

Herzlich Willkommen  
zum Webinar

# Rechtliche Grundlagen – Teil I

**14.05.2024**

---



# Michael Bröskamp

---



- Geboren 1970 in Mettingen/NRW
- Ausbildung zum Immobilienkaufmann (IHK)
- Seit 1990 verschiedene bundesweite Tätigkeiten in den Bereichen Wohnungsprivatisierung, Bauträger und Maklergeschäft sowohl als Angestellter und Selbständiger
- Seit 2017 bundesweit tätig als Referent zu verschiedenen Themenbereichen mit dem Schwerpunkt Maklergeschäft
- 2019 Gründung der Immovia ([www.immovia-fortbildung.de](http://www.immovia-fortbildung.de)) zur Durchführung von Maklerweiterbildungsmaßnahmen

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Organisatorisches

- Ablauf des Webinars
- Skript
- Lernerfolgskontrolle
- Hinweis: Kunden – Login unter [www.immovia-fortbildung.de/kunden-login](http://www.immovia-fortbildung.de/kunden-login)
- Hinweis: Feedback – Bogen
- Fragen

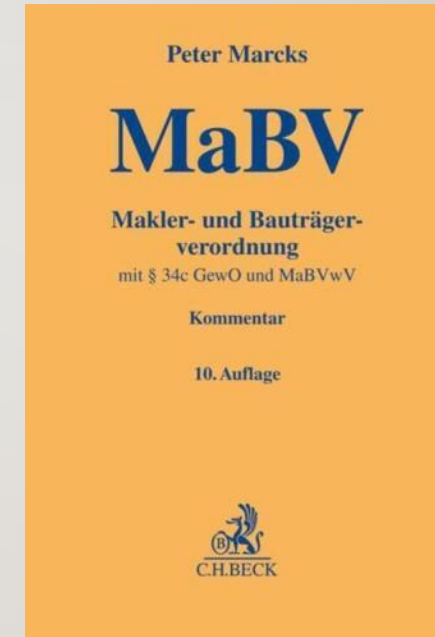
# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

Einige grundsätzliche Anmerkungen vorab:

- Die Inhalte des Webinars beruhen weitestgehend auf Erfahrungen des Verfassers aus seiner persönlichen beruflichen Tätigkeit
- Die Inhalte sind an den Anforderungen der Weiterbildungsverpflichtung gemäß der MaBV orientiert
- Empfehlungen für externe Dienstleister / Partner beruhen i.d.R. auf eigenen Erfahrungen des Referenten, es gibt darüber hinaus viele andere Anbieter, es bleibt jedem selber überlassen sich entsprechend zu informieren
- Die im Webinar dargestellten Informationen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

- Maklervertragsrecht
  - Maklerprovision
- Kaufvertragsrecht
  - Wie weit geht die Maklerdienstleistung ?
- Grundbuchrecht
  - Wissen für den Makleralltag
- Wohnungseigentumsgesetz
  - Wissen für den Makleralltag





# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

Mit welchen Gesetzen hat man als Makler zu tun ?

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)
- Gewerbeordnung (GewO)
- Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermRG)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Geldwäschegesetz (GwG)
- Handelsgesetzbuch (HGB)
- ImmoWertV
- Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)
- u.a.



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Maklerprovision

### Frage 1

Um die Käuferprovision durchsetzen zu können, ist es erforderlich, den Nachweis der Zahlung der Provision durch den Verkäufer zu erbringen. In welchem der drei Fälle stimmt diese Aussage? Oder stimmt sie gar nicht ?

- a) Bei einer einseitigen Mandatierung
- b) Bei einer Doppeltätigkeit ohne Provisionsabwälzung
- c) Bei einer Doppeltätigkeit mit Provisionsabwälzung



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Maklerprovision

### Frage 2

In welchen Paragraphen sind die Regelungen zur Maklerprovision festgehalten?

- a) § 656 a-d BGB
- b) § 656 a-d MaBV
- c) § 656 a-d GewO





# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Maklerprovision

### Frage 3

Bei der Auftragsvariante “Doppeltätigkeit mit Abwälzung“ kann ich höchstens welchen Anteil der Verkäuferprovision auf den Käufer abwälzen?

- a) Ein Drittel der Provision
- b) Die halbe Provision**
- c) 75% der Provision



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Maklerprovision

### Frage 4

Bei einer einseitigen Mandatierung durch den Verkäufer darf ich gemäß den gesetzlichen Regelungen eine Verkäuferprovision in Höhe von maximal wieviel Prozent vereinbaren? (jeweils zzgl. MwSt.)

- a) 6%
- b) 5%
- c) 3%



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Maklerprovision

### Frage 5

Bei einer Doppeltätigkeit ohne Abwälzung stimmen folgende Aussagen:

- a) Die zu vereinbarende Provision muss zwischen Käufer und Verkäufer exakt gleich hoch sein
- b) Es ist erlaubt, dass der Käufer weniger zahlt als der Verkäufer
- c) Es ist erlaubt, dass der Käufer mehr zahlt als der Verkäufer, aber nicht mehr als 3% zzgl. MwSt.



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Maklerprovision

### Frage 6

Das Bestellerprinzip gilt nicht bei den folgenden Immobilienarten:

- a) Vermietete Eigentumswohnung, die sich nicht zur Eigennutzung eignet
- b) Einfamilienhaus, wenn der private Käufer die Immobilie zur Kapitalanlage kaufen möchte
- c) Mehrfamilienhaus, wenn der Käufer in eine der Wohnungen selbst einziehen möchte





# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Maklerprovision

### Frage 7

Eine renovierungsbedürftige Wohnung soll vermietet werden. Wir bieten die Wohnung mit einer Käuferprovision von 2% zzgl. MwSt. an. Kaufen möchte am Schluss die ImmoMucResidential GmbH & Co. KG und bietet an, dass sie freiwillig die Käuferprovision auf 4% zzgl. MwSt. erhöht. Dürfen wir das Geschäft auf der Basis im Hinblick auf das Bestellerprinzip machen?

- a) Ja
- b) Nein
- c) Ja, aber nur wenn wir von der Verkäuferseite auch 4% zzgl. MwSt. erhalten





# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Maklerprovision

### Frage 8

Wir schließen einen Maklervertrag mit der ImmoMucResidential GmbH & Co. KG ab, weil wir aus deren Bestand ein Ladenlokal verkaufen sollen. Man bietet uns eine Innenprovision von an, außen dürfen wir bis zu 4% nehmen – so wünscht sich das unser AG jedenfalls. Ist das vor dem Hintergrund Bestellerprinzip erlaubt?

- a) Auf keinen Fall erlaubt, da von Anfang an feststehen würde, dass der Käufer mehr zahlen müsste als der Verkäufer
- b) Nicht erlaubt, es sei denn, im späteren Verlauf weisen wir den Käufer auf die Vereinbarung hin
- c) Es ist auf jeden Fall erlaubt, wir können trotz Bestellerprinzip vereinbaren was wir wollen



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Maklerprovision

### Frage 9

Ein Kunde sucht ei EFH und erteilt uns am 05.05.2024 einen Suchauftrag mit einer Käuferprovision von 5% zzgl. MwSt.

