

WETTEN, DECRETEN, ORDONNANTIES EN VERORDENINGEN LOIS, DECRETS, ORDONNANCES ET REGLEMENTS

FEDERALE OVERHEIDSDIENST BINNENLANDSE ZAKEN

[C – 2022/32604]

13 APRIL 2019. — Burgerlijk Wetboek, Boek 3,
Titel 5 tot 8. — Officieuze coördinatie in het Duits

De hierna volgende tekst is de officieuze coördinatie in het Duits van de Titels 5 tot 8 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek (*Belgisch Staatsblad* van 17 maart 2020), zoals ze werden gewijzigd bij de wet van 12 juli 2021 houdende dringende bepalingen inzake Justitie (*Belgisch Staatsblad* van 20 juli 2021).

Deze officieuze coördinatie in het Duits is opgemaakt door de Centrale dienst voor Duitse vertaling in Malmedy.

SERVICE PUBLIC FEDERAL INTERIEUR

[C – 2022/32604]

13 AVRIL 2019. — Code civil, Livre 3,
Titres 5 à 8. — Coordination officieuse en langue allemande

Le texte qui suit constitue la coordination officieuse en langue allemande des Titres 5 à 8 du Livre 3 du Code civil (*Moniteur belge* du 17 mars 2020), tels qu'ils ont été modifiés par la loi du 12 juillet 2021 portant des dispositions urgentes en matière de Justice (*Moniteur belge* du 20 juillet 2021).

Cette coordination officieuse en langue allemande a été établie par le Service central de traduction allemande à Malmedy.

FÖDERALER ÖFFENTLICHER DIENST INNERES

[C – 2022/32604]

13. APRIL 2019 — Zivilgesetzbuch, Buch 3, Titel 5 bis 8 — Inoffizielle Koordinierung in deutscher Sprache

Der folgende Text ist die inoffizielle Koordinierung in deutscher Sprache der Titel 5 bis 8 von Buch 3 des Zivilgesetzbuches, so wie sie abgeändert worden sind durch das Gesetz vom 12. Juli 2021 zur Festlegung dringender Bestimmungen im Bereich Justiz.

Diese Übersetzung ist von der Zentralen Dienststelle für Deutsche Übersetzungen in Malmedy erstellt worden.

ZIVILGESETZBUCH

BUCH 1 — Allgemeine Bestimmungen

(...)

BUCH 2 — PERSONEN, FAMILIE UND VERMÖGENSRECHT IN PAARGEMEINSCHAFTEN

(...)

BUCH 3 — GÜTER

(...)

TITEL 5 — Nachbarschaftsbeziehungen

Untertitel 1 — Nachbarschaftsstörungen

Art. 3.101 - Übermäßige Nachbarschaftsstörungen

§ 1 - Jeder der benachbarten Eigentümer hat das Recht auf den Gebrauch und Genuss seines unbeweglichen Guts. Bei der Ausübung dieses Gebrauchs- und Genussrechts hält jeder von ihnen das hergestellte Gleichgewicht ein, indem er seinem Nachbarn keine Störung auferlegt, die das Maß der normalen nachbarschaftlichen Unannehmlichkeiten übersteigt und ihm zugerechnet werden kann.

Um zu beurteilen, ob die Störung übermäßig ist, werden die jeweiligen Umstände wie Zeitpunkt, Häufigkeit und Intensität der Störung und die erste Ingebrauchnahme oder die öffentliche Bestimmung des unbeweglichen Guts, von dem die verursachte Störung ausgeht, berücksichtigt.

§ 2 - Wer das vorerwähnte Gleichgewicht stört, ist verpflichtet, es wiederherzustellen. Der Richter urteilt, welche der folgenden Maßnahmen für die Wiederherstellung des Gleichgewichts geeignet sind:

1. eine finanzielle Entschädigung als Ausgleich für die übermäßige Störung,
2. eine Entschädigung für die Kosten in Verbindung mit den Ausgleichsmaßnahmen, die an dem von der Störung betroffenen unbeweglichen Gut vorgenommen worden sind, um die Störung auf ein normales Maß zu bringen,
3. Anordnung zur Unterlassung der Handlung, die das Gleichgewicht stört, oder zur Ergreifung von Maßnahmen an dem die Störung verursachenden unbeweglichen Gut, um die Störung auf ein normales Maß zu bringen, sofern dies zu keinem neuen Ungleichgewicht führt und ein normaler Gebrauch und Genuss des unbeweglichen Guts dadurch nicht ausgeschlossen wird.

§ 3 - Ist eines der benachbarten unbeweglichen Güter oder sind beide benachbarten unbeweglichen Güter mit einem Recht zu Gunsten eines Dritten belastet, der über ein Attribut des Eigentumsrechts verfügt, sind die Paragraphen 1 und 2 auf diesen Dritten anwendbar, sofern die Störung durch die Ausübung des Attributs verursacht wird und ihm zugerechnet werden kann.

Ist die Störung auf Arbeiten zurückzuführen, die der betreffende Eigentümer oder der Inhaber des Attributs des Eigentumsrechts ausdrücklich oder stillschweigend genehmigt hat, gilt diese Störung als diesem zuzurechnen.

§ 4 - Klagen wegen übermäßiger Nachbarschaftsstörung verjähren gemäß Artikel 2262bis § 1 Absatz 2 und 3 des früheren Zivilgesetzbuches.

Art. 3.102 - Verhinderung übermäßiger Nachbarschaftsstörungen

Wenn von einem unbeweglichen Gut ernsthafte und offensichtliche Risiken in Sachen Sicherheit, Gesundheit oder Verschmutzung für ein benachbartes unbewegliches Gut ausgehen und somit das Gleichgewicht zwischen den unbeweglichen Gütern gestört ist, kann der Eigentümer oder der Bewohner dieses benachbarten unbeweglichen Guts vor Gericht beantragen, dass präventive Maßnahmen ergriffen werden, um zu verhindern, dass sich das Risiko verwirklicht.

Untertitel 2 — Gemeinschaftliche Einfriedung

Art. 3.103 - Begriffsbestimmung

Grenzgemeinschaft ist das Recht auf Miteigentum an einer trennenden Einfriedung, sei es eine Mauer, eine Hecke, ein Graben, ein Bretter- oder Drahtzaun oder ein anderes physisches Element.

Ungeachtet jeder anderslautenden Klausel kann kein Miteigentümer über seinen Anteil an der gemeinschaftlichen Einfriedung verfügen, ohne gleichzeitig über das Eigentum an seinem Grundstück zu verfügen.

Nachfolgende Bestimmungen finden zwischen in Artikel 3.47 erwähnten Volumen Anwendung.

Art. 3.104 - Umfang der Anteile

Vorbehaltlich des Gegenbeweises wird vermutet, dass jede gemeinschaftliche Einfriedung jedem der beiden Eigentümer zur Hälfte in Miteigentum gehört.

Art. 3.105 - Beweis der Grenzgemeinschaft

Vorbehaltlich der Ersitzung oder eines anderslautenden Rechtstitels wird vermutet, dass Einfriedungen, die entlang der Grenzlinie oder genau auf der Grenzlinie errichtet wurden, gemeinschaftlich sind.

Wenn nicht feststeht, dass die Einfriedung sich genau auf der Grenzlinie befindet, kann die Vermutung der Grenzgemeinschaft durch ein Zeichen der Nicht-Grenzgemeinschaft widerlegt werden.

Zeichen der Nicht-Grenzgemeinschaft sind, vorbehaltlich des Gegenbeweises, folgende:

- Es wird vermutet, dass eine Mauer dem Eigentümer des Grundstücks gehört, zu dem der obere Teil dieser Mauer hin abfällt oder auf dessen Seite architektonische Elemente auf den privaten Charakter der Mauer hinweisen.

- Es wird vermutet, dass ein Graben dem Eigentümer des Grundstücks gehört, auf dessen Seite sich der Aushub befindet.

- Es wird vermutet, dass eine Einfriedung dem Eigentümer des eingefriedeten Grundstücks gehört, wenn nur eines der Grundstücke vollständig eingefriedet ist.

Vorbehaltlich der Ersitzung oder eines anderslautenden Rechtstitels wird vermutet, dass eine Stützmauer, an der der Nachbar kein Recht ausübt, dem Eigentümer des Grundstücks, dessen Grund sie stützt, privat gehört.

Art. 3.106 - Erzwungener originärer Erwerb

Im Fall zweier benachbarter Parzellen, von denen mindestens eine bebaut ist, kann jeder Eigentümer vom Eigentümer der angrenzenden Parzelle verlangen, dass er sich an der Errichtung einer gemeinschaftlichen Einfriedung zwischen diesen Parzellen beteiligt, es sei denn, entlang der Grenzlinie befindet sich bereits eine private Einfriedung.

Wird eine gemeinschaftliche Einfriedung errichtet, tragen die Eigentümer zu gleichen Teilen zu den Kosten bei.

