

8. OKTOBER 2020

McMakler GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Grunddienstbarkeit: Rechte und Grenzen des Nachbarn

- *Die Grunddienstbarkeit begünstigt Eigentümer des sogenannten herrschenden Grundstücks*
- *Um Rechte wirksam zu machen, muss die Grunddienstbarkeit im Grundbuchblatt des dienenden Grundstücks eingetragen sein*
- *In Ausnahmefällen können Käufer ohne Zustimmung des Nachbarn die Belastung beenden*

Berlin, 8. OKTOBER 2020 – Der Kaufinteressent besichtigt die Immobilie, findet Gefallen an ihr und ist kurz davor, den Kaufvertrag zu unterschreiben – bis er bemerkt, dass dem Nachbarn Rechte auf seinem Grundstück gewährt werden. Dies kann bei vielen Interessenten Enttäuschungen auslösen oder das Nachbarschaftsleben negativ beeinflussen. Daher sollten potenzielle Käufer, bevor sie einen Kaufvertrag unterschreiben, das Grundbuch genau studieren. Der Full-Service Immobiliendienstleister McMakler (www.mcmakler.de) klärt auf, was Eigentümer bezüglich der Grunddienstbarkeit beachten müssen, um Probleme zu vermeiden.

Was bedeutet Grunddienstbarkeit?

Unter Grunddienstbarkeit wird eine Vereinbarung zwischen zwei Immobilieneigentümern verstanden. In dieser speziellen Erlaubnis räumt ein Eigentümer dem anderen Rechte an seinem Grundstück ein. „Wer sich auf eine Grunddienstbarkeit einigt, muss wissen, dass der Eigentümer des sogenannten herrschenden Grundstücks begünstigt und der Eigentümer des vermeintlich dienenden Grundstücks belastet wird. Wie Personen mit der Grunddienstbarkeit umgehen müssen, wird im Grundstücksrecht in den Paragrafen 1018 bis 1029 des Bürgerlichen Gesetzbuches erklärt“, lässt Matthias Klauser, Chief Revenue Officer von McMakler, wissen.

Welche Formen der Grunddienstbarkeit gibt es?

Zu den häufigen Arten der Grunddienstbarkeit zählen das Wege-, Leitungs- und Überbaurecht sowie die Bebauungsbeschränkung und Schmutz- oder Lärmbelästigung. Beim Wegerecht bekommt der Eigentümer eines anderen Grundstücks das Recht, auf dem dienenden Grundstück einen Weg anzulegen oder zu nutzen. Beim Leitungsrecht dürfen Hausbewohner eines anderen Grundstücks Strom- oder Abwasserleitungen unter dem dienenden Grundstück verlegen, das Überbaurecht hingegen ermöglicht, dass Teile des Nachbarhauses auf das Grundstück ragen dürfen. „Wenn Eigentümer eines dienenden Grundstücks Gebäude bauen, ist Vorsicht geboten. Die

Bebauungsbeschränkung besagt, dass eine bestimmte Anzahl von Geschossen nicht überschritten werden darf, um Nachbarn nicht den freien Blick zu versperren“, fasst Klauser zusammen.

Bei der Schmutz- und Lärmbelästigung einigen sich Immobilienbesitzer darauf, dass der Eigentümer des dienenden Grundstücks eine stärkere Luftverschmutzung sowie Lärmbelästigung akzeptiert, die vom Bewohner des herrschenden Grundstücks ausgeht. Das kann dann der Fall sein, wenn ein Landwirtschaftsbetrieb ein Grundstücksteil verkauft, bei der Verschmutzungen und Lärm entstehen. Dank der Grunddienstbarkeit kann sich der Verkäufer vor Schadensersatzansprüchen vom Käufer schützen.

Wann besteht ein Anspruch auf ein Wegerecht?

Im Regelfall haben Nachbarn keinen Anspruch auf ein Wege- oder Durchfahrtsrecht. Es sei denn, ein Grundstück wurde so gebaut, dass kein direkter Zugang zu öffentlichen Wegen existiert. In diesem Fall tritt das Notwegerecht ein, welches oft bei Hinterliegergrundstücken vorkommt. In welchem Umfang Nachbarn dieses Recht ausüben dürfen, müssen Gerichte entscheiden.

