

# Deutsch-Chinesischer Rechtsstaatsdialog

## 14. Deutsch-Chinesisches Rechtssymposium

Leipzig 2014

### Arbeitsgruppe 1

## Grundstücksrechte in einer modernen Wirtschaft

### Hintergrundpapier

#### 1. Einleitung

Das **Grund- und Gebäudeeigentum** bildet den wesentlichen Teil des Volksvermögens. Grund und Boden haben sich in der bisherigen Wirtschaftsgeschichte langfristig als besonders wertbeständig erwiesen und gelten deshalb seit jeher als die sicherste Vermögensanlage. Die **Streuung des Grundeigentums** in der Bundesrepublik Deutschland zeigt eine gesunde Struktur, was ein wichtiger Faktor für die **Stabilität der gesellschaftlichen Verhältnisse** ist. Etwa die Hälfte aller knapp 40 Mio. Haushalte in Deutschland besitzt Grundeigentum.

Dabei spielt das Grundeigentum nicht nur als **zentrale Lebensgrundlage** oder **Wertanlage** eine Rolle, sondern hat auch große Bedeutung für den **Realkredit**. Anlagebereites freies Geldvermögen wird durch den Kredit in arbeitendes Kapital umgewandelt und dorthin geleitet, wo es zur Finanzierung von Investitionen benötigt wird. Grundlage für das Kreditwesen ist dabei die Sicherheit der gewährten Kredite. Das Grundeigentum stellt das wertbeständigste Sicherungsobjekt dar. Diesen Sicherungszweck erfüllen am Grundstück bestellte **Grundpfandrechte**. Durch das Grundbuchsystem sind die Klarheit der Rangverhältnisse und die Wirkung des Grundpfandrechts gegenüber jedermann gewährleistet. Der dadurch gesicherte Kredit ist wegen seines geringeren Risikos für den Kreditgeber in aller Regel auch niedriger verzinslich als ein ungesicherter oder weniger gut gesicherter Kredit.

Rechtsinstitute, so dass der Kreis der möglichen dinglichen Rechte an Grundstücken begrenzt ist (sog. Numerus Clausus der Sachenrechte). Das unterscheidet die dinglichen Rechte insbesondere vom Schuldrecht, das nur relativ zwischen den Vertragsparteien wirkt und deshalb auch nicht in das Grundbuch eingetragen werden kann. Typische schuldrechtliche Vereinbarungen über ein Grundstück sind zum Beispiel die Miete oder die Pacht.

Neben der absoluten Wirkung der dinglichen Rechte und ihrer beschränkten Zahl besteht ein weiteres Charakteristikum darin, dass die dinglichen Rechte auch **inhaltlich** im Gesetz zwingend **typisiert** sind (sog. Typenzwang). Daher besteht keine oder nur eine beschränkte Freiheit bei der Gestaltung des Inhalts des gewählten Rechts. Vereinbarungen, die den Typenrahmen überschreiten, können nicht zum Bestandteil des dinglichen Rechts werden, sondern haben nur schuldrechtliche Wirkungen. Beispielsweise kann ein dingliches Vorkaufsrecht nicht mit einem vereinbarten Preis gegenüber jedermann in das Grundbuch eingetragen werden. Es ist insoweit nur einer relativen Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien zugänglich.

Zur Übertragung eines Grundstücksrechts, zu seiner Belastung oder inhaltlichen Änderung bedarf es grundsätzlich der **Einigung** zwischen dem Berechtigten und dem anderen Teil und der **Eintragung** der Rechtsänderung in das Grundbuch (§§ 873, 877 des Bürgerlichen Gesetzbuches - BGB). Ein Vertrag, durch den sich eine Person verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, bedarf der **notariellen Beurkundung**. Die für den Eigentumsübergang erforderliche dingliche Einigung (Auflassung) vor dem Notar muss bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile abgegeben werden (§ 925 BGB). Für die Eintragung beschränkter dinglicher Rechte bedarf es grundsätzlich nur einer verfahrensrechtlichen **Bewilligungserklärung** des Eigentümers in **öffentlich-beglaubigter Form** (§§ 19, 29 GBO). Auch die Beglaubigung erfolgt durch den Notar. Daneben wird die Bestellung von Grundpfandrechten oft beurkundet, weil sich der Schuldner wegen der dort niedergelegten Ansprüche der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft (§ 794 ZPO).

Obwohl die Einigung nach materiellem Recht unerlässliche Voraussetzung für den Eintritt der Rechtswirkungen ist, wird sie vom Grundbuchamt in der Regel nicht eingehend geprüft. Eintragungsgrundlage für das Grundbuchamt ist die erwähnte Eintragungsbewilligung (§ 19 GBO). Nur bei der Auflassung eines Grundstücks sowie im Falle der Bestellung, Änderung des Inhalts oder Übertragung eines Erbbaurechts muss dem Grundbuchamt auch verfahrensrechtlich die erforderliche Einigung vorliegen (§ 20 GBO).