Wenn einer der beiden Nachbarn eine Mauer errichten möchte, die als Stütze für ein Bauwerk dienen kann, kann er von seinem Nachbarn verlangen, dass die Einfriedung aus einer Mauer besteht, die eine der Bestimmung der Güter entsprechende normale Festigkeit, Breite und Höhe aufweist. Wenn der ersuchte Nachbar jedoch nachweist, dass für ihn derzeit keinerlei Bedarf an einer solchen Mauer besteht und er sie nicht nutzen wird, wird die Mauer auf ausschließliche Kosten des Antragstellers errichtet und gehört diesem privat; in diesem Fall kann die Mauer aber genau auf der Grenzlinie zwischen den Grundstücken errichtet werden, ohne dass eine Entschädigung für den über die Grenze bebauten Teil des Bodens geschuldet wird.

Art. 3.107 - Zwangsabtretung der Grenzgemeinschaft

Jeder Eigentümer eines an eine Einfriedung angrenzenden Grundstücks kann diese ganz oder teilweise gemeinschaftlich machen, indem er dem Eigentümer der Einfriedung entweder deren Wert oder den Wert des Teils der Einfriedung, den er gemeinschaftlich machen möchte, zusammen mit dem Wert des unter der Einfriedung befindlichen Bodens zur Hälfte vergütet.

Art. 3.108 - Erzwungener Erwerb der Grenzgemeinschaft

Wer eine Tötlichkeit oder eine Anmaßung begeht, die als Inbesitznahme einer privaten Einfriedung gilt, und dem nicht innerhalb einer angemessenen Frist ein Ende setzt, kann gezwungen werden, die Grenzgemeinschaft an dieser Einfriedung zu erwerben und dem Eigentümer der Einfriedung den Wert des Teils, den er in Besitz nimmt, und den Wert des unter der Einfriedung befindlichen Bodens zur Hälfte zu vergüten.

Art. 3.109 - Entschädigung bei Erwerb oder Abtretung

Für die Anwendung der Artikel 3.107 und 3.108 werden die Werte zum Zeitpunkt des Erwerbs der Grenzgemeinschaft festgelegt.

In dem Fall, wo eine Mauer in Anwendung von Artikel 3.106 Absatz 3 privat errichtet wurde, muss derjenige, der die Grenzgemeinschaft erwirbt, den Wert der Mauer oder des erworbenen Teils der Mauer zur Hälfte erstatten, wobei der gezahlte Betrag je nach Fall nicht unter der Hälfte der Kosten für die Errichtung der Mauer beziehungsweise des erworbenen Teils der Mauer liegen darf.

Art. 3.110 - Allgemeine Befugnisse in Bezug auf die gemeinschaftliche Einfriedung

Jeder gebraucht und genießt die gemeinschaftliche Einfriedung gemäß ihrer Bestimmung und ohne die Rechte des anderen zu beeinträchtigen. Er kann alle Erhaltungshandlungen oder Handlungen der vorläufigen Verwaltung alleine vornehmen.

In den Beziehungen zwischen Miteigentümern ist für andere Verwaltungshandlungen und für Verfügungshandlungen in Bezug auf die Einfriedung die Zustimmung beider Miteigentümer erforderlich, es sei denn, der Richter urteilt, dass eine Weigerung einen Rechtsmissbrauch darstellen würde. Was die Gebrauchs- und Genusshandlungen betrifft, können die Miteigentümer untereinander so handeln, als ob sie der alleinige Eigentümer ihrer Seite der Einfriedung wären, vorausgesetzt, sie handeln unter Einhaltung der Bestimmung der Einfriedung und ohne die Rechte des anderen zu beeinträchtigen.

Art. 3.111 - Besondere Befugnisse in Bezug auf die gemeinschaftliche Mauer

Jeder Miteigentümer kann mit vorheriger Zustimmung des benachbarten Miteigentümers oder, im Fall einer Weigerung, nachdem er durch ein Urteil die notwendigen Modalitäten hat festlegen lassen, um die Rechte des anderen nicht zu beeinträchtigen, an eine gemeinschaftliche Mauer anbauen und bis zur Hälfte ihrer Dicke Bauten oder Anpflanzungen vornehmen.

Jeder Miteigentümer kann die gemeinschaftliche Mauer erhöhen lassen, mit der Verpflichtung, die mit dieser Erhöhung verbundenen Kosten und gegebenenfalls eine Entschädigung für die sich daraus ergebende Last zu zahlen.

Wenn die bereits bestehende Mauer eine normale Festigkeit aufweist, aber nicht stark genug ist, um die Erhöhung zu tragen, muss derjenige, der sie erhöhen will, sie auf seine Kosten ganz neu errichten lassen und der eventuelle Zusatz an Mauerdicke muss auf seiner Seite genommen werden. Im gegenteiligen Fall findet Artikel 3.106 Anwendung.

Der erhöhte Teil der Mauer gehört demjenigen, der ihn errichtet hat. Letzterer trägt die Kosten für dessen Unterhalt, Reparatur und Neuerrichtung. Die Grenzgemeinschaft an dieser Erhöhung oder einem Teil dieser Erhöhung kann gemäß den Artikeln 3.107 und 3.108 erworben werden, indem der Wert der Erhöhung beziehungsweise eines Teils der Erhöhung zur Hälfte zurückerstattet wird, wobei der gezahlte Betrag nicht unter der Hälfte der Kosten für die Errichtung des zu erwerbenden Teils liegen darf.

Art. 3.112 - Pflichten der Miteigentümer und Überlassung

Unterhalts- und Großreparaturen im Sinne der Artikel 3.153 und 3.154 sowie die Neuerrichtung einer gemeinschaftlichen Einfriedung gehen zu Lasten der Miteigentümer im Verhältnis zu ihren jeweiligen Rechten, es sei denn, diese Reparaturen sind ausschließlich einem von ihnen zuzuschreiben.

Außer wenn ein Miteigentümer die gemeinschaftliche Einfriedung tatsächlich weiterhin gebraucht oder die Beschädigungen verursacht hat, kann er sich ungeachtet des Artikels 3.17 Absatz 2 von der Verpflichtung befreien, zu den Großreparaturen oder zur Neuerrichtung beizutragen, indem er dem anderen Miteigentümer sein Recht an der Grenzgemeinschaft überlässt. Letzterer kann, wenn er es vorzieht, die Beseitigung der Einfriedung auf gemeinsame Kosten verlangen.

Art. 3.113 - Einschränkungen bei der Teilung

Die gemeinschaftliche Einfriedung kann nur mit der Zustimmung aller Miteigentümer geteilt werden, es sei denn, sie hat in Bezug auf die Güter, deren Zubehör sie ist, jeden, selbst zukünftigen oder potenziellen, Nutzen verloren.

Untertitel 3 — Dienstbarkeiten

KAPITEL 1 — *Allgemeine Bestimmungen*

Art. 3.114 - Begriffsbestimmung

Eine Dienstbarkeit ist eine Belastung eines unbeweglichen Guts, des sogenannten dienenden Grundstücks, für den Gebrauch und zum Nutzen eines unbeweglichen Guts, das einer anderen Person gehört, des sogenannten herrschenden Grundstücks. Eine Dienstbarkeit kann auch bestellt werden zwischen:

1. unbeweglichen Gütern, die derselben Person gehören, wenn eines dieser Güter mit einem dinglichen Gebrauchsrecht zugunsten eines Dritten belastet ist,
2. unbeweglichen Gütern, von denen ein und dieselbe Person Eigentümer des einen Guts und Miteigentümer des anderen Guts ist.

Die Dienstbarkeit kann für den Inhaber des dienenden Grundstücks entweder in der Verpflichtung bestehen, auf bestimmte Gebrauchshandlungen zu verzichten, oder bestimmte Gebrauchshandlungen zugunsten des herrschenden Grundstücks zuzulassen. In beiden Fällen muss die Dienstbarkeit sich direkt und unmittelbar auf den Gebrauch und den Nutzen des herrschenden Grundstücks beziehen.

Eine Dienstbarkeit kann positive und negative Verpflichtungen mit sich bringen, die die Hauptlast, die die Dienstbarkeit bildet, ergänzen und auf die die dingliche Regelung dieser Dienstbarkeit anwendbar ist.

Art. 3.115 - Offenkundigkeit der Dienstbarkeit

Dienstbarkeiten sind entweder offenkundig oder nicht offenkundig.

Offenkundige Dienstbarkeiten sind Dienstbarkeiten, die für den vorsichtigen und vernünftigen Inhaber eines dinglichen Rechts am dienenden Grundstück entweder durch dauerhafte und sichtbare Bauten oder durch regelmäßige Tätigkeiten, die sich durch Spuren auf dem dienenden Grundstück zeigen, offensichtlich sind. Die anderen Dienstbarkeiten sind nicht offenkundig.

Art. 3.116 - Quellen der Dienstbarkeiten

Dienstbarkeiten werden gesetzlich oder vom Menschen begründet.

Neben den in Kapitel 3 festgelegten gesetzlichen Dienstbarkeiten kommt der Inhaber eines dinglichen Gebrauchsrechts an einem unbeweglichen Gut aufgrund des Gesetzes in den Genuss aller Dienstbarkeiten, die für die Ausübung seines Rechts an dem mit diesem dinglichen Recht belasteten Grundstück erforderlich sind.

Die gesetzlichen Regeln für die vom Menschen begründeten Dienstbarkeiten gelten ebenfalls für die gesetzlichen Dienstbarkeiten, vorbehaltlich anderslautender Bestimmungen oder Unvereinbarkeit mit dem vom Gesetzgeber verfolgten Ziel.

