

EUROPA-FACHBUCHREIHE
für wirtschaftliche Bildung

Notarfachkunde

Grundstücksrecht und Grundstücksverträge

Dr. Lange-Parpart

3. Auflage

VERLAG EUROPA-LEHRMITTEL
Nourney, Vollmer GmbH & Co. KG
Düsselberger Straße 23
42781 Haan Gruiten

Europa-Nr.: 96722



Autor:

Dr. Stefan Lange-Parpart, Leverkusen-Opladen

3. Auflage 2018

Druck 5 4 3 2

Alle Drucke derselben Auflage sind parallel einsetzbar, da sie bis auf die Behebung von Druckfehlern untereinander unverändert sind.

ISBN 978-3-8085-4581-2

Alle Rechte vorbehalten. Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der gesetzlich geregelten Fälle muss vom Verlag schriftlich genehmigt werden.

© 2018 by Verlag Europa-Lehrmittel, Nourney, Vollmer GmbH & Co. KG, 42781 Haan-Gruiten
<http://www.europa-lehrmittel.de>

Umschlag und Satz: Typework Layoutsatz & Grafik GmbH, 86167 Augsburg

Umschlagkonzept: tiff.any GmbH, 10999 Berlin

Umschlagfoto: Miks Mihails Ignats – shutterstock.com

Druck: CPI books GmbH, 25917 Leck

Vorwort

Die **Notarfachkunde** bezieht sich auf einen Ausbildungsberuf, der höchste Anforderungen an die Auszubildenden stellt – sowohl im Hinblick auf den Umfang der Ausbildungsinhalte als auch im Hinblick auf deren Komplexität.

Die Ausbildungsinhalte könnten vielgestaltiger kaum sein. Die angehenden **Notarfachangestellten** müssen über Kenntnisse verfügen in den Bereichen

- Berufsrecht und Beurkundungsrecht
- Familienrecht und Erbrecht
- Vereinsrecht
- Grundstücksrecht und Grundstücksverträge
- Handels- und Gesellschaftsrecht
- Kostenrecht.

Und für dieses „Mammutprogramm“ stehen nicht mehr als drei Ausbildungsjahre zur Verfügung – wohlgedenkt drei Ausbildungsjahre im dualen System, von denen in der Regel wöchentlich drei Tage im Büro und zwei Tage in der Berufsschule absolviert werden.

In der ebenfalls dreijährigen dualen Ausbildung zum **Rechtsanwalts- und Notarfachangestellten** dominieren rechtsanwaltsfachkundliche Inhalte. Notarfachkundliche Inhalte können daneben zwangsläufig nur unter besonderer Schwerpunktsetzung vermittelt werden.

Wer in relativ kurzer Zeit ein so anspruchsvolles Ausbildungsprogramm zu absolvieren hat, ist in besonderem Maße auf **geeignete Ausbildungsliteratur** angewiesen. Geeignete Ausbildungsliteratur ist in der Notarfachkunde allerdings rar. Ohne Zweifel gibt es einige sehr gute Bücher – Handbücher und Arbeitshilfen für den Praktiker und Bücher zur Prüfungsvorbereitung für den Auszubildenden am Ende seiner Lehre. Diese Bücher können aber echte Lehrbücher nicht ersetzen. Darunter verstehe ich Bücher, die die Bedürfnisse der Auszubildenden in der Lernphase – vor Eintritt in die Prüfungsvorbereitung – in den Mittelpunkt stellen. Das vorliegende Buch versteht sich als **echtes Lehrbuch für angehende Notarfachangestellte und für angehende Rechtsanwalts- und Notarfachangestellte**.

Es ist der **zweite Band einer Lehrbuchreihe**. Dieser Band ist dem **Grundstücksrecht** und den **Grundstücksverträgen** gewidmet.

Allen Bänden dieser Lehrbuchreihe ist **ein praxisorientierter Ansatz der Wissensvermittlung** gemeinsam: Die Ausbildungsinhalte werden in dem Sachzusammenhang vermittelt, in dem die Auszubildenden in der Praxis mit ihnen konfrontiert werden. Der **Lernzusammenhang** im Buch **entspricht** den aus dem Büro bekannten **Arbeitsabläufen**. Das im Lehrbuch vermittelte Wissen ist ohne weitere Transferleistung für die Praxis verwertbar. Und zu fachlichen Problemen, die bei der praktischen Arbeit im Büro auftreten, können die Auszubildenden ohne weitere Transferleistung im Buch nachlesen.

Der praxisorientierte Ansatz der Wissensvermittlung tritt vor allem im zweiten und dritten Teil des Buches deutlich zu Tage. Es wird dort – wie man dieses aus der Notariatspraxis kennt – zwischen der inhaltlichen Gestaltung und der Abwicklung von Grundstücksverträgen unterschieden. Noch dazu werden die Probleme des Inhalts und der Abwicklung im Lehrbuch systematisch in der Reihenfolge abgearbeitet, wie „Vorbereiter“ und „Abwickler“ in der Praxis mit ihnen konfrontiert werden. Das Buch lädt dazu ein, sich hineinzusetzen in die **Perspektive der praktisch tätigen Notarfachangestellten**, die mit der Urkundenvorbereitung und mit der Urkundenabwicklung betraut sind.

Der Verfasser dankt dem Verlag für die Ermöglichung des Projekts und die hervorragende Unterstützung.

Leverkusen-Opladen im Februar 2018

Dr. Stefan Lange-Parpart

Wenn im vorliegenden Buch vom „Notar“ und vom „Notarfachangestellten“ gesprochen wird, so sind damit sinngemäß auch die „Notarin“ und die „Notarfachangestellte“ gemeint. Die Verwendung nur der männlichen Form verfolgt ausschließlich das Ziel besserer Verständlichkeit. Eine Diskriminierung der Frau liegt dem Verfasser fern.

Das vorliegende Buch hat den Bearbeitungsstand 1. Februar 2018.

Teil 1: Grundstücksrecht

Einleitung	12	b) Praktischer Umgang mit dem Hofvermerk	50
A. Allgemeiner Teil (1): Zweck des Grundbuchs	13	5. Freigabevermerk	51
I. Zweck des Grundbuchs	13	D. Bestandsverzeichnis	52
1. Grundbuch als öffentliches Grundstücksregister	13	I. Inhalt und Aufbau des Bestandsverzeichnisses	52
2. Inhalt des Grundbuchs	14	1. Inhalt des Bestandsverzeichnisses	52
3. Abschließende Betrachtung zum Zweck des Grundbuchs	20	2. Aufbau des Bestandsverzeichnisses	53
II. Mittel zum Zweck: Prinzip der konstitutiven Eintragung	21	II. Grundstücke	55
III. Aus dem Zweck abgeleitete rechtliche Folgen	22	1. Grundstücksbegriffe	55
1. Gutgläubiger Erwerb von Grundstücksrechten	23	a) Grundstück im katastrertechnischen Sinne	55
2. Grenzen des gutgläubigen Erwerbs von Grundstücksrechten	25	b) Grundstück im Rechtssinne	56
a) Bösgläubigkeit und Widerspruch	25	c) Zur Vertiefung: Unterschied zwischen dem Grundstück im katastrertechnischen Sinne und dem Grundstück im Rechtssinne	57
b) Rechtsgeschäftlicher Erwerb	25	d) Grundstück im natürlichen Sinne	58
c) Nicht-eintragungsfähige Rechte	27	2. Grundstücksteilung	59
B. Allgemeiner Teil (2): Grundbuch und Grundbuchamt	28	a) Begriff der Grundstücksteilung	59
I. Grundbuch	28	b) Zweck der Grundstücksteilung	61
1. Kleine Geschichte des Grundbuchs: Rückblick und Ausblick	28	c) Voraussetzungen der Grundstücksteilung	62
a) Rückblick	28	d) Rechtliche Folgen der Grundstücksteilung	64
b) Ausblick	29	3. Verbindung von Grundstücken	64
2. Systematik des Grundbuchs	30	a) Begriff der Grundstücksverbindung	64
a) Gliederung des Grundbuchs	30	b) Zweck der Grundstücksverbindung	66
b) Eintragung von Löschungen im Grundbuch	33	c) Voraussetzungen der Grundstücksverbindung	67
II. Grundbuchamt	35	d) Rechtliche Folgen der Grundstücksverbindung	71
1. Zuständigkeit des Grundbuchamtes	35	e) Kriterien für die Wahl des richtigen Mittels bei der Grundstücksverbindung	72
2. Mitarbeiter des Grundbuchamtes	35	III. Sonstige Eintragungen im Bestandsverzeichnis	76
a) Organe des Grundbuchamtes	35	1. Miteigentumsanteile	76
b) Sonstige Mitarbeiter	38	2. Subjektiv-dingliche Rechte („Herrschervermerke“)	79
3. Entscheidungen des Grundbuchamtes	38	a) Subjektiv-dingliche Rechte und subjektiv-persönliche Rechte	79
a) Positive Entscheidungen	38	b) Bedeutung der Eintragung von subjektiv-dinglichen Rechten im Bestandsverzeichnis und in Abteilung II	80
b) Negative Entscheidungen	38	c) Zweck der Eintragung von subjektiv-dinglichen Rechten im Bestandsverzeichnis	81
4. Grundbucheinsicht	41	IV. Zuschreibungen und Abschreibungen	82
a) Grundbucheinsicht im Allgemeinen	41	E. Abteilung I	84
b) Grundbucheinsicht im automatisierten Abrufverfahren	42	I. Natürliche und juristische Personen	85
C. Aufschrift (Deckblatt)	44	1. Einzelpersonen	85
I. Allgemeine Bestandteile der Aufschrift	44	a) Natürliche Personen	85
1. Amtsgericht	44	b) Juristische Personen	85
2. Grundbuchbezirk	44	2. Personenmehrheiten	87
3. Grundbuchband und Grundbuchblatt	45	a) Bruchteilsgemeinschaft	87
II. Besondere Bestandteile der Aufschrift	45	b) Gesamthandsgemeinschaft	88
1. Wohnungs- und/oder Teileigentumsgrundbuch	45	II. Insbesondere: Personengesellschaften	89
2. Erbbaugrundbuch	46	1. OHG, KG und GbR im Überblick	90
3. Wohnungs- und/oder Teilerbbaugrundbuch	48	a) OHG und KG	90
4. Hofvermerk	48		
a) Zweck des Hofvermerks	48		