Zur Eintragung ist im Übrigen noch ein **Antrag** als Verfahrenshandlung erforderlich. Der Antrag ist die Prozesshandlung, die das eigentliche Eintragungsverfahren in Gang setzt.

## 2. Rang

Die im Grundbuch eingetragenen dinglichen Rechte und Vormerkungen stehen zueinander in einem **Rangverhältnis**. Der Rang eines dinglichen Rechts oder einer Vormerkung bestimmt, ob das Recht oder die Vormerkung im Falle der **Zwangsversteigerung** des Grundstücks bestehen bleibt. Rechte und Vormerkungen, die im

deutschen Rechtspraxis hat die Hypothek im eigentlichen Sinn aber nur noch geringe Bedeutung. In reiner Form kommt sie fast nur noch als Sicherungshypothek vor. Die verschiedenen Formen der Hypotheken sind vor allem im gewerblichen Kreditverkehr weitestgehend durch die Grundschuld (§ 1191 BGB) verdrängt, und zwar fast ausschließlich in der Form der sog. Sicherungsgrundschuld. Die Grundschuld ist im Unterschied zur Hypothek rechtlich nicht von der Entstehung oder dem Bestand einer Forderung abhängig und daher sehr flexibel einsetzbar. So kann eine nach vollständiger Rückzahlung der Forderung bestehende Grundschuld genutzt werden, eine neue Forderung abzusichern.

Hypothek und Grundschuld können als **Brief- oder Buchrecht** bestellt werden. Obwohl nach der Systematik des BGB die Briefhypothek die Grundform der Grundpfandrechte darstellt (§ 1116 Abs. 1 BGB), dominieren in der Praxis die Buchrechte, da die Kreditinstitute den mit der Verwahrung des Briefs verbundenen Aufwand scheuen. Briefrechte werden daher grundsätzlich allenfalls dann noch bestellt, wenn der Vorteil des Briefs, die Abtretung des Grundpfandrechts zu vereinfachen und zu beschleunigen, voraussichtlich tatsächlich genutzt werden wird. Ist hingegen damit zu rechnen, dass der Gläubiger niemals oder selten wechseln wird, ist ein Buchrecht vorzuziehen.

Die Bestellung von Grundpfandrechten ist grundsätzlich nicht beurkundungspflichtig. Stets **beurkundungsbedürftig** ist jedoch die Erklärung über die **Unterwerfung** unter die **sofortige Zwangsvollstreckung** nach §§ 794 Abs. 1 Nr. 5, 800 Abs. 1 S. 1 ZPO. In der Regel unterwirft sich der Schuldner hinsichtlich zweier Ansprüche des Gläubigers der sofortigen Zwangsvollstreckung: zum einen hinsichtlich des Anspruchs auf Duldung der Zwangsversteigerung in das belastete Grundstück und zum anderen in Bezug auf den, aus einem in der Bestellungsurkunde erklärten abstrakten Schuldversprechen folgenden Anspruch persönliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung. Das abstrakte Schuldversprechen gibt der Schuldner als weiteres Sicherungsmittel gegenüber dem Kreditgeber und Sicherungsnehmer ab.

Zwischen der abstrakten Grundschuld und der zu sichernden Schuld stellt der **Sicherungsvertrag** (auch Sicherungszweckerklärung genannt) das verbindende Element dar. Der Sicherungsvertrag ist ein Vertrag zwischen dem Schuldner und dem Sicherungsnehmer, durch den der Schuldner sich verpflichtet, die abstrakte Grundschuld als Sicherheit für die Forderung des Sicherungsnehmers zu bestellen.

Der Sicherungsnehmer darf sich trotz der verschiedenen Sicherheiten insgesamt nur **einmal** in Höhe seiner Forderung befriedigen. Nach der Zwangsversteigerung des Grundstücks kann er aus den abstrakten Schuldversprechen also nur noch einen etwaigen Ausfall geltend machen. Umgekehrt darf er Ansprüche aus der Grundschuld nicht mehr geltend machen, wenn der Schuldner bereits auf das Schuldversprechen geleistet hat.

Ist die gesicherte Schuld getilgt, hat der Sicherungsgeber einen **Rückgewähranspruch**, der in Bezug auf die Grundpfandrechte in der Regel durch Abgabe einer Löschungsbewilligung des Sicherungsnehmers erfüllt wird.

## **b) Erbbaurecht**

Bauwerke sind nach deutschem Recht grundsätzlich sogenannte wesentliche Bestandteile des Grundstücks. Das Erbbaurecht beseitigt diese Rechtseinheit. Es gibt dem Berechtigten als besondere Form der Grundstücksbelastung das veräußerliche und vererbliche **Recht**, auf oder unter der Oberfläche des (fremden) Grundstücks ein mit dem Erdboden verbundenes **Bauwerk zu haben** (§ 1 Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG). Es verschafft ihm zugleich Eigentum am Bauwerk, ohne dass er Eigentümer des Grundstücks sein muss (§ 12 ErbbauRG).