KAPITEL 2 — *Vom Menschen begründete Dienstbarkeiten*

Abschnitt 1 — Spezifische Erwerbsarten

Art. 3.117 - Rechtshandlung

Alle Dienstbarkeiten können durch eine Rechtshandlung bestellt werden. Durch eine Rechtshandlung begründete Dienstbarkeiten können durch einen Anerkennungstitel bewiesen werden, der vom Inhaber des dienenden Grundstücks zum Zeitpunkt der Erstellung ausgeht.

Sie können vom Eigentümer oder von jedem Inhaber eines dinglichen Gebrauchsrechts innerhalb der Grenzen seines Rechts bestellt werden.

Art. 3.118 - Ersitzung

Offenkundige Dienstbarkeiten können durch Ersitzung unter den in den Artikeln 3.26 und 3.27 festgelegten Bedingungen entstehen.

Art. 3.119 - Bestimmung durch den Eigentümer

Eine Dienstbarkeit entsteht durch Bestimmung durch den Eigentümer, wenn zwei gegenwärtig voneinander getrennte Grundstücke demselben Eigentümer gehört haben und zum Zeitpunkt der Aufteilung ein Dienstbarkeitsverhältnis zwischen den Grundstücken besteht, das von diesem einzigen Eigentümer geschaffen oder aufrechterhalten wurde.

Diese Erwerbsart gilt nur für Dienstbarkeiten, die zum Zeitpunkt der Aufteilung offenkundig sind.

*Abschnitt 2 — Rechte und Pflichten der Parteien***Art. 3.120** - Gebrauch und Umfang

Der Gebrauch und der Umfang einer vom Menschen begründeten Dienstbarkeit werden durch den in der Bestellungs- oder Anerkennungsurkunde ausgedrückten Willen der Parteien, durch die tatsächliche Ausübung der Dienstbarkeit oder durch die Lage der Orte, die das Dienstbarkeitsverhältnis begründen, bestimmt.

Art. 3.121 - Unterhalt und Bauten

Der Inhaber einer Dienstbarkeit darf alle Arbeiten ausführen und Bauten errichten, die für die Ausübung der Dienstbarkeit und für deren Erhaltung notwendig sind.

Diese Arbeiten und Bauten werden vom Inhaber der Dienstbarkeit und auf seine Kosten ausgeführt beziehungsweise errichtet, es sei denn, sie sind auf das alleinige Verschulden des Inhabers des dienenden Grundstücks zurückzuführen.

Sind die Arbeiten und Bauten sowohl für das dienende Grundstück als auch für das herrschende Grundstück von Nutzen, werden die Kosten im Verhältnis zum Nutzen für jedes Grundstück geteilt.

Art. 3.122 - Überlassung

Ist der Eigentümer des dienenden Grundstücks durch den Rechtstitel verpflichtet, auf seine Kosten die für die Ausübung und Erhaltung der Dienstbarkeit notwendigen Arbeiten auszuführen beziehungsweise Bauten zu errichten, kann er dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks entweder das gesamte dienende Grundstück oder den für die Ausübung der Dienstbarkeit notwendigen Teil des dienenden Grundstücks überlassen; in diesem Fall erlischt die Dienstbarkeit durch Konfusion. Für diese Überlassung ist die Zustimmung des Eigentümers des herrschenden Grundstücks erforderlich.

Wenn der Eigentümer des herrschenden Grundstücks seine Zustimmung verweigert, behält der Eigentümer des dienenden Grundstücks sein Eigentum, aber die Dienstbarkeit erlischt.

In beiden Fällen ist der Eigentümer des dienenden Grundstücks, unbeschadet des Artikels 3.17 Absatz 2, von allen bestehenden oder zukünftigen Verpflichtungen und der Eigentümer des herrschenden Grundstücks von seinen zukünftigen Verpflichtungen befreit.

Art. 3.123 - Aufteilung unbeweglicher Güter

Bei einer Aufteilung des herrschenden Grundstücks steht die Dienstbarkeit weiterhin jeder Partei nach denselben Modalitäten zu, ohne dass die Situation des dienenden Grundstücks dadurch wesentlich erschwert werden darf.

Bei einer Aufteilung des dienenden Grundstücks darf die Situation des herrschenden Grundstücks dadurch weder verschlechtert noch verbessert werden.

Der Richter bestimmt, wenn nötig, die neuen Modalitäten der Dienstbarkeit zu Lasten und zugunsten jedes unbeweglichen Guts.

Art. 3.124 - Situation des dienenden Grundstücks

Der Inhaber des dienenden Grundstücks darf nichts tun, was die Ausübung der Dienstbarkeit einschränkt oder erschwert.

Er darf weder die Ortsbeschaffenheit verändern, noch die Ausübung der Dienstbarkeit verlegen, es sei denn, es liegt ein objektives Interesse vor. Bei einer Verlegung muss er dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks auf eigene Kosten eine für die Ausübung der Rechte ebenso bequeme Stelle auf dem dienenden Grundstück anbieten.

Art. 3.125 - Situation des herrschenden Grundstücks

Der Inhaber des herrschenden Grundstücks darf bei der Ausübung der Dienstbarkeit unter Berücksichtigung der technischen und gesellschaftlichen Entwicklungen seit der Bestellung der Dienstbarkeit Änderungen vornehmen, vorbehaltlich des Willens der Parteien und des Zwecks der Dienstbarkeit.

*Abschnitt 3 — Spezifische Arten des Erlöschens***Art. 3.126** - Verjährung

Dienstbarkeiten erlöschen vollständig oder teilweise durch deren Nichtausübung während dreißig Jahren, ungeachtet dessen, ob dies auf menschliches Handeln, ein materielles Hindernis oder höhere Gewalt zurückzuführen ist. Das Erlöschen, für das die Beweislast dem Eigentümer des dienenden Grundstücks obliegt, tritt nur in dem Maße ein, in dem diese Nichtausübung erfolgt.

Die Frist von dreißig Jahren beginnt ab dem Zeitpunkt der Nichtausübung.

Art. 3.127 - Konfusion

Dienstbarkeiten erlöschen durch die Vereinigung von dienendem und herrschendem Grundstück in derselben Hand, unbeschadet des Artikels 3.119, wenn Grundstücke erneut getrennt werden.

Art. 3.128 - Verlust des Nutzens

Auf Antrag des Eigentümers des dienenden Grundstücks kann der Richter die Abschaffung einer Dienstbarkeit anordnen, wenn diese jeden, selbst zukünftigen, Nutzen für das herrschende Grundstück verloren hat.

*KAPITEL 3 — Gesetzliche Dienstbarkeiten**Abschnitt 1 — Wasser***Art. 3.129** - Wasserabfluss zwischen zwei benachbarten Grundstücken

Unbeschadet des Artikels 3.131 müssen tiefer gelegene Grundstücke natürliches Wasser und sonstige Stoffe, die dieses Wasser mit sich führt, von höher gelegenen Grundstücken aufnehmen.

Der Inhaber eines tiefer gelegenen Grundstücks darf keine Bauten errichten, die diesen Abfluss behindert.

Der Inhaber eines höher gelegenen Grundstücks darf diesen Abfluss weder quantitativ noch qualitativ erschweren; diese Verpflichtung hindert ihn nicht daran, sein Grundstück normal und bestimmungsgemäß zu nutzen, wenn das Ausmaß der Erschwerung angemessen ist. Der Unterhalt der Abflussdienstbarkeit erfolgt auf Kosten des Inhabers des herrschenden Grundstücks.

Die vorerwähnten Rechte und Pflichten gelten nicht für Situationen, die auf höhere Gewalt zurückzuführen sind.

Art. 3.130 - Regelung für Quellen und Wasserläufe

Der Eigentümer einer Quelle oder der Anlieger eines Wasserlaufs kann das Wasser für seinen eigenen Bedarf nutzen unter der Voraussetzung, dass er den Lauf, die Menge und die Qualität des Wassers nicht wesentlich verändert. Er darf die Rechte der benachbarten Eigentümer durch diese Nutzung nicht beeinträchtigen.

Art. 3.131 - Dachtraufe

Jeder Eigentümer hat seine Dächer so einzurichten, dass das Regenwasser auf sein Grundstück oder auf die öffentliche Straße abfließt. Er darf es nicht auf eine angrenzende Parzelle abfließen lassen.

*Abschnitt 2 — Abstände***Art. 3.132 - Abstände für Fenster, Maueröffnungen und ähnliche Bauten**

§ 1 - Der Eigentümer eines Gebäudes darf Fenster mit transparenter Verglasung, Maueröffnungen, Balkone, Terrassen oder ähnliche Bauten anbringen, sofern sie in einem geraden Abstand von mindestens neunzehn Dezimetern von der Grenze der Parzellen angebracht sind. Dieser Abstand wird durch eine senkrechte Linie an der nächstgelegenen Stelle an der Außenseite des Fensters, der Maueröffnung, des Balkons, der Terrasse oder ähnlicher Bauten bis zur Parzellengrenze gemessen.

Ein Eigentümer darf keine Fenster, Maueröffnungen, Balkone, Terrassen oder ähnliche Bauten in oder auf einer gemeinschaftlichen Mauer anbringen.

