

Organ des BDS

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



Anfragen an die Redaktion

Anfragen sind an die Redaktion zu richten. Anschrift: Burkhard Treese, Mersch 7, 59174 Kamen. Sie werden von fachkundigen Mitarbeitern des BDS beantwortet und falls sie von allgemeinem Interesse sind, an dieser Stelle veröffentlicht.

Schiedsman P. aus V. fragt:

Folgender Antrag wurde an die Schiedsstelle gestellt:

Das Grundstück wurde mit dem Nachbarn gemeinsam am 4. 6. 1992 gekauft. Grundlage der Teilungsgenehmigung war eine im Grundbuch des Nachbarn gesicherte Dienstbarkeit, eingetragen wie folgt:

Der Käufer bestellt an dem Grundstück, Flur 4, Flurstück 289/3 (Grundstück des Nachbarn) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, Flur - Flurstück 289/2 (unser Grundstück) folgende in ihrer Ausübung auf einen sechs Meter breiten Streifen entlang der Nordseite des dienenden Grundstücks beschränkten Rechte:

- a) ein Geh- und Fahrrecht
- b) das Recht, alle Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, z. B. für Wasser, Abwasser, Gas und Strom und Telekom in den vorgenannten Grundstücksstreifen einzulegen, diese Leitungen dort zu belassen, instand zu halten und zu erneuern.

Unser Hauseingang (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) ist ca. 55 m von der öffentlichen Straße entfernt. Im Dezember 1998 wurden nachbarlicherseits ein Tor (3,50 m breit) an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße eingebaut und uns 4 Stück Schlüssel übergeben (4 Personen).

Das Tor war zu diesem Zeitpunkt mit einem Drehknopf versehen, ab 1. 12. 1999 ist es nur noch mit dem Schlüssel zu öffnen.

Das Verlegen eines Kabels für eine Tür-, Sprech- und Schließanlage wurde uns letztlich am 4.3. 2000 verweigert, obwohl zu diesem Zeitpunkt die Einfahrt durch den Nachbarn zwecks Pflasterung ausgeschachtet war. Das Kabel lag zu diesem Zeitpunkt an der nachbarlichen Grundstücksgrenze an!

Besucher, Zustelldienste, medizinische Versorgungsdienste usw. können sich nicht

Nachdruck und Vervielfältigung

Nachdrucke, auch auszugsweise, sowie fotomechanische Vervielfältigungen, auch von Teilen eines Heftes, gleichgültig in welcher Anzahl, auch für innerbetrieblichen Gebrauch, sind nicht gestattet. Die vorbehaltenen Urheber- und Verlagsrechte erstrecken sich auch auf die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze; sie sind vom Einsender oder von der Schriftleitung bearbeitet oder redigiert. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung der ausdrücklichen Einwilligung des Carl Heymanns Verlages.

Organ des BDS

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



melden bzw. uns erreichen, wir sind somit von der Außenwelt abgeschlossen.

Wir betrachten das Klingelkabel als eine Versorgungsleitung.

Frage:

Muss die Verlegung eines Kabels gestattet werden?

Aus der Antwort:

Die Antwort könnte mit einem einfachen »Ja« erledigt werden.

Aus Gründen der Schulung soll jedoch die Fragestellung etwas vertieft werden, zumal ein gewisser Unsicherheitsfaktor sicherlich immer verbleiben kann, wenn man nur an den alten Spruch denkt: Auf hoher See und bei der Justiz ... Richtig ist und war, dass für das sogenannte herrschende Grundstück auf dem dienenden Grundstück eine Grunddienstbarkeit eingetragen wurde. Eine solche Grunddienstbarkeit muss mit ihrem Wesenskern schlagwortartig eingetragen werden. So empfiehlt sich z. B., gebräuchliche Bezeichnungen für häufiger vorkommende Dienstbarkeiten zu benutzen, wie da sind: Wegerecht, Wohnungsrecht, Kanalrecht oder Kabelrecht.

Wobei zur näheren Bezeichnung des Rechts auch auf die Eintragungsbewilligung in der notariellen Urkunde Bezug genommen werden könnte.

Diese liegt hier nicht vor bzw. ist in der Anfrage nicht wiedergegeben.

In einem der einschlägigsten Kommentare zum Grundbuchrecht: Haegele/Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 9. Auflage, RdNr. 1168 findet sich z. B., dass eine Dienstbarkeit mit dem Recht zur Verlegung von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen im Dienstbarkeitsinhalt bestimmt genug bezeichnet ist.

