

Luther.

Grundbuch- und Grundstücks- recht

Überblick

- **Der Katasterplan**
- **Das Grundbuch richtig lesen und verstehen**
- **Die Rangverhältnisse im Grundbuch**
- **Typische Belastungen in Abteilung II**
- **Die Mieterdienstbarkeit**
- **Die Baulast**
- **Der Überbau**



Katasterplan

Was kann man auf einem
Katasterplan sehen
und was nicht ?

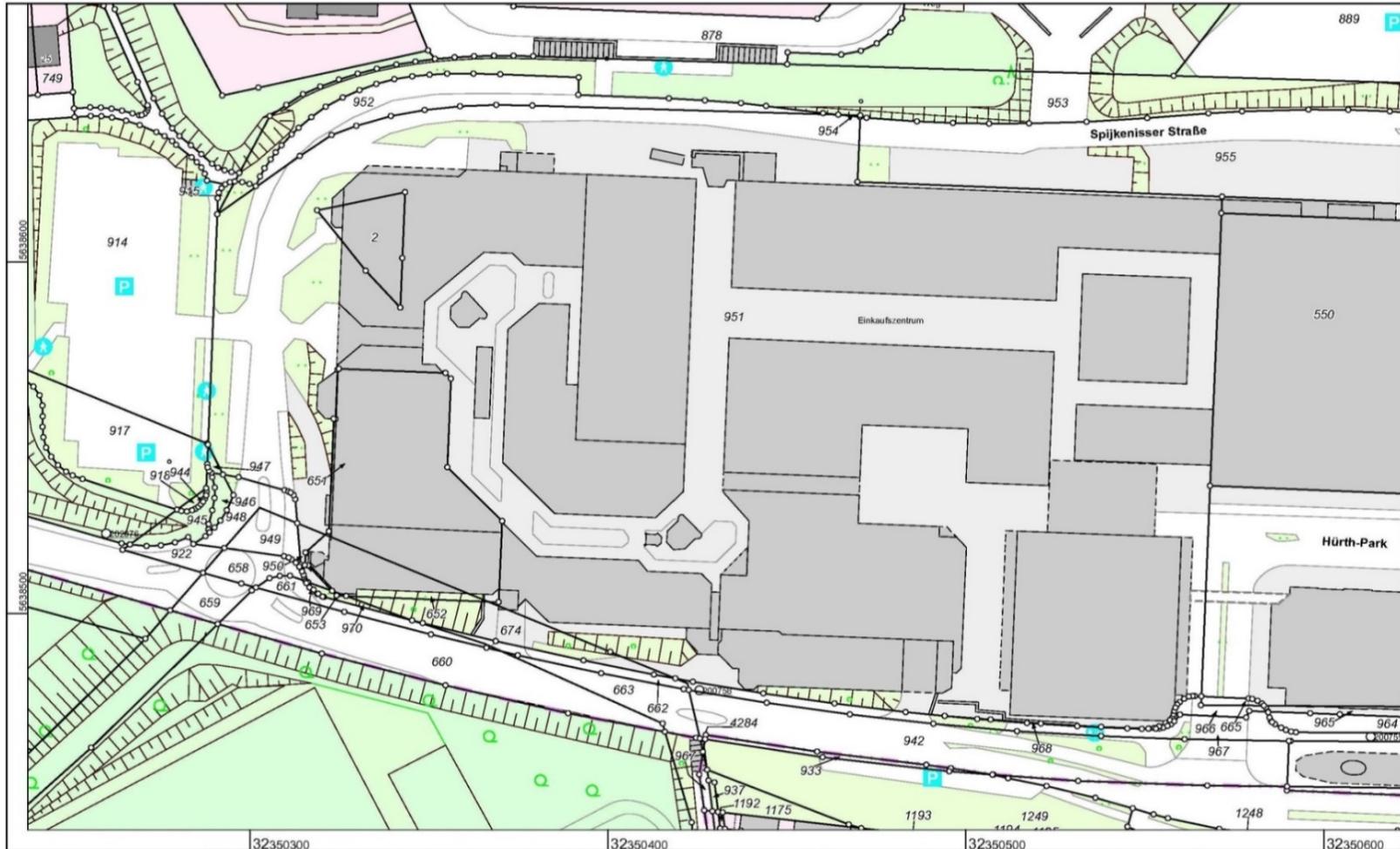
Katasterplan 1 – Seite 2



Katasterplan 1 – dazugehöriges Grundbuch

11	5	6270	Flugplatz Kitzingen, Verkehrsfläche	121	93	79
		6270/7	Nähe Flugplatz Kitzingen, Gebäude- und Freifläche	4	94	25
		6270/8	Nähe Flugplatz Kitzingen, Gebäude- und Freifläche		58	38
		6270/9	Nähe Flugplatz Kitzingen, Gebäude- und Freifläche	1	17	91
		6270/10	Flugplatz Kitzingen 1, Gebäude- und Freifläche	3	78	44
		6270/11	Nähe Flugplatz Kitzingen, Gebäude- und Freifläche		55	30
		6270/12	Nähe Flugplatz Kitzingen, Gebäude- und Freifläche	1	63	28
		6270/13	Nähe Flugplatz Kitzingen, Gebäude- und Freifläche	7	91	22
		6270/14	Nähe Flugplatz Kitzingen, Gebäude-	48	22	01

