

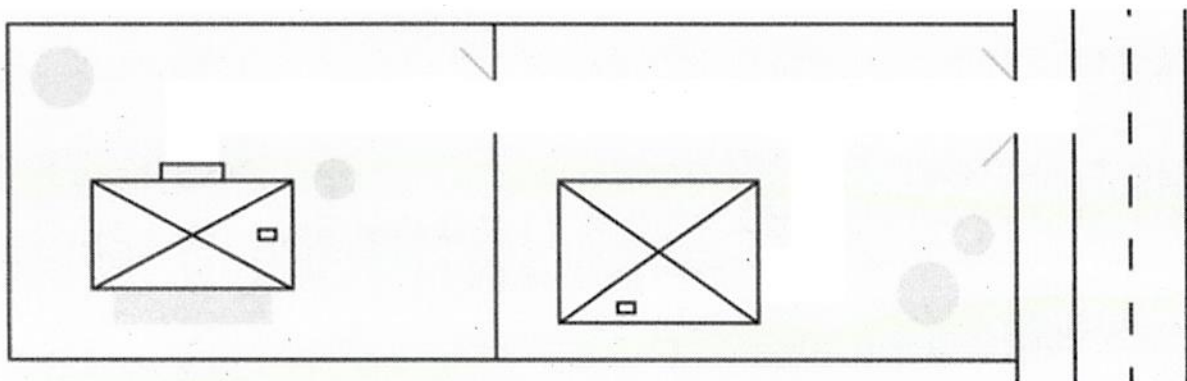
GRUNDDIENSTBARKEIT

§ 1018 - 1029 BGB

(dingliches Recht)

DEFINITION

= ist ein dingliches Nutzungsrecht an einem fremden Grundstück. Sie räumt dem jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks das Recht ein, das belastete Grundstück in bestimmter Weise zu nutzen oder dort bestimmte Handlungen zu unterlassen



BETEILIGTE GRUNDSTÜCKE

Herrschendes Grundstück

- profitiert von der Dienstbarkeit

Dienendes Grundstück

- wird belastet

RECHTE UND PFLICHTEN

Rechte

Herrschendes Grundstück →

- Nutzung
→ § 1018 BGB
- Rechtsnachfolge
→ § 96, § 1018 BGB
- Mitnutzung
→ § 1020 BGB

Pflichten

- Schonende Ausübung
→ § 1020 BGB
- Kosten der Unterhaltung
→ § 1021 BGB
- Unterlassen von Störungen
→ § 1027 BGB

Dienendes Grundstück →

- Abwehr von Störungen
→ § 1027 BGB i.V.m. § 1004 BGB
- Anspruch auf Vergütung
→ § 1018, § 1020, § 1027 BGB
- Löschung bei Wegfall
→ § 875, § 894 BGB

- Duldungspflicht
→ § 1018 BGB i.V.m. § 1020 BGB
- Freihalten
→ § 1018, § 1020, § 1027 BGB

BESONDERHEIT

- dauerhaft, unabhängig von Eigentümer Wechsel
→ gilt für das Grundstück nicht für eine Person
- kann sich auch über mehrere Grundstücke erstrecken

ZWECK

- Sicherung von Zugang und Versorgung
- Dauerhafte Regelung von Nachbarschaftsrechten
- Ermöglicht wirtschaftliche Nutzung
- Rechtliche Absicherung von Nutzungen
- Duldung von Immissionen (z. B. Lärm)

TYPISCHE ANWENDUNG

- Wegerecht
- Leistungsrecht
- Baubeschränkungen

ERLÖSCHEN

- ist befristet
→ im Grundbuch wird festgehalten, wie lang das dienende Grundstück genutzt werden darf
- eine auflösende Bedingung tritt ein
→ Im Grundbuch wird ein Ereignis festgehalten → wenn dieses eintritt, erlischt die Grunddienstbarkeit
- Bewilligung der Löschung
→ formeller Verzicht nach § 875 BGB
→ muss notariell beglaubigt werden

