

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

# Grunddienstbarkeiten

Nutzungsrechte, Duldungspflichten oder Ausschluss eines Rechts

Erika Schindecker, München

**G**runddienstbarkeiten sind als Voraussetzung im Baugenehmigungsverfahren immer dann erforderlich, wenn es gilt, baurechtlich relevante Sonderregelungen bindend festzuschreiben, d.h. im Grundbuch einzutragen. Gemäß § 1018 (BGB) kann ein Grundstück zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks unterschiedlich belastet werden (siehe Kasten). **Eingetragene Dienstbarkeiten sind in der Regel stets eine Grundstücksbelastung.**

Der Eintrag einer Grunddienstbarkeit setzt in jedem Falle volles Einvernehmen zwischen dem Eigentümer des „herrschenden“ Grundstückes (Antragsteller) und dem Eigentümer des „dienenden“ Grundstückes voraus. Auf welche Weise dieses Einvernehmen hergestellt wird, ist für den Eintrag und den Bestand der Dienstbarkeit nicht von Bedeutung. Dienstbarkeiten können mit einer Entschädigungs-, Instandhaltungs-, Pflege- oder Nutzungszeitklausel usw. ausgestattet sein.

Ist die Dienstbarkeit Genehmigungsveraussetzung für eine Baumaßnahme, die z.B. auf Dauer die Benutzbarkeit sichert, war geübte Verwaltungspraxis die Forderung, die Grundstücksbelastung gleichen Inhalts zusätzlich als beschränkt-persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt oder der Gemeinde einzutragen, um sicherzustellen, dass die Dienstbarkeit nur mit Zustimmung der Stadt oder Gemeinde gelöscht oder geändert werden kann.

Dies hat sich durch die Reform 1998 dahingehend geändert, dass die Dienstbarkeit gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde (Gemeinde, Stadt) nur rechtlich gesichert sein muss. Ersatzweise für die zweite beschränkt-persönliche Dienstbarkeit genügt es, in die Dienstbarkeit eine verpflichtende Erklärung des Inhalts aufzunehmen, dass die Dienstbarkeit nur mit Zustimmung des Rechtsträgers der Bauaufsichtsbehörde gelöscht werden darf. Diese Erklärung wirkt auch über einen Eigentumswechsel durch Verkauf oder Erbfolge hinaus fort, da sie sachbezogen ist.

## Grunddienstbarkeit

Die Grunddienstbarkeit ist das dingliche Absicherungsmittel eines Rechts an einem Grundstück („dienendes Grundstück“), das dem jeweiligen Grundstück („herrschendes Grundstück“) zusteht. Das Recht kann ein beschränktes Nutzungsrecht des jeweiligen Eigentümers des herrschenden Grundstückes sein (z.B. Geh- und Fahrrecht) oder eine Duldungspflicht des jeweiligen Eigentümers des belasteten Grundstückes (z.B. Duldung einer Grenzbebauung) oder der Ausschluss eines Rechts des jeweiligen Eigentümers des belasteten Grundstückes (z.B. des Betriebs eines bestimmten Gewerbes).

Für die Erteilung der Baugenehmigung braucht in der Regel nicht die Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch abgewartet werden, da bereits die notarielle Urkunde mit der darin enthaltenen Eintragungsbewilligung eine Bindung der Vertragspartner enthält.

Die Baugenehmigung wird jedoch in jedem Fall die Auflage enthalten, den Vollzug der Dienstbarkeitsbestellung durch Vorlage eines Grundbuchauszuges (z.B. bis Rohbaufertigstellung) zu belegen. Die Befristung der Vorlage ist in der Regel längstens die Benutzungsfertigstellung der Bauanlage.

## Beispiele für erforderliche Dienstbarkeiten

### ■ Erfüllung der Stellplatzverpflichtung auf Fremdgrund

Sie ist nur möglich, wenn die Benutzung der Stellplätze durch Bestellung einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Baugrundstückes und gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist.