- a) Wir können einseitig für den Käufer tätig werden und ihm jede Immobilie anbieten, die wir derzeit im Bestand haben
- b) Wir können trotzdem nur paritätisch den Maklerlohn auf Käufer und Verkäufer aufteilen
- c) Wir können einseitig tätig werden, vorausgesetzt die Immobilien, die wir anbieten sind am 05.05.2024 noch nicht in unserem Bestand



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

- Kaufvertragsrecht
  - Wie weit geht die Maklerdienstleistung ?



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Wie weit geht die Maklerdienstleistung ?

- Die Veranlassung der Anfertigung eines Vertragsentwurfes gehört zur Maklerdienstleistung.
- Die Besprechung und ggf. Verhandlung bzw. Vermittlung über Inhalte des Kaufvertrages ist Bestandteil der Maklerdienstleistung.
- Terminfindung zur Beurkundung gehört zur Maklerdienstleistung
- Die Teilnahme am Notartermin gehört zur Maklerdienstleistung.

### Zu beachten:

- Beauftragung Anfertigung Kaufvertragsentwurf idR durch Käufer (Kostenrisiko)
- Vertragsentwurf immer auch an Makler



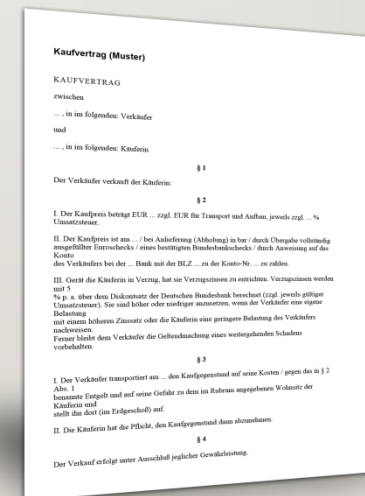


# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Rubrum

- Im Rubrum eines Kaufvertrages wird dargelegt, welche handelnden Personen wo zusammen gekommen sind um einen Kaufvertrag abzuschließen

➤ Rubrum ist also quasi eine Art Vorwort





# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Fälligkeitsvoraussetzungen

Übliche Fälligkeitsvoraussetzungen sind:

- Eintragung der Auflassungsvormerkung
- Löschung nicht übernommener Belastungen, i.d.R. Grundschulden
- Verzicht auf ein Vorkaufsrecht
- ggf. Verwalterzustimmung bei Eigentumswohnungen
- es können auch andere bzw. weitere Fälligkeitsvoraussetzungen vereinbart werden.
  - Die Eintragung einer Auflassungsvormerkung ist zwar fast immer empfehlenswert, muss aber nicht zwingend vereinbart werden.

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Auflassungsvormerkung

- Wird durch den Notar beim Grundbuchamt beantragt zugunsten des Käufers.
- Dient dem Käufer sozusagen als „Reservierung“, der Verkäufer kann nicht nochmal verkaufen, nicht mehr belasten.
- Die finanzierende Bank wird i.d.R. die Eintragung der Auflassungsvormerkung vor Auszahlung eines Kredites wollen.
- Die Auflassungsvormerkung wird nach Kaufpreiszahlung gelöscht, in einem Zug mit der Umschreibung des Eigentums auf den Käufer.
- Sofern es zu Problemen bei der Abwicklung des Kaufvertrages kommt, sollte im Vertrag eine Regelung sein, wie die Auflassungsvormerkung wieder gelöscht werden kann.
  - Schubladenlöschung

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Schubladenlöschung - Muster

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Übertragung des Eigentums an dem Kaufgegenstand, bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer, zu dessen Gunsten eine **auflösend bedingte Vormerkung** gemäß § 883 BGB am Kaufgegenstand sowie im in § 2 ausgewiesenen Anteilsverhältnis ohne weitere Voraussetzungen an nächstoffener Rangstelle in das Grundbuch einzutragen.

Die auflösende Bedingung tritt ein und die Vormerkung erlischt, wenn der amtierende Notar, sein Vertreter oder Amtsnachfolger die Löschung mit der Erklärung beantragt, dass der gesicherte Anspruch nicht (mehr) besteht. Die Parteien weisen den Notar einseitig unwiderruflich an, den Löschantrag zu stellen, wenn der Verkäufer dem Notar schriftlich mitgeteilt hat, dass der vorgemerkte Anspruch durch verkäuferseitigen Rücktritt wegen Nichtzahlung des Kaufpreises erloschen ist und der Käufer nicht innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Absendung einer Aufforderung durch den Notar an die zuletzt mitgeteilte Anschrift des Käufers dem Notar nachgewiesen hat, dass der Kaufpreis doch gezahlt wurde.

Sollte zwischen den Vertragsbeteiligten ein gerichtliches Streitverfahren in Bezug auf den erklärten Rücktritt anhängig sein, ist der Notar zur Neutralität gehalten und wird die Löschung dann jedoch nicht vornehmen. Die Löschung darf grundsätzlich seitens des Notars nur Zug um Zug gegen Rückzahlung bereits geleisteter Kaufpreisteile erfolgen.

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Nebenbei bemerkt : woher kommt der Begriff Auflassung

Eine überlieferte Variante woher der Begriff stammt:

*Im Mittelalter existierten noch keine Grundbücher, Verkäufer und Käufer regelten den Verkauf einer Immobilie unter sich. War der Kauf beschlossene Sache, öffnete der Verkäufer Fenster und Türen. Sobald der Käufer dieselbigen wieder schloss, war die Übergabe abgeschlossen.*

*Wer es eher übersinnlich mag, der erzählt, dass durch die geöffneten Fenster und Türen die alten Geister entweichen*

*In manchen Überlieferungen wird noch hinzugefügt, dass Käufer und Verkäufer den Eigentumswechsel durch das Herausrufen aus den aufgelassenen Fenstern und Türen verkündeten.*



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Fälligkeitsvoraussetzungen – Löschung nicht übernommener Belastungen

Üblicher Ablauf Einholung Löschungsbewilligung für eingetragene Grundpfandrechte

- Nach Abschluss des Kaufvertrages schreibt der Notar die Bank an, übersendet eine Kopie des Vertrages und bittet um Erteilung der Löschungsbewilligung für die eingetragene Grundschuld in grundbuchtauglicher Form (notariell).
- Die Bank erteilt die Löschungsbewilligung und übersendet die entsprechende notarielle Urkunde an das Notariat.
- Sofern noch eine Zahlung aus dem Kaufpreis an die Bank zu leisten ist, erteilt die Bank dem Notar einen sogenannten Treuhandauftrag- (oder Auflage)“ der besagt, dass die Löschung der Grundschuld nur erfolgen darf, wenn vorher das Geld aus dem Kaufpreis an die Bank fließt.
- Der Notar stellt diesen Ablauf sicher.
- Sobald diese Unterlagen vorliegen ist in diesem Punkt die Kaufpreisfälligkeit erfüllt.
- Nach Zahlung des Kaufpreises, ggf. ganz oder teilweise an die Bank, darf der Notar von der Löschungsbewilligung Gebrauch machen und die Löschung beim Grundbuchamt beantragen.
  - Hinweis: Sparkassen dürfen die Löschung selber siegeln und benötigt dazu keinen Notar



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Vorkaufsrechtsabwicklung

In der Praxis am häufigsten vorkommend

- Gemeindliches Vorkaufsrecht
- Mietervorkaufsrecht bei Eigentumswohnungen
- Wirksam ausgeübt und wirksam darauf verzichtet werden kann es jeweils nur bei Vorliegen eines rechtswirksamen Kaufvertrages.
- I.d.R. ist es Sache des Notars im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung das Vorkaufsrecht abzufragen.
- Sofern eine Gemeinde kein Vorkaufsrecht auszuüben gedenkt, erteilt Sie dann ein sogenanntes „Negativzeugnis“ gegenüber dem Notar.
- Ein Mieter erklärt, dass er auf sein gesetzliches Vorkaufsrecht verzichtet bzw. automatisch verzichtet durch Fristablauf.
- Sobald zum Vorkaufsrecht die Nichtausübung gegenüber dem Notar erklärt wurde, ist dieser Punkt der Fälligkeitsvoraussetzungen erfüllt.