§ 2 - Der Nachbar kann die Beseitigung von Bauten verlangen, die unter Nichteinhaltung dieses Abstands errichtet worden sind, es sei denn:

1. darüber besteht eine Vereinbarung zwischen den Nachbarn,
2. seine Parzelle gehörte zum Zeitpunkt der Ausführung der Arbeiten dem öffentlichen Eigentum an oder war zu diesem Zeitpunkt ein ungeteiltes Gut, das Zubehör des Gebäudes war, zu dem der betreffende Bau gehört,
3. von den Bauten kann nicht das geringste Risiko für das Privatleben und die guten Nachbarschaftsbeziehungen ausgehen, beispielsweise, weil die Sicht von den Bauten aus nicht weiter als neunzehn Dezimeter reicht,
4. das Fenster, die Maueröffnung, die Terrasse, der Balkon oder ähnliche Bauten befinden sich bereits seit mindestens dreißig Jahren an der betreffenden Stelle.

Art. 3.133 - Abstand von Anpflanzungen

Alle Anpflanzungen müssen mindestens in den nachstehend festgelegten Abständen von der Grenze der Parzellen liegen, es sei denn, die Parteien haben einen entsprechenden Vertrag abgeschlossen oder die Anpflanzungen befinden sich bereits seit mehr als dreißig Jahren an derselben Stelle.

Der in Absatz 1 erwähnte Abstand beträgt für Bäume mit einer Mindesthöhe von zwei Metern zwei Meter ab der Mitte des Baumstamms und für andere Bäume, Sträucher und Hecken einen halben Meter. Der Nachbar kann das Ausasten oder Ausreißen von Anpflanzungen verlangen, die in einem geringeren Abstand angebracht sind, es sei denn, der Richter urteilt, dass diese Forderung einen Rechtsmissbrauch darstellen würde. Der Richter berücksichtigt bei seiner Beurteilung alle Umstände der Sache einschließlich des Gemeinwohls.

Der Nachbar kann sich jedoch nicht dem Vorhandensein von Anpflanzungen widersetzen, die nicht höher reichen als die zwischen den Parzellen bestehende Einfriedung. Handelt es sich in diesem Fall um eine nicht gemeinschaftliche Einfriedung, hat der Eigentümer das Recht, diese als Stütze für seine Anpflanzungen zu gebrauchen.

Art. 3.134 - Übertragende Äste und Wurzeln

Wenn ein Eigentümer von Anpflanzungen, deren Äste oder Wurzeln die Grenzlinie zwischen den Parzellen überwachsen, es unterlässt, diese binnen sechzig Tagen nach einer per Einschreibesendung erfolgten Mahnung durch den Nachbarn zurückzuschneiden, kann dieser eigenmächtig und auf Kosten des Eigentümers der Anpflanzungen die Äste oder Wurzeln zurückschneiden und sie sich aneignen. Wenn der Nachbar diese überragenden Äste oder Wurzeln selbst zurückschneidet, trägt er das Risiko für die Schäden, die er an den Anpflanzungen verursacht. Er kann auch verlangen, dass der Eigentümer den Rückschnitt vornimmt, es sei denn, der Richter urteilt, dass diese Forderung einen Rechtsmissbrauch darstellen würde. Der Richter berücksichtigt bei seiner Beurteilung alle Umstände der Sache einschließlich des Gemeinwohls. Das Recht, die Beseitigung zu verlangen, kann nicht verjähren.

Früchte, die auf natürliche Weise von den Bäumen auf ein angrenzendes unbewegliches Gut fallen, gehören demjenigen, der den Genuss dieses angrenzenden unbeweglichen Guts hat.

*Abschnitt 3 — Eingeschlossene Grundstücke***Art. 3.135 - Gesetzliche Notwegedienstbarkeit: Begriffsbestimmung**

Ein Eigentümer, dessen Grundstück eingeschlossen ist, weil es keinen Zugang zur öffentlichen Straße hat oder weil ohne übermäßige Kosten oder Unannehmlichkeiten kein ausreichender Zugang hergestellt werden kann, kann für die normale Nutzung seines Grundstücks gemäß dessen aktueller oder zukünftiger Bestimmung einen Notweg auf dem Grundstück, oberhalb oder unterhalb des Grundstücks von Nachbarn fordern.

Die gesetzliche Notwegedienstbarkeit ist nur ausgeschlossen, wenn:

1. der Eigentümer des Grundstücks über ein nicht eingeschlossenes angrenzendes Grundstück verfügt,
2. das eingeschlossene Grundstück Teil einer Betriebseinheit ist, in der andere Grundstücke, zu denen es Zugang hat, nicht eingeschlossen sind,
3. der Eigentümer des Grundstücks über eine ausreichende vom Menschen begründete Durchgangsdienstbarkeit verfügt,
4. das Eingeschlossensein auf den Fehler des Eigentümers, der das Notwegerecht einfordert, oder auf sein Handeln, das nicht durch die normale Nutzung des Grundstücks gemäß dessen aktueller Bestimmung gerechtfertigt werden kann, zurückzuführen ist.

Art. 3.136 - Gesetzliche Notwegedienstbarkeit: Erwerb und Festlegung

Der Eigentümer des eingeschlossenen Grundstücks tritt vor Gericht, um den gesetzlichen Notweg zu erhalten. Bei Untätigkeit des Eigentümers kann der Inhaber eines dinglichen oder persönlichen Gebrauchsrechts in Bezug auf das Grundstück unter denselben Bedingungen einen Notweg fordern, wobei der Eigentümer in das Verfahren einbezogen wird. Diese Klage ist unverjährbar.

Die Lage des Notwegs wird vom Richter so festgelegt, dass er den geringsten Schaden verursacht, wobei eine Entschädigung zu zahlen ist, die proportional zu dem verursachten Schaden ist. Das Verfahren wird gemäß den in den Artikeln 1345 und 1371bis des Gerichtsgesetzbuches vorgeschriebenen Regeln gegen die Eigentümer der benachbarten Grundstücke geführt, die auf den ersten Blick einen Notweg bieten, der den geringsten Schaden verursacht.

Ist das Eingeschlossensein auf die Teilung eines nicht eingeschlossenen Grundstücks zurückzuführen, kann der Notweg nur von den Eigentümern der Grundstücke gefordert werden, aus denen sich das Grundstück vor der Teilung zusammensetzte.

Art. 3.137 - Gesetzliche Notwegedienstbarkeit: Verlegung und Abschaffung

Die Lage des Notwegs kann vom Richter geändert werden, wenn der Notweg aufgrund neuer Umstände die normale Nutzung des herrschenden Grundstücks nicht mehr ermöglicht oder wenn er an einer anderen Stelle festgelegt werden kann, die weniger Schaden verursacht.

Die gesetzliche Notwegedienstbarkeit endet, wenn sie gemäß Artikel 3.135 nicht mehr notwendig ist, ungeachtet der Dauer des Bestehens des Notwegs, oder wenn bei Gewährung des Notwegs aufgrund einer zukünftigen Bestimmung diese Bestimmung nicht binnen einer Frist von zehn Jahren ab dem Urteil, durch das der Notweg zugewiesen wurde, umgesetzt wird.

Eine Klage auf Verlegung oder Abschaffung des Notwegs kann vom Eigentümer oder, bei dessen Untätigkeit, vom Inhaber eines dinglichen oder persönlichen Gebrauchsrechts eingereicht werden, wobei der Eigentümer in das Verfahren einbezogen wird.

Wird der Notweg geändert oder abgeschafft, kann der Richter die Neufestlegung der Entschädigung oder die vollständige Rückzahlung oder Teilrückzahlung der Entschädigung anordnen.

TITEL 6 — Nießbrauchrecht**Untertitel 1 — Begriffsbestimmung, Gegenstand und Dauer****Art. 3.138** - Begriffsbestimmung

Nießbrauch verleiht seinem Inhaber das zeitweilige Recht, ein dem Nackteigentümer gehörendes Gut gemäß der Bestimmung dieses Guts und mit der Verpflichtung, das Gut bei Beendigung seines Rechts zurückzugeben, auf vorsichtige und vernünftige Weise zu gebrauchen und zu genießen.

Vorbehaltlich des Gegenbeweises wird vermutet, dass das Wohnrecht ein nicht übertragbares Nießbrauchrecht ist, das sich darauf beschränkt, was als Wohnung für den Inhaber des Rechts und seiner Familie notwendig ist.

Art. 3.139 - Gegenstand

Der Nießbrauch kann, unbeschadet der Artikel 3.162 bis 3.166, ein bewegliches oder unbewegliches, körperliches oder unkörperliches Gut oder eine bestimmte Gruppe solcher Güter zum Gegenstand haben.

Art. 3.140 - Eigenschaft des Bestellers

Das Nießbrauchrecht kann vom Eigentümer oder von einem Inhaber eines dinglichen Gebrauchsrechts innerhalb der Grenzen seines Rechts bestellt werden.

Art. 3.141 - Dauer

Ein Nießbrauch kann für eine befristete oder eine unbefristete Dauer bestellt werden.