dagegen die auf das Bauwerk bezogenen Inhalte wie zum Beispiel Vereinbarungen über die Errichtung, Instandhaltung und Verwendung sowie über Versicherung und Wiederaufbau. Eine zeitliche Begrenzung des Erbbaurechts ist nicht vorgeschrieben, aber üblich. Mit Eintritt des Endtermins erlischt das Erbbaurecht von selbst, das Grundbuch wird unrichtig. Für das Bauwerk, das Eigentum des Grundstückseigentümers wird, hat der ehemalige Erbbauberechtigte einen Entschädigungsanspruch (§ 28 ErbbauRG). Im Grundbuch kann das Erlöschen des Erbbaurechts nur dann ohne weiteres nachvollzogen werden, wenn die Entschädigungsleistung für das auf dem Grundstück bestehende Bauwerk ausdrücklich ausgeschlossen ist oder eine Löschungsbewilligung des Erbbauberechtigten vorliegt.

Ein wichtiger Gegenstand dinglicher Vereinbarung kann die Verpflichtung des Erbbauberechtigten sein, das Recht unter bestimmten Voraussetzungen dem Grundstückseigentümer vor Ende der Laufzeit zu übertragen (sog. **Heimfall**). In der Bestimmung der Heimfallgründe sind die Beteiligten weitgehend frei. Üblich als Heimfallgründe sind zum Beispiel die Verletzung bestimmter Abreden oder der Eintritt bestimmter Umstände wie Tod oder Insolvenz eines Beteiligten, Eigenbedarf oder Änderung des öffentlichen Baurechts.

Als weiterer dinglicher Inhalt des Erbbaurechts können **Zustimmungsvorbehalte** nach § 5 ErbbauRG vereinbart werden. Sie betreffen die Veräußerung des Erbbaurechts und die Belastung insbesondere mit Grundpfandrechten. Weitere mögliche **dingliche Regelungen** betreffen z.B. die Tragung privater und öffentlicher Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG), Verpflichtungen des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen (§ 2 Nr. 5 ErbbauRG), das Vorrecht auf Erneuerung nach Ende der Laufzeit (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG) und eine Verkaufspflicht des Grundstückseigentümers an den Erbbauberechtigten (§ 2 Nr. 7 ErbbauRG). Außerhalb des dinglichen Inhalts des Erbbaurechts besteht häufig weiterer Regelungsbedarf, der durch ergänzende schuldrechtliche Vereinbarungen gedeckt wird.

Wenn die Bestellung des Erbbaurechts entgeltlich erfolgt, ist die Vereinbarung eines Erbbauzinses die Regel. Der **Erbbauzins** ist nicht Inhalt des Erbbaurechts. Er ist eine in Abteilung II des Grundstücksgrundbuchs einzutragende Belastung. Die übliche lange Laufzeit der Erbbaurechte macht es regelmäßig erforderlich, den Erbbauzinswert durch Eintragung einer Reallast im Grundbuch zu sichern. Oft räumen sich Grundstückseigentümer und Erbbaurechtinhaber darüber hinaus gegenseitig ein Vorkaufsrecht am Grundstück bzw. Erbbaurecht ein.

Das Erbbaurecht kann nur zur ausschließlich ersten Rangstelle bestellt werden (§ 10 Abs. 1 S. 1 ErbbauRG).

### c) Vormerkung

Die Vormerkung ist zwar kein dingliches Recht am Grundstück, sondern nur ein vom Bestehen eines Anspruchs abhängiges **Sicherungsmittel** eigener Art. Sie wird aber weitestgehend wie ein dingliches Recht behandelt. Nach § 883 Abs. 1 BGB kann zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht oder auf Änderung des Inhalts oder des Ranges eines solchen Rechts die Vormerkung in das Grundbuch eingetragen werden.

Die **Wirkung der Vormerkung** ist in § 883 Abs. 2 BGB geregelt: Eine Verfügung, die nach der Eintragung der Vormerkung über das Grundstück oder das Recht getroffen wird, ist insoweit unwirksam, als sie den gesicherten Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würde.

Die **Eintragung** einer Vormerkung erfolgt aufgrund einer einstweiligen Verfügung oder aufgrund der Bewilligung desjenigen, dessen Grundstück oder dessen Recht von der Vormerkung betroffen wird (§ 885 Abs. 1 S. 1 BGB). Vormerkbar sind nur die Ansprüche auf solche Rechtsänderungen, die später selbst eintragungsfähig sind. Der Anspruch muss sich gegen die Person richten, deren Recht geändert werden soll. Die Vormerkung entfaltet ihre Wirkung nach § 106 der Insolvenzordnung (InsO) auch in der Insolvenz des Schuldners. Die Vormerkung als solche ist nicht abtretbar. Wird aber der vorgemerkte Anspruch abgetreten, so folgt ihm auch die Vormerkung entsprechend § 401 Abs. 1 BGB.

