

Kölner Formularbuch Grundstücksrecht

Herausgegeben von

Prof. Dr. Jörn Heinemann, Notar a.D., Berlin

Bearbeitet von

*Nina Bomhard • Christian Fackelmann • Sebastian Franck • Leonie Haßler •
Jörn Heinemann • Benedikt Jugl • Nane Jütting • Alexander Krafka • Florian
Kroier • Philipp Lederer • Ricarda Lotte • Jens Neie • Stefan Neuhöfer • Ralf
Rebhan • Adolf Reul • Bernhard Seeger • Dieter Stöhr • Thomas Tegen •
Ulrich Temme • Patrick Voshagen • Michael Wiesbrock*

4. Auflage

Leseprobe

Carl Heymanns Verlag 2026

Autorenverzeichnis

Nina Bomhard

Notarin, Hengersberg

Dr. Christian Fackelmann M.St. (Oxon)

Notar, Neuburg a.d. Donau

Dr. Sebastian Franck LL.M. (Cape Town)

Notar, München

Dr. Leonie Haßler LL.M.

Rechtsanwältin, München

Prof. Dr. Jörn Heinemann LL.M.

Notar a.D., Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin

Dr. Benedikt Jugl

Notar, Naila

Nane Jütting

Rechtsanwältin, Frankfurt a.M.

Bertrand Koller (bis zur 3. Aufl.)

Notar, Prien/Chiemsee

Prof. Dr. Alexander Krafka

Notar, Fürstenfeldbruck

Florian Kroier

Notar, München

Dr. Philipp Lederer LL.M. (London)

Notar, Nürnberg

Dr. Ricarda Lotte

Notarassessorin, Sennfeld

Dr. Klaus Macht (bis zur 3. Aufl.)

Notar a.D., Vižnada (Kroatien)

Dr. Jens Neie

Notar, Aschaffenburg

Dr. Stefan Neuhöfer LL.M. (Glasgow)

Notar, Treuchtlingen

Ralf Rebhan

Notar, Nürnberg

Dr. Adolf Reul

Notar, München

Leontin Schulte-Thoma (bis zur 3. Aufl.)

Notar, Köln

Dr. Dr. Bernhard Seeger M.A.

Notar, Neumarkt i.d.OPf.

Dr. Dieter Stöhr

Notar, Kerpen

Autorenverzeichnis

Dr. Christoph Suttman LL.M. (Columbia) (bis zur 3. Aufl.)
Notar, Wertingen

Prof. Dr. Thomas Tegen
Rechtsanwalt und Notar, Ahrensburg

Dr. Ulrich Temme
Notar, Düsseldorf

Patrick Voshagen
Notarassessor, München

Dr. Michael Wiesbrock
Rechtsanwalt, Frankfurt a.M.

Dr. Georg Wochner (bis zur 3. Aufl.)
Notar, Köln

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Autorenverzeichnis	VII
Im Einzelnen haben bearbeitet	IX
Inhaltsverzeichnis	XIII
Abkürzungsverzeichnis	XXIX
Literaturverzeichnis	XXXIX
Verzeichnis der Muster und Checklisten	XLVII
Kapitel 1 Vertragsgestaltung im Immobilienrecht	1
Kapitel 2 Eigentum an Immobilien	48
Kapitel 3 Grundstücksgleiche Rechte	370
Kapitel 4 Dingliche Rechte	457
Kapitel 5 Erwerb durch Kauf	716
Kapitel 6 Erwerb durch Schenkung	1011
Kapitel 7 Bauträgervertrag	1139
Kapitel 8 Sonstige Erwerbsformen	1178
Stichwortverzeichnis	1439

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Autorenverzeichnis	VII
Im Einzelnen haben bearbeitet	IX
Inhaltsübersicht	XI
Abkürzungsverzeichnis	XXIX
Literaturverzeichnis	XXXIX
Verzeichnis der Muster und Checklisten	XLVII
Kapitel 1 Vertragsgestaltung im Immobilienrecht	1
A. Allgemeines	1
I. Einführung	1
1. Ausgangslage	1
2. Determinanten der Vertragsgestaltung	3
3. Definition des Sachverhalts	6
II. Allgemeines	7
1. Regelungsgegenstand	7
2. Verwendung der Rechtssprache	11
3. Informationsfunktion?	12
4. Überbürokratisierung	13
5. Handlungsebenen	14
III. Die Vertragsstruktur	16
1. Allgemeines	16
2. Gliederung	17
3. Hilfsmittel	19
4. Spätere Änderungen eines Vertragstextes	22
IV. Die Vertragssprache	22
1. Allgemeine Grundsätze	22
2. Bezugnahmen auf das Gesetz	29
3. Normierung von Nebenpflichten	30
4. Exakte Formulierungen	31
5. Notwendige Zuordnungsworte	32
6. Gefährliche Worte	33
7. Fehlerquellen	34
8. Belehrungen	34
B. Einzelne Gestaltungselemente	35
I. Einführung	35
1. Basiselemente der Vertragsgestaltung	35
2. Allgemeiner Teil	35
3. Allgemeines Schuldrecht	38
4. Weitere Verfügungen	46
II. Schlussbemerkungen	47
Kapitel 2 Eigentum an Immobilien	48
A. Grundstück, Kataster, Grundbuch	53
I. Grundstück	53
II. Kataster	54
III. Grundbuch	54
B. Bestandteile, Zubehör, Früchte	63
I. Die Veräußerung von Bestandteilen	63
II. Die Veräußerung von Zubehör und sonstigen beweglichen Sachen	64
1. Abgrenzungsprobleme	65
2. Beurkundungspflicht	66
3. Die Bezeichnung der mitverkauften Sachen	66

4.	Die Übereignung mitverkaufter Sachen	67
5.	Die Ausweisung des Kaufpreises	68
6.	Die Rechte des Käufers bei Mängeln	69
7.	Grunderwerbsteuer	70
III.	Die Verteilung der Früchte.	70
C.	Verbindung und Teilung von Grundstücken	71
I.	Verbindung	72
1.	Vereinigung	72
2.	Bestandteilszuschreibung	74
3.	Verschmelzung	75
II.	Teilung	76
1.	Rechtliche Teilung	76
2.	Katastermäßige Zerlegung	77
D.	Miteigentum	77
I.	Allgemeines	77
II.	Entstehung	78
III.	Inhalt	78
1.	Verwaltung	78
2.	Benutzung	79
3.	Ausschluss des Rechts auf Aufhebung der Gemeinschaft	80
4.	Kosten- und Lastentragung	81
5.	Kombinierte Vereinbarung	82
6.	Miteigentümergeeinbarungen als »Sondereigentumersatz«	84
E.	Wohnungs- und Teileigentum	87
I.	Vorbemerkungen zum Aufbau der Darstellungen und zur Erleichterung der Verwendung für den Leser	87
II.	Grundsätzliche Überlegungen zur Gestaltung einer »üblichen« Teilungserklärung	89
1.	Anwendungsbereiche und Alternativen zum Sondereigentum	89
2.	Grundbegriffe und grundsätzliche Überlegungen	90
3.	Vertragliche Begründung von Wohnungseigentum (§ 3 WEG)	102
4.	Bestehende Rechte als Hindernis der Aufteilung	106
5.	Sondereigentum	107
6.	Gemeinschaftseigentum	135
7.	Definition des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums in der Gemeinschaftsordnung?	136
8.	Sondernutzungsrechte	138
9.	Bemessung der Miteigentumsanteile	158
10.	Verwalterbestellung	159
11.	Abgeschlossenheitsbescheinigung als notwendige Anlage	164
12.	Notwendige Genehmigungen zur Erlangung der Teilung	165
III.	Zwingende und sinnvolle Einzelregelungen und Überlegungen zur Gestaltung einer »klassischen« Gemeinschaftsordnung	168
1.	Allgemeine Überlegungen	168
2.	Bezeichnung der rechtsfähigen Gemeinschaft	168
3.	Beschlüsse – Vereinbarungen – Öffnungsklausel	169
4.	Festlegung des Stimmrechtsverhältnisses	176
5.	Kostenverteilung	177
6.	Veräußerungsbeschränkung	187
7.	Eigentümergeinbarung	191
8.	Verwaltungsbeirat	196
9.	Schiedsklausel	197
10.	Regelung zur Sicherung für Wohngeldrückstände	197
11.	Entziehung des Wohnungseigentums	198
12.	Zerstörung und evtl. Wiederaufbau des Gebäudes	199
13.	Standardmuster der Gemeinschaftsordnung einer einfachen Wohnhausanlage	200
14.	»Vollmacht« zur Änderung der Teilungserklärung	210
IV.	Einplanung baulicher Änderungen	212
1.	Einplanung bereits feststehender Änderungsmöglichkeiten ohne Eigentumseingriffe	212

	2. Einplanung der Vereinigung und Teilung von Wohnungseigentum	213
	3. Einplanung des nachträglichen Dachausbaues	213
	4. Einplanung der erforderlichen Gläubigerzustimmungen	218
V.	Veränderungen am Eigentum und den Rechtsverhältnissen	219
	1. Vorüberlegungen	219
	2. Isolierte Miteigentumsanteile	222
	3. Änderung der Miteigentumsanteile (Quotenänderung)	223
	4. Veräußerung von Grundstücksteilen	225
	5. Bauliche Veränderungen	225
	6. Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum und umgekehrt	226
	7. Änderung der Miteigentumsanteile (Quotenänderung)	228
	8. Umgestaltung des Sondereigentums	229
	9. Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum und umgekehrt	236
VI.	Änderung der Gemeinschaftsordnung (insb. von Kostenregelungen, nachträglicher Einbau einer Öffnungsklausel, Sondernutzungsrechten und Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung)	241
	1. Grundsätzliche Überlegungen	241
	2. Neuaufteilung der Sondernutzungsrechte	242
	3. Änderung der Kostenregelung	243
	4. Nachträgliche Vereinbarung einer Öffnungsklausel	244
	5. Nachträgliche Ermächtigung des Verwalters zum Abschluss von Pachtverträgen	245
	6. Erweiterung von Sondernutzungsrechtszuweisungen	245
	7. Änderung von Sondernutzungsrechtszuweisungen	246
	8. Bildung weiterer Sondernutzungsrechte	247
	9. Aufhebung von Sondernutzungsrechten	249
	10. Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung	249
	11. Gerichtskostenminimierungsstrategie	251
	12. Vollständige Neufassung der Teilungserklärung	251
	13. Einbeziehung und Information der dinglich Berechtigten	253
VII.	Anspruch auf Änderung der Teilungserklärung?	254
VIII.	Erfordernis einer erneuten Auffassung nach vollzogenen Änderungen	254
IX.	Aufhebung von Sondereigentum	255
	1. Rechtsnatur und Rechtsfolgen der Aufhebung	255
	2. Aufhebung und Auseinandersetzung von Wohnungseigentum	257
X.	Individuelle Überlegungen zur Gestaltung einer Teilungserklärung	263
	1. Doppelhaus/Reihenhaus	263
	2. Mehrhausanlage	267
	3. Abschnittsweise Errichtung einer Mehrhausanlage	275
	4. Vollzug der Bildung neuer Sondereigentumseinheiten nach abschnittweiser Bebauung	282
XI.	Sonstige Einzelprobleme	284
	1. Der Verband als Erwerber und Inhaber dinglicher Rechte	284
	2. Aufnahme eines Kredits durch die Wohnungseigentümergeinschaft	287
	3. Verbrauchereigenschaft der Wohnungseigentümergeinschaft	287
	4. Haftung des Erwerbers einer Sondereigentumseinheit	287
	5. Dienstbarkeiten an einzelnen Sondereigentumseinheiten	288
	6. Grunddienstbarkeit zugunsten einer anderen Eigentümergemeinschaft (Fernwärme Bezugspflicht)	289
	7. Veräußerung von Sondernutzungsrechten	289
F.	Bergwerkseigentum	290
	I. Grundlagen	290
	1. Rechtsgrundlagen	290
	2. Bergwerkseigentum	290
	II. Veräußerung von Bergwerkseigentum	291
	1. Genehmigungsvorbehalt	291
	2. Steuerliche Aspekte	291
	3. Vereinigung	291
	4. Muster	292

III.	Erlöschen des Bergwerkseigentums	294
1.	Durch Zeitablauf	294
2.	Erlöschen durch Widerruf oder Aufhebung	294
IV.	Besonderheiten	294
1.	Neue Bundesländer	294
2.	Meeresbodenbergbau	294
G.	Nachbarrecht, Überbau, Notwege- und Notleitungsrecht.	294
I.	Nachbarrecht	294
1.	Privatrechtliche Schranken des Eigentums	295
2.	Öffentlich-rechtliche Schranken des Eigentums.	296
II.	Überbau (§§ 912 bis 916 BGB)	296
1.	Rechtswidriger, entschuldigter und rechtmäßiger Überbau	296
2.	Voraussetzungen des entschuldigten Überbaus.	300
3.	Rechtsfolgen des entschuldigten Überbaus	301
4.	Eigentum am Überbau	307
5.	Landesrechtliche Vorschriften zum Überbau	309
6.	Kosten	310
III.	Notwegerecht (§§ 917, 918 BGB)	311
1.	Allgemeines	311
2.	Voraussetzungen des Notwegerechts	311
3.	Rechtsfolgen des Notwegerechts	315
4.	Kosten	317
IV.	Notleitungsrecht.	317
H.	Vollmachten	318
I.	Allgemeines	318
1.	Vollmachtserteilung	318
2.	Umfang	319
3.	Widerruflichkeit	321
4.	Form	322
5.	Dauer	322
6.	Bevollmächtigte	323
7.	Untervollmacht	324
II.	Vollmachten im Beurkundungs- und Grundbuchverfahren.	324
III.	Einzelbeispiele	325
1.	Notarkosten.	325
2.	Verkaufsvollmacht	325
3.	Erwerbsvollmacht	326
4.	Umfassende Grundstücksvollmacht	327
5.	Notarielle Vollzugsermächtigung	327
I.	Auflassung	328
I.	Formelle und inhaltliche Anforderungen an die Auflassung	328
1.	Formelle Anforderungen	328
2.	Inhaltliche Anforderungen	329
II.	Eintragung	330
III.	Besonderheiten auf Erwerberseite	331
1.	Mehrere Erwerber	331
2.	Minderjähriger Erwerber	332
3.	GbR	335
IV.	Praktische Anwendungsbereiche der dem Grundgeschäft nachfolgenden Auflassung.	335
1.	Auflassung beim Teilflächenverkauf	335
2.	Auflassung in Erfüllung eines Immobilienvermögens	337
3.	Auflassung in Erfüllung einer Teilungsanordnung	347
4.	Auflassung nach Geltendmachung eines Rükckerwerbsrechts	348
5.	Auflassung nach Prozessvergleich	349
6.	Auflassung nach rechtskräftigem Urteil	350
J.	Ersitzung, Aufgebot und Aneignung	351
I.	Ersitzung.	351

