tritt keine Mehrbelastung ein. Anders ist dies bei einer abweichenden Nutzung, wenn nunmehr eine veräußerte Teilfläche einem anderen Nutzungszweck zugeführt wird (z. B. Garagengrundstück für eine Eigentumswohnungsanlage). Ausnahmsweise erlischt die Dienstbarkeit kraft Gesetzes für denjenigen Teil des herrschenden Grundstücks, dem sie nicht mehr zum Vorteil gereicht. Beispiel ist eine Abstandsflächendienstbarkeit, die nur für das Gebäude auf einer Teilfläche besteht. Da auch künftige Vorteile für den Fortbestand der Dienstbarkeit ausreichen, wird sich in der Praxis vielfach nicht eindeutig entscheiden lassen, ob für ein Teilgrundstück noch ein Vorteil gegeben ist.

Wichtig!

Durch die Teilung des herrschenden Grundstücks darf keine Verdoppelung der Nutzung eintreten. Der Nutzungsumfang muss vielmehr dem entsprechen, was ohne Teilung auch zulässig gewesen wäre. Dementsprechend ist zu prüfen, ob eine erhöhte Nutzung der normalen Entwicklung auch ohne Teilung entsprochen hätte.

g) Nutzungskollision und Beeinträchtigung – Was kann der Berechtigte bei Behinderungen seiner Rechtsausübung tun?

BEISPIEL: Gabi räumt ihrem Nachbarn Norbert an ihrem Grundstück ein Zufahrtsrecht ein. Als Norbert dies ausüben möchte, steht das Auto des Vaters von Gabi in der Ausfahrt. Norbert bittet diesen, sein Auto zu entfernen. Als sich der Vater von Gabi weigert, beharrt Norbert auf seinem im Grundbuch eingetragenen Recht und erklärt, dass er dieses gegebenenfalls auch gerichtlich durchsetzen werde. Der Vater von Gabi verweist darauf, dass er das Haus unter Vorbehalt seines lebenslänglichen Nießbrauchs übergeben habe. Deshalb sei er weiter wirtschaftlicher Eigentümer und Gabi könne nicht ohne seine Zustimmung ein Fahrrecht im Grundbuch eintragen lassen. Auch der andere Nachbar von Gabi parkt immer im Bereich des Fahrtrechts von Norbert. Als ihm dieser das untersagen möchte, verweist er darauf, dass Norbert weder Eigentümer noch Nießbraucher wäre. Er habe ihm deshalb nichts zu verbieten. Den Vater von Gabi und diese selbst stören das Parken ebenfalls, sie möchten aber beide nicht gegen den Nachbarn gerichtlich vorgehen. Dies solle Norbert gegebenenfalls selbst tun.

Trifft eine Grunddienstbarkeit mit einer anderen Grunddienstbarkeit oder einem sonstigen Nutzungsrecht, nämlich insbesondere einem Nießbrauch oder eine beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, in der Weise **zusammen**, dass beide Rechte nicht nebeneinander ausgeübt werden können, kommt es für das Recht zur Ausübung auf den Rang der Rechte an.

Wichtig!

Haben die Nutzungsrechte gleichen Rang, so kann jeder Berechtigte eine den Interessen aller Betroffenen nach billigem Ermessen entsprechende Regelung der Ausübung verlangen (§ 1024 BGB).

Können sich die Beteiligten nicht auf eine entsprechende Regelung einigen, kann jeder von ihnen Klage auf Abschluss einer bestimmten Vereinbarung und deren Eintragung im Grundbuch oder auf Unterlassung bestimmter Nutzungsarten erheben.

Wichtig!

Bei verschiedenem Rang hat das Recht mit dem besseren Rang auch hinsichtlich der Ausübung das Vorrecht.

Der nachrangig eingetragene Berechtigte kann deshalb sein Recht nur insoweit ausüben, als er dadurch das vorrangige Recht nicht beeinträchtigt.