Die Vormerkung spielt eine **herausragende Rolle** im Grundstücksverkehr. Insbesondere bei der Übertragung von Grundstückseigentum ist ihre Eintragung in aller Regel vertragliche Voraussetzung dafür, dass der Notar dem Käufer die Fälligkeit der Kaufpreiszahlung mitteilt. Auf diese Weise wird vermieden, dass der Käufer mit der Kaufpreiszahlung nicht ungesichert in Vorleistung tritt. Denn wegen der konstitutiven Wirkung der Eintragung im Grundbuch ist ein echter Zug-um-Zug-

Der Notar sorgt hier als Spezialist nicht nur des Grundstückskaufvertragsrechts, sondern auch der Durchführung des beurkundeten Kaufvertrags dafür, dass die Transaktion sicher und zügig von Statten gehen kann.

### d) Vorkaufsrecht

Vorkaufsrechte eröffnen dem Berechtigten die Möglichkeit, einen Gegenstand kaufweise zu erwerben, wenn der Verpflichtete diesen einem Dritten, dem sog. Drittkäufer verkauft. Durch die wirksame Ausübung des Vorkaufsrechts tritt neben den Vertrag zwischen Verkäufer und Drittkäufer ein weiterer selbstständiger Vertrag, für den grundsätzlich die gleichen Bestimmungen gelten, die der Verkäufer mit dem Drittkäufer vereinbart hat. Der Kauf kommt für de für

Recht, auf dem liegenden Grundstück ein Gebäude oder eine sonstige Anlage zu halten) = Benutzungsdienstbarkeit,

- d  
as Verbot, auf dem Grundstück gewisse Handlungen vorzunehmen (z. B. Verbot einer bestimmten Bebauung; Verbot des Betriebs bestimmter Gewerbe;) = Unterlassungsdienstbarkeit,
- d  
er Ausschluss eines Rechts, das sich den Berechtigten gegenüber aus dem Eigentum am belasteten Grundstück ergibt (z. B. die Aufhebung nachbarrechtlicher Beschränkungen für die Zuführung von Gasen, Dämpfen oder Geräuschen, so dass der Eigentümer des belasteten Grundstücks die Zuführung dulden muss) = Duldungsdienstbarkeit.

Der Inhalt des Rechts muss so formuliert werden, dass dem grundbuchrechtlichen **Bestimmtheitsgrundsatz** genügt wird. Soll es zulässig sein, dass der Berechtigte die Ausübung dieser Dienstbarkeit Dritten überlassen darf, muss das ausdrücklich vermerkt werden.

Auch wenn das gesamte Grundstück mit einer Dienstbarkeit belastet wird, kann die **Ausübung** der Dienstbarkeit auf einen Grundstücksteil beschränkt werden.

Hinsichtlich der **Übertragbarkeit** ist zu unterscheiden: Grunddienstbarkeiten sind nie übertragbar. Sie folgen aber von selbst dem wechselnden Eigentum am herrschenden Grundstück. Auch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten sind grundsätzlich nicht übertragbar (§ 1092 Abs. 1 BGB). Abhängig vom Inhalt der Dienstbarkeit kann aber ihre Ausübung anderen überlassen werden. Ausnahmen bestehen außerdem für juristische Personen und rechtsfähige Personengesellschaften (§ 1092 Abs. 2 u. 3 BGB; § 1059a BGB).

#### bb) Wohnungsrecht

Das dingliche Wohnungsrecht ist nach § 1093 BGB eine Unterform der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit. Inhalt des Wohnungsrechts kann nur das Recht sein, ein **Gebäude oder einen Teil** eines Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers **als Wohnung zu benutzen**. Untergeordnete Nebenräume können auch anderen Zwecken dienen. Handelt es sich bei den in Rede stehenden Räumen im Wesentlichen um Räume für gewerbliche Zwecke, kommt kein Wohnungsrecht in Betracht, sondern nur eine Dienstbarkeit nach § 1090 BGB. Die Räume, auf die sich das Recht erstrecken soll, müssen bestimmt bezeichnet werden.

**Familienangehörige** und Pflegepersonen können nach § 1093 Abs. 2 BGB ohne weiteres aufgenommen werden, ebenso ständige Lebensgefährten. Die Zulässigkeit der **Überlassung an Dritte** muss ausdrücklich geregelt werden. In der Folge wird das grundsätzlich unpfändbare Wohnungsrecht allerdings pfändbar (§ 1092 Abs.1 S. 2 BGB, §§ 857 Abs. 3, 851 Abs. 2 ZPO).

Das Recht zur **Mitbenutzung** der zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen gehört zum gesetzlichen Inhalt des Wohnungsrechts (§ 1093 Abs. 3 BGB). Fragen der **Unterhaltungspflicht** werden in der Regel ausdrücklich vereinbart. Öffentliche und private Lasten sind bei einem Wohnungsrecht zwingend Sache des Eigentümers. Allenfalls durch schuldrechtliche Vereinbarungen kann davon abgewichen werden. Soll der Wohnungsberechtigte ein laufendes Entgelt für das eingeräumte Wohnungsrecht zahlen, kann dies nicht Inhalt des dinglichen Rechts sein; die Entgeltspflicht kann nur schuldrechtlich vereinbart werden.

