**Zusammenfassung dingliche Rechte Abt. II im Grundbuch**

**Grunddienstbarkeit §§ 1018ff BGB**

Von der Grunddienstbarkeit ist zu unterscheiden:

- die beschränkte persönliche Dienstbarkeit, deren Berechtigter nur eine bestimmte natürliche oder juristische Person (auch mehrere) ist, § 1090 BGB,

- der Nießbrauch, der ebenfalls nur als subjektiv-persönliches Recht bestellt werden kann und generell dem Berechtigten das Recht gibt, alle Nutzungen des Grundstücks zu ziehen, wobei jedoch der Ausschluss einzelner Nutzungen möglich ist.

Die Grunddienstbarkeit entsteht als Grundstücksrecht mit der Einigung zwischen dem Eigentümer des dienenden und dem des herrschenden Grundstücks sowie der Eintragung im Grundbuch.   
Als Belastung des Grundstücks beinhaltet sie eine Einschränkung des Eigentümers des dienenden Grundstücks dahingehend, dass etwas zu unterlassen ist, was ansonsten kraft des Eigentümers an sich erlaubt sein würde. Der Umfang der Einschränkung wird dabei durch den Parteiwillen bestimmt. Die Eintragung erfolgt auf dem Grundbuchblatt des belasteten Grundstücks. Zusätzlich kann die Eintragung auf dem Grundbuchblatt des herrschenden Grundstücks erfolgen in Form eines sog. **Herrschvermerks.**

***Was ist eine Herrschvermerk?***

Ein sogen. Herrschvermerk liegt vor, wenn ein subjektiv dingliches Recht nicht nur in Abt. II des belasteten Grundstücks, sondern zusätzlich im Bestandsverzeichnis des herrschenden Grundstücks eingetragen ist.

Er bezweckt den Schutz von Gläubigern am herrschenden Grundstück, die dann nicht nur materiell-rechtlich nach § 876 Satz 2 BGB mitwirken müssen, wenn das Recht aufgehoben wird, sondern auch im Grundbuchverfahren zu beteiligen sind, § 21 GBO.  
Derartige Gläubiger können die Eintragung eines Herrschvermerks selbst beantragen, § 9 GBO.

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, §§ 1090-1092 BGB**

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist eine Grundstücksbelastung, bei welcher der Berechtigte:

- befugt ist, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen oder

- sonst eine Befugnis hat, die den Inhalt einer Grunddienstbarkeit bilden kann.

Der einzige Unterschied zur Grunddienstbarkeit liegt nur in der Person des Berechtigten.

Das Recht entsteht, so wie die Grunddienstbarkeit, durch Einigung und Eintragung.

Ein Beispiel bzw. Sonderfall für eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist das Wohnungsrecht (§ 1093 BGB). Der Berechtigte hat hier das Recht, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers zu nutzen.

**Vorkaufsrecht, §§ 1094-1104 BGB**

Das Vorkaufsrecht ist ein beschränkt dingliches Recht, das durch Einigung und Eintragung entsteht und das des Rechtinhabers dem Eigentümer gegenüber zum Vorkauf berechtigt.

**Reallast, §§ 1105-1112 BGB***Von einer Reallast spricht man, wenn das Eigentum an einem Grundstück mit der zwingenden Leistung von wiederkehrenden Forderungen belastet wird. Der Begünstigte erhält ein dingliches Recht an dem Grundstück. Es ist deshalb auch ins Grundbuch einzutragen. Andernfalls erlangt es keine dingliche Wirkung.*

Die Reallast ist die Belastung eines Grundstücks, bei der wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück an den Berechtigten zu entrichten sind. Entrichtung aus dem Grundstück bedeutet, dass das Grundstück für ihre Entrichtung haftet. Es handelt sich hier um ein sog. Verwertungsrecht, bei dem die Befriedigung des Gläubigers wegen der (fälligen) einzelnen Leistungen im Wege der Zwangsvollstreckung erfolgt.  
Die Reallast ist als subjektiv persönliches (§ 1105 Abs. 1 BGB) wie auch als subjektiv dingliches (§ 1105 Abs. 2 BGB) Recht bestellbar und entsteht durch Einigung und Eintragung. Sie verleiht dem Berechtigten kein unmittelbares Nutzungsrecht am Belastungsgegenstand.