Katasterplan 2 – Seite 4



**Rhein-Erft-Kreis
Katasteramt**
Willy-Brandt-Platz 1
50126 Bergheim

Maßstab 1 : 1000

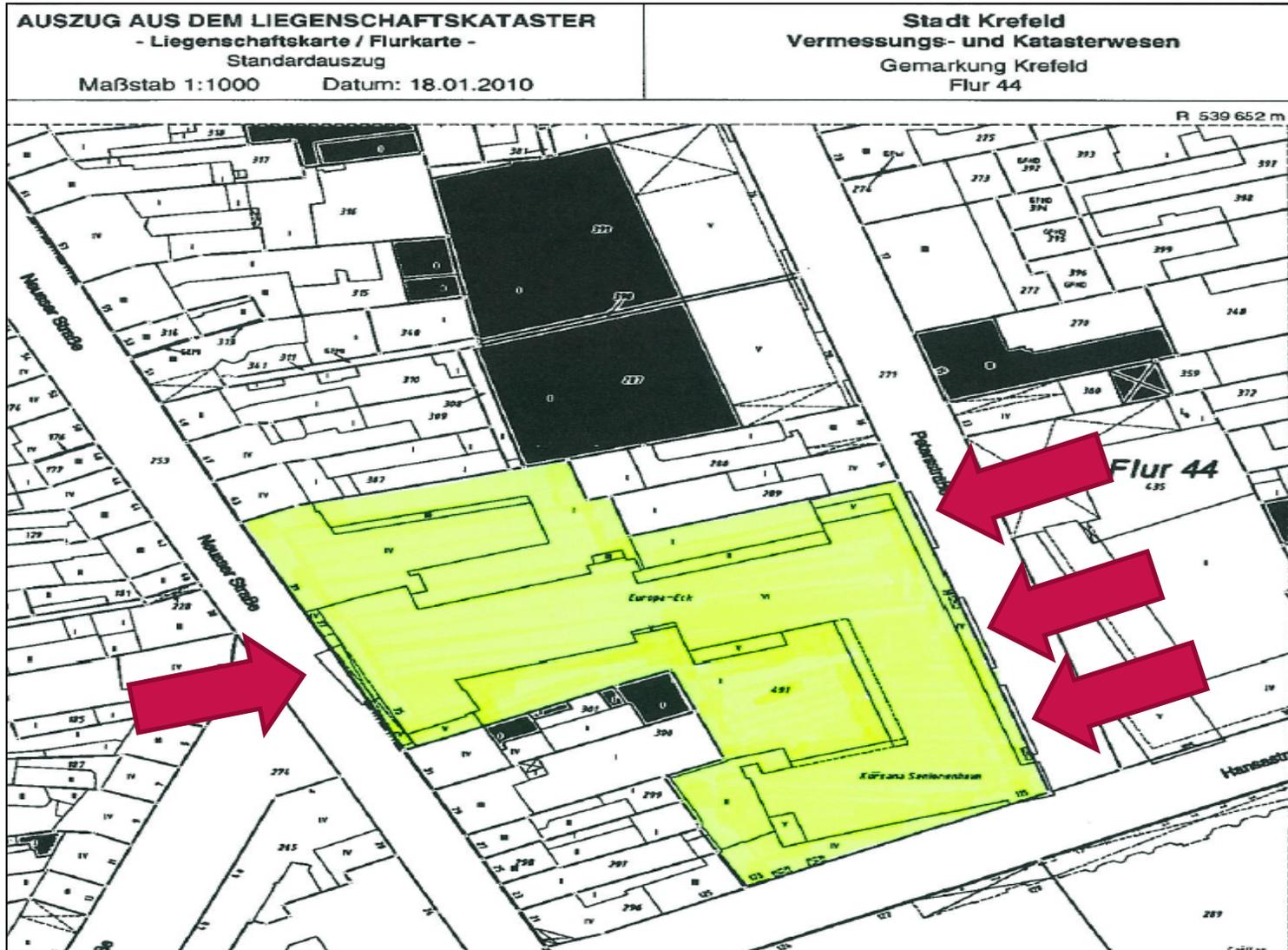


© Rhein-Erft-Kreis

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte NRW 1:1000

Erstellt: 23.10.2014
Zeichen: 81-489714

Katasterplan 3 – Seite 5



Katasterplan 4 – Seite 6



Katasterplan Zusammenfassung

- Welche Flurstücke gehören zum Kaufgegenstand?
- Liegt ein Überbau vor?
- Ist der Kaufgegenstand erschlossen?
- Liegen alle nötigen Parkplätze auf dem Kaufgegenstand?
- Liegen öffentliche Straßen auf dem Kaufgegenstand?
- Etc.



Grundbuch

Das Grundbuch richtig lesen
und verstehen
-siehe Ausdruck-

Was kann man sehen?

- Datum des Auszuges
- Grundstück – Flurstück
- Herrschvermerke -> Wo eingetragen?
Welcher Rang?
- Eigentümer
- Belastungen in Abteilung II und III

➤ **Öffentlicher Glaube**

➤ **Gutgläubiger Erwerb möglich**

Übersicht über die Abteilungen des Grundbuchs

Abteilung 1: Eigentümer

Abteilung 2: Lasten und Beschränkungen

Abteilung 3: Grundpfandrechte

Beispiele für Belastungen in Abteilung II

Dienstbarkeit (Grunddienstbarkeit, beschränkt persönliche Dienstbarkeit und Mieterdienstbarkeit)

Fenster- und Türenrecht

Überbaurecht

Wohnrecht

Leitungsrecht

Dauernutzungsrecht

**Kfz-Stellplatz-
benutzungsrecht**

**(Auflassungs-)
Vormerkung**

Reallast

Vorkaufsrecht

Die Belastungen in Abteilung III

Hypothek

Grundschild

Rentenschuld

Grundpfandrechte



In der Praxis besitzt die Grundschild aufgrund des Akzessorietätsprinzips die überragende Bedeutung.

Die Rangverhältnisse im Grundbuch – Fallbeispiel – Seite 7

In **Abteilung II** des Grundbuches sind eingetragen:

- Leitungsrecht für die Stadt X, eingetragen am 01.04.2009
- Wohnrecht für Herrn B, eingetragen am 13.10.2011
- Kfz-Stellplatzbenutzungsrecht für Frau A, eingetragen am 08.05.2014

In **Abteilung III** des Grundbuches sind eingetragen:

- Grundschuld für die Z-Bank, eingetragen am 29.11.2011
- Grundschuld für die Y-Bank, eingetragen am 06.06.2015

**Welchen Rang haben nun
die jeweiligen Belastungen im Krisenfall?**

Die Rangverhältnisse im Grundbuch – Fallbeispiel

Abteilung II - Belastungen

1.	01.04.2009
2.	13.10.2011
4.	08.05.2014

Abteilung III - Grundpfandrecht

*Was passiert, wenn dieser
Gläubiger die
Zwangsversteigerung
betreibt?*

3.	29.11.2011
5.	06.06.2015

Folgen der Rangverhältnisse

- Dem Anspruch des Gläubigers vorgehende Rechte fallen ins geringste Gebot und bleiben somit beim Zuschlag bestehen.
- Das Recht aus dem die ZV betrieben wird und rangniedere Rechte erlöschen.
- Der Erlös ist unter den erlöschenden Rechten entsprechend ihrem Rang aufzuteilen.

... nach der Zwangsversteigerung

Abteilung II - Belastungen

1.

01.04.2009

2.

13.10.2011

Abteilung III - Grundpfandrecht

Der Rangvorbehalt

- Grundsätzlich gilt das **Prioritätsprinzip**, d.h.: die ältere Eintragung geht vor.
- Rangpositionen können aber auch durch **vertragliche** Vereinbarungen bestimmt werden.
- Ebenso können Ränge durch Vertrag – **“Rangvorbehalt“** - freigehalten werden.

Formulierungsbeispiel für einen Rangvorbehalt

3	2.000.000	- Der Grundschild Nr. 4 ist DM der Vorrang eingeräumt vor der Grundschild Nr. 3. Ein- getragen am 13. November 1987, AS. 107.				
---	-----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	--

Exkurs Praxis: Kaufvertrag

- Im Rahmen einer Kaufvertragsabwicklung soll ein Recht zugunsten des Käufer eingetragen werden.
- Dazu nötig: Einigung und Eintragung!
- In der Praxis oft: Antragseinreichung und Wartefrist nebst Notarbestätigung



Beispiel für Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs

Vormerkung

Beispiel: Auflassungsvormerkung

schuldrechtlicher Vertrag

+

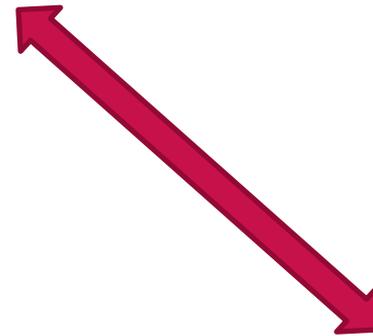
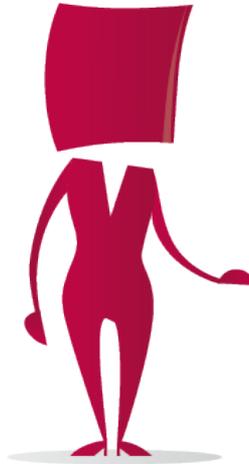
dinglicher Vertrag

(sachenrechtl. Einigung - Auflassung)

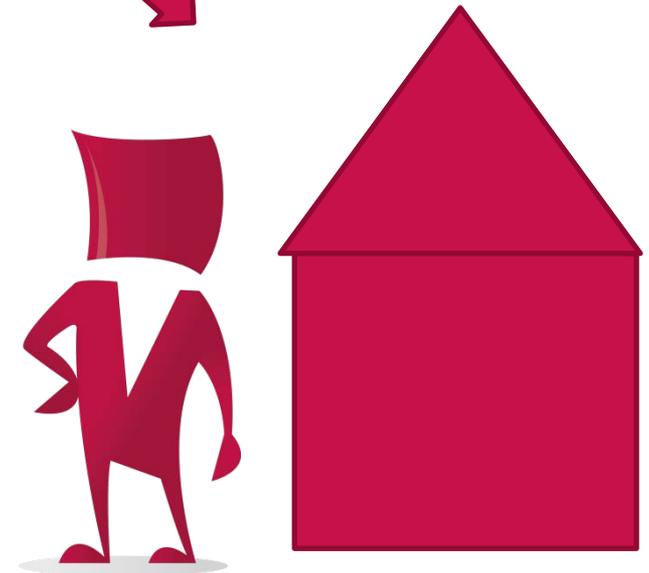
+

Eintragung

Vorkaufsrecht (VK)



Vorkaufsrechtsberechtigter



Vorkaufsrecht (VK)

- Vertrag zwischen VK-Berechtigtem und dem VK-Verpflichteten (Eigentümer)
- VK-Berechtigter hat einseitiges Gestaltungsrecht; kann durch einseitige Erklärung in den Vertrag eintreten
- Dritten gegenüber hat das Vorkaufsrecht die Wirkung einer **Vormerkung** zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechts entstehenden Anspruchs auf Übertragung des Eigentums.

Reallast

- Recht aus einem Grundstück **wiederkehrende Leistungen** zu verlangen.
- Diese Leistungen müssen nicht zwingend in der Zahlung von Geld bestehen. Auch andere Dienst- und Sachleistungen sind möglich.

