# Mustervertrag

# erstellt durch die

**Kommunal Agentur NRW GmbH**

**Cecilienallee 59, 40474 Düsseldorf**

**im Rahmen der Gewässerberatung NRW\***

**vom xx.xx.xxxx**

\* Grundlage des vorliegenden Mustervertrags war eine von der Arbeitsgemeinschaft Wasser- und Bodenverbände im Westfälisch-Lippischen Landwirtschaftsverband e.V. ausgearbeitete Vorlage, die von der Kommunal Agentur NRW im Rahmen der Gewässerberatung überarbeitet wurde.

**Vertrag**

zwischen dem

XXX

vertreten durch XXY[[1]](#footnote-1)

- nachstehend XXX genannt -

und ZZZ

* nachstehend Eigentümer genannt -

## **Inhalt**

§ 1 Vertragsgegenstand 4

§ 2 Vertragsgrundstück 4

§ 3 Grunddienstbarkeit / beschränkte persönliche Dienstbarkeit 5

§ 4 Kapitalisierte Nutzungsausfallentschädigung 6

§ 5 Besondere Verpflichtungen 7

§ 6 Ausnahmen zu den besonderen Verpflichtungen 8

§ 7 Rechtsnachfolge/ Veräußerung 8

§ 8 Kündigung 9

§ 9 Inkrafttreten 9

§ 10 Schlussbestimmungen 9

# § 1 Vertragsgegenstand

1. Gegenstand dieses Vertrages ist die Vereinbarung zur dauerhaften Bereitstellung von Flächen für die im Folgenden benannte Maßnahme[[2]](#footnote-2) sowie die Regelung zur finanziellen Entschädigung des Eigentümers.

1. Zur schrittweisen Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes[[3]](#footnote-3) und zur Erreichung eines guten ökologischen Zustandes[[4]](#footnote-4) soll voraussichtlich im Jahr xxxx eine Hochwasserschutz- und/oder Gewässerentwicklungsmaßnahme / Gewässerausbaumaßnahme auf der nachfolgend genannten Fläche[[5]](#footnote-5) umgesetzt werden. Eine Skizze für die (Vor-)Planung der Maßnahme[[6]](#footnote-6) ist in der **Anlage I** diesem Vertrag beigefügt. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahme wird sich aus zukünftigen Antragsunterlagen zur Plangenehmigung nach § 68 WHG ergeben. Die detaillierte Beschreibung der Maßnahme aus den Antragsunterlagen wird dem Eigentümer unaufgefordert zur Verfügung gestellt.
2. XXX setzt als Maßnahmenträger die benannte Maßnahme um.

1. Der Eigentümer stellt die vertragsgegenständliche Fläche (nachfolgend: Fläche) dauerhaft zur Verfügung.

# § 2 Vertragsgrundstück

1. Bei der Fläche im Sinne des § 1 Abs. 4 dieses Vertrages handelt es sich um das Grundstück / um eine Teilfläche des Grundstückes[[7]](#footnote-7) Gemarkung \_\_\_\_\_\_, Flur \_\_\_\_\_\_, Flurstück \_\_\_\_\_\_. Die Größe der Fläche beträgt \_\_\_\_\_\_m².

1. Die Abgrenzung der Fläche erfolgt auf der Grundlage des Auszugs aus der Flurkarte aus dem Liegenschaftskataster vom xx.xx.xxxx. Die Fläche ist farblich gekennzeichnet. Der Auszug ist diesem Vertrag als **Anlage II** beigefügt.

1. Eine Kennzeichnung in der Örtlichkeit ist aufgrund der vollumfänglichen Einbeziehung der Fläche in die Maßnahme nicht erforderlich. Soweit mit den späteren Bestimmungen der Plangenehmigung vereinbar, kann gemäß den Nebenbestimmungen der Plangenehmigung nach § 68 WHG insgesamt eine Abgrenzung des Maßnahmenbereiches mindestens durch Eichenspaltpfähle erfolgen, um die Maßnahme vor unbefugtem Zutritt / Befahren zu sichern.

