© **FM Forum Business Solutions GmbH**
A-1200 Wien, Dresdner Straße 45
E-Mail: kundenservice@forum-media.at

Checkliste Dienstbarkeitsverträge

- ❑ Soll eine persönliche Dienstbarkeit zugunsten einer bestimmten Person oder eine Grunddienstbarkeit, dh ein Dienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines bestimmten Grundstücks begründet werden?
- ❑ Art und Umfang der Dienstbarkeit sowie die Rechte und Pflichten der einzelnen Vertragsparteien sollten im Vertragstext möglichst genau beschrieben werden.
- ❑ Sollte keine persönliche Dienstbarkeit, welche spätestens mit dem Tod der berechtigten Person erlischt, eingeräumt werden, so ist zu überlegen, ob und unter welchen Voraussetzungen die Dienstbarkeit erlöschen soll bzw ob und zu welchen Bedingungen eine Kündbarkeit des Dienstvertrages vereinbart werden soll. So ist auch die Vereinbarung von zeitlich befristeten Dienstbarkeiten sowohl bei persönlichen Dienstbarkeiten als auch bei Grunddienstbarkeiten möglich.
- ❑ Für den Fall, dass die Dienstbarkeit unter bestimmten Voraussetzungen erlischt oder der Dienstbarkeitsvertrag gekündigt werden kann, empfiehlt es sich, eine Regelung betreffend die Löschung der Dienstbarkeit (zB Verpflichtung zur Ausstellung einer Löschungserklärung) vorzusehen.
- ❑ Es besteht die Möglichkeit, im Dienstbarkeitsvertrag Regelungen für den Verkauf bzw die Teilung des herrschenden bzw dienenden Grundstücks vorzusehen.
- ❑ Soweit sich die Einräumung einer Dienstbarkeit auf die Errichtung eines Weges bzw von Baulichkeiten bezieht, empfiehlt es sich, deren Erhaltung sowie die Tragung der Kosten hierfür zu regeln.
- ❑ Zu beachten ist, dass eine Dienstbarkeit den Eigentümer des dienenden Grundstücks entweder zur Duldung oder Unterlassung von Handlungen verpflichtet, jedoch – im Gegensatz zu den Reallasten – nicht zu aktiven Handlungen oder der Tragung bestimmter Aufwendungen.
- ❑ Wird mit der Einräumung einer Dienstbarkeit eine bestimmte Haftungsmöglichkeit begründet (zB Wegehalterhaftung), so sollte geregelt werden, wen die Haftung trifft. Selbiges gilt für die allfällige Verpflichtung zur Einhaltung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen (zB Schneeräumung).
- ❑ Sollte sich die Dienstbarkeit auf den bestimmten Bereich eines Grundstücks beziehen, so sollte dem Dienstvertrag ein Plan angeschlossen werden, in welchem jener Bereich, welcher von der Dienstbarkeit betroffen ist, möglichst genau dargestellt und leicht erkennbar ist (sowohl bei Farb- als auch Schwarz-weiß-Scans bzw Drucken). Dies empfiehlt sich auch im Hinblick auf eine allfällige spätere Teilung des dienenden Grundstücks.
- ❑ Sollte im Lastenblatt des dienenden Grundstücks bereits ein Belastungsverbot einverleibt sein, bedarf die Einverleibung der Dienstbarkeit im Grundbuch der Zustimmung des jeweils Verbotsberechtigten. In diesem Fall ist es möglich, dass der Verbotsberechtigte dem Dienstbarkeitsvertrag beitritt und seine Zustimmung zur Belastung erteilt.
- ❑ Im Falle von Namensänderungen (beispielsweise dem zwischen dem Erwerb der Liegenschaft und dem Vertragsabschluss) ist bei natürlichen Personen spätestens bei der Einbringung des Grundbuchsgesuches eine Ausfertigung jener Urkunde, aus welcher sich die Namensänderung ergibt (zB Heiratsurkunde, Heiratsurkunde mit Vermerk der Scheidung und Wiederannahme des Familiennamens vor der Eheschließung, Bescheid der Verwaltungsbehörde mit Bestätigung der Rechtskraft) vorzulegen. Es ist jedoch auch möglich, die entsprechende Urkunde dem Vertrag über die Bestellung der Dienstbarkeit in Kopie als integrierender Bestandteil des Vertrages anzuschließen und im Vertragstext auf die erfolgte Namensänderung (beispielsweise im Rahmen der Präambel) einzugehen.
- ❑ Der Nachweis einer Änderung des Firmenwortlautes erfolgt bei juristischen Personen durch Vorlage eines notariell beglaubigten Auszuges aus dem Firmenbuch mit historischen Daten oder einer entsprechenden Amtsbestätigung über die Änderung des Firmenwortlautes.

- Zu beachten ist, dass der Dienstbarkeitsvertrag dem Formerfordernis des § 31 Grundbuchsgesetz entsprechen muss, dh die Einverleibung aufgrund eines Dienstbarkeitsvertrages nur dann erfolgen kann, wenn die Unterschriften der Vertragsparteien gerichtlich oder notariell beglaubigt sind und der Beglaubigungsvermerk bei natürlichen Personen auch das Geburtsdatum enthält.
- Es ist darauf zu achten, dass der Dienstbarkeitsvertrag in der allenfalls für seine Gültigkeit erforderlichen Form (vgl § 1 Notariatszwangsgesetz) abgeschlossen wird, wenn beispielsweise die Einräumung einer Dienstbarkeit im Rahmen eines Schenkungsvertrages ohne wirkliche Übergabe vereinbart wird.
- Soll die Dienstbarkeit gegen ein Entgelt eingeräumt werden, so ist zu überlegen, ob dieses einmalig oder regelmäßig (beispielsweise monatlich oder jährlich) ausbezahlt wird.
- Betreffend die Höhe eines allfälligen Entgelts können je nach Art und Weise der Beeinträchtigung auch die ortsüblichen Miet- bzw Pachtzinse zur Orientierung für die Höhe des Entgelts herangezogen werden.
- Vergebührung eines entgeltlichen Vertrages: Im Falle der Entgeltlichkeit des Dienstvertrages ist dieser gem § 33 TP 9 Gebührengesetz zu vergebühren, wobei die Rechtsgeschäftsgebühr 2 % des vereinbarten Entgelts beträgt.
- Bei der Gestaltung der Aufsandungserklärung ist zu beachten, dass die Grunddienstbarkeit nicht nur im Lastenblatt (C-Blatt) des dienenden Grundstücks einzuverleiben, sondern auch in der Einlage des herrschenden Grundstücks im Gutsbestandsblatt (A2-Blatt) ersichtlich zu machen ist.
- Wenn im Rahmen eines Dienstbarkeitsvertrages auf eine bereits in der Urkundensammlung des Grundbuchs vorhandene Urkunde verwiesen werden sollte, empfiehlt es sich durch Einsichtnahme zu überprüfen, ob sich bei Gericht tatsächlich das Original der Urkunde befindet. In der Vergangenheit wurden sehr oft lediglich beglaubigte (schwarz-weiß) Kopien der Originalurkunde in die Urkundensammlung des Grundbuchsgerichts gegeben, sodass man nicht auf diese verweisen konnte.
- Zu beachten ist, dass im Falle von Teilungen eines Grundstücks die Dienstbarkeiten grundsätzlich mit zu übertragen sind. Es empfiehlt sich daher bereits im Dienstbarkeitsvertrag den jeweils in Anspruch genommenen Teil eines Grundstücks möglichst genau zu definieren, um eine spätere Lastenfreistellung zu erleichtern.