<ul style="list-style-type: none"> b) GbR 90 2. Rechtsfähigkeit der OHG, KG und der GbR 91 <ul style="list-style-type: none"> a) OHG und KG 91 b) GbR 91 III. Sonderproblem: Güterstände ausländischen Rechts 96 IV. Weiterführende Hinweise 96 F. Allgemeiner Teil (3): Entstehung und Aufhebung von dinglichen Rechten 97 I. Entstehung von dinglichen Rechten ... 97 <ul style="list-style-type: none"> 1. Einigung 98 <ul style="list-style-type: none"> a) Formfragen 98 b) Inhalt der dinglichen Einigung ... 101 2. Eintragung 103 II. Aufhebung von dinglichen Rechten ... 104 G. Allgemeiner Teil (4): Grundzüge des Grundbuchverfahrens 105 I. Überblick über das Grundbuchverfahren 105 <ul style="list-style-type: none"> 1. Grundzüge des Grundbuchverfahrens 105 2. Formelles Konsensprinzip und materielles Konsensprinzip 107 II. Antrag (§ 13 GBO) 109 <ul style="list-style-type: none"> 1. Antragsberechtigung 109 2. Form 110 3. Rücknahme 110 III. Bewilligung (§ 19 GBO) 110 <ul style="list-style-type: none"> 1. Grundsatz 110 <ul style="list-style-type: none"> a) Bewilligungsberechtigung 110 b) Form 112 c) Rücknahme 112 2. Ausnahmen 113 <ul style="list-style-type: none"> a) Erste Ausnahme: Materielles Konsensprinzip 113 b) Zweite Ausnahme: Unrichtigkeitsnachweis 113 3. Unterausnahme: Löschung von Lebenszeitrechten und anderen zeitlich beschränkten Rechten, bei denen Rückstände möglich sind (§§ 23, 24 GBO) .. 115 <ul style="list-style-type: none"> a) Einleitung 115 b) Anwendungsbereich der §§ 23, 24 GBO 116 c) Löschungsvoraussetzungen im Anwendungsbereich der §§ 23, 24 GBO 119 IV. Voreintragung (§ 39 GBO) 121 <ul style="list-style-type: none"> 1. Grundsatz 121 2. Ausnahmen 123 <ul style="list-style-type: none"> a) Hypothek, Grundschuld und Rentenschuld, § 39 Absatz 2 GBO . 123 b) Tod des Berechtigten, § 40 Absatz 1 GBO 123 c) Testamentsvollstrecker / Nachlasspfleger, § 40 Absätze 1 und 2 GBO 125 	<ul style="list-style-type: none"> H. Rechte in Abteilung II 125 I. Dienstbarkeit 126 <ul style="list-style-type: none"> 1. Sinn und Zweck einer Dienstbarkeit .. 126 2. Grunddienstbarkeit und beschränkte persönliche Dienstbarkeit 127 3. Inhalt einer Dienstbarkeit 129 <ul style="list-style-type: none"> a) Benutzungsdienstbarkeit: „Berechtigter darf das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen“ 129 b) Unterlassungsdienstbarkeit: „Eigentümer darf auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vornehmen“ 131 c) Auf Ausschluss eines Eigentümerrechts gerichtete Dienstbarkeit 133 4. Sonstiger dinglicher Inhalt einer Dienstbarkeit 135 <ul style="list-style-type: none"> a) Instandhaltungs- und Instandsetzungslast bei Anlagen .. 135 b) Ausübungsstelle 135 c) Bedingung und Befristung 136 5. Herrschvermerk 136 6. Altrechtliche Dienstbarkeiten 138 II. Nießbrauch 138 <ul style="list-style-type: none"> 1. Sinn und Zweck eines Nießbrauchs ... 138 2. Unterscheidung zwischen Vorbehaltsnießbrauch und Zuwendungsnießbrauch 139 3. Inhalt eines Nießbrauchs 140 <ul style="list-style-type: none"> a) Verbot, rechtsgeschäftlich zu verfügen 141 b) Gebot, das Wesen des Nießbrauchs zu respektieren 141 4. Sonstiger dinglicher Inhalt eines Nießbrauchs 143 <ul style="list-style-type: none"> a) Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten 143 b) Ausübungsstelle 144 c) Nießbrauch an einem Miteigentumsanteil und Quotennießbrauch 145 d) Bedingung und Befristung 145 5. Sonstiges 145 <ul style="list-style-type: none"> a) Herrschvermerk 145 b) Altrechtlicher Nießbrauch? 146 c) Löschung eines Nießbrauchs 146 III. Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB .. 146 <ul style="list-style-type: none"> 1. Sinn und Zweck eines Wohnungsrechts gemäß § 1093 BGB 146 2. Inhalt eines Wohnungsrechts gemäß § 1093 BGB 147 <ul style="list-style-type: none"> a) Wohnnutzung 147 b) Unter Ausschluss des Eigentümers 148 c) Benutzung eines Gebäudes oder Gebäudeteils 149 IV. Erbbaurecht 149 <ul style="list-style-type: none"> 1. Sinn und Zweck eines Erbbaurechtes . 149 2. Gesetzlicher Inhalt eines Erbbaurechtes 150 <ul style="list-style-type: none"> a) Überblick 150 b) Recht, ein Bauwerk (als Eigentum) zu haben 151
--	--