# § 3 Grunddienstbarkeit[[8]](#footnote-8) / beschränkte persönliche Dienstbarkeit

1. Der Eigentümer verpflichtet sich, im Grundbuch beim Amtsgericht \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ für die in § 2 des Vertrages genannte Fläche eine Grunddienstbarkeit / beschränkte persönliche Dienstbarkeit in Form eines Nutzungsrechtes eintragen zu lassen[[9]](#footnote-9) mit folgendem Inhalt[[10]](#footnote-10):

* 1. Die Fläche[[11]](#footnote-11) dient der Maßnahme[[12]](#footnote-12). Die Fläche darf aus Gründen der Maßnahme nur zu den Zwecken \_\_\_\_\_\_\_\_\_[[13]](#footnote-13) und unter den festgelegten Verpflichtungen\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_[[14]](#footnote-14) genutzt werden. Begünstigter ist XXX[[15]](#footnote-15). Es wird ferner auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen.[[16]](#footnote-16)

2. Der Eigentümer[[17]](#footnote-17) hat zu dulden, dass die Fläche dauerhaft als Fläche für die Maßnahme hergerichtet und auf Dauer genutzt wird. Der Eigentümer ist verpflichtet, seinerseits keine Handlungen in Bezug auf die Fläche vorzunehmen, die die Maßnahme gefährden könnten[[18]](#footnote-18).

1. Die Eintragung beim Grundbuchamt wird vom Eigentümer beantragt. Der Eintrag ist dem XXX sowie der Unteren Wasserbehörde und Unteren Naturschutzbehörde des Kreises[[19]](#footnote-19) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ durch eine Kopie des Grundbuchauszuges nachzuweisen. Alle mit der Eintragung verbundenen Kosten und Gebühren zahlt der XXX.

# § 4 Kapitalisierte Nutzungsausfallentschädigung

1. XXX zahlt an den Eigentümer für den dauerhaften Entzug der Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung einmalig eine kapitalisierte Nutzungsausfallentschädigung in Höhe von \_\_\_\_\_\_[[20]](#footnote-20) € je m².

1. Ausgehend von einer Flächengröße von insgesamt \_\_\_\_\_\_ m² und einer Nutzungsausfallentschädigung von \_\_\_\_\_\_ € je m² ergibt sich damit eine Gesamtsumme von \_\_\_\_\_\_\_\_ €.

1. Die Zahlung der Nutzungsausfallentschädigung erfolgt innerhalb von 4 Wochen nach Nachweis der Grunddienstbarkeit gem. § 3 Abs. 2 S. 2 des Vertrages auf das

Konto bei: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Kontoinhaber: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

IBAN: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# § 5 Besondere Verpflichtungen

