

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	5
Vorwort	7
Musterverzeichnis	17
Literaturverzeichnis	19
§ 1 Einführung – Oder auch: Warum braucht es dieses Buch und was bringt es mir?	21
A. Inhaltliches	21
B. Arbeit mit dem Buch	21
I. Allgemein	21
II. Arbeit am Gesetz und nützliche Helferlein	21
III. Lesen Sie das Gesetz!	22
IV. Welches Gesetz soll ich denn lesen?	22
V. (...) und wie liest es sich möglichst einfach?	22
C. Grundbegriffe (*)	23
I. Abteilung II, Abteilung III – Was ist das? (*)	23
II. Dingliche Rechte – schuldrechtliche Rechte – beschränktes dingliches Recht (*)	24
III. Formelles – materielles Recht (*)	24
IV. Was ist eine Verfügung? (*)	25
D. Alles PASTA – oder was? (*)	26
I. Allgemein (*)	26
II. Publizitätsprinzip (*)	26
III. Absolutheitsgrundsatz (*)	27
IV. Spezialitäts- und Bestimmtheitsgrundsatz (*)	27
V. Typenzwang (*)	28
VI. Abstraktions- und Trennungsprinzip (*)	29
§ 2 Rechte in Abteilung II	33
A. Dienstbarkeiten (*)	33
I. Wie unterscheide ich dieses Recht? (*)	33
1. Keine primäre Leistungspflicht (*)	33
2. Keine umfassende Nutzung (*)	34
II. Grunddienstbarkeit (*)	35
1. Allgemeines (*)	36
2. Die Beteiligten wollen eine Grunddienstbarkeit bestellen – was tun? (*) ..	37
3. Inhalt der Grunddienstbarkeit (*)	39
a) Duldung der Nutzung in einzelnen Beziehungen (*)	40
b) Unterlassung eines tatsächlichen Tuns (*)	40
c) Ausschluss der Rechtsausübung (*)	40
d) Gewährung eines Vorteils durch die Grunddienstbarkeit, § 1019 BGB (*)	41
e) Örtlicher Ausübungsbereich (*)	41
aa) Unterscheide: Ausübungsbereich und Belastungsgegenstand (*) ...	41
bb) Belastungsgegenstand = Ausübungsbereich (*)	43
cc) (Ursprünglicher) Belastungsgegenstand > Ausübungsbereich (*) ..	43
(1) „Zuschneiden“, § 7 GBO	43
(2) Bestimmung eines beschränkten Ausübungsbereichs (*)	44
(a) Voraussetzungen (*)	44

Inhaltsverzeichnis

(b) Folgen der Bestimmung des Ausübungsbereichs	45
(aa) Verlegung	45
(bb) Abschreibung (*)	46
f) Sachlicher Ausübungsbereich	47
g) Mitbenutzung durch den Eigentümer des dienenden Grundstücks? (*) ..	48
h) Dauer des Rechts: Bedingung – Befristung (*)	49
aa) Allgemein (*)	49
bb) Aufschiebende Bedingung/Befristung (*)	49
cc) Auflösende Bedingung/Befristung (*)	51
4. Nebenpflichten („Begleitschuldverhältnis“) (*)	52
a) Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht (*)	52
aa) Allgemein (*)	52
bb) Gesetzliche Regelungen	53
(1) § 1020 BGB	53
(2) § 1021 BGB	53
(3) § 1022 BGB	54
(4) Fazit	55
b) Kostentragung (*)	55
5. Weiterer Inhalt der Dienstbarkeitsbestellungsurkunde (*)	56
a) Materiell-rechtliche Erklärungen (*)	56
aa) Allgemein (*)	56
bb) Rechtsgeschäftlicher Erwerb (*)	56
cc) Einigung zwischen Verpflichtetem und Berechtigtem (*)	56
dd) Eintragung im Grundbuch (*)	57
ee) Einigsein (*)	57
ff) Berechtigung (*)	57
b) Grundbuchrechtliche Erklärungen (*)	58
aa) Allgemein (*)	58
bb) Schlagwortartige Umschreibung des Dienstbarkeitsinhalts (*)	58
cc) Herrschvermerk (*) und Vorlöschungsklausel	58
dd) Angabe des Berechtigungsverhältnisses (*)	59
c) Rangbestimmung (*)	60
aa) Verhältnis zu Rechten in Abt. III (*)	61
bb) Verhältnis zu Rechten in Abt. II (*)	62
d) Schuldrechtliche Vereinbarungen	62
6. Belastungsgegenstand (*)	63
a) Grundstück als Belastungsgegenstand (*)	64
aa) Unterschiedliche Grundstücksbegriffe (*)	64
bb) Grundstück im rechtlichen Sinne als Belastungsgegenstand der Grunddienstbarkeit (*)	64
b) Grundstücksteil als Belastungsgegenstand	65
aa) Realer Grundstücksteil	65
bb) Miteigentumsanteil	65
(1) Was ist ein Miteigentumsanteil? (*)	66
(2) Kann ein Miteigentumsanteil mit einer Grunddienstbarkeit be- lastet werden?	66
c) Wohnungs- und Teileigentum als Belastungsgegenstand (*)	66
aa) Was ist das eigentlich? (*)	66
(1) Grundsätzliches (*)	66
(2) Sondereigentum (*)	67
(3) Gemeinschaftseigentum (*)	67
(4) Sonderfall Sondernutzungsrecht (*)	67