Wird der Grunddienstbarkeitsberechtigte in seiner **Ausübung beeinträchtigt**, so stehen ihm die in § 1004 BGB genannten Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche hinsichtlich der Störung zu. Dies ist bei jeder Behinderung der Benutzung der Fall. Sie kann durch den Eigentümer des dienenden Grundstücks oder nachrangige Berechtigte erfolgen. Beispiele sind bauliche oder sonstige Maßnahmen, die die Rechtsausübung erschweren, das Parken auf Zufahrtsflächen und auch das bloße Verbot, die gestattete Nutzung auszuüben. Wird der Dienstbarkeitsberechtigte in seinem Besitz gestört, kann er auch die Besitzschutzansprüche (§§ 858 ff. BGB) geltend machen. Da die Grunddienstbarkeit ein Recht im Sinne von § 823 Abs. 1 BGB und die §§ 1004, 1027 BGB Schutzgesetze im Sinne von § 823 Abs. 2 BGB sind, können auch Schadenersatzansprüche bestehen. Richtet sich der Anspruch auf Beseitigung einer Störung nicht gegen eine konkrete Beeinträchtigung, sondern betrifft er die Verwirklichung des eingetragenen Rechts selbst, unterliegt er keiner Verjährung. Macht der Eigentümer des dienenden Grundstücks dem Berechtigten die Nutzung streitig, kann dieser Unterlassung auch dann verlangen, wenn er das Recht längere Zeit nicht in der nunmehr gewünschten Weise ausgeübt hat, sondern einem Streit aus dem Weg ging.

Wichtig!

Bei der Einräumung von Nutzungsrechten ist sorgfältig zu prüfen, ob ein Recht eines anderen Eigentümers oder Berechtigten vorgeht, das der Ausübung des nunmehr bestellten Rechts entgegensteht. Dies ist bei einem Nießbrauch, der ein umfassendes Nutzungsrecht vorsieht, der Fall. Bei tatsächlichen Behinderungen in

der Rechtsausübung kann der berechnigte Grundstückseigentümer Unterlassung verlangen. Insbesondere kann ein Fahrtberechtigter das Parken auf seiner Zufahrt untersagen, sofern dies nicht in der Dienstbarkeit ausdrücklich gestattet ist.

3. Erwerb und Erlöschen

a) Begründung und Übertragung

BEISPIEL: Am Stammtisch einigen sich die benachbarten Grundstückseigentümer Ludwig und Joseph, dass Ludwig ebenso wie Dieter, der andere Nachbar von Joseph, ein Fahrtrecht erhalten soll. Joseph ist bereit, dieses beim Notar zu unterzeichnen. Er erhält dafür von Ludwig ein Bier ausgegeben. Als Ludwig Joseph am nächsten Tag anruft, um mit ihm einen Notartermin zu vereinbaren, erklärt Ludwig, dass er es sich noch einmal überlegt habe, auch seine Frau dagegen sei und deshalb aus der Sache nichts mehr werde. Außerdem wäre die Einräumung einer Dienstbarkeit nur dann wirksam, wenn sie notariell beurkundet wäre. Der Notar sei zwar am Nachbartisch gesessen, aber nicht mehr beurkundungsfähig gewesen. Außerdem sei keine Niederschrift über die Bestellung aufgenommen worden. Ludwig ist bereit, zu dem ausgegebenen Bier noch einmal 1000 Euro draufzulegen. Joseph unterschreibt daraufhin den von Ludwig vorbereiteten Text am Abend in der Gaststätte. Der Notar kommt vom Nachbartisch in einer Kartenspielpause vorbei und fragt den ihm bekannten Joseph, ob das seine Unterschrift wäre, worauf Joseph zustimmt. Mit diesem „Zettel“ geht Ludwig zum Grundbuchamt, das daraufhin je ein Geh- und Fahrtrecht für Ludwig und Dieter im Grundbuch als Grunddienstbarkeit einträgt. Als Dieter sein Fahrtrecht ausüben möchte, erklärt ihm Joseph, dass sie gar keinen Vertrag über die Bestellung des Rechts geschlossen hätten. Dieter erklärt, er sei aber damit einverstanden. Joseph erwidert, dass dies für ihn aber nicht mehr zutreffe.

