

Begleitgremium
am
12.01.2023

Themen:

rechtliche Aspekte – Verpflichtungen

- Anwohnerrechte
- Bau- und Planungsrecht
- Leitbild/Kontrakt Pauliner Marsch
- Finanzierung

Dr. Claudia Nottbusch

Rechtsanwältin und Notarin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Ahlers & Vogel

Rechtsanwälte PartG mbB

Contrescarpe 21

28203 Bremen

T: +49 (421) 3334-235

F: +49 (421) 3334-111

E: nottbusch@ahlers-vogel.de

www.ahlers-vogel.de

Anwohnerrechte

In den Grundbüchern von Grundstücken in der Pauliner Marsch sind Grunddienstbarkeiten eingetragen. Die Stadtgemeinde Bremen ist ausweislich des Grundbuches des Amtsgerichts Bremen, Grundbuch vom Bezirk Vorstadt R 66, Blatt 33 und Blatt 36, jeweils Abteilung I, Nr. 2 Eigentümerin der Flurstücke 5/3 und 4/1, auf denen die vorgenannten Baulichkeiten errichtet werden sollen.

In diesen Grundbuchblättern sind folgende Grunddienstbarkeiten, jeweils in Abteilung II eingetragen:

Blatt 33:

"[Die jeweiligen Eigentümer haben das Recht] zu verbieten, dass auf den Flurstücken 5 und 26 massive Gebäude aufgeführt werden. Nicht massive Baulichkeiten dürfen nur innerhalb 50 m vom Flussufer und nur bis zur Höhe von 5 m über Bremer Null errichtet werden."

Blatt 36:

"[Die jeweiligen Eigentümer haben das Recht] zu verbieten, dass auf diesem Grundstück massive Gebäude oder nicht massive Baulichkeiten irgendwelcher Art mit Ausnahme der zu Wiesen- oder Weidezwecken dienenden Anlagen aufgeführt, auch sogenannte Gartenbuden aufgestellt werden."

Auf Seiten der Anwohner sieht das als Rechte-Eintrag z.B. wie folgt aus:

Amtsgericht Bremen		Grundbuch von Vorstadt R 64			Blatt [REDACTED]		Bestandsverzeichnis 1		
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsort und Lage	ha	a	qm
1	2	a	b	c/d	e	4			
1	-	Vorstadt R	64	691	[REDACTED], Gebäuderaum, Vorhof und Hofraum.	-	3	32	
2 zu 1	-	1/4 (ein viertel) Miteigentumsanteil Vorstadt R	64	694	an dem Grundstück: Wernigeroder Strasse, gemeinschaftlicher Gang.	-	-	30	
3 zu 1	-	Recht auf Baubeschränkung VR 64, Blatt 2134, 2133, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2135, 2136, 2137, 2140, 2141, 2139, 2144, 2143, 2142, 2117, 2116, 2115, 2114, 2113, 2111, 2110, 2109, 2108, 1291, 1319 bis 1325, VR 67 Blatt 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2191, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2194, 1261, bis 1307, 2041 bis 2057, 2181 bis 2188, 1152 bis 1260, 2006 bis 2038, 1109.							
4 zu 1	-	Rechte auf Baubeschränkung eingetragen Vorstadt R 65 Blatt 15 und 16 und Vorstadt R 66 Blatt 33, 35, 36, 37 und 46.							

Rechtliche Einordnung der Anwohnerrechte

Die Grunddienstbarkeiten belasten die Grundstücke, auf denen sie als Belastungen eingetragen sind (sog. "dienende Grundstücke"). Dem steht auf der anderen Seite eine Berechtigung für das sog. "herrschende Grundstück" (= Anwohnerrechte) gegenüber.

Hier kann der Eigentümer des herrschenden Grundstücks von dem Eigentümer des belasteten, dienenden Grundstücks verlangen, dass auf dem dienenden Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden oder dass die Ausübung eines Rechts auf dem belasteten Grundstück unterbleibt.

Diese Anwohnerrechte sind von ihren Inhabern (= Eigentümern der herrschenden Grundstücke) gegen beeinträchtigende Eingriffe verteidigungsfähig (§ 1027 i.V.m. § 1004 BGB).

Gleichzeitig unterliegen sie dem Gebot der schonenden Ausübung (§ 1020 BGB: "Bei der Ausübung einer Grunddienstbarkeit hat der Berechtigte das Interesse des Eigentümers des belasteten Grundstücks tunlichst zu schonen. [...]").