bb) Kann das mit einer Dienstbarkeit belastet werden? (*)	68
(1) Sondereigentum (*)	68
(2) Gemeinschaftseigentum (*)	68
d) Grundstücksgleiches Recht als Belastungsgegenstand:	
Beispiel Erbbaurecht	69
aa) Was ist das eigentlich? (*)	69
bb) Kann das mit einer Dienstbarkeit belastet werden?	69
7. Berechtigter der Grunddienstbarkeit (*)	70
a) Jeweiliger Eigentümer eines herrschenden Grundstücks als Berechtigter (*)	70
aa) Allgemein (*)	70
bb) Miteigentumsanteil am herrschenden Grundstück	70
cc) Inhaber eines Nutzungsrechts am herrschenden Grundstück	70
dd) Eigentümergrunddienstbarkeit: Personenidentität zwischen dem Eigentümer des dienenden und des herrschenden Grundstücks (*)	71
ee) Mehrzahl herrschender Grundstücke	71
b) Eigentümer von Wohnungs- und Teileigentum als Berechtigter des herrschenden Grundstücks	72
c) Erbbaurecht	72
8. Übertragung des Rechts (*)	72
9. Beendigung des Rechts (*)	73
a) Allgemein (*)	73
b) Wegfall des Vorteils gemäß § 1019 BGB und Unmöglichkeit der Ausübung (*)	73
c) „Löschung“ bzw. Aufgäbeerklärung durch den Berechtigten (*)	73
III. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (*)	75
1. Allgemeines (*)	76
2. Beteiligte wollen beschränkt persönliche Dienstbarkeit bestellen – was tun? (*)	76
3. Inhalt der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (*)	77
a) Inhaltsgleichheit mit der Grunddienstbarkeit (*)	77
b) Ausnahme: Keine Vorteilsgewährung nach § 1019 BGB erforderlich (*)	77
4. Nebenpflichten („Begleitschuldverhältnis“)	77
5. Weiterer Inhalt der Dienstbarkeitsbestellungsurkunde (*)	78
a) Materiell-rechtliche Erklärungen (*)	78
b) Grundbuchrechtliche Erklärungen (*)	78
aa) Antrag und Bewilligung, Herrschvermerk, schlagwortartige Bezeichnung und Berechtigungsverhältnis (*)	78
bb) Rangbestimmung (*)	78
cc) Vorlöschungsklausel (*)	80
dd) Schuldrechtliche Erklärungen	82
6. Sonderfall Wohnungsrecht (*)	82
a) Wie unterscheide ich diese Rechtsform? (*)	83
b) Beteiligte wollen Wohnungsrecht bestellen – was tun? (*)	84
c) Inhalt des Wohnungsrechts und Begleitschuldverhältnis (*)	84
aa) Wohnen als Hauptzweck (*)	84
bb) Unter Ausschluss des Eigentümers (*)	85
cc) Mitbenutzung durch Dritte (*)	85
dd) Mitbenutzung der gemeinschaftlich genutzten Anlagen durch den Berechtigten	87
ee) Begleitschuldverhältnis: Verweisung auf die Nießbrauchsvorschriften (*)	87
(1) Unterhaltungspflicht/Verkehrssicherungspflicht und Kostentragung hierfür (*)	87