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Vorkaufsrechtsabwicklung

Reminder Mietervorkaufsrecht:

- Bei der Umwandlung eines Mehrfamilienhauses in Eigentumswohnungen steht dem zu diesem Zeitpunkt bereits vorhandenen Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht beim Erstverkauf zu.
- Der Mieter muss über das Vorliegen und den Inhalt eines mit einem Dritten abgeschlossenen Kaufvertrages informiert werden.
- Erst wenn ein Kaufvertrag beurkundet ist, kann der Mieter wirksam sein Vorkaufsrecht ausüben bzw. darauf verzichten.
- Sofern er sein Vorkaufsrecht ausüben möchte, muss er in den vorliegenden Vertrag ohne Änderungen 1 zu 1 einsteigen.
- Der Mieter hat 2 Monate Zeit, sollte die Frist ablaufen, ohne dass sich der Mieter äußert, gilt das als Verzicht.

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Besitz-Nutzen-Lasten Wechsel / Eigentum

- I.d.R. wird in einem Kaufvertrag vereinbart, dass mit der vollständigen Kaufpreiszahlung der Besitz-/Nutzen-/Lastenwechsel erfolgt.
- abweichende Regelungen sind möglich
- das Eigentum geht damit noch nicht über
- Erst nach Beantragung der Eigentumsumschreibung durch den Notar und entsprechender Eintragung der Änderung des Eigentümers im Grundbuch ist der Käufer neuer Eigentümer.

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Haftung

- Eine Haftung des Verkäufers bei gebrauchten (Bestands-) Immobilien gibt es nicht.
- In der Praxis werden auch keine abweichenden Regelungen getroffen.
- Man kauft «wie gesehen» oder «wie es steht und liegt».
- Eine Haftung besteht nur für versteckte Mängel, die dem Verkäufer bekannt waren und für Mängel die entstehen zwischen Abschluss des Kaufvertrages und BNL.



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Erschließungsbeiträge

### **§ 436 Öffentliche Lasten von Grundstücken**

*(1) Soweit nicht anders vereinbart, ist der Verkäufer eines Grundstücks verpflichtet, Erschließungsbeiträge und sonstige Anliegerbeiträge für die Maßnahmen zu tragen, die bis zum Tage des Vertragsschlusses bautechnisch begonnen sind, unabhängig vom Zeitpunkt des Entstehens der Beitragsschuld.*





# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Erschließungsbeiträge

- . Beispiel für eine vertragliche Regelung gemäß der Gesetzeslage

*Erschließungsbeiträge einschließlich etwaiger Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB (§§ 127 ff, 135 a ff) und einmalige Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz trägt der Veräußerer, soweit sie auf Anlagen entfallen, die bis zum heutigen Tage im rein technischen Sinne hergestellt sind. Unerheblich ist stets, wann eine Kostenforderung entsteht oder ein Heranziehungsbescheid zugeht. Alle derartigen Beiträge und Kosten für künftige bautechnisch erstellte Anlagen hat der Erwerber zu tragen, ebenso Beiträge und Kosten, die erst durch die vom Erwerber veranlasste Bebauung fällig werden, z.B. Nachforderungen infolge der vom Erwerber tatsächlich verwirklichten Geschossflächen. Anschlusskosten und -gebühren trägt derjenige, der anschließt.*

*Vorausleistungen des Veräußerers werden an den Erwerber abgetreten und sind mit dessen endgültiger Beitragsschuld zu verrechnen.*

- . Abweichende Regelungen sind vereinbar z.B.
  - die Bescheidslösung

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Finanzierungsvollmacht/Belastungsvollmacht

- Wird benötigt um es dem Erwerber zu ermöglichen, das Kaufobjekt bereits vor Eigentumsumschreibung zu belasten und so eine Finanzierung des Kaufpreises zu gewährleisten
- Eine Finanzierungsvollmacht stellt, vereinfacht gesagt, auf jeden Fall sicher, dass das Geld auch nur für die Zahlung des Kaufpreises verwendet werden darf
- Sofern der Erwerber eine Finanzierung zur Zahlung des Kaufpreises nicht benötigt, kann auf die Vollmacht verzichtet werden
- Hinweis: bei einem Vorkaufsrecht, z.B. des Mieters, muss dieser dann in einen Kaufvertrag ohne Belastungsvollmacht einsteigen, was die praktische Durchführung unrealisierbar machen kann
- Praxishinweis: Sofern Zustimmungen erforderlich sind, z. B. durch ein Nachlassgericht, sollte die Höhe der Belastungsvollmacht den Betrag des Kaufpreises nicht übersteigen,

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

Verkaufsbeschränkung/  
Verwalterzustimmung

- Bei der Vorbereitung eines Kaufvertrages ist es sinnvoll, den Verwalter zu kontaktieren um abzuklären, wie die Zustimmung reibungslos erfolgen kann

## Beispiel für Fälligkeitsvoraussetzung im Kaufvertrag

die **Zustimmung des WEG-Verwalters** liegt auflagenfrei und grundbuchgemäß vor; der **Nachweis der Verwalterbestellung** ist seitens des WEG-Verwalters gegenüber dem Notar zu erbringen.



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

- Grundbuchrecht
  - Wissen für den Makleralltag

Gerichtskasse. Wolmstedt, den 6. September 1919

Sie werden ersucht, die nachstehend berechnete Kostenschuld von zusammen 17 10 Pf. binnen einer Woche nach dem Empfange dieser Rechnung an die Gerichtskasse hier Straße Nr. 1248 mit Angabe des Kassenzeichens 1248 zu zahlen oder mit Angabe dieses Zeichens portofrei (ohne Bestellgebühr) einzulösen, andernfalls muß ohne weitere Mahnung die Vertreibung im Zwangsverfahren erfolgen. Diese Kostenschuld darf nicht in Kostenmarken entrichtet werden.

Die Zahlung kann auch an den überbringenden – Hilfs – Gerichtsvollzieher Wunsch, gegen Vorzeigung der Abholungsliste und gegen eine von diesem auszufertigende Quittung gültig geleistet werden. Durch die Zahlung wird die Erinnerung oder Beschwerde gegen den Kostenantrag nicht ausgeschlossen.

Morrmann, Rentant.

Land gericht; Ver. Schr. Nr. 6 **Kostenrechnung**  
Geschäftsnummer: Wohnsitz 6716  
in der Gemeinde - Stadt Wolmstedt

Zu- sende Nr.	Gegenstand des Kostenantrages.	Wert des Gegen- standes.	Es sind zu erheben	
			in M.	Pf.
	<u>1. für das Ver. Schrift. 1889, 114</u>	<u>66 Pf.</u>	<u>9</u>	<u>—</u>
<u>2.</u>	<u>Verfahrensmöglichkeit</u>		<u>—</u>	<u>30</u>
<u>1.</u>	<u>für den Antrag Fall Aktenzahl 1757, 114</u>	<u>50 Pf.</u>	<u>7</u>	<u>90</u>
	<u>gestellt: vom Herrn Rentant aufgeb. Polmann,</u>		<u>17</u>	<u>10</u>

Der obige Kostenbetrag ist heute an den unterzeichneten Gerichtsvollzieher gezahlt worden.

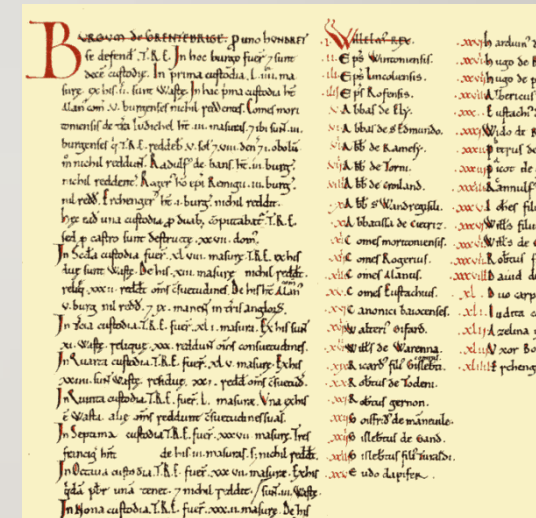
Wolmstedt, den 6. September 1919  
Reippenberg Gerichtsvollzieher.

Nürnberg, K. Form. Nr. 14. / Kaffert-ung zur Zahlung von Kosten. Zustimmung des Gerichtsvollziehers. 1/4 Bogen. (3 u. 20. 20. 20.)



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

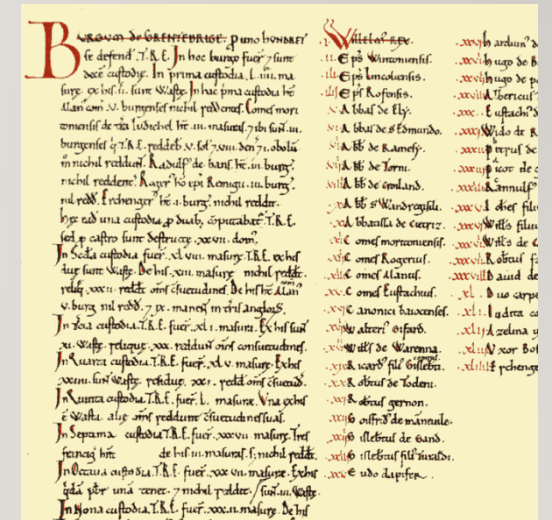
- Historische Entwicklung des Grundbuches
- Gesetzliche Grundlagen
- Organisation innerhalb der Bundesrepublik
- Aufbau des Grundbuches
- Beispiele und Erläuterungen für Eintragungen im Grundbuch
- Problemstellungen aus der Praxis



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Historische Entwicklung

- Aufzeichnungen über Besitzverhältnisse gehen über 2000 Jahre zurück
- Berühmte Überlieferung einer Aufzeichnung über die Besitzungen von Wilhelm dem Eroberer aus dem Jahre 1086
- Domesday Book
  - nach dem 30jährigen Krieg (1618 – 1648) gab es das Bedürfnis nach mehr Rechtssicherheit
- Einführung systematisches Amtsbuchwesen



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## gesetzliche Grundlagen

- das heutige Grundbuchwesen ruht auf
  - der Grundbuchordnung (GBO)
  - und
  - der Grundbuchverordnung (GBV)



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## gesetzliche Grundlagen

### Grundbuchordnung

- besteht aus 9 Abschnitten mit insgesamt 151 Paragraphen
- formelles Liegenschaftsrecht
- **Wichtig:**
  - Alle Grundstücke in Deutschland erhalten im Grundbuch ein eigenes Grundbuchblatt
  - Einzige Ausnahmen regelt § 3:

*Die Grundstücke des Bundes, der Länder, der Gemeinden und anderer Kommunalverbände, der Kirchen, Klöster und Schulen, die Wasserläufe, die öffentlichen Wege, sowie die Grundstücke, welche einem dem öffentlichen Verkehr dienenden Bahnunternehmen gewidmet sind, erhalten ein Grundbuchblatt nur auf Antrag des Eigentümers oder eines Berechtigten.*



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## gesetzliche Grundlagen

### Grundbuchverfügung

- besteht aus 16 Abschnitten mit insgesamt 114 Paragraphen
- **Wichtig:**
  - um ein Grundbuch zu lesen, ist der Abschnitt II mit den § 4 – 12 hilfreich
  - dort sind alle Bestandteile des Grundbuchblattes inkl. der Spalten und der Eintragungen die dort vorgenommen werden können/müssen erläutert

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## § 6

(1) In dem Bestandsverzeichnis ist die Spalte 1 für die Angabe der laufenden Nummer des Grundstücks bestimmt.

(2) In der Spalte 2 sind die bisherigen laufenden Nummern der Grundstücke anzugeben, aus denen das Grundstück durch Vereinigung, Zuschreibung oder Teilung entstanden ist.

(3a) Die Spalte 3 dient zur Bezeichnung der Grundstücke gemäß dem amtlichen Verzeichnis im Sinne des § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung. Hier sind einzutragen:

1.in Unterspalte a: die Bezeichnung der Gemarkung oder des sonstigen vermessungstechnischen Bezirks, in dem das Grundstück liegt;

2.in Unterspalte b: die vermessungstechnische Bezeichnung des Grundstücks innerhalb des in Nummer 1 genannten Bezirks nach den Buchstaben oder Nummern der Karte;

3.in den Unterspalten c und d: die Bezeichnung des Grundstücks nach den Artikeln oder Nummern der Steuerbücher (Grundsteuermutterrolle, Gebäudesteuerrolle oder ähnliches), sofern solche Bezeichnungen vorhanden sind;

4.in Unterspalte e: die Wirtschaftsart des Grundstücks und die Lage (Straße, Hausnummer oder die sonstige ortsübliche Bezeichnung)

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

Amtsgericht Schönstadt Grundbuch von Kleinsiedlung Blatt 1234 Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
			Flur	Flurstück					
1	2	3				4			
1		Kleinsiedlung	23	188		Hof- und Gebäudefläche Sonnenstraße 12		4	32

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Organisation innerhalb der Bundesrepublik

