

**DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN**

Sachverständiger für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Graf-Gumprecht-Straße 22 ☎ 0 28 02 / 94 85 05  
46519 Alpen 📠 0 28 02 / 94 85 06



---

# Rechte und Lasten an Grundstücken

---

✉ [INFO@THEUSSEN-SACHVERSTAENDIGER.DE](mailto:INFO@THEUSSEN-SACHVERSTAENDIGER.DE)  
[HTTP://WWW.THEUSSEN-SACHVERSTAENDIGER.DE](http://WWW.THEUSSEN-SACHVERSTAENDIGER.DE)

Bankverbindung: Volksbank Niederrhein eG, Kto.-Nr.: 107 401 016, BLZ: 354 611 06



---

## Inhaltsverzeichnis

### 0. EINFÜHRUNG

#### 1. GESETZLICHE BESCHRÄNKUNGEN DES GRUNDEIGENTUMS

##### 1.1 AUSZÜGE AUS DEM BGB

#### 2. BESCHRÄNKT DINGLICHE RECHTE

##### 2.1 NUTZUNGSRECHTE

###### 2.1.1 Der Nießbrauch

###### 2.1.2 Grunddienstbarkeiten

###### 2.1.3 Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten

##### 2.2 VERFÜGUNGS- UND ERWERBSRECHTE

###### 2.2.1 Vormerkung/Auflassungsvormerkung

###### 2.2.2 Vorkaufsrecht

###### 2.2.3 Kaufoption

##### 2.3 SICHERUNGS- UND VERWERTUNGSRECHT

###### 2.3.1 Hypothek

###### 2.3.2 Grundschuld

###### 2.3.3 Reallasten

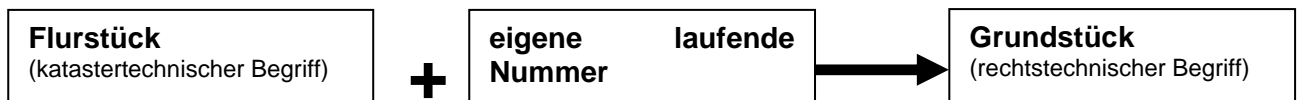
#### 3. GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE



## 0. EINFÜHRUNG

Grundstücksrechte werden im 3. Buch (Teil „Sachenrecht“) des BGB behandelt. In diesem Teil sind die Regelungen über das Eigentum an Grundstücken und über Rechte und Belastungen an Grundstücken enthalten.

Ein Grundstück im Rechtssinne ist ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, welcher im Grundbuch unter einer eigenen Nummer eingetragen ist. Jedes Grundstück besteht aus mindestens einem Flurstück, es kann aber auch aus mehreren Flurstücken zusammengesetzt sein.

