

Sachenrecht

Einheit 16: Dienstbarkeiten und Reallasten

Beschränkte Dienstbarkeiten



Grunddienstbarkeit



Persönliche Dienstbarkeit

- Charakter einer Grunddienstbarkeit: Belastung eines Grundstücks zugunsten der *jeweiligen Eigentümerin* eines anderen Grundstücks
- Inhalt einer Grunddienstbarkeit nach § 1018 BGB:
 - Einzelne Nutzungen (positive Dienstbarkeiten), z.B.
 - Geh- und Fahrrecht
 - Leitungsrecht
 - Überbaurecht
 - Unterlassen von Handlungen bzw. Nichtausüben von Rechten (negative Dienstbarkeiten), z.B.
 - Keine Verschattung, kein Zubauen
 - Keine Emissionen
- Entstehen einer Grunddienstbarkeit durch Einigung und Eintragung, § 873 BGB
 - Aktuell: Kein Entstehen eines Wegerechts aus Gewohnheitsrecht, BGH v. 24. Januar 2020, V ZR 155/18, <https://openjur.de/u/2198097.html>
 - Gutgläubiger Erwerb nach § 892 BGB möglich
- Im Unterschied zum Notwegerecht gibt es eine Rente nur bei entsprechender schuldrechtlicher Vereinbarung
- Bitte lesen Sie die §§ 1019–1026 BGB
 - Beispiele für Anlagen i.S.d. § 1021 BGB: Treppe, Zufahrtspflaster, Wasserhahn
- Schutz der Grunddienstbarkeit über §§ **1027**, 1004 BGB und §§ **1029**, 858 ff. BGB