Ungeachtet jeder anderslautenden Klausel kann Nießbrauch:

1. maximal neunundneunzig Jahre dauern, es sei denn, die natürliche Person, zu deren Gunsten er bestellt worden ist, lebt länger, und
2. nach dem Tod der Person, zu deren Gunsten er bestellt worden ist, nicht weiter bestehen.

Die Konkurseröffnung oder die freiwillige, gesetzliche oder gerichtliche Auflösung der juristischen Person sind Erlöschensgründe im Sinne von Absatz 2. Vorbehaltlich einer anderslautenden Klausel erlischt das Nießbrauchrecht nicht im Fall einer Fusion, Aufspaltung oder eines ähnlichen Vorgangs.

In Abweichung von Absatz 2 Nr. 2 und vorbehaltlich einer anderslautenden Klausel geht der ungeteilte oder gemeinschaftliche Nießbrauch, der zu Gunsten zweier oder mehrerer Personen bestellt worden ist, bei Ende des Bestehens einer von ihnen im Verhältnis zu ihrem Anteil auf die anderen über.

Der Nießbrauch kann verlängert werden, ohne dass die Gesamtdauer die in Absatz 2 vorgesehene Höchstdauer überschreiten darf. Er kann mit ausdrücklicher Zustimmung der Parteien erneuert werden.

Untertitel 2 — Rechte der Parteien**Art. 3.142** - Rechte am Recht

Der Nießbraucher kann sein Nießbrauchrecht veräußern, einen Nießbrauch daran bestellen, es verpfänden, wenn sein Nießbrauchrecht beweglich ist, oder es hypothekarisch belasten, wenn es unbeweglich ist.

Er kann die unbeweglichen Güter, deren Eigentümer er aufgrund eines akzessorischen Erbbaurechts im Sinne von Artikel 3.182 ist, nur veräußern, wenn er gleichzeitig das Nießbrauchrecht, dessen Inhaber er ist, teilweise oder vollständig veräußert oder hypothekarisch belastet.

Art. 3.143 - Gebrauch des belasteten Guts

Ungeachtet jeder anderslautenden Klausel kann der Nießbraucher das belastete Gut gebrauchen, sofern er vorsichtig und vernünftig handelt und die Bestimmung dieses Guts beachtet. Die Bestimmung des Guts ist diejenige, die dem Gut durch Vertrag gegeben wurde, oder, in Ermangelung eines Vertrags, diejenige, die nach der Natur des Guts und nach dem Gebrauch, den der Nackteigentümer vorher davon gemacht hat, vermutet wird.

Diese Gebrauchsbefugnis gilt auch, wenn das belastete Gut durch den vorsichtigen und vernünftigen Gebrauch, der davon gemacht wird, an Wert verliert.

Innerhalb der in Absatz 1 aufgeführten Grenzen kann der Nießbraucher ebenfalls Änderungen, Bauten und Anpflanzungen am belasteten Gut vornehmen. Wenn die Änderungen, Bauten und Anpflanzungen bei Beendigung seines Rechts weiter bestehen, wird durch Artikel 3.160 geregelt, was mit ihnen geschieht.

Art. 3.144 - Erhaltung

Die Erhaltung der belasteten Güter liegt im gemeinsamen Interesse des Nießbrauchers und des Nackteigentümers.

Der Nießbraucher oder, in dessen Ermangelung, der Nackteigentümer sind befugt, Erhaltungshandlungen und Handlungen der vorläufigen Verwaltung vorzunehmen.

Wenn der Nießbrauch sich auf Güter bezieht, die verderblich sind oder schnell an Wert verlieren, können diese Handlungen notfalls auch Verfügungshandlungen einschließen. Derjenige, der die Handlung vorgenommen hat, sei es der Nießbraucher oder der Nackteigentümer, muss den anderen unverzüglich davon in Kenntnis setzen.

Art. 3.145 - Verwaltung

Der Nießbraucher kann für die Dauer seines Rechts Verwaltungshandlungen vornehmen.

Er kann Dritten Gebrauchsrechte an den belasteten Gütern gewähren, diese Rechte verlängern oder erneuern. Wenn der Nießbrauch endet, weil der Nießbraucher nicht mehr existiert, besteht dieses laufende entgeltliche Gebrauchsrecht für die restliche Dauer und für höchstens drei Jahre fort; danach endet es von Rechts wegen. Gebrauchsrechte, die bei Ende des Nießbrauchs noch nicht in der Ausführung sind, werden nicht wirksam.

Art. 3.146 - Genuss: Früchte

Der Nießbraucher hat Anrecht auf alle Früchte des belasteten Guts, die während des Nießbrauchs davon getrennt oder fällig geworden sind; dasselbe gilt für Früchte, die bei Beginn des Nießbrauchs noch nicht vom Gut getrennt oder fällig waren. Früchte, die bei Ende des Nießbrauchs noch nicht vom Gut getrennt oder fällig waren, kommen dem Nackteigentümer zu.

Wenn die Partei, die kein Anrecht auf die Früchte hat, diesbezüglich Leistungen erbracht hat, kann sie zu Lasten der anderen Partei aufgrund unberechtigter Bereicherung eine Entschädigung verlangen.

Art. 3.147 - Genuss: Erträge

Der Nießbraucher hat kein Anrecht auf die Erträge, die das Kapital des belasteten Guts verringern, es sei denn, sie stammen aus einem Betrieb, den der Nießbraucher auf die gleiche Weise und in gleichem Umfang fortsetzt, wie ihn der Eigentümer bereits vor dem Nießbrauch begonnen hat.

Wenn der Nießbrauch sich bei seinem Beginn auf Bäume bezieht, darf der Nießbraucher diese Bäume regelmäßig fällen, und zwar auf die gleiche Weise und in gleichem Umfang, wie der Eigentümer sie vor Beginn des Nießbrauchs regelmäßig gefällt hat.

Der Nießbraucher kann auf die gleiche Weise und in gleichem Umfang wie der Eigentümer die Bergwerke und Steinbrüche betreiben, auf die sich sein Recht bezieht und die bei Beginn des Nießbrauchs bereits in Betrieb sind, wobei er gegebenenfalls die einschlägigen gesetzlichen und verordnungsrechtlichen Vorschriften einhält.

Art. 3.148 - Verfügung

Unbeschadet des Artikels 3.165 darf ein Nießbraucher außerhalb der Grenzen seiner Befugnisse über das belastete Gut verfügen, wenn:

1. eine besondere Gesetzesbestimmung ihn dazu ermächtigt,
2. dies in Übereinstimmung mit der Bestimmung der Güter steht, die bereits zum Zeitpunkt der Bestellung des Nießbrauchs bestand oder zwischen den Parteien vertraglich vereinbart wurde, und dies im Rahmen seiner Verpflichtung zur vorsichtigen und vernünftigen Verwaltung geschieht, oder
3. der Nießbrauch verbrauchbare Güter betrifft.

Artikel 3.159 findet in diesen drei Fällen Anwendung.

Art. 3.149 - Besichtigungsrecht des Nackteigentümers

Der Nackteigentümer eines unbeweglichen Guts hat das Recht, das unbewegliche Gut einmal im Jahr zu besichtigen.

Untertitel 3 — Pflichten der Parteien

Art. 3.150 - Beschreibung der Güter

Ungeachtet jeder anderslautenden Klausel erstellen der Nießbraucher und der Nackteigentümer bei Beginn des Nießbrauchs eine Beschreibung der belasteten Güter. Bei Uneinigkeit erstellt ein Sachverständiger, den sie gemeinsam bestimmen oder, bei Uneinigkeit, vom Gericht bestimmen lassen, eine Beschreibung und Schätzung.

Solange eine solche Beschreibung nicht erstellt worden ist, hat der Nackteigentümer Anrecht auf die Früchte und kann die Übergabe des belasteten Guts an den Nießbraucher gemäß Buch 3 Titel 17 Artikel 73 des früheren Zivilgesetzbuches aufschieben, es sei denn, der Nießbraucher erhält von Rechts wegen den Besitz der Güter.

Wenn der Nießbraucher die Befugnis erhält, die belasteten Güter oder einen Teil der belasteten Güter zu veräußern, muss der Beschreibung eine Schätzung der belasteten Güter beziehungsweise der Gesamtheit der belasteten Güter beigefügt werden. In diesem Fall muss der Nießbraucher außerdem einmal im Jahr auf erste Anfrage des Nackteigentümers hin mitteilen, welche Güter nicht mehr vorhanden sind und welche Güter an ihre Stelle getreten sind.

Art. 3.151 - Versicherungspflicht des Nießbrauchers

Der Nießbraucher ist verpflichtet, das Gut in Volleigentum gegen die üblichen Risiken zu versichern und die entsprechenden Prämien zu zahlen. Der Nießbraucher eines unbeweglichen Guts ist auf jeden Fall verpflichtet, eine Feuerversicherung für dieses Gut abzuschließen. Der Nießbraucher muss dem Nackteigentümer auf dessen erste Anfrage hin den Nachweis der Versicherungspolice vorlegen.

Wenn der Nießbraucher den in Absatz 1 festgelegten Verpflichtungen nicht nachkommt, kann der Nackteigentümer selbst eine Versicherung abschließen und der Nießbraucher ist verpflichtet, ihm die Kosten unmittelbar zurückzuerstatten.