II.	Aufgebot des Eigentümers	352
1.	Materiell-rechtliche Voraussetzungen	352
2.	Zuständigkeit	353
3.	Antrag	353
4.	Antragsberechtigung	353
5.	Nachweis der Ausschließungsvoraussetzungen	354
6.	Aufgebot	358
7.	Aufgebotstermin	358
8.	Aufgebotsfrist	358
9.	Ausschließungsbeschluss	358
10.	Aneignungserklärung aufgrund Ausschließungsbeschlusses	359
III.	Aneignung	361
1.	Aneignung durch den Landesfiskus	361
2.	Aneignung nach Verzicht durch den Landesfiskus	361
3.	Übertragung des Aneignungsrechts	363
K.	Verzicht	366
I.	Allgemeines	366
II.	Voraussetzungen	366
III.	Wirkungen	368
IV.	Aufgabe von Miteigentum, Wohnungs- und Teileigentum	368
Kapitel 3 Grundstücksgleiche Rechte		370
A.	Erbbaurecht	371
I.	Bestellung	371
1.	Einfaches Erbbaurecht	372
2.	Erbbaurechtsvertrag	374
3.	Eigentümer und Erbbauberechtigter	374
4.	Belastungsgegenstand	376
5.	Inhalt des Erbbaurechts	378
6.	Begründung und Eintragung des Erbbaurechts	405
7.	Gegenleistungen, insbes. der Erbbauzins	408
8.	Weitere schuldrechtliche und dingliche Vereinbarungen	412
9.	Umfassender Erbbaurechtsvertrag	415
10.	Kosten	417
II.	Inhaltsänderungen	420
1.	Teilung, Vereinigung, Bestandteilszuschreibung	420
2.	Änderungen des Inhalts des Erbbaurechts	421
3.	Änderung des Erbbauzinses	421
III.	Verfügungen	421
1.	Veräußerung des Erbbaurechts	421
2.	Belastung des Erbbaurechts	425
IV.	Erlöschen	425
1.	Erlöschen durch Zeitablauf	425
2.	Aufhebung	426
B.	Dauerwohnrecht	427
I.	Begriff und Abgrenzung	427
II.	Einzelheiten	428
1.	Dauernutzungsrecht und Dauerwohnrecht	428
2.	Bestellung, Inhalt und Eintragung	429
3.	Voraussetzung der Eintragung	431
4.	Mustervertrag über die Bestellung eines Dauerwohnrechts	431
5.	Außerhalb des Gebäudes liegende Grundstücksteile	433
6.	Mehrere Berechtigte	433
7.	Übertragung eines Dauerwohnrechts	435
8.	Heimfallanspruch	435
9.	Erlöschen des Dauerwohnrechts	436
10.	Übertragung eines Dauernutzungsrechts	436

11.	Dauerwohnrecht neben einem Wohnungsrecht nach § 1093 BGB	437
12.	Nießbrauchsrecht am Dauernutzungsrecht	437
C.	Fischereirechte	438
I.	Grundlagen	438
II.	Rechtsnatur	438
III.	Begründung	439
IV.	Übertragung	440
V.	Belastung, Aufhebung	442
D.	Schiffe, Flugzeuge	443
I.	Rechte an Schiffen und Schiffsbauwerken	443
1.	Rechtsgrundlagen	443
2.	Schiffsregister, formelles Schiffsrecht	443
II.	Die Übereignung von Schiffen und Schiffsbauwerken	446
1.	Übereignung von Seeschiffen	446
2.	Die Übereignung von Binnenschiffen	447
3.	Die Übereignung von Schiffsbauwerken	448
III.	Schiffshypothek	448
1.	Grundsätzliches	448
2.	Bestellung der Schiffshypothek	449
IV.	Vormerkung	453
V.	Abtretung einer Schiffshypothek	453
1.	Grundsätzliches	453
2.	Muster: Abtretung einer Schiffshypothek	453
VI.	Rechte an Luftfahrzeugen	453
1.	Rechtsgrundlagen	453
2.	Das Registerpfandrecht an Luftfahrzeugen	454
Kapitel 4	Dingliche Rechte	457
A.	Allgemeine Vorschriften über Rechte an Grundstücken	461
I.	Grundsätze	461
1.	Einigung über die Rechtsänderung	461
2.	Eintragung der Rechtsänderung	462
II.	Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück	464
1.	Löschung	464
2.	Pfandfreigabe	468
III.	Rangänderung	469
B.	Vormerkung	470
I.	Allgemeines	470
II.	Voraussetzungen	471
III.	Wirkung der Vormerkung	477
IV.	Inhaltsänderung	478
V.	Abtretung, Schuldübernahme und Verpfändung	480
VI.	Erlöschen	481
VII.	Aufgebot des Vormerkungsgläubigers	483
C.	Dienstbarkeiten	485
I.	Arten von Dienstbarkeiten und Abgrenzung zu anderen Rechten	485
1.	Grunddienstbarkeit (§§ 1018 bis 1029 BGB)	485
2.	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 bis 1093 BGB)	487
3.	Dauerwohnrecht (§§ 31 bis 42 WEG)	487
4.	Erbbaurecht (§§ 1 bis 39 ErbbauRG)	488
5.	Baulast	488
6.	Schuldrechtliches Nutzungsrecht	488
II.	Zulässiger Inhalt von Dienstbarkeiten	488
1.	Allgemeines	488
2.	Festlegung des Ausübungsbereichs	490
3.	Bedingung und Befristung	491
4.	Regelung der Verjährung	492
5.	Zwangsvollstreckungsunterwerfung	494

6.	Mehrere Berechtigte	494
7.	Eigentümergebotbarkeit	496
III.	Entstehen einer Dienstbarkeit	497
1.	Voraussetzungen in dinglicher Hinsicht	497
2.	Rangstelle der Dienstbarkeit	498
IV.	Gegenleistung und Kausalgeschäft	498
1.	Entgeltlichkeit	498
2.	Sicherungsdienstbarkeit und Sicherungsvertrag	499
V.	Gesetzliches Schuldverhältnis (§§ 1020 bis 1022 BGB)	501
1.	Schonungspflicht (§ 1020 Satz 1 BGB)	501
2.	Unterhaltslast (§§ 1020 Satz 2, 1022 BGB)	501
3.	Vereinbarungsmöglichkeiten (§ 1021 BGB)	502
VI.	Inhaltsänderung einer Dienstbarkeit	503
1.	Änderung durch Rechtsgeschäft	503
2.	Änderung der Bedürfnisse	505
VII.	Grundstücksteilung	506
1.	Teilung des herrschenden Grundstücks (§ 1025 BGB)	506
2.	Teilung des dienenden Grundstücks (§ 1026 BGB)	507
VIII.	Übertragung einer Dienstbarkeit	508
1.	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	508
2.	Grunddienstbarkeit	508
3.	Ausübung durch einen Dritten	508
IX.	Erlöschen einer Dienstbarkeit	509
1.	Rechtsgeschäftliche Aufhebung	509
2.	Erlöschen kraft Gesetzes	509
X.	Dienstbarkeiten im Zusammenhang mit dem Verkauf eines Grundstücks	511
1.	Sicherung des Käufers	511
2.	Sicherung des Verkäufers	512
XI.	Betrieb von Anlagen auf einem fremden Grundstück	513
1.	Eigentumsrechtliche Zuordnung	513
2.	Sicherung künftiger Betreiber der Anlage	515
3.	Mitbenutzung durch den Eigentümer des herrschenden Grundstücks	517
XII.	Kosten und Steuern	517
1.	Gebührensätze	517
2.	Geschäftswert	518
3.	Steuern	522
XIII.	Einzelne Fallgruppen (§§ 1018, 1090 Abs. 1 BGB)	523
1.	Duldungsdienstbarkeiten (§ 1018 1 Alt. BGB)	523
2.	Unterlassungsdienstbarkeiten (§ 1018 2 Alt. BGB)	535
3.	Verzichtsdienstbarkeiten (§ 1018 3 Alt. BGB)	537
4.	Nießbrauch (§§ 1030 bis 1089 BGB)	539
5.	Wohnungsrecht (§ 1093 BGB)	541
6.	Altrechtliche Dienstbarkeiten	543
D.	Baulast	545
I.	Inhalt	545
II.	Entstehen und Erlöschen	546
III.	Probleme der Vertragsgestaltung	548
1.	Amtspflichten des Notars	548
2.	Gewährleistung	548
E.	Vorkaufsrecht	549
I.	Arten von Vorkaufsrechten und Abgrenzung zu anderen Erwerbsrechten	549
1.	Schuldrechtliche Vorkaufsrechte (§§ 463 bis 473 BGB)	549
2.	Gesetzliche Vorkaufsrechte	550
3.	Dingliche Vorkaufsrechte (§§ 1094 bis 1104 BGB)	550
4.	Ähnliche Erwerbsrechte	551
II.	Zulässiger Inhalt dinglicher Vorkaufsrechte	552
1.	Belastungsgegenstand	552
2.	Berechtigter	553

	3. Einer oder mehrere Verkaufsfälle	557
	4. Modalitäten der Ausübung	559
	5. Bedingung und Befristung	560
III.	Entstehen eines Vorkaufsrechts	561
	1. Schuldrechtliches Kausalgeschäft	561
	2. Dingliches Erfüllungsgeschäft	562
	3. Rangstelle des Vorkaufsrechts.	563
IV.	Einzelne Fallgruppen.	566
	1. Subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht	566
	2. Subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht	568
	3. Wechselseitige Vorkaufsrechte an Miteigentumsanteilen	569
	4. Bestellung von Vorkaufsrechten im Zusammenhang mit der Veräußerung eines Grundstücks	570
	5. Schuldrechtliches Vorkaufsrecht.	571
V.	Teilung und Vereinigung von Grundstücken	573
	1. Teilung	573
	2. Bestandteilszuschreibung und Vereinigung	574
VI.	Erlöschen des Vorkaufsrechts	574
	1. Erlöschen durch Ausübung und Nichtausübung	574
	2. Wegfall des Berechtigten	575
	3. Aufhebung, Verzicht und Erlass.	576
	4. Sonstige Fälle des Erlöschens	578
VII.	Vertragsgestaltung bei bestehendem Vorkaufsrecht.	578
	1. Wirksamer Kaufvertrag mit einem Dritten	579
	2. Mitteilung des Vorkaufsfalls und Ausübungsfrist	583
	3. Sicherung des Verkäufers	588
	4. Sicherung des Käufers	589
VIII.	Vertragsabwicklung nach Ausübung eines Vorkaufsrechtes	593
	1. Ausübungserklärung	593
	2. Folgen der Ausübung.	594
	3. Nebenleistungen und Vertragskosten.	596
	4. Anpassung des Vertragsinhalts	598
	5. Vollzug des Kaufvertrages	600
IX.	Checkliste für die Gestaltung eines Vorkaufsrechts	604
X.	Checkliste für die Gestaltung eines Kaufvertrages bei einem eingetragenen Vorkaufsrecht.	604
XI.	Kosten und Steuern	605
	1. Gebührensätze	605
	2. Geschäftswert	606
	3. Steuern	609
F.	Reallast	609
	I. Rechtsnatur und Entstehung der Reallast	609
	1. Entwicklung und Anwendungsbereich.	609
	2. Rechtsnatur	610
	3. Entstehung, Belastungsgegenstand und Berechtigter	611
	II. Inhalt	612
	1. Mögliche Inhalte	612
	2. Bestimmbarkeit	613
III.	Wiederkehrende Geldleistungen	613
	1. Muster: Wiederkehrende Geld- und Weinleistungen	614
	2. Leibrente und dauernde Last	614
	3. Wertsicherungsvereinbarungen	615
	4. Muster: Leibrente mit Wertsicherungsklausel (Kaufvertrag).	616
	5. Sicherung durch Vollstreckungsunterwerfung	617
	6. Muster: Vollstreckungsunterwerfungsklausel	617
	7. Sicherung durch Verfallvereinbarung.	617
IV.	Pflege- und Dienstleistungsverpflichtungen; Leibgedinge	618
	1. Hofübergabe	618

	2. Leibgedinge Altenteil	618
	3. Muster: Wart- und Pflegeleistungen in einem Hofübergabevertrag	619
	4. Begrenzung von Pflegeleistungen	620
	5. Muster: Ausschluss von Geldersatzansprüchen	621
V.	Haftung des Eigentümers	621
	1. Haftung auf Zahlung nach § 759 BGB	621
	2. Haftung für Einzelleistungen	621
	3. Persönliche Haftung	621
VI.	Erlöschen der Reallast	622
	1. Erlöschen des Stammrechts	622
	2. Lösungsmöglichkeiten	622
G.	Hypothek	624
	I. Allgemeines	624
	II. Voraussetzungen	624
	III. Besondere Erscheinungsformen	626
	1. Sicherungshypothek	626
	2. Höchstbetragshypothek	627
	3. Wertpapierhypothek	628
	4. Abstrakte Verkehrshypothek	628
	5. Zwangs- und Arresthypothek	630
	IV. Inhaltsänderung	630
	1. Erhöhung von Hypothekenzinsen	630
	2. Änderung der Hypothekenforderung	631
	3. Nachträgliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung	631
	4. Auswechslung der Hypothekenforderung	632
	5. Verteilung und nachträgliche Bildung einer Gesamthypothek	633
	V. Umwandlung	634
	VI. Abtretung und Belastung	635
	VII. Erlöschen	637
	1. Aufhebung der Hypothek	637
	2. Verzicht auf die Hypothek	638
	3. Erlöschen der Hypothek	639
	4. Nichtentstehen und Untergang der gesicherten Forderung	639
	VIII. Aufgebot des Hypothekengläubigers	640
	1. Allgemeines	640
	2. Zuständigkeit	640
	3. Antragsberechtigung	640
	4. Antragsbegründung	641
	5. Inhalt des Aufgebots	642
	6. Aufgebotsfrist	643
	7. Ausschlussbeschluss	643
	IX. Aufgebot des Hypothekenbriefs	645
	1. Allgemeines	645
	2. Zuständigkeit	645
	3. Antragsberechtigung	646
	4. Antragsbegründung	646
	5. Inhalt des Aufgebots	647
	6. Aufgebotsfrist	647
	7. Anmeldung von Rechten	648
	8. Ausschlussbeschluss	648
	9. Eventualanträge	650
H.	Grundschuld	650
	I. Einleitung	650
	II. Grundschuldbestellung	653
	1. Bestellung einer Fremdgrundschuld	653
	2. Besonderheiten bei einer Finanzierungsgrundschuld	683
	3. Besonderheiten bei der Belastung noch nicht vermessener Teilflächen und der Sicherung von Privatgläubigern	688

4.	Besonderheiten bei der Eigentümergrundschild	692
5.	Kosten der Grundschuldbestellung	695
6.	Nachverpfändung, Pfandentlassung	698
III.	Abtretung einer Grundschuld	702
1.	Fremdgrundschuld	702
2.	Besonderheiten bei der Abtretung einer Eigentümergrundschild	704
3.	Umschreibung der Vollstreckungsklausel	705
IV.	Erlöschen einer Fremdgrundschuld	709
1.	Voraussetzungen für die Löschung der Grundschuld im Grundbuch	709
2.	Form	709
I.	Rentenschuld	710
I.	Allgemeines	710
II.	Voraussetzungen	710
III.	Abtretung	713
IV.	Umwandlung	714
V.	Ablösung	715
VI.	Erlöschen	715
Kapitel 5	Erwerb durch Kauf	716
A.	Kaufvertrag	721
I.	Zielsetzung und Ausgangspunkt	721
II.	Einfacher Grundstückskaufvertrag	722
III.	Rubrum	724
1.	Formeller Inhalt der Niederschrift	724
2.	Beteiligte	729
3.	Vertragsparteien	741
4.	Gesellschaften als Vertragspartei	751
5.	Präambel, Vertragsüberschrift	763
IV.	Grundbuch- und Sachstand	763
1.	Grundbuchinhalt	763
2.	Weiterer Sachverhalt	767
V.	Verkäuferpflichten	768
1.	Pflicht zur Eigentumsverschaffung	768
2.	Pflicht zur Übergabe des Grundstücks	783
3.	Weitere Verkäuferpflichten	789
VI.	Käuferpflichten	791
1.	Pflicht zur Kaufpreiszahlung	791
2.	Weitere Käuferpflichten	812
3.	Mitwirkung des Verkäufers an der Kaufpreisfinanzierung	813
VII.	Mängelhaftung, Lastentragung	815
1.	Rechtsmängelhaftung	815
2.	Sachmängelhaftung	827
3.	Lastentragung	843
VIII.	Hinweise des Notars und Vollzug des Kaufvertrags	848
1.	Hinweise und Vermerke des Notars	848
2.	Vollzug des Kaufvertrags im Grundbuch	853
3.	Vollzugauftrag und Vollzugsvollmacht für den Notar	869
IX.	Sonstige Klauseln	870
1.	Rücktrittsklauseln	870
2.	Mediations-, Schlichtungs- und Schiedsklauseln	871
3.	Maklerklauseln	872
4.	Salvatorische Klauseln	873
X.	Kosten, Steuern, Abschriften	874
1.	Kosten	874
2.	Steuern	876
3.	Abschriften	879
XI.	Schlussvermerk, Unterschriften, Nachträge	881
1.	Schlussvermerk	881

