

Beck-Rechtsberater im dtv 51226

Ratgeber Nachbarrecht

Meine Rechte und Pflichten als Nachbar

Bearbeitet von

Von Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz, Notar, und Roland Saller, Richter am Landgericht

2. Auflage 2019. Buch. XXI, 241 S. Kartoniert

ISBN 978 3 406 71772 7

Format (B x L): 12,4 x 19,1 cm

Die beteiligten Eigentümer können über die **Unterhaltungspflichten** abweichend von den gesetzlichen Regelungen **Vereinbarungen** treffen. Denkbar ist die Unterhaltungspflicht des Eigentümers und bei Mitbenutzung durch den Eigentümer auch die Unterhaltungspflicht des Dienstbarkeitsberechtigten. Die Unterhaltungsverpflichtung knüpft an das Benutzungsinteresse des anderen Eigentümers an. Nicht möglich ist deshalb die Übernahme von Kosten, die mit dem Unterhalt einer Anlage in keinem Zusammenhang stehen. Die Kostentragung kann zum dinglichen Inhalt der Grunddienstbarkeit gemacht werden. Hierzu bedarf es der Eintragung im Grundbuch. Nur auf diese Weise ist auch ein späterer Erwerber, der das Grundstück nicht geerbt hat, an die vereinbarte Unterhaltungspflicht gebunden. Gegenstand der Vereinbarung kann auch die Verkehrssicherungspflicht für das dienende Grundstück sein. Auch hinsichtlich des Unterhalts und der Verkehrssicherung gilt die Verpflichtung zur wechselseitigen Rücksichtnahme.

Wichtig!

Auch die Verkehrssicherungspflicht kann im Rahmen einer Dienstbarkeit, jedenfalls beim Halten einer Anlage, geregelt werden. Haben sie beide Eigentümer zu tragen, müssen sie die Einzelheiten unter sich bestimmen. Kein Eigentümer kann einseitig eine bestimmte Aufteilung durchsetzen.

e. Die Verlegung der Ausübungsstelle – Kann ein Bauvorhaben trotz einer Dienstbarkeit durchgeführt werden?

BEISPIEL: An dem früheren landwirtschaftlichen Grundstück von Gabi besteht eine Grunddienstbarkeit für Gerhard, wonach dieser das Grundstück als Zufahrt nutzen darf. Die Zufahrt verläuft quer durch das Grundstück von Gabi. Diese möchte es nunmehr mit einem Wohnhaus bebauen und bittet Gerhard, die Zufahrt künftig am Grundstücksrand, entweder an der östlichen oder an der westlichen Grenze zu nehmen. Gerhard sieht dies nicht ein, da er dadurch mehr Benzin verbraucht.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks kann verlangen, dass der **Ausübungsbereich der Dienstbarkeit** auf eine andere, für den

Berechtigten ebenso geeignete Stelle verlegt wird, wenn die Ausübung an der bisherigen Stelle für ihn besonders beschwerlich ist (§ 1023 BGB).

Wichtig!

Voraussetzung ist, dass die Ausübung der Grunddienstbarkeit auf einen Teil des Grundstücks beschränkt ist.

Dies kann sich aus der Vereinbarung, aber auch aufgrund der Gegebenheiten in der Natur ergeben (z. B. bisherige einzige Zufahrtsmöglichkeit wegen einer bestehenden, aber nunmehr beseitigten Ruine). Durfte die Dienstbarkeit bisher auf dem ganzen dienenden Grundstück ausgeübt werden, kommt die Vorschrift nicht zur Anwendung. Dies ist auch dann der Fall, wenn der Berechtigte sein Recht bisher lediglich auf einer Teilfläche ausgeübt hat. Das Verlangen auf **Verlegung des Ausübungsbereichs** kann nur vom Eigentümer des belasteten Grundstücks gestellt werden, nicht vom Dienstbarkeitsberechtigten. Es muss sich um eine Verlegung auf dem dienenden Grundstück handeln, also nicht auf ein anderes, demselben Eigentümer gehörendes Grundstück. Dies ist nur einvernehmlich durch Löschung und Neubestellung möglich, kann aber nicht gefordert werden. Umstritten ist, ob sich die Beschwerlichkeit für den Eigentümer des dienenden Grundstücks erst nach der Bestellung der Dienstbarkeit ergeben haben muss oder bereits bei der Bestellung vorgelegen haben darf. Ist die Notwendigkeit der späteren Verlegung bereits bei der Bestellung erkennbar, sollte dies in der Dienstbarkeit geregelt werden. Ob die Gerichte in diesem Fall dem Verlegungsverlangen entsprechen, ist nämlich derzeit offen. Die bisherige Ausübung muss für den betroffenen Eigentümer beschwerlich sein. Eine bloße Unbequemlichkeit oder Lästigkeit genügt dagegen nicht. Auf die Ursache der nunmehrigen Beschwerlichkeit kommt es dagegen nicht an, sofern das betreffende Verhalten des Eigentümers des dienenden Grundstücks nicht als treuwidrig einzustufen ist.