- auf der Grundlage des Registerrechts sind die Amtsgerichte als Grundbuchämter zuständig
- bei den Grundbuchämtern sind die Rechtspfleger zuständig
- bis Ende 2017 war das einzig in Baden-Württemberg noch anders geregelt
- seit 1993 gibt es die Möglichkeit das Grundbuch elektronisch zu führen (Registerverfahrens-Beschleunigungsgesetz)
- das Grundbuch genießt öffentlichen Glauben
- um ein Grundbuch einsehen zu können unterscheidet man die Berechtigten in verschiedene Gruppen
  - Gruppe 1: z.B. Notare
  - Gruppe 2: z.B. Gläubiger, die die Zwangsvollstreckung betreiben
  - Gruppe 3: alle anderen, die ein berechtigtes Interesse nachweisen müssen



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Beispiele und Erläuterungen für Eintragungen

- Grunddienstbarkeit z.B.
  - Wegerecht
  - Überbaurecht
  - Leitungsrecht
  
- beschränkt persönliche Dienstbarkeit, z.B.
  - Wohnrecht

## Unterschied

- Grunddienstbarkeit belastet das „dienende“ Grundstück und bevorteilt das „herrschende“ Grundstück bzw. dessen Eigentümer
  
- Beschränkt persönliche Dienstbarkeit belastet das „dienende“ Grundstück und bevorteilt eine andere Person (natürlich oder juristisch) unabhängig davon, ob diese Grundstückseigentümer ist

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Beispiele und Erläuterungen für Eintragungen

- eine Eintragung im Grundbuch erfolgt in Abteilung II
  - es erfolgt eine Eintragung beim „dienenden“ Grundstück
  - es kann auch eine Eintragung beim „herrschenden“ Grundstück erfolgen
- Herrschvermerk (Bestandsverzeichnis)



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Beispiele und Erläuterungen für Eintragungen

Staufen i. Br.		Bad Krozingen	Hausen	14278	1
Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
1	1	<p><b>Je eine Grunddienstbarkeit ( Wege-, Überfahrts- und Versorgungsleitungsrecht )</b> für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 227<del>227</del>, 227<del>227</del>, 227<del>227</del> und 227<del>227</del>.</p> <p>Bezug: Bewilligungen vom 25. Juli 1979, 15. Januar 1980 und vom 6. März 1980. Eingetragen am 24. April 1980. Hier vermerkt am 27. Januar 1983.</p> <p>Nr. 1 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 17. September 2004.</p>			

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Beispiele und Erläuterungen für Eintragungen

Amtsgericht Musterstadt		Grundbuch von Muster Bezirk 11	Blatt 1119	Abteilung II <u>Einlagebogen</u>
laufende Nummer der Eintragungen	laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Kosten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1, 2, 3	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit – Recht zur Unterhaltung von Versorgungsleitungen sämtlicher Art – für die Stadtwerke Musterstadt GmbH. Eingetragen auf Ersuchen des Baurechtsamtes der Stadt Musterstadt vom 13.01.2020 unter Bezugnahme auf den Beschluss 16.11.2019.  Mustermann		

Musterstadt MusterBezirk11 1119 - Letzte Änderung 15.02.2020 - Ausdruck vom 01.03.2020 - Seite 6 von 10



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Beispiele und Erläuterungen für Eintragungen

### Erbbaurecht

- Bei einem Erbbaurecht gibt es zwei Grundbücher
  - Grundstücksgrundbuch
  - Erbbaugrundbuch
- Im **Grundstücksgrundbuch** ist der Erbbaurechtsgeber als Eigentümer eingetragen
- In Abteilung II wird als Belastung für das Grundstück das Erbbaurecht eingetragen
- Es erfolgt eine separate Anlage des **Erbbaugrundbuches** mit dem gleichen, üblichen Aufbau
- Im Bestandsverzeichnis werden Erbbaurechtsvertrag, belastetes Grundstück und Eigentümer (Erbbaurechtsgeber) eingetragen
- In Abteilung I wird der Erbbauberechtigte aufgeführt
- Der Erbbauzins wird als Belastung in Abteilung II eingetragen



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Problemstellungen aus der Praxis

- Grundschuld mit Brief
- Grundschuld höher als angestrebter Kaufpreis
- Auftraggeber ist (noch) nicht als Eigentümer eingetragen
- Löschung einer Auflassungsvormerkung

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Problemstellungen aus der Praxis

### Grundschild mit Brief

Amtsgericht Musterstadt Grundbuch von Musterstadt Band 5 Blatt 73  
(Dritte Abteilung)

Laufende Nummer der Eintragungen	Lfd. Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken; Grundschulden; Rentenschulden
1	2	3	4
1	1	200.000,00€	Zweihunderttausend Euro Grundschuld für die Musterbank AG, Musterstadt, mit 15% jährlichen Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 10%. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. Oktober 1995 - unter Briefausschluss - eingetragen am 10. September 1995.
2	1	150.000,00€	Einhundertfünfzigtausend Euro Grundschuld für die Stadtparkasse Musterstadt, mit 16% jährlichen Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 8%. Der Eigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. Oktober 1995 - unter Briefausschluss - eingetragen am 10. September 1995.

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Problemstellungen aus der Praxis

### Grundschild mit Brief

Amtsgericht München Grundbuch von XY-Dorf		Blatt 2000 Dritte Abteilung	
Utz. Nr. der Eintragungen	Utz. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypothesen, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1	1	200.000 EUR	Grundschild zu zweihunderttausend Euro; für Stadtsparkasse München, München; 16 % Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom 24.10.2000 -UzNr. 008/Notar ... ; eingetragen am 24.10.2000.  Rechtspfleger



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Problemstellungen aus der Praxis

### Grundschild mit Brief

- Im Grundbuch muss bei einer eingetragenen Grundschild ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass diese «ohne Brief» ist, sonst handelt es sich um eine Grundschild mit Brief.
- Sollte eine Grundschild mit Brief eingetragen sein, ist der Grundschildbrief im Original zwingend zu beschaffen bzw. es ist zwingend notwendig festzustellen, wer diesen Brief innehat.
- Eine Löschung im Grundbuch ohne den Brief ist nicht möglich.
- Sollte der Brief nicht auffindbar sein, ist ein Aufgebotsverfahren nötig, welches einen erheblichen Zeitraum in Anspruch nimmt.

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Problemstellungen aus der Praxis

### Grundschild mit Brief

Gruppe 02 17769

**Deutscher  
Grundschildbrief**

über

\*\*\*\*\*250.000,00 Euro\*\*\*\*\*

eingetragen im Wohnungs- Grundbuch von

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek  
Blatt Abteilung III Nr. 3 (dreif.)

**MUSTER**

Inhalt der Eintragung Nr. 3: 250.000,00 EUR Zweihundertfünfzigtausend Euro Grundschild zu Gunsten des jeweiligen Inhabers des Grundschildbriefes; mit 18 % Zinsen jährlich; vollstreckbar nach § 800 ZPO; gemäß Bewilligung vom -URNr. / - Notar Dr. in Hamburg (ON 5) eingetragen am .

Belastungsgegenstand: Wohnungseigentum  
Bestandsverzeichnis-Nr. 1

Hamburg-Wandsbek, den  
Amtsgericht, Abteilung 706

Amtsgericht Hamburg-Wandsbek  
Hamburg

Vordruck B.

