



# DR. JUR. WILFRIED LÜLSDORF

## Das Grundbuch und sonstige Rechte an Grundstücken

### 1. Das Grundbuch

Das Grundbuch und das Grundbuchrecht haben die Aufgabe, dem wirtschaftlich sehr bedeutsamen Rechtsverkehr über Grundstücke eine sichere Rechtsgrundlage zu geben. Alle Rechtsverhältnisse, die im Hinblick auf ein Grundstück von Bedeutung sind, sollen sich ebenso wie Rechtsänderungen klar und übersichtlich aus dem Grundbuch ergeben. Dies ist eine wesentliche Grundlage für sämtliche von Grundbuchrechtsänderungen und -eintragungen betroffene Teilnehmer des Rechtsverkehrs.

Lediglich die folgenden Rechtsvorgänge ergeben sich nicht aus dem Grundbuch:

- a) Bei Briefgrundpfandrechten, also Briefhypotheken und Briefgrundschulden, ist derjenige, der durch den Grunds Schuldbrief legitimiert ist und an den die Grundschuld abgetreten worden ist, Inhaber des Rechtes, auch wenn er nicht im Grundbuch als Gläubiger des Grundpfandrechtes eingetragen ist.
- b) Öffentlich-rechtliche Bindungen sind nicht aus dem Grundbuch ersichtlich (Ausnahmen: Umlegungsvermerk, Sanierungsvermerk, Flurbereinigerungsvermerk), insbesondere sind nicht aus dem Grundbuch ersichtlich die öffentlich-rechtlichen Baulasten.
- c) Rechtsänderungen außerhalb des Grundbuches können dazu führen, daß Eintragungen im Grundbuch unrichtig oder unvollständig geworden sind. Dies gilt insbesondere für gesellschaftsrechtliche und erbrechtliche Vorgänge.

Beispielsweise ist bei einer Eintragung eines Eigentümers als Gesellschafter bürgerlichen Rechts nicht ersichtlich, in welcher Höhe die Gesellschaftsbeteiligung besteht, da diese außerhalb des Grundbuches per privatschriftlicher Übertragung zwischen den Beteiligten übergehen kann.

Das Grundbuch wird per EDV geführt.

Anhand einer gesonderten Zugangsberechtigung besteht für den Notar die Möglichkeit, online in das Grundbuch einzusehen.

Bis zum Inkrafttreten der Reichsgrundbuchordnung vom 24. März 1897 gab es kein einheitliches Grundbuch, sondern lediglich die sogenannten Stadtbücher oder Hypotheken- und Pfandbücher als Beweisurkunden hinsichtlich der Eigentümer- und Gläubigerstellung im Grundbuchrecht.

Durch die Eintragung im Grundbuch wird mit Wirkung gegen jeden Dritten verlautbart, dass der Rechtsübergang vollzogen ist. Die Eintragung im Grundbuch vermittelt einen guten Glauben zugunsten des eingetragenen Berechtigten (§ 892 BGB).

Hiernach gilt zugunsten desjenigen, der ein Recht an einem Grundstück erwirbt, der Inhalt des Grundbuchs als richtig, es sei denn, dass ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen oder die Unrichtigkeit dem Erwerber bekannt ist.

Rechtsänderungen an Grundstücken regelt das materielle Grundstücksrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches auf der Grundlage des Konsens- und Eintragungsprinzips.

Dies bedeutet, dass für die Rechtsänderung an Grundstücken neben der Eintragung im Grundbuch weiterhin die übereinstimmende Einigung der Beteiligten erforderlich ist. Die Einigung über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung sind erforderlich zur

- Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zu erklären in der Form der Auflassung ( § 925 BGB),
- Belastung eines Grundstücks mit einem Recht (z. B. Bestellung einer Dienstbarkeit, einer Hypothek, einer Grundschuld),
- Übertragung oder Belastung eines Rechts an einem Grundstück (z. B. Abtretung oder Verpfändung einer Grundschuld),
- Änderung des Inhalts eines Rechts an einem Grundstück (z. B. der Zahlungsbedingungen einer Grundschuld).

Hierfür ist auch die Zustimmung eines Dritten erforderlich, für den das geänderte Grundstücksrecht mit einem Recht (z. B. einem Nießbrauch oder einem Pfandrecht) belastet ist.

Ausnahmsweise genügt nur die Erklärung des Berechtigten und die Eintragung im Grundbuch für

- die Aufgabe des Eigentums an einem Grundstück,
- die Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück. Diese erfordert weiterhin die Zustimmung des Eigentümers, wenn eine Hypothek oder Grundschuld aufgehoben wird.

In diesen Fällen ist daher die übereinstimmende Erklärung des rechtsverlierenden und des rechtsgewinnenden Beteiligten nicht erforderlich.

Eine Eintragung ohne Zustimmung des Eigentümers kann erfolgen insbesondere bei einer Zwangsvollstreckung, so insbesondere bei der Eintragung einer Zwangshypothek oder Pfändung einer Hypothek oder Grundschuld. Rechtsänderungen ohne Grundbucheintragung erfolgen lediglich durch staatlichen Hoheitsakt, z. B. durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung oder kraft Gesetzes, z. B. durch Erbfolge.

Damit eine Eintragung im Grundbuch erfolgt, muss -wie gesagt- eine materielle Einigung der Beteiligten über die dingliche Rechtsänderung gegeben sein.

