



## SERVITUTE UND DIENSTBARKEITEN RECHTSTIPP FEBRUAR 2023

Unser Rechtstipp befasst sich diesmal mit dem äußerst relevanten Thema der Servitute und Dienstbarkeiten und den damit verbundenen Problemen, die Liegenschaftseigentümern häufig nicht bewusst sind:



Rechtsanwalt  
Dr. Christian Strobl

### § Was ist ein Servitut und eine Dienstbarkeit?

Ein Servitut oder auch Dienstbarkeit genannt, ist ein Recht an einer fremden Sache, die entweder auf Duldung oder Unterlassung einer bestimmten Handlung gerichtet ist (z.B.: Die Duldung des Grundstückeigentümers, dass andere Personen über sein Grundstück fahren dürfen).

Einige wichtige Dienstbarkeiten bei Grundstücken sind:

- **Geh- und Fahrrecht:** Diese Dienstbarkeit erlaubt bestimmten Berechtigten über ein fremdes Grundstück zu gehen und fahren.
- **Wegerecht:** Dieses Servitut sichert einer bestimmten Person oder auch der Allgemeinheit ein Wegerecht zu.
- **Wohnrecht:** Ein Servitut an einem Grundstück kann das Wohnrecht in einer Wohnung oder einem Haus sein. Dieses Recht sichert einer bestimmten Person das Recht auf Nutzung zu.
- **Fruchtgenussrecht:** Dieses Recht ermöglicht den wirtschaftlichen Nutzen aus Liegenschaften zu ziehen also beispielsweise die Miete zu kassieren, obwohl der Liegenschaftseigentümer eine andere Person ist.
- **Wassernutzungsrechte:** Sichern die dienstbarkeitsrechtliche Nutzung von Wasser.

### § Wie können Servitute entstehen und erlöschen?

Grundsätzlich sind Dienstbarkeiten in das Grundbuch einzutragen, jedoch ist das nicht immer der Fall. Bereits die Entstehung von Servituten führt häufig zu rechtlichen Problemen, da diese nicht nur durch einen Vertrag, sondern auch durch „Ersitzung“ entstehen können. Eine Dienstbarkeit ist dann Ersessen, wenn sie durch eine Privatperson 30 Jahre bzw. durch eine juristische Person 40 Jahre ausgeübt wurde und der betroffene Grundstückeigentümer sich dagegen nicht ausgesprochen hat.

Servitute können durch Verzicht oder Ablöse der Dienstbarkeit wieder erlöschen. Ebenso ist die Verjährung eines Servituts durch Nichtgebrauch möglich, wobei das Recht innerhalb von 30 Jahren verjährt. Eine nicht im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit verjährt jedoch schon nach 3 Jahren, wenn die Ausübung der Dienstbarkeit verhindert wird (z.B.: Absperrung eines Durchfahrtsweges). Der bzw. die Servitutsberechtigten müssen sich innerhalb dieser Frist mit einer Klage wehren, sonst erlischt die Dienstbarkeit. Die Dienstbarkeit kann auch durch den Tod der berechtigten Person erlöschen (z.B.: Tod des Wohnberechtigten).

### § Was man noch wissen sollte: Kein Recht auf beliebige Erweiterung einer Servitut!

Bereits bestehende Servitute können vom Berechtigten nicht beliebig genutzt oder erweitert werden. Wird z.B.: ein über ein Geh- und Fahrrecht erreichbares Einfamilienhaus in ein Unternehmen, mit erhöhtem Verkehrsaufkommen, umgewandelt. Dabei handelt es sich bei der Servitut um eine unzulässige Erweiterung.

### § Rechtliche Hilfe bei Fragen und Problemen bei Dienstbarkeiten

Das Recht zu Servituten ist komplex, daher sollte man sich unbedingt juristisch beraten lassen. Wir helfen Ihnen bei grundsätzlichen Dienstbarkeitsfragen, der Durchsetzung oder Abwehr von Dienstbarkeitsrechten und der Erstellung von Dienstbarkeitsverträgen!