



RAe Hartmann · Abel · Zimmer, Postfach 50 01 55, 77660 Offenburg

Herrn  
Jürgen Stumpfhaus  
Nollenstrasse 63  
77723 Gengenbach

Unser Zeichen (bitte stets angeben)  
914/21 Z01 jz

Sekretariat  
Frau Kühne  
Durchwahl: 919318-22

Datum  
21.09.2021

## Stumpfhaus wegen Rechtsgutachten

Sehr geehrter Herr Stumpfhaus,

in dieser Angelegenheit erstatte ich zu den von Ihnen gestellten Rechtsfragen folgendes

### Rechtsgutachten:

Mit notariellem Kaufvertrag vom 26.04.2021 haben Herr Stumpfhaus und Herr Suhm von der Firma Albert Köhler GmbH und Co. KG folgendes Grundstück erworben:

*Grundbuch von Reichenbach Blatt Nr. 351, BV-Nr. 5*

*Flurstück-Nr. 322/4 - Gebäude und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche, Unland,*

*Alte Landstraße 21, Mühlbach mit 4.610 Quadratmetern.*

- Winfried Hartmann (-2002)  
Fachanwalt Arbeitsrecht
- Markus Hartmann  
Fachanwalt Arbeitsrecht  
Fachanwalt Medizinrecht
- Henrik Hartmann  
Fachanwalt  
Bau- und Architektenrecht  
Miet- und WEG-Recht
- Christian Abel  
Fachanwalt Strafrecht  
Fachanwalt Verkehrsrecht  
Vertragsanwalt ADAC e. V.



- Jürgen Zimmer  
Fachanwalt Verwaltungsrecht  
Fachanwalt Versicherungsrecht
- Artur Junge\*  
Fachanwalt Familienrecht
- Stefanie Nassall\*
- Dr. Norbert Pantle\*

\*Kein Gesellschafter der  
außenhaftenden Sozietät

- In Kooperation mit  
Steuerkanzlei  
Angelika Ringwald  
Wirtschaftsprüfer-Steuerberater  
MBA International Taxation

Die Gemeinde Gengenbach befürchtet, dass durch die Nutzung des Gebäudes auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 322/4 Konflikte mit Einrichtungen der Gemeinde, welche sich in der Nähe des Gebäudes befinden, entstehen können. Es wird befürchtet, dass Herr Stumpfhaus und Herr Suhm Unterlassungsansprüche geltend machen, die den Betrieb des Klärwerkes oder des Bauhofes in Frage stellen.

Diese Befürchtungen der Stadt Gengenbach können durch die Übernahme einer Grunddienstbarkeit ausgeräumt werden.

#### I.

Rechtsinhalt einer Grunddienstbarkeit kann es sein, dass der Eigentümer des dienenden Grundstücks bestimmte, an sich zulässige Einwirkungsrechte gegenüber dem Nachbargrundstück unterlassen muss.

Ausgeschlossen werden können Abwehransprüche aufgrund Zivilrechts, z.B. nach §§ 907 – 909 und § 906, § 1004 BGB, aber auch aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften.

Durch den Ausschluss von öffentlich-rechtlichen Abwehransprüchen wird nach Auffassung der Rechtsprechung eine sich aus dem öffentlichen Recht ergebende Pflicht der zuständigen Behörde, bei unzumutbaren Belästigungen für die Nachbarn Anordnungen gegen die Störer zu veranlassen zwar nicht vollständig ausgeschlossen.

Ein Vertrag, durch den ein betroffener Anwohner sich verpflichtet, seinen Widerspruch gegen die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz erteilte Genehmigung einer gewerblichen Anlage gegen Zahlung eines Entgelts zurückzunehmen, verstößt weder gegen ein gesetzliches Verbot (§ 134 BGB) noch ohne weiteres gegen die guten Sitten (§ 138 BGB).

Soweit die Ansprüche sich aus Eigentum (§§ 1004, 906, 907 BGB) oder Besitz (§§ 858, 862, 869 BGB) herleiten lassen, ergibt sich das schon daraus, dass es sich um Rechte handelt, denen der Verkehr einen bestimmten Vermögenswert zuspricht.