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

- Historische Entstehung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)
- Inhalte des WEG
- Reformen des WEG
- Relevante Paragraphen im Makleralltag



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Historische Entstehung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG)

- Bis zum Jahre 1900 konnte man sogenanntes Stockwerkseigentum begründen
- Durch die Einführung des BGB in 1900 entfiel diese Variante ersatzlos, da das BGB vorsieht, dass alles was auf einem Grundstück befindlich ist dem Grundstückeigentümer gehört
- Erst 1951 wurde das Wohnungseigentumsgesetz geschaffen
- Begründung für die damalige Einführung war es, breiteren Bevölkerungsschichten die Möglichkeit zu geben, Eigentum zu erwerben und sich leisten zu können
- Stockwerkeigentum gibt es nach heutigem Recht in der Schweiz und in Lichtenstein



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Inhalte des WEG

- Das WEG regelt
  - wie Wohnungseigentum gebildet wird
  - wie Wohnungseigentum verwaltet wird und wie das Verhältnis der Eigentümer untereinander ist
  - Regelungen zum Wohnungserbbaurecht
  - Regelungen zum Dauerwohnrecht

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Reformen des WEG

- Es gab eine Reihe von Änderungen seit Entstehung des Wohnungseigentumsgesetzes 1951
- Die jüngsten Reformen waren in den Jahren 2007 und 2020
- relevante Änderungen in 2020 siehe Skript „relevante Paragraphen, WEG § 2 – 9)



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Relevante Paragraphen im Makleralltag

- § 2 – 9           Begründung des Wohnungseigentums
  - § 12             Veräußerungsbeschränkung
  - § 30             Wohnungserbbaurecht
  - § 31 – 42       Dauerwohnrecht
- 
- [Link zum WEG](#)



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Reminder – Bildung von Wohnungseigentum

- Schaffung der Voraussetzungen
  - Abgeschlossenheitsbescheinigung
    - Aufteilungspläne
    - 1000stel – Aufstellung
  - Wohnungsgrundbuch