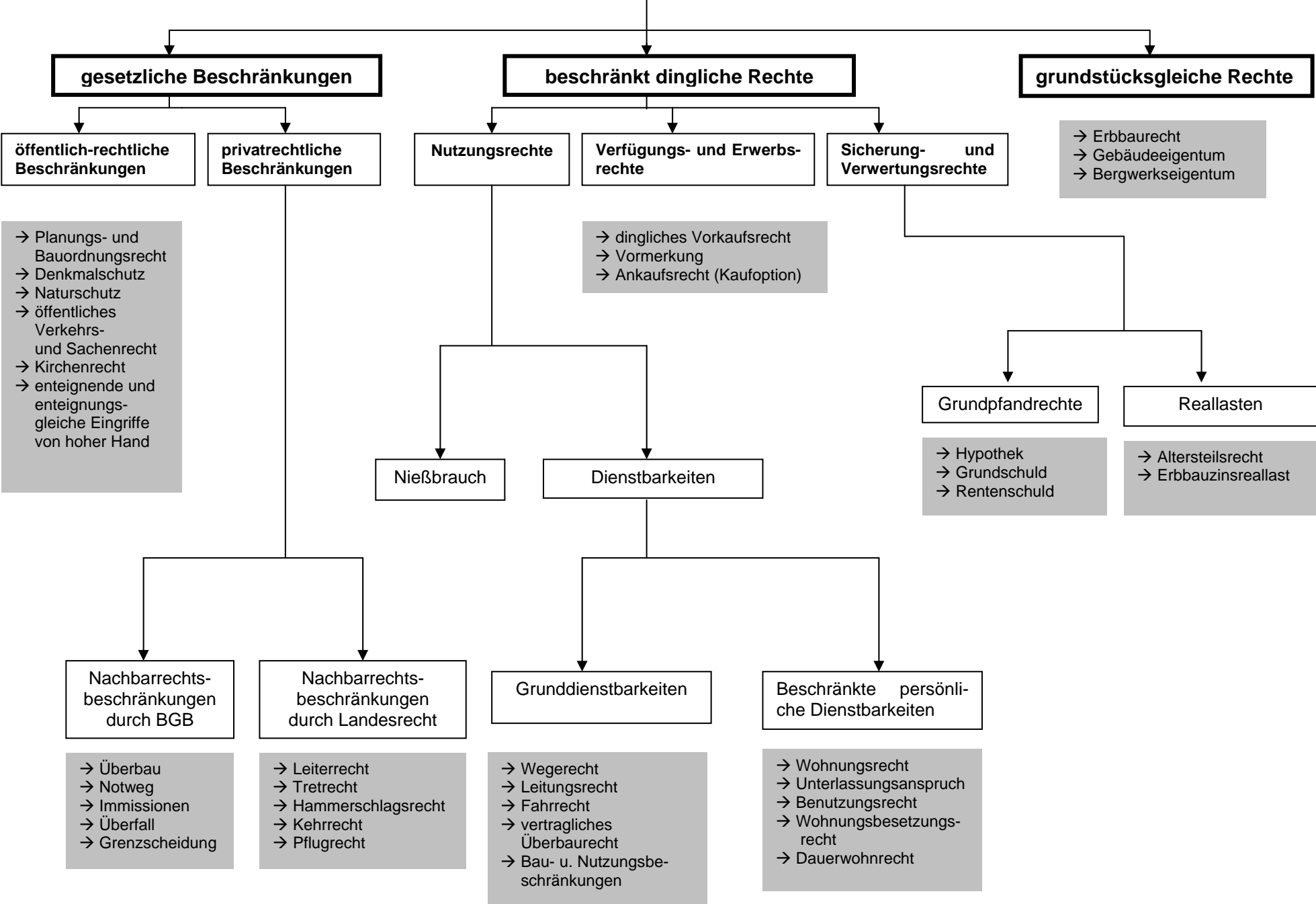


Alle Rechtsverhältnisse an Grund und Boden werden im Grundbuch dargelegt. Das Grundbuch ist ein Bestandsverzeichnis und wird (mit Ausnahme von Baden-Württemberg) bei den Amtsgerichten geführt. Für jedes Grundstück ist ein Grundbuchblatt angelegt.

Grundstücksrechte sind dingliche Rechte. Sie erfassen das Grundstück unmittelbar. Sie sind also mit dem Grundstück verbunden, unabhängig davon, wer der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ist. Das Eigentum an einem Grundstück stellt das **volle dingliche Recht**, das heißt, das unbeschränkte Recht an der „Sache“ Grundstück, dar.

Die übrigen Grundstücksrechte sind **grundstücksgleiche Rechte** und **beschränkt dingliche Rechte** oder **Rechte Dritter**. Die beschränkt dinglichen Rechte vermitteln jeweils nur Ausschnitte des Vollrechts.

# Rechte und Lasten an Grundstücken



## 1. GESETZLICHE BESCHRÄNKUNGEN DES GRUNDEIGENTUMS

Die gesetzlichen Beschränkungen des Grundeigentums gliedern sich in **privatrechtliche** und **öffentlich-rechtliche Beschränkungen**.

Die privatrechtlichen Beschränkungen setzen dem Eigentum Schranken gegenüber dem Eigentum des Nachbarn, während die öffentlich rechtlichen Beschränkungen Normen zur Sozialpflichtigkeit des Eigentums bilden.