Das Entstehen einer Grunddienstbarkeit setzt eine **Einigung** zwischen dem Eigentümer des herrschenden und des dienenden Grundstücks sowie die **Eintragung des Rechts im Grundbuch** voraus (§ 873 BGB). Die Einigung zugunsten eines Dritten ist nicht möglich. Der Dritte kann sich allerdings auch nach Eintragung im Grundbuch

noch mit dem Eigentümer des belasteten Grundstücks einigen. Dies setzt jedoch voraus, dass dieser zu diesem Zeitpunkt noch einigungsbereit ist. Eine ohne die erforderliche Einigung im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit ist nicht wirksam entstanden und kann deshalb auch nicht ausgeübt werden. Besitzt ein Eigentümer mehrere Grundstücke, kann er an einem Grundstück zugunsten des anderen eine **Eigentümergegrunddienstbarkeit** bestellen. Hierzu genügen die diesbezügliche einseitige Erklärung und die Eintragung im Grundbuch. Eine Veräußerungsabsicht ist nicht erforderlich.

Die Einigung über das Entstehen einer Grunddienstbarkeit bedarf grundsätzlich keiner Form. Sie kann somit auch mündlich erklärt werden. Allerdings tritt eine **Bindung** an diese Erklärung nur ein, wenn die Erklärung notariell beurkundet oder beim Grundbuchamt eingereicht oder wenn der Berechtigte dem anderen Teil eine den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechende Eintragungsbewilligung ausgehändigt hat (§ 873 Abs. 2 BGB). Bis zu diesem Zeitpunkt besteht keine Bindung an die formfrei erklärte Einigung. Allerdings kann sich aus einem schuldrechtlichen Vertrag eine Verpflichtung zur Bestellung der Dienstbarkeit ergeben. In diesem Fall kann zwar die Einigung widerrufen werden, der Eigentümer des dienenden Grundstücks ist jedoch verpflichtet, sie in der erforderlichen Form zu wiederholen. Für die Eintragung im Grundbuch ist die Beglaubigung der Unterschrift des Eigentümers des dienenden Grundstücks unter dem Dienstbarkeitstext durch einen Notar oder die notarielle Beurkundung durch Vorlesen des gesamten Wortlauts der Dienstbarkeit erforderlich (§ 29 GBO).

Die Eintragung der Grunddienstbarkeit erfolgt an dem dienenden Grundstück in Abteilung II des Grundbuchs. Am herrschenden Grundstück wird das Bestehen der Dienstbarkeit nur vermerkt, wenn die Beteiligten einen sogenannten **Herrschvermerk** beantragen (§ 9 GBO).

Wichtig!

Für das Entstehen der Dienstbarkeit ist der Herrschvermerk ohne Bedeutung.