41539 DORMAGEN  
Römerstr. 24A  
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037  
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: [notar-dormagen@notarnet.de](mailto:notar-dormagen@notarnet.de)  
Web: [www.notar-dormagen.de](http://www.notar-dormagen.de)

Folgende formellen Voraussetzungen müssen zu einer Eintragung in das Grundbuch nach der Grundbuchordnung vorliegen:

a) Antragsgrundsatz:

Eintragungen im Grundbuch erfolgen grundsätzlich nur auf Antrag (§ 13 GBO). Ein Tätigwerden des Grundbuchamtes von Amts wegen ist die Ausnahme.

Antragsberechtigt ist zunächst derjenige, dessen Recht im Grundbuch betroffen ist, weiterhin jedoch auch der aus der Eintragung Begünstigte (§ 13 Abs. 2 GBO). Ein Eintragungsantrag muss grundsätzlich in öffentlich, d. h. in notariell beglaubigter Form, bei dem Grundbuchamt eingereicht werden (§ 29 GBO). Mit dem Antrag ist die materiell-rechtliche Einigung über die Rechtsänderung nachzuweisen (§ 20 GBO).

§ 15 GBO begründet eine gesetzliche Vermutung, dass der Notar von den Beteiligten ermächtigt ist, Anträge aus von ihm beurkundeten oder beglaubigten Urkunden zu stellen. Weiterhin ist der Notar zu der Einlegung, der Erinnerung oder der Beschwerde gegen eine Zwischenverfügung des Grundbuchrechtspflegers berechtigt.

Die Eintragungsbewilligung hat derjenige abzugeben, dessen grundbuchmäßiges Recht von der Eintragung betroffen wird (§ 19 GBO). Betroffen ist, wessen Rechtsstellung durch die bewilligte Eintragung rechtlich beeinträchtigt wird. Somit ist alleine bewilligungsberechtigt der Rechtsinhaber, dessen Rechtsstellung mit Eintragung durch rechtsgeschäftliche Verfügung übertragen, inhaltlich verändert, belastet oder gelöscht werden soll.

b) Publizitätsgrundsatz:

Die Eintragungen in dem Grundbuch genießen öffentlichen Glauben. Der Rechtsverkehr wird somit in seinem Vertrauen auf die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhaltes des Grundbuches geschützt. Dem Grundbuch ist öffentlicher Glaube für den Schutz des redlichen rechtsgeschäftlichen Erwerbs eines Rechtes an einem Grundstück oder an einem eingetragenen Recht beigelegt (Gutgläubenswirkung).

c) Bestimmtheitsgrundsatz:

Aus Gründen der Rechtssicherheit müssen das vom Rechtsgeschäft betroffene Grundstück, der Berechtigte und der Inhalt von Grundstücksrechten klar und eindeutig festgelegt sein.

d) Typenzwang:

Eingetragen werden können im Grundbuch nur Grundstücksrechte, die vom Gesetz zugelassen sind (numerus clausus der Sachenrechte).

41539 DORMAGEN  
Römerstr. 24A  
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037  
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: [notar-dormagen@notarnet.de](mailto:notar-dormagen@notarnet.de)  
Web: [www.notar-dormagen.de](http://www.notar-dormagen.de)

e) Legalitätsprinzip:

Beim Eintragungsverfahren ist die Zulässigkeit der beantragten Eintragungen nur nach den Erfordernissen des formellen Grundbuchrechts zu überprüfen. Nicht überprüft wird die materiell-rechtliche Wirksamkeit des Rechtsgeschäftes.

f) Vorrangsprinzip:

Nach materiellem Recht richtet sich der Rang von Grundstücksrechten nach der Reihenfolge ihrer Eintragung in das Grundbuch (§ 879 BGB). Dem entspricht formell der Grundsatz, dass die früher beantragte Grundbucheintragung den besseren Rang erhält (§§ 17, 45 GBO). Das Rangverhältnis ist für die Zuteilung in der Zwangsversteigerung von besonderer Bedeutung (siehe erstes Skript unter 2.).

g) Voreintragungsgrundsatz:

Eine Eintragung im Grundbuch soll grundsätzlich nur erfolgen, wenn zunächst der von ihr Betroffene und sein Recht eingetragen sind (§ 39 Abs. 1 GBO). Hiervon gilt insbesondere eine Ausnahme, wenn im Grundbuch noch der Erblasser eingetragen ist und der Erbe eine Eintragungsbewilligung abgibt und hierbei durch Vorlage eines Erbscheines oder eines notariellen Testamentes oder Erbvertrages die Erbfolge auf sich nachweist. In diesem Fall ist eine Voreintragung des Erben nicht erforderlich und der Erbe kann ohne Voreintragung über das Grundstück verfügen.

## Allgemeine Grundsätze des Grundbuchrechts

Das Grundbuchamt des Amtsgerichts ist für die Führung des Grundbuches zuständig.

Die örtliche Zuständigkeit richtet sich alleine nach der Belegenheit des in Frage stehenden Grundstückes ohne Rücksicht auf den Eigentümer und dessen Wohnsitz. Das bei einem Amtsgericht eingerichtete Grundbuchamt ist für alle Grundstücke zuständig, die in diesem Amtsgerichtsbezirk liegen (§ 1 Abs. 1 GBO).

Personell zuständig zur Führung des Grundbuches sind die Rechtspfleger, die Beamte des gehobenen Dienstes sind. Der Grundbuchrichter entscheidet lediglich über Sachen, die ihm von dem Rechtspfleger vorgelegt worden sind, insbesondere bei rechtlich besonders schwierigen Angelegenheiten oder bei der Anwendung ausländischen Rechtes. Er ist weiter zuständig für die Behandlung von Erinnerungen des Notars gegen Entscheidungen und Zwischenverfügungen des Rechtspflegers. Der Urkundsbeamte der Geschäftsstelle führt die von dem Rechtspfleger verfügten Eintragungen im Grundbuch aus und entscheidet über Anträge auf Einsichtnahme in das Grundbuch. Weiterhin nimmt er die Anträge auf Eintragung in das Grundbuch entgegen.

