

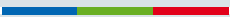
# **Berlin/Brandenburger Arbeitskreis für Insolvenzrecht e.V.**

**28. März 2018**

## **Sichtbare und unsichtbare Belastungen des Grundstücks**

Referent: Thomas Wuschek    Rechtsanwalt    MBA

Kanzlei SanExpert Rechtsanwalt, Gabelsbergerstr. 2, 46238 Bottrop  
Tel.-Nr.: 02041/76 57 61 73 E-Mail: [t.wuschek@sanexpert-rechtsanwalt.de](mailto:t.wuschek@sanexpert-rechtsanwalt.de)



# Agenda

1. Grunddienstbarkeiten
2. Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten
3. Nießbrauch
4. (Rück)Auflassungsvormerkung
5. Baulasten
6. Löschung einer sogen. „Schornsteinhypothek“
7. Reallasten
8. Allgemeine Checkliste zur Übersicht

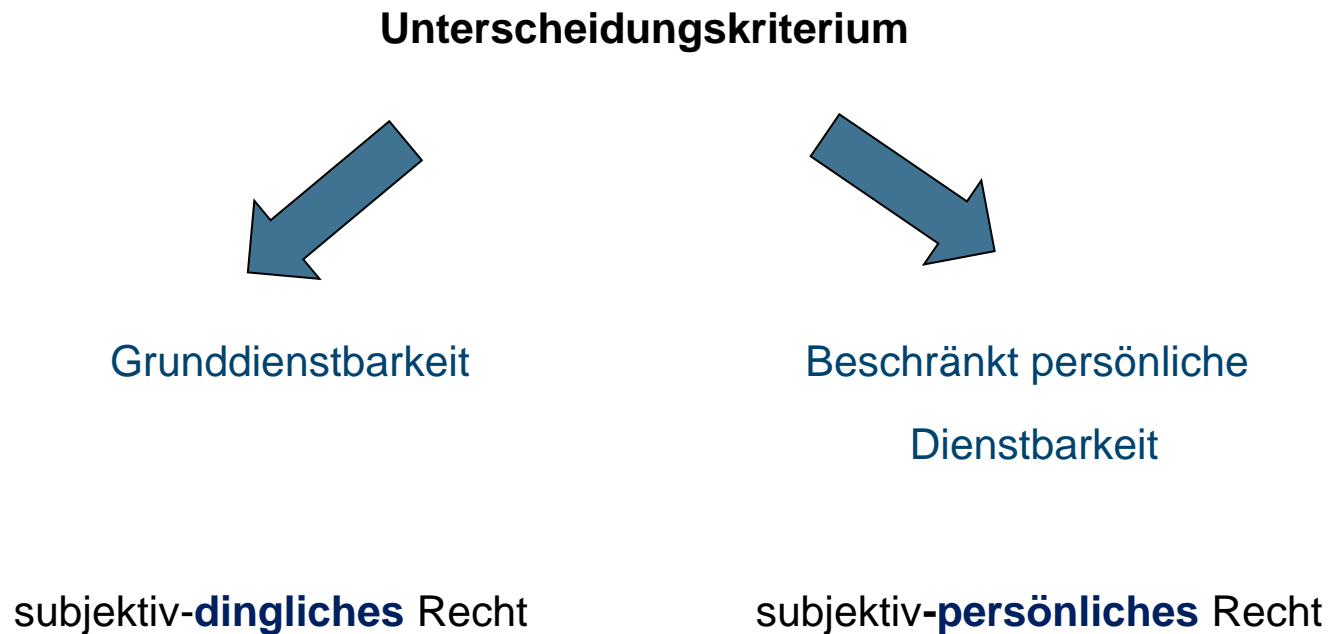
# 1. Grunddienstbarkeiten

## a.) Definition für die Grunddienstbarkeit

Ein Grundstück kann zu Gunsten des Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, dass

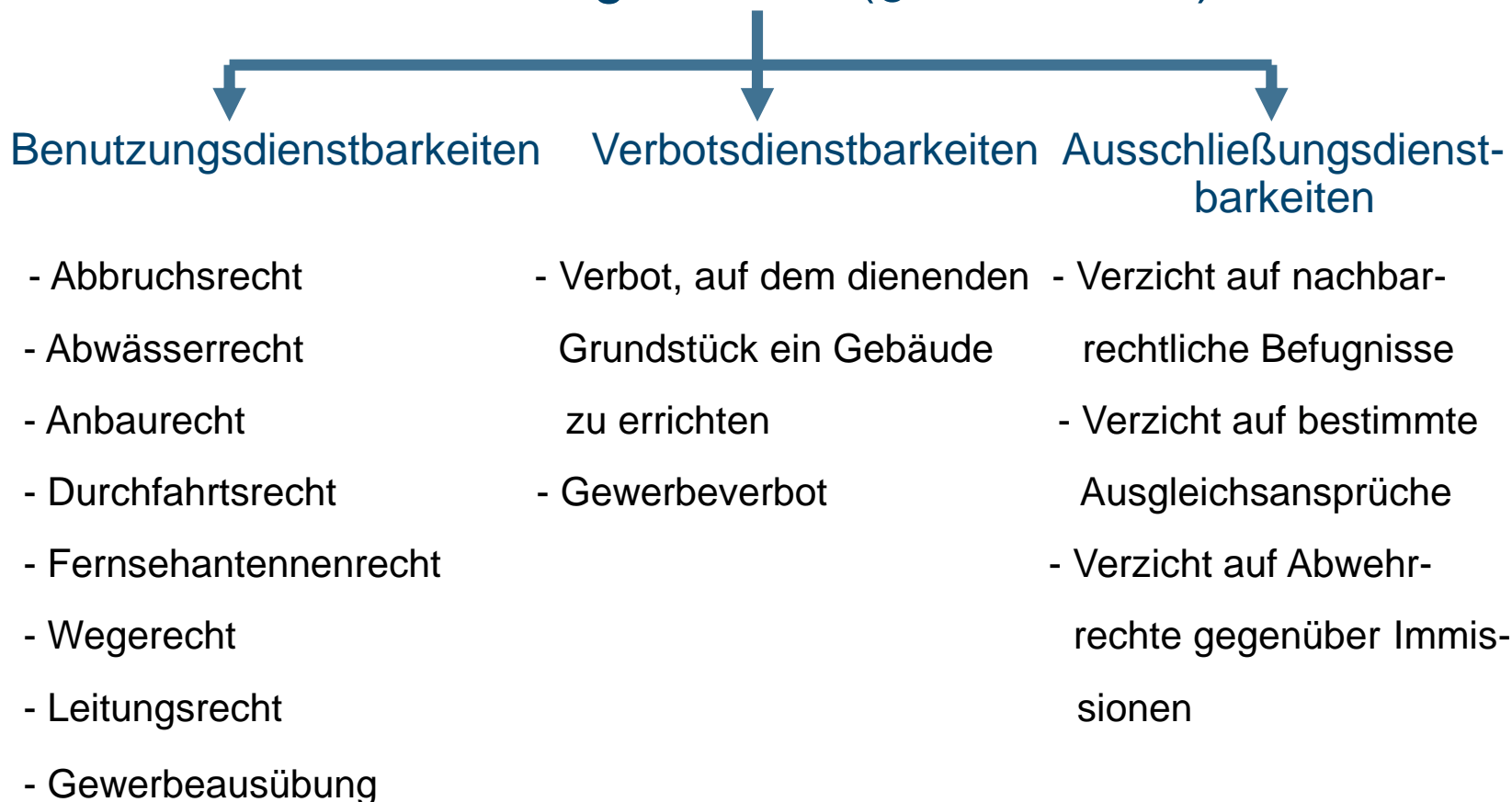
- **dieser das Grundstück benutzen darf,**
- **auf dem Grundstück bestimmte Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen,**
- **die Ausübung eines Rechtes ausgeschlossen ist.**