Die andere Stelle, an die der Ausübungsbereich verlegt werden soll, muss für den Dienstbarkeitsberechtigten ebenso geeignet sein wie der bisherige. Insofern sind der bisherige und der **künftige Aus-**

übungsbereich miteinander zu vergleichen. Dabei sind die Interessen der beiden Eigentümer hinsichtlich des jeweiligen Ausübungsbereichs abzuwägen. Für den Eigentümer des dienenden Grundstücks ist die Ausübung am bisherigen Ort besonders beschwerlich, wenn sie erhebliche Nachteile für ihn mit sich bringt. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn sie dazu führt, dass er sein Grundstück nicht bebauen kann. Umgekehrt muss der Berechtigte die Verlegung an eine andere Stelle nicht hinnehmen, wenn für ihn die Ausübung seines Rechts nach den gesamten Umständen an der neuen Stelle gegenüber der bisherigen wesentlich erschwert ist. Dabei sind sämtliche vernünftigen Argumente einschließlich der Kosten zu berücksichtigen. Die Beweislast, dass für ihn der bisherige Ausübungsbereich besonders beschwerlich ist, trifft den die Verlegung fordernden Eigentümer des dienenden Grundstücks. Die Verlegung scheidet von vornherein aus, wenn faktisch die Dienstbarkeit nur an einer Stelle ausgeübt werden kann. Stehen mehrere Möglichkeiten hinsichtlich der neuen Ausübungsstelle zur Verfügung, ist die für den Eigentümer des herrschenden Grundstücks „bequemste“ zu wählen.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks muss das Verlangen auf Verlegung des Ausübungsbereichs gegenüber dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks stellen. Die eigenmächtige Verlegung in der Natur ist dagegen nicht zulässig. Fallen für die **Verlegung des Ausübungsbereichs** Kosten an, hat diese der Eigentümer des dienenden Grundstücks zu tragen. Hierzu gehören auch Aufwendungen für die Herstellung und Veränderung von Einrichtungen des Dienstbarkeitsberechtigten (z. B. Teerung der Zufahrt). Ist der Ausübungsbereich im Grundbuch eingetragen, muss auch der neue Ausübungsbereich dort vermerkt werden; die Notar- und Grundbuchkosten, die für die Änderung anfallen, hat der Eigentümer des dienenden Grundstücks zu tragen. Die beteiligten Eigentümer können bereits bei Bestellung der Dienstbarkeit Regelungen über die Veränderung des Ausübungsbereichs treffen und ins Grundbuch eintragen lassen. Sie können ferner hinsichtlich der anfallenden Kosten etwas Abweichendes vereinbaren. Das Recht auf Verlegung kann jedoch nicht durch Rechtsgeschäft ausgeschlossen oder beschränkt werden (§ 1023 Abs. 2 BGB). Eine diesbezügliche

Vereinbarung wäre unwirksam. Einigen sich die Parteien über die neue Auslegungsstelle nicht, kann der Anspruch auf Verlegung durch Klage durchgesetzt werden. Das Gericht stellt das Bestehen des Verlegungsrechts fest. Ist der Ausbildungsbereich im Grundbuch eingetragen, muss die Klage die Inhaltsänderung beinhalten.

LÖSUNG: Trotz der von ihm als Argument vorgebrachten hohen Spritpreise muss der Eigentümer des herrschenden Grundstücks einer Zufahrtsverlegung zustimmen, wenn sonst ein Bauvorhaben auf dem dienenden Grundstück nicht durchgeführt werden kann. 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, da diese die ursprüngliche Flurnummer behalten hat.

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 der Freigabe des nicht betroffenen Grundstücksteils von seinem Recht durch den Eigentümer 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 gewe-

sen 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 Fahrrechts 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 einer 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 Schadensersatzansprüche 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 berechtigte 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 1.000 EUR 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.