Dienstbarkeiten

Grund- dienstbarkeit

- **Berechtigter**
=
Grundstückseigentümer

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit

- **Berechtigter**
=
Natürliche Person

Mieter- dienstbarkeit

Die Mieterdienstbarkeit

- Schützt vor außerordentlicher Kündigung des Vermieters nach einer Insolvenz oder nach **Zwangsversteigerung** (hier eigentlich außerordentliches Kündigungsrecht für neuen Eigentümer der Immobilie).
- Sinnvoll insbesondere bei **langfristigen** Mietverträgen oder bei **hohen Mieterinvestments**.

Mieterdienstbarkeit – Option 1

Abteilung II - Belastungen

1.

Leistungsrecht

2.

Mieterdienstbarkeit

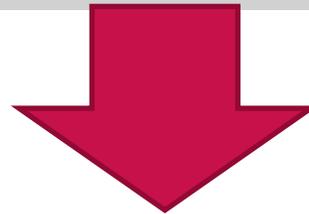
Abteilung III - Grundpfandrecht

3.

Grundsschuld

VdP-Standard – Anforderungen an die Mieterdienstbarkeit

- Höchstbetrag
- Auflösende Bedingung
- Entgeltlichkeit der Mieterdienstbarkeit
- Schuldrechtliche Vereinbarung
- Vertrag zu Gunsten der Bank



Finanzierung
ohne Bewertungsproblematik möglich

Mieterdienstbarkeit – Option 2

Abteilung II - Belastungen

1.

Leistungsrecht

3.

Mieterdienstbarkeit

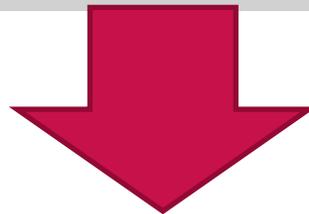
Abteilung III - Grundpfandrecht

2.

Grundschuld

Liegenbelassungserklärung

Grundpfandrechtsgläubiger erklärt,
die Mieterdienstbarkeit
in der Zwangsversteigerung
„liegen zu lassen“.



Finanzierung
ohne Bewertungsproblematik möglich



Nachträgliche Änderungen

Nachträgliche Änderungen – Fall 1 (1)

Fallbeispiel:

Mieter M hat eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (b.p.D.) zur Sicherung seines langfristigen Mietvertrages in Abteilung II im Grundbuch eingetragen.

Aufgrund eines Mietflächentausches innerhalb des Objektes soll nun die b.p.D. entsprechend angepasst werden.

**Was ist zu beachten?
Wer muss alles beteiligt werden?**

Grundbuchbelastungen:

Abteilung II - Belastungen

1.

Mieterdienstbarkeit

2.

Leistungsrecht

Abteilung III - Grundpfandrecht

3.

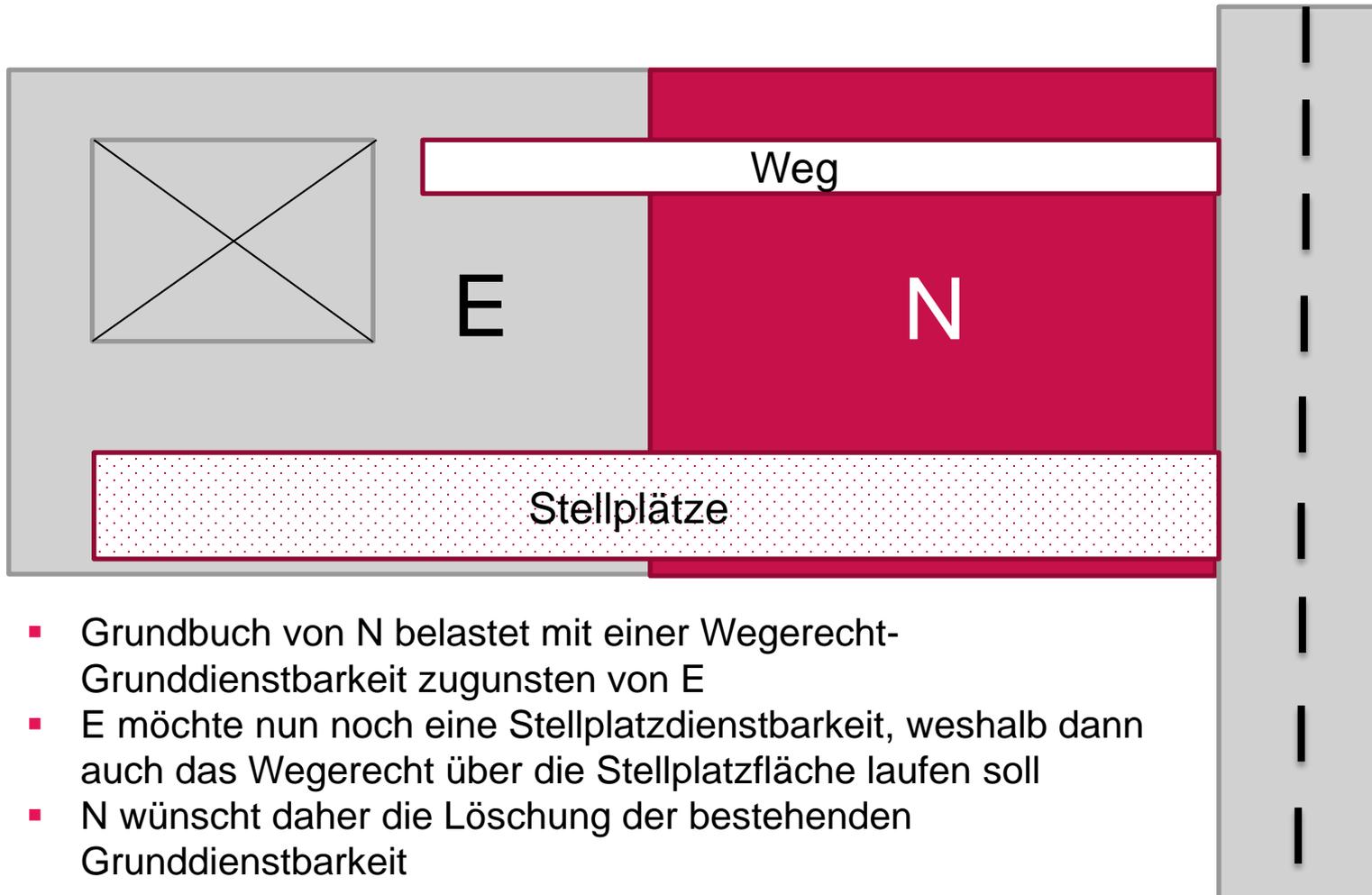
Grundschild

Nachträgliche Änderungen – Fall 2 (2)

Lösung:

Grundbuchamt wird die Änderung der Dienstbarkeit erst eintragen, wenn die Zustimmung aller nachrangig eingetragener Berechtigter vorliegt, die von Änderung betroffen sind!

Nachträgliche Änderungen – Fall 2 (1)



Grundbuch vom N Grundstück:

Abteilung II - Belastungen

1.

**Wegerecht
zugunsten
E Grundstück**

2.

Leistungsrecht

Abteilung III - Grundpfandrecht

3.

Grundschild

Nachträgliche Änderungen – Fall 2 (2)

Lösung Teil 1:

Grundsatz:

Nach GBO kann Löschung eines Rechts grundsätzlich alleine mit Zustimmung desjenigen erfolgen, dessen Recht betroffen ist.

E muss also „**einfach**“ die **Zustimmung zu Löschung** der Wegerecht – Grunddienstbarkeit erteilen, um Löschung zu vollziehen.

Grundbuch vom E Grundstück:

Abteilung II - Belastungen

1.

Leistungsrecht

Abteilung III - Grundpfandrecht

2.

Grundsschuld

Nachträgliche Änderungen – Fall 2 (3)

Lösung Teil 2:

Aber:

Materiell-rechtlich muss stets die Zustimmung all derer eingeholt werden, die ein Recht an dem begünstigten Grundstück haben und deren Recht hierdurch berührt wird (regelmäßig Grundpfandrechtsgläubiger).

Bei Nichtvorliegen dieser Zustimmung kann Grundbuchberichtigung verlangt werden!

Zumindest bis zum nächsten gutgläubigen Erwerb!

