

Vereinbarungen unter Nachbarn

Je enger die Platzverhältnisse, desto mehr sind Nachbarn darauf angewiesen, untereinander Vereinbarungen über die Nutzung oder die Beschränkung der Nutzung von Grundstücken zu treffen. Besonders häufig sind Dienstbarkeiten unter Eigentümern von Grundstücken verdichteter Siedlungen und von Terrassenbauten. Beispiele solcher nachbarlicher Vereinbarungen sind: Näherbaurecht, Baubeschränkung, Pflanzbeschränkung, Wegrechte, Nutzungsbeschränkungen usw. Abgesehen von zwingenden Vorschriften des öffentlichen Rechts (z.B. Feuerpolizei oder Strassenabstände) sind die Nachbarn in der Gestaltung des Inhalts solcher Vereinbarungen weitgehend frei.

Verträge über die Nutzung und Nutzungsbeschränkungen von Grundstücken können in der Regel ohne Mitwirkung eines Notars schriftlich abgeschlossen werden. Zustimmung muss der Eigentümer des belasteten Grundstückes. Damit die Dienstbarkeit am Grundstück selbst entsteht, ist der Eintrag im Grundbuch erforderlich.

Der wichtigste Bestandteil einer nachbarrechtlichen Vereinbarung sind Pläne, die von den beteiligten Grundeigentümern zu unterzeichnen sind. Allerdings genügt der Plan allein nicht. In einer Vereinbarung sind die gegenseitigen Rechte und Pflichten (auch Nebenpflichten) zu umschreiben. Soll eine Dienstbarkeit, zum Beispiel ein Näherbaurecht, auf ein bestimmtes Bauprojekt bezogen werden, muss die Vereinbarung diese Voraussetzung klar umschreiben. Weil Dienstbarkeiten die Rechte des belasteten Grundstückes bzw. dessen Eigentümers oft erheblich einschränken, empfiehlt sich eine sorgfältige Formulierung der Absichten. Eine eingetragene Dienstbarkeit kann nicht einseitig widerrufen werden.

Dienstbarkeiten sind Belastungen von Grundstücken. Berechtigt ist aus einer Grunddienstbarkeit der jeweilige Eigentümer des anderen Grundstückes, aus einer Personaldienstbarkeit eine bestimmte natürliche oder juristische Person. Hauptinhalt kann nach Gesetz nur ein Dulden oder ein Unterlassen, nicht die Verpflichtung zur Vornahme einer bestimmten Handlung sein. Über die Beschränkung der Nutzung des Grundstückes hinaus kann die Dienstbarkeit den Eigentümer nicht in seiner persönlichen Freiheit einschränken. So ist z.B. eine Dienstbarkeit, in einem Gasthaus Bier nur einer bestimmten Marke auszuschenken, unzulässig.

Im Grundbuch wird die Dienstbarkeit in Stichworten mit "Last" und "Recht" eingetragen. Der Grundbucheintrag soll deren Inhalt und Umfang knapp in Stichworten umschreiben, zum Beispiel "Näherbaurecht". Diese Formulierung ist Aufgabe des Notars bzw. des Grundbuchverwalters. Entstehen Streitigkeiten über den Inhalt der eingetragenen Dienstbarkeit, so ist zur Auslegung auf den zugrundeliegenden Dienstbarkeitsvertrag zurückzugreifen und zu ermitteln, welches der übereinstimmende Wille der Parteien beim Vertragsabschluss war. Zuständig für die Beurteilung von Streitigkeiten ist der Zivilrichter.

Dienstbarkeiten können aufgehoben und im Grundbuch gelöscht werden, wenn das berechtigte Grundstück oder die berechtigte Person das Interesse an der Dienstbarkeit verloren hat. Die Rechtsprechung hält jedoch in diesem Bereich die Rechtssicherheit hoch und lässt einmal vorgenommene Einträge im Grundbuch im Streitfall nur unter strengen Voraussetzungen löschen. Daher ist die Einräumung von Dienstbarkeiten gut zu überlegen und eine entsprechende Vereinbarung besonders sorgfältig zu formulieren.