

# Inhaltsverzeichnis

Geleitwort .....	5
Vorwort .....	7
Inhaltsverzeichnis .....	9
Musterverzeichnis .....	17
Literaturverzeichnis .....	19

<b>§ 1 Einführung – Oder auch: Warum braucht es dieses Buch und was bringt es mir?</b> .....	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
<b>§ 2 Rechte in Abteilung II</b> .....	33
A. Dienstbarkeiten (*) .....	33
I. Wie unterscheide ich dieses Recht? (*) .....	33
1. Keine primäre Leistungspflicht (*) .....	33
2. Keine umfassende Nutzung (*) .....	34
II. Die 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) Der örtliche Ausübungsbereich (*) .....	42
aa) Unterscheide: Ausübungsbereich und Belastungsgegenstand (*) ...	42
bb) Belastungsgegenstand = Ausübungsbereich (*) .....	43
cc) (Ursprünglicher) Belastungsgegenstand > Ausübungsbereich (*) ..	43
(1) „Zuschneiden“, § 7 GBO .....	43
(2) Bestimmung eines beschränkten Ausübungsbereichs (*) .....	44
(a) Voraussetzungen (*) .....	44

(b) Folgen der Bestimmung des Ausübungsbereichs .....	45
(aa) Verlegung .....	45
(bb) Abschreibung (*) .....	46
f) Der sachliche 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 (*) .....	50
cc) Auflösende Bedingung/Befristung (*) .....	51
4. Die Nebenpflichten („Begleitschuldverhältnis“) (*) .....	52
a) Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht (*) .....	52
aa) Allgemein (*) .....	52
bb) Gesetzliche Regelungen .....	53
(1) § 1020 BGB .....	53
(2) § 1021 BGB .....	54
(3) § 1022 BGB .....	55
(4) Fazit .....	55
b) Kostentragung (*) .....	56
5. Weiterer Inhalt der Dienstbarkeitsbestellungsurkunde (*) .....	56
a) Materiell-rechtliche Erklärungen (*) .....	56
aa) Allgemein (*) .....	56
bb) Rechtsgeschäftlicher Erwerb (*) .....	56
cc) Einigung zwischen Verpflichtetem und Berechtigtem (*) .....	57
dd) Eintragung im Grundbuch (*) .....	57
ee) Einigsein (*) .....	57
ff) Berechtigung (*) .....	58
b) Grundbuchrechtliche Erklärungen (*) .....	58
aa) Allgemein (*) .....	58
bb) Schlagwortartige Umschreibung des Dienstbarkeitsinhalts (*) .....	59
cc) Herrschvermerk (*) und Vorlöschungsklausel .....	59
dd) Angabe des Berechtigungsverhältnisses (*) .....	60
c) Rangbestimmung (*) .....	60
aa) Verhältnis zu Rechten in Abt. III (*) .....	61
bb) Verhältnis zu Rechten in Abt. II (*) .....	62
d) Schuldrechtliche Vereinbarungen .....	63
6. Belastungsgegenstand (*) .....	64
a) Grundstück als Belastungsgegenstand (*) .....	64
aa) Die unterschiedlichen Grundstücksbegriffe (*) .....	64
bb) Grundstück im rechtlichen Sinne als Belastungsgegenstand der Grunddienstbarkeit (*) .....	65
b) Grundstücksteil als Belastungsgegenstand .....	66
aa) Realer Grundstücksteil .....	66
bb) Miteigentumsanteil .....	66
(1) Was ist ein Miteigentumsanteil? (*) .....	66
(2) Kann ein Miteigentumsanteil mit einer Grunddienstbarkeit be- lastet werden? .....	67
c) Wohnungs- und Teileigentum als Belastungsgegenstand (*) .....	67
aa) Was ist das eigentlich? (*) .....	67
(1) Grundsätzliches (*) .....	67
(2) Sondereigentum (*) .....	67
(3) Gemeinschaftseigentum (*) .....	68
(4) Sonderfall Sondernutzungsrecht (*) .....	68