	2. Unterschriften	881
	3. Änderungen	884
XII.	Behandlung der Urkunde	888
	1. Beifügung des Dienstsiegels und der Urkundennummer	888
	2. Verbindung und Verwahrung der Niederschrift	888
B.	Angebot und Annahme	890
	I. Vorüberlegungen	891
	II. Gestaltung des Beurkundungsverfahrens	893
	III. Gestaltung der Angebotsurkunde	895
	1. Allgemeines	895
	2. Person des Angebotsempfängers	897
	3. Annahme- oder Bindungsfrist	900
	4. Voraussetzungen der Annahme	905
	5. Vormerkung	907
	6. Auflassung	909
	7. Vereinbarungen mit dem Angebotsempfänger	911
	IV. Gestaltung der Annahmearkunde	912
	1. Bezeichnung der Angebotsurkunde	912
	2. Annahme des Angebots	912
	3. Einseitige Erklärungen des Annehmenden	913
	V. Fallgruppen	913
	1. Verkäuferangebot	913
	2. Käuferangebot	927
	VI. Kosten und Steuern	931
	1. Gebührensätze	931
	2. Geschäftswert	933
	3. Steuern	934
C.	Optionsvertrag, Ankaufsrecht, Wiederkaufsrecht	935
	I. Verhandlungs- und Angebotsvorhand	935
	II. Vorvertrag	937
	III. Absichtserklärung (Letter of Intent/Memorandum of Understanding)	937
	IV. Angebot	938
	V. Vorkaufsrecht	938
	VI. Optionsvertrag	939
	1. Begriffsbestimmung	939
	2. Einräumung des Optionsrechts	940
	3. Optionsberechtigter	940
	4. Bindungsfrist	941
	5. Ausübung des Optionsrechts	945
	6. Erlöschen des Optionsrechts	946
	7. Gestaltungshinweise	946
	VII. Ankaufsrecht	952
	1. Begriffsbestimmung	952
	2. Kaufpreis	953
	3. Anwendungsbereich	955
	VIII. Wiederkaufsrecht (§§ 456 bis 462 BGB)	962
	1. Begriffsbestimmung	962
	2. Einräumung des Wiederkaufsrechts	962
	3. Wiederkaufsberechtigter	962
	4. Ausschlussfrist und Verjährung	963
	5. Ausübung des Wiederkaufsrechtes	964
	6. Wiederkaufspreis	966
	7. Anwendungsbereich	966
	IX. Kosten und Steuern	969
	1. Gebührensätze	969
	2. Geschäftswert	971
	3. Steuern	973

D.	Kauf einer Teilfläche	973
I.	Allgemeines	973
	1. Ausgangslage	973
	2. Vermessung	974
	3. Verjährung	974
	4. Vertragsablauf	976
II.	Bestimmung des Vertragsgegenstands	976
III.	Kaufpreis	978
	1. Fester Kaufpreis	978
	2. Veränderlicher Kaufpreis	978
IV.	Grundbucheintragungen	979
	1. Vormerkung	979
	2. Auflassung	979
	3. Lastenfreistellung	980
V.	Gewährleistung	981
	1. Bebaubarkeit des Vertragsgegenstands	981
	2. Abstandsflächenübernahme	981
E.	Mietkauf	982
I.	Begriffsbestimmung und Abgrenzung	982
II.	Vorüberlegungen	983
	1. Motivlage der Beteiligten	983
III.	Gestaltung des Erwerbsrechts	984
	1. Angebot, Ankaufsrecht oder Vorvertrag	984
	2. Sicherung durch Vormerkung	985
	3. Kostenvergleich	985
	4. Zwangsvollstreckungsunterwerfung	986
	5. Genehmigungen	986
	6. Verbraucherschutz	986
IV.	Gestaltung des Mietvertrages	989
	1. Allgemeines	989
	2. Form	990
	3. Mietdauer und Kündigung	992
	4. Miete	993
V.	Gestaltung des Kaufvertrages	994
	1. Übertragbarkeit und Vererblichkeit	995
	2. Bindungsfrist	995
	3. Kaufpreis	995
VI.	Kosten und Steuern	1002
	1. Notar	1002
	2. Grundbuchamt	1003
	3. Steuern	1003
F.	Vertragsaufhebung	1004
I.	Beurkundungspflicht	1004
II.	Vertragsgestaltung	1005
G.	Vertragsänderung	1009
Kapitel 6 Erwerb durch Schenkung		1011
A.	Grundstücksüberlassung	1013
I.	Vorbemerkung	1013
	1. Vertragstypen des BGB	1014
	2. Kautelarjurisprudenz	1014
	3. Bedeutung der Unterscheidung	1014
	4. Exkurs: Schenkungsteuer	1015
	5. Exkurs: Sozialhilferegress	1017
II.	Grundmuster einer Grundstücksüberlassung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge	1018
	1. Überlassung ohne Vorbehalt von Gegenleistungen	1018
	2. Anmerkungen zum Vertragsmuster	1021

III.	Vorbehalt von Gegenleistungen und Vereinbarung von Auflagen	1022
1.	Der Nießbrauch	1023
2.	Das Wohnungsrecht	1029
3.	Das Mitbenutzungsrecht	1037
IV.	Vereinbarung von Rückforderungs- und Übertragungsrechten	1038
1.	Rückübertragungsrechte	1038
2.	Vereinbarung einer Übertragungsverpflichtung	1047
V.	Vereinbarungen zu Pflichtteil und Erbrecht	1048
1.	Pflichtteilsansrechnung	1048
2.	Erbausgleichung	1051
3.	Kombination von Pflichtteilsrechnung und Erbausgleichung	1052
4.	Regelungen für den Fall der Rückabwicklung	1052
VI.	Vereinbarung von Zahlungsverpflichtungen	1052
1.	Abstandsgelder	1053
2.	Wiederkehrende Leistungen	1055
3.	Zahlungen an Dritte («Gleichstellungsgelder»)	1059
4.	Freistellungsverpflichtungen	1060
VII.	Übernahme von Grundpfandrechten oder Verbindlichkeiten	1061
1.	Übernahme nicht valutierter Grundpfandrechte	1061
2.	Übernahme valutierter Grundpfandrechte samt zugrunde liegender Verbindlichkeiten	1062
3.	Übernahme valutierter Grundpfandrechte ohne zugrunde liegende Verbindlichkeiten	1063
VIII.	Besonderheiten bei der ehebedingten Zuwendung	1063
1.	Herausnahme der Zuwendung aus dem Zugewinnausgleich	1067
2.	Rückforderungsrecht	1068
IX.	Besonderheiten bei der Ausstattung	1071
B.	Übergabe	1075
I.	Übergabe eines landwirtschaftlichen Betriebs	1075
1.	Grundvertragsmuster	1075
2.	Anmerkungen	1087
3.	Checkliste	1125
II.	Übergabe eines Gewerbebetriebs und einer freiberuflichen Praxis	1126
1.	Grundvertragsmuster	1126
2.	Anmerkungen	1130
3.	Checkliste	1138
Kapitel 7	Bausträgervertrag	1139
A.	Erwerb eines neu errichteten Hauses (Grundmuster)	1139
I.	Einführung	1139
II.	Beteiligte	1142
III.	Grundbuchstand	1143
IV.	Kaufvertrag	1144
V.	Erschließungskosten und Hausanschlüsse	1144
VI.	Bauverpflichtung	1146
VII.	Entgelt	1149
VIII.	Grundvoraussetzungen für die Fälligkeit	1150
IX.	Vertragserfüllungssicherheit	1152
X.	Bürgschaft nach § 7 MaBV	1153
XI.	Abschlagszahlungen	1154
XII.	Verzug, Aufrechnung	1157
XIII.	Abnahme, Besitzübergang	1158
XIV.	Haftung, Schadensersatz	1159
XV.	Rücktrittsrecht	1163
XVI.	Kündigung	1163
XVII.	Kosten	1164
XVIII.	Finanzierung	1164

XIX.	Auffassung, Grundbucheintragungen	1164
XX.	Hinweise, Schlussvermerk	1166
B.	Erwerb einer neu errichteten Eigentumswohnung	1166
I.	Vertragsgegenstand	1167
II.	Änderung der Teilungserklärung, Zuweisung von Sondernutzungsrechten	1168
III.	Bestellung des ersten Verwalters	1169
IV.	Grundvoraussetzungen für die Fälligkeit	1170
V.	Abnahme des Gemeinschaftseigentums	1170
VI.	Haftung für Mängel am Gemeinschaftseigentum	1172
C.	Erwerb einer sanierten Altbauwohnung	1174
I.	Sanierungsverpflichtung	1174
II.	Abschlagszahlungen, Vertragserfüllungssicherheit nach § 650m Abs. 2 BGB	1175
III.	Haftung für Mängel bei Teilsanierung	1176
IV.	Mieterverkaufsrecht	1177
Kapitel 8 Sonstige Erwerbsformen		1178
A.	Tausch	1181
I.	Allgemeines	1181
1.	Vertragsrechtliche Einordnung	1181
2.	Typenbeschreibungen	1181
3.	Gestaltungsbedarf	1182
4.	Vorkaufsrechte	1182
5.	Ringtausch	1182
6.	Kosten und Steuern	1183
II.	Formulare	1183
1.	Tauschvertrag	1183
2.	Ringtauschabrede	1185
B.	Auseinandersetzung	1185
I.	Auseinandersetzung von Erbengemeinschaften	1185
1.	Grundlagen	1185
2.	Vollständige und Teilerbauseinandersetzung	1187
3.	Erbteilsabtretung	1198
4.	Dinglich wirkende Absichtungsvereinbarung	1210
II.	Auseinandersetzung der Gütergemeinschaft	1214
1.	Vereinbarung von Vorbehaltsgut	1215
2.	Beendigung der Gütergemeinschaft	1215
C.	Gesellschaftsrechtliche Erwerbsvorgänge	1217
I.	Erwerb von Anteilen an einer GbR	1217
1.	Form des Anteilsübertragungsvertrages	1217
2.	Zustimmung der weiteren Gesellschafter	1217
3.	Eintragungen im Grundbuch und Gesellschaftsregister	1217
4.	Absicherung von Verkäufer und Käufer	1218
5.	Weitere Bestimmungen eines Anteilsabtretungsvertrages	1219
6.	Inhalt eines Kauf- und Abtretungsvertrages über einen Anteil an einer GbR	1219
II.	Einbringung von Immobilien in Gesellschaften	1225
1.	Einbringung gegen Gewährung von Gesellschafterrechten	1227
2.	Einbringung als »verdeckte Einlage«	1235
III.	Immobilienwerb i.R.d. UmwG	1237
IV.	Anwachsung von Immobilienvermögen	1239
D.	Zwangsversteigerung	1241
I.	Ablauf eines Zwangsversteigerungsverfahrens	1241
1.	Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens	1241
2.	Zwangsversteigerungstermin	1243
II.	Veräußerung von Grundbesitz während des Zwangsversteigerungsverfahrens	1253
1.	Bedeutung der Beschlagnahme	1253
2.	Bedeutung des Zwangsversteigerungsvermerks	1256
3.	Bedeutung des Rangs	1256

4.	Einfluss der Veräußerung auf das Zwangsversteigerungsverfahren	1260
5.	Beteiligung des Käufers am Zwangsversteigerungsverfahren	1261
6.	Probleme der Vertragsgestaltung	1262
7.	Einzelzwangsvollstreckung und Insolvenzverfahren	1282
III.	Veräußerung von Grundbesitz nach Erteilung des Zuschlags.	1285
IV.	Anordnung der Zwangsversteigerung nach Veräußerung des Grundbesitzes.	1286
1.	Stand des Kaufvertragsvollzugs	1286
2.	Vorzeitige Löschung der Vormerkung	1288
3.	Mitwirkung des Notars am gutgläubigen Erwerb.	1288
V.	Kaufverträge nach Abgabe des Meistgebots.	1289
VI.	Alternativen zur Zwangsversteigerung (Verkaufsvollmacht und Verkaufsangebot)	1292
VII.	Teilungsversteigerung	1293
VIII.	Bietervollmacht	1296
IX.	Ausbietungsgarantie	1297
E.	Freiwillige Grundstücksversteigerung	1299
I.	Zustandekommen des Vertrags	1299
II.	Beurkundungsverfahren.	1300
F.	Insolvenzrechtliche Bezüge	1302
I.	Insolvenzrisiko bei einem »normalen« Grundstückskaufvertrag	1302
1.	Problemstellung.	1302
2.	Vermeidung.	1303
3.	Wahlrecht des Insolvenzverwalters und Eintragung einer Vormerkung	1303
4.	Sonderfall: Käuferinsolvenz	1309
5.	Insolvenzverwalterversteigerung.	1310
6.	Vollmachten	1311
7.	Insolvenz eines wegzufertigenden Gläubigers.	1315
II.	Vertragsgestaltung bei insolvenzgefährdeten Verträgen	1319
1.	Dingliche Absicherung, insbes. Mietsicherungsdienstbarkeit	1319
2.	Sicherungsgrundschuld, Abtretung von Rückgewähransprüchen	1323
3.	Lösungsklausel.	1332
4.	Nachträgliche Vereinbarung von Lösungsklauseln	1334
5.	Lösungsklauseln bei beweglichen Gegenständen/Forderungen.	1335
6.	Lösungsklauseln in sonstigen Verträgen	1335
7.	Lösungsklauseln in Bauverträgen	1336
8.	Risiko: Lastenfreistellung.	1336
9.	Risiko: Kosten der Lastenfreistellung	1339
10.	Risiko: Insolvenzverwalteranfechtung	1339
III.	Erfüllung eines vormerkungsgesicherten Anspruchs durch den Insolvenzverwalter	1354
IV.	Erfüllungswahl des Insolvenzverwalters und Gewährleistungsansprüche – Restabwicklungsvereinbarung	1355
V.	Verträge mit dem Insolvenzverwalter.	1356
1.	Allgemeines	1356
2.	Übergang der Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis.	1356
3.	Nachweis.	1358
4.	Wegfall der Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis vor Vollzug des Vertrages im Grundbuch	1358
5.	Anwendung der Regeln über den Verbrauchervertrag	1360
6.	Lastenfreistellung, insbes. Eigentümerzustimmung	1360
7.	Wohngeldrückstände.	1360
8.	Öffentliche Lasten	1362
9.	Lästigkeitsprämie nachrangiger Grundpfandrechtsgläubiger	1363
10.	Rückschlagsperre	1365
11.	Wissenszurechnung beim Insolvenzverwalter.	1367
12.	Gewährleistungsansprüche beim Kauf vom Insolvenzverwalter und Gewährleistungsausschluss	1367
13.	Zwangsvollstreckungsunterwerfung durch den Insolvenzverwalter.	1369
14.	Haftung und Haftungsausschluss durch den Insolvenzverwalter	1369