Stärken und Schwächen der Anwohnerrechte

Grunddienstbarkeiten sind grundsätzlich sog. "Ewigkeitsrechte", wenn sie im Grundbuch eingetragen sind. Sie behalten grundsätzlich Bestand, auch über lange Zeiträume und können sich (in gewissem Umfang) einer allgemeinen Änderung von Umständen anpassen. Anwohnerrechte sind wehrfähig und können gegen Beeinträchtigungen verteidigt werden.

Bei alledem sind sie gleichwohl schonend auszuüben und müssen auch das Interesse des Eigentümers des belasteten Grundstücks im Blick behalten.

Auch Dienstbarkeiten können untergehen. Die Rechtsprechung hat anerkannt, dass solche dinglichen Rechte erlöschen und verwirkt werden können.

Die Anwohnerrechte (= Grunddienstbarkeiten) können außerdem, wie jede Eigentumsposition, bei Vorliegen der Voraussetzungen durch Enteignung entzogen werden.

Erlöschen und Verwirkung



Verwirkung führt ebenso wie das Erlöschen des
Rechtes dazu, dass das Recht untergeht.



Folge: Löschung in den Grundbüchern;
Belastung und Berechtigung entfallen.

Rechtliche Ansätze für die Voraussetzungen, die sich im Verständnis ähneln und ineinander übergeben:

- das Recht bietet den mit ihm verbundenen Vorteil aufgrund geänderter Umstände nicht mehr
- das Recht ist bereits beeinträchtigt und bietet daher seinen Vorteil nicht mehr (und eine Abgrenzung des Rechts ist nicht möglich – Beispiel: Bauverbot)
- Zeitmoment (längerer Zeitraum)
- ggf. weitere Voraussetzungen

Enteignungsmöglichkeiten

Zulässig insbesondere, um ein Grundstück entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu nutzen

Es gibt folgende Arten:

1. Enteignung aufgrund eines Gesetzes. Hauptfall: die planakzessorische Enteignung (§ 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Legalenteignung durch ein Gesetz

Enteignung nach BauGB

Voraussetzungen:

- Erlass eines Bebauungsplanes
- Enteignungsgegenstand: Nicht nur Grundstücke, sondern auch dingliche Rechte (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Das Wohl der Allgemeinheit erfordert die Enteignung, und der Enteignungszweck kann auf andere zumutbare Art und Weise nicht erreicht werden.

Die Legalenteignung geschieht auf der Grundlage eines entsprechenden Landesgesetzes, bei dem die Eigentumsinteressen der dinglich Berechtigten gegen die für die Bebauung sprechenden öffentlichen Interessen, z.B. gewichtige Gemeinwohlbelange im Bereich der Daseinsvorsorge, unter Beachtung des Eigentumsgrundrechts aus Art. 14 GG abgewogen werden.

Das Gemeinwohlgebot schließt auch eine Enteignung zugunsten Privater nicht aus (BVerfG).

Dem Gemeinwohl kann z.B. gedient werden, wenn der begünstigte Private selbst einen Gemeinwohlzweck verfolgt. Ausreichend wäre es laut BVerfG auch, wenn der begünstigte Private nicht gemeinwohlorientiert ist, das Vorhaben aber trotzdem mittelbar Zwecken des Gemeinwohls dient.

Bei einer Enteignung zugunsten Privater ist eine eindeutige Entscheidung des Gesetzgebers erforderlich, ob und für welche Vorhaben die Enteignung zulässig sein soll. Außerdem muss gesichert werden, dass der im allgemeinen Interesse liegende Zweck der Maßnahme erreicht und dauerhaft gesichert wird.

Keine Enteignung zugunsten Privater liegt nach der Rechtsprechung beispielsweise vor, wenn die Gemeinde, die auch die Enteignung beantragt, das Eigentum an der enteigneten Fläche dauerhaft behält und einem Privaten z.B. nur ein Erbbaurecht einräumt. Dies wurde z.B. für Zwecke des Betriebs einer Privatschule entschieden.

In jedem Falle:

- Enteignungsrechtliche Erforderlichkeit
Es darf kein milderer Mittel geben.
Es muss im ersten Schritt nach einer gütlichen, freihändigen Lösung gesucht werden.
- Enteignung nur gegen Entschädigung für den Rechtsverlust
Kein Marktpreis oder Verkehrswert, sondern eine Entschädigung, die auf gesetzlichen Grundlagen ermittelt wird.

Starke Rechte, die aber untergehen können.

Sie sind bei Vorliegen der Voraussetzungen im Wege der Enteignung entziehbar; in dem Falle erhalten die Eigentümer eine Entschädigung.

(Eine konkrete rechtliche Bewertung von Einzelheiten und eine rechtliche Gesamtbewertung bleibt vorbehalten. Dies ist nicht Gegenstand der heutigen, allgemeinen Ausführungen.)



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

Dr. Claudia Nottbusch