UNTERSCHIEDE

	Unterschiede	Grunddienstbarkeit
Persönlich beschränkte Dienstbarkeit	• Person bezogen	• Grundstück bezogen
Nießbrauch	• Nutzung wie wirtschaftliches Eigentum	• Nutzung im festgelegten Rahmen
Vormerkung	• Sicherung künftigen Anspruchs	• Echtes dringliches Recht
Vorkaufsrecht	• Ziel: Eigentumserwerb	• Ziel: Nutzung

NIEßBRAUCH

§§ 1030 ff. BGB

DEFINITION

Der Nießbrauch ist das unveräußerliche und unvererbliche Recht, eine fremde Sache oder ein fremdes Recht zu nutzen und die daraus entstehenden Erträge (Früchte) zu ziehen, ohne selbst Eigentümer zu sein.

MERKSATZ:

Eigentum bleibt beim Eigentümer -
die Nutzung steht dem Nießbraucher zu.

RECHTE DES NIEßBRAUCHERS

Die Sache benutzen

Die Erträge behalten (z.B. Miete, Zinsen, Früchte)

Die Sache ordnungsgemäß verwalten

GESETZLICHE GRUNDLAGE

§§ 1030 - 1089 BGB

PFLICHTEN DES NIEßBRAUCHERS

- Die Sache sorgfältig behandeln
- Laufende Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten tragen
- Die Sache nach Ende des Nießbrauchs zurückgeben

ENDE DES NIEßBRAUCHS

Der Nießbrauch endet z.B. durch:

- Tod des Nießbrauchers (bei persönlichem Nießbrauch)
- Zeitablauf (wenn befristet)
- Verzicht
- Untergang der Sache

BEISPIELE

1. OBSTGARTEN

Der Eigentümer räumt seinem Nachbarn einen Nießbrauch an seinem Obstgarten ein.

Folge:

Eigentümer bleibt Eigentümer.

Nachbar darf das Obst ernten und verkaufen.

Die Früchte (Erträge) gehören dem Nießbraucher.

2. HAUS

Die Mutter überträgt ihrer Tochter das Haus, behält sich aber den Nießbrauch vor.

Folge:

- Tochter wird Eigentümerin des Hauses.
- Mutter darf weiterhin im Haus wohnen oder es vermieten.
- Die Mieteinnahmen (Erträge) darf die Mutter behalten.

UNTERSCHIED: EIGENTUM UND NIEßBRAUCH

EIGENTÜMER

- Ist rechtlicher Eigentümer
- Kann grundsätzlich verkaufen
- Hat das Eigentum
- Erhält das Eigentum zurück, wenn der Nießbrauch endet

NIEßBRAUCHER

- Darf die Sache nutzen
- Darf die Sache nicht verkaufen
- Hat das Nutzungsrecht
- Darf die Erträge (z.B. Miete, Zinsen, Früchte) behalten

WICHTIG:

Miete oder Darlehen sind kein Nießbrauch, sondern vertragliche Nutzungsrechte

Definition: Was ist Nießbrauch?

Der Nießbrauch ist ein umfassendes Nutzungsrecht an einer fremden Sache, einem Recht oder einem Vermögen. Geregelt ist das Recht im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Die wichtigste Eigenschaft: Der Nießbrauchsberechtigte (Nießbraucher) darf das Objekt nutzen und die Erträge (Früchte) daraus ziehen, ohne selbst der Eigentümer zu sein.

3 Kernbereiche

Nutzung: Die Immobilie darf selbst bewohnt werden. Fruchtziehung: Die Immobilie darf vermietet und die Mieteinnahmen dürfen behalten werden. Ausschluss: Der eigentliche Eigentümer darf die Immobilie nicht nutzen oder betreten.

2. Überblick: Wichtige Fakten & Regeln Grundbucheintrag: Das Nießbrauchrecht wird in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen. Dies schützt den Berechtigten rechtlich ab, auch wenn die Immobilie verkauft wird.

