

Grunddienstbarkeiten: Das sollten Sie wissen!

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 im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeiten.

Mindern Grunddienstbarkeiten den Wert einer Immobilie? Bevor wir zur Beantwortung der Frage kommen, sollten wir erst einmal klären, was genau eine so genannte Grunddienstbarkeit eigentlich ist. Im Gesetzestext (BGB, § 1018) steht dazu Folgendes: *„Ein Grundstück kann zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück dem anderen Grundstück gegenüber ergibt (Grunddienstbarkeit).“*

Im Klartext bedeutet dies, dass in diesem Zusammenhang Ansprüche von Nachbarn geregelt sind. In der Regel sind dies bestimmte Nutzungsrechte, die detailliert im Grundbuch festgehalten sein müssen - und zwar in Abteilung II.

Beispiele für solche Nutzungsrechte können folgende sein: Ein Wegerecht, ein Durchfahrtsrecht oder aber das Recht zum Verlegen von Leitungen oder der Wasserentnahme. Ein mit

solchen Pflichten belastetes Grundstück wird als „dienendes Grundstück“ bezeichnet. Von den Rechten profitiert hingegen das „herrschende Grundstück“. Meist handelt es sich dabei um einen Hinterlieger ohne direkten Zugang zur Straße.

Weiterhin kann auch eine Bebauungsbeschränkung als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen sein. Darin kann festgelegt sein, dass der Besitzer Gebäude nur bis zu einer festgelegten Geschosshöhe errichten darf, um den freien Blick des Nachbarn nicht zu verbauen. Auch kann geregelt sein, dass Teile des Nachbarhauses auf das dienende Grundstück ragen dürfen.

Als Kaufinteressent einer Immobilie ist also der Blick ins Grundbuch dringend angeraten. Spätestens tut dies auf jeden Fall der beurkundende Notar. Wer dabei erfährt, dass eine Grunddienstbarkeit eingetragen ist, sollte sich im Klaren sein, dass sich daraus ergebende Rechte und Pflichten auch nach einem Kauf Wirksamkeit behalten. Denn eine Grunddienstbarkeit ist nicht an eine Person gebunden (wie z.B. ein Nießbrauch), sondern an das Grundstück selbst. Als Entschädigung für eine gemeinsam genutzte Anlage kann übrigens für Unterhalt und zur Instandsetzung ein Nutzungsentgelt vereinbart worden sein, so dass auch diese Verpflichtung auf den Käufer übergeht!

Ist allerdings zum Beispiel ein Wegerecht nicht im Grundbuch, sondern nur in einem privatrechtlichen Vertrag vereinbart, so ist dieses für einen Käufer nicht mehr wirksam. Denn diese Vereinbarung geht



Stephan Vollmer leitet mit der Immobiliengruppe Vollmer-Möbius eines der führenden Maklerunternehmen in Wuppertal und dem Bergischen Land. Das Team bringt mehr als 50 Jahre Erfahrung rund um Wohn- und Gewerbeimmobilien mit.

beim Kauf nicht auf den neuen Eigentümer über. Möchte der Nachbar also weiterhin sein Wegerecht beanspruchen, so muss er eine neue Regelung mit dem neuen Eigentümer treffen.

Deshalb sollte in einen Kaufvertrag unbedingt die Klausel aufgenommen werden, dass der Verkäufer versichert, keine privatrechtlichen Vereinbarungen getroffen zu haben.

Abschließend zur Frage nach einer möglichen Wertminderung durch eingetragene Grunddienstbarkeiten: Theoretisch ist dies denkbar. In der Praxis - und vor allem in der derzeit engen Lage am Immobilienmarkt - ist ein deutlich wertmindernder Effekt von Grunddienstbarkeiten allerdings nicht festzustellen.

INFO

- Kontakt zum Autor: Tel. 945 801, www.vollmer-moebius.de
- Alle Experten-Beiträge aus der Rubrik Immobilien-Rundschau finden Sie online auf wuppertaler-rundschau.de