



VIII. ImmobiliarnutzungsR

- **Nutzungsrechte an Grundstücken**
 - **Grunddienstbarkeiten, §§ 1018 ff.**
 - **grundstücksvermittelte Rechte**
 - **schaffen Rechtslage, die zwischen den jeweiligen Eigentümern der Grundstücke besteht**
 - Verhältnis zwischen dienendem und herrschendem Grundstück
 - ebenfalls zulässig, weil von der Rspr. anerkannt:
Eigentümergegenstandsbearbeitungen
 - Analogie zu **§ 1196**, Rechtsgedanke des **§ 889**
 - **Sinnvoll zu Planungszwecken:** vor einem Verkauf eines Grundstücks belastet der veräußerungsbereite Eigentümer das fragliche Grundstück zugunsten seines benachbarten Grundstücks mit einer Dienstbarkeit



VIII. ImmobiliarnutzungsR

- **Nießbrauch, §§ 1030 ff.**
 - umfassendes Nutzungsrecht an einem Grundstück gegenüber dem jeweiligen Eigentümer zugunsten der berechtigten Person
- **beschränkt persönliche Dienstbarkeit, §§ 1090 ff.**
 - zugunsten einer bestimmten Person werden Inhalte wie bei den Grunddienstbarkeiten vereinbart
- Ähnlichkeiten in der rechtlichen Struktur, nicht in der Funktion
- Grunddienstbarkeiten sind Gestaltungselement des Nachbarrechts
 - „paktiertes Nachbarrecht“ (*Rudolf von Jhering*)
- Nießbrauch dient Versorgungs- oder Sicherungszwecken



1. Dienstbarkeiten

Literatur: Stürner, Dienstbarkeit heute, AcP 194 (1994), 265 ff.; Heß, Dienstbarkeit und Reallast im System dinglicher Nutzungs- und Verwertungsrechte, AcP 198 (1998), 489 ff.; Masloh, Zivilrechtliche Aspekte der öffentlich-rechtlichen Baulasten, NJW 1995, 1993 ff.

– **Grunddienstbarkeiten**

– **Geschichtlicher Rückblick in das römische Recht**

– **servitus praediorum**

- älteste Erscheinungsformen Wege- und Wasserleitungsrechte im ländlichen Bereich
- in der Stadt Rom Steuerung zunächst durch öffentliches Recht, Möglichkeiten von städtischen Dienstbarkeiten erst seit dem 3. Jh. v. Chr. (Traufrechte, Wandrechte, Lichtrechte)



1. Dienstbarkeiten

- **Grundsätze des Servitutenrechts**
 - Bestellung in formalisiertem Verfahren (mancipatio oder in iure cessio)
 - Festlegung der Ausübung durch Parteivereinbarung bei Bestellung möglich, sonst durch erste Ausübung
 - bei Streitigkeiten gerichtliches Verfahren mit einem Richter in einem Schiedsverfahren (arbiter)
 - bei der Ausübung ist auf die Interessen des Eigentümers des dienenden Grundstücks Rücksicht zu nehmen, civiliter uti



1. Dienstbarkeiten

D. 8,1,9 Celsus libro quinto digestorum (1)

Celsus im fünften Buch seiner Digesten

Si cui simplicius via per fundum cuiuspiam <iure> cedatur vel relinquatur, in infinito, videlicet per quamlibet eius partem, ire agere licebit, civiliter modo: nam quaedam in sermone tacite excipiuntur. non enim per villam ipsam nec per medias vineas ire agere sinendus est, cum id aequè commode per alteram partem facere possit minore servientis fundi detrimento.

Wenn jemandem ohne genauere Bestimmung ein Wegerecht über das Grundstück eines anderen bestellt oder vermacht worden ist, darf er uneingeschränkt, das heißt über jeden beliebigen Teil dieses Grundstücks gehen, Vieh treiben und fahren, freilich nur in schonender Weise. Denn manches wird in einer Erklärung stillschweigend ausgeschlossen. Der Eigentümer braucht nämlich nicht zu dulden, dass der Berechtigte über den Hof oder mitten durch die Reben geht, Vieh treibt oder fährt, wenn man dies ebenso bequem und mit geringerem Schaden für das dienende Grundstück über einen anderen Teil tun kann.