Höchstpersönlich: Das Recht ist an die Person gebunden. Es ist nicht vererbbar und nicht verkäuflich. Mit dem Tod des Berechtigten erlischt der Nießbrauch automatisch.

Vergleich zum Wohnrecht: Ein reines Wohnrecht erlaubt nur das eigene Bewohnen der Immobilie. Der Nießbrauch geht weiter und erlaubt zusätzlich die Vermietung auf eigene Rechnung

Kosten: Der Nießbraucher zahlt meist die laufenden Kosten (Heizung, Müll, Grundsteuer) sowie die gewöhnlichen Reparaturen. Größere Sanierungen (wie ein neues Dach) übernimmt in der Regel der Eigentümer.

Zwei Beispiele aus der Praxis

Beispiel 1: Der Vorbehaltsnießbrauch (Schenkung) Ein Ehepaar (die Eltern) überschreibt sein Haus vorzeitig an die Kinder. Um abgesichert zu sein, lassen sich die Eltern ein lebenslanges Nießbrauchrecht ins Grundbuch eintragen.

Der Vorteil: Das Haus gehört nun den Kindern (z. B. zur Senkung der Erbschaftsteuer). Die Eltern können aber mietfrei wohnen bleiben oder das Haus vermieten und die Miete einnehmen

Beispiel 2: Der Teilverkauf mit Nießbrauch

Eine Rentnerin verkauft einen Teil ihres Hauses an einen Investor, benötigt das Geld, möchte aber in ihrer gewohnten Umgebung wohnen bleiben. Gleichzeitig wird ein Nießbrauchrecht für das gesamte Haus im Grundbuch eingetragen.

Der Vorteil: Die Rentnerin hat Kapital zur Verfügung, behält aber die volle Kontrolle über ihr Zuhause und darf das Objekt sogar vermieten

Handout Vorkaufsrecht

(Von Hellena-Sophie Awramidis, Nico-Oliver Dettke, Mirco Gilson)

1. Definition

Das Vorkaufsrecht ist das Recht einer Person oder Institution, eine Immobilie, ein Grundstück oder eine Sache vorrangig zu kaufen, sobald diese verkauft werden soll. Es entsteht automatisch durch ein Gesetz und muss nicht vertraglich vereinbart werden. Rechtliche Grundlage: § 463 ff.

Beispiel:

Der Eigentümer verkauft sein Haus an Käufer A für 100.00 €. Der Eigentümer muss den Vorkaufsberechtigten darüber informieren, dass er verkaufen will.

Der Vorkaufsberechtigte (z.B. der Mieter) hat nun ein Vorkaufsrecht. Er kann erklären, dass er sein Vorkaufsrecht ausübt und kann nun an die Stelle des Käufers A treten und das Haus für die gleichen Konditionen erwerben.

2. Die drei Arten des Vorkaufsrechts

- Dingliches Vorkaufrecht (§1094 ff.)
Gilt nur für Grundstücke und Immos.
Es wird im Grundbuch eingetragen
Der Berechtigte kann sein Recht gegenüber jedem Neueigentümer geltend machen
- Schuldrechtliches Vorkaufsrecht
Muss mit Vertrag vereinbart werden
Wird nicht im Grundbuch eingetragen
Wirkt nur zwischen den Vertragsparteien
- Staatliches Vorkaufsrecht
Kann nur vom Staat bzw. Gemeinden getragen werden
Dient dem öffentlichen Interesse für z.B. Stadtentwicklung

3. Vorteile

- Eigentumssicherung -> vorrangiger Zugriff auf Immobilien oder Grundstücke
- Planungssicherheit
- Preisbindung
- Schutz vor Konkurrenz (Bieterwettbewerb)

Die Vormerkung im Grundbuch

Die Vormerkung – Definition

Die **Vormerkung** ist eine Eintragung im Grundbuch, die den Anspruch einer Person auf eine spätere Änderung eines Rechts an einem Grundstück sichert (z. B. den Eigentumsübergang nach einem Kauf). Sie schützt den Berechtigten davor, dass der Eigentümer das Grundstück zwischenzeitlich an jemand anderen verkauft oder belastet.