#### cc) Nießbrauch

Der Nießbrauch (§ 1030 BGB) berechtigt den Begünstigten, die **Nutzungen** der Sache (§ 100 BGB) zu ziehen. Der Nießbrauch an einem Grundstück ist eine Form der Dienstbarkeit. Von den beschränkten Dienstbarkeiten (Grunddienstbarkeit, beschränkte persönliche Dienstbarkeit) unterscheidet er sich dadurch, dass er ein **umfassendes Nutzungsrecht** verleiht. Der Nießbrauchsberechtigte ist praktisch wirtschaftlicher Eigentümer des Grundstücks. Der Nießbrauch ist an die Person des Gläubigers geknüpft, kann also nicht über seinen Tod hinaus erstreckt werden (§ 1061 BGB).

In der Praxis findet sich der Nießbrauch überwiegend in **Schenkungs- und Überlassungsverträgen**, oft auch zur Sicherung von Ehegatten oder Verwandten für die Zeit nach dem Tod des Eigentümers. Auch eine Sicherung von Mietverhältnissen ist denkbar, wobei der Nießbrauch selbstständig neben dem schuldrechtlichen Mietvertrag steht.

Zwischen dem Nießbraucher und dem Eigentümer entsteht ein **gesetzliches Schuldverhältnis**. Modifikationen sind zulässig und zwar mit dinglicher Wirkung. Nach § 1030 Abs. 2 BGB können einzelne Nutzungen vom Nießbrauch ausgenommen werden. Der Nießbraucher hat nach der gesetzlichen Regelung nicht nur für die Erhaltung der Sache in ihrem wirtschaftlichen Bestand zu sorgen (§ 1041 BGB), sondern grundsätzlich auch die öffentlichen Lasten und die bei der Bestellung schon auf der Sache ruhenden

privatrechtlichen Lasten zu tragen (§ 1047 BGB). Hinsichtlich dieser Verteilung von Lasten und Aufwendungen ist das Nießbrauchrecht aber **dispositiv**, kann also durch Parteivereinbarung geändert werden. So kann als Inhalt des Nießbrauchs insbesondere bestimmt werden, dass der Nießbraucher auch die Kosten außerordentlicher Ausbesserungen und Erneuerungen und neben den Zinsen auch die Tilgungsbeiträge der Grundpfandrechte zu tragen hat - . Andererseits ist es aber auch zulässig, den Nießbraucher mit dinglicher Wirkung von der Pflicht zur gewöhnlichen Unterhaltung und der Lastentragung zu entlasten - .

Das Nießbrauchrecht ist als solches **nicht übertragbar**. Nach § 1059 BGB kann die **Ausübung** des Nießbrauchs einem anderen überlassen werden. Dies kann aber durch Vereinbarung auch mit dinglicher Wirkung ausgeschlossen werden.

#### f) **Reallast**

Die Reallast belastet ein Grundstück in der Weise, dass dieses für **wiederkehrende Leistungen** dem Berechtigten dinglich haftet (§ 1105 BGB). Die wiederkehrenden Leistungen müssen in einem **positiven Geben oder Tun** bestehen. Beispiele hierfür sind lebenslängliche Geldrenten, die Lieferung von Lebensmitteln, Heizmaterial, Strom oder die Verpflichtung zu Dienstleistungen.

Die Reallast kann als subjektiv persönliche wie auch als auch als subjektiv dingliche bestellt werden. Anders als die beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist die subjektiv persönliche Reallast vererblich, soweit sich nicht aus ihrem Inhalt etwas anderes ergibt. Reallasten sind der **Zwangsvollstreckungsunterwerfung** zugänglich. Dies geschieht durch **notarielle Beurkundung**. Aus der Reallast kann die Zwangsversteigerung des Grundstücks betrieben werden.

## **Bürgerliches Gesetzbuch**

### **§ 93 Wesentliche Bestandteile einer Sache**

Bestandteile einer Sache, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (wesentliche Bestandteile), können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein.

### **§ 100 Nutzungen**

Nutzungen sind die Früchte einer Sache oder eines Rechts sowie die Vorteile, welche der Gebrauch der Sache oder des Rechts gewährt.

### **§ 401 Übergang der Neben- und Vorzugsrechte**

(1) Mit der abgetretenen Forderung gehen die Hypotheken, Schiffshypotheken oder Pfandrechte, die für sie bestehen, sowie die Rechte aus einer für sie bestellten Bürgschaft auf den neuen Gläubiger über.

### **§ 463 Voraussetzungen der Ausübung**

Wer in Ansehung eines Gegenstandes zum Vorkauf berechtigt ist, kann das Vorkaufsrecht ausüben, sobald der Verpflichtete mit einem Dritten einen Kaufvertrag über den Gegenstand geschlossen hat.

### **§ 873 Erwerb durch Einigung und Eintragung**

(1) Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Recht sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist die Einigung des Berechtigten und des anderen Teils über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt.

(2) Vor der Eintragung sind die Beteiligten an die Einigung nur gebunden, wenn die Erklärungen notariell beurkundet oder vor dem Grundbuchamt abgegeben oder bei diesem eingereicht sind oder wenn der Berechtigte dem anderen Teil eine den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechende Eintragungsbewilligung ausgehändigt hat.