### ■ Erschließung einer Tiefgarage über ein Fremdgrundstück

Sie setzt eingetragene, uneingeschränkte Geh- und Fahrrechte auf dem dienenden Grundstück voraus, in die auch die Fluchtwege einbezogen sein müssen.

**30 JAHRE KÖNNEN GANZ SCHÖN REINHAUEN.**



**MACHEN SIE SCHLUß DAMIT.**

ES IST ZEIT FÜR EIN NEUES IMAGE.

BRIEFKASTENANLAGEN bei

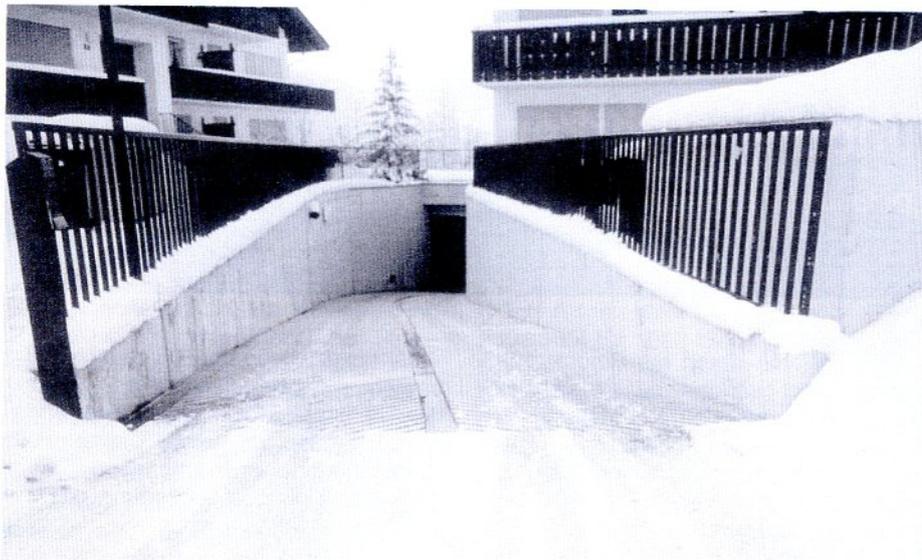
**Suckfüll**

MÜNCHEN - SCHWABING

BERATUNG • VERKAUF

MONTAGE • SERVICE

TÜRKENSTRASSE 31 • 80799 MÜNCHEN • TEL.: 28 66 100 • FAX: 28 66 10 11 • E-MAIL: info@suckfuell.de • INTERNET: www.suckfuell.de



Gerade Tiefgaragenzufahrten benötigen viel Platz, auch bei dichter Bebauung.

### ■ Erschließung von Grundstücken für Wohngebäude geringer Höhe über Wohnwege von begrenzter Länge

Der Gesetzgeber ermächtigt die Baugenehmigungsbehörde in Art. 4 Abs. 2 Ziff. 2 BayBO 1998 nach pflichtgemäßem Ermessen von dem Grundsatz abzuweichen, dass ein Gebäude nur auf einem Grundstück errichtet werden darf, das (u. a.) in einer angemessenen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen muss (Art. 4 Abs. 1 Ziff. 2 BayBO) und gestattet den Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz über eine private Zuwegung auf einem Fremdgrundstück unter nachstehenden Voraussetzungen:

- Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne der §§ 12 und 30 Abs. 1 BauGB oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach Maßgabe von § 34 BauGB;
- Der Weg ist ein Wohnweg von begrenzter Länge (nach geübter Praxis nicht mehr als 80 m);
- rechtliche Sicherung der allgemeinen Benutzbarkeit des Wohnweges durch Bestellung einer Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht);
- rechtliche Sicherung der sachgerechten Unterhaltung des Wohnweges durch Bestellung einer Dienstbarkeit mit dem

zusätzlichen Inhalt einer Vereinbarung über die Wegeunterhaltungspflicht; auf die Befahrbarkeit kann verzichtet werden, wenn keine Bedenken wegen des Brandschutzes oder des Rettungsdienstes bestehen;

- rechtliche Sicherung für eine befahrbare Zufahrt zu einem befahrbaren öffentlichen Weg im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB.