c) Erbbaurecht ist veräußerlich und vererblich	152
d) Sonstige Eigenschaften eines Erbbaurechts.	152
3. Sonstiger dinglicher Inhalt eines Erbbaurechts.	154
a) Regelungen das zu erstellende Bauwerk betreffend	155
b) Regelungen die Laufzeit des Erbbaurechts betreffend	155
c) Verfügungsbeschränkungen auf Seiten des Erbbauberechtigten.	156
4. Sonstiger schuldrechtlicher Inhalt eines Erbbaurechts.	157
V. Reallast	159
1. Sinn und Zweck einer Reallast	159
2. Subjektiv-dingliche Reallast und subjektiv-persönliche Reallast.	161
3. Inhalt einer Reallast: Wiederkehrende Leistungen.	162
a) Geldleistungen	163
b) Sonstige Leistungen.	164
4. Sonstiger Inhalt.	165
a) Sonstiger dinglicher und sonstiger schuldrechtlicher Inhalt der Reallast	165
b) Persönliche Haftung des Grundstückseigentümers bei der Reallast	165
5. Sonstiges	166
a) Herrschvermerk	166
b) Löschung einer Reallast.	166
6. Erbbauzinsreallast	168
a) Begriff und Inhalt einer Erbbauzinsreallast	168
b) Konfliktlage bei der Erbbauzinsreallast	168
c) Problemlösung	170
VI. Altenteil	173
VII. Vorkaufsrecht	175
1. Überblick über die Arten von Vorkaufsrechten	175
2. Subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht und subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht.	177
3. Sinn und Zweck des vertraglichen Vorkaufsrechts	178
4. Inhalt des Vorkaufsrechts	179
5. Sonstiger dinglicher Inhalt des Vorkaufsrechts	181
6. Ausübung des Vorkaufsrechts und rechtliche Folgen	182
7. Sonstiges	183
a) Herrschvermerk	183
b) Löschung gemäß §§ 23, 24 GBO.	183
VIII. Belastungsgegenstand	184
1. Grundstück im Rechtssinne.	184
2. Miteigentumsanteile	184
3. Reale Grundstücksteilfläche	186
IX. Beteiligungsverhältnisse	186
1. Überblick über mögliche Beteiligungsverhältnisse	186
2. Kriterien für die Bestimmung des Beteiligungsverhältnisses	187
I. Sonstige Eintragungen in Abteilung II	191
I. Vormerkung	191
1. Rechtsnatur der Vormerkung	191
2. Mögliche Inhalte der Vormerkung	191
3. Entstehung der Vormerkung.	193
4. Insbesondere: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung.	194
5. Übertragung und Vererblichkeit der Vormerkung	197
6. Erlöschen der Vormerkung und Löschung im Grundbuch	198
7. Herrschvermerk	198
II. Widerspruch	198
1. Sinn und Zweck des Widerspruchs.	198
2. Rechtsnatur des Widerspruchs	200
3. Voraussetzungen für die Eintragung eines Widerspruchs	200
4. Widerspruch in der notariellen Praxis	202
III. Vermerke	202
1. Hinweis auf das Bestehen besonderer Genehmigungserfordernisse	203
2. Hinweis auf die fehlende oder eingeschränkte Verfügungsbefugnis des Eigentümers	204
3. Vermerk über das Bestehen einer Miteigentümergevereinbarung nach § 1010 BGB	207
J. Rechte in Abteilung III	211
I. Sinn und Zweck der Rechte in Abteilung III	211
II. Übersicht über die Rechte in Abteilung III: Hypothek, Grundschuld und Rentenschuld	211
1. Rentenschuld	211
2. Hypothek und Grundschuld	213
III. Vergleichende Gegenüberstellung von Grundschuld und Hypothek	214
IV. Rechtsbeziehungen bei der Grundschuld: Darlehensvertrag, Grundschuld und Sicherungszweckerklärung.	216
V. Entstehung von Grundpfandrechten	217
1. Grundschuld	217
a) Unterscheidung zwischen Buchgrundschuld und Briefgrundschuld	217
b) Vorteile und Nachteile der Brieferteilung	218
c) Entstehung der Buchgrundschuld und der Briefgrundschuld	219
2. Hypothek	221
3. Formfragen	221

VI. Aufhebung, Verzicht und Abtretung von Grundschuld und Hypothek 222

1. Aufhebung von Grundschuld und Hypothek und Eintragung des Erlöschens ins Grundbuch 222

 a) Grundpfandrechte (Grundschuld und Hypothek) ohne Brief 222

 b) Grundpfandrechte (Grundschuld und Hypothek) mit Brief 224

2. Verzicht auf Grundschuld und Hypothek (mit und ohne Brief) und Grundbucheintragung 225

3. Abtretung von Grundpfandrechten 226

 a) Abtretung von Grundschulden 227

 b) Abtretung von Hypotheken. 229

VII. Nachverpfändung und Pfandfreigabe . 231

1. Nachverpfändung. 231

2. Pfandfreigabe 232

VIII. Typischer Inhalt der Grundschuldbestellungsformulare der Banken 234

1. Schuldanerkenntnis mit persönlicher Vollstreckungsunterwerfung 234

2. Zinsen und Nebenleistung 235

IX. Besondere Arten von Hypotheken und Grundschulden 238

1. Finanzierungsgrundschuld 238

2. Eigentümergrundschuld 243

 a) Entstehung kraft rechtsgeschäftlicher Bestellung . . . 243

 b) Entstehung kraft gesetzlicher Umwandlung 246

3. Sicherungshypothek. 247

4. Zwangshypothek 248

K. Allgemeiner Teil (5): Rangverhältnis eingetragener Rechte 249

I. Bedeutung des Rangs 249

II. Rangverhältnis 250

1. Gesetzliches Rangverhältnis 250

2. Vom Gesetz abweichende Rangverhältnisse 253

 a) Vom Gesetz abweichende Rangbestimmung durch Antragstellung 254

 b) Festlegung einer vom Gesetz abweichenden Rangbestimmung mit dinglicher Wirkung 256

3. Beweglichkeit der Rangordnung 256

 a) Grundsätzliches zur Beweglichkeit der Rangordnung 257

 b) Grundpfandrechte und Beweglichkeit der Rangordnung . . 257

 aa) Entstehung eines Lösungsanspruchs gleich- und nachrangiger Gläubiger bei Grundpfandrechten. 257

 bb) Aufrückendes Recht ist ein Grundpfandrecht. 259

 cc) Aufrückendes Recht ist kein Grundpfandrecht. 259

 dd) Zusammenfassung 259

III. Rangänderung 260

1. Sinn und Zweck der Rangänderung . . . 260

2. Wirkung der Rangänderung 260

3. Voraussetzungen der Rangänderung . . 262

4. Formulierungsbeispiel 263

IV. Rangvorbehalt 264

1. Sinn und Zweck des Rangvorbehalts . . 264

2. Voraussetzungen eines Rangvorbehalts 265

3. Ausübung eines Rangvorbehalts 266

4. Vorteile eines Rangvorbehalts. 266

5. Nachteil eines Rangvorbehalts 268

V. Wirksamkeitsvermerk 268

1. Sinn und Zweck des Wirksamkeitsvermerks. 268

2. Nachteile des Wirksamkeitsvermerks . 269

3. Fazit und Formulierungsbeispiel. 270

Teil 2: Grundstückskaufvertrag und Abwicklung

Einleitung 272

A. Form und Inhalt des Grundstückskaufvertrages 272

I. Form des Grundstückskaufvertrages . 272

1. Zustandekommen eines Grundstückskaufvertrages 272

 a) Bestehen und Reichweite des Beurkundungserfordernisses. 272

 b) Folgen eines Verstoßes gegen das Beurkundungserfordernis 276

2. Änderung eines Grundstückskaufvertrages 278

3. Aufhebung eines Grundstückskaufvertrages 279

II. Notwendiger Inhalt des Grundstückskaufvertrages 281

III. Darstellung der im Grundstückskaufvertrag enthaltenen wichtigsten Einzelregelungen 283

1. Vertragsgegenstand 290

 a) Identifizierung des zu verkaufenden Grundstücks. 290

 b) Sonderproblem: Mitverkaufte Nebenflächen 290

 c) Grundbucheinsicht. 291

 d) Sonderproblem: Mitverkaufte Gegenstände. 292

 aa) Wesentliche Grundstücksbestandteile 292

 bb) Zubehör und andere Gegenstände 293

 cc) Rechtliche Behandlung der im Grundstückskaufvertrag mitverkauften Gegenstände. 294

2. Vertragsparteien. 296

 a) Gesetzliche und gewillkürte Vertretung der Vertragsparteien / Vertretung ohne Vertretungsmacht 296

