

2: Was bedeutet Dienstbarkeit und Reallast?

oesterreich.gv.at

Dienstbarkeit

Sinnverwandter Begriff: Servitut

Eine Dienstbarkeit ist ein beschränktes dingliches Nutzungsrecht an einer fremden Sache. Die Eigentümerin/der Eigentümer dieser Sache ist verpflichtet, etwas zu dulden oder zu unterlassen. Die/der Berechtigte ist zu schonender Ausübung verpflichtet.

Dienstbarkeiten können ersessen werden oder infolge der Nichtausübung verjähren.

[Wikipedia](#)

Eine Dienstbarkeit setzt mithin voraus, dass der Eigentümer einer Sache diese nicht selbst nutzen will, sondern deren Nutzung vertraglich anderen Rechtssubjekten überlässt. Das kann einerseits schuldrechtlich durch Miete, Leihe, Pacht oder Leasing geschehen, andererseits aber auch durch die dinglich wirkende Dienstbarkeit. Mit der Nutzung durch Dritte ist meist ein wirtschaftlicher Zweck verbunden, denn der Eigentümer kann (bis auf die Leihe) von allen Nutzern eine Gegenleistung in Form eines Nutzungsentgelts verlangen.

Reallast

oesterreich.gv.at

Reallast meint die Belastung eines Grundstücks in der Weise, dass die Berechtigte/der Berechtigte von der Grundstückseigentümerin/vom Grundstückseigentümer bestimmte Leistungen verlangen kann. Diese Leistungen beinhalten, im Gegensatz zur Dienstbarkeit, ein aktives Tun.

[Wikipedia](#)

Die Reallast (lat. onera realia, Plur.) ist nach deutschem Sachenrecht (§ 1105 BGB) das Recht einer bestimmten Person oder des jeweiligen Eigentümers eines bestimmten Grundstücks, aus einem Grundstück wiederkehrende Leistungen zu verlangen. In Österreich ist dieses Recht ebenfalls vorhanden.