Beschränkte Dienstbarkeiten

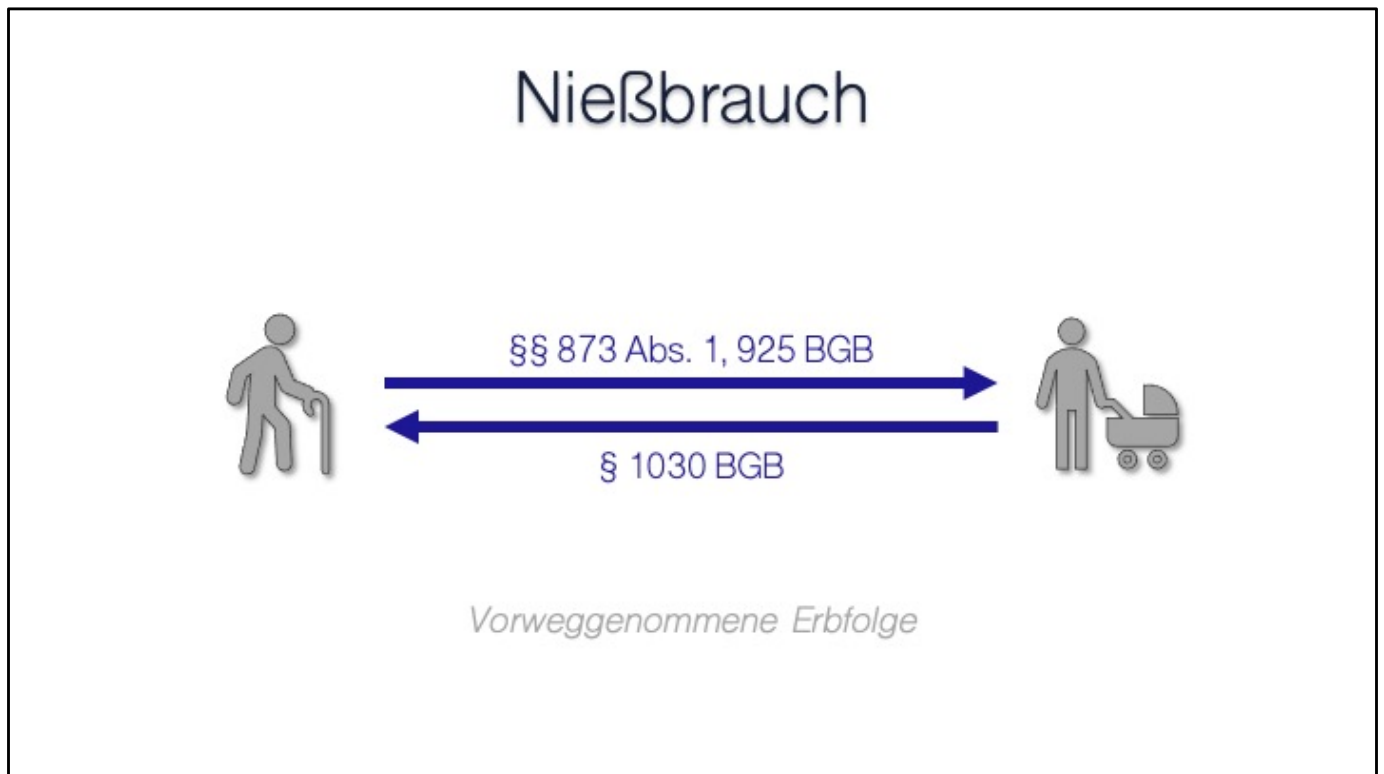


Grunddienstbarkeit

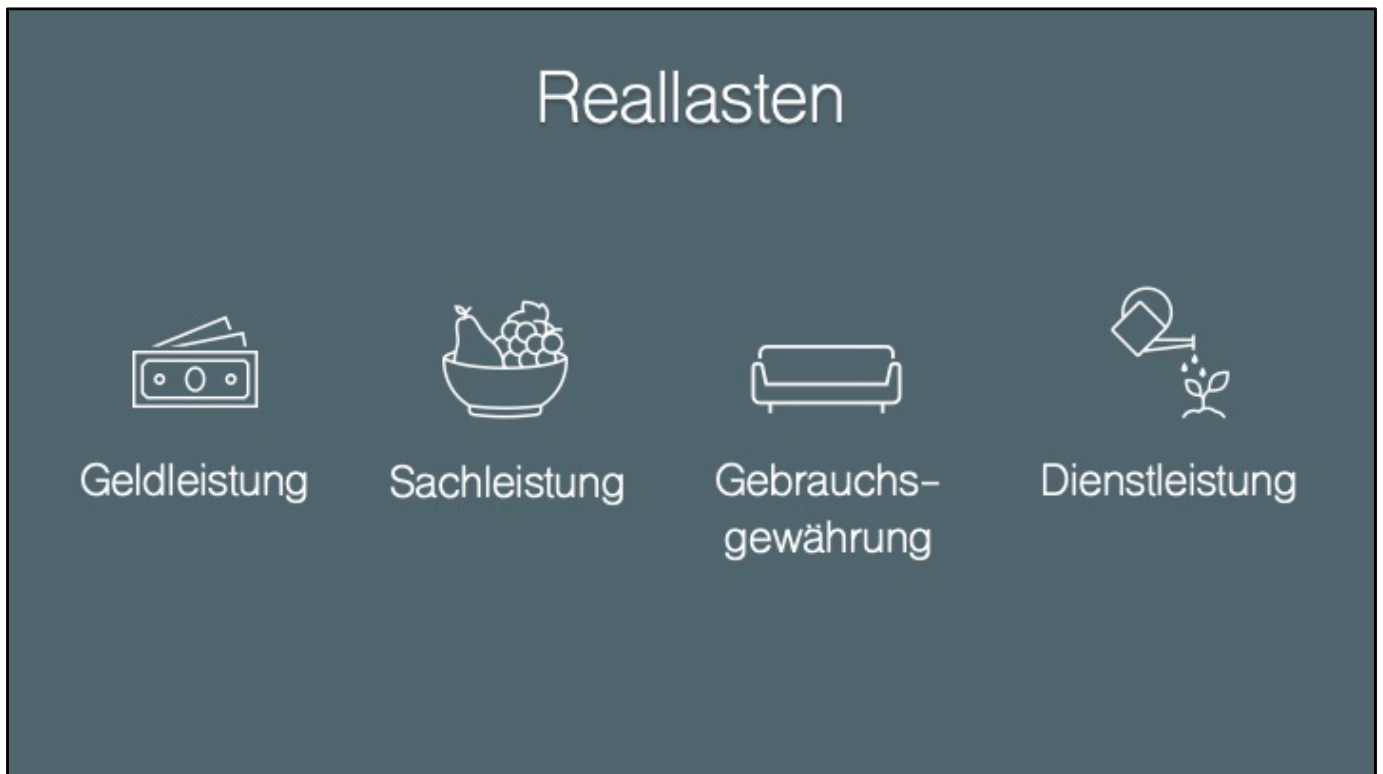


Persönliche Dienstbarkeit

- Charakter einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit: Belastung eines Grundstücks zugunsten einer bestimmten Person
 - Nicht: Belastung zugunsten der jeweiligen Eigentümerin eines anderen Grundstücks!
 - Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist grundsätzlich nicht übertragbar, § 1092 BGB
- Inhalt einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit:
 - Beschränkte Nutzungsbefugnis für ein Grundstück
 - Beispiele ähnlich wie bei Grunddienstbarkeit: Geh- und Fahrrecht, Leitungsrecht, Recht zur Nutzung einer Garage, aber auch Wettbewerbsbeschränkungen, Verbot der Bebauung oder des Betriebens bestimmter Anlagen
 - Nicht möglich: Handlungspflichten oder komplette Verhinderung der Nutzung des belasteten Grundstücks
- Sonderfall Wohnungsrecht, § 1093 BGB:
 - Hier verbleibt der Eigentümerin ausnahmsweise *kein* Recht zur Restnutzung der Immobilie → Nähe zum Nießbrauch
 - Vgl. auch das Dauerwohnrecht nach § 33 Abs. 1 WEG, das allerdings im Unterschied zum Wohnungsrecht veräußerlich und vererblich ist
- Entstehen durch Einigung und Eintragung, § 873 BGB



- Charakter des Nießbrauchs:
 - Übertragung des kompletten Nutzungsrechts aus § 903 S. 1 BGB
 - Begrenzung in zeitlicher (§ 1037 BGB) u. persönlicher Hinsicht (§§ 1059, 1061 BGB)
 - Keine Partizipation der Nießbraucherin an den Früchten der Eigentumswurzel, vgl. § 1040 BGB
- Einräumung und Beendigung des Nießbrauchs:
 - Entstehung durch Einigung und Übergabe bzw. Eintragung oder durch Abtretung, §§ 1032, 873, 1069 BGB
 - Nießbraucherin trägt Unterhalt und Lasten, §§ 1041-1050 BGB
 - Rückgabepflicht nach Ende des Nießbrauchs aus § 1055 BGB