Bei den privatrechtlichen Nachbarrechtsbeschränkungen ist eine Wertminderung des belasteten Grundstücks lediglich bei Überbau oder beim Notwegerecht anzunehmen. Die übrigen nachbarrechtlichen Beschränkungen, sei es nach dem BGB oder dem Landesrecht, haben keinen oder nur unwesentlichen Einfluß auf den Verkehrswert nach § 194 BauGB.

### 1.1 Auszüge aus dem BGB

#### **§ 906 BGB (Zuführung unwägbarer Stoffe)**

- (1) *Der Eigentümer eines Grundstücks kann die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusch, Erschütterungen und ähnliche von einem anderen Grundstück ausgehende Einwirkungen insoweit nicht verbieten, als die Einwirkung die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. Eine unwesentliche Beeinträchtigung liegt in der Regel vor, wenn die in Gesetzen oder Rechtsverordnungen festgelegten Grenz- oder Richtwerte von den nach diesen Vorschriften ermittelten und bewerteten Einwirkungen nicht überschritten werden. Gleiches gilt für Werte in allgemeinen Verwaltungsvorschriften, die nach § 48 des Bundesimmissionsschutzgesetzes erlassen worden sind und den Stand der Technik wiedergeben.*
- (2) *Das gleiche gilt insoweit, als eine wesentliche Beeinträchtigung durch eine ortsübliche Benutzung des anderen Grundstücks herbeigeführt wird und nicht durch Maßnahmen verhindert werden kann, die Benutzer dieser Art wirtschaftlich zumutbar sind. Hat der Eigentümer hier-nach eine Einwirkung zu dulden, so kann er von dem Benutzer des anderen Grundstücks einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen, wenn die Einwirkung eine ortsübliche Benutzung seines Grundstücks oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt.*
- (3) *Die Zuführung durch eine besondere Leitung ist unzulässig.*

#### **§ 911 BGB (Überfall)**

*Früchte, die von einem Baume oder einem Strauche auf ein Nachbargrundstück hinüberfallen, gelten als Früchte dieses Grundstücks. Diese Vorschrift findet keine Anwendung, wenn das Nachbargrundstück dem öffentlichen Gebrauche dient.*

#### **§ 912 BGB (Überbau; Duldungspflicht)**

- (1) *Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne das ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.*
- (2) *Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.*

## **§ 913 BGB (Zahlung der Überbaurente)**

- (1) Die Rente für den Überbau ist dem jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks von dem jeweiligen Eigentümer des anderen Grundstücks zu entrichten.*
- (2) Die Rente ist jährlich im voraus zu entrichten.*

## **§ 914 BGB (Rang, Eintragung und Erlöschung der Rente)**

- (1) Das Recht auf die Rente geht allen Rechten an dem belasteten Grundstück, auch den älteren, vor. Es erlischt mit der Beseitigung des Überbaues.*
- (2) Das Recht wird nicht in das Grundbuch eingetragen. Zum Verzicht auf das Recht sowie die Feststellung der Höhe der Rente durch Vertrag ist die Eintragung erforderlich.*
- (3) Im übrigen finden die Vorschriften Anwendung, die für eine zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks bestehende Reallasten gelten.*

## **§ 915 BGB (Abkauf)**

- (1) Der Rentenberechtigte kann jederzeit verlangen, dass der Rentenpflichtige ihm gegen Übertragung des Eigentums an dem überbauten Teile des Grundstücks den Wert ersetzt, den dieser Teil zur Zeit der Grenzüberschreitung gehabt hat. Macht er von dieser Befugnis Gebrauch, so bestimmen sich die Rechte und Verpflichtungen beider Teile nach den Vorschriften über den Kauf.*
- (2) Für die Zeit bis zur Übertragung des Eigentums ist die Rente fortzuentrichten.*

## **§ 916 BGB (Beeinträchtigung von Erbbaurecht oder Dienstbarkeit)**

Wird durch den Überbau ein Erbbaurecht oder eine Dienstbarkeit an dem Nachbargrundstücke beeinträchtigt, so finden zugunsten des Berechtigten die Vorschriften der §§ 912 bis 914 entsprechende Anwendung.