1. Jegliche Nutzung der Fläche, die dem Vertragszweck entgegensteht, ist auf Dauer nicht mehr zulässig.
2. Eine Pflege der Fläche ist nicht erforderlich. Davon unberührt bleiben Unterhaltungsmaßnahmen des XXX im Bedarfsfall zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Wasserabflusses sowie die Pflege der unter § 5 Abs. 4 des Vertrages benannten Flächen.
3. Der Eigentümer hat natürliche Veränderungen des Gewässers innerhalb der Fläche zu dulden. Die Beseitigung von Uferabbrüchen ist nicht zulässig. Der Eigentümer hat Anspruch auf Durchführung von geeigneten Sicherungsmaßnahmen gegenüber XXX für den Fall, dass eigendynamische Fließgewässerentwicklungen über die Fläche hinausgehen oder nachweisliche eine Gefahr für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche besteht.
4. Die ggfs. erforderliche Pflege der im Rahmen der Erfüllung von bestehenden Kompensationsverpflichtungen angelegten Biotope (rd. \_\_\_\_\_\_ m²) obliegt dem Eigentümer.
5. Die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 der BauO NRW ist auf der Fläche verboten, auch wenn sie keiner bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen. Als bauliche Anlagen gelten insbesondere auch Hochsitze (geschlossene oder halbgeschlossene Kanzeln) und Futterraufen.
6. Die Anlage von Wildäckern, die Zufütterung von Wild und das Einbringen von Tieren oder Pflanzen sind auf der gesamten Fläche untersagt.
7. Das Befahren und eine maschinelle Bearbeitung der Fläche mit Ausnahme der zulässigen Pflegearbeit nach Abs. 4 sind untersagt.
8. Biozide, Düngemittel, Kalk, Gülle oder Klärschlamm dürfen auf der Fläche nicht angewendet und/oder gelagert werden. Die Anlage von Silage- und Futtermiete sowie die Lagerung von Heu- und Silageballen sind nicht gestattet.
9. Sowohl die im Zuge der Maßnahmenumsetzung gepflanzten Ufergehölze als auch die eigendynamisch aufgewachsenen Ufergehölze sind gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile nach § 39 LNatSchG NRW und dürfen weder beschädigt noch beseitigt werden. Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung oder zu einer Zerstörung der in § 39 Abs. 1 Nr. 1-3 LNatSchG NRW genannten Landschaftsbestandteile führen können, sind verboten. Pflegemaßnahmen, Maßnahmen zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Wasserabflusses und die bestimmungsgemäße Nutzung der Ufergehölze werden hierdurch nicht berührt.
10. Bei Erfordernis und in Absprache mit dem Eigentümer ist den Bediensteten des XXX oder deren Beauftragten ein Zugang bzw. eine Zufahrt zu der Fläche zu gewährleisten.
11. XXX und der Eigentümer bemühen sich, die Umsetzung der Maßnahme und insbesondere den Maßnahmenbeginn mit der Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung in Einklang zu bringen. Der Eigentümer wird nicht zusätzlich für einen Ernteausfall, bereits erbrachten Aufwand o.ä. entschädigt.
12. Unbeschadet bleibt die Befugnis des Eigentümers, die Fläche zu betreten.[[21]](#footnote-21)

# § 6 Ausnahmen zu den besonderen Verpflichtungen

(1) Auf Antrag kann die Bezirksregierung jederzeit Ausnahmen zu § 5 des Vertrages im Hinblick auf die spätere Nutzung oder Pflege der vertragsgegenständlichen Flächen durch Bescheid[[22]](#footnote-22) zulassen.

(2) Ausnahmen sind nur insoweit zulässig, als dies nicht der Erreichung des Vertragsziels nach § 1 Abs. 2 des Vertrages zuwiderläuft und keine sonstigen gewichtigen Gründe des Umwelt- und Naturschutzes dagegensprechen. Hierbei ist stets eine Einzelfallbetrachtung vorzunehmen, die je nach geplanter Maßnahme und Lage sowie Größe der Fläche des Grundstückes variieren kann.

(3) Die Entscheidung über einen Antrag kann unter Einbeziehung der Unteren Wasserbehörde sowie der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

1. Die Bezirksregierung kann im Rahmen der Gewährung einer Ausnahme geleistete Nutzungsentgelte vollständig oder anteilig zurückverlangen. Die Höhe der Rückzahlungs-verpflichtung steht im Ermessen der Bezirksregierung.

# § 7 Rechtsnachfolge/ Veräußerung

1. Eine Nutzungsänderung oder Veräußerung der Fläche ist nur mit Zustimmung der Bezirksregierung zulässig.[[23]](#footnote-23) Im Fall einer durch die Bezirksregierung zugestimmten Veräußerung oder Nutzungsänderung (abweichend von der eingeschränkten, entschädigten Nutzung) eines Grundstückes ist eine Rückzahlungsverpflichtung zu begründen. Gleiches gilt bei einer Veräußerung für den dem Zuwendungszweck entsprechenden Anteil des Zugewinns.
2. Im Falle der Veräußerung der Fläche ist der jetzige Eigentümer verpflichtet, die Übereignung unter die Bedingung zu stellen, dass der Rechtsnachfolger den in diesem Vertrag getroffenen Bestimmungen im Verhältnis zum XXX schriftlich zustimmt.
3. Den Mitarbeitern des XXX oder deren Beauftragten ist ein Recht zum Zugang bzw. eine Zufahrt zur Maßnahmenfläche vom neuen Eigentümer zu gewährleisten. Dieser Zugang erfolgt in Absprache mit dem neuen Eigentümer.