41539 DORMAGEN  
Römerstr. 24A  
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037  
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: [notar-dormagen@notarnet.de](mailto:notar-dormagen@notarnet.de)  
Web: [www.notar-dormagen.de](http://www.notar-dormagen.de)

Das Grundbuch wird als Loseblatt-Grundbuch geführt und ist eingeteilt in Bestandsverzeichnis sowie erste bis dritte Abteilung.

Im **Bestandsverzeichnis** sind diejenigen Grundstücke, die in dem bestimmten Grundbuchblatt geführt werden, jeweils unter einer laufenden Nummer verbucht. Jedes Grundstück ist nach Gemarkung, Flur und Flurücksnummer sowie mit Wirtschaftsart und Lage mit Straße, Hausnummer oder sonstiger ortsüblicher Bezeichnung aufgeführt. In der Veränderungsspalte sind Bestand, Zuschreibungen und Abschreibungen vermerkt. Weiterhin werden im Bestandsverzeichnis Rechte aufgeführt, die für ein herrschendes Grundstück und zu Lasten eines anderen Grundstücks eingetragen sind, z. B. Grunddienstbarkeiten wie Überfahrts- oder Leitungsrechte.

In der **ersten Abteilung** des Grundbuches wird der Eigentümer, bei mehreren Eigentümern auch deren Gemeinschaftsverhältnis (bspw. Eigentümer zu Miteigentumsanteilen, in Erbengemeinschaft oder in Gesellschaft bürgerlichen Rechts) eingetragen. Weiterhin wird in der Spalte 4 der Grund des Erwerbes angegeben, z. B. aufgrund Auflassung, aufgrund Erbscheines oder aufgrund gesellschaftsrechtlicher Übertragungsvorgänge.

Die **zweite Abteilung** dient der Eintragung aller Belastungen des Grundstückes -mit Ausnahme von Hypotheken, Grundschulden oder Rentenschulden, diese sind in Abteilung III des Grundbuches eingetragen-, die sich auf das Eigentum beziehen.

Insbesondere werden in Abteilung II vermerkt: Dienstbarkeiten, Nießbrauch, Vorkaufsrechte, Reallasten, Erbbaurechte, Auflassungsvormerkungen, Vermerke über Testamentsvollstreckung und Nacherbschaft, Konkursvermerke, Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsvermerke sowie Widersprüche gegen die im Grundbuch vermerkte Rechtslage. Das jeweils von der Verfügungsbeschränkung betroffene Grundstück wird in Spalte 2 der zweiten Abteilung bezeichnet. In der Veränderungsspalte Nr. 6 werden Rechtsänderungen, auch bezogen auf die Abteilung III des Grundbuches hinsichtlich des Rangverhältnisses, vermerkt. In Spalte 7 werden Lösungsvermerke eingetragen.

In **Abteilung III** des Grundbuches werden die Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden einschließlich der sich auf diese Rechte beziehenden Vermerke eingetragen.

In Spalte 2 ist das betroffene Grundstück vermerkt, in Spalte 3 ist der Betrag des Rechtes zu vermerken, in Spalte 4 sein näherer Inhalt einschließlich der dinglichen Zinsen, einer etwaigen Nebenleistung, der Angabe des Gläubigers, einer Zwangsvollstreckungsunterwerfung sowie einer etwaigen Mithaft von anderen Grundstücken. Bei Hypotheken oder Grundschulden, die nur als solche bezeichnet sind, handelt es sich um Briefrechte; bei Buchrechten muss der Briefausschluss ausdrücklich vermerkt sein. In Spalten 6 und 7 sind der Betrag und die Abtretung an einen anderen Gläubiger vermerkt, in Spalten 8 und 9 sind der Betrag und die Löschung des jeweiligen Rechtes eingetragen.

Eintragungsnachrichten sind zu versenden von dem Grundbuchamt an den beantragenden Notar, den Antragsteller, den eingetragenen Eigentümer sowie an alle aus dem Grundbuch ersichtlichen Personen, die durch die Eintragung begünstigt oder von ihr betroffen sind. Somit sind als Betroffene zu benachrichtigen bei der Eintragung eines neuen Eigentümers auch diejenigen, für die eine Grundpfandrecht im Grundbuch eingetragen ist. Keine Nachricht von

41539 DORMAGEN  
Römerstr. 24A  
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037  
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: [notar-dormagen@notarnet.de](mailto:notar-dormagen@notarnet.de)  
Web: [www.notar-dormagen.de](http://www.notar-dormagen.de)

einem Eigentumswechsel erhalten jedoch Berechtigte aus Dienstbarkeiten und Vorkaufsrechten.

## **2. Das Liegenschaftskataster**

Im Liegenschaftskataster werden die Grundstücke mit der Lagebezeichnung, Nutzungsart und Fläche eingetragen. In dem Katasterkartenwerk befinden sich die nach Vermessung erstellten Katasterkarten.

Das Liegenschaftskataster wird durch Übernahme aller Veränderungen auf dem aktuellen Stand gehalten. Veränderungen können sich hierbei einmal grundstücksbezogen ergeben, nämlich im Bestand und in der Begrenzung der Flurstücke, in der Beschreibung der Nutzungsart, in der Gemeindezugehörigkeit und in der Berichtigung von Flächen oder sonstigen Aufnahmefehlern sowie hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse. Grundstücksbezogene Veränderungen und Berichtigungen werden durch Veränderungsnachweise beschrieben und aufbereitet.