 aa) Gesetzliche Vertretung der Vertragsparteien 296

b) Gewillkürte Vertretung der Vertragsparteien	299	c) Lasten	336
c) Vertretung ohne Vertretungsmacht	301	d) Gefahr	337
b) Besondere Probleme auf der Verkäuferseite	302	e) Allgemeine Verkehrssicherungspflichten	338
aa) Zustimmung aus güterrechtlichen Gründen im gesetzlichen Güterstand	302	f) Differenzierte Regelung des Übergangs von Besitz, Nutzungen, Lasten, Gefahr und Verkehrssicherungspflicht	338
bb) Zustimmung aus güterrechtlichen Gründen bei sonstigen Güterständen	304	B. Abwicklung des Grundstückskaufvertrages	340
cc) Zustimmung aus sonstigen Gründen	304	I. Erfüllung gesetzlicher Anzeigepflichten	340
dd) Sonderfall: Verkäufer ist nicht eingetragener Eigentümer des zu verkaufenden Grundstücks	305	1. Grunderwerbsteuer	340
c) Besondere Probleme auf der Käuferseite	305	a) Zweck der Anzeigepflicht	340
aa) Güterstände und Erwerbsverhältnis	305	b) Kreis der anzeigepflichtigen Rechtsgeschäfte	341
bb) Sonderfall: Erwerb eines Grundstücks in GbR	310	c) Ordnungsgemäße Erfüllung der Anzeigepflicht	342
3. Fälligkeit des Kaufpreises	312	d) Funktion der Unbedenklichkeitsbescheinigung (UB)	344
4. Haftung des Verkäufers für Sachmängel 313		2. Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	344
a) Vorliegen eines Sachmangels	313	II. Herbeiführung der Kaufpreisfälligkeit 345	
b) Inhalt der Sachmangelhaftung	315	1. Einholung aller erforderlicher Genehmigungen	345
c) Vertraglicher Ausschluss der Sachmangelhaftung des Verkäufers	316	a) Genehmigung bei vollmachtloser Vertretung	345
d) Verbot des vertraglichen Ausschlusses der Sachmangelhaftung des Verkäufers	316	b) Vollmachtsbestätigung	347
aa) Arglist des Verkäufers	316	c) Einwilligung / Genehmigung aus güterrechtlichen Gründen	347
bb) Vorliegen eines Verbrauchervertrages	317	d) Genehmigung bei Umlegungs- und Sanierungsverfahren sowie bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen	348
e) Beschaffenheitsvereinbarung	320	e) Genehmigung nach Grundstücksverkehrsgesetz	349
f) Beschaffenheitsgarantie	320	f) Familien- beziehungsweise betreuungsgerichtliche Genehmigung	351
5. Haftung des Verkäufers für Rechtsmängel	324	2. Einholung von Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen oder Negativattesten	358
a) Inhalt der Rechtsmangelhaftung	324	a) Gemeindliches Vorkaufsrecht nach §§ 24 BauGB	359
b) Vorliegen eines Rechtsmangels	324	b) Sonstige Vorkaufsrechte mit Grundbuchsperrung	363
aa) Dingliche Rechte, vor allem im Grundbuch eingetragene Rechte	324	c) Sonstige Vorkaufsrechte ohne Grundbuchsperrung	363
bb) Nutzungsrechte	325	3. Anfordern von Löschungsunterlagen	368
cc) Öffentlich-rechtliche Beschränkungen	325	a) Löschung von Grundpfandrechten für Banken und Sparkassen	368
6. Baulasten	326	b) Sonstige Löschungen	370
a) Sinn und Zweck der Baulast	326	4. Eintragung der Eigentumsverschaffungsvormerkung	372
b) Typische Inhalte von Baulasten	326	III. Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit und Umschreibungsüberwachung	374
c) Unterschied zwischen der Baulast und der Dienstbarkeit	327	1. Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit	374
7. Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerkosten	330	2. Umschreibungsüberwachung	375
a) Begriff der Erschließungsbeiträge und der sonstigen Anliegerkosten	330	IV. Eigentumsumschreibung	375
b) Schuldner der Erschließungsbeiträge / sonstigen Anliegerkosten nach öffentlichem Abgabenrecht	330	1. Einleitende Überlegungen zur Eigentumsumschreibung	375
c) Kaufvertragliche Regelungen zur Tragung der Erschließungsbeiträge und sonstigen Anliegerkosten	332	2. Variante 1: Kaufvertrag enthält alle zur Eigentumsumschreibung erforderlichen Erklärungen	375
8. Übergang von Besitz, Nutzungen, Lasten, Gefahr und den Verkehrssicherungspflichten	334		
a) Besitz	334		
b) Nutzungen	336		

<p>3. Variante 2: Kaufvertrag enthält nur die Auflassung, nicht die Bewilligung des Eigentumsübergangs 377</p> <p>V. Nachbereitung des Vorgangs 379</p> <p>C. Besondere Kaufverträge (Querschnittmaterien) 380</p> <p>I. Teilflächenkaufvertrag 380</p> <p>1. Besonderheiten des Teilflächenkaufes . 387</p> <p>2. Besonderheiten bei der inhaltlichen Ausgestaltung eines Teilflächenkaufvertrages 389</p> <p style="padding-left: 20px;">a) Bestimmung des Kaufgegenstandes 389</p> <p style="padding-left: 20px;">b) Bestimmung des Kaufpreises 391</p> <p style="padding-left: 20px;">c) Ausgestaltung der Kaufpreisfälligkeit 391</p> <p style="padding-left: 20px;">d) Sonstige besondere Inhalte des Teilflächenkaufvertrages 391</p> <p>3. Besonderheiten bei der Abwicklung eines Teilflächenkaufvertrages 393</p> <p style="padding-left: 20px;">a) Überblick 393</p> <p style="padding-left: 20px;">b) Herbeiführung der Kaufpreisfälligkeit 393</p> <p style="padding-left: 20px;">c) Eigentumsumschreibung 397</p> <p>4. Sonderproblem: Abweichungen in Form und/oder Größe. 399</p> <p style="padding-left: 20px;">a) Feststellung einer vertraglich relevanten Abweichung 400</p> <p style="padding-left: 20px;">b) Rechtsfolgen einer vertraglich relevanten Abweichung 401</p> <p style="padding-left: 40px;">aa) „mehr als nur geringfügige Abweichung“ 401</p> <p style="padding-left: 40px;">bb) „geringfügige Abweichung“ . . . 402</p> <p style="padding-left: 40px;">cc) Identität / „vertraglich nicht relevante Abweichung“ 402</p> <p>II. Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum. 403</p> <p>1. Grundbegriffe und Grundsätze des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) . . 411</p> <p style="padding-left: 20px;">a) Sondereigentum 411</p> <p style="padding-left: 20px;">b) Abgeschlossenheitsbescheinigung 411</p> <p style="padding-left: 20px;">c) Gemeinschaftliches Eigentum . . . 412</p> <p style="padding-left: 20px;">d) Wohnungs- und Teileigentum. . . . 413</p> <p style="padding-left: 20px;">e) Teilungserklärung 413</p> <p style="padding-left: 20px;">f) Gemeinschaftsordnung 419</p> <p style="padding-left: 20px;">g) Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft. 421</p> <p>2. Besonderheiten bei der inhaltlichen Ausgestaltung eines Kaufvertrages über ein Wohnungs- oder Teileigentum 422</p> <p style="padding-left: 20px;">a) Eintritt des Käufers in die Gemeinschaft der Eigentümer . . . 422</p> <p style="padding-left: 20px;">b) Lastenübergang 423</p> <p style="padding-left: 20px;">c) Instandhaltungsrücklage 423</p> <p style="padding-left: 20px;">d) Ausgestaltung der Kaufpreisfälligkeit 425</p> <p>3. Besonderheiten bei der Abwicklung eines Kaufvertrages über Wohnungs- und Teileigentum 425</p> <p style="padding-left: 20px;">a) Überblick 425</p> <p style="padding-left: 20px;">b) Herbeiführung der Kaufpreisfälligkeit 426</p> <p style="padding-left: 40px;">aa) Besonderheiten beim Einholen von Genehmigungen: Verwalterzustimmung. 426</p>	<p style="padding-left: 20px;">bb) Besonderheiten beim Einholen von Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen 430</p> <p>III. Kaufvertrag mit Notaranderkonto . . . 434</p> <p>1. Überblick. 434</p> <p>2. Anwendungsbereich: Vorliegen eines „berechtigten Sicherungsinteresses der beteiligten Personen“ 435</p> <p>3. Besonderheiten bei der inhaltlichen Ausgestaltung und bei der Abwicklung eines Kaufvertrages mit Notaranderkonto 440</p> <p style="padding-left: 20px;">a) Inhaltliche Ausgestaltung 440</p> <p style="padding-left: 20px;">b) Abwicklung eines Kaufvertrages . . 443</p> <p style="padding-left: 20px;">c) Massenbuch und Verwahrungsbuch 444</p> <p>Teil 3: Grundstücksübertragungsvertrag und Abwicklung</p> <p>Einleitung 448</p> <p>A. Überblick 448</p> <p>I. Grundstücksübertragungsvertrag im Allgemeinen 448</p> <p>1. Begriff des Grundstücksübertragungsvertrages . . 448</p> <p>2. Kategorien des BGB hinsichtlich Übertragungsverträgen 449</p> <p style="padding-left: 20px;">a) Schenkung 450</p> <p style="padding-left: 20px;">b) Schenkung unter Auflagen 451</p> <p style="padding-left: 20px;">c) Gemischte Schenkung 451</p> <p style="padding-left: 20px;">d) Ausstattung 453</p> <p style="padding-left: 20px;">e) Ehebedingte und sonstige Zuwendungen unter Eheleuten . . . 453</p> <p style="padding-left: 40px;">aa) Unterschied zwischen ehebedingter Zuwendung und Schenkung 453</p> <p style="padding-left: 40px;">bb) Sonstige Zuwendungen unter Eheleuten 456</p> <p>3. Rechtliche Relevanz der Kategorien des BGB hinsichtlich Übertragungsverträgen 458</p> <p style="padding-left: 20px;">a) Identifizierung des anwendbaren Gesetzesrechts 458</p> <p style="padding-left: 20px;">b) Identifizierung von Zweifelsfällen . 459</p> <p>II. Grundstücksübertragungsvertrag zur Vorwegnahme der Erbfolge im Besonderen 459</p> <p>1. Begriff des Grundstücksübertragungsvertrages zur Vorwegnahme der Erbfolge 459</p> <p>2. Gegenleistungen 460</p> <p>B. Inhalt des Grundstücksübertragungsvertrages (zur Vorwegnahme der Erbfolge). 463</p> <p>I. Gegenleistungen des Grundstückserwerbers 470</p> <p>1. Nutzungsrechte (zum Beispiel Nießbrauch oder Wohnungsrecht) . . . 470</p> <p>2. Rückübertragungsrechte 471</p>
---	---