## b.) Abgrenzung zur beschränkt persönlichen Dienstbarkeit



## c.) Beispiele für Grunddienstbarkeiten

### Erscheinungsformen (§ 1018 BGB)



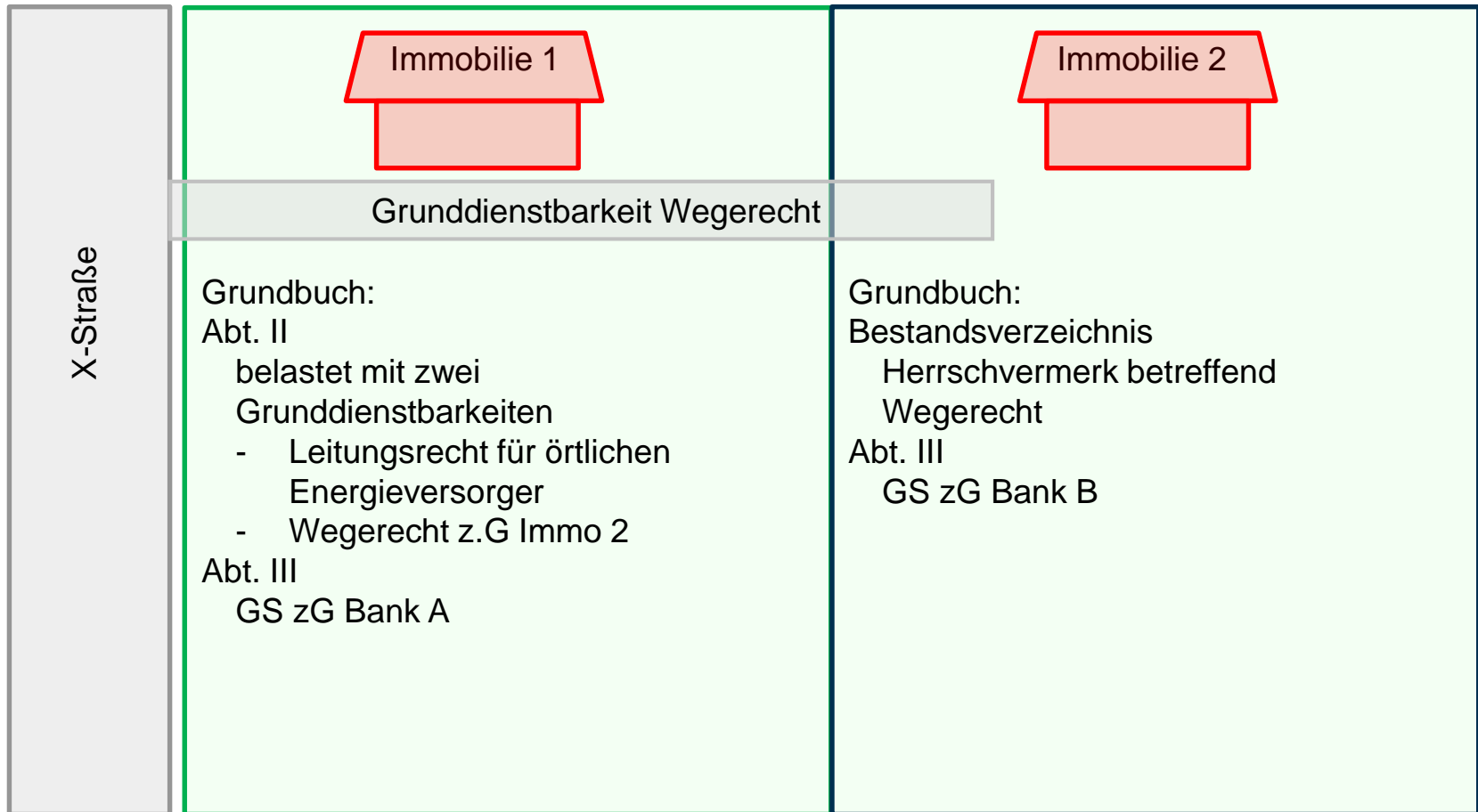
## d.) Dienendes und herrschendes Grundstück

- Grunddienstbarkeit (Grdbkt.) wird vom Eigentümer des belasteten Grundstücks (**dienenden Grundstücks**) zu Gunsten des Eigentümers des bevorrechtigten Grundstücks (**herrschenden Grundstücks**) bestellt.
- Grdbkt. gewährt Vorteil für den Eigentümer des herrschenden Grundstücks.
- Für die Löschung der Grunddienstbarkeit reicht grundsätzlich die Bewilligung des **Berechtigten** (= Eigentümer des herrschenden Grundstücks).
- Grdbkt. kann nur mit **Zustimmung des Grundpfandgläubigers** gelöscht werden, es sein denn,
  - dessen Recht wird durch die Aufhebung nicht berührt (§ 21 GBO iVm § 876 Abs. 2 BGB)
  - dessen Vorteil ist endgültig weggefallen