Insbesondere bei der Vermessung eines Grundstückes in Teilflächen wird ein Veränderungsnachweis erstellt.

Nach Erstellung eines Veränderungsnachweises teilen die Katasterbehörden dem Grundbuchamt Änderungen des Liegenschaftskatasters durch Übersendung des Veränderungsnachweises mit. Diese Unterlagen übernimmt das Grundbuchamt von Amts wegen und schreibt die Grundbücher entsprechend fort.

## **3. Einzelne dingliche Rechte an Grundstücken**

### **3.1 Nießbrauch**

Mit dem Nießbrauch (§§ 1030 bis 1067 BGB) wird ein Grundstück in der Weise belastet, dass der Berechtigte sämtliche Nutzungen daraus ziehen darf. Der Nießbraucher ist somit wirtschaftlicher Eigentümer.

Der Nießbrauch ist ein persönliches und dingliches Recht, kann also nicht für den jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks bestellt werden. Er erstreckt sich auf sämtliche Nutzungen, sofern nicht einzelne Nutzungen ausdrücklich ausgeschlossen sind.

Der Nießbrauch an Grundstücken entsteht durch Einigung und Eintragung im Grundbuch. Er ist weder übertragbar noch vererblich und erlischt mit dem Tode des Berechtigten. Der Nießbrauch kann an dem Anteil eines Miteigentümers bestellt werden und er kann weiterhin als Berechtigung zur Nutzung bzw. Nutzungsziehung einer bestimmten Quote bestellt werden. Ein Quotennießbrauch ist die Bestellung eines Nießbrauches an einem ganzen Grundstück, jedoch nur zu einem bestimmten Bruchteil. Dies bedeutet, dass hinsichtlich der Einnahmerezzielung bspw. lediglich die Einnahmen hinsichtlich der Hälfte des Hauses dem Nießbraucher zustehen. In diesem Fall stehen Besitz, Verwaltung und Ertrag dem Eigentümer und dem Nießbraucher gemeinschaftlich zu im Gegensatz zu einem Vollnießbrauch. In dem Fall des Vollnießbrauchs stehen Besitz, Verwaltung und Ertrag dem Nießbraucher alleine zu.

41539 DORMAGEN  
Römerstr. 24A  
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037  
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: [notar-dormagen@notarnet.de](mailto:notar-dormagen@notarnet.de)  
Web: [www.notar-dormagen.de](http://www.notar-dormagen.de)

Im Hinblick auf die Zwangsversteigerung des Grundstückes ist auf die richtige Rangstelle des Nießbrauchs zu achten. Lediglich wenn der Nießbrauch in das geringste Gebot aufgenommen wird, bleibt er auch nach dem Zuschlag bestehen. Anderenfalls erlischt er mit dem Zuschlag und an seine Stelle tritt nach § 92 ZVG der Anspruch auf Wertersatz aus dem Erlös, der durch Zahlung einer Geldrente zu leisten ist, die dem kapitalisierten Jahreswert gleichkommt. Eine vorzeitige Auszahlung des Gesamtkapitals ist jedoch nicht möglich.

Grundpfandrechtsgläubiger verlangen jedoch regelmäßig, dass der Nießbrauch im Rang nach einem der Finanzierung dienenden Grundpfandrecht eingetragen wird. Zur Sicherung des Nießbrauchers sollte die Eintragung einer Löschungsvormerkung bei der Grundschuld eingetragen werden. Hierdurch werden sämtliche durch die teilweise oder völlige Tilgung des Grundpfandrechtes entstehenden Löschungsansprüche für den Nießbraucher gesichert und es wird vermieden, dass das Grundpfandrecht hinsichtlich der Höhe der Tilgung neu valuiert werden kann.

Dem Nießbraucher stehen der unmittelbare Besitz, die Verwaltung und die Nutzungen zu. Nach den gesetzlichen Vorschriften hat der Nießbraucher nur die gewöhnlichen Ausbesserungen und Erneuerungen an den dem Nießbrauch unterliegenden Gegenständen auf seine Kosten vorzunehmen. Zu den privatrechtlichen Lasten, die der Nießbraucher zu tragen hat, gehören die Zinsen, nicht jedoch die laufenden Tilgungsbeträge für die im Grundbuch eingetragenen Grundpfandrechte und den Grundbesitz betreffenden Verbindlichkeiten.

Jedoch kann auch vereinbart werden, daß der Nießbraucher verpflichtet ist, wie ein Eigentümer außergewöhnliche Ausbesserungen und Erneuerungen auf seine Kosten vornehmen zu lassen. In diesem Fall hat er als privatrechtliche Lasten neben den Zinsen auch die laufenden Tilgungsbeträge für die dem Nießbrauch jeweils im Rang vorgehenden Grundpfandrechte zu tragen.

Bei dem Nießbrauch an einer Eigentumswohnung ist der Nießbraucher zuständig in allen Fällen der Verwaltung, des Gebrauchs und der Nutzung des Wohnungseigentums, insbesondere besitzt der Nießbraucher auch das Stimmrecht in der Wohnungseigentümersammlung.