## **§ 917 BGB (Notweg)**

- (1) Fehlt einem Grundstücke die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichen Falles durch Urteil bestimmt.*
- (2) Die Nachbarn, über deren Grundstücke der Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen. Die Vorschriften des § 912, Abs.2 Satz2 und der §§ 913, 914, 916 finden entsprechende Anwendung.*

## **§ 918 BGB (Ausschluß des Notwegerechts)**

- (1) Die Verpflichtung zur Duldung des Notwegs tritt nicht ein, wenn die bisherige Verbindung des Grundstücks mit dem öffentlichen Wege durch eine willkürliche Handlung des Eigentümers aufgehoben wird.*
- (2) Wird infolge der Veräußerung eines Teiles des Grundstücks der veräußerte oder der zurückbehaltene Teil von der Verbindung mit dem öffentlichen Wege abgeschnitten, so hat der Eigentümer desjenigen Teiles, über welchen die Verbindung bisher stattgefunden hat, den Notweg dulden. Der Veräußerung eines Teiles steht die Veräußerung eines von mehreren demselben Eigentümer gehörenden Grundstücken gleich.*

## 2. BESCHRÄNKT DINGLICHE RECHTE

Unter den beschränkt dinglichen Rechten werden Nutzungsrechte, Verfügungs- und Erwerbsrechte sowie Sicherungs- und Verwertungsrechte verstanden. Gemeinsam ist den beschränkt dinglichen Rechten, dass diese immer ein Grundstück belasten. Der Eigentümer des Grundstücks hat allerdings Duldungs- oder Unterlassungspflicht; diese Verpflichtungen treffen ihn jedoch nur, solange er Eigentümer des Grundstücks ist, also mittelbar. Der Käufer eines belasteten Grundstück erwirbt die Belastung mit.

### 2.1 Nutzungsrechte

Das Gesetz faßt die Nutzungsrechte unter dem Oberbegriff **Dienstbarkeiten** zusammen, wobei dem **Nießbrauch** eine besondere Bedeutung zugewandt wird.

Ob ein Nießbrauch, eine Grunddienstbarkeit oder eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit vereinbart wurde, ist durch Auslegung zu ermitteln. Im Grundbuch wird der jeweilige Typus nicht immer benannt.

Es ist daher ratsam, neben dem Grundbuch auch die **Grundakte** einzusehen, in welcher die Verträge aufbewahrt werden.

#### 2.1.1 Der Nießbrauch

Der Nießbrauch ist ein umfassendes Nutzungsrecht, welches eine bestimmte Person (den Nießbraucher) berechtigt, aus einem fremden Gegenstand sämtlichen Nutzen zu ziehen. Es ist ein persönliches, unvererbbares und nicht veräußerbares Recht, welches im allgemeinen mit dem Tode des Berechtigten erlischt. Der Nießbrauchsberechtigte ist zwingend eine natürliche oder juristische Person. Eine unpersönliche Bestellung eines Nießbrauchs, etwa zugunsten des Eigentümers des benachbarten Grundstücks, ist unmöglich.

Kennzeichen des Nießbrauchs sind:

- ein umfassendes Nutzungsrecht
- unter Ausschluß des Eigentümers
- die Bindung dieses Rechts an eine Person
- Bewirtschaftungsgebot
- Veränderungsverbot

Die Einräumung eines umfassenden Nutzungsrechts beinhaltet, dass der Nießbrauch nur an dem ganzen Grundstück bestellt werden kann. Die Einräumung eines Nießbrauchs an einem Miteigentumsanteil nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist ebenfalls zulässig.

Der Berechtigte kann das Grundstück wie ein Eigentümer nutzen, insbesondere ist der Nießbraucher zur Vermietung und Verpachtung des Grundstücks berechtigt.

