

Dienstbarkeiten

RECHTSTIPP JÄNNER 2025

Dienstbarkeiten, auch Servitute genannt, existieren in den unterschiedlichsten Formen und können rechtlich erheblich Vor- bzw. Nachteile bedeuten. Sie erlauben die Nutzung an fremden Sachen, deren Eigentümer diese zu dulden oder zu unterlassen haben.



Andreas Schneider
Juristischer Mitarbeiter

Was sind Dienstbarkeiten?

Dienstbarkeiten sind den Sachenrechten zuzuordnen. Sie wirken gegenüber jedem Eigentümer einer Sache und bleiben auch bei Eigentümerwechsel aufrecht. Servitute entstehen entweder durch Vertrag, welcher im Grundbuch vermerkt wird, durch Ersitzung eines Dienstbarkeitsrechtes oder können auch außerbücherlich existieren, in diesem Fall gelten sie jedoch nur den Parteien gegenüber.

Zusätzlich ist zwischen Grunddienstbarkeiten und persönlichen Dienstbarkeiten zu unterscheiden. Eine Grunddienstbarkeit stellt etwa ein Wegerecht dar, welches auch bei Verkauf des Grundstückes weiterhin bestehen bleibt. Bei einem Wohnrecht etwa handelt es sich um eine persönliche Dienstbarkeit, welche durch den Tod des Berechtigten aufhört zu existieren.

Bei der Ausübung der Rechte aus der Servitut ist möglichst schonend vorzugehen. Auch richtet sich der Umfang nach der vertraglichen Vereinbarung und ist eine Nutzung der fremden Sache nur in diesem Umfang zulässig. Eine eigenmächtige Erweiterung der Servitut ist nicht zulässig.

Was ist bei Dienstbarkeiten zu beachten?

Servitute können zugunsten einer oder mehrere bestimmter Personen bestehen, aber auch für die Allgemeinheit oder eine Gemeinde, etwa in Form eines Wanderweges. Bei Grunddienstbarkeiten gelten diese immer zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes. Die Einräumung einer Servitut muss grundsätzlich nicht unentgeltlich erfolgen. Für ersessene Dienstbarkeiten gilt, dass sich ihr Umfang nach dem Beginn der Verwendung richtet und diese nur innerhalb der räumlichen Grenze gelten, in welcher sie vor 30 Jahren ausgeübt wurden.

Müssen Dienstbarkeiten übernommen werden?

Eine Dienstbarkeit haftet einer Sache an und gilt dinglich. Bei Erwerb einer Sache geht sohin die Dienstbarkeit nicht grundsätzlich unter, es sei denn es handelt sich um eine persönliche Dienstbarkeit, die lediglich eine Person berechtigt. Der Nachweis des Bestehens ist selbstverständlich bei grundbücherlich eingetragenen Servituten deutlich leichter als bei außerbücherlichen Servituten, weshalb es auch bei ersessene Dienstbarkeiten empfehlenswert ist diese grundbücherlich einzutragen. Verbücherte Dienstbarkeiten gehen automatisch über. Bei nicht verbücherten offenkundigen Dienstbarkeiten, gehen auch diese über, nicht jedoch nicht offenkundige Servitute. Diese können jedoch bei weiterer unwidersprochener Ausübung wiederrum ersessen werden.