

Servitutsrecht

Immer wieder treffe ich in der Kanzlei auf Fragen zu der persönlichen Dienstbarkeiten bzw. der Grunddienstbarkeiten.

Ich erlaube mir nunmehr eine Reihe darüber zu schreiben, in dem ich kurz die Dienstbarkeiten erkläre, deren Umfang darlege und in weiterer Folge versuche, die entsprechenden an mich an herangetragen Fragen kurz darzulegen:

1. Persönliche Dienstbarkeiten

Durch ein Servitutsrecht, auch Dienstbarkeit genannt, wird jemand verpflichtet, zum Vorteil eines anderen etwas zu dulden oder zu unterlassen. Bei persönlichen Dienstbarkeiten ist der Berechtigte eine Person. Sie endet, wenn der Berechtigte stirbt. Es gibt hier nachfolgende Dienstbarkeiten

1.1. Gebrauchsrecht

Das Servitut des Gebrauchs verleiht jemanden das Recht, eine fremde Sache für den eigenen Gebrauch zu nutzen (z.B. Hausgarten- oder Garagengebrauchsrecht).

1.2. Fruchtgenussrecht

Der Berechtigte darf seine Nutzung auch weitergeben, das heißt vermieten bzw. verpachten. Der Fruchtnießer ist verpflichtet, die dienstbare Sache zu erhalten und aus dem Ertrag der Reparaturen etc. zu bezahlen. Als Ertrag gilt auch der Wert seiner Eigennutzung, dass ist der Betrag, den er sich z.B. durch das Wohnungsrecht erspart.

1.3. Wohnungsrecht

Es kann als Gebrauchs- oder als Fruchtgenussrecht gewährt werden. Ersteres ist das Recht, Wohnräumlichkeiten nur für den eigenen Bedarf zu benützen. Auch der Ehegatte, eigene (minderjährige) Kinder und Pflegepersonen, sowie der Lebensgefährte dürfen solange der Wohnungsberechtigte lebt in den Räumlichkeiten verweilen.

2. Grunddienstbarkeiten

Sie dienen der vorteilhafteren oder bequemerem Benützung eines Grundstückes. Das bedeutet, jeder Besitzer es berechtigten Grundstückes kann das Servitut ausüben. Das belastete Grundstück (über das beispielsweise die Wasserleitung verlegt wurde) wird hierbei als „dienendes Gut“, das berechnigte Grundstück (zu dem diese Wasserleitung führt) als „herrschendes Gut“ bezeichnet. Es gibt Feldservitute und Hausservitutes. Letztere stehen mit einem Gebäude im Zusammenhang und verleihen z.B. das Recht die Regenrinne auf fremden Grund zu leiten. Feldservituten sind das Recht fremden Grund zu benützen, um beispielsweise

- darüber zu gehen, zu fahren oder Vieh zu treiben (Wegerecht),
- Wasser zu schöpfen, das Vieh zu tränken oder Wasser ab- und herzuleiten (Wasserrecht);
- Holz zu fällen, verdorrte Äste und Reisig zu sammeln, Eicheln zu lesen, Laub zu rechen. Diese sogenannten Wald- und Weidenutzungsrechte können nicht ersessen und nur mit Genehmigung der Agrarbezirksbehörde neu begründet werden. Sie verjähren auch nicht.

3. Wegdienstbarkeiten

3.1. Gehrecht

Dieses „Recht des Fußsteiges“ gestattet es, zu gehen, sich von Menschen tragen zu lassen oder andere Menschen zu sich kommen zu lassen. Also Huckepack auf dem Rücken ist erlaubt, das Reiten auf einem Pferd, Esel oder sonstigem Getier nicht.

3.2. Fahrrecht

Der Weg kann auch zum Reiten benutzt werden und zum Schleifen von schweren Lasten (z.B. Holz), sofern nicht eine schonendere Art des Transportes möglich ist (z.B. mit einem LKW). Das Fahrrecht beinhaltet auch ein Gehrecht. Es gestattet dem Berechnigten aber nicht auf dem Weg zu parken, eine Ladetätigkeit auszuführen oder Vieh darüber zu treiben.

Das Fahrrecht kann dem Berechnigten erlauben, den Servitutsweg

- uneingeschränkt mit Fahrzeugen aller Art zu benutzen;
- nur mit den für die Bewirtschaftung eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes notwendigen Fahrzeugen zu befahren (landwirtschaftliches Fahrrecht);
- nur mit bestimmten Fahrzeugen (Pkw, Fahrrad, etc.) bzw. solchen bis zu einer bestimmten Breite oder bis zu einem bestimmten Gewicht oder
- nur zu bestimmten Jahreszeiten bzw. nur unter bestimmten Witterungsbedingungen (z.B. bei trockenem Boden) zu benutzen.

Der genaue Umfang des Fahrrechtes ergibt sich im Einzelfall aus dem Vertrag bzw. hängt davon ab, in welcher Art und Weise der Weg während der Ersitzung benützt wurde.

3.3 Landwirtschaftliches Fahrrecht

Das landwirtschaftliche Fahrrecht gestattet den Berechtigten die Zufahrt zur Bewirtschaftung des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes. Unter diesem Gesichtspunkt sind auch erlaubt

- die Benützung des Weges durch Gäste im Rahmen des Urlaubs am Bauernhof bzw. für Wirtschaftsfahren durch fremde Personen (Maschinenring etc.)
- die Verwendung moderner, an die technische Entwicklung angepasster Fahrzeuge, wenn sich die Benützung im Rahmen des bisherigen Bedarfes hält (z.B. Traktor statt Pferdefuhrwerk) und der Weguntergrund sowie die Wegbreite dafür ausreichend sind.

Unzulässig ist die Benützung des landwirtschaftlichen Servitutsweges

- zum Bau eines Hauses auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche, also Wiese, Acker oder Wald (unabhängig von der Widmung im Flächenwidmungsplan der Gemeinde);
- für die gewerbliche statt landwirtschaftlicher oder privater Zwecke (z.B. Gastwirtschaft statt bisher nur Landwirtschaft);
- zur Erreichung neuer Betriebseinrichtungen (Buschenschankbetrieb oder Erdbeerland).

3.4 Viehtriebsrecht

Das Viehtriebsrecht berechtigt den Begünstigten, sein Vieh über fremden Grund zu treiben, darüber zu gehen und eine Karre zu schieben, nicht aber schwere Lasten zu schleifen.

In weiterer Folge werde im nächsten Artikel über die Einschränkung des Servitutsrechtes und die entsprechenden Folgen sowie auch die Entstehung und Erlöschung als auch die Rechtsbehelfe dahinter eine Stellungnahme abgeben. Es werden von mir aber auch die sehr typischen diesbezüglich häufig gestellten Fragen darlegt werden.