## d.) Dienendes und herrschendes Grundstück

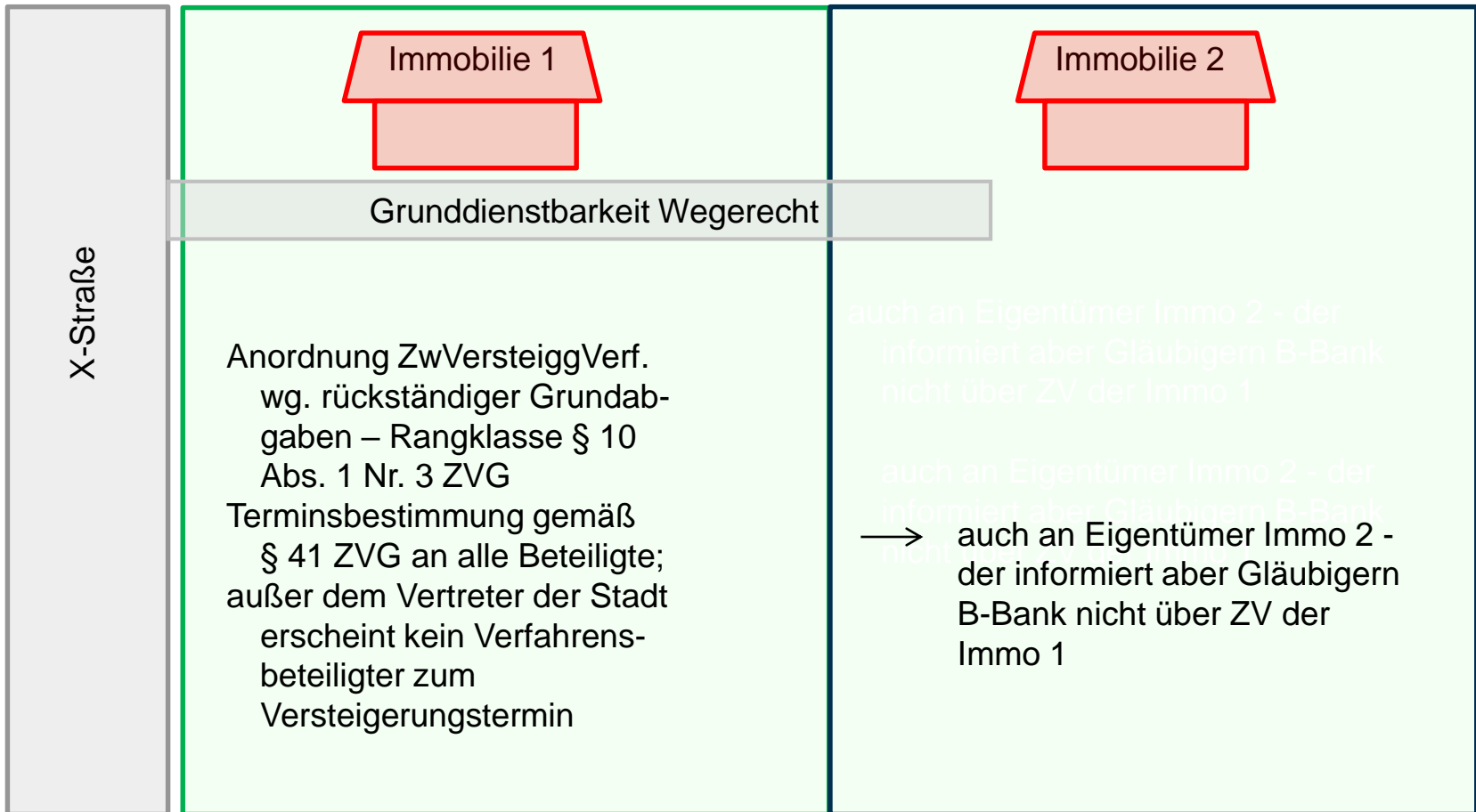
- Achtung: ist Dienstbarkeit für Bewertung des belasteten Grundstücks (Grdst.) wichtig (z.B. Zufahrtsrecht), dann wichtig, dass Dienstbarkeit
  - sowohl beim **dienenden Grdst.** (in Abteilung II)
  - als auch beim **herrschenden Grdst.** (im Bestandverzeichnis) vermerkt wird.
- **VORSICHT:** ist sichergestellt, dass Veränderungen des dienendes Grundstücks bekannt werden ?
  - Zustellungsvollmacht für alle Benachrichtigungen nach § 55 GBO oder
  - Abtretung des Auskunftsanspruchs des Eigentümers