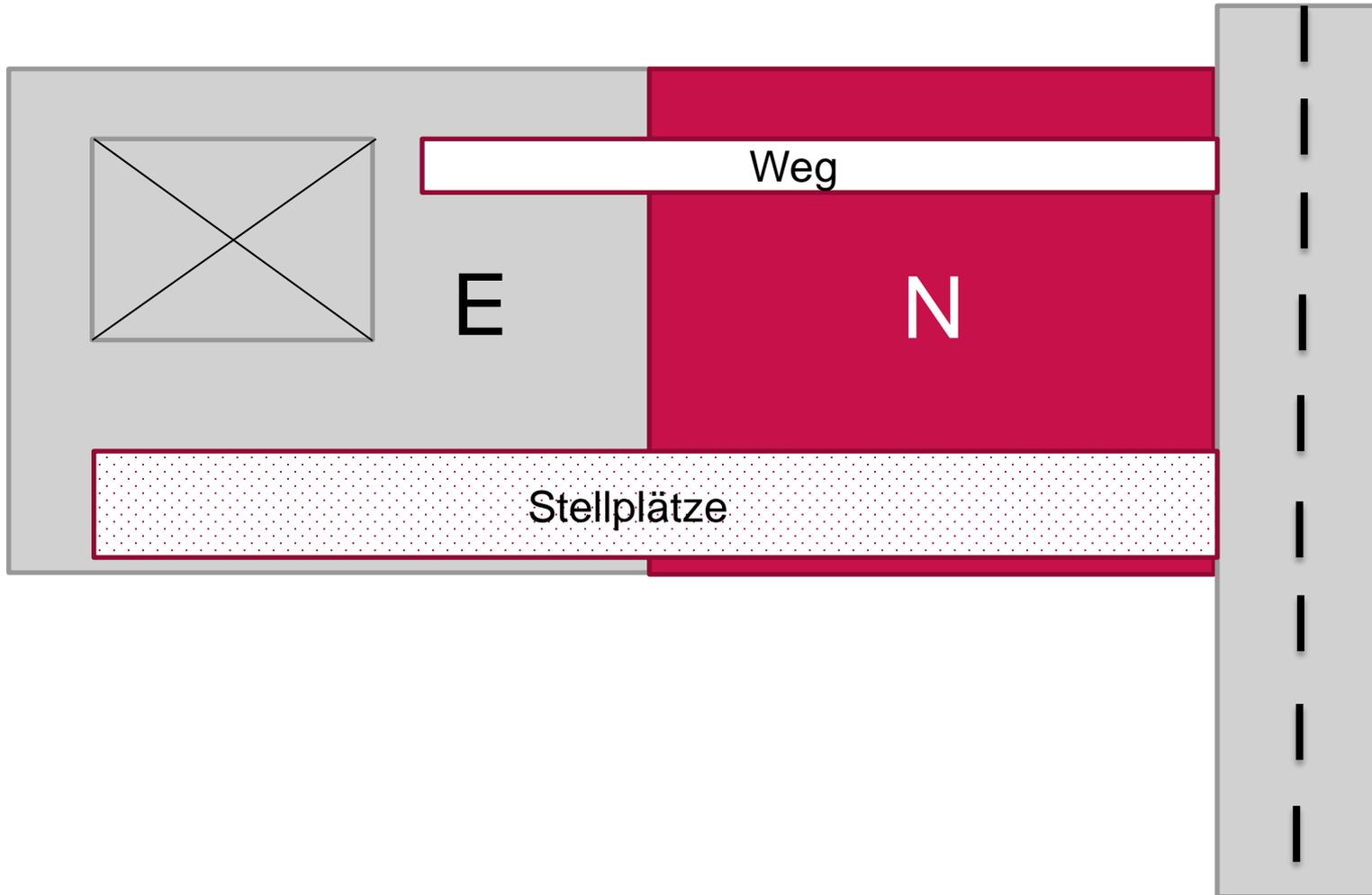
Nachträgliche Änderungen – Fall 3 (1)

Fallbeispiel-ERWEITERUNG:

Im Grundbuch vom E ist ein Herrschvermerk eingetragen.

Was ändert sich?

Nachträgliche Änderungen – Fall 3 (2)



Grundbuch vom E Grundstück:

Abteilung I
Eigentümer

Abteilung II
Belastungen

Abteilung III
Grundpfandrecht

**Herschvermerk
bzgl. Wegerecht
am N Grundstück**

1.

**Leistungs-
recht**

2.

**Grund-
schuld**

Nachträgliche Änderungen – Fall 3 (3)

Lösung:

Wenn (i) es sich bei dem zu löschenden Recht um eine **Grunddienstbarkeit** handelt und
(ii) das Grundbuch des begünstigten Grundstücks einen entsprechenden **Herrschermerk** enthält:

Ist die **Zustimmung all derer** einzuholen, **die ein Recht an dem begünstigten Grundstück haben.**

Grundbuchamt wird ohne die Zustimmung dieser Dritter die Löschung nicht vornehmen!

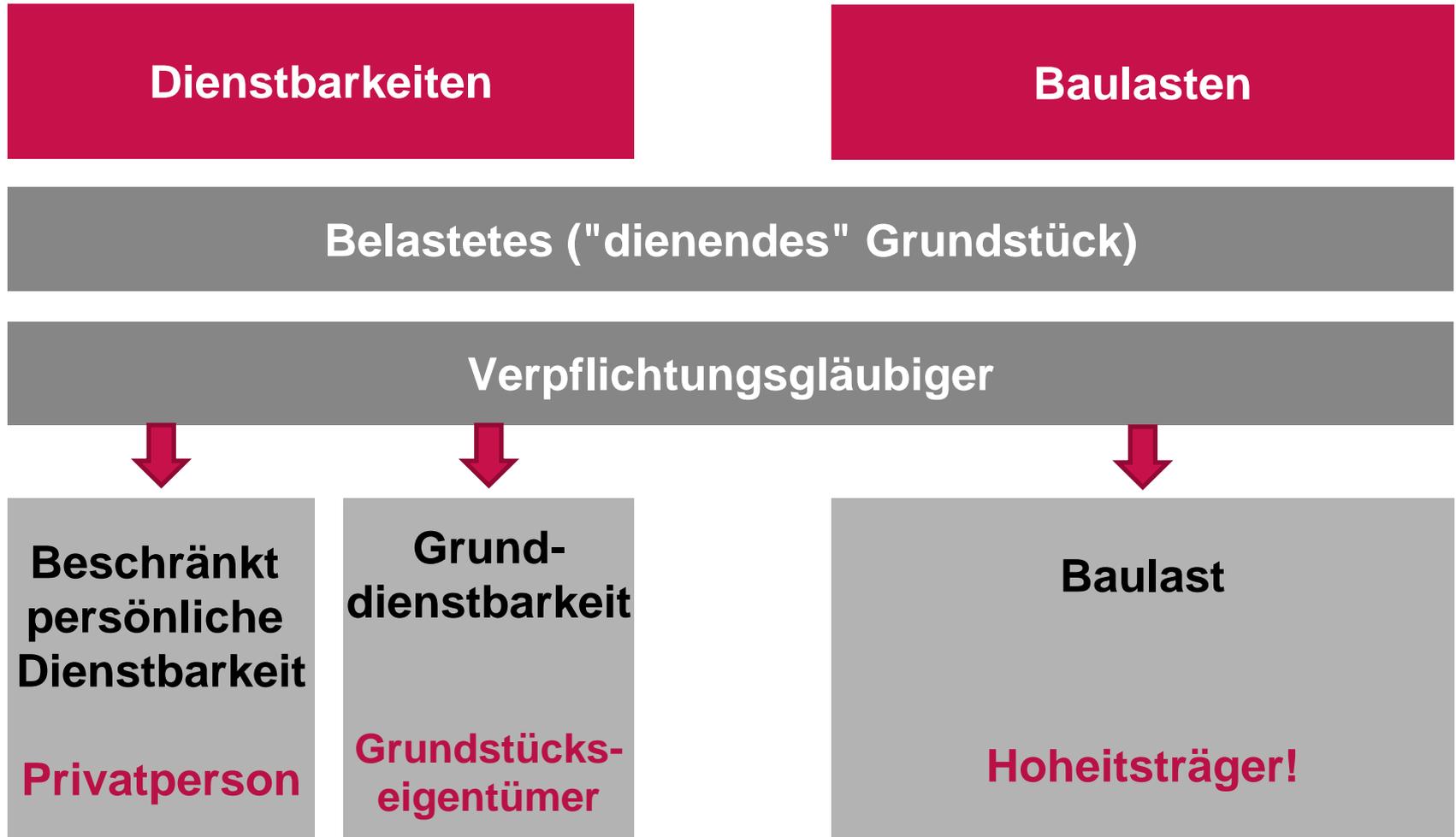
Rückausnahme: Es sei denn, dass das jeweilige Recht durch Löschung nicht berührt wird.