Das Grundbuchamt muss im Grundbuch den Inhalt der Dienstbarkeit stich- bzw. schlagwortartig kennzeichnen. Aus der **Bezeichnung der Dienstbarkeit** muss für denjenigen, der das Grundbuch ein- sieht, bereits der Inhalt der Dienstbarkeit im Wesentlichen klar sein. Die Einzelheiten der Dienstbarkeit können sich aus der eingereichten Bewilligungsurkunde ergeben, auf die im Grundbuch Bezug genommen wird, die sich in den Grundakten befindet und ebenfalls bei Vorliegen eines berechtigten Interesses eingesehen werden kann. Ob einem Eigentümer eine Grunddienstbarkeit an einem Grundstück eines Nachbarn zusteht, kann dieser beim Grundbuchamt erfragen. Das hierzu erforderliche berechnete Interesse (§ 12 GBO) ist stets gegeben. Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks hat auch das Recht zu erfahren, wer Eigentümer des dienenden Grundstücks ist und an welcher Rangstelle sein Recht eingetragen ist. Diese hat nämlich Bedeutung bei einer Zwangsversteigerung und für die Ausübung des Rechts. Deshalb kann der Eigentümer des herrschenden Grundstücks auch erfahren, ob seinem Recht Hypotheken oder Grundschulden vorgehen. Ein diesbezügliches Geheimhaltungsinteresse des Eigentümers des dienenden Grundstücks ist nicht anzuerkennen. Die im Grundbuch eingetragene Bezeichnung wird beispielsweise Bauverbot, Geh- und Fahrrecht, Fensterrecht, Überbau- recht, Abstandsflächenübernahme, Garagenrecht, Stellplatzrecht, Leitungsrecht, Wasserentnahmerecht oder Grenzanbaurecht lauten. Nicht ausreichend ist es dagegen, wenn lediglich ein Nutzungsrecht oder eine Benutzungsbeschränkung im Grundbuch eingetragen wird. In diesem Fall ist die Dienstbarkeit nicht wirksam entstanden. Hat sich zwischenzeitlich kein Eigentumswechsel ergeben, kann die Dienstbarkeit allerdings noch im Grundbuch eingetragen werden. Besteht eine Verfügungsbeschränkung z. B. aufgrund einer Insolvenz oder eines Zwangsversteigerungsverfahrens ist dies nicht mehr möglich. Ist die Ausübung der Grunddienstbarkeit auf einen Grundstücksteil beschränkt, wird dies in der Eintragungsbewilligung angegeben und durch die Bezugnahme Inhalt des Grundbuchs. Gleiches gilt, wenn die Grunddienstbarkeit nur einem bestimmten Teil des herrschenden Grundstücks zum Vorteil gereicht. Insofern ist es stets empfehlenswert, den Inhalt der Bewilligung zu kontrollieren, um den genauen Umfang des Rechtes zu kennen. Im

Grundbuch selbst wird vermerkt, ob das Recht bedingt oder befristet ist.

Das der Grunddienstbarkeitsbestellung **zugrunde liegende Geschäft**, durch das sich der Eigentümer des dienenden Grundstücks zur Bestellung verpflichtet, ist grundsätzlich formfrei möglich. Eine Ausnahme gilt dann, wenn die Bestellung im Zusammenhang mit einer Grundstücksveräußerung erfolgt. In diesem Fall muss auch die Dienstbarkeitsbestellung mit beurkundet werden. Das Grundbuchamt prüft die Wirksamkeit des Kausalgeschäfts nicht. Es kontrolliert auch nicht, ob die Verpflichtung zur Bestellung der Grunddienstbarkeit mit dem späteren zur Eintragung beantragten Inhalt übereinstimmt.

Ausnahmsweise können Grunddienstbarkeiten auch aufgrund eines **Verwaltungsaktes** im Grundbuch eingetragen werden. Häufig geschieht dies im Zusammenhang mit einem Umlegungsverfahren im Rahmen des Umlegungsplans (§ 61 Abs. 1 Satz 1 BauGB und im Rahmen der Flurbereinigung). In diesen Fällen hat die Eintragung im Grundbuch nur Bedeutung für die Information über das spätere Bestehen des Rechts. Die Grunddienstbarkeit selbst entsteht bereits außerhalb des Grundbuchs im Rahmen des förmlichen Verfahrens. Wenn der Eigentümer des betroffenen Grundstücks diese Belastungen nicht oder jedenfalls nicht mit dem beabsichtigten Inhalt wünscht, müsste er bereits im Umlegungs- oder Flurbereinigungsverfahren hiergegen Rechtsbehelfe ergreifen.

Wichtig!

Die Entstehung einer Grunddienstbarkeit setzt eine Einigung zwischen dem Eigentümer der betroffenen Grundstücke und eine Eintragung des Rechts im Grundbuch voraus. Die Einigung zugunsten eines Dritten ist unwirksam. Allerdings kann der Dritte mit dem Eigentümer des dienenden Grundstücks auch nach Eintragung im Grundbuch die Einigung formlos nachholen; dies funktioniert jedoch nur, wenn der Eigentümer des dienenden Grundstücks dann noch einverstanden ist. Die Einigung über die Bestellung einer Grunddienstbarkeit kann auch mündlich erfolgen. Für die Eintragung im Grundbuch muss die Unterschrift des Eigentümers des dienenden Grundstücks unter dem schriftlich niedergelegten Text der Dienstbarkeit von einem Notar oder einer sonst