In vielen Fällen ist der Nießbrauch auf die Lebenszeit des Berechtigten beschränkt. Diese Konstellation ergibt sich häufig bei Schenkungsverträgen, in denen die Eltern dem Kind Grundbesitz übertragen und sich den lebenslänglichen Nießbrauch vorbehalten. Da nach Erlöschen des Nießbrauchs durch den Tod des Berechtigten noch Einzelleistungen aus der Zeit vor dem Erlöschen des Rechtes rückständig sein können, ist grundsätzlich für die Löschung des Nießbrauchs im Grundbuch eine Bewilligung des Rechtsnachfolgers des Berechtigten - hier sämtliche Erben der Eltern - erforderlich, sofern die Löschung vor dem Ablauf eines Sperrjahres nach dem Tode des Berechtigten erfolgen soll. Der dies regelnde § 23 GBO schützt auf diese Weise den Rechtsnachfolger des Berechtigten vor der sonst möglichen Löschung des Stammrechtes im Grundbuch alleine aufgrund einer Sterbeurkunde und damit vor der Gefahr, die grundbuchliche Sicherung der rückständigen Leistungen aus dem Stammrecht zu verlieren. Daher wird im Grundbuch ein Löschungserleichterungsvermerk nach § 23 Abs. 2 GBO eingetragen mit dem Inhalt, dass zur Löschung des betreffenden Rechtes der Nachweis des Todes des Berechtigten genügt. Durch den Löschungserleichterungsvermerk wird das Interesse des Grundstückseigentümers an einer möglichst problemlosen Verwertung des Grundbesitzes nach dem Tod des Berechtigten gesichert. Da die Beschaffung von Löschungs-

41539 DORMAGEN  
Römerstr. 24A  
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037  
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: [notar-dormagen@notarnet.de](mailto:notar-dormagen@notarnet.de)  
Web: [www.notar-dormagen.de](http://www.notar-dormagen.de)

bewilligungen der Erben des Berechtigten und von deren Rechtsfolgenachweis mit Zeitverlusten und Schwierigkeiten verbunden sein kann, ermöglicht der § 23 Abs. 2 GBO eine Löschung alleine aufgrund einer Sterbeurkunde, d. h. eines Unrichtigkeitsnachweises.

Ein weiterer Anwendungsfall eines Löschungserleichterungsvermerkes ist die Eintragung einer Rentenreallast oder eines Altenteils.

### **3.2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, insbesondere das Wohnungsrecht**

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist ein beschränktes dingliches Recht an einem Grundstück und steht lediglich einer bestimmten natürlichen oder juristischen Person und nicht dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstückes zu. Steht eine Dienstbarkeit dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstückes zu, so handelt es sich um die nachstehend zu 3.3. behandelte Dienstbarkeit.

Ein Hauptfall der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ist die Einräumung eines Wohnungsrechtes (§ 1093 BGB).

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit entsteht durch Einigung und Eintragung im Grundbuch. Sie ist nicht übertragbar (§ 1092 Abs. 1 S. 1 BGB). Sofern der Berechtigte wegfällt, erlischt die persönliche Dienstbarkeit; Hauptfall ist das Versterben des Wohnungsberechtigten, wobei das Wohnungsrecht automatisch erlischt.

In der Vereinbarung des Wohnungsrechtes ist die sogenannte Ausübungsstelle, d. h. die dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume, genau zu bezeichnen. Ansonsten ist eine Eintragung nicht möglich und eine Feststellung in der Zwangsversteigerung, welche Räume dem Wohnungsrecht unterliegen, ebenfalls nicht möglich. Weiterhin ist zu regeln, ob das Wohnungsrecht unentgeltlich ist oder lediglich gegen Zahlung eines Entgelts eingeräumt wird. Auch muss bestimmt werden, ob die Ausübung des Wohnungsrechtes an Dritte überlassen werden darf. Der Wohnungsberechtigte ist zwar gesetzlich befugt, seine Familie sowie die zur standesgemäßen Bedienung und zur Pflege erforderlichen Personen in die Wohnung aufzunehmen (§ 1093 Abs. 2 BGB). Auch ist es nach dem Inhalt der gesetzlichen Regelung möglich, dass der Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft in die Wohnung aufgenommen wird, wenn beide Partner unverheiratet sind und das Verhältnis auf Dauer angelegt ist, insbesondere wenn die Lebensgemeinschaft schon längere Zeit Bestand hat (BGHZ 84, 36). Daher sollte der Kreis der Personen, welche in die dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume aufgenommen werden dürfen, als Inhalt des Wohnungsrechtes vertraglich geregelt werden. Sofern dem Wohnungsberechtigten jedoch erlaubt wird, das Wohnungsrecht zur Ausübung an Dritte zu überlassen, besteht keine Eingrenzung des Kreises der Nutzungsberechtigten mehr. Hierbei ist jedoch zu bedenken, dass ein Wohnungsrecht, das zur Ausübung an Dritte überlassen werden kann, möglicherweise an den Sozialhilfeträger überleitungsfähig ist und dass ein solches Wohnungsrecht von einem Gläubiger des Wohnungsberechtigten gepfändet werden kann (§ 857 Abs. 3 ZPO). Für die Erhaltung der als Wohnung überlassenen Räume in ihrem wirtschaftlichen Bestand hat der Wohnungsberechtigte zu sorgen (§§ 1041 S. 1 und 1093 Abs. 1 BGB). Erforderliche Maßnahmen (Reparaturen usw.) hat er daher auf eigene Kosten auszuführen. Ausbesserungen und Erneuerungen obliegen ihm jedoch nur insoweit, als sie zur gewöhnlichen Unterhaltung der Räume gehören. Eine Verpflichtung des Wohnungsberechtigten gegenüber dem Eigentümer, eine außergewöhnliche Ausbesserung oder Erneuerung auf seine Kosten vorzunehmen, besteht lediglich in dem Fall einer entsprechenden vertraglichen Ver-