Art. 3.152 - Recht auf Klage

Sowohl der Nießbraucher als auch der Nackteigentümer haben in Bezug auf die belasteten Güter das Recht, eine Klage einzureichen, die ihr eigenes Recht oder das Recht der anderen Partei betrifft, wobei sie dann aber verpflichtet sind, die andere Partei unverzüglich zum Beitritt aufzufordern.

Art. 3.153 - Unterhaltsreparaturen

Der Nießbraucher ist verpflichtet, Unterhaltsreparaturen in Bezug auf das Gut durchzuführen, die kurz- oder langfristig notwendig sind, um den Wert des Guts zu erhalten, vorbehaltlich der normalen Abnutzung, der Alterung oder höherer Gewalt.

Art. 3.154 - Großreparaturen

§ 1 - Bei Großreparaturen handelt es sich um Reparaturen, die sich auf die Struktur des Guts oder seiner wesentlichen Bestandteile beziehen oder deren Kosten offensichtlich die Früchte des Guts übersteigen.

§ 2 - Der Nackteigentümer muss diese Reparaturen nach Absprache mit dem Nießbraucher durchführen. Letzterer kann keinen Anspruch auf eine Nutzungschädigung erheben.

In Abweichung von Absatz 1 ist der Nackteigentümer weder zu Großreparaturen verpflichtet, die sich auf Bauten und Anpflanzungen beziehen, die der Nießbraucher selbst vorgenommen hat, noch zu Reparaturen, die ausschließlich dem Nießbraucher zuzuschreiben sind.

§ 3 - Der Nackteigentümer, der die Großreparaturen durchführt, kann vom Nießbraucher verlangen, dass er proportional zu den Kosten dieser Reparaturen beiträgt. Dieser Beitrag richtet sich nach dem Wert des Nießbrauchs im Verhältnis zum Wert des Volleigentums, die gemäß Artikel 745^{sexies} § 3 des früheren Zivilgesetzbuches berechnet werden.

Art. 3.155 - Gerichtliche Durchsetzung

Kommt der Nießbraucher oder der Nackteigentümer seiner Verpflichtung zur Durchführung von Reparaturen nicht nach, kann die andere Partei beim Gericht beantragen, dass er selbst während der Dauer des Nießbrauchs dazu verurteilt wird, gegebenenfalls unter Androhung eines Zwangsgeldes. Alternativ kann er beim Gericht beantragen, die notwendigen Arbeiten selbst durchführen zu dürfen, wobei die Kosten gemäß der gesetzlichen Regelung von der anderen Partei eingefordert werden können.

Jede der Parteien kann beim Gericht beantragen, eine dingliche Sicherheit an dem belasteten Gut bestellen zu dürfen, die der anderen Partei gegenüber wirksam gemacht werden kann, wenn dies für die Durchführung dieser Reparaturen erforderlich ist.

Art. 3.156 - Lasten des belasteten Guts

Der Nießbraucher ist verpflichtet, alle periodischen Lasten in Bezug auf das belastete Gut zu tragen, die den Gebrauch und den Genuss dieses Guts betreffen.

Der Nackteigentümer trägt die außergewöhnlichen Lasten des belasteten Guts, auch wenn diese periodisch gezahlt werden müssen.

Wenn der Nießbraucher selbst Bauten oder Anpflanzungen vorgenommen hat, muss er während der Dauer des Nießbrauchs sowohl die gewöhnlichen als auch die außergewöhnlichen Lasten dafür tragen.

Art. 3.157 - Korrelative Schulden

Der Gesamt- oder der Bruchteilsnießbraucher muss proportional zu dem gemäß Artikel 745*sexies* § 3 des früheren Zivilgesetzbuches berechneten Wert seines Nießbrauchs zur Zahlung der Masseschulden beitragen.

Untertitel 4 — Spezifische Regeln des Erlöschens

Art. 3.158 - Rückgabegegenstand

Bei Ende des Nießbrauchs ist der Nießbraucher verpflichtet, die belasteten Güter im selben Zustand zurückzugeben, vorbehaltlich der Wertminderungen, die auf normale Abnutzung, Alterung oder höhere Gewalt zurückzuführen sind.

Ist bei Beginn des Nießbrauchs keine Beschreibung erstellt worden, wird vermutet, dass der Nießbraucher, vorbehaltlich des Gegenbeweises, das Gut in gutem Zustand und ohne Mängel erhalten hat.

Art. 3.159 - Erstattungspflicht nach erlaubter Veräußerung

Wenn der Nießbraucher die belasteten Güter in Anwendung von Artikel 3.148 veräußert hat, ist er zur Erstattung des Werts der belasteten Güter zum Zeitpunkt der Veräußerung verpflichtet, wenn zu diesem Zeitpunkt eine Schätzung vorgenommen worden ist. Ist dies nicht der Fall, muss er den Wert zum Zeitpunkt der Bestellung des Nießbrauchs erstatten. Ist darüber hinaus bei Beginn des Nießbrauchs keine Beschreibung erstellt worden, muss der Nießbraucher den höheren Betrag zwischen dem Wert der Güter bei Beginn des Rechts und ihrem Wert am Ende des Rechts zahlen.

Handelt es sich um Gattungssachen, hat der Nießbraucher außerdem die Möglichkeit, Sachen in gleicher Menge und Qualität zurückzugeben.

Art. 3.160 - Zuwachs und Entschädigung

Der Nackteigentümer muss den Nießbraucher aufgrund ungerechtfertigter Bereicherung für die Bauten und Anpflanzungen entschädigen, die er innerhalb der Grenzen seines Rechts, ohne dazu verpflichtet zu sein, und mit Zustimmung des Nackteigentümers vorgenommen hat. Bis zur Zahlung der Entschädigung hat der Nießbraucher ein Zurückbehaltungsrecht an diesen Bauten und Anpflanzungen. Der Nackteigentümer wird Eigentümer dieser Bauten und Anpflanzungen und kann nicht deren Entfernung beantragen. Der Nießbraucher kann diese Bauten und Anpflanzungen jedoch während der Dauer seines Rechts entfernen.

In allen anderen Fällen erwirbt der Nackteigentümer ohne Entschädigung und unbeschadet des Artikels 3.16 Nr. 4 am Ende des Rechts das Eigentum an den Bauten und Anpflanzungen.

Art. 3.161 - Umwandlung

Unbeschadet besonderer Bestimmungen wie die der Artikel 745*quater* bis 745*sexies* des früheren Zivilgesetzbuches können der Nießbraucher und der Nackteigentümer jederzeit vor Gericht beantragen, dass der gesetzliche Nießbrauch ganz oder teilweise in Volleigentum an mit Nießbrauch belasteten Gütern oder in einen Geldbetrag oder in eine indexierte und garantierte Rente umgewandelt wird.

Dieses Recht ist personengebunden und nicht übertragbar. Es kann nicht von den Gläubigern des Inhabers ausgeübt werden.

Das Gericht kann die Umwandlung unter Berücksichtigung der Interessen aller Parteien ganz oder teilweise erlauben. Die Umwandlung erfolgt gemäß Artikel 745*sexies* des früheren Zivilgesetzbuches.

Untertitel 5 — Sonderbestimmungen für besondere Güter

Art. 3.162 - Nießbrauch an Gattungssachen

Wenn ein Nießbrauch sich auf Gattungssachen bezieht, muss der Nießbraucher diese physisch von anderen Gütern derselben Art, die nicht diesem Nießbrauch unterliegen, getrennt halten.

Wenn der Nießbrauch sich auf Geld bezieht oder wenn aufgrund der Veräußerung durch den Nießbraucher gemäß Artikel 3.148 Geld eingenommen wird, muss der Nießbraucher dieses Geld nach Zustimmung des Nackteigentümers anlegen oder im Interesse der anderen dem Nießbrauch unterliegenden Güter verwenden. Bei Uneinigkeit kann die zuerst handelnde Partei sich an das Gericht wenden, um einen Dritten bestimmen zu lassen, der mit der Verwaltung dieser Gelder beauftragt wird.

Art. 3.163 - Nießbrauch an Finanzinstrumenten - Gesellschafterrechte

Sind mit Finanzinstrumenten Gesellschafterrechte wie beispielsweise das Stimmrecht in der Generalversammlung verbunden, werden diese Rechte gemäß dem Gesetzbuch der Gesellschaften und Vereinigungen ausgeübt.

Dividenden, die ausgeschüttet werden, ohne sich auf das Kapital auszuwirken, gehören dem Nießbraucher.

Außerordentliche Erträge, die mit dem Finanzinstrument verbunden sind, wie beispielsweise eine Prämie, die beim Rückkauf eigener Aktien gewährt wird, werden vom Nießbraucher eingenommen. Diese Erträge sind Teil seiner Erstattungspflicht am Ende des Nießbrauchs.

Art. 3.164 - Nießbrauch an Forderungen

Der Nießbraucher kann die Zahlung fälliger Forderungen gerichtlich oder außergerichtlich beantragen und diese Zahlung entgegennehmen. Der Nackteigentümer kann die Zahlung von Forderungen nur dann einklagen oder einnehmen, wenn er dafür die Zustimmung des Nießbrauchers oder, falls diese nicht vorliegt, die Ermächtigung des Gerichts erhalten hat.