**Nießbrauch, §§ 1030-1089 BGB**

*Der Begriff „Nießbrauch“ ist entlehnt aus dem lateinischen usus fructus, was wörtlich übersetzt „Fruchtgenuss“ bedeutet. Dem Grunde nach bezeichnet diese Rechtsform, dass eine Person Anteil an einem fremden Gut hat und aus diesem in irgendeiner Form Profit zieht, ohne selbst Eigentümer der Sache zu sein. Im umgangssprachlichen Bereich ist hier die bereits oben erwähnte Bezeichnung „Nutznießer“ geläufig.*

Der Nießbrauch ist eine Grundstücksbelastung in der Weise, dass der Berechtigte grundsätzlich befugt ist, sämtliche Nutzungen des Grundstücks zu ziehen. 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 an einem Grundstück bedarf es der **formlosen Einigung** zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Nießbrauchberechtigten sowie der Eintragung im Grundbuch. Erforderlich ist die Bewilligung des Eigentümers in der Form des § 29 GBO und ein Antrag nach § 13 Abs. 1 GBO.

**Dauerwohn- und Dauernutzungsrechte, §§ 31-42 WEG**

Das Dauerwohnrecht ist eine Dienstbarkeit, die im WEG geregelt ist.

Es heißt Dauerwohnrecht, wenn es an einer Wohnung bestellt wird, Dauernutzungsrecht, wenn es an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen vereinbart wird.

Das Dauerwohnrecht gestattet dem Berechtigten eine bestimmte Wohnung unter Ausschluss des Eigentümers zu nutzen, § 31 I WEG.

Es kann befristet oder unbefristet sein, § 41 I WEG.

**Der Unterschied zum Wohnungsrecht nach § 1093 BGB ist, dass das Dauerwohnrecht veräußerlich und vererblich ist, § 33 I WEG.**

Wegen dieser starken Einschränkung des Eigentümerrechts sind Dauerwohnrecht eher selten.

**Vormerkung, §§ 883 ff. BGB**

Die Vormerkung ist ein „Sicherungsrecht“ für einen schuldrechtlichen Anspruch auf dingliche Rechtsänderung. Sie ist kein beschränktes dingliches Recht an einem Grundstück (BGH DNotZ 1975, 414).  
Ihr Zweck besteht allein in der Sicherung des Anspruchs, von dessen Bestehen die Vormerkung abhängig ist (Akzessorität). Die Vorschriften über Grundstücke sind deshalb nur analog anzuwenden.

**Entstehung**

Die Vormerkung entsteht – anders als die bisher erörterten dinglichen Rechte – nicht durch Einigung und Eintragung.

Voraussetzungen für ihr Entstehen sind:

- Bestehen eines schuldrechtlichen Anspruchs auf dingliche Rechtsänderung

im Grundbuch („Akzessorietät“), § 883 I 1 BGB

- Einseitige Bewilligung des Betroffenen, § 885 I BGB

(oder einstweilige Verfügung gegen ihn, § 935 ZPO; hier sind §§ 936, 929 II,

III ZPO zu beachten)

- Eintragung im Grundbuch, § 885 I BGB

- Berechtigung des Bewilligenden (oder gutgläubiger Erwerb)

**Zu sichernder Anspruch**

Gegenstand der Vormerkung kann jeder *schuldrechtliche Anspruch auf Herbeiführung einer dinglichen Rechtsänderung* (= Einräumung, Übertragung, Änderung, Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück) sein. Das häufigste Anwendungsbeispiel bietet die Auflassungsvormerkung, durch die der schuldrechtliche Anspruch auf Eigentumsübertragung (rglm. aus Kaufvertrag, § 433 I 1 BGB) gesichert wird.

**Wirkungen (am Beispiel der *Auflassungsvormerkung*)**

Zwischen dem Verpflichtungsgeschäft (z.B. Grundstückskauf, §§ 433, 311b I BGB) und dem Erfüllungsgeschäft (Einigung und GB-Eintragung, § 873 I BGB) liegt in der Praxis häufig eine beachtliche Zeitspanne:

Bis zur Erfüllung muss rglm. der Kaufpreis finanziert werden. Auch können öffentlich-rechtliche Genehmigungen oder Bescheinigungen beizubringen sein. Manchmal ist das erworbene Grundstück erst zu vermessen.

In dieser Zwischenphase könnte der Veräußerer zwar vertragswidrig, jedoch dennoch wirksam anderweitig über den verkauften Gegenstand verfügen.

Häufig in der Praxis ist die „***Rückauflassungsvormerkung“*** für die veräußernden Eltern, wenn der erwerbende Abkömmling z.B. vor ihnen verstirbt.

-Soll der Rückübereignungsanspruch zunächst den Eltern gemeinschaftlich,

beim Tod eines Berechtigten aber dem Überlebenden allein zustehen

(=Sukzessivberechtigung), so genügt die Eintragung einer Vormerkung

zugunsten der Eltern als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB (BayObLG

DNotZ 1996, 366).

- Soll z.B. auch ein Dritter anspruchsberechtigt sein, so liegen zwei Ansprüche

vor, die nur durch zwei getrennte Vormerkungen gesichert werden können

(=Alternativberechtigung).