a) Rückforderungstatbestände	471	II. Sonstiger Inhalt des Übertragungsvertrages	490
b) Rückauffassungsvormerkung	473	C. Abwicklung des Übertragungsvertrages (zur Vorwegnahme der Erbfolge)	492
c) Veräußerungs- und Belastungsverbot	474	I. Erfüllung gesetzlicher Anzeigepflichten	493
3. Zahlungspflichten.	475	1. Grunderwerbsteuer	493
a) Zahlungspflichten gegenüber dem Veräußerer	475	2. Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	494
aa) Barzahlungspflichten	475	3. Erbschaft- und Schenkungsteuer	494
bb) Schuldübernahme	476	a) Zweck der Anzeigepflicht	494
cc) Exkurs: Erfüllungsübernahme, Schuldbeitritt und dingliche Schuldübernahme	479	b) Kreis der anzeigepflichtigen Rechtsgeschäfte	494
b) Zahlungspflichten gegenüber „weichenden Geschwistern“	481	c) Ordnungsgemäße Erfüllung der Anzeigepflicht	496
4. Sonstige Leistungspflichten (vor allem Pflegeverpflichtungen)	482	4. Benachrichtigung in Nachlasssachen.	498
5. Verzicht und Anrechnung auf Erb- und Pflichtteil	482	a) Zweck der Benachrichtigungspflicht.	498
a) Problemstellung	482	b) Kreis der anzeigepflichtigen Urkunden	499
b) Instrumente zur Problemlösung	483	c) Ordnungsgemäße Erfüllung der Benachrichtigungspflicht.	499
c) Verzicht auf Erb- und Pflichtteil (§§ 2346 ff BGB)	484	II. Herbeiführung der Umschreibungsreife	501
d) Zuwendungsverzicht	487	III. Umschreibung	502
e) Anrechnung auf Erb- und Pflichtteil 488		IV. Sonstige Abwicklungstätigkeit	503
f) Zulässige Kombinationen aus Verzicht und Anrechnung	490	V. Nachbereitung des Vorgangs	503
		Sachwortverzeichnis	504

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz (des Gesetzestextes)	GBÖ	Grundbuchordnung
Abt.	Abteilung (des Grundbuchs)	GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
AG	Aktiengesellschaft	GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Alt.	Alternative (des Gesetzestextes)	GNotKG	Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare
BauGB	Baugesetzbuch	HGB	Handelsgesetzbuch
BauO NW	Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen	HöfeO	Höfeordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	i.W.	in Worten
BGH	Bundesgerichtshof	JP	Juristische Person
BLZ	Bankleitzahl	KG	Kommanditgesellschaft
BRD	Bundesrepublik Deutschland	LEG	Landesentwicklungsanstalt
DM	Deutsche Mark	Nr.	Nummer
Dr.	Doktor	ÖBVI	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
EDV	Elektronische Datenverarbeitung	OHG	Offene Handelsgesellschaft
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch	OLG	Oberlandesgericht
ErbbauRG	Gesetz über das Erbbaurecht	PC	Personal Computer
ErbSt.	Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz	SA	Société anonyme
ErbStDV	Erbschaftsteuer-Durchführungsverordnung	u.a.	unter anderem
e.V.	(ins Vereinsregister) eingetragener Verein	UB	Unbedenklichkeitsbescheinigung
FamFG	Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit	UR-Nr./URNR	Urkundennummer
FlSt.	Flurstück	VW	Volkswagen
		WEG	Wohnungseigentumsgesetz
		z.B.	zum Beispiel
		ZPO	Zivilprozessordnung
		ZVG	Zwangsvorsetzungsrechtsgesetz

Teil 1

Grundstücksrecht

Einleitung

Teil 1 dieses Lehrbuchs ist dem Grundstücksrecht gewidmet. Im Mittelpunkt der Betrachtung steht das Grundbuch – als öffentliches Register bestimmter privater Rechte an Grundstücken „das“ zentrale Arbeitsmittel des Notarfachangestellten bei der Erledigung seiner täglichen Arbeit. Es erscheint naheliegend, diesen Teil 1 der Systematik des Grundbuchs entsprechend zu untergliedern. Die Systematik des Grundbuchs lautet wie folgt:

- Aufschrift (Deckblatt)
- Bestandsverzeichnis
- Abteilung I (Eigentumsverhältnisse)
- Abteilung II (alle Rechte außer Grundpfandrechte)
- Abteilung III (Grundpfandrechte)

Die zum Verständnis der sehr komplexen Materie des Grundstücksrechts erforderlichen Inhalte lassen sich aber nicht erschöpfend in einer solchen – der Systematik des Grundbuchs nachgebildeten – Gliederung unterbringen. Vielmehr bedarf es ergänzend eines Allgemeinen Teils, der die folgenden Inhalte umfasst:

- Zweck des Grundbuchs
- Grundbuch und Grundbuchamt
- Entstehung und Aufhebung dinglicher Rechte
- Grundzüge des Grundbuchverfahrens
- Rangverhältnis eingetragener Rechte

Die Inhalte dieses Allgemeinen Teils sollen aber nicht *en bloc* vorangestellt werden. Sie sollen vielmehr integriert werden in die durch die Systematik des Grundbuchs vorgegebene Gliederung. Der Allgemeine Teil soll – nach einer zwei Kapitel umfassenden Einführung, durch die das gedankliche Fundament für nachfolgende Detailbetrachtungen gelegt wird – als Bindeglied zwischen den einzelnen Abteilungen des Grundbuchs fungieren. Die Darstellungen des Allgemeinen Teils und die Darstellungen der einzelnen Abteilungen des Grundbuchs werden auf diese Weise zu einer praxisorientierten Gesamtdarstellung des Grundstücksrechts verschmolzen.

Daraus ergibt sich für den Teil 1 insgesamt die folgende Gliederung:

- A. Allgemeiner Teil (1): Zweck des Grundbuchs**
- B. Allgemeiner Teil (2): Grundbuch und Grundbuchamt**
- C. Aufschrift (Deckblatt)**
- D. Bestandsverzeichnis**
- E. Abteilung I**
- F. Allgemeiner Teil (3): Entstehung und Aufhebung von dinglichen Rechten**
- G. Allgemeiner Teil (4): Grundzüge des Grundbuchverfahrens**
- H. Rechte in Abteilung II**
- I. Sonstige Eintragungen in Abteilung II**
- J. Rechte in Abteilung III**
- K. Allgemeiner Teil (5): Rangverhältnis eingetragener Rechte**

A. Allgemeiner Teil (1): Zweck des Grundbuchs

Der Zweck des Grundbuchs lässt sich in folgendem Merksatz zusammenfassen.

Merke:

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, welches Auskunft gibt über die an einem Grundstück bestehenden dinglichen (absoluten) Rechte.

In den nachfolgenden Abschnitten dieses Kapitels sollen

- der Zweck des Grundbuchs (Abschnitt I Ziffer 1)
- unter Berücksichtigung seines eingeschränkten Inhalts (Abschnitt I Ziffer 2),
- das zur Erreichung dieses Zwecks vornehmlich eingesetzte Mittel (Abschnitt II) und
- die aus diesem Zweck abgeleiteten rechtlichen Folgen (Abschnitt III)

näher dargestellt werden.