1. Dienstbarkeiten

D. 8,1,9 Celsus libro quinto digestorum (2)

Celsus im fünften Buch seiner Digesten

verum constitit, ut, qua primum viam direxisset, ea demum ire agere deberet nec amplius mutandae eius potestatem haberet: sicuti Sabino quoque videbatur, qui argumento rivi utebatur, quem primo qualibet ducere licuisset, posteaquam ductus esset, transferre non liceret: quod et in via servandum esse verum est.

Es steht aber fest, dass der Berechtigte da, wo er zuerst seinen Weg genommen hat, auch in der Folgezeit gehen, Vieh treiben und fahren muss und dass er später nicht die Befugnis zu einer Veränderung hat. Dieser Ansicht war auch Sabinus, der das Beispiel eines Wassergrabens anführte, den man zunächst anlegen kann, wo man will, dessen Verlauf man aber, wenn er einmal festgelegt ist, nicht ändern darf. Es ist richtig, dass man dies auch bei einem Fahrweg beachten muss.



1. Dienstbarkeiten

- **vicinitas:**
benachbarte Lage der Grundstücke
- **utilitas:**
Grundstücksnutzen
- **perpetua causa:**
dauerhafte Grundlage
- **servitus in faciendo consistere nequit:**
die Verpflichtung zu einem Handeln kann nicht Inhalt einer Dienstbarkeit sein



1. Dienstbarkeiten

- **Bestellung von Grunddienstbarkeiten**
 - **§ 873: dingliche Rechte**
 - **Einigung und Eintragung**
 - Eintragung in der 2. Abteilung des belasteten/dienenden Grundstücks und im Bestandsverzeichnis des begünstigten/herrschenden Grundstücks
 - **Bestimmtheitsgrundsatz ist zu beachten**
 - Inhalt der Dienstbarkeit ist aufgrund des Eintrags im Grundbuch zu ermitteln, unter Hinzuziehung der in Bezug genommenen Bewilligung



1. Dienstbarkeiten

- **Konkrete Ausübung kann sich ergeben**
 - aus dem **Grundbuch**
 - z.B. durch Abschreibung eines Grundstücksteils, § 7 GBO
 - aus der **rechtsgeschäftlichen Vereinbarung**, vgl. § 1023 I 2
 - aus der **tatsächlichen Ausübung**
 - **beachte:** das Wesen der bestellten Dienstbarkeit muss auch ohne die konkrete Festlegung der Ausübung erkennbar sein



1. Dienstbarkeiten

- **Inhalte, § 1018**
 - **Drei verschiedene Belastungsmöglichkeiten**
 - (1) **Nutzung in einzelnen Beziehungen**
 - (2) **Unterlassen bestimmter Handlungen**
 - (3) **Ausschluss einzelner Eigentümerbefugnisse**
 - **Grenze für Belastungen:** rein dingliche Natur, keine Verpflichtung zu einem Handeln (servitus in faciendo consistere nequit)



1. Dienstbarkeiten

- **Beispiele zu (1)**
 - **Wege- und Überfahrtsrechte**
 - **Leitungsrechte**
 - **nachbarliche Mauer als Stützmauer**
 - **Abbaurechte**
 - vgl. *BGH NJW 2002, 3021 ff.*: Bohr- und Abbaurecht für kieselsaure Tonerde
 - möglich als Grunddienstbarkeiten und als beschränkt persönliche Dienstbarkeiten



1. Dienstbarkeiten

- **Beispiele zu (2)**
 - **Bebauung nicht über eine bestimmte Höhe hinaus, vgl. BGH NJW 2002, 1797**
 - Anerkannt ist die Beschränkung auf eine anderthalbgeschossige Bauweise
 - nicht aber, eine bestimmte Aussicht nicht zu verbauen
 - **Arg. des BGH:** mangelnde Bestimmtheit



1. Dienstbarkeiten

- **Problemfall:** Verbot des Vertriebs von Waren (Bier, Mineralöl)

Generelles Verbot dient der Sicherung einer schuldrechtlichen Verpflichtung, ein bestimmtes Produkt zu vertreiben, die der Dienstbarkeitsberechtigte als Ausnahme von der zu seinen Gunsten eingerichteten Dienstbarkeit einräumt

- **von der Rspr. und weiten Teilen der Lit. anerkannt:** Sicherungsdienstbarkeit als geniale Rechtsfortbildung (*Stürner*)
- **andere Literaturansicht:** „Nötigungsdienstbarkeiten“, es besteht kein Sicherungszweck zwischen Dienstbarkeit und schuldrechtlichen Forderungen, sondern ein Erzwingungszusammenhang (*Wilhelm*).
- **Weitere Argumente:** Denaturierung der Grunddienstbarkeit, Durchsetzung von Vertriebsbindungen, Institutsmissbrauch, § 134.