### **§ 877 Rechtsänderungen**

Die Vorschriften der §§ 873, 874, 876 finden auch auf Änderungen des Inhalts eines Rechts an einem Grundstück Anwendung.

(2) Eine Verfügung, die nach der Eintragung der Vormerkung über das Grundstück oder das Recht getroffen wird, ist insoweit unwirksam, als sie den Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würde. Dies gilt auch, wenn die Verfügung im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Arrestvollziehung oder durch den Insolvenzverwalter erfolgt.

#### **§ 885 Voraussetzung für die Eintragung der Vormerkung**

(1) Die Eintragung einer Vormerkung erfolgt auf Grund einer einstweiligen Verfügung oder auf Grund der Bewilligung desjenigen, dessen Grundstück oder dessen Recht von der Vormerkung betroffen wird. Zur Erlassung der einstweiligen Verfügung ist nicht erforderlich, dass eine Gefährdung des zu sichernden Anspruchs glaubhaft gemacht wird.

#### **§ 925 Auflassung**

(1) Die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück nach § 873 erforderliche Einigung des Veräußerers und des Erwerbers (Auflassung) muss bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einer zuständigen Stelle erklärt werden. Zur Entgegennahme der Auflassung ist, unbeschadet der Zuständigkeit weiterer Stellen, jeder Notar zuständig. Eine Auflassung kann auch in einem gerichtlichen Vergleich oder in einem rechtskräftig bestätigten Insolvenzplan erklärt werden.

(2) Eine Auflassung, die unter einer Bedingung oder einer Zeitbestimmung erfolgt, ist unwirksam.

#### **§ 1018 Gesetzlicher Inhalt der Grunddienstbarkeit**

Ein Grundstück kann zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstück dem anderen Grundstück gegenüber ergibt (Grunddienstbarkeit).

#### **§ 1030 Gesetzlicher Inhalt des Nießbrauchs an Sachen**

(1) Eine Sache kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, die Nutzungen der Sache zu ziehen (Nießbrauch).

welche schon zur Zeit der Bestellung des Nießbrauchs auf der Sache ruhten, insbesondere die Zinsen der Hypothekenforderungen und Grundschulden sowie die auf Grund einer Rentenschuld zu entrichtenden Leistungen.

### **§ 1059 Unübertragbarkeit; Überlassung der Ausübung**

Der Nießbrauch ist nicht übertragbar. Die Ausübung des Nießbrauchs kann einem anderen überlassen werden.

### **§ 1059a Übertragbarkeit bei juristischer Person oder rechtsfähiger Personengesellschaft**

(1) Steht ein Nießbrauch einer juristischen Person zu, so ist er nach Maßgabe der folgenden Vorschriften übertragbar:

1. Geht das Vermögen der juristischen Person auf dem Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf einen anderen über, so geht auch der Nießbrauch auf den Rechtsnachfolger über, es sei denn, dass der Übergang ausdrücklich ausgeschlossen ist.

2. Wird sonst ein von einer juristischen Person betriebenes Unternehmen oder ein Teil eines solchen Unternehmens auf einen anderen übertragen, so kann auf den Erwerber auch ein Nießbrauch übertragen werden, sofern er den Zwecken des Unternehmens oder des Teils des Unternehmens zu dienen geeignet ist. Ob diese Voraussetzungen gegeben sind, wird durch eine Erklärung der zuständigen Landesbehörde festgestellt. Die Erklärung bindet die Gerichte und die Verwaltungsbehörden. Die Landesregierungen bestimmen durch Rechtsverordnung die zuständige Landesbehörde. Die Landesregierungen können die Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf die Landesjustizverwaltungen übertragen.

(2) Einer juristischen Person steht eine rechtsfähige Personengesellschaft gleich.

### **§ 1061 Tod des Nießbrauchers**

Der Nießbrauch erlischt mit dem Tode des Nießbrauchers. Steht der Nießbrauch einer juristischen Person oder einer rechtsfähigen Personengesellschaft zu, so erlischt er mit dieser.

### **§ 1090 Gesetzlicher Inhalt der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit**

(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen, oder dass ihm eine sonstige Befugnis zusteht, die den Inhalt einer Grunddienstbarkeit bilden kann (beschränkte persönliche Dienstbarkeit).

(2) Die Vorschriften der §§ 1020 bis 1024, 1026 bis 1029, 1061 finden entsprechende Anwendung.

### **§ 1092 Unübertragbarkeit; Überlassung der Ausübung**

(1) Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit ist nicht übertragbar. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem anderen nur überlassen werden, wenn die Überlassung gestattet ist.

(2) Steht eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit oder der Anspruch auf Einräumung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit einer juristischen Person oder einer rechtsfähigen Personengesellschaft zu, so gelten die Vorschriften der §§ 1059a bis 1059d entsprechend.