## e.) Grunddienstbarkeit - Fallbeispiel

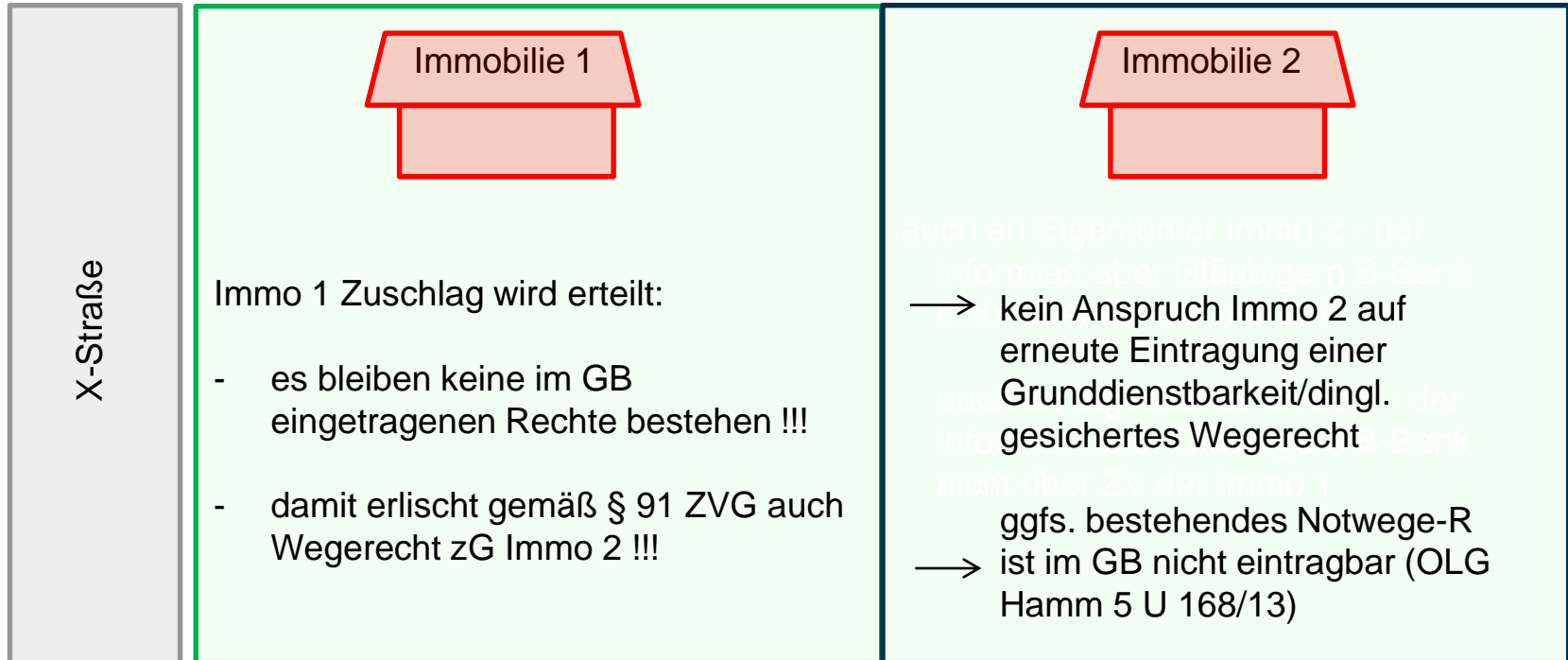




## e.) Grunddienstbarkeit - Fallbeispiel



## e.) Grunddienstbarkeit - Fallbeispiel



Lösungsmöglichkeit: Zustellungsvollmacht des Eigentümers der Immo 2 ?

- privatrechtl. VM gegenüber GBA (§ 55 GBO) – Achtung: Zustellung kann, muss nicht an BV erfolgen
- § 5 ZVG – ZustellVM muss Vollstreckungsgericht (nicht nur GBA) bekannt sein; auch hier: ZU kann, muss aber nicht an Bevollmächtigten erfolgen

..... Eintragung einer Baulast „Wegerecht“

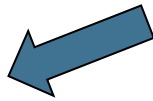
## **2. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit**

### **a.) Definition für die beschränkte persönliche Dienstbarkeit**

Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass der Berechtigte das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder dass ihm eine sonstige Befugnis zusteht, die den Inhalt einer Grunddienstbarkeit bilden kann.

## b.) Abgrenzung zum Nießbrauch

Unterscheidungskriterium

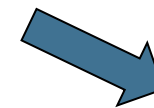


**Beschränkte persönliche**

**Dienstbarkeit**



Dem Berechtigten werden nur bestimmte, im Einzelfall näher bezeichnete Nutzungen des Grundstücks übertragen.



**Nießbrauch**



Dem Berechtigten werden sämtliche Nutzungsrechte übertragen.

## c.) Dingliches Wohnrecht

Es kann ein Recht bestellt werden, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen.

Entspricht der häufigsten Form der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit.

Grundsatz für die Beleihung:

Vorrangeinräumung zu Gunsten des Grundpfandrechtes erforderlich, da ein vorrangiges Wohnrecht die Verwertung des Grundstücks nahezu unmöglich machen kann.

## c.) Dingliches Wohnrecht - notarieller Kaufvertrag

**Der Kaufpreis beträgt EUR 90.000,00 ( in Worten neunzigtausend Euro )**

Der Kaufpreis ist wie folgt fällig und zahlbar:

- a) In Höhe von EUR 7.500,00 wird dem Verkäufer bis spätestens 30.Nov. 2008 ein Teilbetrag auf ein von ihm schriftlich mitzuteilendes Konto überwiesen, mit der Auflage davon die oben genannte Balkonsanierung zu begleichen.
- b) Der verbleibende Teilbetrag von EUR 82.500,00 wird mit einem im Grundbuch eingetragenen 25 jähriges Mietrecht verrechnet.
- c) Der Mietzins beträgt 5,25 % per anno gerechnet auf die auszahlenden EUR 7.500,00 / somit monatlich EUR 33,00 und ist für 18 Jahre festgeschrieben.
- j) Nach Ablauf der Wohnoption kann das Objekt wieder zu dem damaligen Kaufpreis von EUR 90.000,00 zuzüglich der noch verbleibenden Investitionsdarlehenssumme von den im Grundbuch eingetragenen Nutzern vorkaufrechtlich zurück erworben werden.

## c.) Dingliches Wohnrecht - Absicherung im Grundbuch

Zweite Abteilung (Spalten 1 bis 3)		
LNrE	LNrG	Lasten und Beschränkungen
4	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht) für a) <input type="text"/> b) <input type="text"/> als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Vorbehalten bleibt der Vorrang für noch einzutragende Grundpfandrechte bis zu einer Höhe von 45.000,- Euro nebst bis zu 20 % Jahreszinsen und bis zu 10 % Nebenleistungen.
5	1	Workaufsrecht für alle Verkaufsfälle für a) <input type="text"/> b) <input type="text"/> Vorbehalten bleibt der Vorrang für noch einzutragende Grundpfandrechte bis zu einer Höhe von 45.000,- Euro nebst bis zu 20 % Jahreszinsen und bis zu 10 % Nebenleistungen.

## d.) Wettbewerbsbeschränkende Dienstbarkeiten

- Die Bestellung dient zur Sicherung von Wettbewerbs- und Verkaufsbeschränkungen.
- Diese Dienstbarkeiten finden sich insbesondere im Bereich des Brauerei- und Gastwirtschaftsgewerbes sowie des Kraftfahrzeug- und Tankstellengewerbes.
- Ziel: Die Lieferanten sichern sich dagegen ab, dass der Belieferte auch zu Konkurrenzunternehmen in Geschäftsbeziehungen tritt.



## d.) Wettbewerbsbeschränkende Dienstbarkeiten

### Tankstellenrechte

Den Treibstoffgesellschaften steht als Berechtigte der Dienstbarkeit das Recht zu, auf dem Grundstück Motorentreib- und Schmierstoffe zu lagern und zu vertreiben sowie eine Tankanlage zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben sowie die Ausübung der Dienstbarkeit einem Dritten zu überlassen.

## d.) Wettbewerbsbeschränkende Dienstbarkeiten

**Praxis:** Die Mineralölgesellschaften verlangen in der Regel ausschließlich eine erstrangige Dienstbarkeit

- Erhalt einer Ausbietungsgarantie von dem Dienstbarkeitsberechtigten bzw.
- Vereinbarung einer Bewertungserklärung bzw.
- Eintragung eines Höchstbetrages nach § 882 BGB.

## e.) Leitungsduldungsrechte

Darunter sind die Rechte von Elektrizitätsversorgungsunternehmen und Ölgesellschaften zu verstehen, Hochspannungsleitungen, Öl-, Gas-, Fernwärme- und Fernwasserleitungen zu verlegen.

### Beispiel:

Das Recht, Drähte für Hochspannungsleitungen über ein Grundstück leiten zu dürfen, umfasst in der Regel auch das Recht, Leitungsmaste, u.U. auch ein Transformatorenhaus auf dem Grundstück zu errichten.

