



Rechte Dritter an einem Grundstück

Der Erwerb eines Grundstücks macht den Käufer zwar zum Eigentümer, sichert ihm aber nicht automatisch alle Rechte daran. Nicht selten sind im Grundbuch sogenannte Grunddienstbarkeiten eingetragen, die den Eigentümern benachbarter Grundstücke zum Beispiel ein Wegerecht über das erworbene eigene Grundstück geben. Aber auch umgekehrt kann es notwendig werden, eine solche Grunddienstbarkeit für das eigene Grundstück auf dem Nachbargrundstück eintragen zu lassen.

Wie wichtig es ist, Rechte, die für die Benutzung des eigenen Grundstücks unerlässlich sind, im Grundbuch einzutragen, zeigt ein im Jahr 2013 vom Bundesgerichtshof (BGH) entschiedener Fall (Az. V ZR 24/13). Die Parteien sind Eigentümer zweier benachbarter Grundstücke. Auf der Grundstücksgrenze steht die Garage des Klägers, die zu einem Teil auch auf dem Grundstück des Beklagten steht. Eine im Grundbuch des Beklagten eingetragene Grunddienstbarkeit regelt, dass dieser den Überbau der Garage dulden muss. Um die Garage auch als solche nutzen zu können, muss der Kläger jedoch zwangsläufig über das Grundstück des Beklagten fahren. Die entsprechende Mitbenutzung des Nachbargrundstücks war über Jahre kein Problem – bis es zu einem Eigentümerwechsel kam. Der neue Nachbar, der Beklagte, untersagte seinem Nachbarn, dem Kläger, nun das Fahren über sein Grundstück. „Der BGH gab dem neuen Nachbarn Recht und lehnte eine Duldungspflicht auch hinsichtlich des Befahrens seines Grundstücks ab“, erläutert Dr. Florian Meininghaus, Geschäftsführer der Landesnotarkammer Bayern, das Urteil. Zum Abstellen seines Autos ist die Garage damit für den Kläger nicht mehr nutzbar.

Wie kann es zu so einer Situation überhaupt kommen? Die Pflicht des Beklagten zur Duldung des Überbaus der Garage des Klägers auf dem eigenen Grundstück beinhaltet nicht automatisch das Recht des Klägers, das Grundstück auch als Auffahrt zu nutzen. „Beim Erwerb des Grundstücks hätte der Kläger vielmehr auf die Eintragung einer weiteren Grunddienstbarkeit in Form eines Geh- und Fahrrechts im Grundbuch des Grundstücks des Beklagten bestehen müssen“, sagt Dr. Meininghaus. Häufig einigen sich Nachbarn nur privatschriftlich über die gegenseitige Nutzung ihrer Grundstücke und versäumen, diese Vereinbarung auch im Grundbuch eintragen zu lassen. Kommt es dann zum Verkauf eines der Grundstücke oder zum Streit zwischen den Nachbarn, kann dies problematisch werden. „Nur eine zuvor im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit sichert das Recht zur Nutzung des Nachbargrundstücks auch gegenüber nachfolgenden Grundstückseigentümern ab“, erläutert Dr. Meininghaus.

Die Grunddienstbarkeiten gehören zu den in der Praxis sehr relevanten, tatsächlich aber häufig vergessenen Rechten beim Kauf eines Grundstücks. Neben den genannten Duldungspflichten zählen Wegerechte und Leitungsrechte (zum Beispiel für Strom, Gas, Wasser oder Telefon) zu den wichtigsten Grunddienstbarkeiten. Nicht nur beim Kauf einer neuen Immobilie, sondern auch dann, wenn einem das Grundstück schon lange gehört und man auf die Nutzung des Nachbargrundstücks angewiesen ist, lohnt es sich daher, einen prüfenden Blick ins Grundbuch zu werfen. „Denn spätestens mit einem Eigentümerwechsel eines Nachbargrundstücks kann es sonst zu bösen Überraschungen kommen“, berichtet Dr. Meininghaus. Für alle Details und rechtlichen Fragestellungen im Zusammenhang mit Grunddienstbarkeiten stehen Ihnen flächendeckend in ganz Deutschland die Notarinnen und Notare zu Verfügung.