bb) Kann das mit einer Dienstbarkeit belastet werden? (*)	69
(1) Sondereigentum (*)	69
(2) Gemeinschaftseigentum (*)	69
d) Grundstücksgleiches Recht als Belastungsgegenstand: Beispiel Erbbaurecht	70
aa) Was ist das eigentlich? (*)	70
bb) Kann das mit einer Dienstbarkeit belastet werden?	70
7. Berechtigter der Grunddienstbarkeit (*)	70
a) Der jeweilige Eigentümer eines herrschenden Grundstücks als Berechtigter (*)	71
aa) Allgemein (*)	71
bb) Miteigentumsanteil am herrschenden Grundstück	71
cc) Inhaber eines Nutzungsrechts am herrschenden Grundstück	71
dd) Eigentümergrunddienstbarkeit: Personenidentität zwischen dem Eigentümer des dienenden und des herrschenden Grundstücks (*)	71
ee) Mehrzahl herrschender Grundstücke	72
b) Der Eigentümer von Wohnungs- und Teileigentum als Berechtigter des herrschenden Grundstücks	73
c) Erbbaurecht	73
8. Übertragung des Rechts (*)	73
9. Beendigung des Rechts (*)	73
a) Allgemein (*)	73
b) Wegfall des Vorteils gemäß § 1019 BGB und Unmöglichkeit der Ausübung (*)	74
c) „Löschung“ bzw. Aufgabeerklärung durch den Berechtigten (*)	74
III. Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit (*)	76
1. Allgemeines (*)	77
2. Die Beteiligten wollen eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestellen – was tun? (*)	77
3. Inhalt der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (*)	77
a) Inhaltsgleichheit mit der Grunddienstbarkeit (*)	77
b) Ausnahme: Keine Vorteilsgewährung nach § 1019 BGB erforderlich (*)	78
4. Die Nebenpflichten („Begleitschuldverhältnis“)	78
5. Weiterer Inhalt der Dienstbarkeitsbestellungsurkunde (*)	78
a) Materiell-rechtliche Erklärungen (*)	78
b) Grundbuchrechtliche Erklärungen (*)	79
aa) Antrag und Bewilligung, Herrschvermerk, schlagwortartige Bezeichnung und Berechtigungsverhältnis (*)	79
bb) Rangbestimmung (*)	79
cc) Vorlöschungsklausel (*)	81
dd) Schuldrechtliche Erklärungen	83
6. Sonderfall Wohnungsrecht (*)	83
a) Wie unterscheide ich diese Rechtsform? (*)	84
b) Die Beteiligten wollen ein Wohnungsrecht bestellen – was tun? (*)	85
c) Inhalt des Wohnungsrechts und Begleitschuldverhältnis (*)	85
aa) Wohnen als Hauptzweck (*)	85
bb) Unter Ausschluss des Eigentümers (*)	86
cc) Mitbenutzung durch Dritte (*)	86
dd) Mitbenutzung der gemeinschaftlich genutzten Anlagen durch den Berechtigten	87

ee) Begleitschuldverhältnis: Verweisung auf die Nießbrauchsvorschriften (*)	88
(1) Unterhaltungspflicht/Verkehrssicherungspflicht und Kostentragung hierfür (*)	88
(2) Lastentragung	89
ff) Weiterer Inhalt der Dienstbarkeitsbestellungsurkunde (*)	89
7. Belastungsgegenstand (*)	89
8. Berechtigter der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (*)	90
a) Allgemein (*)	90
b) Natürliche Person als Berechtigter (*)	90
c) Juristische Person, Personengesellschaft, Wohnungseigentümergeinschaft und sonstige grundbuchfähige Personenvereinigungen als Berechtigter (*)	91
d) Mehrzahl von Berechtigten (*)	91
9. Übertragung des Rechts (*)	93
10. Beendigung des Rechts (*)	94
a) Allgemein (*)	94
b) Beendigung durch den Wegfall des Berechtigten (*)	96
IV. Der Nießbrauch (*)	96
1. Allgemeines (*)	97
2. Die Beteiligten wollen einen Nießbrauch bestellen – was tun? (*)	98
3. Inhalt des Nießbrauchs (*)	100
a) Allgemein (*)	100
b) Umfang des Nießbrauchs bei vollständiger Belastung eines Grundstücks (*)	101
c) Der örtliche Ausübungsbereich (*)	103
d) Der sachliche Ausübungsbereich	104
e) Mitbenutzung durch den Eigentümer des Belastungsgegenstandes?	104
f) Dauer des Rechts: Bedingung – Befristung (*)	104
4. Die Nebenpflichten („Begleitschuldverhältnis“) (*)	105
a) Unterhaltungspflicht des Nießbrauchers: „Erhaltungspflicht“ (*)	105
b) Lastentragung (*)	106
c) Verkehrssicherungspflicht	106
5. Weiterer Inhalt der Nießbrauchsbestellungsurkunde (*)	106
a) Materiell-rechtliche Erklärungen (*)	106
b) Grundbuchrechtliche Erklärungen (*)	107
aa) Antrag und Bewilligung, Herrschvermerk, schlagwortartige Bezeichnung und Berechtigungsverhältnis (*)	107
bb) Rangbestimmung (*)	107
cc) Vorlöschungsklausel (*)	108
dd) Schuldrechtliche Erklärungen	108
6. Belastungsgegenstand (*)	108
a) Grundstück im rechtlichen Sinne als Belastungsgegenstand des Nießbrauchs (*)	108
b) Grundstücksteil als Belastungsgegenstand	108
c) Sondereigentum oder grundstücksgleiche Rechte als Belastungsgegenstand (*)	109
7. Berechtigter des Nießbrauchs (*)	109
a) Allgemein (*)	109
b) Natürliche Person als Berechtigter (*)	109
c) Juristische Person, Personengesellschaft, Wohnungseigentümergeinschaft und sonstige grundbuchfähige Personenvereinigungen als Berechtigter (*)	110
d) Mehrzahl von Berechtigten (*)	110

