

Vertiefung Zivilrecht - Sachenrecht

16. Unterrichtseinheit

A Stoff zur selbständigen Vor- und Nachbereitung

Abschluss: Eigentümer-Besitzer-Verhältnis; Einführung in das Grundstücksrecht: formelles und materielles Liegenschaftsrecht; Überblick über das Grundbuchwesen in Deutschland

B Anschauungsfälle

Fall 01

E will sein Hausgrundstück an K verkaufen, weiß aber nicht, ob K in der Lage ist, den Kaufpreis aufzubringen. Wie kann sich E sichern? Wie kann sich K, der unbedingt dieses Grundstück erwerben will, dagegen sichern, dass E an einen anderen Interessenten übereignet?

Fall 02

Das Grundbuchamt trägt eine Hypothek für H ins Grundbuch ein auf Grund einer Eintragsbewilligung des E. Tatsächlich hat keine Einigung nach §§ 873, 1113 BGB vorgelegen. Was hat zu geschehen?

Wie wäre die Rechtslage, wenn die Einigung zwischen E und H in Ordnung wäre, das Grundbuchamt die Eintragung der Hypothek aber auf Grund einer Bewilligung des H (statt des E) vorgenommen hätte?

C Disposition der 16. Unterrichtseinheit - Grundlagen des Liegenschaftsrechts

- I. Das formelle Liegenschaftsrecht
- II. Organisation des Grundbuchwesens und Gliederung der Grundbücher
- III. Das Eintragungsverfahren

1. Eintragungsarten
2. Zuständigkeit
3. Statthaftigkeit von Eintragungen
4. Wesentliche Verfahrensgrundsätze: Antrag - Bewilligung - Form - Voreintragung
 - a) Antragsgrundsatz, § 13 GBO
 - b) Bewilligung des Betroffenen
 - (1) Formelles Konsensprinzip, § 19 GBO
 - (2) Rechtsnatur der Eintragungsbewilligung
 - (3) Materielles Konsensprinzip, § 20 GBO
 - (4) Entbehrlichkeit der Bewilligung
 - c) Formerfordernis nach § 39 GBO
 - d) Voreintragung des Betroffenen, § 39 GBO
5. Das Buchungsverfahren

D Formulierungsbeispiel

Anbei auf vielfachen Hörerwunsch zwei typische Formulierungsbeispiele aus der notariellen bzw. Grundbuchpraxis in Sachsen zu einer Liegenschaftstransaktion nach § 20 GBO (Auflassung) – materielles Konsensprinzip – und § 19 GBO (Wohnungsrecht) – formelles Konsensprinzip:

1) Auszug aus einem typischen Kaufvertrag mit Auflassung

Abschnitt ***

Grundbucherklärungen

1. Auflassung

Die Erklärung der Auflassung ist in der beigelegten **Anlage 1** enthalten, auf die verwiesen wird und die Bestandteil der Urkunde ist und mit verlesen wurde.

2. Vormerkung

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Eigentumsverschaffung bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer die Eintragung einer Auflassungsvormerkung

nach § 883 BGB an dem in Abschnitt I bezeichneten Grundbesitz im Rang nach den dort aufgeführten Belastungen und etwaigen vom Käufer unter Mitwirkung des Verkäufers bestellten Grundpfandrechten. Die Vormerkung kann an nächst offener Rangstelle eingetragen werden, wenn der Notar dies ausdrücklich beantragt hat.

Die Löschung der Vormerkung wird Zug um Zug mit Eintragung der Auflassung bewilligt und beantragt, vorausgesetzt, dass keine Zwischeneintragungen erfolgt sind, denen der Käufer nicht zugestimmt hat, es sei denn, er hat diese vertragsgemäß zu übernehmen.

3. Lastenfreistellung

Der Vollzug aller Erklärungen, die zur Freistellung des Vertragsbesitzes von nicht übernommenen Belastungen erforderlich sind - auch von solchen, die nicht gesondert in Abschnitt I angeführt sind -, wird beantragt und - soweit erforderlich - wird der Löschung zugestimmt.