Inhaltsverzeichnis

(2) Lastentragung	88
ff) Weiterer Inhalt der Dienstbarkeitsbestellungsurkunde (*)	88
7. Belastungsgegenstand (*)	88
8. Berechtigter der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (*)	89
a) Allgemein (*)	89
b) Natürliche Person als Berechtigter (*)	89
c) Juristische Person, Personengesellschaft, Wohnungseigentü- gemeinschaft und sonstige grundbuchfähige Personenvereinigungen als Berechtigter (*)	90
d) Mehrzahl von Berechtigten (*)	91
9. Übertragung des Rechts (*)	92
10. Beendigung des Rechts (*)	93
a) Allgemein (*)	93
b) Beendigung durch den Wegfall des Berechtigten (*)	95
IV. Nießbrauch (*)	95
1. Allgemeines (*)	96
2. Beteiligte wollen Nießbrauch bestellen – was tun? (*)	97
3. Inhalt des Nießbrauchs (*)	99
a) Allgemein (*)	99
b) Umfang des Nießbrauchs bei vollständiger Belastung eines Grund- stücks (*)	100
c) Örtlicher Ausübungsbereich (*)	102
d) Sachlicher Ausübungsbereich	102
e) Mitbenutzung durch den Eigentümer des Belastungsgegenstandes?	103
f) Dauer des Rechts: Bedingung – Befristung (*)	103
4. Nebenpflichten („Begleitschuldverhältnis“) (*)	103
a) Unterhaltungspflicht des Nießbrauchers: „Erhaltungspflicht“ (*)	103
b) Lastentragung (*)	104
c) Verkehrssicherungspflicht	105
5. Weiterer Inhalt der Nießbrauchsbestellungsurkunde (*)	105
a) Materiell-rechtliche Erklärungen (*)	105
b) Grundbuchrechtliche Erklärungen (*)	105
aa) Antrag und Bewilligung, Herrschvermerk, schlagwortartige Be- zeichnung und Berechtigungsverhältnis (*)	105
bb) Rangbestimmung (*)	106
cc) Vorlöschungsklausel (*)	106
dd) Schuldrechtliche Erklärungen	106
6. Belastungsgegenstand (*)	107
a) Grundstück im rechtlichen Sinne als Belastungsgegenstand des Nieß- brauchs (*)	107
b) Grundstücksteil als Belastungsgegenstand	107
c) Sondereigentum oder grundstücksgleiche Rechte als Belastungsgegen- stand (*)	107
7. Berechtigter des Nießbrauchs (*)	107
a) Allgemein (*)	107
b) Natürliche Person als Berechtigter (*)	108
c) Juristische Person, Personengesellschaft, Wohnungseigentümergein- schaft und sonstige grundbuchfähige Personenvereinigungen als Be- rechtigter (*)	108
d) Mehrzahl von Berechtigten (*)	108
8. Übertragung des Rechts (*)	109
9. Beendigung des Rechts (*)	110
a) Allgemein (*)	110
b) Schicksal eines Mietverhältnisses bei Beendigung des Rechts	111

B. Reallast (*)	112
I. Wie unterscheide ich dieses Recht? (*)	113
II. Beteiligten wollen Reallast bestellen – was tun? (*)	113
III. Inhalt der Reallast (*)	115
1. Allgemein (*)	115
2. Leistungen (*)	115
3. Wiederkehrend (*)	116
4. Bestimmbarer Leistungsumfang (*)	116
a) Allgemein	116
b) Automatische Anpassung von Leistungen, Wertsicherungsklausel	117
c) Dauer des Rechts: Bedingung – Befristung (*)	118
IV. Folgen der Bestellung einer Reallast (*)	118
1. Dinglicher Anspruch auf Einzelleistungen mit Zwangsvollstreckungs-	
möglichkeit (*)	118
2. Persönliche Haftung des Verpflichteten für die Einzelleistungen (*)	119
V. Weiterer Inhalt der Reallastbestellungsurkunde (*)	120
1. Materiell-rechtliche Erklärungen (*)	120
2. Grundbuchrechtliche Erklärungen (*)	121
a) Antrag und Bewilligung, schlagwortartige Bezeichnung und	
Berechtigungsverhältnis (*)	121
b) Herrschvermerk und Vorlöschungsklausel (*)	122
c) Zwangsvollstreckungsunterwerfung	123
3. Rangbestimmung (*)	124
4. Schuldrechtliche Vereinbarungen	125
VI. Belastungsgegenstand (*)	125
1. Grundstück im rechtlichen Sinne als Belastungsgegenstand der	
Reallast (*)	125
2. Grundstücksteil als Belastungsgegenstand	125
3. Sondereigentum oder grundstücksgleiche Rechte als Belastungsgegen-	
stand (*)	126
VII. Berechtigter der Reallast (*)	126
1. Subjektiv-dingliche Reallast (*)	126
2. Subjektiv-persönliche Reallast (*)	127
a) Allgemein (*)	127
b) Natürliche und juristische Person, Personengesellschaft, Wohnungs-	
eigentümergeinschaft und sonstige grundbuchfähige Personenver-	
einigungen als Berechtigter (*)	127
c) Mehrzahl von Berechtigten	128
VIII. Übertragung des Rechts (*)	128
1. Subjektiv-dingliche Reallast (*)	129
2. Subjektiv-persönliche Reallast (*)	129
IX. Beendigung des Rechts (*)	130
1. Allgemein (*)	130
2. Besonderheiten bei der subjektiv-persönlichen Reallast	130
3. Erlöschen durch Ablösung	132
4. Erlöschen aufgrund Zuschlags	132
C. Dingliches Vorkaufsrecht (*)	132
I. Wie unterscheide ich diese Rechtsformen? (*)	133
II. Beteiligten wollen Vorkaufsrecht bestellen – was tun? (*)	133
III. Inhalt des Vorkaufsrechts (*)	135
1. Allgemein (*)	135
2. Wirksamer Grundstückskaufvertrag mit einem Dritten (*)	136
a) Grundsatz (*)	136