# § 8 Kündigung[[24]](#footnote-24)

(1) Verhält sich eine der Vertragsparteien grob vertragswidrig, kann die jeweils andere Vertragspartei den Vertrag nach erfolgter Abmahnung, die eine Kündigungsandrohung enthalten muss, mit einer Frist von x Monaten zum Jahresende kündigen.[[25]](#footnote-25) Die Kündigungsmöglichkeit nach § 314 BGB bleibt unberührt.

1. Im Falle einer Kündigung ist eine Rückzahlungsverpflichtung zu begründen.

# § 9 Inkrafttreten

Der Vertrag tritt grundsätzlich mit Unterschrift beider Vertragsparteien in Kraft. Er steht jedoch unter der aufschiebenden Bedingung der Bereitstellung von Landesmitteln zur Finanzierung dieser Maßnahme durch XXX. Die Eintragung in das Grundbuch (§ 3 dieser Vereinbarung) und die Zahlung der kapitalisierten Nutzungsausfallentschädigung (§ 4 dieser Vereinbarung) haben erst nach Erteilung des Zuwendungsbescheides zu erfolgen.

# § 10 Schlussbestimmungen

1. Dieser Vertrag ersetzt nicht die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse und/oder Zustimmungen, sofern nicht hier ausdrücklich geregelt.
2. Die Anlage I und die Anlage II sind Bestandteil dieses Vertrages.
3. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder infolge Änderung der Gesetzgebung oder durch höchstrichterliche Rechtsprechung unwirksam werden oder weist der Vertrag Lücken auf, so wird die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen hierdurch nicht berührt. Für diesen Fall verpflichten sich die Vertragsparteien unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben an Stelle der unwirksamen Vereinbarung eine wirksame Vereinbarung zu treffen, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen Vereinbarung möglichst nahekommt. Im Falle einer Lücke gilt diejenige Vereinbarung als getroffen, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vereinbart worden wäre, wenn die Angelegenheit bedacht worden wäre.
4. Kündigungen, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. § 127 Abs. 2 Satz 1 BGB wird ausgeschlossen.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(XXX) (Eigentümer)