41539 DORMAGEN  
Römerstr. 24A  
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037  
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: [notar-dormagen@notarnet.de](mailto:notar-dormagen@notarnet.de)  
Web: [www.notar-dormagen.de](http://www.notar-dormagen.de)

einbarung. Die öffentlichen und privaten Lasten des Gebäudeteiles, der als Wohnung benutzt wird (öffentliche Lasten beispielsweise Grundsteuer und Brandversicherung; privatrechtliche Lasten beispielsweise Zinsen von Grundpfandrechten) hat der Eigentümer zu tragen. Diese Kosten können dem Wohnungsberechtigten nur bei einer besonderen Vereinbarung von dem Eigentümer auferlegt werden. Weiterhin sollte geregelt werden, dass der jeweilige Eigentümer verpflichtet ist, die Wohnung so zu erhalten, dass sie jederzeit bewohnbar und beheizbar ist. Die privatrechtlichen Kosten und öffentlichen Abgaben, die dem Wohnungsberechtigten durch die Ausübung des Wohnungsrechts entstehen (beispielsweise Nebenkosten für Wasser, Müllabfuhr, Kosten für Beleuchtung und Beheizung der Räume, Haftpflichtversicherung) muss jedoch der Wohnungsberechtigte selbst tragen. Der Wohnungsberechtigte sollte verpflichtet werden, die Räume in einem jederzeit gut bewohnbaren Zustand zu erhalten und die entsprechend vorbezeichneten Kosten zu tragen.

### 3.3 Grunddienstbarkeiten

Die Grunddienstbarkeit (§§ 1018 bis 1029 BGB) ist das subjektive-dingliche Nutzungsrecht an einem Grundstück (§ 1018 BGB). Berechtigt zur Ausübung ist der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks - im Unterschied zu der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, bei der nur eine jeweilige Person berechtigt ist -, belastet ist das dienende Grundstück.

Die Belastung muss einen Vorteil für das herrschende Grundstück darstellen, darf aber die Benutzungsmöglichkeit des dienenden Grundstücks nicht völlig ausschöpfen. In diesem Fall liegt ein Nießbrauch vor. Häufige Grunddienstbarkeiten sind Wegerechte, Leitungsrechte, Bebauungsbeschränkungen, Sicherung von Nachbarrechten oder von Wettbewerbsbeschränkungen, beispielsweise Bierlieferungsverpflichtungen.

Die Grunddienstbarkeit ist auf dem Blatt des belasteten Grundstücks im Grundbuch einzutragen. Darüber hinaus kann die Grunddienstbarkeit auch im Bestandsverzeichnis des herrschenden Grundstücks vermerkt werden. Dies hat den Vorteil, dass sich das Bestehen des Rechts auch aus dem Grundbuch des herrschenden Grundstücks ergibt und dass zur Änderung oder Löschung des Rechts an dem belasteten Grundstück die Zustimmung aller am herrschenden Grundstück Berechtigten erforderlich ist. Die Grunddienstbarkeit ist Bestandteil des herrschenden Grundstücks und geht auf jeden Rechtsnachfolger des herrschenden und des dienenden Grundstücks über.

Soll ein Wegerecht oder überhaupt ein dingliches Recht gelöscht werden, das bei einer Aufteilung eines hiermit belasteten Gesamtgrundstücks auf mehrere Einzelparzellen auf diese übergegangen ist, das tatsächlich jedoch nur noch ein einzelnes Teilgrundstück belastet, muss die Löschungsbewilligung des Eigentümers desjenigen Grundstücks beigebracht werden, das nicht mehr von der Ausübungsstelle des Wegerechtes betroffen ist. Häufig - vor allem bei einer schon lange Zeit zurückliegenden Teilung des Gesamtgrundstücks- ist es jedoch nicht mehr nachvollziehbar und bei der Vielzahl der neuen Eigentümer der aus diesem Gesamtgrundstück hervorgegangenen Eigentümer auch nicht praktisch, die Löschungsbewilligungen aller Eigentümer der von der Ausübungsstelle nicht mehr betroffenen Eigentümer beizubringen. In diesem Fall kann ein sog. „Unschädlichkeitszeugnis“ des Katasteramtes beigebracht werden, in dem aufgrund der Katasterpläne und der Eintragungsbewilligung von dem Katasteramt bestätigt wird, dass bestimmte fortgeschriebene Grundstücke nicht mehr der Ausübungsstelle des Wegerechtes unterliegen. In diesem Fall kann das Wegerecht auf den nicht

41539 DORMAGEN  
Römerstr. 24A  
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037  
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: [notar-dormagen@notarnet.de](mailto:notar-dormagen@notarnet.de)  
Web: [www.notar-dormagen.de](http://www.notar-dormagen.de)

mehr betroffenen Grundstücken auch ohne die Löschungsbewilligung aller Eigentümer im Grundbuch gelöscht werden.

Durch eine sog. Bezugnahme auf eine Eintragungsbewilligung wird ein Wegerecht, jedoch auch jedes andere dingliche Recht, das einen längeren Inhalt hat, im Grundbuch eingetragen. Hierdurch wird ein längerer Eintragungstext vermieden. Wenn sich somit der Inhalt des eingetragenen Rechtes nicht schon aus der schlagwortartigen Bezeichnung im Grundbuch (z.B. Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) ergibt, muss daher der in der Grundakte befindliche Eintragungstext hinzugezogen werden.

### 3.4 Reallasten

Mit der Reallast (§§ 1105 bis 1112 BGB) wird das Grundstück in der Weise belastet, dass dem Berechtigten wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind, wie beispielsweise Geldrenten, Lieferung von Naturalien oder die Gewährung einer Pflegeleistung (§ 1105 Abs. 1 BGB).