I. Zweck des Grundbuchs

1. Grundbuch als öffentliches Grundstücksregister

Der angehende Notarfachangestellte wird sich schnell daran gewöhnen, in regelmäßigen Abständen von den Beteiligten einer Grundstücksangelegenheit mit folgender Meinung konfrontiert zu werden: „Dieser ganze Aufwand! Das gibt es nur in Deutschland!“ Auslöser dieser Meinungsäußerung ist meistens eine so genannte „kleine Sache“, beispielsweise die Beurkundung eines Kaufvertrages über eine wenige Quadratmeter große Teilfläche eines Gartengrundstücks oder die Beglaubigung eines Löschungsantrags für eine vor Jahrzehnten zurückbezahlte Hypothek.

Angesichts dieser immer wiederkehrenden Missfallensäußerungen der Klienten muss die Frage nach dem Sinn und Zweck des Grundbuchs gestattet sein. Ist der Aufwand, den man betreibt, um kleinste und auf den ersten Blick unbedeutende Rechtsänderungen „ins Grundbuch zu bekommen“ eigentlich gerechtfertigt? Würde es uns allen ohne Grundbuch besser gehen?

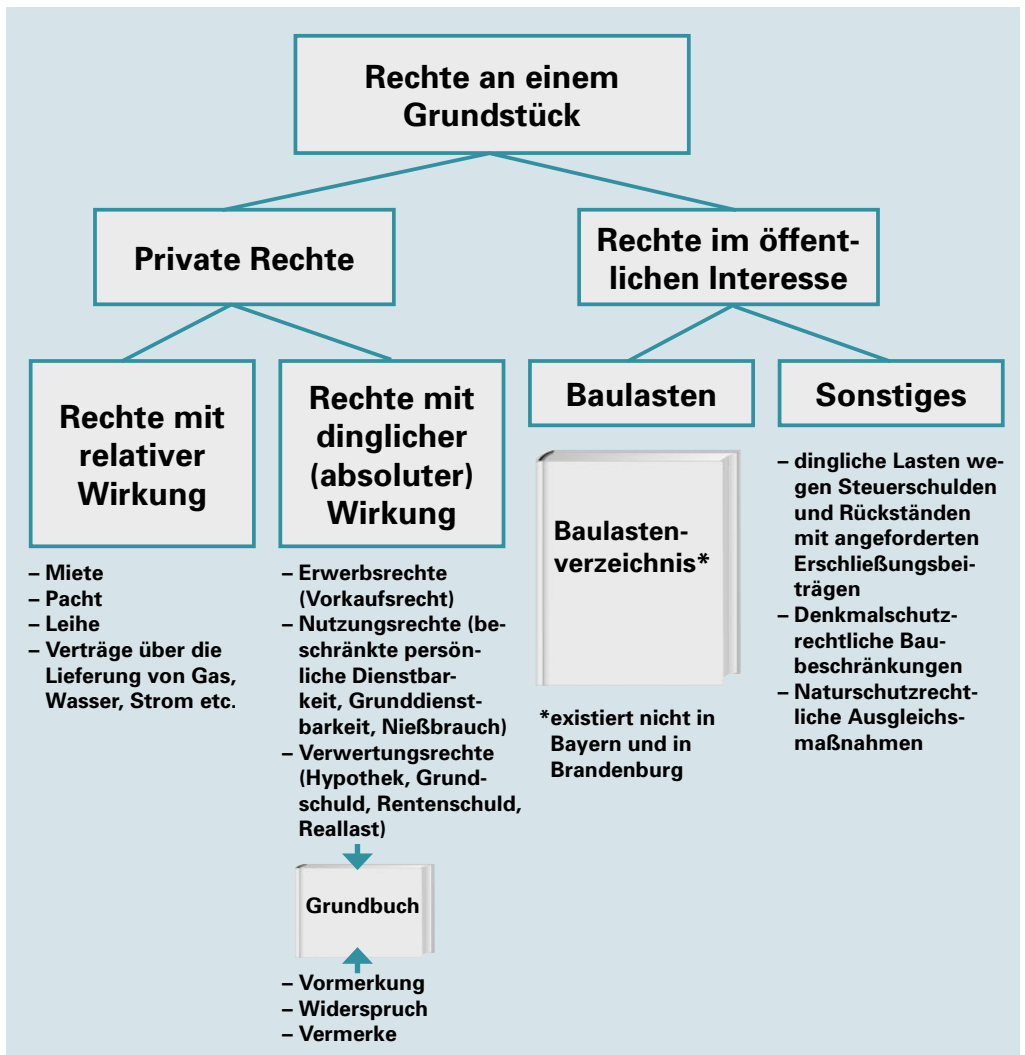
Die letzte Frage ist eindeutig zu verneinen. Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, welches über die bestehenden Rechtsverhältnisse an einem Grundstück informiert. Die Beteiligten, die sich heute über die Lästigkeit des grundbuchlichen Verfahrens bei einer „kleinen Sache“ ärgern, sind vielleicht schon morgen froh, bei einer „großen Sache“ auf das Grundbuch als verlässlichen Auskunftgeber zurückgreifen zu können. Wie es uns ohne Grundbuch ergehen würde, lässt sich mit einem Blick in die Rechtspraxis der Länder erahnen, in denen die Institution

A. Allgemeiner Teil (1)

des Grundbuchs nicht bekannt ist. Italien gehört beispielsweise zu den „Grundbuch-freien“ Ländern. Dort muss sich der Kaufinteressent zwangsläufig andere Informationsquellen erschließen, um sich über die rechtlichen Verhältnisse an einem bestimmten Grundstück zu unterrichten. Er wird die alten in Bezug auf das Grundstück abgeschlossenen Kaufverträge einsehen und historische Nachforschungen darüber anstellen, ob „sein“ Verkäufer das Grundstück überhaupt veräußern darf und ob auch sonst in rechtlicher Hinsicht alles mit dem Grundstück in Ordnung ist.

In Deutschland wird sich ein vorsichtiger Kaufinteressent wohl kaum auf die Einsichtnahme in das Grundbuch beschränken. Dank der Existenz von Grundbüchern wird sein Recherche-Aufwand aber deutlich hinter dem zurückbleiben, was in „Grundbuch-freien“ Ländern erforderlich ist.

2. Inhalt des Grundbuchs



Natürlich kann das Grundbuch nicht über sämtliche für ein Grundstück bedeutende Rechtsverhältnisse informieren. Das würde auch bei relativ einfach gelagerten Grundstücksverhältnissen jeden realistischen Rahmen sprengen. Das Grundbuch ist somit keinesfalls misszuverstehen als ein öffentliches Register sämtlicher Rechte an einem Grundstück. Das Grundbuch verfolgt eine wesentlich bescheidenere Zielsetzung: Es ist ein öffentliches Register bestimmter **privater Rechte** an Grundstücken.

Soweit mit Grundstücksrechten keine privaten Zwecke verfolgt werden, sondern öffentliche Interessen, werden diese Rechte – mangels „Privatheit“ – nicht ins Grundbuch eingetragen. Handelt es sich um Baulasten, werden sie vielmehr im Baulastenverzeichnis vermerkt, sofern das entsprechende Bundesland ein Baulastenverzeichnis eingerichtet hat. Auch andere Belastungen öffentlich-rechtlichen Charakters sind im Grundbuch nicht eintragungsfähig, beispielsweise eine nicht beglichene Steuerschuld des Grundstückseigentümers oder ein Rückstand mit angeforderten Erschließungsbeiträgen. Schließlich wird man etwa denkmalrechtliche Baubeschränkungen und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen – wegen ihres öffentlich-rechtlichen Charakters – im Grundbuch vergeblich suchen.

→ Baulasten
S. 326

Selbst im Hinblick auf mögliche private Rechte ist das Grundbuch keinesfalls vollständig und erschöpfend: Miete, Pacht und Leihe beispielsweise sind nicht eintragungsfähig, auch nicht Verträge über die Belieferung des Grundstücks mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikationsdienstleistungen.

Somit drängt sich die Frage auf, welche Rechte überhaupt im Grundbuch eingetragen werden. Es werden die Rechte ins Grundbuch eingetragen, denen **dingliche (oder auch: absolute) Wirkung** zukommt. Diese Rechte lassen sich schon hier grob wie folgt untergliedern:

- Erwerbsrechte (dingliches Vorkaufsrecht)
- Nutzungsrechte (beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Grunddienstbarkeit, Nießbrauch, Erbbaurecht)
- Verwertungsrechte (Grundschild, Reallast u.a.)