Das Leitungsduldungsrecht stellt eine gewisse Wertminderung des Beleihungsobjektes dar. Der Einfluss auf die Beleihungswertermittlung ist einzelfallabhängig.

## f.) Verwertung bei bestehenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten

- In der Zwangsversteigerung:
  - Hereinnahme einer Bewertungserklärung
  - Bei Fehlen einer Bewertungserklärung: Der Ersatz für eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit erfolgt durch Zahlung einer Geldrente, die dem Jahreswert des Rechtes gleichkommt. Der Betrag ist für drei Monate vor auszuzahlen.

## f.) Verwertung bei bestehenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten

- In der Zwangsverwaltung:

Sichert die beschränkte persönliche Dienstbarkeit den Besitz an dem Grundstück, so wird dadurch die Anordnung der Zwangsverwaltung nicht unzulässig.

Die Rechte des Berechtigten aus der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit bleiben jedoch bestehen (Besitz und Nutzungen).

Der Zwangsverwalter ist auf die Ausübung der Rechte beschränkt, die der Eigentümer gegenüber dem Berechtigten besitzt.

## **g.) Fallbeispiel für beschränkte persönliche Dienstbarkeit betreffend Wasserleitungsrecht**

Die Gemeinde Hof hat auf dem ihr gehörenden Grundstück Flst-Nr. 16, Grundbuch von Hof (Band 1) Blatt 16, eine neue Wasserversorgungsanlage errichtet, zu der auch ein Wasserbehälter gehört.

Von diesem Behälter aus führt eine Rohrleitung in das Neubaugebiet der Gemeinde Hof, welche durch die Grundstücke Flst-Nr. 18, 20, 22, 24 geht. Die Eigentümer der vorgenannten Grundstücke gestatten der Gemeinde Hof, die 1,5 Meter unter die Erdoberfläche kommende Rohrleitung in ihre Grundstücke einzulegen und dauernd dort zu belassen. Den von der Gemeinde Hof schriftlich beauftragten Personen ist es jederzeit gestattet, die belasteten Grundstücke zum Zwecke der Inspektion, Wartung oder Vornahme von Reparaturen und sonstigen Arbeiten an der Rohrleitung einschließlich deren Erneuerung zu betreten und aufgraben zu lassen. Der vorher bestehende Zustand ist auf Kosten der Gemeinde wieder herzustellen und ein den Grundstückseigentümern dadurch entstehender Schaden ist ihnen von der Gemeinde Hof jeweils zu ersetzen.

Die Eigentümer der vorbezeichneten Grundstücke bewilligen und beantragen die Eintragung der Wasserleitungsrechte als beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Hof und zu Lasten ihrer Grundstücke im Grundbuch.

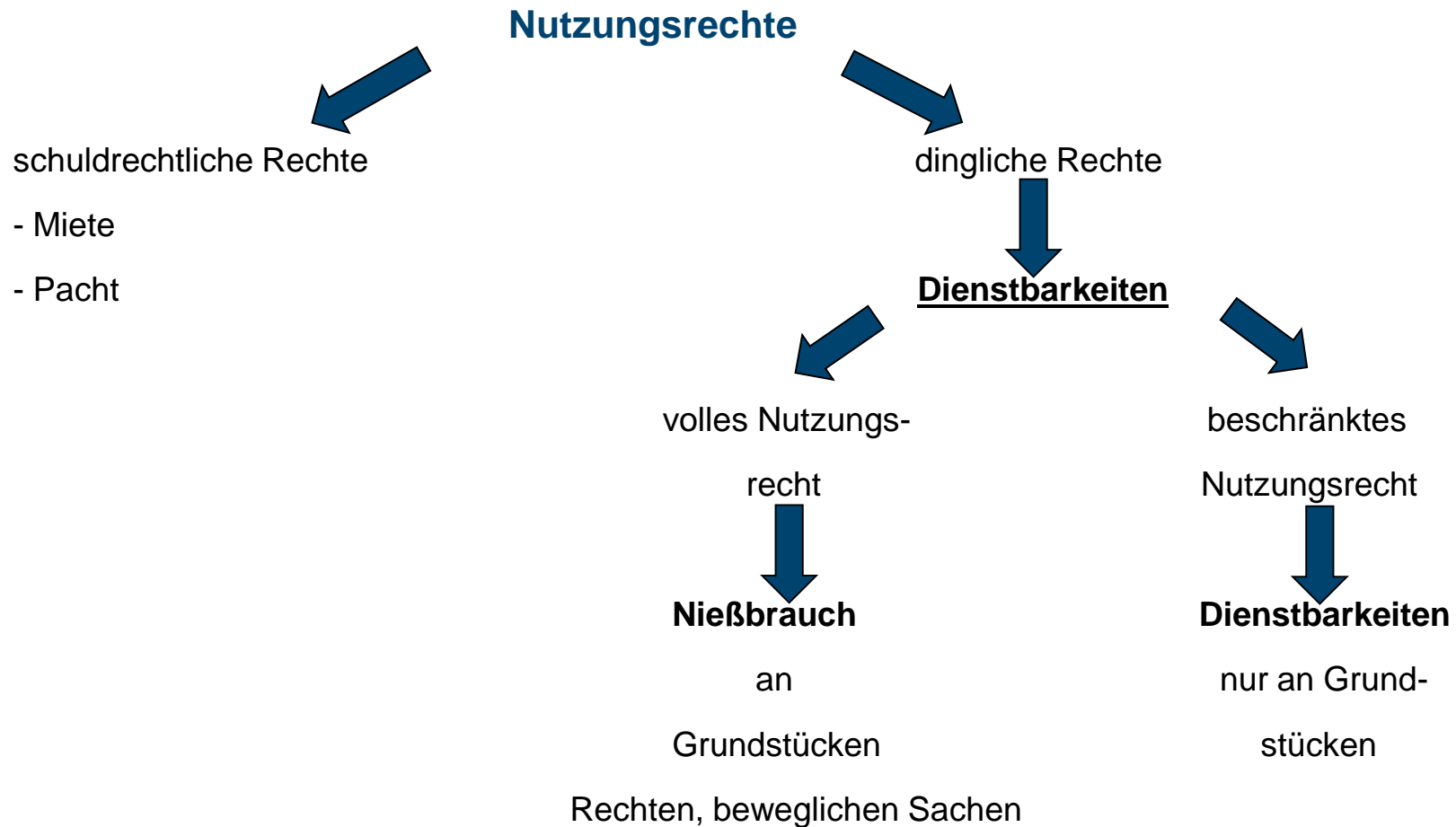
## **g.) Fallbeispiel für beschränkte persönliche Dienstbarkeit betreffend Wasserleitungsrecht**

### **Grundbucheintragung:**

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für die Gemeinde Hof, gemäß Bewilligung vom ... (Notar ... URNr ...) eingetragen am ...