Baulasten

**- wo ist der Unterschied zur
Dienstbarkeit -**

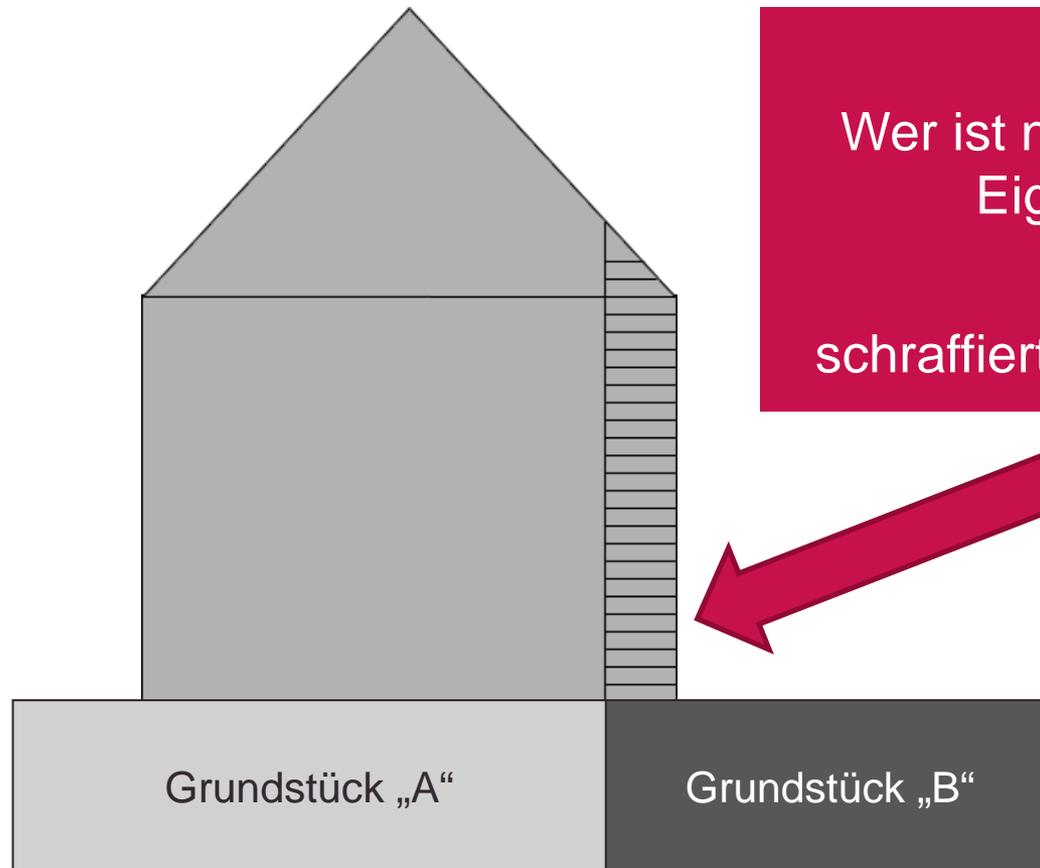
Baulasten





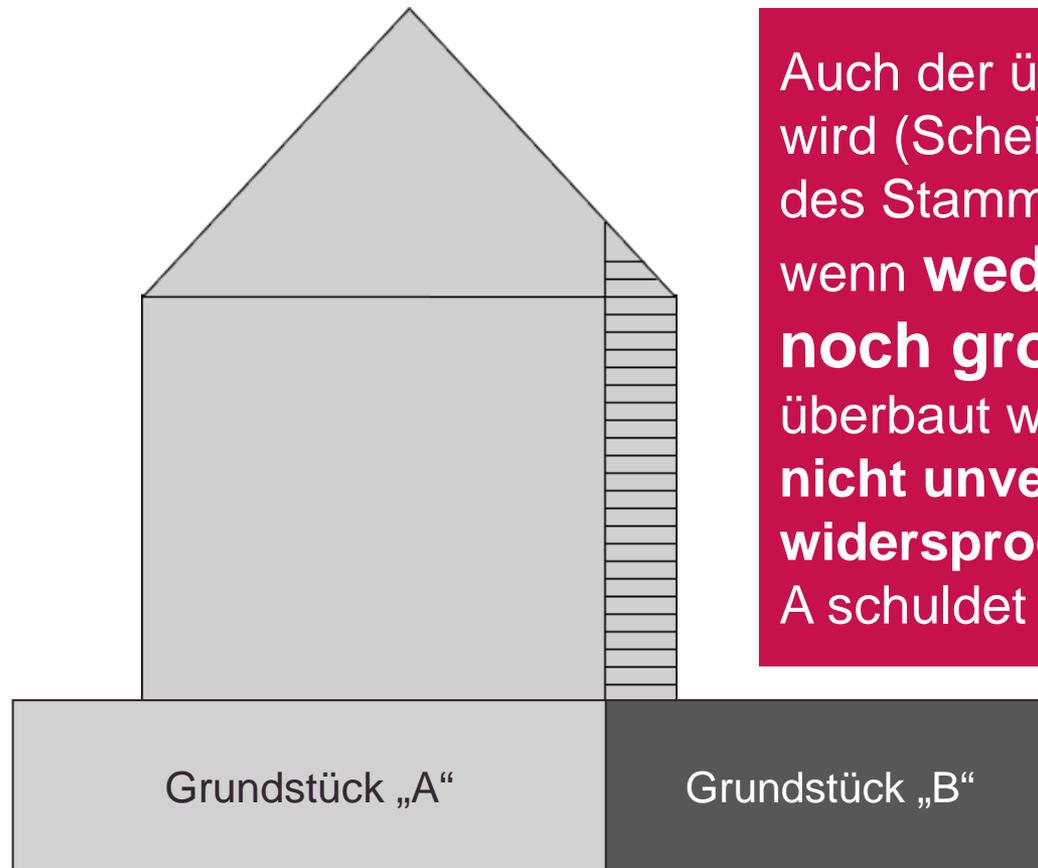
Überbau

Der Überbau - Problemstellung



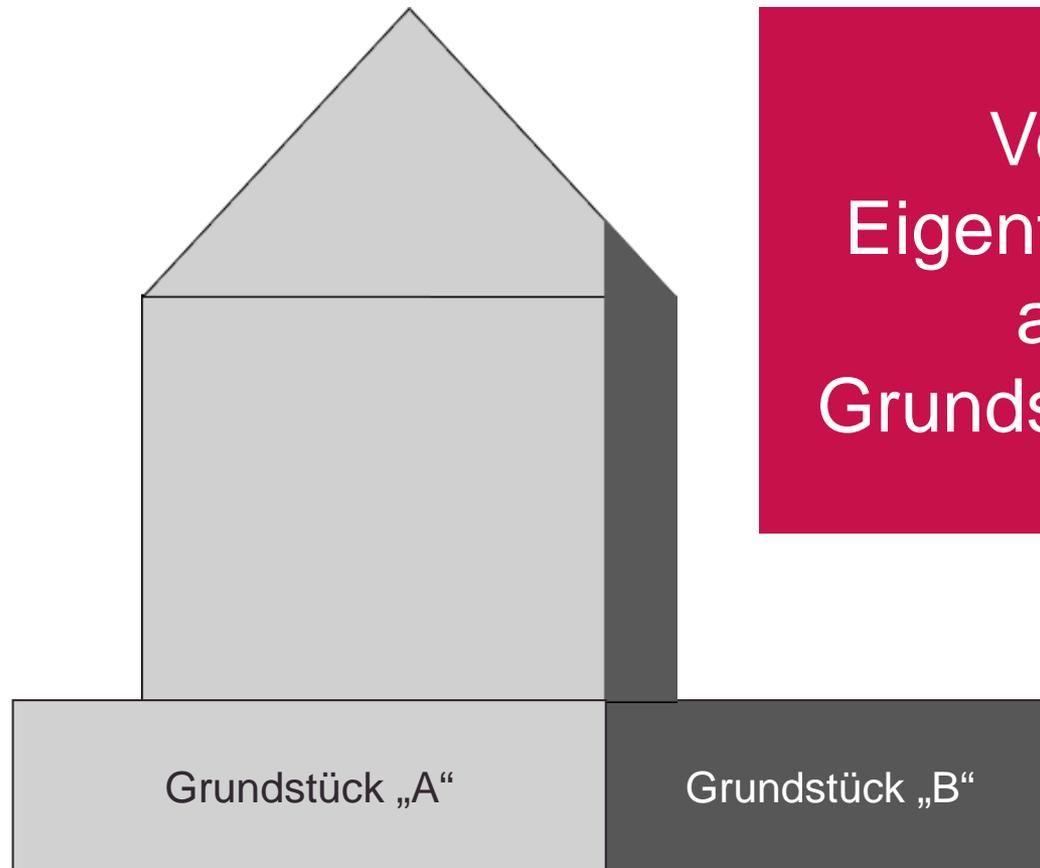
Problem:
Wer ist nach dem Überbau
Eigentümer der
schraffierten Gebäudefläche?