Dingliche (oder auch: absolute) Wirkung bedeutet, die Rechte wirken nicht nur zwischen denjenigen Beteiligten, die das jeweilige Recht durch ihre Einigung zur Entstehung gebracht haben; sie wirken vielmehr gegenüber jedermann. Den Rechten mit absoluter Wirkung sind die Rechte mit nur schuldrechtlicher (oder auch: relativer) Wirkung gegenüberzustellen. Die Rechte mit relativer Wirkung beschränken sich auf das Rechtsverhältnis zwischen denjenigen Beteiligten, die das jeweilige Recht durch ihre Einigung zur Entstehung gebracht haben. Die Rechte mit relativer Wirkung strahlen auf andere Personen nicht ab, Gesamtrechtsnachfolger (= Erben) einmal ausgenommen. Schon gar nicht wirken sie gegenüber jedermann.

Fallbeispiel 1 zur Unterscheidung von Rechten mit absoluter und mit relativer Wirkung

Anton räumt Bruno an seinem Grundstück ein Vorkaufsrecht ein. Später verkauft Anton das Grundstück – ohne den Bruno darüber zu unterrichten – an Carl. Carl wird als neuer Eigentümer des Grundstücks ins Grundbuch eingetragen. Als Bruno von der Eigentumsumschreibung auf Carl erfährt, fragt er nach seinen Rechten.

Fall-Lösung: Das Vorkaufsrecht gibt es als schuldrechtliches Vorkaufsrecht, dann entfaltet es nur relative Wirkung. Das Vorkaufsrecht gibt es aber auch als dingliches Vorkaufsrecht. Dazu bedarf es der Eintragung ins Grundbuch. Dann entfaltet es absolute Wirkung.

Wurde im Beispielsfall für Bruno nur ein **schuldrechtliches Vorkaufsrecht** bestellt, entfaltet dieses nur Wirkung im Verhältnis Anton – Bruno. Indem Anton das Grundstück übertragen hat, ohne Bruno zu fragen, hat er Bruno gegenüber eine Vertragsverletzung begangen. Und deswegen schuldet der Anton dem Bruno möglicherweise Schadensersatz. Das Grundstück aber wurde vom Carl wirksam erworben. Er muss es auch nicht an den Bruno herausgeben, denn das im Verhältnis Anton – Bruno wirkende Vorkaufsrecht kann ihm gleichgültig sein.

Wurde im Beispielsfall für Bruno hingegen ein **dingliches Vorkaufsrecht** bestellt, entfaltet dieses gegenüber jedermann Rechtswirkungen. Hier kann sich der Carl nicht darauf berufen, mit dem zwischen Anton und Bruno vereinbarten Vorkaufsrecht nichts zu tun zu haben. Er muss dem Bruno das Grundstück übereignen, wenn dieser von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch macht.

Es erscheint logisch, ausschließlich dinglich wirkende Rechte in das Grundbuch einzutragen. Denn weil diese gegenüber jedermann wirken, sind sie auch von jedem Dritten, insbesondere von einem Grundstückserwerber, zu beachten. Die Rechte mit nur relativer Wirkung können dem Grundstückserwerber im Prinzip gleichgültig sein. Ihre Wirkungsweise beschränkt sich nämlich auf das Verhältnis derjenigen Beteiligten, die das Recht durch ihre Einigung zur Entstehung gebracht haben.

Exkurs zu den relativen und absoluten Rechten

Die Entstehung von **Rechten mit schuldrechtlicher (relativer) Wirkung** regelt sich nach dem II. Buch des BGB, dem Schuldrecht. Hier gilt das **Prinzip der Vertragsfreiheit**. Die Parteien können – bis zur Grenze der Sittenwidrigkeit und des gesetzlichen Verbots – vereinbaren, was ihnen beliebt. Denn was vereinbart wird, gilt nur zwischen ihnen und ihren Gesamtrechtsnachfolgern (=Erben), nicht gegenüber Dritten.

Die Entstehung von **Rechten mit dinglicher (absoluter) Wirkung** regelt sich nach dem III. Buch des BGB, dem Sachenrecht. Hier gilt das **Prinzip des Typenzwangs**. Das ist das Gegenteil von Vertragsfreiheit. Typenzwang bedeutet: Inhalt eines Rechts kann nur sein, was das Gesetz als Inhalt zulässt. Denn die Entstehung

dieses Rechts geht nicht nur die Vertragsbeteiligten an. Da das Recht gegenüber jedermann gilt, soll jedermann auch wissen oder doch zumindest eine einigermaßen konkrete Vorstellung davon bekommen, welchen Inhalt das von ihm zu respektierende Recht wohl hat.

Da das Sachenrecht vom Grundsatz des Typenzwangs beherrscht wird, steht nur eine begrenzte Auswahl an dinglichen Rechten zur Verfügung. Neue dazu erfinden ist unzulässig, denn Vertragsfreiheit gibt es im Sachenrecht nicht. Da somit nur eine begrenzte Auswahl an dinglichen Rechten zur Verfügung steht, spricht man auch vom *numerus clausus* der Sachenrechte, eine unmittelbare Folge des Typenzwangs.

Anwendungsbeispiel zum Typenzwang: Frau Gering überträgt ihren Hausgrundbesitz auf ihre Tochter und möchte ein Verfügungsverbot des Inhalts in das Grundbuch eintragen lassen, dass ihre Tochter zu Lebzeiten von Frau Gering den Grundbesitz nicht veräußern und nicht belasten darf. Das von Frau Gering gewünschte Verfügungsverbot ist im BGB nicht vorgesehen. Deswegen kann es auch nicht ins Grundbuch eingetragen werden (Typenzwang). Wie man Frau Gering trotzdem helfen kann, ist im Kapitel über die (Rückkaufassungs-) Vormerkung nachzulesen.

→ **Vormerkung**
S. 191

Rechte mit dinglicher (absoluter) Wirkung treten vor allem im Zusammenhang mit Grundstücken auf. Es darf aber nicht das Missverständnis entstehen, dass es solche Rechte bei beweglichen Sachen nicht gibt. Das bekannteste Recht mit dinglicher (absoluter) ist das Eigentumsrecht, das ausnahmslos von jedermann zu respektieren ist. Eigentum kann selbstverständlich nicht nur an Grundstücken erworben werden, sondern auch an beliebigen beweglichen Sachen. Ein weiteres Recht mit dinglicher (absoluter) Wirkung ist das Pfandrecht an beweglichen Sachen. Dieses weist gewisse Parallelen zu den Pfandrechten an Grundstücken auf, die treffenderweise als Grundpfandrechte bezeichnet werden und in Abteilung III des Grundbuchs einzutragen sind.

Dass dem Grundstückserwerber Rechte mit relativer Wirkung gleichgültig sein können, erfährt durch den Rechtsgrundsatz **„Kauf bricht nicht Miete“** eine in der Praxis überaus wichtige Ausnahme. Dieser Grundsatz hat nämlich zur Folge, dass ein relatives Recht – nämlich das Nutzungsrecht aufgrund eines Miet- oder Pachtvertrages – in seinen Auswirkungen nicht auf das Verhältnis derjenigen Beteiligten beschränkt ist, die den Miet- oder Pachtvertrag abgeschlossen haben. „Kauf bricht nicht Miete“ geht darüber hinaus und gilt für den Erwerber eines Grundstücks ebenso wie für jeden anderen Rechtsnachfolger. Diese müssen auf Vermieterseite in den bestehenden Miet- oder Pachtvertrag eintreten und diesen weiterhin erfüllen. Der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ führt zu einer gewissen „Verdinglichung“ der (relativen) Nutzungsrechte Miete und Pacht. Die Nutzungsrechte Miete und Pacht nehmen somit eine Zwischenposition zwischen den relativen und den absoluten Rechten ein. Trotzdem sind Miete und Pacht – wie bereits gesagt – keine eintragungsfähigen Grundbuchrechte!

Dass der Erwerber eines Grundstücks als Vermieter oder Verpächter in bestehenden Miet- und Pachtverträge eintreten muss, solche Verträge also „verdinglicht“ sind, darf allerdings nicht zu dem Missverständnis führen, Miete und Pacht würden

dem Nutzungsberechtigten eine ähnlich starke Rechtsposition verleihen wie sie der Inhaber eines dinglichen Nutzungsrechts, einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit oder eines Nießbrauchs, inne hat. Der Übergang des Miet- oder Pachtvertrages auf den Grundstückserwerber ist nämlich nur ein Aspekt von vielen, der für die Qualität des Nutzungsrechts bedeutend ist. Dieses verdeutlicht das nachfolgende Fallbeispiel 2, welches belegt, dass Nutzungsrechte mit dinglicher Wirkung den Berechtigten eine deutlich stärkere Rechtsposition gewähren als die Nutzungsrechte mit schuldrechtlicher Wirkung.