# 3. Nießbrauch

## a.) Übersicht zu den Nutzungsrechten





## b.) Definition zum Nießbrauchrecht

- Der Nießbrauch ist das dingliche Recht, **sämtliche Nutzungen** des belasteten Grundstücks zu ziehen.
- Mit einem **Nießbrauch** können
  - Grundstücke
  - Erbbaurechte
  - Wohnungseigentumsrechtebelastet werden.

## b.) Definition zum Nießbrauchrecht

- Die Vereinbarung eines Nießbrauchs erfolgt meistens unter den Angehörigen im Zusammenhang mit der vorweggenommenen Erbfolge.
- Die Zulässigkeit eines EigentümergeNießbrauchs: Dies ist zulässig, wenn der Eigentümer ein begründetes schutzwürdiges Interesse an dessen Eintragung hat.
- Die Rechte des Nießbrauchers: Er ist zum Besitz des Grundstücks berechtigt. Der Nießbraucher kann das Grundstück vermieten oder verpachten und die sonstigen Nutzungen (nach den Regeln ordnungsgemäßen Wirtschaft) ziehen.

## c.) Normalfall

Vater V überträgt sein Mehrfamilienhaus auf seine Tochter T, behält sich jedoch zu seinen Lebzeiten den Nießbrauch vor.

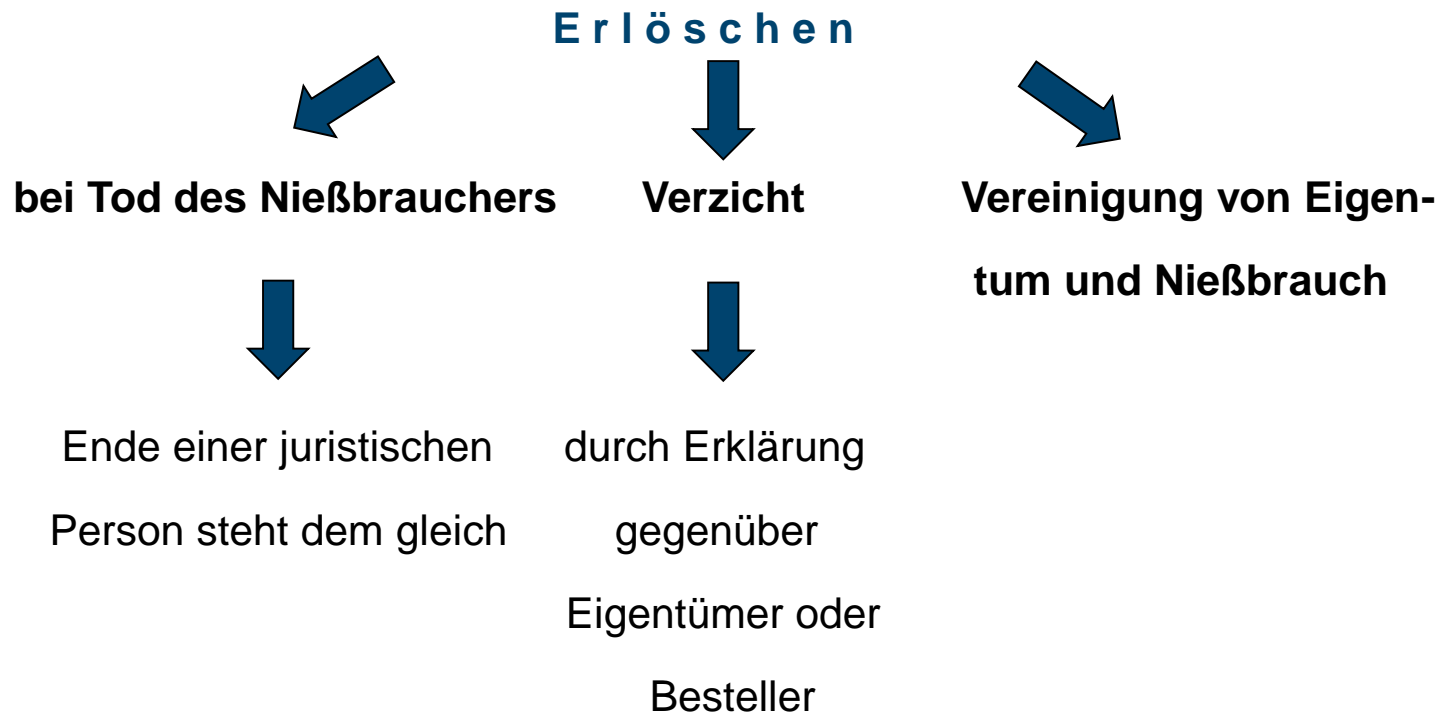
**Kennzeichen:** umfassendes dingliches Nutzungsrecht

**Rechtsfolge:** T ist Eigentümerin, doch ist V weiterhin zum Besitz berechtigt und kann grundsätzlich alle Nutzungen ziehen (z.B. Mieteinnahmen).

## d.) Grundlagen zum Nießbrauchrecht

- Das Nießbrauchrecht ist unvererblich. Es erlischt, sofern keine kürzere Dauer vereinbart ist, mit dem Tode des Berechtigten.
- Die Löschung im Grundbuch erfolgt aufgrund der Bewilligung des Rechtsnachfolgers oder nach Ablauf eines Jahres nach dem Tode des Berechtigten aufgrund der Sterbeurkunde.
- Ist im Grundbuch bei dem Nießbrauch eingetragen, dass zur Löschung der Nachweis des Todes des Berechtigten ausreicht, kann das Recht sofort gelöscht werden.

## d.) Grundlagen zum Nießbrauchrecht



## e.) Einfluss des Nießbrauchs auf die Beleihung

- Grundregel: Der Nießbrauch macht in der Regel ein Grundstück **unverwertbar**, da er den Käufer von der Nutzung ausschließt.

Vorrangeinräumung der Grundschuld ist daher erforderlich.

Ausnahme: bei einem sehr alten Nießbraucher kann auf die Vorrangeinräumung ggf. verzichtet werden.