8. Übertragung des Rechts (*)	110
9. Beendigung des Rechts (*)	112
a) Allgemein (*)	112
b) Schicksal eines Mietverhältnisses bei Beendigung des Rechts	112
B. Die Reallast (*)	113
I. Wie unterscheide ich dieses Recht? (*)	114
II. Die Beteiligten wollen eine Reallast bestellen – was tun? (*)	115
III. Inhalt der Reallast (*)	116
1. Allgemein (*)	116
2. Leistungen (*)	116
3. Wiederkehrend (*)	117
4. Bestimmbarer Leistungsumfang (*)	118
a) Allgemein	118
b) Automatische Anpassung von Leistungen, Wertsicherungsklausel	118
c) Dauer des Rechts: Bedingung – Befristung (*)	119
IV. Folgen der Bestellung einer Reallast (*)	120
1. Dinglicher Anspruch auf Einzelleistungen mit Zwangsvollstreckungs-	120
möglichkeit (*)	120
2. Persönliche Haftung des Verpflichteten für die Einzelleistungen (*)	121
V. Weiterer Inhalt der Reallastbestellungsurkunde (*)	122
1. Materiell-rechtliche Erklärungen (*)	122
2. Grundbuchrechtliche Erklärungen (*)	122
a) Antrag und Bewilligung, schlagwortartige Bezeichnung und Berechti-	122
gungsverhältnis (*)	122
b) Herrschvermerk und Vorlöschungsklausel (*)	123
c) Zwangsvollstreckungsunterwerfung	125
3. Rangbestimmung (*)	125
4. Schuldrechtliche Vereinbarungen	126
VI. Belastungsgegenstand (*)	126
1. Grundstück im rechtlichen Sinne als Belastungsgegenstand der	126
Reallast (*)	126
2. Grundstücksteil als Belastungsgegenstand	127
3. Sondereigentum oder grundstücksgleiche Rechte als Belastungsgegen-	127
stand (*)	127
VII. Berechtigter der Reallast (*)	127
1. Subjektiv-dingliche Reallast (*)	127
2. Subjektiv-persönliche Reallast (*)	128
a) Allgemein (*)	128
b) Natürliche und juristische Person, Personengesellschaft, Wohnungs-	129
eigentümergeinschaft und sonstige grundbuchfähige Personenver-	129
einigungen als Berechtigter (*)	129
c) Mehrzahl von Berechtigten	129
VIII. Übertragung des Rechts (*)	130
1. Subjektiv-dingliche Reallast (*)	130
2. Subjektiv-persönliche Reallast (*)	130
IX. Beendigung des Rechts (*)	131
1. Allgemein (*)	131
2. Besonderheiten bei der subjektiv-persönlichen Reallast	132
3. Erlöschen durch Ablösung	133
4. Erlöschen aufgrund Zuschlags	133
C. Das dingliche Vorkaufsrecht (*)	133
I. Wie unterscheide ich diese Rechtsform (*)	134
II. Die Beteiligten wollen ein Vorkaufsrecht bestellen – was tun? (*)	135