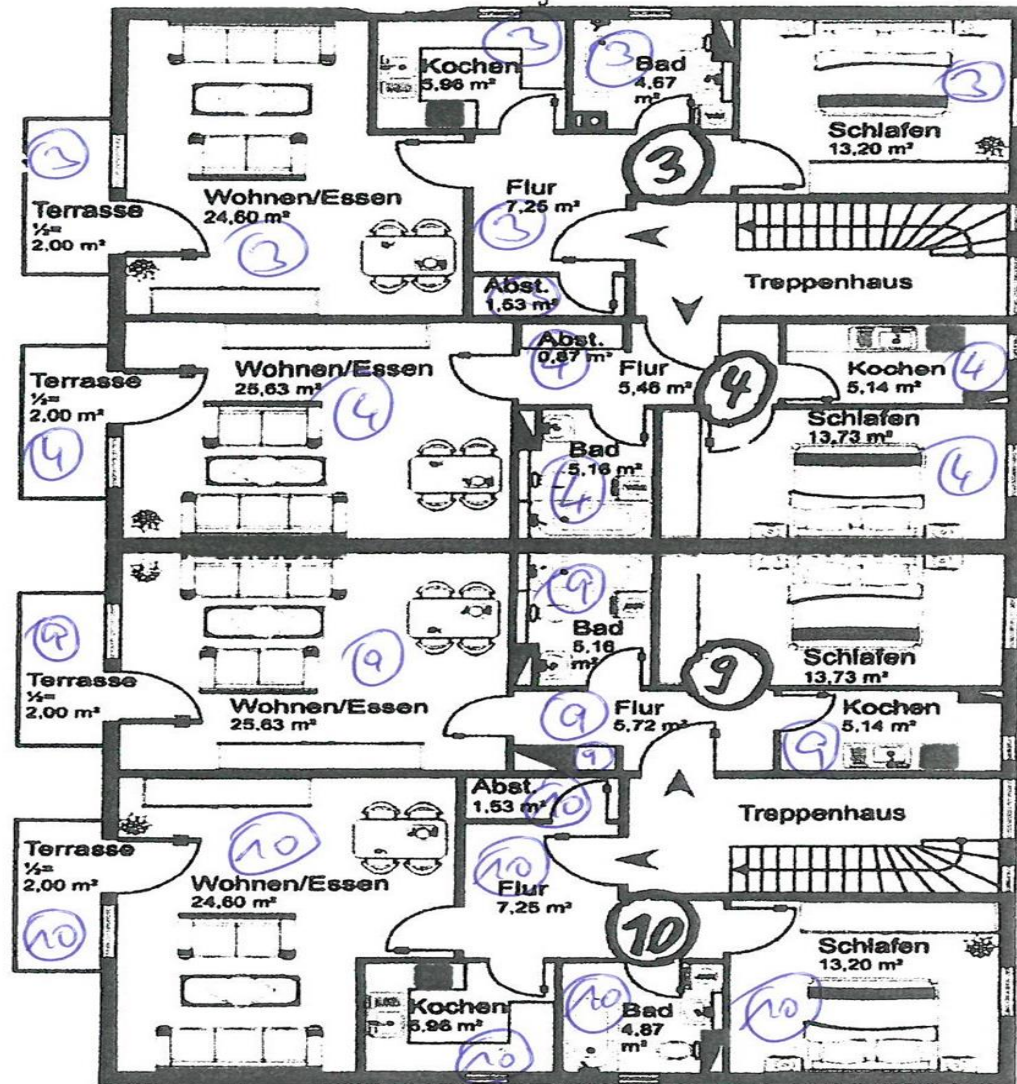




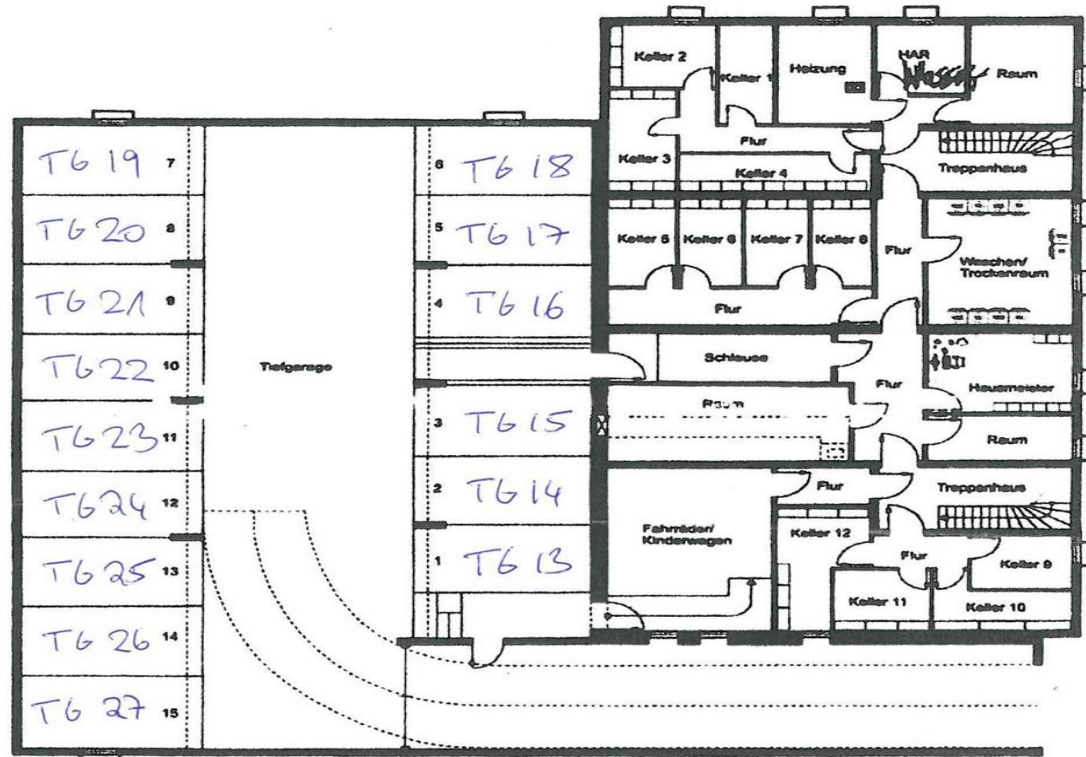
1. OG

Nr. 29

Nr. 29a



Grundriss OG



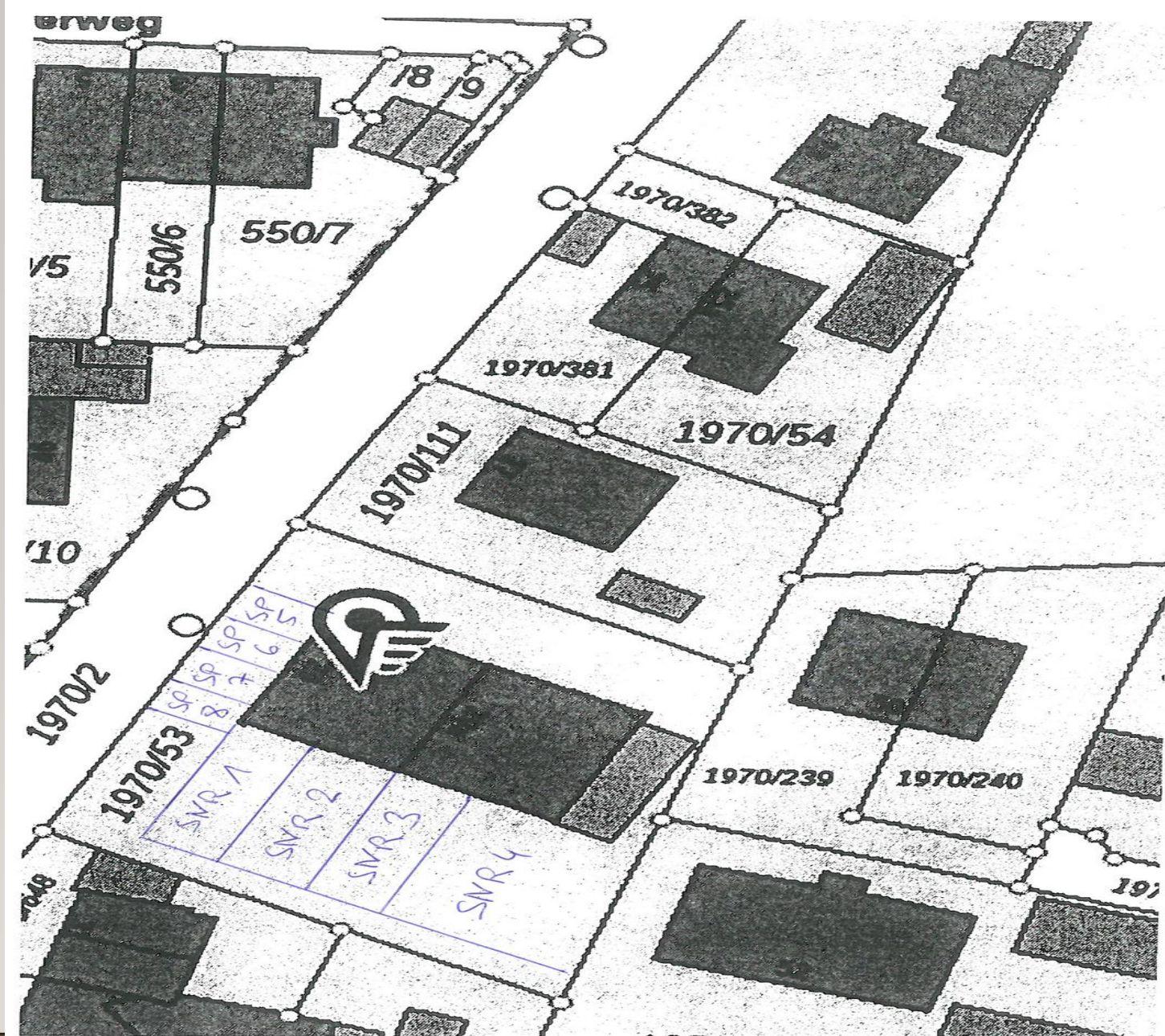
Grundriss KG



**1000stel - Aufstellung**

WEG Nr.	1000/stel Anteil	Bezeichnung
1	80,83	Wohnung
2	79,44	Wohnung
3	82,22	Wohnung
4	79,44	Wohnung
5	84,99	Wohnung
6	82,60	Wohnung
7	79,44	Wohnung
8	81,24	Wohnung
9	79,44	Wohnung
10	81,83	Wohnung
11	83,99	Wohnung
12	89,54	Wohnung
13	1,00	TG - Platz
14	1,00	TG - Platz
15	1,00	TG - Platz
16	1,00	TG - Platz
17	1,00	TG - Platz
18	1,00	TG - Platz
19	1,00	TG - Platz
20	1,00	TG - Platz
21	1,00	TG - Platz
22	1,00	TG - Platz
23	1,00	TG - Platz
24	1,00	TG - Platz
25	1,00	TG - Platz
26	1,00	TG - Platz
27	1,00	TG - Platz
<b>Summe</b>	<b>1000,00</b>	
SNR 1		Garten
SNR 2		Garten
SNR 3		Garten
SNR 4		Garten
SNR 5		Außenstellplatz
SNR 6		Außenstellplatz
SNR 7		Außenstellplatz
SNR 8		Außenstellplatz









### Abgeschlossenheitsbescheinigung

aufgrund § 7 Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs. 2 Nr. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Grundstück in München  
Straße: Straßlacher Str.  
Hausnummer: 4  
Flurnummer: 553/47  
Gemarkung: Thalkirchen

Grundbuch vom Amtsgericht München  
Band:  
Blatt: 23522

#### Erstbescheinigung

Als in sich abgeschlossen gemäß § 3 Abs. 2/§ 32 Abs. 1 WEG wird für das zu errichtende / bestehende Gebäude bescheinigt:

Ziffer	Sondereigentum
1 - 4	Wohnungen
5, 6	Wohnungen mit Spelcher
7 - 10	Duplex/Stapel-Parker in TG
11	Motorräderabstellplatz TG

Die Bescheinigung ist nur in Verbindung mit den Aufteilungsplänen Nr. 18 - 022553 (2 Pläne) gültig.

#### Hinweise:

Für das obengenannte Bauvorhaben wurde ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren gemäß Art. 59 BayBO durchgeführt. Das materielle Baurecht wurde daher nur eingeschränkt geprüft. Ein Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde bei Baurechtsverstößen ist möglich.