(3) Steht einer juristischen Person oder einer rechtsfähigen Personengesellschaft eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu, die dazu berechtigt, ein Grundstück für Anlagen zur Fortleitung von Elektrizität, Gas, Fernwärme, Wasser, Abwasser, Öl oder Rohstoffen einschließlich aller dazugehörigen Anlagen, die der Fortleitung unmittelbar dienen, für Telekommunikationsanlagen, für Anlagen zum Transport von Produkten zwischen Betriebsstätten eines oder mehrerer privater oder öffentlicher Unternehmen oder für Straßenbahn- oder Eisenbahnanlagen zu benutzen, so ist die Dienstbarkeit übertragbar. Die Übertragbarkeit umfasst nicht das Recht, die Dienstbarkeit nach ihren Befugnissen zu teilen. Steht ein Anspruch auf Einräumung einer solchen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit einer der in Satz 1 genannten Personen zu, so ist der Anspruch übertragbar. Die Vorschriften der §§ 1059b bis 1059d gelten entsprechend.

### **§ 1093 Wohnungsrecht**

(1) Als beschränkte persönliche Dienstbarkeit kann auch das Recht bestellt werden, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen. Auf dieses Recht finden die für den Nießbrauch geltenden Vorschriften der §§ 1031, 1034, 1036, des § 1037 Abs. 1 und der §§ 1041, 1042, 1044, 1049, 1050, 1057, 1062 entsprechende Anwendung.

(2) Der Berechtigte ist befugt, seine Familie sowie die zur standesmäßigen Bedienung und zur Pflege erforderlichen Personen in die Wohnung aufzunehmen. (3) Ist das Recht auf einen Teil des Gebäudes beschränkt, so kann der Berechtigte die zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen mitbenutzen.

### **§ 1094 Gesetzlicher Inhalt des dinglichen Vorkaufsrechts**

(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, dem Eigentümer gegenüber zum Vorkauf berechtigt ist.

(2) Das Vorkaufsrecht kann auch zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt werden.

### **§ 1098 Wirkung des Vorkaufsrechts**

(1) Das Rechtsverhältnis zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 463 bis 473. Das Vorkaufsrecht kann auch dann ausgeübt werden, wenn das Grundstück von dem Insolvenzverwalter aus freier Hand verkauft wird.

(2) Dritten gegenüber hat das Vorkaufsrecht die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechts entstehenden Anspruchs auf Übertragung des Eigentums.

### **§ 1105 Gesetzlicher Inhalt der Reallast**

(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind (Reallast). Als Inhalt der Reallast kann auch vereinbart werden, dass die zu entrichtenden Leistungen sich ohne weiteres an veränderte Verhältnisse anpassen, wenn anhand der in der Vereinbarung festgelegten Voraussetzungen Art und Umfang der Belastung des Grundstücks bestimmt werden können.

(2) Die Reallast kann auch zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt werden.

### **§ 1113 Gesetzlicher Inhalt der Hypothek**

(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme zur Befriedigung wegen einer ihm zustehenden Forderung aus dem Grundstück zu zahlen ist (Hypothek).

(2) Die Hypothek kann auch für eine künftige oder eine bedingte Forderung bestellt werden.

### **§ 1116 Abs. 1 Brief- und Buchhypothek**

(1) Über die Hypothek wird ein Hypothekenbrief erteilt.

### **§ 1191 Gesetzlicher Inhalt der Grundschuld**

(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist (Grundschuld).

(2) Die Belastung kann auch in der Weise erfolgen, dass Zinsen von der Geldsumme sowie andere Nebenleistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind.

### **§ 1193 Kündigung**

(1) Das Kapital der Grundschuld wird erst nach vorgängiger Kündigung fällig. Die Kündigung steht sowohl dem Eigentümer als dem Gläubiger zu. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate.

(2) Abweichende Bestimmungen sind zulässig. Dient die Grundschuld der Sicherung einer Geldforderung, so ist eine von Absatz 1 abweichende Bestimmung nicht zulässig.

## **Gesetz über das Erbbaurecht**

### **§ 1**

(1) Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben (Erbbaurecht).

## **§ 2**

Zum Inhalt des Erbbaurechts gehören auch Vereinbarungen des Grundstückseigentümers und des Erbbauberechtigten über:

2. die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung;
5. eine Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen;
6. die Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf;
7. eine Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen.

## **§ 5**

(1) Als Inhalt des Erbbaurechts kann auch vereinbart werden, dass der Erbbauberechtigte zur Veräußerung des Erbbaurechts der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf.

(2) Als Inhalt des Erbbaurechts kann ferner vereinbart werden, dass der Erbbauberechtigte zur Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast der Zustimmung des Grundstückseigentümers bedarf. Ist eine solche Vereinbarung getroffen, so kann auch eine Änderung des Inhalts der Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder der Reallast, die eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält, nicht ohne die Zustimmung des Grundstückseigentümers erfolgen.

## **§ 10**

(1) Das Erbbaurecht kann nur zur ausschließlich ersten Rangstelle bestellt werden; der Rang kann nicht geändert werden. Rechte, die zur Erhaltung der Wirksamkeit gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs der Eintragung nicht bedürfen, bleiben außer Betracht.