Wenn der Nießbraucher in Anwendung von Absatz 1 einen Geldbetrag erhält, übt er seinen Nießbrauch gemäß den Artikeln 3.148 und 3.162 aus.

Art. 3.165 - Nießbrauch an einer Gesamtheit von Gütern

Wenn der Nießbrauch sich auf eine bestimmte Gesamtheit von Gütern bezieht, kann der Nießbraucher über die einzelnen Güter aus dieser Gesamtheit verfügen, wenn dies der ordnungsgemäßen Verwaltung der Gesamtheit entspricht und unter der Voraussetzung, dass die Güter, die an ihre Stelle treten, wieder der Gesamtheit zugeführt werden.

Der eventuelle Wertzuwachs, den die Gesamtheit zum Zeitpunkt der Rückgabe aufweisen würde, steht dem Nießbraucher oder dem Nackteigentümer in Anwendung der ungerechtfertigten Bereicherung zu.

Art. 3.166 - Nießbrauch an geistigen Eigentumsrechten

Nießbrauch, der sich auf geistiges Eigentum bezieht, verleiht dem Nießbraucher das Recht auf normale Nutzung dieses Eigentums. In diesem Rahmen kann der Nießbraucher allein Verträge abschließen, sofern die Zahlung der Vergütung sich über die gesamte Dauer des Vertrags erstreckt. Andernfalls ist die Zustimmung des Nackteigentümers erforderlich.

Bei Ende des Nießbrauchs bleiben die vom Nießbraucher allein abgeschlossenen Verträge in Kraft, vorbehaltlich des Rechts des Nackteigentümers, sie unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Jahren zu kündigen.

Sofern Urheberpersönlichkeitsrechte nicht einem Dritten gehören, müssen sie im gemeinsamen Einvernehmen zwischen dem Nießbraucher und dem Nackteigentümer ausgeübt werden; bei Uneinigkeit ruft die zuerst handelnde Partei das Gericht an.

TITEL 7 — Erbpachtrecht**Untertitel 1 — Begriffsbestimmung, Gegenstand und Dauer****Art. 3.167 - Begriffsbestimmung**

Das Erbpachtrecht ist ein dingliches Gebrauchsrecht, das den vollen Gebrauch und Genuss eines fremden, von Natur aus oder durch Einverleibung unbeweglichen Guts gewährt.

Der Erbpächter darf nichts tun, was den Wert des unbeweglichen Guts mindert, vorbehaltlich der normalen Abnutzung, der Alterung oder höherer Gewalt; er kann, vorbehaltlich einer anderslautenden Klausel, die Bestimmung des unbeweglichen Guts ändern.

Art. 3.168 - Eigenschaft des Bestellers

Das Erbpachtrecht kann vom Eigentümer oder von einem Inhaber eines dinglichen Gebrauchsrechts innerhalb der Grenzen seines Rechts bestellt werden.

Art. 3.169 - Dauer

Ungeachtet jeder anderslautenden Klausel kann die Dauer des Erbpachtrechts nicht weniger als fünfzehn Jahre und nicht mehr als neunundneunzig Jahre betragen. Das Erbpachtrecht kann verlängert werden, ohne dass seine Gesamtdauer neunundneunzig Jahre überschreiten darf. Es kann mit ausdrücklicher Zustimmung der Parteien erneuert werden.

Das Erbpachtrecht kann ewig sein, wenn und solange es vom Eigentümer des unbeweglichen Guts für Zwecke des öffentlichen Eigentums begründet wird.

Untertitel 2 — Spezifische Erwerbsarten**Art. 3.170 - Ersitzung**

Im Fall von Ersitzung gilt das Erbpachtrecht als für neunundneunzig Jahre begründet, es sei denn, durch eine Rechtshandlung wird eine kürzere Dauer festgelegt. Die Dauer des Rechts setzt mit dem Beginn des ordnungsgemäßen Besitzes oder ab einem durch die Rechtshandlung festgelegten späteren Zeitpunkt ein.

Untertitel 3 — Rechte und Pflichten der Parteien**Art. 3.171 - Rechte am Recht**

Der Erbpächter kann sein Erbpachtrecht abtreten oder hypothekarisch belasten. Er kann die unbeweglichen Güter, deren Eigentümer er aufgrund eines akzessorischen Erbbaurechts im Sinne von Artikel 3.182 ist, nur abtreten oder hypothekarisch belasten, wenn er gleichzeitig das Erbpachtrecht, dessen Inhaber er ist, teilweise oder vollständig abtritt oder hypothekarisch belastet.

Art. 3.172 - Rechte am unbeweglichen Gut

Der Erbpächter kann das unbewegliche Gut, auf das sich sein Recht bezieht, in materieller und rechtlicher Hinsicht gebrauchen und genießen, ohne die anderen am unbeweglichen Gut bestehenden Rechte zu beeinträchtigen. Er kann alle Bauten und Anpflanzungen vornehmen, selbst wenn er die Bestimmung des unbeweglichen Guts ändert, sofern er dadurch den Wert des unbeweglichen Guts nicht mindert.

Er hat Anrecht auf die Früchte, und, sofern die Nutzung vor der Begründung des Erbpachtrechts begonnen hat, auf die in Früchte umgewandelten Erträge.

Wenn der Erbpächter Bauten oder Anpflanzungen erwirbt oder vornimmt, ob er dazu verpflichtet ist oder nicht, sind diese in Anwendung von Artikel 3.182 sein Eigentum; er darf Bauten und Anpflanzungen, zu denen er verpflichtet war, nicht entfernen.

Art. 3.173 - Pflichten

Der Erbpächter ist während der Dauer der Erbpacht zur Zahlung aller Lasten und Steuern in Bezug auf das unbewegliche Gut, das Gegenstand seines Erbpachtrechts ist, und in Bezug auf die Bauten und Anpflanzungen, deren Eigentümer er gemäß Artikel 3.182 ist, verpflichtet.

Er muss alle Unterhalts- und Großreparaturen im Sinne der Artikel 3.153 und 3.154 am unbeweglichen Gut, das Gegenstand seines Rechts ist, und an den Bauten und Anpflanzungen, zu denen er verpflichtet ist, durchführen, um deren Wert nicht zu mindern.

Hinsichtlich der Bauten und Anpflanzungen, die der Erbpächter erworben oder vorgenommen hat, ohne dazu verpflichtet zu sein, muss er alle Reparaturen durchführen, die für die Ausübung der anderen am unbeweglichen Gut bestehenden dinglichen Gebrauchsrechte erforderlich sind.

Untertitel 4 — Spezifische Arten des Erlöschens

Art. 3.174 - Allgemeines

Das Erbpachtrecht erlischt aus den in den Artikeln 3.15 und 3.16 erwähnten Gründen, auch wenn sie vor der Mindestfrist von fünfzehn Jahren eintreten.

Ein Erbpachtrecht kann jedoch nicht aufgrund des alleinigen Willens einer der Parteien vor der Mindestfrist von fünfzehn Jahren erlöschen.

Art. 3.175 - Verlust des Nutzens

Wenn ein ewiges Erbpachtrecht, wie in Artikel 3.169 Absatz 2 erwähnt, seit mindestens neunundneunzig Jahren besteht, kann das Gericht dessen Aufhebung anordnen, wenn dieses Recht jeden, selbst zukünftigen oder potenziellen, Nutzen verloren hat.

Art. 3.176 - Zuwachs und Entschädigung

Bei Erlöschen des Erbpachtrechts geht das Eigentumsrecht an den in Anwendung von Artikel 3.172 vorgenommenen Bauten und Anpflanzungen auf den Erbpachtgeber oder dessen Rechtsnachfolger über.

Der Erbpachtgeber muss den Erbpächter aufgrund ungerechtfertigter Bereicherung für die innerhalb der Grenzen seines Rechts vorgenommenen Bauten und Anpflanzungen entschädigen. Bis zur Zahlung der Entschädigung hat der Erbpächter ein Zurückbehaltungsrecht an den Bauten und Anpflanzungen.

Im Fall einer Universalübertragung, einer Bruchteilsübertragung oder einer Abtretung des Rechts des Erbpachtgebers obliegt die Entschädigungspflicht dem Rechtsnachfolger.

TITEL 8 — Erbbaurecht

Untertitel 1 — Begriffsbestimmung, Gegenstand und Dauer

Art. 3.177 - Begriffsbestimmung

Das Erbbaurecht ist ein dingliches Gebrauchsrecht, durch das das Eigentumsrecht an gebauten oder nicht gebauten Volumen auf, über oder unter einem fremden Grundstück ganz oder teilweise gewährt wird, um dort Bauten oder Anpflanzungen zu haben.

Art. 3.178 - Eigenschaft des Bestellers

Das Erbbaurecht kann vom Eigentümer oder von jedem Inhaber eines dinglichen Gebrauchsrechts innerhalb der Grenzen seines Rechts bestellt werden.

Art. 3.179 - Gegenstand

Vorbehaltlich einer anderslautenden Klausel in der Urkunde über die Begründung oder Abtretung eines Erbbaurechts an einem bebauten oder bepflanzten unbeweglichen Gut bringt eine solche Urkunde den vertraglichen Erwerb des Eigentums an den bereits bestehenden Bauten und Anpflanzungen durch den Erbbauberechtigten oder den Zessionar für die Dauer seines Erbbaurechts mit sich. Für diese Bauten und Anpflanzungen gelten dieselben Regeln, wie wenn der Erbbauberechtigte sie selbst vorgenommen hätte.