Die Reallast unterscheidet sich von der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit dadurch, dass sie auf ein Handeln des Verpflichteten gerichtet ist, die Dienstbarkeit hingegen auf das Dulden von Nutzungen des Berechtigten durch den Eigentümer. Die Reallast kann zugunsten einer natürlichen oder juristischen Person (subjektiv-persönliche Reallast, § 1105 Abs. 1 BGB) oder zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks (subjektiv-dingliche Reallast, § 1105 Abs. 2 BGB) bestellt werden.

Der Eigentümer des Grundstücks haftet dem Berechtigten für die Einzelleistungen (§ 1107 BGB) auch persönlich (§ 1108 BGB). Der Berechtigte kann jedoch zum Zweck seiner Befriedigung in das Grundstück und die mithaftenden Gegenstände vollstrecken.

Sinnvollerweise sollte die durch eine Reallast gesicherte Rentenzahlung wertgesichert sein, d. h. an das Gehalt eines Landesbeamten einer bestimmten Besoldungsgruppe oder an den Lebenshaltungskostenindex des Statistischen Bundesamtes für eine bestimmte Personengruppe gebunden werden.

Bei einer Wertsicherung durch Bezugnahme auf die Steigerungsraten des Lebenshaltungskostenindexes (früheres Statistisches Bundesamt) gilt folgendes: Wertsicherungsvereinbarungen sind zulässig, sofern es sich um wiederkehrende Zahlungen handelt, die auf die Lebenszeit des Gläubigers oder zumindest auf die Dauer von 10 Jahren oder bis zum Erreichen der Erwerbsfähigkeit oder eines bestimmten Ausbildungszieles des Empfängers gerichtet sind.

Bei einer Zwangsversteigerung des belasteten Grundbesitzes wegen der rückständigen Einzelleistungen aus einer durch eine Reallast gesicherten Rente wird die Reallast gelöscht, da diese dann nicht in das geringste Gebot fällt.

Zunächst werden also aus dem Versteigerungserlös entnommen die rückständigen Rentenleistungen. Hinsichtlich der zukünftigen Rentenleistungen tritt als Ersatzanspruch bei einer Reallast von unbestimmter Dauer (beispielsweise auf die Lebensdauer des Berechtigten) gemäß §§ 92 Abs. 2, 121 ZVG ein Deckungskapital. Dieses richtet sich nach dem Jahreswert der Rente, wie er sich aus dem Vollstreckungstitel ergibt, multipliziert mit der statistischen Lebenserwartung, die jedoch nicht höher als der 25-fache Jahresbetrag sein darf. Das hierin liegende Risi-

41539 DORMAGEN  
Römerstr. 24A  
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037  
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: [notar-dormagen@notarnet.de](mailto:notar-dormagen@notarnet.de)  
Web: [www.notar-dormagen.de](http://www.notar-dormagen.de)

ko, dass der Versteigerungserlös, der auf die Reallast entfällt, wesentlich geringer sein kann als das Deckungskapital, kann lediglich dadurch beseitigt werden, daß bei einer Verrentung eines Kaufpreises eine Höchstbetragssicherungshypothek zugunsten des Veräußerers eingetragen wird. Aus dem Deckungskapital ist sodann in Zukunft die monatliche Rente zu zahlen. Eine andere Auszahlung, insbesondere eine Auszahlung des ganzen Deckungskapitals in Form der gesamten kapitalisierten Renten ist wegen der Möglichkeit des vorherigen Versterbens des Berechtigten vor Erreichen des statistischen Lebensendes nicht möglich.

### **3.5 Verwaltungs- und Benutzungsregelungen**

Vereinbarungen von Miteigentümern zu Bruchteilen, in denen die Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Grundstücks abweichend von den gesetzlichen Vorschriften (§§ 743 bis 745 BGB) geregelt ist, können als Belastung des jeweiligen Miteigentumsanteils zugunsten des berechtigten Miteigentümers in das Grundbuch eingetragen werden (§ 1010 Abs. 1 BGB). Dasselbe gilt für den vertraglich vereinbarten Ausschluss des Rechtes, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Solche Vereinbarungen wirken auch gegen den Sondernachfolger eines Miteigentümers, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind.

### **3.6 Grundpfandrechte**

Unter den Oberbegriff Grundpfandrecht werden Hypothek, Grundschuld und Rentenschuld zusammengefasst.

Aus einem Grundpfandrecht ist der Berechtigte bei Nichterfüllung einer Geldforderung berechtigt, in den belasteten Grundbesitz zu vollstrecken. Der Grundpfandrechtsgläubiger geht den nicht dinglich gesicherten Gläubigern im Falle der Zwangsversteigerung, des Zwangsverwaltungs- oder Konkursverfahrens vor.

Das Gesetz unterscheidet zwischen Brief- und Buchrechten.

Ein Buchrecht entsteht durch Einigung und Eintragung im Grundbuch, während ein Briefrecht zusätzlich die Ausstellung und Übergabe einer Urkunde voraussetzt (§§ 1116, 1117 BGB). Den Grundschuldbrief stellt das für das belastete Grundstück zuständige Grundbuchamt aus. Der Grundschuldbrief soll den Umlauf des Grundpfandrechtes im rechtsgeschäftlichen Verkehr erleichtern.

Dem Grundpfandrechtsgläubiger steht zu der dingliche Anspruch auf Zwangsversteigerungsbefriedigung aus dem Grundstück und den mithaftenden Gegenständen, insbesondere dem Grundstückszubehör. Weiterhin steht dem Grundpfandrechtsgläubiger zu der persönliche Anspruch auf Zwangsvollstreckung gegen den Gläubiger in sein gesamtes Vermögen.