- Umgang mit Konflikten:
 - Nießbraucher-Besitzer-Verhältnis = NBV: § 1065 BGB
 - Unterlassungsklage der Eigentümerin aus § 1053 BGB
 - Rückgabe bricht nicht Miete/Pacht: §§ 1056, 1059d BGB
- Beispiele:
 - Nießbrauch an Sachen: Vorbehaltsnießbrauch bei vorweggenommener Erbfolge
 - Vermögensteile werden noch zu Lebzeiten auf die (über)nächste Generation übertragen, dabei behalten sich die Schenker häufig einen Nießbrauch vor
 - Siehe die sich alle 10 Jahre erneuernden Freibeträge nach § 16 Abs. 1 ErbStG sowie die Sterbetafeln des Statistischen Bundesamts
 - Nießbrauch an Rechten: Nießbrauch an einem Aktiendepot
 - Nießbrauch an einem Vermögen: Nießbrauch an einem Unternehmen



- Bei einer Reallast ist die Leistung nicht aus dem Grundstück zu erbringen, sondern wird nur darüber abgesichert
 - Befriedigung der Gläubigerin durch Zwangsvollstreckung in das Grundstück
 - Im Unterschied zu den bisher betrachteten Rechten **kein Nutzungsrecht** der Berechtigten
- Zwei Formen von Reallasten:
 - Subjektiv-dingliche Reallast zugunsten einer Grundstückseigentümerin, § 1110 BGB
 - Subjektiv-persönliche Reallast zugunsten einer bestimmten Person, § 1111 BGB
- Entstehung nach § 873 BGB
- Beispiele:
 - Reallast zur Sicherung eines Leibgedinges (Naturalien) oder einer Leibrente (Geld) für die verbleibende Lebenszeit eines älteren Menschen
 - Wohnungsreallast = Absicherung einer Verpflichtung, einen (nicht näher bestimmten) Wohnraum zur Verfügung zu stellen
 - Absicherung einer Mäh- und Einzäunverpflichtung während der Bestoßungszeit auf der Alm



- Wiederholungsfragen:
 - Welche Arten von Dienstbarkeiten gibt es und wie unterscheiden Sie sich voneinander?
 - Wie kommt es zu einer vorweggenommenen Erbfolge?
 - Was unterscheidet die Reallast von einer Dienstbarkeit?