Inhaltsverzeichnis

b) Gesetzliche Ausnahmen (*)	137
aa) § 470 BGB: Verkauf an gesetzliche Erben mit Rücksicht auf ein künftiges Erbrecht (*)	138
bb) Verkauf im Wege der Zwangsvollstreckung oder aus der Insolvenz- masse	139
3. Bestellung für einen oder mehrere Verkaufsfälle (*)	140
4. Örtlicher Ausübungsbereich (*)	141
5. Umfang des Vorkaufsrechts, § 1096 BGB (= „sachlicher Ausübungsbereich“)	142
6. Dauer des Rechts: Bedingung – Befristung (*)	142
IV. Ausübung des Vorkaufsrechts	142
1. Wie hat die Ausübung zu erfolgen?	142
2. Was sind die Folgen der Ausübung? (*)	144
a) Kaufvertrag zwischen Verpflichtetem und Berechtigtem (*)	144
b) Verhältnis zwischen Verpflichtetem und Drittem	145
c) Verhältnis zwischen Berechtigtem und Drittem	145
d) Vormerkungswirkung (*)	145
V. Weiterer Inhalt der Vorkaufsrechtsbestellungsurkunde (*)	146
1. Materiell-rechtliche Erklärungen (*)	146
2. Grundbuchrechtliche Erklärungen (*)	146
a) Antrag und Bewilligung, schlagwortartige Bezeichnung und Berechtig- ungsverhältnis (*)	146
b) Herrschvermerk und Vorlöschungsklausel (*)	147
3. Rangbestimmung (*)	149
4. Schuldrechtliche Vereinbarungen	150
VI. Belastungsgegenstand (*)	150
1. Grundstück im rechtlichen Sinne als Belastungsgegenstand des Vorkauf- rechts (*)	150
2. Grundstücksteil als Belastungsgegenstand	151
3. Sondereigentum oder grundstücksgleiche Rechte als Belastungsgegen- stand (*)	151
VII. Berechtigter des Vorkaufsrechts (*)	151
1. Subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht (*)	151
2. Subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht (*)	152
a) Allgemein (*)	153
b) Natürliche und juristische Person, Personengesellschaft und sonstige grundbuchfähige Personenvereinigungen als Berechtigter (*)	153
c) Mehrzahl von Berechtigten	153
VIII. Übertragung des Rechts (*)	155
IX. Beendigung des Rechts (*)	156
1. Allgemein (*)	156
2. Erlöschen durch Erlassvertrag (*)	157
3. Erlöschen durch Nichtausübung in den definierten Verkaufsfällen (*)	157
4. Besonderheiten beim subjektiv-persönlichen Vorkaufsrecht (*)	157
D. Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht	158
E. Erbbaurecht (*)	160
F. Leibgeding (*)	161
G. Vormerkung (*)	162
I. Allgemein (*)	162
II. Relative Unwirksamkeit beeinträchtigender Verfügungen (*)	164
III. Insolvenzschutz (*)	164
IV. Rangwahrung (*)	165
H. Vermerke (*)	165
I. Widerspruch (*)	165

II. Insolvenzvermerk, Nacherbenvermerk, Zwangsversteigerungsvermerk, Testamentsvollstreckervermerk (*)	166
1. Insolvenzvermerk	166
2. Zwangsversteigerungsvermerk	167
3. Testamentsvollstreckervermerk	167
4. Nacherbenvermerk	167
§ 3 Prüfe dein Wissen	169
A. Prüfe dein Wissen – so geht’s	169
B. Allgemeines	169
C. Dienstbarkeiten	171
I. Verständnisfragen	171
II. Beispielsfall 1: „Bauvorhaben unter Fußballfreunden“	180
1. Sachverhalt	180
2. Fragen	180
3. Lösungen	180
III. Beispielsfall 2: „Das finanzschwache Yogastudio“	183
1. Sachverhalt	183
2. Fragen	184
3. Lösungen	184
D. Reallast	192
I. Verständnisfragen	192
II. Beispielsfall 1: „Crazy Catlady“	197
1. Sachverhalt	197
2. Fragen	198
3. Lösungen	198
E. Vorkaufsrecht	204
I. Verständnisfragen	204
II. Beispielsfall: „Die ortsgebundene Alpakaherde“	208
1. Sachverhalt	208
2. Fragen	209
3. Lösungen	209
Stichwortverzeichnis	215