Lösung des BGH: "entschuldigter" Überbau



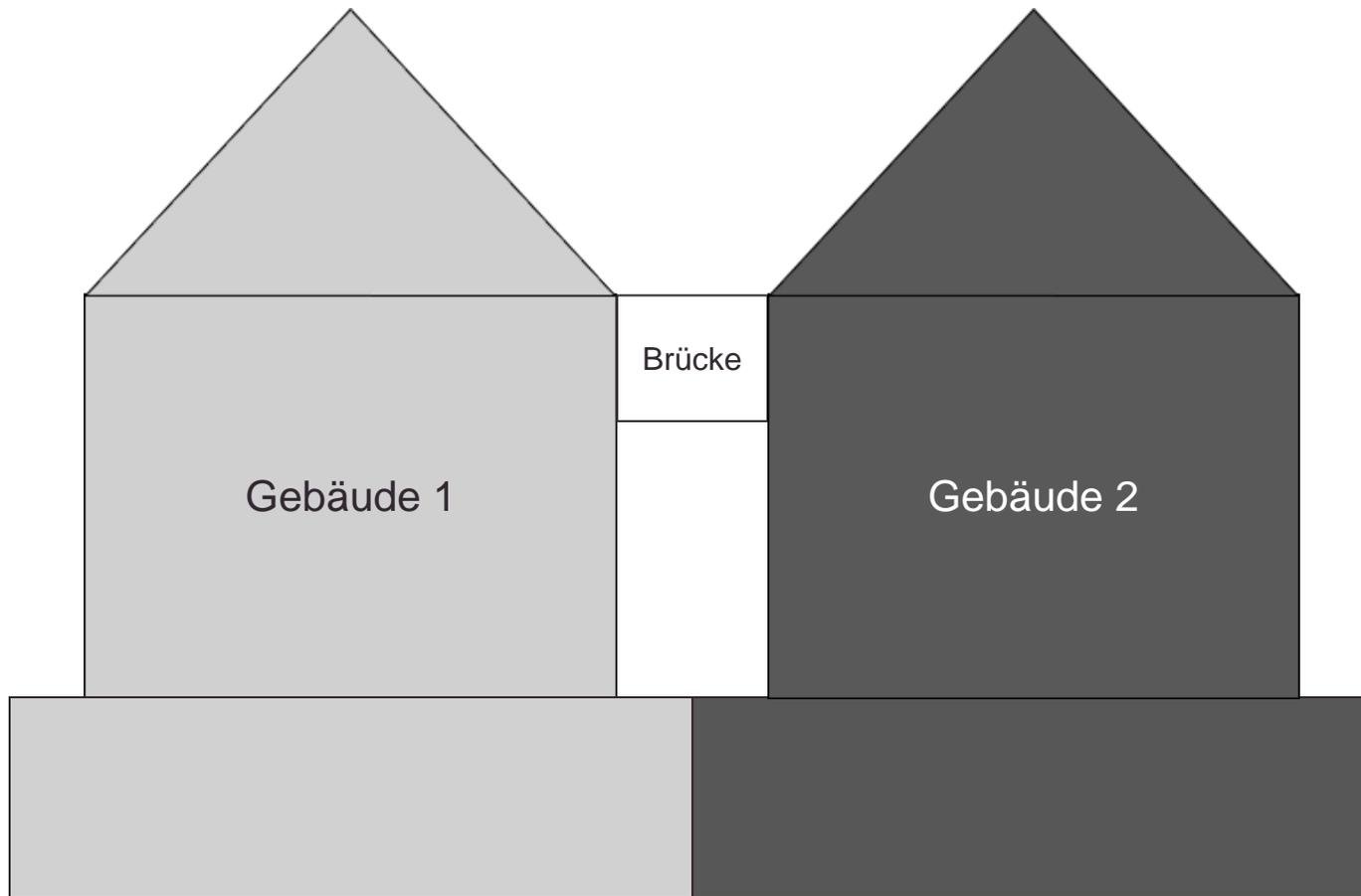
Auch der überbaute Gebäudeteil wird (Schein-) Bestandteil des Stammgrundstücks, aber nur wenn **weder vorsätzlich noch grobfahrlässig** überbaut wurde und B **nicht unverzüglich widersprochen** hat
A schuldet B eine **Überbaurente**