Inhaltsverzeichnis

15. Ausschluss des Vorkaufsrechts	1371
16. Zustimmung des Ehegatten nach § 1365 BGB	1371
17. Alternative: Freigabe	1371
18. Ausländisches Insolvenzverfahren	1376
VI. Erwerbsgeschäfte, Verpflichtungen des Insolvenzverwalters, Eintragung im Grundbuch . .	1376
VII. Der Insolvenzvermerk im Grundbuch und gutgläubiger Erwerb	1384
1. Eintragung eines Insolvenzvermerks im Grundbuch	1384
2. Wirkung des Insolvenzvermerks	1385
3. Gutgläubiger Erwerb	1386
4. Löschung des Insolvenzvermerks	1387
5. Nachweis der Verfügungsbefugnis des Schuldners insbes. im Falle der Freigabe.	1388
G. Erwerb mit öffentlich-rechtlichem Bezug.	1389
I. Erwerb im Zusammenhang mit der kommunalen Baulandausweisung	1389
1. Freihändiger Erwerb	1391
2. Freiwillige Umlegung durch vertragliche Vereinbarung	1400
3. Vereinbarte amtliche Umlegung.	1409
4. Zusammenfassende Betrachtung	1414
II. Kommunaler Baulandverkauf.	1415
Stichwortverzeichnis	1439

II. Grundmuster einer Grundstücksüberlassung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge

1. Überlassung ohne Vorbehalt von Gegenleistungen

► Muster: Grundstücksüberlassung ohne Vorbehalt von Gegenleistungen

24 UVZ-Nr./

Überlassung

Heute, den

- ... -

sind vor mir,

Max Mustermann,
Notar in Musterstadt,

in meinen Amtsräumen in Musterstadt, Musterstraße 1, gleichzeitig anwesend:

1. Herr ..., geb. am ..., und dessen Ehefrau, Frau ..., geb. ..., geb. am ...,

beide wohnhaft ...,

nach Angabe im Güterstand der Zugewinngemeinschaft lebend;

2. deren Tochter,

Frau ..., geb. am ..., wohnhaft in ...,

nach Angabe ledig.

Die Erschienenen wiesen sich aus durch ihre gültigen amtlichen Lichtbildausweise.

Nach Grundbucheinsicht beurkunde ich ihren Erklärungen gemäß, was folgt:

I. Grundbuchstand

Im Grundbuch des Amtsgerichts M-Stadt für

Musterdorf Blatt 123

sind an dem dort vorgetragenen Grundbesitz der

Gemarkung Musterdorf

Fl.St. 789

Bahnhofstraße 1, Wohnhaus, Hofraum, Garten zu

1.000 qm

als Miteigentümer je zur Hälfte eingetragen:

Herr ..., geb. am ...

Frau ..., geb. ..., geb. am ...

Dieser Grundbesitz ist laut Grundbuchvortrag belastet wie folgt:

in Abteilung II:

...

in Abteilung III:

...

II. Überlassung

Herr ... und Frau ...

– nachstehend »Veräußerer« genannt –

überlassen hiermit den in Abschnitt I. näher bezeichneten Grundbesitz mit allen Rechten, Pflichten, Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör

an

ihre Tochter, Frau ...

– nachstehend »Erwerber« genannt –

zu Alleineigentum.

III. Eigentumsübergang, Vormerkung, Grundbucheintragungen

1.

Die Vertragsteile sind hiermit über den Eigentumsübergang auf den Erwerber nach Maßgabe von Abschnitt II.

einig.

Der Veräußerer bewilligt und der Erwerber

beantragt

die Eintragung des Eigentumsübergangs in das Grundbuch.

2.

Auf die Eintragung einer Eigentumsvormerkung wird ausdrücklich verzichtet.

IV. Rechtsgrund, Gegenleistungen, Auflagen

1.

Die vertragsgegenständliche Überlassung erfolgt unentgeltlich im Wege der vorweggenommenen Erbfolge.

2.

Der Erwerber hat sich den Wert des Vertragsgegenstandes nicht auf Pflichtteilsansprüche am Nachlass des Veräußerers anrechnen zu lassen und ihn im Erbfall nicht zur Ausgleichung zu bringen (keine Anrechnung auf Erb- und Pflichtteil).

3.

Auch ein vertragliches Rückforderungsrecht des Veräußerers bei Eintritt bestimmter Umstände (etwa Vorversterben des Erwerbers) soll nicht vereinbart werden.

V. Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr

Besitz, Nutzen, Lasten, die Gefahr sowie die Haftung für den Vertragsgegenstand, insbesondere die Verkehrssicherungspflicht, gehen mit Ablauf des heutigen Tages auf den Erwerber über, soweit in diesem Vertrag nicht abweichend vereinbart.

Der Veräußerer erklärt, dass der Vertragsgegenstand nicht vermietet oder verpachtet ist.

VI. Erschließungskosten

Der Erwerber hat sämtliche Anlieger- und Erschließungskosten für den Vertragsgegenstand zu tragen, für die ein Bescheid ab heute zugeht; ihm stehen etwaige Rückerstattungen zu.

VII. Sach- und Rechtsmängel

Der Veräußerer hat dem Erwerber ungehinderten Besitz und (abgesehen von altrechtlichen Dienstbarkeiten) lastenfreies Eigentum zu verschaffen, soweit in dieser Urkunde nichts anderes vereinbart ist.

Die Beteiligten stimmen unter Vollzugsantrag des Eigentümers – auch für Belastungen ab heute – allen der Lastenfreistellung oder Rangbeschaffung dienenden Gläubigererklärungen sowie Löschungen zu.

Der Erwerber übernimmt die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Belastungen zur weiteren Duldung und Erfüllung.

Der Veräußerer erklärt, dass ihm versteckte Sachmängel (insbesondere schädliche Bodenveränderungen) und im Grundbuch nicht eingetragene Beschränkungen und Belastungen (insbesondere altrechtliche Dienstbarkeiten und Abstandsflächenübernahmen) nicht bekannt sind. Im Übrigen werden Rechte des Erwerbers wegen Mängeln des Vertragsgegenstandes ausgeschlossen.

VIII. Vollzug

Der Notar wird mit dem Vollzug dieser Urkunde beauftragt und unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, die zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen oder zweckdienlichen Lastenfreistellungsunterlagen, Genehmigungen und sonstigen Erklärungen zu beantragen und entgegenzunehmen, so dass sie mit ihrem Eingang beim Notar allen Beteiligten als zugegangen gelten und rechtswirksam sind. Zur Entgegennahme beschwerender Bescheide ist der Notar nicht ermächtigt; er soll hiervon eine Abschrift erhalten.

Der Notar ist bevollmächtigt, die Beteiligten im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten.

VIII. Hinweise

Der Notar hat die Beteiligten insbesondere auf Folgendes hingewiesen:

1. Alle Vereinbarungen müssen richtig und vollständig beurkundet werden, da der Vertrag andernfalls unwirksam sein kann.
2. Das Eigentum geht erst mit Umschreibung im Grundbuch auf den Erwerber über; die Umschreibung ist erst möglich, wenn die erforderlichen Genehmigungen sowie gegebenenfalls die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen.
3. Jeder Vertragsteil haftet gesamtschuldnerisch für die Notar- und Grundbuchkosten und der Vertragsgrundbesitz für Rückstände an öffentlichen Lasten und Abgaben, insbesondere für einen etwaigen Erschließungsbeitrag.
4. Dieser Vertrag kann steuerliche Auswirkungen haben, insbesondere kann Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer anfallen und können ertragsteuerliche Folgen eintreten; bezüglich der Einzelheiten empfiehlt es sich, einen Angehörigen der steuerberatenden Berufe einzuschalten, da der Notar nicht über steuerrechtliche Fragen belehrt.
5. Gesetzliche Rückforderungsrechte wegen Verarmung des Schenkers oder groben Undanks des Beschenkten können bestehen.
6. Der Vertrag kann Auswirkungen auf Pflichtteilsansprüche und Pflichtteilergänzungsansprüche Dritter haben; vorbehaltene Rückforderungs- oder Nutzungsrechte können dazu führen, dass die Zehnjahresfrist für die Berücksichtigung von Schenkungen im Rahmen von Pflichtteilergänzungsansprüchen nicht zu laufen beginnt.
7. Der Vertrag lässt gesetzliche Unterhaltspflichten grundsätzlich unberührt.

IX. Kosten

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs sowie eine etwaige Erwerbsteuer trägt der Erwerber.

Die Kosten der Lastenfreistellung trägt der Veräußerer.

X. Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

beglaubigte Abschriften:

- das Grundbuchamt,
- das Finanzamt – Schenkungsteuerstelle –;

einfache Abschriften:

- das Finanzamt – Grunderwerbsteuerstelle –
- die Vertragsteile.

Vorgelesen vom Notar,
von den Beteiligten genehmigt
und eigenhändig unterschrieben

2. Anmerkungen zum Vertragsmuster

a) *Urkundseingang*

Die notwendigen Angaben zu den Beteiligten ergeben sich aus §§ 9, 10 BeurkG, 26 Abs. 2 DONot. 25
Darüber hinaus ist es empfehlenswert, Angaben zu den Verwandtschaftsverhältnissen der Beteiligten bereits in den Urkundseingang aufzunehmen, um den Finanzämtern und dem Grundbuchamt eine Prüfung der steuerlichen Grundlagen zu erleichtern.¹⁸

b) *Beschrieb des Vertragsgegenstandes*

Der Beschrieb des Vertragsgegenstandes entspricht demjenigen im Kaufvertrag. Gem. § 28 GBO ist 26
das Grundstück für das Grundbuchverfahren in Übereinstimmung mit dem Grundbuch (Angabe von Fl.Nr., Beschrieb, Größe) oder durch Bezugnahme auf das Grundbuchblatt zu bezeichnen. In der Praxis ist der Verweis auf das Grundbuchblatt und Fl.Nr., Beschrieb und Größe üblich, um eine Verwechslung des Grundstücks möglichst auszuschließen.

c) *Leistung des Veräußerers*

Die Leistung des Veräußerers besteht in der Überlassung des beschriebenen Vertragsgegenstandes 27
an den Erwerber. Der Veräußerer verpflichtet sich danach grds., dem Erwerber den (unmittelbaren) Besitz und das (lastenfreie) Eigentum am Vertragsgegenstand zu verschaffen. Ist der Grundbesitz belastet, sind entsprechende Regelungen zu der Frage erforderlich, ob die Belastungen übernommen werden oder im Zuge der Vertragsabwicklung gelöscht werden sollen. Gleiches gilt im Fall der Vermietung, die, falls keine Übernahme im Vertrag vorgesehen wäre, einen Rechtsmangel des Vertragsgegenstandes darstellte.

d) *Grundbucheklärungen*

In Vollzug der Verpflichtung des Veräußerers zur Eigentumsverschaffung ist die Auflassung in Bezug 28
auf den Vertragsgegenstand zu erklären. I.d.R. ist bei der Überlassung anders als beim Kaufvertrag keine Aussetzung des Vollzuges, sei es durch »Bewilligungslösung« oder »Kopierlösung«, erforderlich, da eine Gegenleistung gerade nicht geschuldet wird. Ebenso wenig wird i.d.R. die Eintragung einer Eigentumsvormerkung in das Grundbuch erforderlich sein.

e) *Rechtsgrund, Gegenleistungen*

Der Übertragungsgrund der »Vorwegnahme der Erbfolge« ist im BGB nicht vorgesehen, wird aber 29
z.B. in § 144 Abs. 4 Ziff. 2 BauGB vorausgesetzt. Es handelt sich insoweit auch nicht um den eigentlichen Rechtsgrund für die Überlassung und somit nicht um einen eigenständigen Vertrags-*typ sui generis*, sondern um eine besondere Form des Schenkungsvertrages.¹⁹ Dieser verfolgt den

¹⁸ Vgl. etwa für Bayern das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen v. 29.04.1999, 36-54540 – 17/30 – 54 156 mit den darin enthaltenen Ausnahmen; für Thüringen etwa das Schreiben der OFD Erfurt v. 16.03.1992 – S 4540 A – 1 – St 2.09, MittRhNotK 1993, 40.

¹⁹ Anders etwa Wegmann, Grundstücksüberlassung Rn. 29 f.

Zweck, das Eigentum an bestimmten Gegenständen bereits vor Eintritt der Erbfolge auf potenzielle Erben zu übertragen. Es geht mithin um die Übertragung von Vermögensteilen unter Lebenden vom künftigen Erblasser auf einen (oder mehrere) als Erben in Aussicht genommene Erwerber.²⁰ Die Vorwegnahme der Erbfolge – u.U. gegen Versorgungsleistungen für den Veräußerer – bildet stets das Motiv für die Vermögensübertragung.²¹ Diese kann unentgeltlich (dann reine Schenkung)²² oder teilentgeltlich (dann gemischte Schenkung) oder gegen Auflagen (dann Schenkung unter Auflagen) erfolgen.²³ Der Verzicht auf Gegenleistungen und somit die völlige Unentgeltlichkeit ist aus Gründen der Rechtsklarheit im Überlassungsvertrag zu regeln.²⁴

- 30 Die Vorwegnahme der Erbfolge als Unterfall der Schenkung hat Folgen für das Erbrecht: Insb. führt sie zur Pflichtteilergänzung nach § 2325 BGB. Eine Ausgleichung unter Abkömmlingen findet demgegenüber nur bei besonderer Anordnung statt, ebenso eine Anrechnung auf Pflichtteilsansprüche. Eine ausdrückliche Regelung hierzu in der Urkunde empfiehlt sich zur Klarstellung.
- 31 Die Regelungen der §§ 528 (Rückforderung wegen Verarmung des Schenkers) und 530 BGB (Widerruf der Schenkung wegen groben Undanks) sind nicht abdingbar. Nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit steht es den Beteiligten frei, daneben im Vertrag weitere Rückforderungsgründe zu vereinbaren.

f) Mängelgewährleistung

- 32 Die Gewährleistung wegen eines Mangels bestimmt sich nach den §§ 523, 524 BGB. I.d.R. wird der Veräußerer seine Haftung für Sachmängel ausschließen wollen.

g) Erschließungskosten

- 33 I.d.R. genügt eine kurze Regelung zu den Erschließungskosten nach der sog. »Bescheidslösung«. Der Veräußerer wird im Regelfall nach der Überlassung derartige Kosten nicht mehr tragen wollen, zumal die Besitzübergabe im Regelfall an demselben Tag (»heute« oder »mit Ablauf des heutigen Tages«) erfolgt.

h) Belehrungen

- 34 Der Notar hat gem. § 17 Abs. 1 Satz 1 BeurkG über die rechtliche Tragweite des Geschäfts zu belehren. Im Fall einer unentgeltlichen Zuwendung soll den Notar auch eine aus § 8 Abs. 1, 4 ErbStDV abgeleitete Amtspflicht zur Belehrung über eine möglicherweise anfallende Schenkungsteuer treffen.²⁵ Dies ist im Hinblick auf den Zweck des § 8 ErbStDV (Normierung einer Anzeigepflicht für Notare) zwar zweifelhaft, sollte in der Praxis jedoch beachtet werden.
- 35 Eine Belehrung über mögliche Rückforderungsrechte ist ebenfalls zweckmäßig. Der Anspruch wegen Verarmung des Schenkers aus § 528 BGB kann darüber hinaus auf den Sozialhilfeträger übergeleitet werden (s.o.). Ein Hinweis hierauf ist nicht erforderlich, da es sich um eine mittelbare gesetzliche Folge der Übertragung handelt.