Fallbeispiel 2 zur Unterscheidung von Rechten mit absoluter und mit relativer Wirkung

Ansgar möchte seinem Bruder Berti ein Nutzungsrecht auf Lebenszeit des Berti an der Wohnung im Erdgeschoss seines Wohnhauses einräumen. Die Brüder halten eine Eintragung ins Grundbuch aber für nicht erforderlich, sondern wollen sich mit der Einräumung eines schuldrechtlichen Nutzungsrechts begnügen. Bestehen Bedenken, auf die Eintragung eines Wohnungsrechts im Grundbuch zu verzichten?

Fall-Lösung: Es bestehen in jedem Fall erhebliche Bedenken, auf die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit dem Inhalt Wohnungsrecht zu verzichten. Die Einräumung eines schuldrechtlichen Nutzungsrechts gibt dem Berti keine hinreichend sichere Gewähr dafür, dass er sich auch noch in Zukunft auf das Nutzungsrecht berufen kann. Dass Ansgar und Berti Brüder sind und einander vertrauen, ist kein entscheidendes Argument dafür, auf eine grundbuchliche Absicherung zu verzichten. Dieses ist sogleich näher darzustellen:

Wird für den Berti eine **beschränkte persönliche Dienstbarkeit** mit dem Inhalt eines lebenslänglichen Wohnungsrechts ins Grundbuch eingetragen, hat auch ein möglicher **Grundstückserwerber**, an den Ansgar das Eigentum an seinem Grundstück überträgt, diese beschränkte persönliche Dienstbarkeit für Berti **zu dulden**.

Verzichten Ansgar und Berti auf die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, müssten sie über die Einräumung eines schuldrechtlichen Nutzungsrechts einig sein. Soll Berti Miete zahlen, käme ein **Mietvertrag** zustande; soll Berti keine Miete zahlen, sondern unentgeltlich wohnen dürfen, käme ein **Leihvertrag** zustande.

Wenn Ansgar das Eigentum an seinem Grundstück auf eine andere Person überträgt, **gehen unentgeltliche Nutzungsverträge**, wie die Leihe, **unter**, wenn sie nicht ausdrücklich vom Grundstückserwerber übernommen werden. **Entgeltliche Nutzungsverträge**, wie die Miete, **gehen** auf den Erwerber des Grundstücks hingegen **über**. Dass der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ heißt, ist eigentlich in zweifacher Hinsicht zu eng. Jede Form der Übertragung des Grundstücks, nicht nur der Kauf, auch die Schenkung und Ähnliches, lässt Mietverhältnisse fortbestehen. Fortbestehen aber nicht nur Mietverhältnisse, sondern auch andere Nutzungsverträge, sofern sie ein Entgelt für die Nutzung vorsehen. Auch der Pachtvertrag besteht fort, anders die (unentgeltliche) Leihe.

Aber nicht nur in Bezug auf den **Fortbestand des Nutzungsrechts** im Falle der Grundstücksveräußerung verleiht das dingliche Nutzungsrecht dem Berechtigten eine stärkere Rechtsposition als dem Inhaber eines schuldrechtlichen Nutzungsrechts. Auch **in anderen Aspekten** ist das dingliche Nutzungsrecht dem schuldrechtlichen Nutzungsrecht überlegen.

- Wird ein schuldrechtliches Nutzungsrecht anders als im Beispielsfall nicht auf die Lebenszeit des Nutzungsberechtigten vereinbart, sondern für einen festen Zeitraum, so darf dieser Zeitraum **30 Jahre** nicht überschreiten. Wird eine längere Zeit vereinbart, so steht jeder Vertragspartei nach Ablauf von 30 Jahren ein Sonderkündigungsrecht zu (§ 544 Satz 1 BGB). Auch in dieser Hinsicht stößt die Vereinbarung von Rechten mit relativer Wirkung an eine Grenze, die bei Rechten mit absoluter Wirkung nicht zu beachten ist. Rechte mit absoluter Wirkung können grundsätzlich „für die Ewigkeit“ vereinbart werden.
- Ansgar könnte das dingliche Nutzungsrecht, die beschränkte persönliche Dienstbarkeit für seinen Bruder, nicht kündigen, auch nicht, wenn sich beide später „bis aufs Blut“ zerstreiten. Anders beim schuldrechtlichen Nutzungsrecht: Selbst wenn dieses auf die Lebenszeit des Berti vereinbart wird und die vorzeitige Kündigung vertraglich ausgeschlossen ist, kann Ansgar dessen ungeachtet **„aus wichtigem Grund“** immer noch **kündigen**. Bei Dauerschuldverhältnissen wie der Miete und der Leihe ist nämlich das Kündigungsrecht aus wichtigem Grund vertraglich nicht ausschließbar (siehe § 314 Absatz 1 Satz 1 BGB). Es handelt sich um zwingendes Gesetzesrecht. Sollten sich die Brüder „bis aufs Blut“ zerstreiten und sollte dem Ansgar die Fortsetzung des Nutzungsvertrages mit seinem Bruder tatsächlich unzumutbar sein, so kann Ansgar kündigen – gleichgültig, was ursprünglich vereinbart worden ist.
- Beim dinglichen Nutzungsrecht schadet es Berti nicht, wenn sein Bruder Ansgar in Vermögensverfall gerät und das Grundstück **zwangsversteigert** wird. Das dingliche Recht für Berti bleibt in jedem Fall bestehen. Beim schuldrechtlichen Nutzungsrecht wird Berti nicht so gut geschützt: Der Miet-, Pacht- oder Leihvertrag besteht zwar auch im Falle der Zwangsvollstreckung in das Grundstück fort. Der Ersteher des Grundstücks hat aber ein **Sonderkündigungsrecht** zum ersten zulässigen Termin unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist (§ 57 a ZVG).

Beispiel zum Sonderkündigungsrecht: Bei einem vier Jahre alten Mietvertrag könnte der Ersteher eines Grundstücks, der am 20. Februar 2015 den Zuschlag in der Zwangsversteigerung bekommen hat, zum 3. März 2015 den Mietvertrag mit Wirkung zum 31. Mai 2015 kündigen (vergleiche § 573 c Absatz 1 Satz 1 BGB), zum Beispiel bei nachweisbarem Eigenbedarf. Dass der Mietvertrag auf Lebenszeit des Berti geschlossen wurde und das Kündigungsrecht eigentlich ausgeschlossen war, ändert daran nichts.

- Ein ähnliches Sonderkündigungsrecht für Nutzungsverträge schuldrechtlicher Art existiert für denjenigen, der das Grundstück vom **Insolvenzverwalter** erwirbt (§ 111 Insolvenzordnung). Das dingliche Nutzungsrecht ist demgegenüber unkündbar.

3. Abschließende Betrachtung zum Zweck des Grundbuchs

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register bestimmter privater Rechte an Grundstücken, und zwar der vom Gesetz als eintragungsfähig anerkannten dinglichen Rechte. Das Grundbuch bildet somit nur einen Ausschnitt der grundstücksrelevanten Rechtsverhältnisse ab. Trotzdem ist das Grundbuch für die an einem bestimmten Grundstück interessierten Kreise die allerwichtigste Informationsquelle.

Beachte:

Neben den erwähnten Grundstücksrechten mit dinglicher (absoluter) Wirkung werden noch Vormerkung und Widerspruch ins Grundbuch eingetragen. Hierbei handelt es sich – wie später noch darzustellen ist – nicht um Rechte im eigentlichen Sinne, sondern um spezielle Sicherungsmittel, denen eine quasi-dingliche Wirkung anhaftet. Ferner werden bestimmte Vermerke, wie zum Beispiel der Insolvenzvermerk und der Zwangsversteigerungsvermerk, in das Grundbuch eingetragen. Solche Vermerke stellen ebenfalls nicht Rechte mit dinglicher (absoluter) Wirkung dar.

Der vorsichtige Käufer wird seine Nachforschungen indessen kaum auf die Einsichtnahme in das Grundbuch beschränken. Er wird sich beispielsweise auch für

- **S. 330** ■ die aktuelle Erschließungssituation,
- **S. 326** ■ das Baulastenverzeichnis,
- **S. 313** ■ die baurechtliche Zulässigkeit mitgekaufter Gebäude

interessieren. Über die vorgenannten und noch viele weitere Umstände trifft das Grundbuch keine Aussage. Der vorsichtige Käufer muss sich deswegen zusätzliche Informationsquellen erschließen.