## 4. (Rück)Auflassungsvormerkung

- **Rückauflassungsvormerkung wird im GB eingetragen** - sichert die Ansprüche des Verkäufers auf Rückübertragung seines Grundstücks. Die Übertragung des Grundstücks ist mit bestimmten Auflagen verbunden. Hält Erwerber Auflagen nicht ein (Rückfallklausel z.B. Insolvenz, Tod, keine Übertragung des Grundstücks), hat der frühere Eigentümer dinglich gesicherten Anspruch auf Rückübertragung.
- **HINWEIS:** hat Schuldner ein Grundstück unentgeltlich auf seine Ehefrau übertragen, sich jedoch Recht vorbehalten, es jederzeit ohne Angabe von Gründen zurückzuverlangen, kann Gl. dieses Recht des Schuldners zusammen mit künftigen oder aufschiebend bedingten, durch Vormerkung gesicherten Rückauflassungsanspruch pfänden und sich zur Einziehung überweisen lassen (BGH IX ZR 102/02 vom 20.02.2003, WM 2003, 940)

## 5. Baulast

- Baulast ist **öffentlich-rechtliche Verpflichtung** des Eigentümers zu einem das Grundstück betreffenden Tun, Dulden, Unterlassen
- Baulast ist unwirksam, wenn Besteller nicht der Eigentümer oder in Verfügung beschränkt ist (z.B. Eröffnung Insolvenzverfahren, Anordnung der Zwangsversteigerung) (OVG Münster 11 A 11/94 vom 18.07.1995, NJW 1996, 1362)
- Baulast wird mit Eintragung im **Baulastverzeichnis** wirksam
  - Baulastverzeichnis wird i.d.R bei Bauaufsichtsbehörde geführt
  - Verzeichnis genießt keinen öffentlichen Glauben
- Baulast kann nur von **Behörde** aufgehoben werden
- Baulast geht in **Zwangsversteigerung** nicht unter – Wirkung wie erstrangige Dienstbarkeit
- **Folge:** Grundstück kann entwertet werden – schuldrechtliche Verpflichtung des Grundstückseigentümers, Baulastbestellung nur mit Zustimmung Grundpfandgläubiger; Verstoß: nur SchadensE.



## 5. Baulast

### - Beispiele für Baulasten -

Nachfolgende **baurechtliche Vereinbarungen** werden mit Baulasten getroffen:

- Baulast zur Festschreibung einer bestimmten Bauweise
- Baulast zur Begrenzung der Nutzungen bei Baugenehmigung im Gewerbegebiet
- Baulast zur Bereitstellung von Parkplätzen (Stellplatzbaulast)
- Baulast zur Sicherung einer Garagenzufahrt
- Baulast zur Sicherung von Zuwegungen und Leitungsrechten

# Exkurs: Weitere unsichtbare Belastungen

- Anliegerkosten
- Öffentliche Grundbesitzabgaben
- Mietvorauszahlungen
- Wasserrechte (Beitragsforderungen von Wasser- und Abwasserverbänden)

## 6. Löschung einer sogen. „Schornsteinhypothek“

- Kann Nachranggläubiger „**Lästigkeitsprämie**“ für Löschung seiner „Schornsteinhypothek“ verlangen (z.L. vorrangiger GS-Gläubiger) ?
  - a) Grundpfandrecht eingetragen durch Zwangssicherungshypothek;
    - BGH: nicht treuwidrig, wenn Gl. seine Rechte aus Nachrangssicherheit durchsetzt; Situation des Nachrang-Gläubiger ist nicht „völlig aussichtslos“ es gibt keine Sonderverbindung zwischen verschiedenen Gläubigern.
    - Folge: „**Lästigkeitsprämie**“ **ist zulässig** (BGH IX ZR 301/13 vom 30.04.2015, WM 2015, 1067)
  - b) Grundpfandrecht eingetragen nach Bewilligung
    - **strittig**: ob **Bank** als nachrangiger Gl., der bewusst wertmäßig „schlechte“ Sicherheit erlangt, treuwidrig handelt (OLG Köln 16 U 102/92 vom 12.06.1995, WM 1995, 1801)

## 6. Reallasten

### a.) Definition zu Reallasten

- Die Reallast ist die dingliche Belastung eines Grundstücks in der Weise, dass an den Berechtigten wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind.
  
- Mit Reallasten können
  - Grundstücke
  - grundstückgleiche Rechte, insbesondere Erbbaurechte
  - Wohnungs- und Teileigentumsrechte
  - Miteigentümeranteil eines Grundstücksbelastet werden.

## b.) Grundlagen zu Reallasten

- Die Leistungen erfolgen in der Regel in Geld (sog. Geldrenten) oder in Handlungen (z.B. Unterhaltung einer Brücke, Lieferung von Strom etc.).
- Außer der Reallast als Ganzes lastet jede Einzelleistung dinglich auf dem Grundstück. Die Vorschriften über die Reallast sind auf den Erbbauzins entsprechend anwendbar.
- Neben der dinglichen Haftung haftet der Eigentümer des Grundstücks für die fälligen Leistungen auch persönlich.

## b.) Grundlagen zu Reallasten

- **Unterschied zwischen Reallast und Rentenschuld:**

Die **Reallast** sichert regelmäßig oder unregelmäßig wiederkehrende, die **Rentenschuld** immer regelmäßig wiederkehrende Leistungen.

## c.) Abgrenzung zur Grunddienstbarkeit

**Grunddienstbarkeit**



subjektiv-dingliche Belastung  
des Grundstücks

**Reallast**



subjektiv-persön-  
lich



subjektiv ding-  
lich

## d.) Fallbeispiel für Reallast

Der zwischen den Grundstücken der Gemarkung Hof Flst-Nr. 10 (Eigentümer: Franz Maier, Schreiner in Hof) und Flst-Nr. 12 (Eigentümer Gerda Schmidt, Landwirtin in Hof) auf der gemeinsamen Grenze befindliche, aus Holz mit Drahtgeflecht bestehende, jedem der genannten Grundstückseigentümer zur Hälfte gehörende Zaun ist von den jeweiligen Eigentümern der beiden Grundstücke auf je hälftige Kosten zu unterhalten.

Es wird daher von jedem Eigentümer zu Lasten seines Grundstücks und zugunsten des jeweiligen Eigentümers des anderen Grundstücks die Eintragung einer Reallast bestehend in der Verpflichtung zur gemeinschaftlichen Unterhaltung des Zaunes entsprechend dieser Vereinbarung bewilligt und beantragt.

### **Grundbucheintragung:**

Reallast für jeweiligen Eigentümer des Flst-Nr. ... (Grundbuch von ... Band ... Blatt ...) bestehend in der Pflicht zur gemeinsamen Unterhaltung eines Zaunes, gemäß Bewilligung vom ... (Notar ... URnr...) eingetragen am ... .