III. Vorbehalt von Gegenleistungen und Vereinbarung von Auflagen

- 36 Anders als beim Grundstückskauf wird bei einer Überlassung i.d.R. keine wertmäßig dem überlassenen Grundstück entsprechende Gegenleistung vereinbart (s.o.). Nicht selten möchte aber der Veräußerer dennoch bestimmte Gegenleistungen oder Auflagen zurückbehalten und sich so etwa

20 BGHZ 113, 310, 312 f.; MünchKomm/Koch § 516 BGB Rn. 86.

21 Langenfeld/Günther/Langenfeld Grundstückszuwendungen Kap. 1 Rn. 52 m.w.N.

22 MünchKomm/Koch § 516 BGB Rn. 86.

23 Vgl. BGH MittBayNot 1995, 196.

24 Kersten/Bühling/Franck § 39 Rn. 38.

25 OLG Schleswig ZEV 2006, 221.

das wirtschaftliche Eigentum oder eine (auch teilweise) Nutzungsmöglichkeit an dem Vertragsgegenstand erhalten. Mögliche Gegenleistungen, Vorbehalte und Auflagen sind insb. vorbehaltenen Nutzungsrechte, Zahlungs- und sonstige Leistungspflichten, Rückforderungsrechte sowie erbrechtliche Regelungen.

1. Der Nießbrauch

Der Nießbrauch ist ein umfassendes Nutzungsrecht, welches dem Berechtigten gestattet, anstelle des Eigentümers die Nutzungen aus der Sache zu ziehen. Bei einer Überlassung unter Nießbrauchsvorbehalt ändert sich die wirtschaftliche Situation der Beteiligten damit grds. nicht.²⁶ Der Nießbrauch entsteht durch Einigung und Eintragung im Grundbuch (§ 873 BGB); daher sollte etwa nicht – wie zuweilen bei der Vormerkung praktiziert – lediglich die Grundbucheintragung bewilligt, aber nicht beantragt werden. In diesem Fall entsteht der Nießbrauch nicht, was auch die steuerliche Anerkennung erschweren kann.

Der Nießbrauch sollte i.d.R. mit einer Löschungserleichterungsklausel nach § 23 Abs. 2 GBO bestellt werden.²⁷

► Muster: Nießbrauch

Muster Nießbrauch²⁸

38

Abschnitt. IV. 1. des Grundmusters ist wie folgt abzuändern:

IV. Rechtsgrund, Gegenleistungen, Auflagen

1.

Die vertragsgegenständliche Überlassung erfolgt unentgeltlich im Wege der vorweggenommenen Erbfolge, jedoch nach Maßgabe folgender Gegenleistungen und Auflagen:

a)

Der Veräußerer (nachstehend auch »Berechtigter«) behält sich (Alternativ: Die Veräußerer als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB (nachstehend auch »Berechtigter« behalten sich) an dem überlassenen Grundbesitz den unentgeltlichen Nießbrauch auf Lebenszeit (Alternativ: des Längerlebenden) vor.

b)

Für die Unterhaltungspflicht und Kostentragung gelten die gesetzlichen Regelungen, soweit sich aus dieser Urkunde nichts Abweichendes ergibt. Danach hat der Veräußerer u.a. für die Erhaltung des Vertragsobjekts in seinem wirtschaftlichen Bestand zu sorgen und die auf dem Vertragsobjekt ruhenden öffentlichen Lasten zu tragen mit Ausnahme der außerordentlichen öffentlichen Lasten, die als auf den Stammwert des Vertragsobjekts gelegt anzusehen sind, und der außergewöhnlichen Ausbesserungen und Erneuerungen, welche dem Erwerber zur Last fallen.

c)

Die Beteiligten vereinbaren, dass Ansprüche aus dem Nießbrauch, die der Verjährung unterliegen, erst dreißig Jahre nach dem gesetzlichen Verjährungsbeginn verjähren. Auf Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Erwerbers wegen seiner Verpflichtungen aus der Nießbrauchsbestellung wird verzichtet.

d)

Die Beteiligten bewilligen und

²⁶ Vgl. Kersten/Bühling/*Franck* § 39 Rn. 80.

²⁷ Langenfeld/Günther/*Langenfeld* Grundstückszuwendungen Kap. 3 Rn. 10; Beck'sches Formularbuch Immobilienrecht/*Schiffner* A.II. 1 Rn. 8.

²⁸ S. etwa auch Langenfeld/Günther/*Langenfeld* Grundstückszuwendungen Kap. 3 Rn. 2.

beantragen

die Eintragung dieses Nießbrauchsrechtes (bei mehreren Berechtigten: für die Berechtigten als Gesamtgläubiger gemäß § 428 BGB) im Grundbuch mit dem Vermerk, dass zu seiner Löschung der Nachweis des Todes des (jeweiligen) Berechtigten genügt.

Der Nießbrauch soll folgenden Rang erhalten ...

- 39 Bei der Bestellung eines Nießbrauchs als vorbehaltenes Nutzungsrecht ist insb. Folgendes zu beachten:

a) *Belastungsgegenstand*

- 40 Belastungsgegenstand eines Nießbrauchs können sowohl Sachen (vgl. § 1030 Abs. 1 BGB) als auch Rechte (vgl. § 1068 Abs. 1 BGB) sein. Im Bereich des Grundstücksrechts kommen als Belastungsgegenstand daher insb. ganze Grundstücke, Erbbaurechte, Wohnungs- und Teileigentumseinheiten sowie auch Miteigentums-/Miteigentumsanteile in Betracht.²⁹ Wird ein Nießbrauch an Wohnungs- oder Teileigentum bestellt, so verleiht der Nießbrauch dem Berechtigten kein Stimmrecht in der Eigentümerversammlung.³⁰ Soll der Nießbraucher dennoch anstelle des Eigentümers das Stimmrecht ausüben dürfen, empfiehlt sich die Erteilung einer umfassenden Vollmacht zugunsten des Nießbrauchers;³¹ lässt die Teilungserklärung eine Stimmrechtsvertretung in der Eigentümerversammlung nicht zu, kann sich der Erwerber lediglich verpflichten, das Stimmrecht nur nach Weisung des Nießbrauchers auszuüben.

► **Muster: Stimmrechtsvollmacht bei Wohnungs- und Teileigentum**

- 41 *Aufzunehmen als lit. e) in vorstehendes Grundmuster*

Der Erwerber erteilt hiermit jedem Veräußerer einzeln unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB Vollmacht, ihn gegenüber der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter umfassend zu vertreten, insbesondere an Eigentümerversammlungen teilzunehmen und hierin das Stimmrecht auszuüben sowie Beschlüsse der Eigentümerversammlung anzufechten.

Den Vertragsteilen ist bekannt, dass die Möglichkeit zur Vertretung in Eigentümerversammlungen durch Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung ausgeschlossen oder beschränkt sein kann. Für diesen Fall verpflichtet sich der Erwerber, das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung nach Weisung des Veräußerers auszuüben.

Während der Dauer des Nießbrauchs ist die Vollmacht nur aus wichtigem Grund widerruflich.

Denkbar sind ferner Quoten- und Bruchteilsnießbrauch:

- 42 Beim Quotennießbrauch³² wird die gesamte Sache (z.B. das Grundstück) mit dem Nießbrauch belastet, der Nießbraucher ist jedoch nur berechtigt, einen bestimmten Anteil der Nutzungen hieraus zu ziehen; i.Ü. verbleiben die Nutzungen beim Eigentümer.³³

► **Muster: Quotennießbrauch**

- 43 Lit. a) des Grundmusters ist wie folgt abzuändern:

Der Veräußerer (nachstehend auch »Berechtigter«) behält sich (Alternativ: Die Veräußerer als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB (nachstehend auch »Berechtigter« behalten sich) auf Lebenszeit (Alternativ: des Längerlebenden) an dem überlassenen Grundbesitz den unentgeltlichen Nießbrauch zu einem Anteil von x/y vor.

²⁹ MünchKomm/Pohlmann/Pohlmann § 1030 BGB Rn. 09.

³⁰ BGH NJW 2002, 1647; Beck'sches Notarhandbuch/Herrler § 5 Rn. 294.

³¹ Langenfeld/Günther/Langenfeld Grundstückszuwendungen Kap. 3 Rn. 32.

³² Hierzu BGH DNotZ 2004, 140; OLG Schleswig MittBayNot 2009, 376; Beck'sches Formularbuch Immobilienrecht/Schiffner A.II. 1 Rn. 8; MünchKomm/Pohlmann § 1030 BGB Rn. 96 ff.

³³ Langenfeld/Günther/Langenfeld Grundstückszuwendungen Kap. 3 Rn. 21.

Beim Bruchteilnießbrauch wird nur ein Bruchteil des Eigentums oder der Berechtigung an der Sache mit dem Nießbrauch belastet. So kann etwa ein Miteigentümer zur Hälfte seinen Hälfteigentumsanteil mit dem Nießbrauch belasten. Möglich ist aber auch, dass der Alleineigentümer lediglich einen (ideellen) Anteil an seinem Eigentum belastet oder der Miteigentümer einen Anteil, der rechnerisch kleiner ist als sein Miteigentumsanteil (Beispiel: Der Miteigentümer zur Hälfte belastet lediglich einen ideellen Miteigentumsanteil von 1/3).³⁴ 44

b) Berechtigter

Berechtigter des Nießbrauchs können natürliche und juristische Personen sein. Soll ein Nießbrauch für mehrere Personen bestellt werden, ist wegen § 47 Abs. 1 GBO die Angabe des zwischen den Beteiligten bestehenden Gemeinschaftsverhältnisses erforderlich.³⁵ In Betracht kommt insb. 45

- die Bestellung zweier selbstständiger, untereinander gleichrangiger Nießbrauchsrechte,³⁶ die im Verhältnis der Nießbraucher untereinander zur Beschränkung der Ausübung nach §§ 1060, 1024 BGB führt,³⁷
- die Bestellung eines Nießbrauchs für einen Berechtigten und eines weiteren (auf den Tod des Berechtigten) aufschiebend befristeten Nießbrauchs für einen weiteren Berechtigten (z.B. den Ehegatten, der nicht selbst Eigentümer der überlassenen Sache war),³⁸ Rdn. 46
- die Bestellung für Ehegatten in Gütergemeinschaft,³⁹ Rdn. 47

► Muster: Aufschiebend befristetes und auflösend bedingtes Nießbrauchsrecht

Das Grundmuster ist um folgende Ziffer e) zu ergänzen: 46

e)

Weiterhin erhält der derzeitige Ehemann/die derzeitige Ehefrau des Veräußerers, Herr .../Frau ... ein durch das Erlöschen des Nießbrauchs zugunsten des Veräußerers aufschiebend befristetes, inhaltsgleiches Nießbrauchsrecht an dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz. Es steht unter der Bedingung, dass die Ehe der Vertragsteile zu diesem Zeitpunkt noch besteht.

Die Beteiligten bewilligen und

beantragen

die Eintragung dieses bedingten Nießbrauchs im Grundbuch mit dem Vermerk, dass zu seiner Löschung der Nachweis des Todes des Berechtigten genügt. Es erhält Rang nach dem vorstehend bewilligten und beantragten Nießbrauch für den Veräußerer selbst.

► Muster: Nießbrauch für Ehegatten in Gütergemeinschaft

Der erste Satz von Buchstabe a) des Grundmusters ist wie folgt zu fassen: 47

a)

Die Veräußerer als Berechtigte in Gütergemeinschaft, nach deren Beendigung als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB (nachstehend auch »Berechtigter«) behalten sich an dem in Abschn. I. dieser Urkunde näher bezeichneten Grundbesitz auf Lebenszeit des Längerlebenden der Berechtigten den Nießbrauch vor.

Der erste Satz von Buchstabe d) des Grundmusters ist wie folgt abzuändern:

³⁴ Langenfeld/Günther/Langenfeld Grundstückszuwendungen Kap. 3 Rn. 20.

³⁵ Beck'sches Formularbuch Immobilienrecht/Schiffner A.II. 1 Rn. 8.

³⁶ Beck'sches Notarhandbuch/Herrler § 5 Rn. 300, der zu Recht auf die doppelten Eintragungskosten hinweist.

³⁷ Beck'sches Formularbuch Immobilienrecht/Schiffner A.II. 1 Rn. 8.

³⁸ Beck'sches Formularbuch Immobilienrecht/Schiffner A.II. 1 Rn. 8.

³⁹ BayObLG 1967, 480; Schöner/Stöber, Rn. 1370; Langenfeld/Günther/Langenfeld Grundstückszuwendungen Kap. 3 Rn. 14.

d)

Die Beteiligten bewilligen und

beantragen

die Eintragung dieses Nießbrauchs zugunsten der Berechtigten in Gütergemeinschaft, nach deren Beendigung als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB im Grundbuch mit dem Vermerk, dass zur Löschung der Nachweis des Todes des Berechtigten genügt.

48 Erläuterung:

Die Bestellung eines Nießbrauchs für Ehegatten in Gütergemeinschaft ist zulässig. Es stellt sich dann nur die Frage, welches Schicksal der Nießbrauch nach Beendigung der Gütergemeinschaft – zumeist nach dem Ableben eines der Ehegatten – nehmen soll. Hier wird zumeist gewünscht sein, dass das Recht ungeschmälert nach dem Tod eines der Ehegatten dem Überlebenden allein zusteht. Aus diesem Grund ist die Aufnahme eines klarstellenden Zusatzes empfehlenswert, dass das Recht nach Beendigung des Güterstandes den Berechtigten als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB zustehen soll.

- die Bestellung für mehrere Berechtigte in Bruchteilsgemeinschaft,⁴⁰
- die Bestellung für mehrere Berechtigte als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB.⁴¹

49 Diese Variante dürfte der Regelfall bei der Berechtigung mehrerer Veräußerer sein, insb. bei der Überlassung durch Ehegatten an ein Kind.⁴² Der Nießbrauch steht in diesem Fall während ihrer Lebensdauer beiden Ehegatten nebeneinander und nach dem Ableben eines der Ehegatten dem Überlebenden ungeschmälert zu. Zur Wirksamkeit der Bestellung ist die Mitwirkung sämtlicher Berechtigter erforderlich, da eine dingliche Einigung zugunsten Dritter nicht möglich ist.⁴³ Die Bestellung kommt auch in Betracht, wenn einer der Ehegatten Alleineigentümer des überlassenen Grundbesitzes ist.⁴⁴

50 Möglich ist auch die Bestellung für den Eigentümer des Grundstücks, nicht aber für den jeweiligen Eigentümer.⁴⁵ Nicht möglich ist hingegen – zumindest nach der h.M. – die Bestellung für mehrere Berechtigte als Mitgläubiger gem. § 432 BGB.⁴⁶

c) Nutzungsarten

51 Der Nießbrauch verleiht grds. die umfassende Befugnis, Nutzungen aus der betroffenen Sache zu ziehen. Demgemäß ist der Nießbraucher nicht auf bestimmte Nutzungsarten beschränkt. Er kann das Vertragsanwesen etwa selbst bewohnen, es aber auch vermieten und die Mieten vereinnahmen. Ein Nießbrauch ist daher bei vermieteten Objekten dem Wohnungsrecht vorzuziehen.

