

- In der zweiten Abteilung des Grundbuches werden Belastungen (mit Ausnahme von Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) und Beschränkungen des Verfügungsrechts des Eigentümers sowie der vorgeschriebenen Vermerke, die auf ein Enteignungsverfahren usw. hinweisen, eingetragen.

Dingliche Rechte der Abteilung II

Abteilung II

- Grunddienstbarkeiten gem. §§ 1018-1029 BGB
- Nach § 1018 BGB kommen 3 Arten von Grunddienstbarkeiten in Betracht;
- A) Benutzungsdienstbarkeit= der Berechtigte darf das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen (z.B. Geh- und Fahrrecht, Stromleitungsrecht, Ver- und Entsorgungsrecht
- B) Unterlassungsdienstbarkeit= der Eigentümer darf auf dem belasteten Grundstück bestimmte tatsächliche Handlungen nicht vornehmen. (z.B. Bebauungsverbot, Abstandsflächenverbot
- C) Ausschlussdienstbarkeit= der Eigentümer darf gegenüber dem Berechtigten bestimmte Abwehr- und Entschädigungsrechte nicht geltend machen (z.B. Immissionsduldungsrecht)

Grunddienstbarkeit



- Berechtigter ist immer der jeweilige Eigentümer eines anderen Grundstücks, nicht eine bestimmte Person.
- „Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des...“
- Das belastete Grundstück ist das dienende Grundstück, das begünstigte Grundstück das herrschende Grundstück
- Z.B. beim Wegerecht
- Die Grunddienstbarkeit ist somit ein subjektivdingliches Recht. Sie ist rechtlicher Bestandteil des herrschenden Grundstücks, § 96 BGB

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit §§ 1090 ff BGB

- Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit kommt auch wie die Grunddienstbarkeit in drei Formen vor, §§ 1090 I, 1018 BGB
- Anders als bei Grunddienstbarkeiten ist hier der Berechtigte einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit immer eine bestimmte natürliche oder juristische Person § 1090 I BGB
- Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist nicht übertragbar und vererblich.
- Sonderfall ist das Wohnungsrecht § 1093 BGB
- Das Recht entsteht durch Einigung und Eintragung

Nießbrauch §§ 1030 ff BGB

- Der Nießbrauch ist eine Sonderform der Dienstbarkeit. Es gewährt das Recht, ein Grundstück in allen Beziehungen zu nutzen, ohne jedoch über seine Substanz zu verfügen. § 1030 I BGB
- Nutzungen sind dabei die Früchte des Grundstücks, d.h. die Erzeugnisse und die sonstige Ausbeute § 99 BGB sowie die Gebrauchsvorteile § 100 BGB
- Für die Entstehung eines Nießbrauchs bedarf es der formlosen Einigung zwischen den Parteien sowie der Eintragung ins Grundbuch. Erforderlich ist die Bewilligung des Eigentümers in der Form des § 29 GBO und ein Antrag nach § 13 I GBO

Vorkaufsrecht §§ 1094-1104 BGB

- Das Vorkaufsrecht ist ein beschränktes dingliches Recht, das durch Einigung und Eintragung entsteht und das den Rechtsinhaber dem Eigentümer gegenüber zum Vorkauf berechtigt.

Reallast § 1105-1112 BGB

- Die Reallast ist die Belastung eines Grundstückes in der Weise, dass an den Berechtigten wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind.
- Die Reallast ist als subjektiv persönliches (§1105 I BGB) wie auch als subjektiv dingliches (§1105 II BGB) Recht bestellbar und entsteht durch Einigung und Eintragung.

Vormerkungen und Widersprüche §§883,899 BGB

- Die Vormerkung ist ein Sicherungsrecht für einen schuldrechtlichen Anspruch auf dingliche Rechtsänderung. Ihr Zweck besteht allein in der Sicherung des Anspruchs .
- Durch die Eintragung des Widerspruchs gegen die Richtigkeit des Grundbuchs kann hinsichtlich eines bestehenden Rechts an einem Grundstück oder eines Rechts an einem solchen Recht sowie bezüglich einer relativen Verfügungsbeschränkung ein Schutz vor einem drohenden Rechtsverlust erlangt werden, der aufgrund des öffentlichen Glaubens des Grundbuches eintreten könnte.

Testamentsvollstreckervermerk §§ 2197 ff BGB, § 52 GBO

- Der Erblasser kann durch Verfügung von Todes wegen anordnen, dass jemand (Testamentsvollstrecker) den Nachlass verwalten und über Nachlassgegenstände verfügen soll, § 2205 BGB
- Um einen gutgläubigen Erwerb Dritter bei unzulässigen Verfügungen durch den Erben zu verhindern, regelt § 52 GBO, dass gleichzeitig mit der Erbfolge die Anordnung einer Testamentsvollstreckung im Grundbuch einzutragen ist.
- „ Testamentsvollstreckung ist angeordnet (Amtsgericht Mitte, 61 VI 1/2020), eingetragen am.....

Nacherbenvermerk

- Vorerbe und Nacherbe (§2100 BGB) sind in zeitlicher Reihenfolge als Erben Gesamtrechtsnachfolger des Erblassers (§ 1922 Abs. 1 BGB).
- Der Vorerbe ist also nur Erbe auf Zeit.
- Zum Schutze der Rechte der Nacherben ist die Wirksamkeit seiner Verfügungen beschränkt . § 2112 BGB. Aufgrund dessen wird zugleich mit der Eintragung des Vorerben das Recht des Nacherben in das Grundbuch eingetragen § 51 GBO. Damit soll der Nacherbe vor einem gutgläubigen Dritterwerb geschützt werden.

Insolvenzvermerk § 32 InsO

- Der Schuldner verliert mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens die Befugnis über sein Vermögen zu verfügen. Durch die Eintragung des Insolvenzvermerks in das Grundbuch wird der gutgläubige Erwerb eines Dritten verhindert.
- Zuständig für die Entscheidung über das Ersuchen bzgl. der Eintragung oder Löschung des Vermerks nach der InsO ist gemäß § 12 c Abs. 2 Nr. 3 GBO der UdG