Anlage I

Anlage II

1. Falls Vertragspartei hier eine Stadt oder Kreis ist, erfolgt die Vertretung durch den Bürgermeister / Oberbürgermeister / Landrat; bei einem Verband erfolgt die Vertretung durch den Verbandsvorsteher [↑](#footnote-ref-1)
2. Konkrete Art der Maßnahme benennen: Gewässerentwicklungs- und / oder Hochwasserschutzmaßnahme? [↑](#footnote-ref-2)
3. Oder anderes Konzept [↑](#footnote-ref-3)
4. Ggfs. auch anzupassen, wobei primärer Zweck u.a. auch die Erreichung eines guten ökologischen Zustandes sein dürfte [↑](#footnote-ref-4)
5. Nachfolgend ist „Fläche“ der Oberbegriff für die in Anspruch genommene Grundstücksfläche; dies kann die gesamte Fläche sein oder eine Teilfläche; Notwendigkeit der Anpassung in dem gesamten Vertrag beachten! [↑](#footnote-ref-5)
6. Daher wäre es auch denkbar in den nachfolgenden Bestimmungen entweder einen Oberbegriff für die konkrete Maßnahme zu verwenden (beispielsweise: Errichtung eines Dammes) oder den Begriff „Maßnahme“ zu verwenden, da bezüglich der konkreten Art der Maßnahme in § 1 Abs. 2 des Vertrages auf eine detaillierte Beschreibung verwiesen wird [↑](#footnote-ref-6)
7. Anpassung notwendig, ob gesamte Grundstücksgrenze oder Teilfläche [↑](#footnote-ref-7)
8. Von der Grunddienstbarkeit (§ 1018 ff BGB) unterscheidet sich die beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff BGB) dadurch, dass letztere einem bestimmten Rechtssubjekt und nicht dem Eigentümer eines anderen Grundstücks zusteht. Der Begünstigte einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit muss also nicht Grundstückseigentümer sein. Bei der Grunddienstbarkeit ist dagegen ein Grundstücksbezug erforderlich. Dies ergibt sich bereits daraus, dass jeweils ein herrschendes und ein dienendes Grundstück vorhanden ist. Die Grunddienstbarkeit ist daher die Belastung eines Grundstücks zugunsten eines Eigentümers eines anderen Grundstücks. Entscheidend ist, dass sich aus der Belastung des dienenden Grundstücks ein spezifischer Vorteil für das herrschende Grundstück ergeben muss. Ist aber kein Grundstücksbezug vorhanden, dürfte die beschränkte persönliche Dienstbarkeit vorzugswürdig sein. Hier muss also differenziert werden. Eine Grunddienstbarkeit ist daher regelmäßig nur einschlägig, wenn das Gewässer ein eigenes Grundstück darstellt, was wohl nicht immer der Fall ist. Außerdem ist diese Konstellation nur möglich, wenn der Begünstigte Eigentümer des Gewässergrundstücks ist. [↑](#footnote-ref-8)
9. Der Rechtsinhalt ist so konkret wie möglich wiederzugeben (Palandt/Herrler, BGB, 78. Auflage 2019 § 1018, Rn. 30), so dass er im Streitfall durch Auslegung feststellbar ist und die größtmögliche Belastung erkennen lässt; dies folgt aus dem Grundsatz der sachenrechtlichen Bestimmtheitsanforderungen. Die Eintragung „Nutzungsrecht an einem Teil der Grundstücksfläche für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks xy. unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom … als Grunddienstbarkeit eingetragen am …” ist unzulässig, weil der Eintragungsvermerk den wesentlichen Inhalt des Rechts nicht erkennen lässt (OLG Karlsruhe, Beschluss vom 15.07.2004 – Az. Wx 24/04); nach § 1018 Alt. 1 BGB ist eine Benutzungsdienstbarkeit auch mit einer Kombination verschiedenartiger Befugnisse zur Nutzung des dienenden Grundstücks zulässig (vgl. Erman/Grziwotz, BGB, 14. Aufl., § 1018, Rn. 13; Schöner/Stöber, GrundbuchR, 14. Aufl., Rn. 1147; Staudinger/Mayer, BGB, 2009, § 1018, Rn. 31), sodass alle Benutzungsarten aufzuführen wären; wichtig ist auch Folgendes: Vereinbarungen, die nicht auf diese Weise verdinglicht werden, gelten nur zwischen den Vertragsparteien (BeckOK BGB/Reischl, 57. Ed., § 1018 Rn. 40, 41) [↑](#footnote-ref-9)
10. Hier darf unter anderem nicht auf § 7 des Vertrages eingegangen werden. Eine Grunddienstbarkeit, die auf die Unterlassung von Rechtshandlungen gerichtet ist, z.B. auf Zustimmung zur Grundstücksveräußerung, ist unzulässig (BeckOK BGB/Reischl, BGB, 57. Ed, § 1018, Rn. 57) [↑](#footnote-ref-10)