1. Dienstbarkeiten

- **Beispiele zu (3)**
 - **Ausgangspunkt:** Gestaltung der nachbarrechtlichen Verhältnisse durch gesetzliche Regelungen
 - darauf bezieht sich der Ausschluss der Rechtsausübung
 - **keine Geltendmachung von Ansprüchen aus §§ 1004, 906, obwohl nicht duldungspflichtige Immissionen vorliegen**



1. Dienstbarkeiten

- **Grundsatz**
 - **sachlicher Vorteil erforderlich, § 1019, und zwar für das herrschende Grundstück**
 - auch künftige Vorteile möglich
 - **bei beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten:** persönliches Bedürfnis, § 1091
 - **bei Wegfall des Vorteils:** Löschung der Grunddienstbarkeit
 - insbes. bei Teilung des dienenden Grundstücks, § 1026
 - Grundbuchberichtigungsanspruch nach § 894



1. Dienstbarkeiten

- **Änderung der Verhältnisse**
 - **Ausgangspunkt:** im Grundbuch festgelegter Inhalt und Umfang, im Rahmen des ursprünglich vereinbarten Nutzungszwecks
 - Anpassung möglich bei Änderung der allgemeinen Lebensverhältnisse durch sinngemäße Auslegung
 - **Bsp.:** Zufahrtsrecht wurde bei Bestellung mit einem Pferdefuhrwerk ausgeübt, nunmehr mit einem Pkw
 - Anpassung nicht zulässig bei Änderung der Zweckbestimmung
 - **Bsp.:** Umbau des Wohnhauses zu einer Gaststätte mit ständigem Besucherbetrieb



1. Dienstbarkeiten

- **Gesetzliches Schuldverhältnis**
 - zwischen den Eigentümern der beiden Grundstücke
 - § 278 findet Anwendung
 - schonende Ausübung, § 1020 und § 1090 II
 - Konkretisierung des § 242 im Sachenrecht
 - civiliter uti, vgl. die Celsus-Quelle
 - besonderer Fall: § 1023



1. Dienstbarkeiten

- **Schutz der Dienstbarkeit**
 - § 1004 anwendbar aufgrund von §§ 1027, 1090
 - grundsätzlich nicht § 985
 - der Dienstbarkeitsberechtigte hat kein Recht zum Besitz
 - Ausnahme im konkreten Fall
 - Recht zur Unterhaltung einer Anlage auf dem dienenden Grundstück
 - Schutz der Ausübung auch als Besitzer, § 1029
 - §§ 861, 862
 - Rechtsbesitzer ist der Besitzer an der Dienstbarkeit als Recht



1. Dienstbarkeiten

- **Abgrenzung zu Baulasten**
 - beruhen auf öffentlichrechtlicher Willenserklärung
 - begründen Verpflichtung gegenüber Baurechtsbehörde
 - verletzen als öffentlichrechtliche Institute nicht den Typenzwang
- **Beispiele**
 - Sicherung von Zufahrten
 - Zusage von Garagen- und Einstellplätzen
 - Ausgleich bei Nichteinhaltung des Bauabstands (Bauwisch)



1. Dienstbarkeiten

- **Eintragung ins Baulastenverzeichnis, nicht ins Grundbuch**
 - § 891 gilt nicht für das Baulastenverzeichnis
 - Bestellung einer Baulast ist Verfügung, die gegenüber dem Vormerkungsberechtigten nicht wirksam ist, § 883 II
- **Baulast berechtigt Behörde, nicht Private**
 - möglich ist ein privatrechtlicher Anspruch auf Bewilligung einer öffentlichrechtlichen Baulast
 - Dieser Anspruch kann sich aus Vertrag ergeben oder aus dem gesetzlichen Schuldverhältnis zwischen dem Dienstbarkeitsberechtigten und dem –verpflichteten
 - Es handelt sich dabei um eine Nebenpflicht. *Vgl. BGH NJW 1992,2885.*