Gesetzliche Grundlage: § 883 BGB

Zweck der Vormerkung

- Sicherung eines zukünftigen Anspruchs.
 - Schutz vor späteren Verkäufen oder Belastungen.
 - Rechtssicherheit bis zur endgültigen Eintragung im Grundbuch.
-

Wie funktioniert die Vormerkung?

1. Käufer und Verkäufer schließen einen notariellen Kaufvertrag.
 2. Die Vormerkung wird im Grundbuch eingetragen.
 3. Der Käufer ist dadurch abgesichert.
 4. Später erfolgt die endgültige Eigentumsumschreibung im Grundbuch.
-

Beispiele

Beispiel 1: Hauskauf

- Anna kauft ein Haus von Max.
- Nach dem Kaufvertrag wird eine Auflassungsvormerkung eingetragen.
- Max verkauft das Haus später noch einmal an Peter.
- **Ergebnis:** Anna bleibt geschützt und kann Eigentümerin werden.

Beispiel 2: Belastung des Grundstücks

- Nach der Eintragung der Vormerkung lässt der Verkäufer eine Grundschild eintragen.
 - **Ergebnis:** Der Anspruch des Käufers auf Eigentumsübertragung bleibt durch die Vormerkung gesichert.
-

Vorteile der Vormerkung

- Schutz vor Doppelverkauf.
 - Schutz vor nachträglichen Belastungen.
 - Hohe Rechtssicherheit für den Käufer.
 - Wichtiges Sicherungsmittel im Immobilienkauf.
-

Merksatz

Die Vormerkung sichert den Anspruch auf eine spätere Eintragung im Grundbuch und schützt den Berechtigten vor nachteiligen Verfügungen des Eigentümers.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

(§§ 1090 ff. BGB)

Definition

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist das Recht einer bestimmten Person, ein Grundstück in einzelnen Beziehungen zu nutzen oder bestimmte Handlungen des Grundstückseigentümers zu verlangen oder zu verbieten.

Das Recht ist nicht auf andere Personen übertragbar und an die berechtigte Person gebunden.

Beispiele

- Wohnungsrecht
- Leitungsrecht (z.B. Wasser-, Strom- oder Gasleitungen)
- Wegerecht zugunsten einer bestimmten Person
- Nutzungsrecht an einem Stellplatz

Entstehung

- ① Einigung zwischen Eigentümer und Berechtigtem
- ② Eintragung in das Grundbuch (§ 873 BGB)

Merksatz

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit gewährt einer bestimmten Person ein Nutzungsrecht an einem Grundstück und wird in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen.

Gesetzliche Grundlage

> §§ 1090 - 1093 BGB

Merkmale

- belastet ein Grundstück zugunsten einer bestimmten natürlichen oder juristischen Person
- das Recht ist grundsätzlich nicht übertragbar & nicht vererblich, sofern nichts anderes gesetzlich vorgesehen ist
- es wird in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen

Beendigung

- Löschung im Grundbuch
- Verzicht des Berechtigten
- Zeitablauf, wenn das Recht befristet ist
- Tod des Berechtigten, wenn das Recht höchstpersönlich ausgestaltet ist (z.B. Wohnungsrecht)

Unterschied zur Grunddienstbarkeit

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	Grunddienstbarkeit
Berechtigter ist eine bestimmte Person.	Berechtigt ist der jeweilige Eigentümer eines anderen Grundstücks.
Nicht an ein Grundstück gebunden.	An ein herrschendes Grundstück gebunden.
Grundsätzlich nicht übertragbar.	Geht mit dem herrschenden Grundstück auf den neuen Eigentümer über