### ■ Überbaurecht

Beim Überbaurecht auf dem Nachbargrundstück, treffen den jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstückes nur die übrigen gesetzlichen Pflichten, die Gemeinde keinerlei Pflichten.

### ■ Weitere Rechtslagen für Grunddienstbarkeiten:

- Rechtliche Sicherung der Einbaumöglichkeit einer Lichtöffnung (Fensterrecht) in eine Gebäudeaußenwand, die als Grenz wand an einer Grundstücksgrenze errichtet wurde;
- Rechtliche Sicherung der Zufahrtsmöglichkeit für Katastrophenfahrzeuge (Feuerwehr, Polizei, Technisches Hilfswerk, Krankenfahrzeuge) über Fremdgrundstücke;
- Rechtliche Sicherung eines erklärten Baurechtsverzichts (Baubeschränkung), zugunsten einer z. B. Nutzungsverdichtung auf dem Angrenzergrundstück etc.

### ■ Grunddienstbarkeiten im Außenbereich

Sie dienen im Sinne von § 35 BauGB Dienstbarkeiten zur Sicherung eines privilegierten Nutzungszweckes auf Dauer von besonderer Bedeutung. Sie sind erforderlich z. B.

- beim Austragshaus, das der Deckung des Unterbringungsbedarfs im ständigen Generationswechsel dient und dessen freie Veräußerlichkeit ausgeschlossen werden muss;
- bei Fremdenzimmern oder Ferienwohnungen im Bauernhaus, zur Vermeidung von Dauerwohnnutzung;
- zur Sicherung von Landarbeiter-Wohnstellen;
- zur Sicherstellung einer genehmigten Nutzung, d.h. dass die bauliche oder sonstige Anlage nach Fertigstellung nur in der vorgesehenen Art genutzt wird.

Die privatrechtliche Dienstbarkeit war – wie bereits ausgeführt – regelmäßig zu ergänzen durch eine beschränkt-persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde oder des Freistaates Bayern mit dem gleichen Inhalt, um auszuschließen, dass die Beteiligten später aufgrund ihrer Dispositionsbefugnis die Dienstbarkeit aufheben oder ändern und damit baurechtswidrige Zustände schaffen. Seit 1.1.1998 ersetzt die Erklärung in der Dienstbarkeit, dass die Löschung oder Änderung der Dienstbarkeit der Zustimmung des Rechtsträgers der Bauaufsichtsbehörde bedarf, diese zweiten Dienstbarkeit.

Da Dienstbarkeiten möglicherweise die Verfügbarkeit über ein Grundstück erheblich einschränken, sollte die Bestellung einem erschöpfenden Abwägungsprozess unterzogen werden, um belastende Einschränkungen in der Verfügbarkeit über das Grundstück auszuschließen.

#### ZUR PERSON



Erika Schindecker ist geschäftsführende Gesellschafterin der Erika Schindecker Gesellschaft für Organisation, Vorbereitung und Betreuung von Bauobjekten mbH, Vorstandsmitglied im Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen – Landesverband Bayern e.V.

**MERKEL** 

- IHR SPEZIALISIERTER PARTNER
- LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG
- ZUVERLÄSSIGE BETREUUNG
- EFFEKTIVITÄT DURCH FAMILIENBETRIEB
- KOSTENGÜNSTIG



**HAUSVERWALTUNG**

Mitglied im Verband der Immobilienverwalter e. V. und RDM

Merkel GmbH Nymphenburger Straße 147  
80636 München Deutschland  
Telefon (0 89) 13 30 81-3 Telefax (0 89) 16 98 09