III. Inhalt des Vorkaufsrechts (*)	136
1. Allgemein (*)	136
2. Wirksamer Grundstückskaufvertrag mit einem Dritten (*)	137
a) Grundsatz (*)	137
b) Gesetzliche Ausnahmen (*)	139
aa) § 470 BGB: Verkauf an gesetzliche Erben mit Rücksicht auf ein künftiges Erbrecht (*)	139
bb) Verkauf im Wege der Zwangsvollstreckung oder aus der Insolvenzmasse	140
3. Bestellung für einen oder mehrere Verkaufsfälle (*)	141
4. Örtlicher Ausübungsbereich (*)	143
5. Umfang des Vorkaufsrechts, § 1096 BGB (= „sachlicher Ausübungs- bereich“)	143
6. Dauer des Rechts: Bedingung – Befristung (*)	143
IV. Ausübung des Vorkaufsrechts	144
1. Wie hat die Ausübung zu erfolgen?	144
2. Was sind die Folgen der Ausübung? (*)	145
a) Kaufvertrag zwischen Verpflichtetem und Berechtigtem (*)	145
b) Verhältnis zwischen Verpflichtetem und Drittem	146
c) Verhältnis zwischen Berechtigtem und Drittem	147
d) Vormerkungswirkung (*)	147
V. Weiterer Inhalt der Vorkaufsrechtsbestellungsurkunde (*)	147
1. Materiell-rechtliche Erklärungen (*)	147
2. Grundbuchrechtliche Erklärungen (*)	147
a) Antrag und Bewilligung, schlagwortartige Bezeichnung und Berechti- gungsverhältnis (*)	147
b) Herrschvermerk und Vorlöschungsklausel (*)	149
3. Rangbestimmung (*)	151
4. Schuldrechtliche Vereinbarungen	151
VI. Belastungsgegenstand (*)	151
1. Grundstück im rechtlichen Sinne als Belastungsgegenstand des Vorkaufs- rechts (*)	152
2. Grundstücksteil als Belastungsgegenstand	152
3. Sondereigentum oder grundstücksgleiche Rechte als Belastungsgegen- stand (*)	153
VII. Berechtigter des Vorkaufsrechts (*)	153
1. Subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht (*)	153
2. Subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht (*)	154
a) Allgemein (*)	154
b) Natürliche und juristische Person, Personengesellschaft und sonstige grundbuchfähige Personenvereinigungen als Berechtigter (*)	155
c) Mehrzahl von Berechtigten	155
VIII. Übertragung des Rechts (*)	157
IX. Beendigung des Rechts (*)	158
1. Allgemein (*)	158
2. Erlöschen durch Erlassvertrag (*)	158
3. Erlöschen durch Nichtausübung in den definierten Verkaufsfällen (*)	159
4. Besonderheiten beim subjektiv-persönlichen Vorkaufsrecht (*)	159
D. Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht	160
E. Erbbaurecht (*)	162
F. Leibgeding (*)	163
G. Die Vormerkung (*)	164
I. Allgemein (*)	164
II. Relative Unwirksamkeit beeinträchtigender Verfügungen (*)	165

III. Insolvenzschutz (*) .....	166
IV. Rangwahrung (*).....	167
H. Vermerke (*) .....	167
I. Der Widerspruch (*) .....	167
II. Insolvenzvermerk, Nacherbenvermerk, Zwangsversteigerungsvermerk, Testamentsvollstreckervermerk (*) .....	168
1. Insolvenzvermerk .....	168
2. Zwangsversteigerungsvermerk .....	169
3. Testamentsvollstreckervermerk .....	169
4. Nacherbenvermerk .....	169
<b>§ 3 Prüfe dein Wissen .....</b>	<b>171</b>
A. Prüfe dein Wissen – so geht's .....	171
B. Allgemeines .....	171
C. Dienstbarkeiten .....	173
I. Verständnisfragen .....	173
II. Beispielsfall 1: „Bauvorhaben unter Fußballfreunden“ .....	181
1. Der Sachverhalt .....	181
2. Fragen .....	182
3. Lösungen .....	182
III. Beispielsfall 2: „Das finanzschwache Yogastudio“ .....	185
1. Der Sachverhalt .....	185
2. Fragen .....	186
3. Lösungen .....	186
D. Reallast .....	194
I. Verständnisfragen .....	194
II. Beispielsfall 1: „Crazy Catlady“ .....	199
1. Der Sachverhalt .....	199
2. Fragen .....	200
3. Lösungen .....	200
E. Vorkaufsrecht .....	206
I. Verständnisfragen .....	206
II. Beispielsfall: „Die ortsgebundene Alpakaherde“ .....	209
1. Der Sachverhalt .....	209
2. Fragen .....	210
3. Lösungen .....	211
Stichwortverzeichnis .....	217