52 Der Nießbrauch kann aber gem. § 1030 Abs. 2 BGB durch den Ausschluss einzelner Nutzungen mit dinglicher Wirkung beschränkt werden. So kann etwa die Vermietung des Vertragsgegenstandes durch den Nießbraucher ausgeschlossen werden.⁴⁷ Eine solche Vereinbarung kommt etwa in Betracht, wenn die Nießbraucher den Vertragsbesitz selbst bewohnen und eine spätere Verwertung

40 OLG Düsseldorf Rpfleger 1975, 409; *Schöner/Stöber* Rn. 1370.

41 BGH NJW 1982, 170; BGH DNotZ 1997, 401; *Grüneberg/Herrler* § 1093 BGB Rn. 7; Beck'sches Notarhandbuch/Herrler § 5 Rn. 298; *Langenfeld/Günther/Langenfeld* Grundstückszuwendungen Kap. 3 Rn. 15; Beck'sches Formularbuch Immobilienrecht/*Schiffner* A.II. 1 Rn. 8.

42 Vgl. *Langenfeld/Günther/Langenfeld* Grundstückszuwendungen Kap. 3 Rn. 15: »eleganteste Lösung«.

43 *Langenfeld/Günther/Langenfeld* Grundstückszuwendungen Kap. 3 Rn. 15.

44 *Langenfeld/Günther/Langenfeld* Grundstückszuwendungen Kap. 3 Rn. 15.

45 LG Lüneburg Rpfleger 1998, 110.

46 BGH NJW 1981, 176, 177; OLG München NJW 2009, 3510; a.A. Beck'sches Notarhandbuch/*Herrler* § 5 Rn. 298.

47 *Grüneberg/Herrler* § 1030 BGB Rn. 6; LG Aachen Rpfleger 1986, 468.

durch den Sozialhilfeträger befürchten. Die (erstrebenswerte) dingliche Wirkung einer derartigen Vereinbarung setzt eine Eintragung im Grundbuch voraus.⁴⁸

► **Muster: Ausschluss Vermietung**

Die Regelung in lit. a) des vorstehenden Musters ist wie folgt abzuändern:

53

a)

Der Veräußerer behält sich (Alternativ: Die Veräußerer behalten sich als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB, für den Überlebenden ungeschmälert) an dem überlassenen Grundbesitz den lebenslangen unentgeltlichen Nießbrauch vor. Das Recht, die mit dem Nießbrauch belastete Sache zu vermieten oder zu verpachten, ist ausgeschlossen.

Wird die Befugnis zur Vermietung nicht generell ausgeschlossen, so ist zu erwägen, ob die Befugnis des Nießbrauchers zur Vermietung zeitlich eingeschränkt werden sollte. Denn nach § 1056 Abs. 1 BGB, der auf § 566 BGB verweist, geht das Vertragsverhältnis bei Beendigung des Nießbrauchs auf den Eigentümer kraft Gesetzes über. Dieser hat zwar gem. § 1056 Abs. 2 BGB ein Kündigungsrecht (mit gesetzlicher Frist), wird aber zunächst Vermieter.

► **Muster: Zeitliche Beschränkung der Vermietung**

Die Regelung in lit. a) des vorstehenden Musters ist wie folgt abzuändern:

55

a)

Der Veräußerer behält sich (Alternativ: Die Veräußerer behalten sich als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB, für den Überlebenden ungeschmälert) an dem überlassenen Grundbesitz den lebenslangen unentgeltlichen Nießbrauch vor. Die Überlassung des Nießbrauchsgegenstands an Dritte, insbesondere die Vermietung oder Verpachtung, kann nicht länger als auf die Dauer des Nießbrauchs erfolgen.

d) Verteilung der Kosten und Lasten

Die Verteilung von Kosten und Lasten der belasteten Sache ist in §§ 1041, 1047 BGB geregelt. Nach der gesetzlichen Regelung trägt der Nießbraucher die Kosten der laufenden Unterhaltung der Sache (§ 1041 BGB), also insb. kleinerer Reparaturen (»Schönheitsreparaturen«).⁴⁹ Außergewöhnliche Unterhaltungskosten, insb. solche Kosten, die der Substanzerhaltung dienen, trägt hingegen der Eigentümer. Der Nießbraucher trägt darüber hinaus die öffentlichen und privatrechtlichen Lasten der Sache mit Ausnahme der außerordentlichen Lasten, die als auf den Stammwert der Sache gelegt anzusehen sind.

Diese Regelungen sind weitgehend dispositiv. Möglich ist sowohl die weitgehende Belastung des Nießbrauchers mit allen Kosten als auch eine weitgehende Entlastung des Nießbrauchers zulasten des Eigentümers. Im erstgenannten Fall wird auch vom »Nettonießbrauch«, im letztgenannten Fall vom »Bruttonießbrauch«⁵⁰ gesprochen.

► **Muster: Nettonießbrauch**

Lit. b) des Grundmusters ist wie folgt abzuändern:

58

b)

Für die Lastenverteilung gilt in Abweichung von der gesetzlichen Regelung Folgendes: Der Nießbraucher trägt, soweit gesetzlich möglich, während der Dauer des Nießbrauchs sämtliche Kos-

48 Langenfeld/Günther/Langenfeld Grundstückszuwendungen Kap. 3 Rn. 8.

49 Würzburger Notarhandbuch/Holland Teil 2 Kap. 6 Rn. 50; Langenfeld/Günther/Langenfeld Grundstückszuwendungen Kap. 3 Rn. 22.

50 Beck'sches Notarhandbuch/Herrler § 5 Rn. 308 u. 311; Langenfeld/Günther/Langenfeld Grundstückszuwendungen Kap. 3 Rn. 28 f.

ten und Lasten, die mit der belasteten Sache verbunden sind, auch solche, die sonst der Eigentümer tragen müsste, insbesondere die Kosten außerordentlicher Ausbesserungen und Erneuerungen und außerordentlichen Lasten, die als auf den Stammwert der Sache gelegt anzusehen sind. (Falls noch Verbindlichkeiten in Bezug auf den Vertragsgegenstand bestehen: Der Nießbraucher trägt ebenso Zinsen und Tilgungsleistungen für die derzeit durch Grundpfandrechte am Vertragsbesitz gesicherten Verbindlichkeiten.)

► **Muster: Bruttonießbrauch**

59 Lit. b) des Grundmusters ist wie folgt abzuändern:⁵¹

b)

Für die Lastenverteilung gilt in Abweichung von der gesetzlichen Regelung Folgendes: Sämtliche Kosten und Lasten, die mit der belasteten Sache verbunden sind, obliegen im gesetzlich zulässigen Umfang anstelle des Nießbrauchers dem Eigentümer, also insbesondere die Pflicht zur Tragung der laufenden Unterhaltskosten, der Versicherungsbeiträge und aller öffentlichen und privatrechtlichen Lasten.

Auf Sicherheitsleistung nach § 1051 BGB wird verzichtet.

e) *Mittelbare Folgen der Nießbrauchsbestellung*

aa) *Steuerrecht*

60 In steuerlicher Hinsicht hat der Nießbrauch als Gestaltungsvariante deutlich an Bedeutung gewonnen, da nach dem geltenden Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht der kapitalisierte Wert des Nießbrauchs bei der Ermittlung des Wertes der Zuwendung in Abzug gebracht werden kann.⁵² Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass für den Kapitalwert des Nießbrauchs als Auflage nach § 3 Nr. 2 Satz 2 GrEStG ausnahmsweise Grunderwerbsteuer anfallen kann, wenn die Zuwendung an Personen erfolgt, bei denen die ebenfalls in § 3 GrEStG geregelten persönlichen Steuerbefreiungen nicht eingreifen.⁵³ Dies dürfte allerdings in der Praxis eher selten sein (v.a. bei Übertragung auf Geschwister oder Neffen/Nichten⁵⁴).

61 Da der Nießbrauch bei der Ermittlung des Wertes der Zuwendung einen Abzugsposten darstellt, unterliegt die unentgeltliche Aufgabe des Nießbrauchs erneut der Schenkungsteuer.⁵⁵ Sie stellt eine weitere Zuwendung an den Erwerber dar. Hierauf sollte auch bei der Beglaubigung der Unterschrift auf der Aufgabeerklärung vorsorglich hingewiesen werden.

62 In einkommensteuerrechtlicher Hinsicht ist darauf zu achten, dass der Nießbrauch als sog. Vorbehaltsnießbrauch ausgestaltet wird, der dem Berechtigten also nicht vom neuen Eigentümer als Zuwendung eingeräumt wird, sondern den sich der Berechtigte von Anfang an bei der Zuwendung gleichsam »zurückbehalten« hat. Übertragen wird von vornherein nur das mit dem Nießbrauch belastete und somit um die Nutzungsmöglichkeit geminderte Eigentum.⁵⁶ Dies führt dazu, dass der ehemalige Eigentümer und jetzige Vorbehaltsnießbraucher Einkünfte aus dem Nießbrauch zu versteuern hat, zugleich aber auch zur Abschreibung von Anschaffungs- oder Herstellungskosten

51 Vgl. auch Beck'sches Notarhandbuch/*Herrler* § 5 Rn. 309; Langenfeld/Günther/*Langenfeld* Grundstückszuwendungen Kap. 3 Rn. 29 (Muster 3.9).

52 Beck'sches Notarhandbuch/*Krauß* § 5 Rn. 55; Langenfeld/Günther/*Langenfeld* Grundstückszuwendungen Kap. 3 Rn. 56; *Geck* DStR 2009, 1005, 1006.

53 *Geck* DStR 2009, 1005, 1008.

54 *Geck* DStR 2009, 1005, 1008.

55 Langenfeld/Günther/*Langenfeld* Grundstückszuwendungen Kap. 3 Rn. 13.

56 Langenfeld/Günther/*Günther* Grundstückszuwendungen Kap. 3 Rn. 60.

berechtigt bleibt.⁵⁷ Der Eigentümer hingegen erzielt weder eigene Einkünfte noch ist er zur Geltendmachung von Aufwendungen (Abschreibungen oder Werbungskosten) berechtigt.⁵⁸

bb) Sozialhilferecht

Jedenfalls die aus dem Nießbrauch erwirtschafteten Erträge (z.B. Mietzahlungen) unterliegen der Überleitung nach § 93 SGB XII.⁵⁹ Der Nießbrauch selbst ist zwar kein »Anspruch«, sondern ein dingliches Recht.⁶⁰ Dennoch spricht einiges dafür, dass der Nießbrauch selbst auch übergeleitet werden kann.⁶¹ Zur Vermeidung des Zugriffs ist eine Wegzugsklausel ähnlich der beim Wohnungsrecht mittlerweile üblichen Klausel zu erwägen.⁶² In diesem Zusammenhang ist jedoch zu beachten, dass diese im Regelfall den Interessen der Beteiligten nicht entsprechen dürfte, da der Nießbrauch gerade auch zur Vermietung des Nießbrauchsgegenstandes berechtigt. Die räumliche Bindung des Nießbrauchers zum Nießbrauchsgegenstand ist daher im Regelfall nicht so ausgeprägt wie beim Wohnungsrecht. Überdies stellt die Eigennutzung des dem Nießbrauch unterliegenden Vertragsgegenstandes durch den Veräußerer im angemessenen Umfang sozialhilferechtliches Schonvermögen dar.⁶³

cc) Gläubigerzugriff

Der Nießbrauch unterliegt dem Gläubigerzugriff, da er selbst pfändbar ist.⁶⁴ Dies gilt selbst dann, wenn die Überlassung der Ausübung vereinbarungsgemäß ausgeschlossen ist.⁶⁵

2. Das Wohnungsrecht

Das Wohnungsrecht gem. § 1093 BGB ist ein Unterfall der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit. Es zeichnet sich insb. durch seinen nießbrauchsähnlichen Charakter aus.⁶⁶ Der Berechtigte ist befugt, ein Gebäude oder den Teil eines Gebäudes *unter Ausschluss des Eigentümers* als Wohnung zu nutzen. Auch bei der Vereinbarung eines Wohnungsrechts empfiehlt sich i.d.R. die Aufnahme einer Löschungserleichterung nach § 23 Abs. 2 GBO.⁶⁷

► Muster: Wohnungsrecht

Muster Wohnungsrecht

66

Abschnitt. IV. 1. des Grundmusters ist wie folgt abzuändern:

IV. Rechtsgrund, Gegenleistungen, Auflagen

1.

Die vertragsgegenständliche Überlassung erfolgt unentgeltlich im Wege der vorweggenommenen Erbfolge, jedoch nach Maßgabe folgender Gegenleistungen und Auflagen:

57 Würzburger Notarhandbuch/*Holland* Teil 2 Kap. 6 Rn. 60; Langenfeld/Günther/*Günther* Grundstückszuwendungen Kap. 3 Rn. 62.

58 Langenfeld/Günther/*Günther* Grundstückszuwendungen Kap. 3 Rn. 65.

59 *Krauß*, Vermögensnachfolge, Rn. 1197; Langenfeld/Günther/*Langenfeld* Grundstückszuwendungen Kap. 3 Rn. 11; *Auktor* notar 2012, 184, 188.

60 *Krauß*, Vermögensnachfolge, Rn. 1197.

61 Zweifelnd *Krauß*, Vermögensnachfolge, Rn. 1598 unter Verweis auf DNotI-Gutachten Nr. 1299 v. 23.02.2004; wohl auch Langenfeld/Günther/*Langenfeld* Grundstückszuwendungen Kap. 3 Rn. 11; unentschlossen *Auktor* notar 2012, 184, 188.

62 *Auktor* notar 2012, 184, 188.

63 *Krauß*, Vermögensnachfolge, Rn. 1598; Langenfeld/Günther/*Langenfeld* Grundstückszuwendungen Kap. 3 Rn. 11.

64 BGH NJW 2006, 1124; *Krauß*, Vermögensnachfolge, Rn. 1589 Langenfeld/Günther/*Langenfeld* Grundstückszuwendungen Kap. 3 Rn. 9; *Rosak* MittBayNot 2000, 383.

65 BGHZ 95, 99, 101; *Krauß*, Vermögensnachfolge, Rn. 1589; Langenfeld/Günther/*Langenfeld* Grundstückszuwendungen Kap. 3 Rn. 9; a.A. *Rosak* MittBayNot 2000, 383, 384.

66 Grüneberg/*Herrler* § 1093 BGB Rn. 1.

67 Langenfeld/Günther/*Langenfeld* Grundstückszuwendungen Kap. 4 Rn. 43.

a)

Der Veräußerer, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB (nachstehend auch »Berechtigter«), behält sich an dem in Abschn. I. dieser Urkunde näher bezeichneten Grundbesitz auf Lebenszeit des Längerlebenden der Berechtigten ein Wohnungsrecht vor. Dieses besteht in dem Recht, folgende Räume unter Ausschluss des Eigentümers alleine zu benutzen: ...