Der Nießbrauchsberechtigte hat die bisherige Bestimmung des Grundstücks aufrechtzuerhalten und das Grundstück ordnungsgemäß zu bewirtschaften. Aus dem Bewirtschaftungsgebot folgt gleichzeitig das Verbot, das Grundstück umzugestalten oder zu verändern. Dem Nießbraucher stehen alle Einnahmen aus dem Grundstück zu, er hat dafür alle durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks entstehenden Kosten und Lasten zu tragen. Der Nießbrauch wird häufig bei der Erbfolge eingeräumt.

## 2.1.2 Grunddienstbarkeiten

Grunddienstbarkeiten sind dingliche Rechte an fremden Grundstücken zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks. Wesentlich für die Grunddienstbarkeit ist, dass sie die Befugnisse des Eigentümers des dienenden Grundstücks insoweit einschränkt, als das er etwas zu dulden oder zu lassen hat. Die Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch in Abtlg. II des dienenden Grundstücks eingetragen, kann allerdings auch im Grundbuch des herrschenden Grundstücks eingetragen werden. Die Definition der Grunddienstbarkeit ist im § 1018 ff. BGB geregelt:

### **§ 1018 BGB (Begriff 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 Rechtes ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigentum an dem belasteten Grundstücke dem anderen Grundstücke gegenüber ergibt (Grunddienstbarkeit).*

Demnach gibt die Grunddienstbarkeit drei Möglichkeiten zur Einwirkung auf ein anderes Grundstück:

- das Recht zur **Benutzung** (z. B. Wegerecht, Leitungsrecht, Fensterrecht, Lichtrecht).
- der Anspruch auf **Nutzungsunterlassung** (z.B. Sicherung der Aussicht durch Bebauungseinschränkung)
- der Ausschluß nachbarschaftsrechtlicher Befugnisse (z.B. die Pflicht zur Duldung sonst unzulässiger Immissionen)

**Niemals** kann die Grunddienstbarkeit auf ein **positives Handeln** des belasteten Eigentümers gerichtet sein (Brauereirechte).

## 2.1.3 Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten

Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten sind dingliche Rechte an Grundstücke, die ihrem Inhalt nach Grunddienstbarkeiten sind, aber für eine bestimmte Person bestellt sind. Die Vorschriften über Grunddienstbarkeiten sind auf die beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten anwendbar. Im BGB heißt es hierzu:

### **§ 1090 BGB (Begriff Grunddienstbarkeit)**

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

Eine besondere Form der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit ist das Wohnungsrecht. Darunter versteht man das Recht, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluß des Eigentümers als Wohnung zu benutzen. Auf das Wohnungsrecht finden teilweise die Vorschriften des Nießbrauchs Anwendung.



## **§ 1093 BGB (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 Gebrauche der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen mitbenutzen.

Das auf das Wohnungseigentumsgesetz basierende **Dauerwohnrecht** ist ein dingliches Nutzungsrecht an einem fremden Grundstück, und zwar seiner rechtlichen Natur nach eine Dienstbarkeit und seiner wirtschaftlichen Natur nach eine Art verdinglichte Miete. Der Berechtigte ist auf beschränkte oder unbeschränkte Zeit zur ausschließlichen Nutzung einer bestimmten, in sich abgeschlossenen, Wohnung berechtigt. Das Dauerwohnrecht ist veräußerlich und vererblich; es ist eine wenig gebräuchliche Einrichtung und zwar deshalb, weil es im Falle einer Zwangsversteigerung nicht immer ausreichend abgesichert ist.

## **§ 31 WEG (Begriffsbestimmungen)**

- (1) *Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, unter Ausschluß des Eigentümers eine bestimmte Wohnung in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude zu bewohnen oder in anderer Weise zu nutzen (Dauerwohnrecht). Das Dauerwohnrecht kann auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks erstreckt werden, sofern die Wohnung wirtschaftlich die Hauptsache bleibt.*
- (2) *Ein Grundstück kann in der Weise belastete werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, unter Ausschluß des Eigentümers nicht zu Wohnzwecken dienende bestimmte Räume in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude zu nutzen (Dauernutzungsrecht).*
- (3) *Für das Dauernutzungsrecht gelten die Vorschriften über das Dauerwohnrecht entsprechend.*