#### **a) Hypothek**

Die Eigenart der Hypothek - im Unterschied zur Grundschuld - liegt darin, dass die Höhe der Hypothek beeinflusst wird durch die Höhe der Forderung. Weiterhin geht mit Abtretung der Forderung auch die Hypothek über (§ 1153 Abs. 1 BGB). Ist die Forderung durch eine

41539 DORMAGEN  
Römerstr. 24A  
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037  
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: [notar-dormagen@notarnet.de](mailto:notar-dormagen@notarnet.de)  
Web: [www.notar-dormagen.de](http://www.notar-dormagen.de)

Briefhypothek gesichert, bedarf deren Übertragung eines Vertrages über die Abtretung der Forderung und der Übergabe des Hypothekenbriefes (§ 1154 Abs. 1 BGB). Die Abtretung ist dem Grundbuchamt durch beurkundete oder beglaubigte Erklärung nachzuweisen. Der Hypothekenbrief ist vorzulegen. Durch Befriedigung der gesicherten Forderung geht die Hypothek in Höhe der Befriedigung auf den Eigentümer als Eigentümergrundschuld über (§§ 1163 Abs. 1 S. 2, 1177 Abs. 1 BGB). Daher ist eine Neuvaluierung einer Hypothek im Umfang seiner Tilgung nicht möglich. Dies unterscheidet die Hypothek von der Grundschuld, bei der - wie nachstehend beschrieben - in dem Umfang der Tilgung eine Neuvaluierung erfolgen kann.

Für eine Verwertung des Grundstücks im Wege der Zwangsvollstreckung benötigt der Hypothekengläubiger einen Vollstreckungstitel, der gegen den Grundstückseigentümer auf Duldung der Zwangsvollstreckung wegen der Hypothek gerichtet ist. Ein solcher Vollstreckungstitel ist regelmäßig in der notariellen Bestellsurkunde über die Hypothek enthalten.

Bei einer Gesamthypothek besteht die Hypothek an mehreren Grundstücken, und zwar derart, dass jedes dieser Grundstücke für die ganze Forderung haftet (§ 1132 Abs. 1 S. 1 BGB). Bei der Eintragung in dem jeweiligen Grundbuchblatt wird kenntlich gemacht, in welchen Grundbuchblättern mithaftende Grundstücke eingetragen sind („Mithaft besteht in Blatt ...“).

Im Unterschied hierzu ist eine Grundschuld von dem Bestehen und der Höhe der Forderung unabhängig.

Die rechtsgeschäftlich bestellte Hypothek entsteht durch Einigung der Beteiligten und Eintragung in das Grundbuch (§873 Abs. 1 BGB); bei einer Briefhypothek ist außerdem die Übergabe des Hypothekenbriefes (§ 1117 BGB) erforderlich.

Eine Hypothek kann auch durch eine Zwangsvollstreckung wegen einer Geldforderung in ein Grundstück erfolgen durch Eintragung einer Sicherungshypothek im Grundbuch (§§ 866 ff., 932 ZPO).

Belastungsobjekt ist das Grundstück, es können jedoch auch ideelle Miteigentumsanteile an Grundstücken, Wohnungs- und Teileigentumseinheiten sowie Erbbaurechte belastet werden. Für die Hypothek haften insbesondere das Grundstück und seine wesentlichen Bestandteile sowie das Zubehör des Grundstücks, wenn dieses im Eigentum des Grundstückseigentümers steht. Ist das für die Hypothek haftende Grundstück versichert, werden auch dem Eigentümer des Grundstücks zustehende Versicherungsforderungen von der Hypothekhaftung erfaßt. Ist das Grundstück vermietet oder verpachtet, so haften für die Hypothek auch die Miet- oder Pachtzinsen (§ 1123 Abs. 1 BGB). Ist mit dem Eigentum an dem Grundstück ein Recht auf wiederkehrende Leistungen (z. B. Reallasten und Renten) verbunden, erfaßt die Hypothekhaftung auch diese Ansprüche (§ 1126 BGB).

## **b) Grundschuld**

Die Grundschuld unterscheidet sich von der Hypothek dadurch, dass sie nicht akzessorisch, d. h. nicht vom Bestehen einer Forderung abhängig ist.

Für die Entstehung gilt das zur Buch- und Briefhypothek Ausgeführte entsprechend, jedoch ist eine schuldrechtliche Forderung nicht Voraussetzung für die Entstehung der Grundschuld und kann die Grundschuld nicht durch Übertragung der gesicherten Forderung übertragen

41539 DORMAGEN  
Römerstr. 24A  
(Ecke Helbüchelstraße)

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037  
Telefax: (02133) 24 48 27

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

E-Mail: [notar-dormagen@notarnet.de](mailto:notar-dormagen@notarnet.de)  
Web: [www.notar-dormagen.de](http://www.notar-dormagen.de)

werden. Vielmehr ist eine gesonderte Übertragung der Grundschuld erforderlich. Weiterhin gilt für den Gegenstand und den Umfang der Haftung das für die Hypothek Ausgeführte entsprechend.

41539 DORMAGEN  
Römerstr. 24A  
(Ecke Helbüchelstraße)

41520 DORMAGEN • Postfach 10 02 40

Telefon: (02133) 46 036 o. 46 037  
Telefax: (02133) 24 48 27

E-Mail: [notar-dormagen@notarnet.de](mailto:notar-dormagen@notarnet.de)  
Web: [www.notar-dormagen.de](http://www.notar-dormagen.de)