11. Konkrete Bezeichnung der Fläche aus Fußnote 5 [↑](#footnote-ref-11)
12. Konkreten Zweck der Maßnahme aus § 1 des Vertrages ergänzen [↑](#footnote-ref-12)
13. Konkrete Zwecke aus § 1 des Vertrages einfügen [↑](#footnote-ref-13)
14. Konkrete Verpflichtungen aus dem Vertrag einfügen [↑](#footnote-ref-14)
15. Kreis, Kommune oder Verband [↑](#footnote-ref-15)
16. weitere Angaben, beispielsweise den Inhalt aus § 5 des Vertrages bzgl. der Befugnisse des XXX, könnten im Rahmen einer Eintragungsbewilligung nach § 874 BGB erfolgen. Allerdings ist hier auch der Inhalt von Fußnote 18 zu beachten! [↑](#footnote-ref-16)
17. Hier nicht den konkreten Eigentümer nennen, da der im Laufe der Zeit ja auch wechseln kann [↑](#footnote-ref-17)
18. Es wäre tendenziell möglich, generelle Verbote für den Eigentümer aus § 5 des Vertrages einzufügen, allerdings besteht dann die Gefahr, dass solch eine Bestimmung unzulässig ist. Hier stellt sich folgendes Problem: Gem. Palandt/Herrler (BGB, 78. Auflage 2019, § 1018, Rz. 20) muss dem Eigentümer wenigstens eine Verwertungsmöglichkeit verbleiben, wobei auch BayObLG, Urteil vom 31.07.1980 – Az. BReg. 2 Z 41/80 - zitiert wird. Dort heißt es, für § 1018 1. Alt. BGB dürfe die Möglichkeit der Benutzung des Grundstücks „in einzelnen Beziehungen" nicht dazu führen, dass für den Eigentümer jede andere Art der Nutzung praktisch ausgeschlossen ist. Dies werde aus dem Verbot der Vornahme „gewisser“ Handlungen entsprechend auch für § 1018 2. Alt. BGB vertreten. Auch im BeckOK (BGB, 57. Ed. 02.2021, § 1018, Rn. 59) wird dies bestätigt. Das gilt ebenso bei Nutzungsuntersagungen für Teilflächen (BGH, Beschluss vom 06.11.2014 – Az. V ZB 131/13; OLG München, Beschluss vom 22.02.2010 – Az. 34 Wx 003/10). In der schuldrechtlichen Vereinbarung hingegen - die Nachfolger im Eigentum nicht bindet - ist eine vollständige Nutzungsuntersagung möglich [↑](#footnote-ref-18)
19. Ggfs. der Stadt [↑](#footnote-ref-19)
20. Brutto bzw. Netto – Fallbezogenheit beachten [↑](#footnote-ref-20)
21. Sollte aufgenommen werden, denn aus der Formulierung des § 1018 BGB folgt, dass nur gewisse Handlungen verboten werden können, denn dem Eigentümer muss bei Verbotsdienstbarkeiten, anders als bei Nutzungsdienstbarkeiten (BECKOK/BGB § 1018, Rn. 50) zumindest eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung verbleiben (BayObLG, Urteil vom 31.07.1980 – Az. BReg. 2 Z 41/80). Die Restbefugnisse des Eigentümers können auch durch eine Aufzählung der alleine zulässigen Handlungen des Eigentümers umschrieben werden (BayObLG JR 1966, JR Jahr 1966 Seite 27; 1985, JR Jahr 1985 Seite 287; KG KGJ 53, KGJ Band 53 Seite 152 [KGJ Band 53 155 f.]) [↑](#footnote-ref-21)
22. Ggfs. mit Nebenbestimmungen [↑](#footnote-ref-22)
23. Im Rahmen der Grunddienstbarkeit / persönlich beschränkten Dienstbarkeit ist eine solche Bestimmung unzulässig. Im Rahmen der schuldrechtlichen Vereinbarung, die durch den Vertrag nicht verdinglicht wird, ist dies aber möglich. Allerdings gilt diese Vereinbarung dann auch nur zwischen den Vertragsparteien (BeckOK BGB/Reischl, 57. Ed., § 1018 Rn. 40, 41). Daher müsste im Falle des Eigentümerwechsels eine separate schuldrechtliche Vereinbarung mit dem neuen Eigentümer getroffen werden [↑](#footnote-ref-23)
24. Eine Kündigung des schuldrechtlichen Grundgeschäftes hat auf den Bestand der Dienstbarkeit grundsätzlich keine Auswirkung; etwas Anderes gilt nur dann, wenn die Unwirksamkeit des Grundgeschäfts oder seine Kündigung als auflösende Bedingung der Dienstbarkeit vereinbart wurde (BayObLG, Beschluss vom 29.08.1989 – Az. 2 Z 92/89). [↑](#footnote-ref-24)
25. Es besteht auch die Möglichkeit, eine Aufzählung von wichtigen Gründen durchzuführen. Sodann sollte die Aufzählung aber mit „insbesondere“ eingeleitet werden, damit deutlich wird, dass die Aufzählung nicht abschließend ist. [↑](#footnote-ref-25)