## 2.2 Verfügungs- und Erwerbsrechte

### 2.2.1 Vormerkung/Auflassungsvormerkung

In der Praxis vergehen zwischen Abschluß des Verpflichtungsgeschäftes, der Auflassung und der Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch in der Regel mehrere Monate. Es besteht daher ein Bedürfnis des Erwerbers, den Anspruch auf Begründung und Übertragung von Grundstücksrechten zu sichern. Dem Interesse des Erwerbers dient es, wenn zu seinen Gunsten eine Vormerkung zur Sicherung eines schuldrechtlichen Anspruchs auf dingliche Rechtsänderung eingetragen wird (§§ 883, 588 BGB).

#### **§ 883 BGB (Wesen und Wirkung der Vormerkung)**

- (1) Zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechtes an einem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Rechte an einem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Rechte oder auf Änderung des Inhalts oder des Ranges eines solchen Rechtes kann eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen werden. Die Eintragung einer Vormerkung ist auch zur Sicherung eines künftigen oder eines bedingten Anspruchs zulässig.*
- (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 Konkursverwalter erfolgt.*
- (3) Der Rang des Rechtes, auf dessen Einräumung der Anspruch gerichtet ist, bestimmt sich nach der Eintragung der Vormerkung.*

Voraussetzung für das Entstehen einer Vormerkung ist:

- notarieller Kaufvertrag
- Bewilligung des Verpflichtenden, einstweilige Verfügung
- Eintragung der Vormerkung in das Grundbuchs

Durch die Vormerkung können alle gegenwärtigen, bedingten und künftigen Ansprüche, die noch nicht vollständig erfüllt sind, gesichert werden.

### 2.2.2 Vorkaufsrecht

Das dingliche Vorkaufsrecht aus den §§1094ff BGB berechtigt den Vorkaufsberechtigten im Falle des Verkaufs des Grundstücks durch den Eigentümer von diesem die Übereignung des Grundstücks zu den im Kaufvertrag mit dem Dritten vereinbarten Bedingungen, zu fordern.

#### **§ 1094 BGB (Begriff; subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht)**

- (1) Ein Grundstück kann in der Weise belastete werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, dem Eigentümer gegenüber zum Vorkaufe berechtigt ist.*
- (2) Das Vorkaufsrecht kann auch zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt werden.*

Das dingliche Vorkaufsrecht kann zugunsten einer Person oder zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt werden. Es berechtigt prinzipiell nur zum Eintritt in einen Kaufvertrag, der mit einem Dritten geschlossen wurde.

## 2.2.3 Kaufoption

Neben der Vormerkung als Sicherungsmittel und dem dinglichen Vorkaufsrecht wird in der Praxis gern ein Ankaufsrecht (Kaufoption) eingeräumt. Dieses Ankaufsrecht kann als einseitiges, bindendes Verkaufsangebot des Grundstückseigentümers oder ferner auch als Vorvertrag ausgestaltet sein, aus dem sich für einen Vertragspartner das Recht ergibt, den Abschluss eines Kaufvertrages zu verlangen. Der Erwerb kann durch Eintragung einer Vormerkung gesichert werden.

## 2.3 Sicherungs- und Verwertungsrecht

Der Eigentümer kann einem anderen die Befugnis einräumen, die Sache zu verwerten, wenn bestimmte Leistungen nicht erbracht werden. Diese Befugnis wird als Verwertungsrecht bezeichnet.

Es sind zu unterscheiden:

- Pfandrechte an beweglichen Sachen
- Grundpfandrechte
  - Hypothek
  - Grundschuld
  - Rentenschuld
- Reallasten
  - Altersteilsrecht
  - Erbbauzinsreallast

Gemeinsam ist diesen Rechten ihre Sicherungsfunktion. Insbesondere die Grundpfandrechte belasten das Eigentum in der Weise, dass der Eigentümer verpflichtet ist, aus dem Grundstück eine bestimmte Geldsumme zu zahlen. Der Eigentümer gibt zur Sicherung einer Forderung ein Pfand. Beahlt er nicht, so wird das Pfand verwertet. Der Gläubiger betreibt die Zwangsvollstreckung in der Sache.