Der Erbbauberechtigte hat keinerlei Befugnis in Bezug auf die Volumen auf, über oder unter dem Grundstück, die ausdrücklich von seinem Recht ausgeschlossen sind, unbeschadet des Artikels 3.116.

Art. 3.180 - Dauer

Ungeachtet jeder anderslautenden Klausel kann die Dauer des Erbbaurechts nicht mehr als neunundneunzig Jahre betragen. Das Erbbaurecht kann verlängert werden, ohne dass seine Gesamtdauer neunundneunzig Jahre überschreiten darf. Es kann mit ausdrücklicher Zustimmung der Parteien erneuert werden.

Das Erbbaurecht kann ewig sein, wenn und solange es vom Eigentümer des Grundstücks:

1. entweder für Zwecke des öffentlichen Eigentums begründet wird oder
2. begründet wird, um die Aufteilung einer komplexen und heterogenen Gesamtheit unbeweglicher Güter, die aus mehreren autonom und unterschiedlich nutzbaren Volumen besteht, die untereinander keine gemeinschaftlichen Teile aufweisen, in Volumen zu ermöglichen.

Wenn das Erbbaurecht die Folge eines Hauptrechts gemäß Artikel 3.182 ist, entspricht seine Dauer der Dauer dieses Hauptrechts.

Untertitel 2 — Spezifische Erwerbsarten

Art. 3.181 - Ersitzung

Im Fall von Ersitzung gilt das Erbbaurecht als für neunundneunzig Jahre begründet, es sei denn, durch eine Rechtshandlung wird eine kürzere Dauer festgelegt. Die Dauer des Rechts setzt mit dem Beginn des ordnungsgemäßen Besitzes oder ab einem durch die Rechtshandlung festgelegten Zeitpunkt ein.

Art. 3.182 - Akzessorisches Erbbaurecht

Das Erbbaurecht kann auch als Folge eines Gebrauchsrechts an einem unbeweglichen Gut entstehen, das die Befugnis verleiht, dort Bauten oder Anpflanzungen vorzunehmen. In diesem Fall unterliegt das Erbbaurecht der rechtlichen Regelung, die für das Recht gilt, aus dem das Erbbaurecht hervorgeht.

Das akzessorische Erbbaurecht und das daraus hervorgehende Eigentumsrecht an den Bauten und Anpflanzungen können nicht getrennt von dem Recht, aus dem sie hervorgehen, abgetreten, gepfändet oder hypothekarisch belastet werden.

[Was die Pfändung und die Hypothek betrifft, findet Absatz 2 keine Anwendung, wenn das akzessorische Erbbaurecht aus einem administrativen Gebrauchsrecht hervorgeht.]

[Art. 3.182 Abs. 3 eingefügt durch Art. 8 des G. vom 12. Juli 2021 (B.S. vom 20. Juli 2021)]

Untertitel 3 — Rechte und Pflichten der Parteien

Art. 3.183 - Rechte am Recht

Der Erbbauberechtigte kann sein Erbbaurecht abtreten und hypothekarisch belasten; er kann die unbeweglichen Güter, deren Eigentümer er ist, nur abtreten oder hypothekarisch belasten, wenn er gleichzeitig das Erbbaurecht, dessen Inhaber er ist, teilweise oder vollständig abtritt oder hypothekarisch belastet.

Art. 3.184 - Rechte an den Volumen

Der Erbbauberechtigte übt während der Dauer seines Rechts alle Befugnisse eines Eigentümers an seinem Volumen aus, und zwar innerhalb der Grenzen der Rechte des Erbbaugebers und ohne die anderen am Grundstück bestehenden Rechte zu beeinträchtigen. Er darf Bauten und Anpflanzungen, zu denen er verpflichtet war, nicht entfernen.

Art. 3.185 - Pflichten

Der Erbbauberechtigte ist während der Dauer seines Rechts zur Zahlung aller Lasten und Steuern in Bezug auf die Volumen, Bauten und Anpflanzungen, deren Eigentümer er ist, verpflichtet. Der Erbbaugeber, der Grundeigentümer oder ihre Rechtsnachfolger tragen diese Lasten und Steuern für das, was sie in Eigentum haben.

Jeder muss in Bezug auf sein Eigentum die Unterhalts- und Großreparaturen im Sinne der Artikel 3.153 und 3.154, zu denen er gesetzlich oder vertraglich verpflichtet ist, durchführen sowie die Reparaturen, die für die Ausübung der anderen am Grundstück bestehenden Gebrauchsrechte erforderlich sind.

Untertitel 4 — Spezifische Arten des Erlöschens

Art. 3.186 - Allgemeines

Das Erbbaurecht erlischt nicht durch das alleinige Verschwinden der Bauten oder Anpflanzungen des Erbbauberechtigten.

Art. 3.187 - Verlust des Nutzens

Wenn ein ewiges Erbbaurecht, wie in Artikel 3.180 erwähnt, seit mindestens neunundneunzig Jahren besteht, kann das Gericht dessen Aufhebung anordnen, wenn dieses Recht jeden, selbst zukünftigen oder potenziellen, Nutzen verloren hat.

Art. 3.188 - Zuwachs und Entschädigung

Bei Erlöschen des Erbbaurechts geht das Eigentumsrecht am Volumen auf den Erbbaugeber oder dessen Rechtsnachfolger über. Der Erbbaugeber muss den Erbbauberechtigten aufgrund ungerechtfertigter Bereicherung für die innerhalb der Grenzen seines Rechts vorgenommenen oder erworbenen Bauten und Anpflanzungen entschädigen. Bis zur Zahlung der Entschädigung hat der Erbbauberechtigte ein Zurückbehaltungsrecht am Volumen.

Im Fall einer Universalübertragung, einer Bruchteilsübertragung oder einer Abtretung des Rechts des Erbbaugebers obliegt die Entschädigungspflicht dem Rechtsnachfolger.

FEDERALE OVERHEIDSDIENST WERKGELEGENHEID,
ARBEID EN SOCIAAL OVERLEG

[2022/202703]

6 JUNI 2022. — Koninklijk besluit waarbij algemeen verbindend wordt verklaard de collectieve arbeidsovereenkomst van 9 november 2021, gesloten in het Paritair Comité voor de uitzendarbeid en de erkende ondernemingen die buurtwerken of -diensten leveren, betreffende het tewerkstellen van risicogroepen (1)

FILIP, Koning der Belgen,
Aan allen die nu zijn en hierna wezen zullen, Onze Groet.

Gelet op de wet van 5 december 1968 betreffende de collectieve arbeidsovereenkomsten en de paritaire comités, inzonderheid op artikel 28;

Gelet op het verzoek van het Paritair Comité voor de uitzendarbeid en de erkende ondernemingen die buurtwerken of -diensten leveren;

Op de voordracht van de Minister van Werk,

Hebben Wij besloten en besluiten Wij :

Artikel 1. Algemeen verbindend wordt verklaard de als bijlage overgenomen collectieve arbeidsovereenkomst van 9 november 2021, gesloten in het Paritair Comité voor de uitzendarbeid en de erkende ondernemingen die buurtwerken of -diensten leveren, betreffende het tewerkstellen van risicogroepen.

Art. 2. De minister bevoegd voor Werk is belast met de uitvoering van dit besluit.

Gegeven te Brussel, 6 juni 2022.

FILIP

Van Koningswege :
De Minister van Werk,
P.-Y. DERMAGNE

Nota

(1) Verwijzing naar het *Belgisch Staatsblad* :
Wet van 5 december 1968, *Belgisch Staatsblad* van 15 januari 1969.

SERVICE PUBLIC FEDERAL EMPLOI,
TRAVAIL ET CONCERTATION SOCIALE

[2022/202703]

6 JUIN 2022. — Arrêté royal rendant obligatoire la convention collective de travail du 9 novembre 2021, conclue au sein de la Commission paritaire pour le travail intérimaire et les entreprises agréées fournissant des travaux ou services de proximité, relative à la mise au travail de groupes à risque (1)

PHILIPPE, Roi des Belges,
A tous, présents et à venir, Salut.

Vu la loi du 5 décembre 1968 sur les conventions collectives de travail et les commissions paritaires, notamment l'article 28;

Vu la demande de la Commission paritaire pour le travail intérimaire et les entreprises agréées fournissant des travaux ou services de proximité;

Sur la proposition du Ministre du Travail,

Nous avons arrêté et arrêtons :

Article 1^{er}. Est rendue obligatoire la convention collective de travail du 9 novembre 2021, reprise en annexe, conclue au sein de la Commission paritaire pour le travail intérimaire et les entreprises agréées fournissant des travaux ou services de proximité, relative à la mise au travail de groupes à risque.

Art. 2. Le ministre qui a le Travail dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Donné à Bruxelles, le 6 juin 2022.

PHILIPPE

Par le Roi :
Le Ministre du Travail,
P.-Y. DERMAGNE

Note

(1) Référence au *Moniteur belge* :
Loi du 5 décembre 1968, *Moniteur belge* du 15 janvier 1969.