Was sind die Voraussetzungen für die Wirksamkeit?

Damit eine Grunddienstbarkeit Streitigkeiten vorbeugt und wirksam ist, muss sie im Grundbuchblatt des dienenden Grundstücks eingetragen sein. Zusätzlich kann sie auch im Grundbuch des herrschenden Grundstücks enthalten sein. Ein Notar beglaubigt dies, unter der Voraussetzung, dass Eigentümer des dienenden und herrschenden Grundstücks eine Einigung über Rechte und Belastungen einzelner getroffen haben. „Wurden Vereinbarungen nur im privatrechtlichen Vertrag statt im Grundbuch ausgemacht, hat es keine Wirkung auf den Käufer. Bei einem Kauf geht diese Art der Vereinbarung nicht auf den neuen Immobilienbesitzer über. Stattdessen müssen die Eigentümer eine neue Regelung untereinander treffen“, erläutert Klauser von McMakler.

Nutznieser des herrschenden Grundstücks sind zu einer schonenden Ausübung verpflichtet. Eigentümer dürfen damit beispielsweise Wegerechte nicht unnötigerweise nutzen. „Nehmen Eigentümer des herrschenden Grundstücks die Nutzungsrechte in Anspruch, sollten sie die Interessen der Eigentümer des dienenden Grundstücks nicht missachten. Bei Schäden dürfen diese eine Entschädigung verlangen“, fügt Klauser hinzu.

Wie unterscheidet sich die Grunddienstbarkeit zum Nießbrauchrecht?

Der Unterschied ist klar: Während bei der Grunddienstbarkeit nur eine bestimmte Nutzung des Grundstücks erfolgt und gewisse Handlungen und Rechte am Eigentum ausgeschlossen sind, bekommen Personen beim

Nießbrauch viel umfangreichere Rechte. Beispielsweise haben Personen beim Nießbrauch das lebenslange Recht, ein Haus zu bewohnen oder zu vermieten. Des Weiteren darf beim Nießbrauch nur eine einzelne Person vom Recht profitieren. Eine Weitergabe ist nicht erlaubt. Die Grunddienstbarkeit wird für den Eigentümer eines anderen Grundstücks ausgestellt, anstatt für den Eigentümer desselben Grundstücks, wohingegen das Nießbrauchrecht an das Grundstück gebunden ist. Ein weiterer Unterschied ist, dass die Grunddienstbarkeit im Gegensatz zum Nießbrauch veräußerlich und vererbbar ist.

Was sind die Gründe für die Auflösung einer Grunddienstbarkeit?

Käufer, die ein Grundstück erworben haben, das im Grundbuch mit einer Grunddienstbarkeit belastet ist, brauchen zum Beenden dieser Belastung die Zustimmung des jeweiligen Nachbarn. Doch aufgepasst: Unter bestimmten Voraussetzungen dürfen Eigentümer auch ohne Erlaubnis die Grunddienstbarkeit beenden. „Wenn beispielsweise eine gewisse Frist im Vertrag steht, entfallen die jeweiligen Pflichten und Rechte, nachdem die Frist vorüber ist. Auch wenn das herrschende Grundstück keine Vorteile mehr bei der Nutzung der Grunddienstbarkeit genießt, dürfen Hausbewohner dies ohne Zustimmung beenden“, erklärt der Immobilienexperte. Des Weiteren muss das herrschende Grundstück die Grunddienstbarkeit immer benötigen. Tut es das nicht, dürfen Eigentümer die Grunddienstbarkeit ebenfalls beenden. Werden Bewohner des herrschenden Grundstücks daran gehindert, die vereinbarte Grunddienstbarkeit in Anspruch zu nehmen und nehmen sie das so hin, ohne sich zu beschweren, erlischt die Grunddienstbarkeit ebenso. Bewohner müssen sich innerhalb von drei Jahren beschweren, wenn sie den Weg eingeschränkt nutzen.

Weitere interessante Ratgeber-Artikel rund um das Thema Immobilien bietet McMakler auf seiner Website: www.mcmakler.de/ratgeber.

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 570 Mitarbeiter, davon 290 eigene Makler. Felix Jahn startete den Hybrid-Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion.