

EUROPA-FACHBUCHREIHE
für wirtschaftliche Bildung

Notarfachkunde

Grundstücksrecht und Grundstücksverträge

Dr. Lange-Parpart, Dr. Pietzarka

4. 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

Dr. Dominik Pietzarka, Krefeld

4. Auflage 2026

Druck 5 4 3 2 1

Alle Drucke derselben Auflage sind parallel einsetzbar, da sie bis auf die Korrektur von Druckfehlern identisch sind.

ISBN 978-3-8085-4660-4

Bei Fragen zur Produktsicherheit wenden Sie sich bitte an produktsicherheit@europa-lehrmittel.de.

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

© 2026 by Verlag Europa-Lehrmittel, Nourney, Vollmer GmbH & Co. KG, 42781 Haan-Gruiten
www.europa-lehrmittel.de

Umschlag und Satz: Typework Layoutsatz & Grafik GmbH, 86153 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
- Grundstücksrecht und Grundstücksverträge
- Familienrecht und Erbrecht
- Handels- und Gesellschaftsrecht
- Vereinsrecht
- Kostenrecht.

Und für dieses „Mammutprogramm“ stehen nicht mehr als drei Ausbildungsjahre zur Verfügung – wohlgermerkt 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.

Die Verfasser danken dem Verlag für die Ermöglichung des Projekts und die hervorragende Unterstützung.

Leverkusen-Opladen im April 2026
Krefeld im April 2026

Dr. Stefan Lange-Parpart
Dr. Dominik Pietzarka

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 den Verfassern fern.

Das vorliegende Buch hat den Bearbeitungsstand 1. April 2026.

Teil 1: Grundstücksrecht

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

b) GbR	90	H. Rechte in Abteilung II.	124
2. Rechtsfähigkeit der OHG, KG und der GbR	91	I. Dienstbarkeit	125
a) OHG und KG	91	1. Sinn und Zweck einer Dienstbarkeit	125
b) GbR	91	2. Grunddienstbarkeit und beschränkte persönliche Dienstbarkeit	126
III. Sonderproblem: Güterstände ausländischen Rechts	95	3. Inhalt einer Dienstbarkeit	128
IV. Weiterführende Hinweise	95	a) Benutzungsdienstbarkeit: „Berechtigter darf das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen“	128
F. Allgemeiner Teil (3): Entstehung und Aufhebung von dinglichen Rechten	96	b) Unterlassungsdienstbarkeit: „Eigentümer darf auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vornehmen“	130
I. Entstehung von dinglichen Rechten.	96	c) Auf Ausschluss eines Eigentümerrechts gerichtete Dienstbarkeit	132
1. Einigung	97	4. Sonstiger dinglicher Inhalt einer Dienstbarkeit	134
a) Formfragen	97	a) Instandhaltungs- und Instandsetzungslast bei Anlagen	134
b) Inhalt der dinglichen Einigung	100	b) Ausübungsstelle	134
2. Eintragung	102	c) Bedingung und Befristung	135
II. Aufhebung von dinglichen Rechten.	103	Herrschermerk	135
G. Allgemeiner Teil (4): Grundzüge des Grundbuchverfahrens	104	Altrechtliche Dienstbarkeiten	137
I. Überblick über das Grundbuchverfahren	104	II. Nießbrauch	137
1. Grundzüge des Grundbuchverfahrens	104	1. Sinn und Zweck eines Nießbrauchs	137
2. Formelles Konsensprinzip und materielles Konsensprinzip	106	2. Unterscheidung zwischen Vorbehaltsnießbrauch und Zuwendungsnießbrauch	138
II. Antrag (§ 13 GBO)	108	3. Inhalt eines Nießbrauchs	139
1. Antragsberechtigung	108	a) Verbot, rechtsgeschäftlich zu verfügen	140
2. Form.	109	b) Gebot, das Wesen des Nießbrauchs zu respektieren.	140
3. Rücknahme	109	4. Sonstiger dinglicher Inhalt eines Nießbrauchs	142
III. Bewilligung (§ 19 GBO)	109	a) Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten.	142
1. Grundsatz	109	b) Ausübungsstelle.	143
a) Bewilligungsberechtigung	109	c) Nießbrauch an einem Miteigentumsanteil und Quotennießbrauch	144
b) Form	111	d) Bedingung und Befristung	144
c) Rücknahme.	111	5. Sonstiges	144
2. Ausnahmen.	112	a) Herrschermerk	144
a) Erste Ausnahme: Materielles Konsensprinzip	112	b) Altrechtlicher Nießbrauch?	145
b) Zweite Ausnahme: Unrichtigkeitsnachweis	112	c) Löschung eines Nießbrauchs	145
3. Unterausnahme: Löschung von Lebens- zeitrechten und anderen zeitlich beschränkten Rechten, bei denen Rück- stände möglich sind (§§ 23, 24 GBO)	114	III. Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB	145
a) Einleitung	114	1. Sinn und Zweck eines Wohnungsrechts gemäß § 1093 BGB	145
b) Anwendungsbereich der §§ 23, 24 GBO	115	2. Inhalt eines Wohnungsrechts gemäß § 1093 BGB	146
c) Löschungsvoraussetzungen im Anwendungsbereich der §§ 23, 24 GBO	118	a) Wohnnutzung	146
IV. Voreintragung (§ 39 GBO)	121	b) Unter Ausschluss des Eigentümers	147
1. Grundsatz	121	c) Benutzung eines Gebäudes oder Gebäudeteils.	148
2. Ausnahmen.	122	IV. Erbbaurecht	148
a) Briefgrundpfandrechte, § 39 Absatz 2 GBO	122	1. Sinn und Zweck eines Erbbaurechtes	148
b) Tod des Berechtigten, § 40 Absatz 1 GBO.	122	2. Gesetzlicher Inhalt eines Erbbaurechtes	149
c) Testamentsvollstrecker / Nachlasspfleger, § 40 Absätze 1 und 2 GBO	124	a) Überblick	149
		b) Recht, ein Bauwerk (als Eigentum) zu haben	150

c) Erbbaurecht ist veräußerlich und vererblich	151	2. Kriterien für die Bestimmung des Beteiligungsverhältnisses	186
d) Sonstige Eigenschaften eines Erbbaurechts.	151	I. Sonstige Eintragungen in Abteilung II.	190
3. Sonstiger dinglicher Inhalt eines Erbbaurechts.	153	I. Vormerkung	190
a) Regelungen das zu erstellende Bauwerk betreffend	154	1. Rechtsnatur der Vormerkung	190
b) Regelungen die Laufzeit des Erbbaurechts betreffend	154	2. Mögliche Inhalte der Vormerkung	191
c) Verfügungsbeschränkungen auf Seiten des Erbbauberechtigten.	155	3. Entstehung der Vormerkung	192
4. Sonstiger schuldrechtlicher Inhalt eines Erbbaurechts.	156	4. Insbesondere: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung	194
V. Reallast	158	5. Übertragung und Vererblichkeit der Vormerkung	197
1. Sinn und Zweck einer Reallast	158	6. Erlöschen der Vormerkung und Löschung im Grundbuch	197
2. Subjektiv-dingliche Reallast und subjektiv-persönliche Reallast.	160	7. Herrschvermerk	197
3. Inhalt einer Reallast: Wiederkehrende Leistungen.	161	II. Widerspruch	198
a) Geldleistungen	162	1. Sinn und Zweck des Widerspruchs.	198
b) Sonstige Leistungen.	163	2. Rechtsnatur des Widerspruchs	199
4. Sonstiger Inhalt.	164	3. Voraussetzungen für die Eintragung eines Widerspruchs	200
a) Sonstiger dinglicher und sonstiger schuldrechtlicher Inhalt der Reallast	164	4. Widerspruch in der notariellen Praxis	201
b) Persönliche Haftung des Grundstückseigentümers bei der Reallast	164	III. Vermerke	202
5. Sonstiges	165	1. Hinweis auf das Bestehen besonderer Genehmigungserfordernisse	202
a) Herrschvermerk	165	2. Hinweis auf die fehlende oder eingeschränkte Verfügungsbefugnis des Eigentümers.	204
b) Löschung einer Reallast.	165	3. Vermerk über das Bestehen einer Miteigentümergeinbarung nach § 1010 BGB	207
6. Erbbauzinsreallast	167	J. Rechte in Abteilung III.	211
a) Begriff und Inhalt einer Erbbauzinsreallast	167	I. Sinn und Zweck der Rechte in Abteilung III.	211
b) Konfliktlage bei der Erbbauzinsreallast	167	II. Übersicht über die Rechte in Abteilung III: Hypothek, Grundschuld und Rentenschuld.	211
c) Problemlösung	169	1. Rentenschuld	211
VI. Altenteil	172	2. Hypothek und Grundschuld	213
VII. Vorkaufsrecht	174	III. Vergleichende Gegenüberstellung von Grundschuld und Hypothek	214
1. Überblick über die Arten von Vorkaufsrechten	174	IV. Rechtsbeziehungen bei der Grundschuld: Darlehensvertrag, Grundschuld und Sicherungszweckerklärung.	216
2. Subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht und subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht.	176	V. Entstehung von Grundpfandrechten	217
3. Sinn und Zweck des vertraglichen Vorkaufsrechts	177	1. Grundschuld	217
4. Inhalt des Vorkaufsrechts	178	a) Unterscheidung zwischen Buchgrundschuld und Briefgrundschuld	217
5. Sonstiger dinglicher Inhalt des Vorkaufsrechts	180	b) Vorteile und Nachteile der Brieferteilung	218
6. Ausübung des Vorkaufsrechts und rechtliche Folgen	181	c) Entstehung der Buchgrundschuld und der Briefgrundschuld	219
7. Sonstiges	182	2. Hypothek	221
a) Herrschvermerk	182	3. Formfragen	221
b) Löschung gemäß §§ 23, 24 GBO.	182		
VIII. Belastungsgegenstand	183		
1. Grundstück im Rechtssinne.	183		
2. Miteigentumsanteile	183		
3. Reale Grundstücksteilfläche	185		
IX. Beteiligungsverhältnisse	185		
1. Überblick über mögliche Beteiligungsverhältnisse	185		

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	230
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

bb) Gewillkürte Vertretung der Vertragsparteien	299	d) Gefahr	338
cc) Vertretung ohne Vertretungsmacht	301	e) Allgemeine Verkehrssicherungspflichten	339
b) Besondere Probleme auf der Verkäuferseite	302	f) Differenzierte Regelung des Übergangs von Besitz, Nutzungen, Lasten, Gefahr und Verkehrssicherungspflicht	339
aa) Zustimmung aus güterrechtlichen Gründen im gesetzlichen Güterstand	302		
bb) Zustimmung aus güterrechtlichen Gründen bei sonstigen Güterständen	304	B. Abwicklung des Grundstückskaufvertrages	341
cc) Zustimmung aus sonstigen Gründen	304	I. Erfüllung gesetzlicher Anzeigepflichten	341
dd) Sonderfall: Verkäufer ist nicht eingetragener Eigentümer des zu verkaufenden Grundstücks	304	1. Grunderwerbsteuer	341
c) Besondere Probleme auf der Käuferseite	305	a) Zweck der Anzeigepflicht	341
aa) Güterstände und Erwerbsverhältnis	305	b) Kreis der anzeigepflichtigen Rechtsgeschäfte	342
bb) Sonderfall: Erwerb eines Grundstücks in GbR	311	c) Ordnungsgemäße Erfüllung der Anzeigepflicht	343
3. Fälligkeit des Kaufpreises	312	d) Funktion der Unbedenklichkeitsbescheinigung (UB)	345
4. Haftung des Verkäufers für Sachmängel	314	2. Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	345
a) Vorliegen eines Sachmangels	314		
b) Inhalt der Sachmangelhaftung	315	II. Herbeiführung der Kaufpreisfälligkeit	346
c) Vertraglicher Ausschluss der Sachmangelhaftung des Verkäufers	317	1. Einholung aller erforderlicher Genehmigungen	346
d) Verbot des vertraglichen Ausschlusses der Sachmangelhaftung des Verkäufers	317	a) Genehmigung bei vollmachtloser Vertretung	346
aa) Arglist des Verkäufers	317	b) Vollmachtsbestätigung	348
bb) Vorliegen eines Verbrauchervertrages	318	c) Einwilligung / Genehmigung aus güterrechtlichen Gründen	348
e) Beschaffenheitsvereinbarung	321	d) Genehmigung bei Umlegungs- und Sanierungsverfahren sowie bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen	349
f) Beschaffenheitsgarantie	321	e) Genehmigung nach Grundstücksverkehrsgesetz	350
5. Haftung des Verkäufers für Rechtsmängel	325	f) Familien- beziehungsweise betreuungsgerichtliche Genehmigung	352
a) Inhalt der Rechtsmangelhaftung	325	2. Einholung von Vorkaufsrechtsverzichtserklärungen oder Negativattesten	359
b) Vorliegen eines Rechtsmangels	325	a) Gemeindliches Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB	360
aa) Dingliche Rechte, vor allem im Grundbuch eingetragene Rechte	325	b) Sonstige Vorkaufsrechte mit Grundbuchsperrre	364
bb) Nutzungsrechte	326	c) Sonstige Vorkaufsrechte ohne Grundbuchsperrre	364
cc) Öffentlich-rechtliche Beschränkungen	326	3. Anfordern von Lösungsunterlagen	368
6. Baulasten	327	b) Sonstige Lösungen	371
a) Sinn und Zweck der Baulast	327	4. Eintragung der Eigentumsverschaffungsvormerkung	373
b) Typische Inhalte von Baulasten	327		
c) Unterschied zwischen der Baulast und der Dienstbarkeit	328	III. Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit und Umschreibungsüberwachung	374
7. Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerkosten	331	1. Mitteilung der Kaufpreisfälligkeit	374
a) Begriff der Erschließungsbeiträge und der sonstigen Anliegerkosten	331	2. Umschreibungsüberwachung	375
b) Schuldner der Erschließungsbeiträge / sonstigen Anliegerkosten nach öffentlichem Abgabenrecht	331		
c) Kaufvertragliche Regelungen zur Tragung der Erschließungsbeiträge und sonstigen Anliegerkosten	333	IV. Eigentumsumschreibung	376
8. Übergang von Besitz, Nutzungen, Lasten, Gefahr und den Verkehrssicherungspflichten	335	1. Einleitende Überlegungen zur Eigentumsumschreibung	376
a) Besitz	335	2. Variante 1: Kaufvertrag enthält alle zur Eigentumsumschreibung erforderlichen Erklärungen	376
c) Lasten	337		

3.	Variante 2: Kaufvertrag enthält nur die Auflassung, nicht die Bewilligung des Eigentumsübergangs	378	aa) Besonderheiten beim Einholen von Genehmigungen: Verwalterzustimmung	427
4.	Variante 3: Kaufvertrag enthält die Auflassung und die aufschiebend bedingte Bewilligung des Eigentumsübergangs	380	bb) Besonderheiten beim Einholen von Vorkaufsrechts- verzichtserklärungen	430
V.	Nachbereitung des Vorgangs	380		
C.	Besondere Kaufverträge (Querschnittmaterien)	381		
I.	Teilflächenkaufvertrag	381		
1.	Besonderheiten des Teilflächenkaufes	388		
2.	Besonderheiten bei der inhaltlichen Ausgestaltung eines Teilflächenkaufvertrages	389		
	a) Bestimmung des Kaufgegenstandes	390		
	b) Bestimmung des Kaufpreises	392		
	c) Ausgestaltung der Kaufpreisfälligkeit	392		
	d) Sonstige besondere Inhalte des Teilflächenkaufvertrages	392		
3.	Besonderheiten bei der Abwicklung eines Teilflächenkaufvertrages	394		
	a) Überblick	394		
	b) Herbeiführung der Kaufpreisfälligkeit	394		
	c) Eigentumsumschreibung	399		
4.	Sonderproblem: Abweichungen in Form und/oder Größe	400		
	a) Feststellung einer vertraglich relevanten Abweichung	401		
	b) Rechtsfolgen einer vertraglich relevanten Abweichung	402		
	aa) „mehr als nur geringfügige Abweichung“	402		
	bb) „geringfügige Abweichung“	403		
	cc) Identität / „vertraglich nicht relevante Abweichung“	403		
II.	Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum	404		
1.	Grundbegriffe und Grundsätze des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)	412		
	a) Sondereigentum	412		
	b) Abgeschlossenheitsbescheinigung	412		
	c) Gemeinschaftliches Eigentum	413		
	d) Wohnungs- und Teileigentum	414		
	e) Teilungserklärung	414		
	f) Gemeinschaftsordnung	420		
	g) Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft	422		
2.	Besonderheiten bei der inhaltlichen Ausgestaltung eines Kaufvertrages über ein Wohnungs- oder Teileigentum	423		
	a) Eintritt des Käufers in die Gemeinschaft der Eigentümer	423		
	b) Lastenübergang	424		
	c) Instandhaltungsrücklage	424		
	d) Ausgestaltung der Kaufpreisfälligkeit	426		
3.	Besonderheiten bei der Abwicklung eines Kaufvertrages über Wohnungs- und Teileigentum	426		
	a) Überblick	426		
	b) Herbeiführung der Kaufpreisfälligkeit	426		
	aa) Besonderheiten beim Einholen von Genehmigungen: Verwalterzustimmung	427		
	bb) Besonderheiten beim Einholen von Vorkaufsrechts- verzichtserklärungen	430		
III.	Kaufvertrag mit Notaranderkonto	434		
1.	Überblick	434		
2.	Anwendungsbereich: Vorliegen eines „berechtigten Sicherungsinteresses der beteiligten Personen“	435		
3.	Besonderheiten bei der inhaltlichen Ausgestaltung und bei der Abwicklung eines Kaufvertrages mit Notaranderkonto	440		
	a) Inhaltliche Ausgestaltung	440		
	b) Abwicklung eines Kaufvertrages	443		
	c) Verwahrungsverzeichnis (VVZ)	443		
Teil 3: Grundstücksübertragungs- vertrag und Abwicklung				
	Einleitung	446		
A.	Überblick	446		
I.	Grundstücksübertragungsvertrag im Allgemeinen	446		
1.	Begriff des Grundstücksübertragungsvertrages	446		
2.	Kategorien des BGB hinsichtlich Übertragungsverträgen	447		
	a) Schenkung	448		
	b) Schenkung unter Auflagen	449		
	c) Gemischte Schenkung	449		
	d) Ausstattung	451		
	e) Ehebedingte und sonstige Zuwendungen unter Eheleuten	451		
	aa) Unterschied zwischen ehebedingter Zuwendung und Schenkung	451		
	bb) Sonstige Zuwendungen unter Eheleuten	454		
3.	Rechtliche Relevanz der Kategorien des BGB hinsichtlich Übertragungsverträgen	456		
	a) Identifizierung des anwendbaren Gesetzesrechts	456		
	b) Identifizierung von Zweifelsfällen	457		
II.	Grundstücksübertragungsvertrag zur Vorwegnahme der Erbfolge im Besonderen	457		
1.	Begriff des Grundstücksübertragungsvertrages zur Vorwegnahme der Erbfolge	457		
2.	Gegenleistungen	458		
B.	Inhalt des Grundstücks- übertragungsvertrages (zur Vorwegnahme der Erbfolge)	461		
I.	Gegenleistungen des Grundstückserwerbers	468		
1.	Nutzungsrechte (zum Beispiel Nießbrauch oder Wohnungsrecht)	468		

2. Rückübertragungsrechte	469	II. Sonstiger Inhalt des Übertragungsvertrages	488
a) Rückforderungstatbestände	469	C. Abwicklung des Übertragungsvertrages (zur Vorwegnahme der Erbfolge)	490
b) Rückauflassungsvormerkung	471	I. Erfüllung gesetzlicher Anzeigepflichten	491
c) Veräußerungs- und Belastungsverbot	472	1. Grunderwerbsteuer	491
3. Zahlungspflichten.	473	2. Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	492
a) Zahlungspflichten gegenüber dem Veräußerer	473	3. Erbschaft- und Schenkungsteuer	492
aa) Barzahlungspflichten	473	a) Zweck der Anzeigepflicht	492
bb) Schuldübernahme	474	b) Kreis der anzeigepflichtigen Rechtsgeschäfte	492
cc) Exkurs: Erfüllungsübernahme, Schuldbeitritt und dingliche Schuldübernahme	477	c) Ordnungsgemäße Erfüllung der Anzeigepflicht	494
b) Zahlungspflichten gegenüber „weichenden Geschwistern“	479	4. Benachrichtigung in Nachlasssachen.	494
4. Sonstige Leistungspflichten (vor allem Pflegeverpflichtungen)	480	a) Zweck der Benachrichtigungspflicht.	494
5. Verzicht und Anrechnung auf Erb- und Pflichtteil	480	b) Zweck der anzeigepflichtigen Urkunden	495
a) Problemstellung	480	c) Ordnungsgemäße Erfüllung der Benachrichtigungspflicht.	496
b) Instrumente zur Problemlösung	481	II. Herbeiführung der Umschreibungsreife	498
c) Verzicht auf Erb- und Pflichtteil (§§ 2346 ff BGB)	481	III. Umschreibung	499
d) Zuwendungsverzicht	485	IV. Sonstige Abwicklungstätigkeit	500
e) Anrechnung auf Erb- und Pflichtteil	486	V. Nachbereitung des Vorgangs	500
f) Zulässige Kombinationen aus Verzicht und Anrechnung	488	Sachwortverzeichnis	501

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz (des Gesetzestextes)	GB0	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	Zwangsversteigerungsgesetz

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.

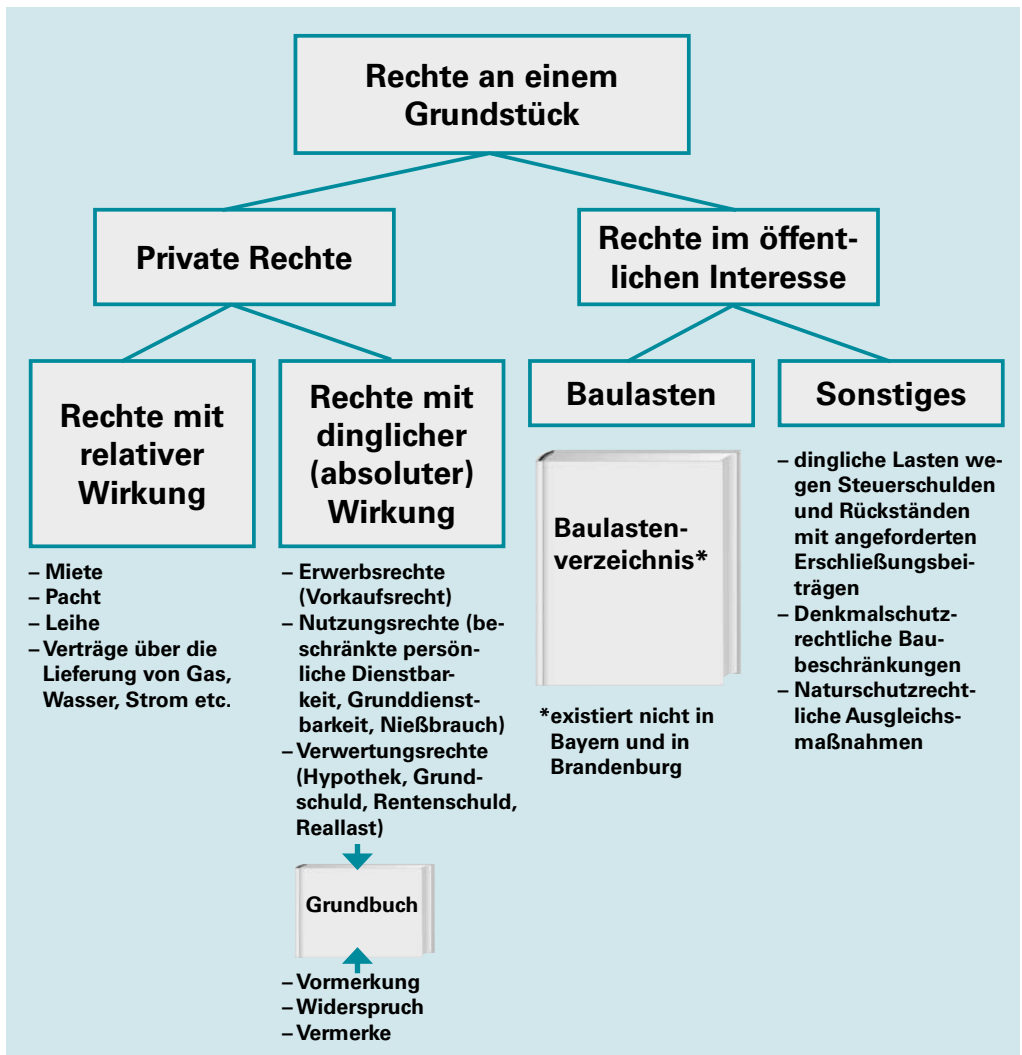
Angesichts dieser immer wiederkehrenden Missfallensäußerungen der Klienten muss die Frage nach dem Sinn und Zweck des Grundbuchs gestattet sein. Ist der Aufwand, den man betreibt, um kleinste und auf den ersten Blick unbedeutende Rechtsänderungen „ins Grundbuch zu bekommen“ eigentlich gerechtfertigt?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

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 denkmalschutzrechtliche Baubeschränkungen und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen – wegen ihres öffentlich-rechtlichen Charakters – im Grundbuch vergeblich suchen.

→ Baulasten
S. 327

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. 190**

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) Wirkung 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 2025 den Zuschlag in der Zwangsversteigerung bekommen hat, zum 3. März 2025 den Mietvertrag mit Wirkung zum 31. Mai 2025 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 quasinglingliche 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. 331 ■ die aktuelle Erschließungssituation,
- S. 327 ■ 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.