Der Berechtigte darf ferner die zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen mit nutzen, insbesondere ...

b)

Für die Unterhaltungspflicht und Kostentragung gilt Folgendes:

Der Eigentümer hat die dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume auf seine Kosten jederzeit in gut bewohnbarem und beheizbarem Zustand zu erhalten. Im Übrigen gilt die gesetzliche Regelung. Danach hat der Wohnungsberechtigte die gewöhnlichen Unterhaltskosten für die dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume zu tragen, insbesondere die Kosten für Strom, Wasser, Heizung, Müll sowie die laufenden Reparaturen. Im Übrigen trägt der Eigentümer die öffentlichen und privatrechtlichen Lasten.

c)

Für die Dauer des vorübergehenden Wegzugs vom Vertragsanwesen, gleich aus welchem Grund, ruhen für den jeweiligen Berechtigten alle Rechte aus dem Wohnungsrecht ersatzlos bis zu einem etwaigen Wiedereinzug. Bei einem endgültigen Wegzug des jeweiligen Berechtigten vom Anwesen erlischt das Wohnungsrecht grundsätzlich ersatz- und entschädigungslos. Verschuldet der Erwerber den Wegzug vom Vertragsanwesen, insbesondere wenn er eine solche Störung der persönlichen Beziehungen zu dem Veräußerer veranlasst, dass diesem nicht zugemutet werden kann, die Wohnung in dem überlassenen Anwesen zu behalten, gelten jedoch die gesetzlichen Vorschriften für ein Leibgeding, insbesondere Art. 20 BayAGBGB, entsprechend.

d)

Die Beteiligten bewilligen und beantragen

die Eintragung dieses Wohnungsrechtes zugunsten der Berechtigten als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB im Grundbuch mit dem Vermerk, dass zur Löschung der Nachweis des Todes des Berechtigten genügt.

Das Wohnungsrecht soll folgende Rangstelle erhalten: ...

[Bei nicht erstrangigem Wohnungsrecht:] Die Bedeutung der Rangstelle wurde mit den Beteiligten erörtert.

67 Bei der Klärung der Frage, ob ein Wohnungsrecht gem. § 1093 BGB als Gestaltungsvariante in Betracht kommt, ist insb. Folgendes zu berücksichtigen:

a) *Mögliche Nutzungsarten*

68 Das Wohnungsrecht berechtigt nach dem Gesetzeswortlaut nur zum Wohnen, nicht zu sonstigen Nutzungen. Hierin liegt ein wesentliches Unterscheidungskriterium zum Nießbrauch, der zu allen Nutzungsarten berechtigt.⁶⁸ Wohnen muss folglich für den Berechtigten zumindest die Haupt-, wenn auch nicht die einzige Nutzungsart sein.⁶⁹ Insb. für gewerblich genutzte Immobilien oder

68 Langenfeld/Günther/Langenfeld Grundstückszuwendungen Kap. 4 Rn. 22.

69 Grüneberg/Herrler § 1093 BGB Rn. 3; Beck'sches Notarhandbuch/Herrler § 5 Rn. 352; Langenfeld/Günther/Langenfeld Grundstückszuwendungen Kap. 4 Rn. 23.

Lagerräume/Garagen (z.B. ein selbstständiges Teileigentum)⁷⁰ kommt ein Wohnungsrecht somit nicht in Betracht. Wird die Absicherung der Nutzung etwa für eine Garage gewünscht, ist ein Mitbenutzungsrecht als Dienstbarkeit gem. § 1090 BGB in Betracht zu ziehen.⁷¹

Der Berechtigte ist nach der gesetzlichen Regelung grundsätzlich nicht befugt, die Überlassung der Ausübung auf Dritte zu übertragen, sodass dem Berechtigten eine Vermietung grundsätzlich verwehrt ist. Anders ist dies nur, wenn der Eigentümer dies ausdrücklich gestattet.⁷² Die Gestattung bedarf keiner besonderen Form und kann auch stillschweigend erfolgen.⁷³ Es empfiehlt sich allerdings zur Vermeidung späterer Auslegungsschwierigkeiten, eine ausdrückliche Regelung im Vertrag zu treffen. Dies hat ferner den Vorteil, dass die Gestattung auf diese Weise dinglicher Rechtsinhalt werden kann und daher auch Rechtsnachfolger im Eigentum bindet.⁷⁴ 69

► **Muster: Wohnungsrecht, Nutzungsarten**

Vorstehendes Muster ist zur Aufnahme eines Garagenrechtes wie folgt abzuändern: 70

a)

aa)

Der Veräußerer behält sich, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB, an dem in Abschn. I. dieser Urkunde näher bezeichneten Grundbesitz auf Lebenszeit des Längerlebenden der Berechtigten ein Wohnungsrecht vor. Dieses besteht in dem Recht, folgende Räume unter Ausschluss des Eigentümers alleine zu benutzen: ...

Der Berechtigte darf ferner die zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen mit nutzen, insbesondere ...

bb)

Nach Maßgabe vorstehender Bestimmungen erhalten die Veräußerer als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB neben dem Wohnrecht ein

Mitbenutzungsrecht/Garagenrecht,

bestehend in dem Recht der ausschließlichen Benutzung der folgenden Räumlichkeiten/Garage: ...

b)

Für die Unterhaltungspflicht und Kostentragung gilt Folgendes:

Der Eigentümer hat die dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume auf seine Kosten jederzeit in gut bewohnbarem und beheizbarem Zustand, die dem Mitbenutzungsrecht/Garagenrecht unterliegenden Gebäudeteile in einem jederzeit benutzbaren Zustand zu erhalten. I.Ü. gilt die gesetzliche Regelung. Danach hat der Wohnungsberechtigte die gewöhnlichen Unterhaltskosten für die dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume zu tragen, insb. die Kosten für Strom, Wasser, Heizung, Müll sowie die laufenden Reparaturen. I.Ü. trägt der Eigentümer die öffentlichen und privatrechtlichen Lasten.

c)

Für die Dauer des vorübergehenden Wegzugs vom Vertragsanwesen, gleich aus welchem Grund, ruhen für den jeweiligen Berechtigten alle Rechte aus dem Wohnungs- und Mitbenutzungs-/Garagenrecht ersatzlos bis zu einem etwaigen Wiedereinzug. Bei einem endgültigen Wegzug des jeweiligen Berechtigten vom Anwesen erlischt das Wohnungs- und Mitbenutzungs-/Gara-

70 Vgl. BayObLG DNotZ 1987, 223: keine Belastung eines Teileigentums; Beck'sches Notarhandbuch/Herrler § 5 Rn. 352.

71 Vgl. Beck'sches Notarhandbuch/Herrler § 5 Rn. 352.

72 Beck'sches Formularbuch Immobilienrecht/Schiffner A.II. 2 Rn. 3.

73 Beck'sches Formularbuch Immobilienrecht/Schiffner A.II. 2 Rn. 3.

74 Beck'sches Formularbuch Immobilienrecht/Schiffner A.II. 2 Rn. 3.

genrecht grds. ersatz- und entschädigungslos. Verschuldet der Erwerber den Wegzug vom Vertragsanwesen, insb. wenn er eine solche Störung der persönlichen Beziehungen zu dem Veräußerer veranlasst, dass diesem nicht zugemutet werden kann, die Wohnung in dem überlassenen Anwesen zu behalten, gelten jedoch die gesetzlichen Vorschriften für ein Leibgeding, insb. Art. 20 BayAGBGB, entsprechend.

d)

Die Beteiligten bewilligen und

beantragen

die Eintragung

aa)

dieses Wohnungsrechtes und

bb)

im Gleichrang mit aa) dieses Mitbenutzungs-/Garagenrechtes

je zugunsten der Berechtigten als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB im Grundbuch je mit dem Vermerk, dass zur Löschung der Nachweis des Todes des Berechtigten genügen soll.

Das Wohnungsrecht soll folgende Rangstelle erhalten: ...

[Bei nicht erstrangigen Rechten:] Die Bedeutung der Rangstelle wurde mit den Beteiligten erörtert.

b) Belastungsgegenstand

- 71 Belastungsgegenstand des Wohnungsrechts kann nur ein ganzes Grundstück sein. Da es sich um einen Unterfall der Dienstbarkeit handelt, kommt, anders als beim Nießbrauch, die Belastung von Miteigentumsanteilen nicht in Betracht.⁷⁵ Möglich und im Wortlaut des § 1093 Abs. 1 BGB bereits angelegt ist die Beschränkung der Ausübung des Wohnungsrechts auf bestimmte Teile eines Grundstücks, insb. bestimmte Räume. Diese brauchen nicht in sich abgeschlossen zu sein i.S.d. WEG. Wird der Ausübungsbereich auf einen Grundstücksteil beschränkt, darf der Eigentümer die nicht dem Wohnungsrecht unterliegenden Grundstücksteile weiterhin frei benutzen.⁷⁶ Erstreckt sich das Wohnungsrecht nicht auf sämtliche auf dem belasteten Grundstück vorhandene Räumlichkeiten, so muss der Ausübungsbereich klar definiert und abgrenzbar sein.⁷⁷ Die genaue Aufzählung der betroffenen Räume genügt hierfür. In diesem Fall ist der Berechtigte nach § 1093 Abs. 3 BGB ferner zur Mitbenutzung aller zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen berechtigt. Eine genaue Festlegung, welche gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen mitbenutzt werden dürfen, kann zur Streitvermeidung empfehlenswert sein, etwa im Hinblick auf einen vorhandenen Garten, Stellplätze oder Garagen.⁷⁸
- 72 Möglich ist die Belastung mehrerer Grundstücke mit einem einheitlichen (Gesamt-) Wohnungsrecht.⁷⁹ Dies setzt aber voraus, dass sich auf jedem der belasteten Grundstücke zumindest ein dem Recht unterliegender Raum befindet.⁸⁰ Aus diesem Grund kann ein Wohnungs- und Teileigentum nicht mit einem einheitlichen Wohnungsrecht, sondern allenfalls mit einer eigenständigen

75 BGHZ 36, 187, 189.

76 BGH WM 1982, 298; Grüneberg/*Herrler* § 1093 BGB Rn. 8 f.

77 Langenfeld/*Günther/Langenfeld* Grundstückszuwendungen Kap. 4 Rn. 32.

78 Beck'sches Formularbuch Immobilienrecht/*Schiffner* A.II. 2 Rn. 3.

79 Grüneberg/*Herrler* § 1093 BGB Rn. 6.

80 OLG Zweibrücken FGPrax 1998, 84; Grüneberg/*Herrler* § 1093 BGB Rn. 6.

beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in der Gestalt eines Wohnungs- und Mitbenutzungsrechts nach § 1090 BGB oder am Teileigentum ein Mitbenutzungs- oder Garagenrecht bestellt werden.⁸¹

c) *Berechtigter*

Als Berechtigte eines Wohnungsrechts kommen nur bestimmte natürliche oder juristische Personen in Betracht.⁸² Hier werden sich i.d.R. Probleme nur stellen, wenn das Wohnungsrecht für mehrere Personen bestellt werden soll. Schon wegen § 47 Abs. 1 GBO ist dabei die Angabe des zwischen den Beteiligten bestehenden Gemeinschaftsverhältnisses erforderlich. In Betracht kommt insb.

- die Bestellung zweier selbstständiger, untereinander gleichrangiger Wohnungsrechte,⁸³
- die Bestellung eines Wohnungsrechts für einen Berechtigten und eines (auf den Tod des Berechtigten) aufschiebend befristeten Wohnungsrechts für einen weiteren Berechtigten (z.B. den Ehegatten), Rdn. 74,
- die Bestellung für Ehegatten in Gütergemeinschaft,⁸⁴ Rdn. 75

► **Muster: Aufschiebend befristetes und auflösend bedingtes Wohnungsrecht**

Das Grundmuster ist um folgende Ziffer e) zu ergänzen:

e)

Weiterhin erhält der jetzige Ehemann/die jetzige Ehefrau des Veräußerers, Herr .../Frau ... ein durch das Erlöschen des Wohnungsrechtes zugunsten des Veräußerers aufschiebend befristetes, inhaltsgleiches Wohnungsrecht an dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz. Es steht unter der Bedingung, dass die Ehe der Vertragsteile zu diesem Zeitpunkt noch besteht.

Die Beteiligten bewilligen und

beantragen

die Eintragung dieses aufschiebend befristeten und auflösend bedingten Wohnungsrechtes im Grundbuch mit dem Vermerk, dass zu seiner Löschung der Nachweis des Todes des Berechtigten genügen soll. Es erhält Rang nach dem vorstehen bewilligten und beantragten Wohnungsrecht für den Veräußerer selbst.

► **Muster: Wohnungsrecht für Ehegatten in Gütergemeinschaft**

Der erste Satz von Buchstabe a) des Grundmusters ist wie folgt zu fassen:

a)

Der Veräußerer behält sich, als Berechtigte in Gütergemeinschaft, nach deren Beendigung als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB, an dem in Abschn. I. dieser Urkunde näher bezeichneten Grundbesitz auf Lebenszeit des Längerlebenden der Berechtigten ein Wohnungsrecht vor.

Der erste Satz von Buchstabe d) des Grundmusters ist wie folgt abzuändern:

d)

Die Beteiligten bewilligen und

beantragen

die Eintragung dieses Wohnungsrechtes zugunsten der Berechtigten in Gütergemeinschaft, nach deren Beendigung als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB im Grundbuch mit dem Vermerk, dass zur Löschung der Nachweis des Todes des Berechtigten genügen soll.

81 Vgl. Beck'sches Notarhandbuch/*Herrler* § 5 Rn. 352.

82 Grüneberg/*Herrler* § 1093 BGB Rn. 7; Langenfeld/*Günther/Langenfeld* Grundstückerwerbungen Kap. 4 Rn. 27.

83 BGHZ 46, 253, 254; Beck'sches Notarhandbuch/*Herrler* § 5 Rn. 357.

84 BayObLG 1967, 480; Beck'sches Notarhandbuch/*Herrler* § 5 Rn. 357.

76 Erläuterung:

Die Bestellung für Ehegatten in Gütergemeinschaft ist zulässig. Soll das Recht, wie zumeist von den Ehegatten gewünscht, nach dem Tod eines der Ehegatten dem Überlebenden allein zustehen, ist die Aufnahme eines klarstellenden Zusatzes empfehlenswert, dass das Recht nach Beendigung des Güterstandes den Berechtigten als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB zustehen soll. Auf diese Weise lässt sich vermeiden, dass drei Rechte bestellt werden müssen, nämlich eines für die Berechtigten in Gütergemeinschaft und je eines für jeden Ehegatten allein, aufschiebend bedingt auf den Fall des Überlebens.⁸⁵

- die Bestellung für mehrere Berechtigte als Mitberechtigte gem. § 432 BGB,⁸⁶
- die Bestellung für mehrere Berechtigte als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB.⁸⁷

Diese Variante stellt den Regelfall der Wohnrechtsbestellung für mehrere Personen dar, insb. bei Bestellung für Ehegatten als Veräußerer.⁸⁸

77 Möglich ist auch die Bestellung für den Eigentümer des Grundstücks, nicht aber für den jeweiligen Eigentümer.⁸⁹ Nicht möglich ist hingegen wegen der Unteilbarkeit der Leistung die Bestellung für mehrere Berechtigte in Bruchteilsgemeinschaft.⁹⁰

d) Verteilung von Kosten und Lasten

aa) Gesetzliche Regelung

78 Für die Verteilung von Kosten und Lasten gelten gem. § 1093 Abs. 1 Satz 2 BGB nur ausgewählte Vorschriften des Nießbrauchsrechts entsprechend. Nach der gesetzlichen Kostenverteilung (§§ 1093 Abs. 1 Satz 2, 1041 BGB) hat daher der Wohnungsberechtigte die gewöhnlichen Unterhaltungskosten für die vom Wohnungsrecht betroffenen Räume zu tragen sowie diejenigen Kosten, die durch die Nutzung verursacht werden, z.B. Kosten für Strom, Wasser, Abwasser, Müll und Heizung,⁹¹ Die von der Benutzung unabhängigen öffentlich-rechtlichen (z.B. Grundsteuer) und privatrechtlichen (z.B. Zinsen für eingetragene Grundpfandrechte⁹²) Lasten treffen hingegen den Grundstückseigentümer. Diesen treffen ferner die Lasten außergewöhnlicher Ausbesserungen und Erneuerungen, auch wenn er hierzu aufgrund des Wohnungsrechts wegen seines Charakters als Dienstbarkeit nach herrschender Meinung nicht verpflichtet ist.⁹³

bb) Abweichende Vereinbarungen

79 Abweichende Vereinbarungen von der gesetzlichen Lastenverteilung können sowohl zugunsten als auch zulasten des Wohnungsberechtigten gewünscht sein. Hierbei ist Folgendes zu beachten:

85 Vgl. *Schöner/Stöber* Rn. 1246 m.w.N.; *Langenfeld/Günther/Langenfeld* Grundstückszuwendungen Kap. 4 Rn. 31.

86 *Grüneberg/Herrler* § 1093 BGB Rn. 7.