4. Vollzugsmitteilung

Benachrichtigung vom grundbuchamtlichen Vollzug unmittelbar an die Beteiligten und an den Notar wird beantragt.

...

Abschnitt * Notaranweisung**

Der amtierende Notar wird angewiesen, den Antrag auf Eigentumsumschreibung erst dann dem Grundbuchamt zum Vollzug einzureichen, wenn ihm die Zahlung des gesamten Kaufpreises einschließlich etwaiger Zinsen durch den Verkäufer schriftlich bestätigt oder durch den Käufer nachgewiesen ist.

Der Käufer verzichtet insoweit auf sein eigenes Antragsrecht.

Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer das Eigentum Zug um Zug gegen Zahlung des geschuldeten Kaufpreises zu verschaffen und hat daher dem Notar die Anweisung zu geben, sobald der Kaufpreis vollständig bezahlt ist. Ausfertigungen und be-

glaubigte Abschriften sind bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung nur ohne die erklärte Auflassung zu erteilen.

Anlage 1
zum Kaufvertrag vom .2013, URNr. W 2013
des Notars Robert Walter in Mittweida

Die Beteiligten des vorgenannten Kaufvertrages sind darüber einig, dass das Eigentum an dem in Abschnitt *** der Urkunde näher bezeichneten Kaufobjekt auf den Käufer – bei mehreren im angegebenen Berechtigungsverhältnis - übergeht und **be-**
willigen und **beantragen** die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch.

2) Typische Bewilligung eines Wohnungsrechts

1. Wohnungerecht

Der Übergeber – bei mehreren als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB –behält sich auf Lebenszeit das Wohnungsrecht im Sinne von § 1093 BGB an der im 1. Stock des auf dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz stehenden Hauses befindlichen Wohnung vor, bestehend aus *** Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer (die Wohnung umfasst den gesamten 1. Stock).

Das Recht zur Mitbenutzung aller in dem Anwesen befindlichen, dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienenden Anlagen und Einrichtungen, insbesondere des Speichers, des Kellers - einschließlich des Bades im Keller -, des Gartens und der Garage ist eingeschlossen.

Die Überlassung des Wohnungsrechtes an Dritte ist nicht gestattet. Die Tochter darf einen Lebensgefährten in die Wohnung aufnehmen.

2. Schuldrechtliche Vereinbarung

Schuldrechtlich wird vereinbart: Das Wohnungsrecht ist in der Ausübung unentgeltlich.

Die Wohnungsberechtigten tragen sämtliche mit der Benützung der Wohnung zusammenhängende (Betriebs-)Kosten, insbesondere Kosten für

- a) Beheizung und Beleuchtung der Wohnung,
- b) alle übrigen Hausumlagen,
- c) eventuell in der Wohnung anfallende Schönheitsreparaturen und Instandhaltung des Anwesens,
- d) Ver- und Entsorgung,
- e) Grundsteuer.

3. Grundbuchliche Erklärung, Löschung

Die Eintragung des vorstehend niedergelegten Wohnungsrechts als beschränkte persönliche Dienstbarkeit am Vertragsobjekt wird hiermit

bewilligt und beantragt.

Den Jahreswert des Wohnungsrechts geben die Beteiligten mit ca. ***
Jahreskaltmiete € an.

Für den Fall, dass der Begünstigte des Wohnungsrechts auf Dauer nicht mehr in der Lage ist, die ihm zur Verfügung zustellende Wohnung zu bewohnen, erlischt das Wohnungsrecht und hat der Begünstigte eine entsprechende Löschungsbewilligung in notariell beglaubigter Form abzugeben. Die Kosten der Löschung des Rechts trägt der Eigentümer. Für den Fall, dass das Verlassen oder die Nichtausübung des Wohnungsrechts nicht von dem Verpflichteten zu vertreten ist, hat dieser anstelle der Wohnungsrechtsgewährung keine Ersatzleistungen oder sonstige Leistungen zu erbringen, insbesondere nicht laufende finanzielle Zahlungen.

Der Eigentümer beantragt ferner, bei dem Wohnungsrecht im Grundbuch zu vermerken, dass zur Löschung der Nachweis des Todes des Berechtigten genügt