In Ihrem vorliegenden Fall hat sich der beurkundende Notar mit dieser etwas Globaleren Formulierung nicht zufrieden gegeben, sondern das Recht noch viel deutlicher umschrieben, in dem alle Versorgungs- und Entsorgungsleitungen erwähnt werden und dann beispielhaft solche für Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Telekom erwähnt werden.

Man muss aber auch sagen, dass für immer und ewig der Umfang einer Grunddienstbarkeit nicht festgelegt wird, insbesondere, wenn sie nicht zeitlich begrenzt ist. Dann muss man feststellen, dass der Umfang nicht von vornherein starr ist. Er ist

Nachdruck und Vervielfältigung

Nachdrucke, auch auszugsweise, sowie fotomechanische Vervielfältigungen, auch von Teilen eines Heftes, gleichgültig in welcher Anzahl, auch für innerbetrieblichen Gebrauch, sind nicht gestattet. Die vorbehaltenen Urheber- und Verlagsrechte erstrecken sich auch auf die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze; sie sind vom Einsender oder von der Schriftleitung bearbeitet oder redigiert. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung der ausdrücklichen Einwilligung des Carl Heymanns Verlages.

Organ des BDS

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



vielmehr wandelbar. Dies insbesondere dann, wenn wie in Ihrem Fall, an den tatsächlichen Gegebenheiten etwas dadurch verändert wird, dass der Zugang nunmehr mit einem verschlossenen Tor versehen ist.

Hiernach dürfte es keinem vernünftigen Zweifel unterliegen, wenn nun als Ausübung der Grunddienstbarkeit ein Klingelkabel verlegt werden soll, um dieses Tor zu betätigen und dadurch erst den Zugang zum herrschenden Grundstück zu ermöglichen.

Für die Schlichtungsverhandlung könnte es noch interessant sein, darüber etwas zu wissen, wer die Kosten zu tragen hat, z. B. für die Instandhaltung oder auch die Erneuerung. Hierzu geht aus der eingetragenen Grunddienstbarkeit nichts hervor. Möglicherweise hat sich hieran der Streit im Einzelnen entzündet.

Eine vermittelnde Lösung könnte vielleicht auch dergestalt sein, dass dieses Kabel noch auf dem eigenen Grundstück verlegt wird und nur der Zugang vom eigenen Grundstück in dieses Tor, um dort den Mechanismus zu betätigen, auf dem dienenden Grundstück stattfindet. Dies würde allerdings ein relativ weites Nachgeben des Eigentümers des herrschenden Grundstücks bedeuten.

Nun soll sicherlich über die Schiedsstelle kein neuer Streit zwischen die Parteien gebracht werden.

Es fällt jedoch auf, dass das Tor erst relativ kurze Zeit angebracht ist. Damit ist auch in hohem Maße fraglich, ob dieses Tor der Freizügigkeit des Geh- u. Fahrtrechtes entspricht.

Ein solches Geh- und Fahrtrecht steht nicht nur dem Eigentümer und evtl. Mitbewohnern des Hauses auf dem herrschenden Grundstück zu, sondern hiermit ist auch der ungehinderte Zugang aller Besucher mit umfasst.

Es könnte sich somit in der Schlichtungsverhandlung empfehlen, eine breitere Regelung streitiger Punkte der Parteien anzusprechen, als nur den einzelnen Punkt des Kabels für eine Tür-, Sprech- und Schließanlage.

Anmerkung der Redaktion

Der letzte Absatz war wohl ein Blick in die Zukunft. Vor der Schiedsstelle konnte der Streit nicht geschlichtet werden. Im Prozess kam dann noch der Streit um die Hecke hinzu, die auf dem herrschenden Grundstück steht und überragt. Ob der Widerrufs-

Nachdruck und Vervielfältigung

Nachdrucke, auch auszugsweise, sowie fotomechanische Vervielfältigungen, auch von Teilen eines Heftes, gleichgültig in welcher Anzahl, auch für innerbetrieblichen Gebrauch, sind nicht gestattet. Die vorbehaltenen Urheber- und Verlagsrechte erstrecken sich auch auf die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze; sie sind vom Einsender oder von der Schriftleitung bearbeitet oder redigiert. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung der ausdrücklichen Einwilligung des Carl Heymanns Verlages.

Organ des BDS

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



vergleich gehalten hat, ist unbekannt.

Hinzuweisen bleibt im Übrigen, dass das Schiedsamt nur zuständig ist bei Fragen um die Auslegung eines solchen Wegerechtes. Für Abänderungen ist das Schiedsamt nicht zuständig, da eine solche im Grundbuch eingetragen werden müsste. Deshalb muss man wegen einer solchen Änderung zum Notar.