## e.) Altenteil

### aa.) Definition zum Altenteil

- Das Altenteil wird auch als Leibgeding bezeichnet.

- **Definition zum Altenteil:**

Das Altenteil ist der vertragsmäßig zugesicherte oder durch letztwillige Verfügung zugewandte Inbegriff von dinglich gesicherten Nutzungen und Leistungen zum Zwecke der persönlichen Versorgung des Berechtigten.

- Die Eintragung eines Altenteils in Abt. II des Grundbuchs steht häufig im Zusammenhang mit einer vorweggenommenen Erbfolge.

## aa.) Definition zum Altenteil

- Dauernde Versorgung des Berechtigten durch eine Geldleistung in Verbindung mit einem Wohnungsrecht. Die dingliche Sicherung erfolgt durch Reallasten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten.
- Das Altenteil ist rechtlich meist eine Verbindung von Reallasten (Leistung von Geld) und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (z.B. Wohnungsrecht).
- Im Grundbuch steht in Abt. II meist nur die Bezeichnung „Altenteil“ oder „Leibgeding“. Der nähere Inhalt dieses Rechts ist dann aus der Eintragungsbewilligung zu entnehmen.
- Das Altenteil kann für eine und auch für mehrere Personen eingetragen werden.

## bb.) Wohnrecht als Altenteil

- Das Wohnrecht kann auch alleine Gegenstand eines Leibgedings sein, wenn es für sich allein schon die Natur eines Altenteils hat.
- Voraussetzung dafür ist, dass Umstände hinzukommen, die eine soziale Motivation der Versorgung erkennen lassen.
- Dies kann sich zum einen aus dem Vertrag, in dem das Recht bewilligt ist, zum anderen aus den – z.B. verwandtschaftlichen – Beziehungen zwischen Besteller und Berechtigten ergeben.

## cc.) Einfluss der Reallast auf die Beleihung

- Die Reallast als Altenteil kann u.U. eine erhebliche Belastung des Grundstücks darstellen und damit die Verwertbarkeit des Grundstücks je nach der Höhe der zu erbringenden Leistungen beeinträchtigen.
- **Praxistipp:** Die Bank wird daher regelmäßig die Vorrangeinräumung ihrer Grundpfandrechte vor der Reallast (Leibgeding) verlangen.
- Auf die Vorrangeinräumung kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die Altenteilleistungen im Verhältnis zum Grundstückswert gering sind und / oder mit einem baldigen Erlöschen des Altenteils zu rechnen ist.

## dd.) Fallbeispiel für die Eintragung eines Altenteils bzw. Leibgedings

- **Vereinbarung eines Leibgedings innerhalb eines Hof-Übergabevertrags**

Die Übernehmer haben an die Übergeber auf deren beider Lebzeiten ein Leibgeding zu erbringen, bestehend aus:

- dem unbeschränkten ausschließlichen Wohnungsrecht in den beiden auf der Ostseite gelegenen Zimmern im 1. Stock der Hofstelle. Dieses Recht umfasst auch das Recht zur Mitbenützung der Küche zum Kochen, der Waschküche, des Bads und der Toilette, des Kellers, des Gartens Flst-Nr. 11, sowie aller sonstigen zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Einrichtungen und Anlagen. Heizung und Beleuchtung, Instandhaltung, Reinigung und Schönheitsreparaturen bezüglich der Wohnungsrechts-Räume gehen zu Lasten der Übernehmer.
- dem Übergeber, soweit dieser hierzu nicht mehr selbst in der Lage ist, auf dessen Verlangen den Haushalt zu führen.

## dd.) Fallbeispiel für die Eintragung eines Altenteils bzw. Leibgedings

- bei Krankheit und Gebrechlichkeit des Veräußerers dessen häusliche Pflege im übergebenen Anwesen zu übernehmen.
- die Beerdigungskosten und Grabstein- sowie Grabpflegekosten belasten ebenfalls die Übernehmer.

Die Übergeber beziehen Altersrente ab ... . Diese darf in keiner Weise auf das Leibgeding angerechnet werden.

- einem monatlichen Unterhaltsbeitrag in Höhe von € 130,00, jeweils zahlbar im Voraus bis zum Dritten eines Monats, erstmals für den Monat ... .

## dd.) Fallbeispiel für die Eintragung eines Altenteils bzw. Leibgedings

Zur Sicherung der vereinbarten Leistungen bewilligt der Übernehmer und beantragt der Übergeber in das Grundbuch einzutragen

- am Hausgrundstück Flst-Nr. ... für das Wohnrecht eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1093 BGB),
- für die übrigen wiederkehrenden Leistungen (ohne Beerdigungs- und Grabstein- und Grabpflegekosten) eine Reallast am übergebenen Grundbesitz zugunsten der Übergeber als Berechtigte unter Zusammenfassung zu einem Leibgeding, mit dem Zusatz, dass zur Löschung der Todesnachweis genügt.

## 8. Allgemeine Checkliste zur Übersicht

- Zusammenfassung und Vorschlag für die Behandlung von Rechten in Abteilung II des Grundbuchs – Checkliste:

Bezeichnung des Rechts	Vorrang mit Wertansatz	Rangrücktritt	Beleihung ausgeschlossen
Auflassungsvor- merkung		X	
Dauerwohnrecht		X	
Durchfahrtsrecht	Im Einzelfall		
Leibrente	Im Einzelfall	In gravierenden Fällen Rangrücktritt	
Nießbrauch			X
Vorkaufsrechte		X	
Wohnrecht		X	



## 8. Allgemeine Checkliste zur Übersicht

- Zusammenfassung und Vorschlag für die Behandlung von Rechten in Abteilung II des Grundbuchs – Checkliste:

Bezeichnung des Rechts	Vorrang mit Wertansatz	Rangrücktritt	Beleihung ausgeschlossen
Abbaurecht			X
Abwässerrecht	Im Einzelfall		
Ankaufsrecht		X	
Dauernutzungsrecht		X	
Erbbauzinsreallast	Ohne Wertansatz möglich	Bestehenbleibensvereinbarung anstelle Rangrücktritt	
Geh- und Fahrrecht	Im Einzelfall		

## 8. Allgemeine Checkliste zur Übersicht

- Zusammenfassung und Vorschlag für die Behandlung von Rechten in Abteilung II des Grundbuchs – Checkliste:

Bezeichnung des Rechts	Vorrang mit Wertansatz	Rangrücktritt	Beleihung ausgeschlossen
Leitungsrecht	Im Einzelfall		
Tankstellenrecht	Im Einzelfall		
Wiederkaufsrecht		X	

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

**Thomas Wuschek**