### 2.3.1 Hypothek

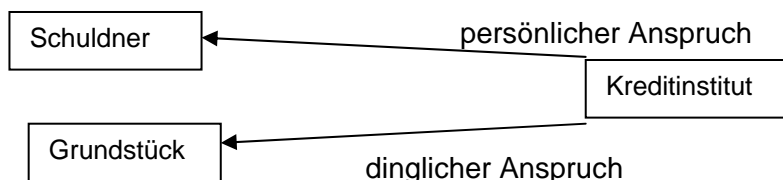
Die Hypothek ist ein Pfandrecht an einem Grundstück zur Sicherung einer Forderung.

#### § 1113 BGB (Begriff: Hypothek)

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

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

Die Hypothek ist **akzessorisch**, d. h., die Hypothek ist **unlöslich** mit der zugrundeliegenden Forderung verbunden (etwa aus einem Darlehensvertrag). Ohne diese Forderung kann eine Hypothek weder entstehen noch fortbestehen. Geht die Forderung unter, etwa weil der Schuldner die Forderung (das Darlehn) beglichen hat, so wandelt sich die Hypothek in eine Eigentümergrundschuld. Der Schuldner haftet nicht nur mit seinem Grundstück (**dingliche Haftung**) für die Erfüllung seiner Schuld, sondern auch mit seinem gesamten Vermögen (**persönliche Haftung**).



Die Hypothek hat kaum noch Bedeutung. Meist wird bei der Bestellung eines Grundpfandrechts nur noch eine Grundschuld bestellt.

## 2.3.2 Grundschuld

### § 1191 BGB (Begriff: Grundschuld)

- (1) *Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, 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.*

Die Grundschuld ist **nicht akzessorisch**. Sie ist abstrakt, d. h., losgelöst von einer zugrundeliegenden Forderung. Die Grundschuld bleibt somit nach teilweiser oder völligen Kreditbegleichung in voller Höhe bestehen. Die Grundschuld wird somit mit jeder Tilgungsrate zurückerworben und damit zu einer Eigentümergrundschuld. Aus der Grundschuld haftet dem Begünstigten **nur das Grundstück** (dingliche Haftung). Eine persönliche Haftung wie bei der Hypothek besteht nicht.

## 2.3.3 Reallasten

### § 1105 BGB (Begriff: subjektiv-dingliche Reallast)

- (1) *Ein Grundstück kann in der Weise belastete werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind (Reallast).*
- (2) *Die Reallast kann auch zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt werden.*

Bei der Reallast müssen sich Berechtigter und Grundstückseigentümer darüber einig sein, dass wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind. Inhalt der Leistungspflicht ist beispielsweise, dass dem Berechtigten Naturalleistungen wie Getreide, Fleisch, Kartoffeln, usw., Geldleistungen oder persönliche Dienste (Pflege) zur Verfügung gestellt werden. Der Gesamtumfang der Leistung ist ungewiss. Die Reallast kann auch zugunsten des Eigentümers eines anderen Grundstücks, also unpersönlich, eingetragen werden.

### **3. GRUNDSTÜCKSGLEICHE RECHTE**

Als eigentumsähnliches bzw. als **grundstücksgleiches Recht** wird insbesondere das **Erbbaurecht** bezeichnet. Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht auf oder unter einem Grundstück ein Bauwerk zu haben.

#### **§ 1012 BGB**

*Ein Grundstück kann in der Weise belastete 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).*

Der Erbbauberechtigte ist Eigentümer des Gebäudes. Das Recht, das Bauwerk auf dem fremden Grundstück zu haben, kann wie Grundeigentum veräußert und belastet werden. Für das Erbbaurecht wird im Grundbuch ein eigenes Grundbuchblatt angelegt. Das Erbbaurecht ist zeitlich begrenzt (meist auf 99 Jahre). Für das Recht ist vom Erbbauberechtigten ein Erbbauzins zu leisten.