2. Nießbrauch

- **umfassendstes dingliches Nutzungsrecht**
 - alle Nutzungen
 - sofern nicht einzelne ausgeschlossen sind, § 1030 II
- **mögliche Gegenstände**
 - **bewegliche Sachen, § 1030 I**
 - Bestellung durch Einigung und Übergabe, § 1032 S. 1
 - gem. § 1032 S. 2 sind die §§ 929 ff. entsprechend anwendbar
 - **unbewegliche Sachen, § 1030 I**
 - Bestellung durch Einigung und Eintragung, § 873
 - Vermutung für Erstreckung auf das Zubehör, § 1031 mit § 926
 - **Rechte, § 1068**
 - wie Übertragung des Rechts, § 1069 I
 - Vorauss.: Übertragbarkeit des Rechts, § 1069 II
 - **Vermögen, § 1085**
 - **beachte:** keine Aufgabe des Spezialitätsgrundsatzes; Nießbrauchsbestellung muss an jedem einzelnen Gegenstand erfolgen



2. Nießbrauch

- **nicht übertragbar, § 1059 S. 1**
- **nicht vererblich, § 1061 S. 1**
 - **Grund:** Nießbrauch schließt Eigentümer von der Nutzung, dem Hauptelement des Eigentums, aus. Dieser Zustand soll nicht perpetuiert werden können.
 - **aber:** Verewigung möglich bei Bestellung zugunsten einer juristischen Person oder einer rechtsfähigen Personengesellschaft, § 1059a



2. Nießbrauch

- **Anwendungsbereich**
 - **vor allem Versorgungsnießbrauch**
 - **Beispiel:** Erblasser verschenkt zu Lebzeiten ein Grundstück und behält sich den Nießbrauch daran vor; Erbeinsetzung zugunsten der Kinder und zugleich Vermächtnis des Nießbrauchs zugunsten der Ehefrau
 - **auch aus steuerlichen Gründen:** Verlagerung der Einkünfte auf andere Familienangehörige
 - **Sicherungsnießbrauch**
 - Nutzungen dienen dazu, Zins und Tilgung zu erbringen
 - vom RG zugelassene Konstruktion
 - obwohl damit im Ergebnis ein Nutzpfund (Antichrese) an Immobilien möglich wird



2. Nießbrauch

- **Rechtsstellung des Nießbrauchers**
- **Umfang des Nutzungsrechts**
 - **Gem. § 100 Gebrauchsvorteile und Früchte**
 - Sachfrüchte werden mit Trennung Eigentum des Nießbrauchers, § 954
 - Rechtsfrüchte, z. B. Miete oder Pacht
- **Besitzrecht**
 - **§ 1036 I:** berechtigter Besitzer
- **Schutz des Nießbrauchs**
 - **entsprechend dem Eigentumsschutz:** § 1065 mit §§ 985, 1004, wie auch §§ 823, 812, 816



2. Nießbrauch

- **Gesetzliches Schuldverhältnis zwischen Eigentümer und Nießbraucher**
- **detaillierte gesetzliche Regelung**
 - kann durch **Parteivereinbarung modifiziert werden**
 - **beachte:** Modifikationen wirken gegenüber Rechtsnachfolgern des Eigentümers des belasteten Grundstücks nur, wenn sie im Grundbuch eingetragen, verdinglicht, sind
- **Erhaltungspflicht**
 - wirtschaftliche Bestimmung der Sache muss erhalten bleiben, §§ 1036 II, 1041
 - Beachtung der Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft, § 1036 II
 - Verbot wesentlicher Umgestaltung der Sache, § 1041
 - Vgl. die Beschreibung des Inhalts des Nießbrauchs nach römischem Recht: *ius utendi fruendi salva rerum substantia* (Recht, eine Sache zu nutzen und Früchte zu ziehen unter Bewahrung ihrer Substanz)



2. Nießbrauch

- **keine Befugnis zur Verfügung über die Sache**
- **Lastentragungspflicht**
 - Nießbraucher trägt die gewöhnlichen öffentlichen und privatrechtlichen Lasten, § 1047
- **Ansprüche des Eigentümers gegenüber dem Nießbraucher bei Verschlechterung**
 - Möglichkeiten des Eigentümers bei schlechter Bewirtschaftung durch den Nießbraucher, §§ 1051 ff. (Sicherheitsleistung, gerichtliche Sequestration etc.)