87 BGH NJW 1982, 170; BGH DNotZ 1997, 401; *Grüneberg/Herrler* § 1093 BGB Rn. 7; Beck'sches Notarhandbuch/*Herrler* § 5 Rn. 357.

88 *Langenfeld/Günther/Langenfeld* Grundstückszuwendungen Kap. 4 Rn. 28.

89 LG Lüneburg Rpfleger 1998, 110.

90 OLG Köln DNotZ 1965, 686; *Grüneberg/Herrler* § 1093 BGB Rn. 7; *Langenfeld/Günther/Langenfeld* Grundstückszuwendungen Kap. 4 Rn. 27.

91 *Langenfeld/Günther/Langenfeld* Grundstückszuwendungen Kap. 4 Rn. 35; vgl. auch Beck'sches Formularbuch Immobilienrecht/*Schiffner* A.II. 2 Rn. 3.

92 Beck'sches Notarhandbuch/*Herrler* § 5 Rn. 362.

93 *Grüneberg/Herrler* § 1093 BGB Rn. 10; DNotI-Report 2003, 82, 83 m.w.N.

aaa) Vereinbarungen zugunsten des Wohnungsberechtigten

Mit dinglicher Wirkung kann als Inhalt des Wohnungsrechts eine weitere Entlastung des Wohnungsberechtigten vereinbart werden. So ist z.B. gem. §§ 1093 Abs. 1 Satz 2, 1021 BGB möglich eine Vereinbarung, derzufolge der Eigentümer die Kosten der gewöhnlichen Instandhaltung übernimmt.⁹⁴ Die im Grundmuster enthaltene Formulierung, die dem Wohnungsrecht unterliegenden Räume seien in einem jederzeit gut bewohnbaren und beheizbaren Zustand zu erhalten, ist als derartige Abrede anzusehen.⁹⁵

Dem Grundstückseigentümer können darüber hinaus auch die Kosten der Ver- und Entsorgung übertragen werden.⁹⁶ Dies erfasst dann etwa die Kosten der Müllabfuhr und für die Versorgung mit Strom, Wasser, Warmwasser oder Heizwärme.⁹⁷ Die genaue Reichweite der Möglichkeiten ist hier aber noch nicht abschließend geklärt. So sollen hiervon etwa die Kosten für das Telefon nicht erfasst sein.⁹⁸

Soweit man den Wohnungsberechtigten somit umfänglich absichern möchte, kommt auch die Sicherung einer derartigen Abrede durch eine selbstständige Reallast in Betracht.⁹⁹

bbb) Vereinbarungen zugunsten des Grundstückseigentümers

Vereinbarungen, durch die der Grundstückseigentümer von seinen Verpflichtungen weiter entlastet wird, insb. solche, nach denen der Wohnungsberechtigte die öffentlichen und privaten Lasten des Gebäudes zu tragen hat, sind insbesondere hinsichtlich von Versicherungen und Grundsteuer mit dinglicher Wirkung nicht möglich, da § 1093 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht auf § 1047 BGB verweist.¹⁰⁰ In Betracht kommt allenfalls eine entsprechende schuldrechtliche Abrede¹⁰¹ oder die Bindung des Fortbestands des Wohnrechts an die Bewirkung der geschuldeten Zahlungen durch Vereinbarung einer auflösenden Bedingung.¹⁰² In diesem Fall gilt § 556 Abs. 3 BGB analog für die Abrechnung der Betriebskosten.¹⁰³

► **Muster: Unterhaltungspflicht und Kostentragung bei Wohnungsrecht**

Lit. b) des Grundmusters ist wie folgt abzuändern:

b)

Für die Unterhaltungspflicht und Kostentragung gilt grundsätzlich die gesetzliche Regelung.

Schuldrechtlich, also ausdrücklich nicht als dinglichen Inhalt des Wohnungsrechts, vereinbaren die Vertragsteile Folgendes: Der Wohnungsberechtigte hat im Verhältnis zum Eigentümer sämtliche Unterhalts-, Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten im Zusammenhang mit den dem Wohnungsrecht unterliegenden Räumen zu tragen, auch die außergewöhnlichen Lasten und die außergewöhnlichen und für die Erhaltung der Sache erforderlichen Ausbesserungen und Erneuerungen.

94 Das betroffene Gebäude ist als »Anlage« i.S.d. Vorschrift anzusehen: Schöner/Stöber, Rn. 1251; Langenfeld/Günther/Langenfeld Grundstückszuwendungen Kap. 4 Rn. 36; DNotI-Report 2003, 82, 83 m.w.N.

95 DNotI-Report 2003, 82, 83.

96 Grüneberg/Herrler § 1093 Rn. 11.

97 BayObLG 1980, 176; OLG Schleswig DNotZ 1995, 895.

98 Beck'sches Notarhandbuch/Herrler, § 5 Rn. 365.

99 Schöner/Stöber, Rn. 1252; Langenfeld/Günther/Langenfeld Grundstückszuwendungen Kap. 4 Rn. 36; Amann DNotZ 1982, 396.

100 OLG Saarbrücken 19.05.2023 – 5 W 12/23; BayObLG DNotZ 1989, 569; Schöner/Stöber, Rn. 1252; Langenfeld/Günther/Langenfeld Grundstückszuwendungen Kap. 4 Rn. 38. Vorsichtiger Beck'sches Notarhandbuch/Herrler § 5 Rn. 362; nicht abschließend geklärt.

101 Schöner/Stöber, Rn. 1252; Langenfeld/Günther/Langenfeld Grundstückszuwendungen Kap. 4 Rn. 38.

102 Langenfeld/Günther/Langenfeld Grundstückszuwendungen Kap. 4 Rn. 38.

103 BGH NJW 2009, 3644.

e) Erlöschen

- 84 Das auf Lebenszeit des Berechtigten bestellte Wohnungsrecht erlischt grds. nicht automatisch, wenn der Berechtigte es nicht mehr ausüben kann oder will, etwa bei Aufenthalt in einem Pflegeheim.¹⁰⁴ Dies kann zu Problemen führen, da es dem Eigentümer durch das Wohnungsrecht so jedenfalls faktisch unmöglich gemacht wird, das übergebene Anwesen wirtschaftlich zu verwerten, etwa durch Verkauf. Die dem Wohnungsrecht unterliegenden Räumen dürfen auch weder vom Grundstückseigentümer noch vom Wohnungsberechtigten vermietet werden, wenn eine solche Befugnis nicht ausdrücklich im Überlassungsvertrag vorgesehen ist.¹⁰⁵
- 85 Ist der Berechtigte noch geschäftsfähig, wäre ein Verzicht auf das Wohnungsrecht in dieser Situation als neuerliche Schenkung anzusehen, die erneut die Zehnjahresfrist des § 529 BGB auslöst. Ist er nicht mehr geschäftsfähig, kann die Löschung durch einen Betreuer darüber hinaus schwierig zu erlangen sein, da dieser Schenkungen grds. nur mit Genehmigung des Betreuungsgerichts vornehmen kann (§ 1854 Nr. 8 BGB).¹⁰⁶
- 86 Aus diesem Grund ist zu erwägen, das Wohnungsrecht vertraglich so auszugestalten, dass es für Zeiten ruht, in denen der Berechtigte sich vorübergehend nicht im Vertragsanwesen aufhält, und erlischt, wenn der Berechtigte endgültig ausgezogen ist.¹⁰⁷ Eine derartige Ausgestaltung ist nicht als Vereinbarung zulasten des Sozialhilfeträgers unwirksam.¹⁰⁸ Sie führt dazu, dass die Löschung des Wohnungsrechts im Grundbuch lediglich Grundbuchberichtigung ist, zu der der ehemalige Wohnungsberechtigte grds. verpflichtet ist. Auch ein Betreuer wird eine derartige Löschungsbewilligung in dieser Situation daher leichter abgeben können.

f) Mittelbare Folgen der Bestellung eines Wohnungsrechts

aa) Steuerrecht

- 87 In einkommen- und schenkungsteuerlicher Hinsicht gilt für das Wohnungsrecht dasselbe wie für den Nießbrauch: Der kapitalisierte Wert des Rechts ist bei der Ermittlung des Wertes der Zuwendung in Abzug zu bringen.¹⁰⁹ Auch hier kann ausnahmsweise Grunderwerbsteuer anfallen. Ist ausnahmsweise die Vermietung zulässig, hat der Wohnungsberechtigte die Miete zu versteuern; er kann in diesem Fall Abschreibungen und sonstige Aufwendungen als Werbungskosten geltend machen.

bb) Sozialhilferecht

- 88 Der Überleitung auf den Sozialhilfeträger unterliegen Wohnungsrechte grds. nicht.¹¹⁰ Dies ist nur anders, wenn die Überlassung der Ausübung an Dritte ausnahmsweise zulässig ist, da in diesem Fall das Wohnungsrecht dem Nießbrauch stark angenähert ist. Die im Vertragsmuster enthaltene Wegzugsklausel soll den Zugriff des Sozialhilfeträgers möglichst ausschließen und dem Eigentümer die Verwertung des Vertragsbesitzes für den Fall erlauben, dass der Berechtigte endgültig aus dem Vertragsanwesen auszieht. In diesem Fall bliebe das Wohnungsrecht anderenfalls nämlich bestehen¹¹¹ und sowohl der Eigentümer als auch der Wohnungsberechtigte wären an der Verwertung gehindert,

104 BGH NJW 2007, 1884; Grüneberg/*Herrler* § 1093 BGB Rn. 19; Beck'sches Notarhandbuch/*Herrler* § 5 Rn. 367.

105 BGH MittBayNot 2009, 298.

106 Vgl. BGH NJW 2012, 1956; *Zimmer* NJW 2012, 1919.

107 Vgl. die Empfehlung bei *Zimmer* NJW 2012, 1919, 1921.

108 *Zimmer* NJW 2012, 1919, 1921; vgl. auch BGH NJW 2009, 1348.

109 BMF-Schreiben v. 30.09.2013, Rn. 33, 49, 66.

110 Dies ist zwar str., wie hier aber *Krauß*, Vermögensnachfolge, Rn. 1377; *Langenfeld/Günther/Langenfeld* Grundstückszuwendungen Kap. 4 Rn. 45; *Karpen* MittRhNotK 1988, 131, 146 f.

111 *Langenfeld/Günther/Langenfeld* Grundstückszuwendungen Kap. 4 Rn. 46.

wenn nicht ausnahmsweise dem Wohnungsberechtigten auch die Vermietung gestattet wäre; im Zweifel ist er hierzu nicht berechtigt.¹¹²

Die Regelung, dass das Wohnungsrecht im Fall des endgültigen Auszugs erlischt, hat für den Eigentümer den Vorteil, dass nicht durch die Hintertür der ergänzenden Vertragsauslegung Geldzahlungsansprüche (mittelbar) zugunsten des Sozialhilfeträgers konstruiert werden können.¹¹³ Dass die Vereinbarung von Wegzugsklauseln zulässig und insb. nicht sittenwidrig ist, darf mittlerweile als geklärt angesehen werden.¹¹⁴

cc) Gläubigerzugriff

Das Wohnungsrecht unterliegt anders als der Nießbrauch grds. nicht der Pfändung, da es ein höchstpersönliches Recht darstellt.¹¹⁵ Dies ist nur anders, wenn die Überlassung zur Ausübung an Dritte gestattet ist.¹¹⁶ In diesem Fall ist das Wohnungsrecht dem Nießbrauch stark angenähert.

3. Das Mitbenutzungsrecht

Wird der Vertragsgegenstand gleichermaßen vom Veräußerer und vom Erwerber bewohnt, so scheidet ein Nießbrauch oder ein Wohnungsrecht als Absicherung des Veräußerers aus, wenn auch der Erwerber als Eigentümer zur (Mit-) Benutzung berechtigt sein soll. In diesem Fall kann nur ein Mitbenutzungsrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit vereinbart werden.¹¹⁷

► Muster: Mitbenutzungsrecht

Abschnitt. IV. 1. des Grundmusters ist wie folgt abzuändern: 92

IV. Rechtsgrund, Gegenleistungen, Auflagen

1.

Die vertragsgegenständliche Überlassung erfolgt unentgeltlich im Wege der vorweggenommenen Erbfolge, jedoch nach Maßgabe folgender Gegenleistungen und Auflagen:

a)

Der Veräußerer als Alleinberechtigter behält sich an dem in Abschn. I. dieser Urkunde näher bezeichneten Grundbesitz auf Lebenszeit ein Mitbenutzungsrecht vor. Dieses besteht in dem Recht, das gesamte Anwesen neben dem Grundstückseigentümer mit zu bewohnen und mit zu benutzen.

Der Berechtigte darf ferner die zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen mit nutzen, insbesondere ...

b)

Für die Unterhaltungspflicht und Kostentragung gilt Folgendes:

Der Eigentümer hat die dem Mitbenutzungsrecht unterliegenden Räume auf seine Kosten jederzeit in gut bewohnbarem und beheizbarem Zustand zu erhalten. Der Grundstückseigentümer

112 BGH MittBayNot 2009, 298.

113 Hierzu etwa Langenfeld/Günther/*Langenfeld* Grundstückszuwendungen Kap. 4 Rn. 51 ff.

114 Ausführlich zur Zulässigkeit von Wegzugsklauseln etwa *Berger* ZNotP 2009, 263 ff.

115 BGH MittBayNot 2009, 136 für die beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Allgemeinen; *Krauß*, Vermögensnachfolge, Rn. 1376; Langenfeld/Günther/*Langenfeld* Grundstückszuwendungen Kap. 4 Rn. 44; *Rossak* MittBayNot 2000, 383, 386.

116 BGH NJW 1999, 643, 644; BGH NJW 1995, 2846, 2847; BGH MittBayNot 2009, 136 für die beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Allgemeinen; *Krauß*, Vermögensnachfolge, Rn. 1375; Langenfeld/Günther/*Langenfeld* Grundstückszuwendungen Kap. 4 Rn. 44; *Rossak* MittBayNot 2000, 383, 386; Beck'sches Formularbuch Immobilienrecht/*Schiffner* A.II. 2 Rn. 3.

117 Langenfeld/Günther/*Langenfeld* Grundstückszuwendungen Kap. 4 Rn. 22.