

) Nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB – kann ein Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks oder zugunsten einer bestimmten Person in der Weise belastet werden, daß der jeweilige Eigentümer des anderen Grundstücks bzw. der Berechtigte das dienende Grundstück in einzelnen Beziehungen nutzen darf. Man spricht in einem solchen Fall von sogenannten Grunddienstbarkeiten oder beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten.

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist an die Person des Berechtigten gebunden, also grundsätzlich nicht übertragbar und nicht vererblich. Sie "stirbt" mit dem Berechtigten. Die Grunddienstbarkeit steht dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks zu. Wenn sie nicht befristet wird, ist sie von ewiger Dauer. Sie wird grundsätzlich auch nicht durch Geldzahlung abgelöst werden.

Durch Dienstbarkeiten können keine Leistungspflichten, also keine Pflichten, aktiv tätig zu werden, begründet werden. Die Dienstbarkeiten geben dem Berechtigten nur das Recht, das dienende Grundstück in einer gewissen Weise nutzen zu dürfen.

Typische Dienstbarkeiten sind Geh- und Fahrrechte, Leitungsrechte zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, aber auch die Pflicht, bestimmte Immissionen, die von einem anderen Grundstück oder einer anderen Einrichtung ausgehen, zu dulden, beispielsweise Lärm, Gerüche, aber auch Bergschäden in Bergbaugebieten, ferner Nutzungsbeschränkungen und Wohnbesetzungsrechte.

Der Käufer eines Grundstücks hat hiernach folgendes zu beachten:

Ist das Grundstück, das er kaufen will, mit Dienstbarkeiten belastet, so stellt sich die Frage, wie die Dienstbarkeitsanlagen verlaufen. Unter Umständen befinden sich Dienstbarkeitsanlagen wie Leitungen oder Wegerechte, auf der Fläche, die von ihm zur Bebauung geplant ist und hindern ihn an der Bebauung.

Sofern dies dem Berechtigten zumutbar ist, hat der Eigentümer des dienenden Grundstücks zwar das Recht, die Dienstbarkeitsanlagen zu verlegen. Dies muß er aber auf eigene Kosten vornehmen. Solche Zusatzkosten können unter Umständen einen erheblichen Posten in dem Budget des Käufers ausmachen.

Umgekehrt kann es sein, daß er selbst Dienstbarkeiten benötigt, um die Erschließung seines Grundstücks zu sichern, etwa durch Wegerechte oder Leitungsrechte, die über ein Nachbargrundstück verlegt werden. In einem solchen Fall ist es für ihn wichtig zu wissen, ob eine Dienstbarkeit, die seine Rechte dauernd sichert, bestellt werden kann und an welcher Rangstelle diese Dienstbarkeit im dienenden Grundbuch steht. Gehen einer solchen Dienstbarkeit im Grundbuch vorrangig Grundpfandrechte oder Reallasten vor, kann die Dienstbarkeit in einem Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen. Dem Berechtigten bleibt dann nur ein – für ihn unbefriedigender – Anspruch auf Geldersatz aus dem restlichen, meist unzureichenden Versteigerungserlös und ein schuldrechtlicher Ersatzanspruch gegen den zahlungsunfähigen Eigentümer. Je wichtiger eine Dienstbarkeit für einen Käufer ist, der sein Grundstück bebauen will, desto mehr sollte er dafür sorgen, daß ihr keine Verwertungsrechte wie Grundpfandrechte oder Reallasten im Grundbuch im Rang vorgehen. In der Regel kann der Käufer diesem Risiko ausweichen, indem er den Notar bittet, Rangrücktrittserklärungen von den vorgehenden Gläubigern einzuholen. Die hierdurch entstehenden Kosten fallen im Vergleich zu den Nachteilen, die bei einem Erlöschen der Dienstbarkeit im Zwangsversteigerungsverfahren entstehen können, nicht ins Gewicht. In der Regel stimmen die vorgehenden Gläubiger dann auch zu, wenn sich die Dienstbarkeit nicht wertmindernd auf ihr Recht auswirkt.

Zuweilen wird der Versuch unternommen – soweit dies landesrechtlich möglich ist – anstelle der grundbuchlich eingetragenen Dienstbarkeiten Baulasten in Form von Wege- und Leitungsrechten bei der Baubehörde zu bestellen. Hier ist darauf hinzuweisen, daß eine Baulast dem Berechtigten nicht zugleich auch das Recht gibt, das verpflichtete Grundstück im Sinne der Baulastenerklärung

zu nutzen. Baulasten bedürfen stets eines zivilrechtlichen Rechtsgrundes, der in einer Dienstbarkeit oder auch in einem schuldrechtlichen Vertrag bestehen kann. Nach überwiegender Rechtsprechung kann sich aber aus der Bewilligung einer Dienstbarkeit die Pflicht ergeben, eine inhaltsgleiche Baulast zu bestellen. Ob gleiches umgekehrt gilt, ist noch nicht entschieden.

Daher gilt: Wer seine Ver- und Entsorgungsleitungen oder seine Zuwegung über ein fremdes Grundstück führen muß, sollte sicherheitshalber vor Abschluß des Grundstückskaufvertrages abklären, ob ihm der betreffende Nachbar entsprechende Grunddienstbarkeiten grundbuchlich einräumt.