Lösung des BGH: "unentschuldigter" Überbau

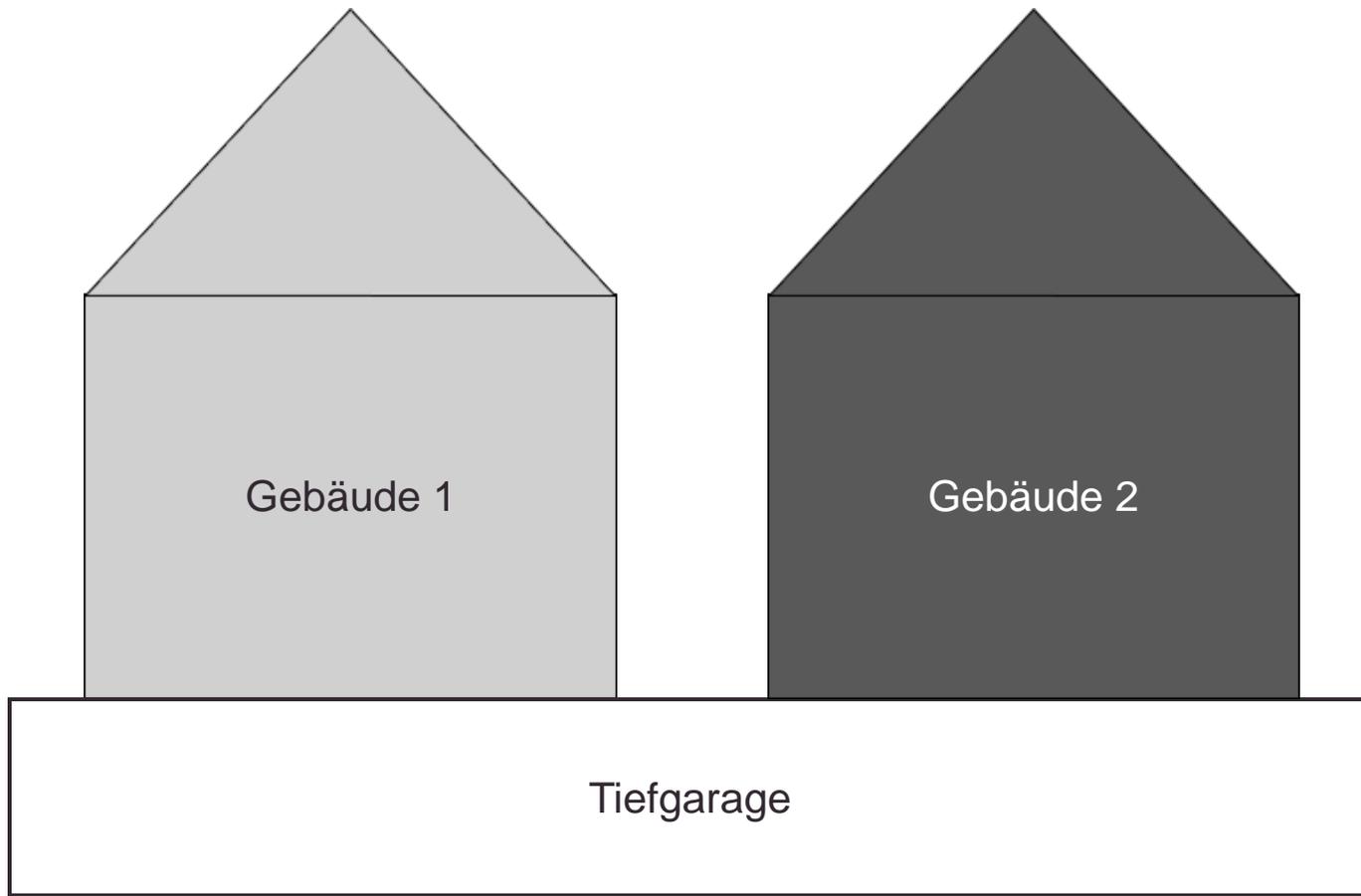


Vertikale
Eigentumsteilung
auf der
Grundstücksgrenze

Lösung BGH: WEG-Teilung



Sonderproblem Tiefgarage



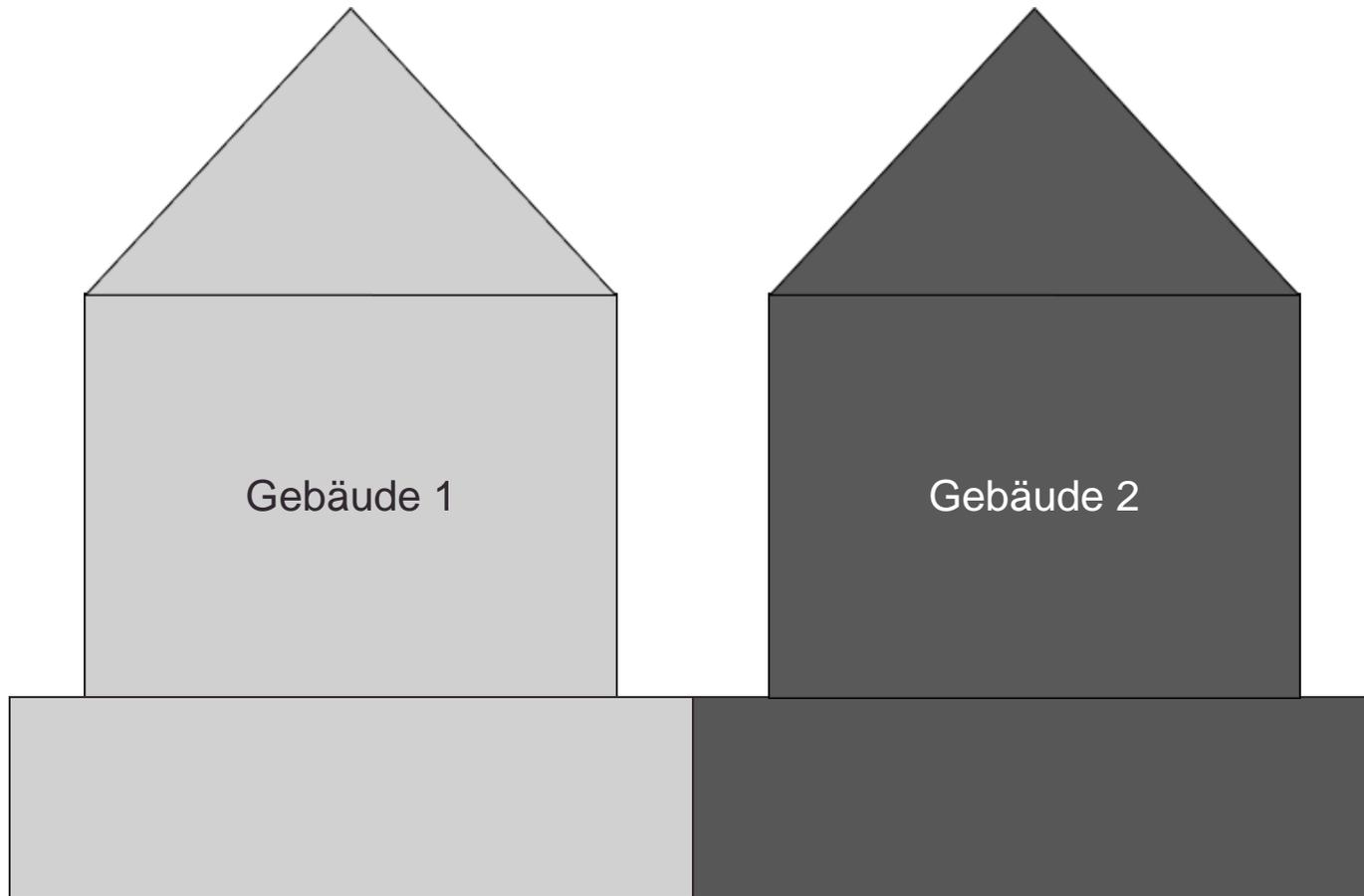
Zwei widerstreitende Prinzipien:

Prinzip der
wirtschaftlichen
Einheit

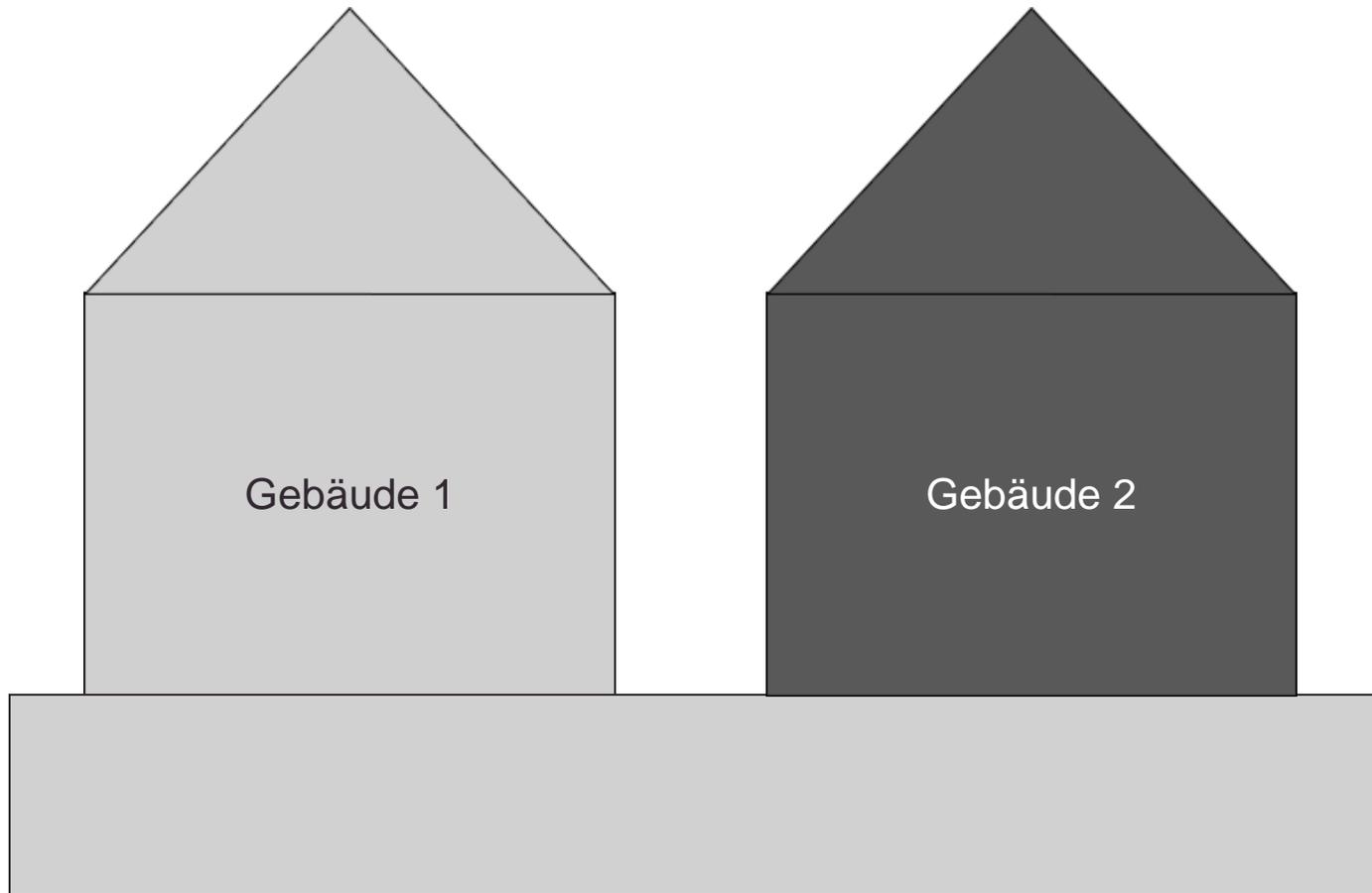


Prinzip der
vertikalen
Teilung

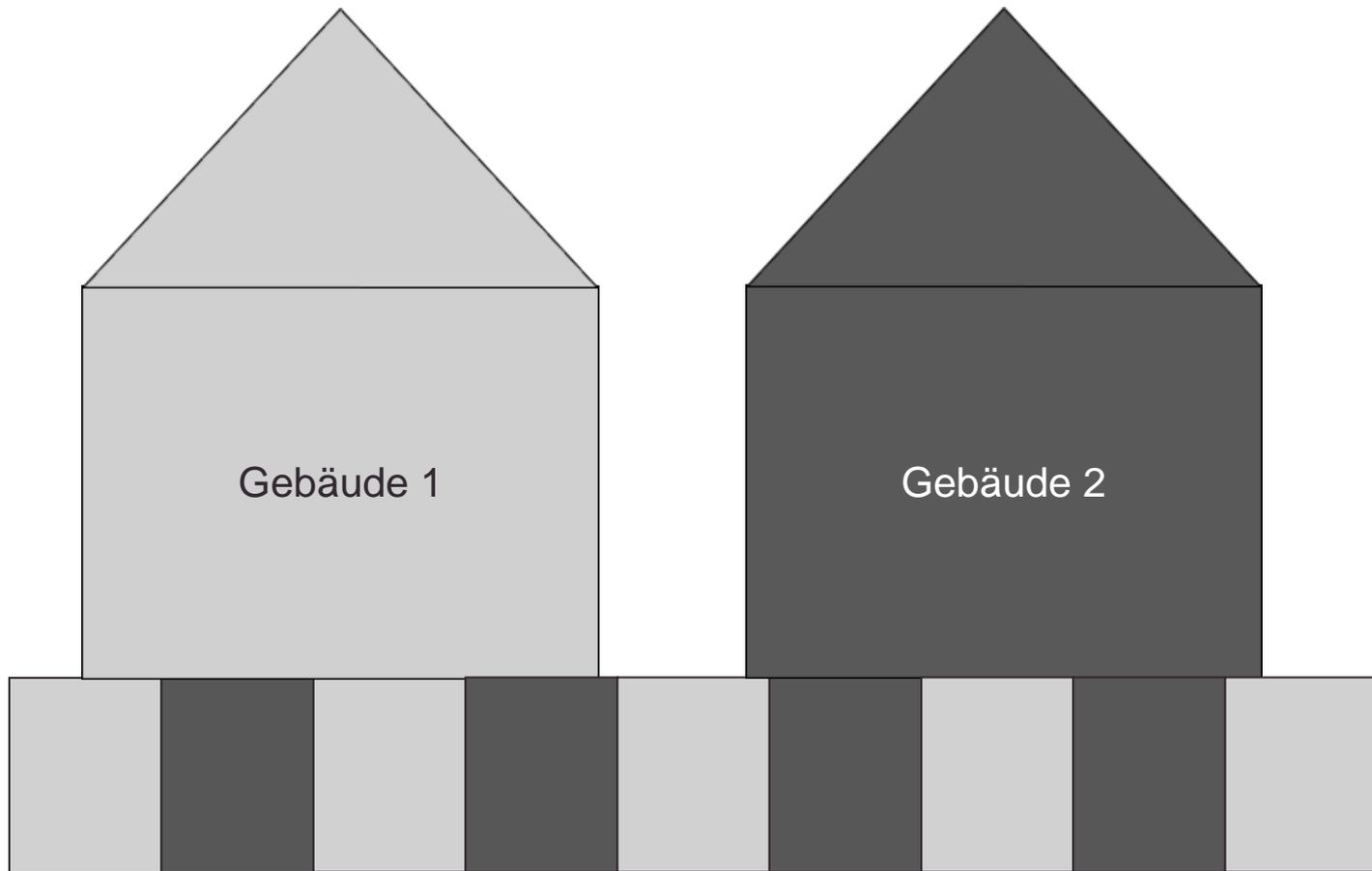
Getrennte Baukörper



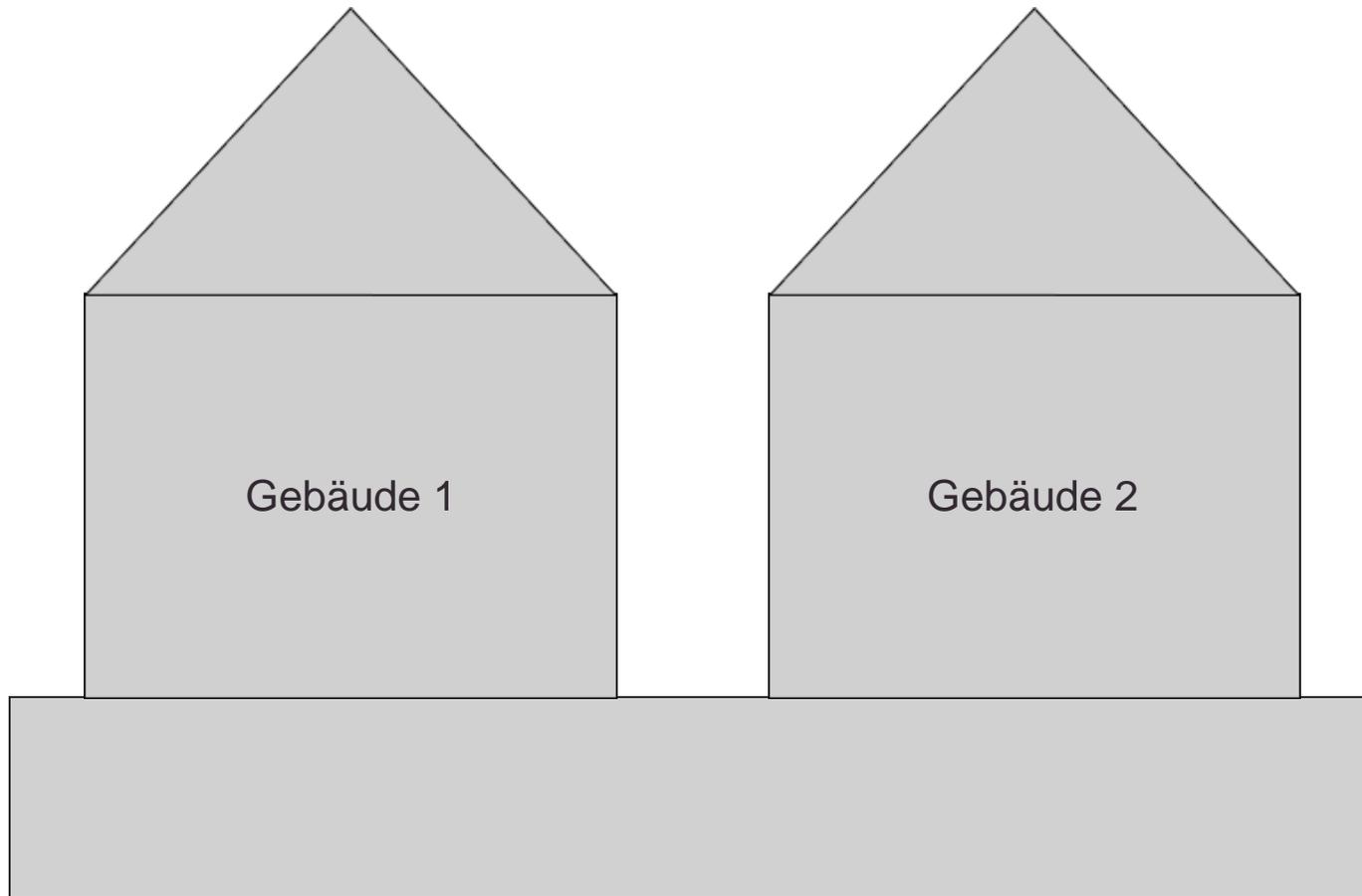
Einheitlicher Baukörper mit Stammgrundstück



Einheitlicher Baukörper ohne Stammgrundstück



Was wenn alles zusammen ein Baukörper ist?



Katharina von Hermanni



Rechtsanwältin
Partnerin

Vita und Beratungsschwerpunkte

- Seit über **10 Jahren** pragmatische und lösungsorientierte Transaktionsanwältin bei **Hogan Lovells**
- Strukturierung und Durchführung von **Einzel- und Portfoliotransaktionen**
- Beratung bei **Forward Funding Deals**
- Betreuung von **Projektentwicklungen** (meist aus Käufersicht)
- Gewerbliche Mietvertragsberatung
- Langjährige Erfahrungen bei allen Assetklassen (**Logistik, Shopping Center, Büro, Hotel, Retail**)
- Beratung beim **Relocation-Management** einzelner Standorte und ganzer Headquarters

Luther.

Fragen ?