Die Voraussetzung für die Gültigkeit der Bescheinigung ist der grundbuchamtliche Vollzug der dargestellten Grundstücksteilung.

Grundsätzlich ist eine Abgeschlossenheit grundstücksbezogen. Einzige Ausnahme von der Grundstücksbezogenheit besteht bei Unter/Überbaurechten. Wird z. B. eine Tiefgarage teilweise auf dem Nachbargrundstück errichtet und die Überbauung ist dinglich gesichert, wird auch der auf dem Fremdgrundstück liegende Bereich dargestellt und unter Hinweis auf das Unter/Überbaurecht in der Abgeschlossenheitsbescheinigung mit einbezogen. So ist es hier. Es wurde dazu die URNr. 0416 / R 23.01.19 (Bestellung von Dienstbarkeiten) vorgelegt. Voraussetzung für die Gültigkeit der Bescheinigung ist der grundbuchamtliche Vollzug dieser Urkunde.

München, 18.04.2019

Schreiber  
VAm

Dienstsiegel:



Eingegangen am

20. Okt. 2020

Notare  
Dr. Beate Kopp  
Alexander Benesch

**Amtsgericht**

Augsburg

## Grundbuch

von

Haunstetten ✓

Blatt 19831 ✓

(Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch)

OK ag

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Relevanter § 12 des WEG

- in §12 ist die Veräußerungsbeschränkung geregelt
- Zustimmung des WEG – Verwalters beim Verkauf
- falls in der Teilungserklärung eine entsprechende Regelung vereinbart wurde, existiert auch ein Vermerk im Grundbuch
- gemäß § 12 kann eine solche Regelung auch abgeschafft werden durch Beschluss der Eigentümer



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## § 12 WEG

(1) Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, daß ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf.

(2) 1Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grunde versagt werden. 2Durch Vereinbarung gemäß Absatz 1 kann dem Wohnungseigentümer darüber hinaus für bestimmte Fälle ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung eingeräumt werden.

(3) 1Ist eine Vereinbarung gemäß Absatz 1 getroffen, so ist eine Veräußerung des Wohnungseigentums und ein Vertrag, durch den sich der Wohnungseigentümer zu einer solchen Veräußerung verpflichtet, unwirksam, solange nicht die erforderliche Zustimmung erteilt ist. 2Einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung steht eine Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter gleich.

(4) 1Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass eine Veräußerungsbeschränkung gemäß Absatz 1 aufgehoben wird. 2Ist ein Beschluss gemäß Satz 1 gefasst, kann die Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch gelöscht werden. 3§ 7 Absatz 2 gilt entsprechend





# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Veräußerungsbeschränkung

Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten,  
an Verwandte in gerader Linie,  
Verwandte 2. Grades in der Seitenlinie,  
bei Veräußerung,  
durch Konkursverwalter,  
durch Zwangsvollstreckung,  
für den Erstverkauf nach Aufteilung.

Es sind Sondernutzungsrechte vereinbart.

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

## Relevanter § 30 des WEG

- §30 enthält eine Regelung zur Ausbildung von Wohnungseigentum bei Erbbaurechten
- Grundsätzlich kann an einem Erbbaurechtsgrundstück ebenfalls Wohnungseigentum gebildet werden

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

---

## § 30 Wohnungserbbaurecht

- (1) Steht ein Erbbaurecht mehreren gemeinschaftlich nach Bruchteilen zu, so können die Anteile in der Weise beschränkt werden, dass jedem der Mitberechtigten das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf Grund des Erbbaurechts errichteten oder zu errichtenden Gebäude eingeräumt wird (Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht).
- (2) Ein Erbbauberechtigter kann das Erbbaurecht in entsprechender Anwendung des § 8 teilen.
- (3) Für jeden Anteil wird von Amts wegen ein besonderes Erbbaugrundbuchblatt angelegt (Wohnungserbbaugrundbuch, Teilerbbaugrundbuch). Im Übrigen gelten für das Wohnungserbbaurecht (Teilerbbaurecht) die Vorschriften über das Wohnungseigentum (Teileigentum) entsprechend.



# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

---

## Dauerwohnrecht

- Ein Dauerwohnrecht berechtigt dazu eine bestimmte Wohnung in einem Gebäude zu bewohnen oder in anderer Weise zu nutzen.
- Eine Erstreckung auf einen außerhalb des Gebäudes liegenden Teil des Grundstücks ist möglich, sofern die Wohnung wirtschaftlich die Hauptsache bleibt.
- die Grundstücksbelastung ist ebenso an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen möglich (Dauernutzungsrecht)
- .
- das Dauerwohnrecht ist veräußerlich und vererbbar = Verkehrsfähigkeit des Dauerwohnrechts (Wohnrecht nicht)
- Verkehrsfähigkeit ist zwingend (§ 33 WEG)





# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

---

## § 31 – 42

### Dauerwohnrecht

#### § 31 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 belastet 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.

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

---

## § 33 Inhalt des Dauerwohnrechts

- (1) Das Dauerwohnrecht ist veräußerlich und vererblich. Es kann nicht unter einer Bedingung bestellt werden.
- (2) Auf das Dauerwohnrecht sind, soweit nicht etwas anderes vereinbart ist, die Vorschriften des § 14 entsprechend anzuwenden.
- (3) Der Berechtigte kann die zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und Grundstücks mitbenutzen, soweit nichts anderes vereinbart ist.
- (4) Als Inhalt des Dauerwohnrechts können Vereinbarungen getroffen werden über:
  1. Art und Umfang der Nutzungen;
  2. Instandhaltung und Instandsetzung der dem Dauerwohnrecht unterliegenden Gebäudeteile;
  3. die Pflicht des Berechtigten zur Tragung öffentlicher oder privatrechtlicher Lasten des Grundstücks;
  4. die Versicherung des Gebäudes und seinen Wiederaufbau im Fall der Zerstörung;
  5. das Recht des Eigentümers, bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen Sicherheitsleistung zu verlangen.

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN – TEIL I

---

## **§ 34 Ansprüche des Eigentümers und der Dauerwohnberechtigten**

(1) Auf die Ersatzansprüche des Eigentümers wegen Veränderungen oder Verschlechterungen sowie auf die Ansprüche der Dauerwohnberechtigten auf Ersatz von Verwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung sind die §§ 1049, 1057 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden.

(2) Wird das Dauerwohnrecht beeinträchtigt, so sind auf die Ansprüche des Berechtigten die für die Ansprüche aus dem Eigentum geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden.

## **§ 35 Veräußerungsbeschränkung**

Als Inhalt des Dauerwohnrechts kann vereinbart werden, dass der Berechtigte zur Veräußerung des Dauerwohnrechts der Zustimmung des Eigentümers oder eines Dritten bedarf. Die Vorschriften des § 12 gelten in diesem Fall entsprechend.



# SIE SUCHEN EINEN PARTNER FÜR GEMEINSCHAFTS- GESCHÄFTE?

Sprechen Sie uns an! Wir unterstützen Sie gerne bei der Vermarktung

089-745 00 513



**VI ELEN DANK FÜR IHRE  
AUFM ERKSA MKEIT**



**Michael Bröskamp**

Mobil: +49 (0)89 745 00 513  
[info@immovia-fortbildung.de](mailto:info@immovia-fortbildung.de)