

Wissenswertes über Wohnheitsrechte

Immobilien kaufen, besitzen und verkaufen - das ist auch in Wuppertal ein Thema mit vielen Fragezeichen. Führende Marktexperten erklären in der Rundschau, was Anbieter und Interessenten wissen sollten. Heute: Stephan Vollmer über Wohnheitsrechte bei Immobilien.

Auch bei Immobilien gibt es so genannte Wohnheitsrechte. Hierbei handelt es sich um „ungeschriebene Rechtsnormen, die sich durch ständige Übung gebildet haben und die auf dem allgemeinen Rechtsbewusstsein beruhen“ (Gabler Wirtschaftslexikon). Wir meinen damit in der Regel zwar nicht in Gesetzestexten fixierte, aber durch andauernde Wiederholung manifestierte Ansprüche.

Ein bekanntes Beispiel aus dem Berufsleben verdeutlicht dies: Wenn ein Arbeitgeber mehrere Jahre lang ohne Vorbehalte Urlaubsgeld in identischer Höhe zahlt, handelt es sich nach ständiger Rechtsprechung um eine „betriebliche Übung“, also um eine Art Wohnheitsrecht. Daher hat der Arbeitnehmer in den Folgejahren auch einen Anspruch auf die Zah-

lung.

Ein Beispiel im Zusammenhang mit Immobilien ist der „Bestandsschutz“. Wurde zum Beispiel der Anbau eines Einfamilienhauses unwissentlich über die Grundstücksgrenze zum Nachbarn hinaus ausgeführt und dies nicht beanstandet, kann im Nachhinein kein Rückbau oder Abriss verlangt werden. Allerdings muss der Nachbar entschädigt werden.

Auch im Mietbereich können Wohnheitsrechte entstehen. Duldet ein Vermieter beispielsweise lange Zeit, dass die Kinder von Mietern den Gemeinschaftsgarten zum Spielen nutzen, kann er dies nicht willkürlich und plötzlich untersagen. Auch nicht, wenn zusätzlich Freunde der Kinder mitspielen.

Irrtümlich wird allerdings häufig davon ausgegangen, dass im Rahmen des Nachbarschaftsrechts Wege-, Geh- und Fahrrechte gewohnheitsrechtlich zu handhaben sind. So kommt es regelmäßig zu Auseinandersetzungen, wenn Bewohner eines Hinterliegergrundstücks lange Zeit über das Nachbargrundstück auf die öffentliche Straße gelangt sind. Daraus ein Wohnheitsrecht abzuleiten, ist allerdings nicht zulässig. Denn es existieren eindeutige gesetzliche Regelungen zum



Stephan Vollmer leitet mit der Immobiliengruppe Vollmer-Möbius eines der führenden Maklerunternehmen in Wuppertal.

so genannten Notwegerecht - und zwar in § 917 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Wohnheitsrechte können nämlich immer nur dann greifen, wenn es eben keine entsprechenden Gesetze oder Verordnungen gibt.

Generell gilt, dass man sich auf Wohnheitsrechte allenfalls bedingt verlassen sollte. Ob ein Wohnheitsrecht greift oder nicht, ist im Streitfall meist die Auslegungssache eines Gerichts. Daher empfiehlt unter anderem der Immobilienverband Deutschland, IVD West, anderweitige Absicherungen wie einen Eintrag ins Grundbuch oder vertragliche Regelungen etwaigen Wohnheitsrechten vorzuziehen um allen juristischen Problemen aus dem Wege zu gehen

INFO

- Alle Experten-Beiträge aus der Rubrik Immobilien-Rundschau finden Sie online auf wuppertaler-rundschau.de