Aber auch für die durch das Bundesimmissionsschutzgesetz zu wahrenen Belange gilt nichts anderes. Zwar steht hier im Vordergrund der Schutz der Umwelt und damit auch der durch Art. 2 II 1 GG geschützten individuellen Gesundheit.

Diese Verfassungsnorm gewährleistet jedoch zunächst nur den Schutz des Lebens und der körperlichen Unversehrtheit vor staatlichen Eingriffen und begründet die Pflicht staatlicher Organe, sich schützend und fördernd vor diese Rechtsgüter zu stellen (BVerfG, NJW 1980, 759 (761); BVerfGE 39, 1 (41) = NJW 1975, 573).

Den einzelnen will diese Vorschrift nicht davon abhalten, über seine körperliche Unversehrtheit selbst zu bestimmen. Die Grenze, von der ab die Preisgabe des individuellen Interesses an körperlicher Unversehrtheit im Austausch gegen eine Geldleistung mit Rücksicht auf die in Art. 2 II 1 GG verkörperte verfassungsrechtliche Grundentscheidung von der Rechtsordnung zu missbilligen wäre (vgl. BVerfGE 7, 198 (206 = NJW 1958, 257), ist jedenfalls in dem hier zu prüfenden Fall nicht überschritten.

Nach § 1018 BGB kann sich der Eigentümer eines Grundstücks dazu verpflichten, die Ausübung eines Rechts, das sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück dem herrschenden Grundstück gegenüber ergibt, zu unterlassen. Der Eigentümer darf dann bestimmte Rechte – insbesondere Nachbarrechte aus §§ 904–923 BGB – gegenüber dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks nicht geltend machen.

Er ist verpflichtet, bestimmte, an sich unzulässige Einwirkungen zu dulden. Insoweit kann der Eigentümer ferner auf Rechtsbehelfe gegen die geduldeten Einwirkungen verzichten. Diese Form der Grunddienstbarkeit betrifft somit „vereinbartes Nachbarrecht“.

Der Eigentümer des dienenden Grundstücks duldet z.B. Immissionen aus einem landwirtschaftlichen oder sonstigen Betrieb unter Verzicht auf Schadenersatz.

## II.

Eine solche Grunddienstbarkeit könnte wie folgt formuliert werden:

### **ENTWURF einer Grunddienstbarkeit**

#### *§ 1 Grundbuchstand*

Herr Jürgen Stumpfhaus und Herr Daniel Suhm sind gemeinsame Eigentümer des Grundstücks eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Gengenbach, Flurstück Nr. 322/4, Gemarkung Gengenbach.

#### *§ 2 Duldung von Immissionen*

Herr Jürgen Stumpfhaus und Herr Daniel Suhm bestellen hiermit für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 322/4 eine Grunddienstbarkeit (Duldung von Immissionen) mit folgendem Inhalt: Die Eigentümer des Grundstücks Flurstück 332/4 dulden jegliche Immissionen von den Grundstücken der Stadt Gengenbach Flurstück-Nr. .... in dem Umfang, wie sie das derzeit dort befindliche Klärwerk und der zukünftige Bauhof verursachen.

Sie verzichten auf jegliche Unterlassungs-, Schadenersatz- oder sonstigen Ansprüche wegen dieser Immissionen.

Die Grunddienstbarkeit soll Rang an erster Stelle erhalten. Sofern diese Rangstelle nicht verfügbar ist, kann die Eintragung zunächst rangbereit erfolgen.

### § 3 Grundbucheklärungen

Herr Jürgen Stumpfhaus und Herr Daniel Suhm bewilligen und die Beteiligten beantragen die Eintragung der Dienstbarkeit gem. § 2 (Duldung von Immissionen) an der vereinbarten Rangstelle auf dem Grundstück Flurstück Nr. 332/4.

Die Beteiligten beantragen die Grunddienstbarkeiten jeweils im Grundbuch des herrschenden Grundstücks zu vermerken.

Die Beteiligten stimmen der Rangänderung aller eingetragenen Belastungen zu.

### § 4 Kosten

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs trägt .....

### III.

Dieses Rechtsgutachten wurde von mir erstattet.

Mit freundlichen Grüßen

  
Jürgen Zimmer  
- Rechtsanwalt -