## **§ 12**

(1) Das auf Grund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk gilt als wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts. Das gleiche gilt für ein Bauwerk, das bei der Bestellung des Erbbaurechts schon vorhanden ist. Die Haftung des Bauwerks für die Belastungen des Grundstücks erlischt mit der Eintragung des Erbbaurechts im Grundbuch.

(2) Die §§ 94 und 95 des Bürgerlichen Gesetzbuchs finden auf das Erbbaurecht entsprechende Anwendung; die Bestandteile des Erbbaurechts sind nicht zugleich Bestandteile des Grundstücks.

(3) Erlischt das Erbbaurecht, so werden die Bestandteile des Erbbaurechts Bestandteile des Grundstücks.

## **§ 28**

Die Entschädigungsforderung haftet auf dem Grundstück an Stelle des Erbbaurechts und mit dessen Rang.

## **Grundbuchordnung**

### **§ 19**

Eine Eintragung erfolgt, wenn derjenige sie bewilligt, dessen Recht von ihr betroffen wird.

### **§ 20**

Im Falle der Auflassung eines Grundstücks sowie im Falle der Bestellung, Änderung des Inhalts oder Übertragung eines Erbbaurechts darf die Eintragung nur erfolgen, wenn die erforderliche Einigung des Berechtigten und des anderen Teils erklärt ist.

### **§ 29**

(1) Eine Eintragung soll nur vorgenommen werden, wenn die Eintragungsbewilligung oder die sonstigen zu der Eintragung erforderlichen Erklärungen durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden. Andere Voraussetzungen der Eintragung bedürfen, soweit sie nicht bei dem Grundbuchamt offenkundig sind, des Nachweises durch öffentliche Urkunden.

(3) Erklärungen oder Ersuchen einer Behörde, auf Grund deren eine Eintragung vorgenommen werden soll, sind zu unterschreiben und mit Siegel oder Stempel zu versehen.

## **Insolvenzordnung**

### **§ 106 Vormerkung**

(1) Ist zur Sicherung eines Anspruchs auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück des Schuldners oder an einem für den Schuldner eingetragenen Recht oder zur Sicherung eines Anspruchs auf Änderung des Inhalts oder des Ranges eines solchen Rechts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen, so kann der Gläubiger für seinen Anspruch Befriedigung aus der Insolvenzmasse verlangen. Dies gilt auch, wenn der Schuldner dem Gläubiger gegenüber weitere Verpflichtungen übernommen hat und diese nicht oder nicht vollständig erfüllt sind.

(2) Für eine Vormerkung, die im Schiffsregister, Schiffsbauregister oder Register für Pfandrechte an Luftfahrzeugen eingetragen ist, gilt Absatz 1 entsprechend.

## **Zivilprozessordnung**

### **§ 794 Weitere Vollstreckungstitel**

(1) Die Zwangsvollstreckung findet ferner statt:

5. aus Urkunden, die von einem deutschen Gericht oder von einem deutschen Notar innerhalb der Grenzen seiner Amtsbefugnisse in der vorgeschriebenen Form aufgenommen sind, sofern die Urkunde über einen Anspruch errichtet ist, der einer vergleichweisen Regelung zugänglich, nicht auf Abgabe einer Willenserklärung gerichtet ist und nicht den Bestand eines

Mietverhältnisses über Wohnraum betrifft, und der Schuldner sich in der Urkunde wegen des zu bezeichnenden Anspruchs der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen hat;

(2) Soweit nach den Vorschriften der §§ 737, 743, des § 745 Abs. 2 und des § 748 Abs. 2 die Verurteilung eines Beteiligten zur Duldung der Zwangsvollstreckung erforderlich ist, wird sie dadurch ersetzt, dass der Beteiligte in einer nach Absatz 1 Nr. 5 aufgenommenen Urkunde die sofortige Zwangsvollstreckung in die seinem Recht unterworfenen Gegenstände bewilligt.

#### **§ 800 Vollstreckbare Urkunde gegen den jeweiligen Grundstückseigentümer**

(1) Der Eigentümer kann sich in einer nach § 794 Abs. 1 Nr. 5 aufgenommenen Urkunde in Ansehung einer Hypothek, einer Grundschuld oder einer Rentenschuld der sofortigen Zwangsvollstreckung in der Weise unterwerfen, dass die Zwangsvollstreckung aus der Urkunde gegen den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks zulässig sein soll. Die Unterwerfung bedarf in diesem Fall der Eintragung in das Grundbuch.

#### **§ 851 Nicht übertragbare Forderungen**

(2) Eine nach § 399 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht übertragbare Forderung kann insoweit gepfändet und zur Einziehung überwiesen werden, als der geschuldete Gegenstand der Pfändung unterworfen ist.

#### **§ 857 Zwangsvollstreckung in andere Vermögensrechte**

(3) Ein unveräußerliches Recht ist in Ermangelung besonderer Vorschriften der Pfändung insoweit unterworfen, als die Ausübung einem anderen überlassen werden kann.