

Arbeiten zum Sachenrecht

Herausgegeben von Jürgen F. Baur

4

Johannes E. Beutler

Die Reallast
im Spannungsfeld
veränderter
Anwendungsbereiche
und herkömmlicher
Inhaltsbestimmung

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	13
A. Die Reallast im geltenden deutschen Recht	15
1. Regelung des BGB §§ 1105 - 1112	15
1.1 Begriff: wiederkehrende Leistung	15
1.1.1 Was heißt „wiederkehrende Leistung“?	16
1.1.2 Schuldrechtliche Konkretisierung	18
1.2 Wertsicherung § 1105 (1) S. 2	19
1.2.1 Bei Grundpfandrechten keine Wertsicherungsklauseln	20
1.2.2 Der Erbbauzins als Gegenleistung	21
1.2.3 Die gesetzliche Regelung	21
1.2.3.1 Bestimmbarkeit der Anpassung	22
1.2.3.2 Unterschiede bei den Reallastgrundtypen	23
1.2.3.3 Auswirkung auf die Grundstücksbelastung	23
1.2.4 Bedeutung der unterschiedlichen Wertanpassungsklauseln	24
1.2.4.1 Grundsätze der PrKV	24
1.2.4.2 Die Wertanpassungsklauseln	25
1.2.4.2.1 Leistungsvorbehaltsklauseln	25
1.2.4.2.2 Spannungsklauseln	25
1.2.4.3 Kostenelementeklauseln	26
1.2.4.4 Anpassung der Erbbauzinsen	27
1.2.4.5 Gleitklauseln	27
1.2.4.6 Die Bestimmbarkeit der Leistungsanpassung	27
1.2.4.7 Grundbucheintragungen	28
1.2.4.8 Die dogmatische Bedeutung des § 1105 (1) S. 2	29
1.3 Grundstück: Bedeutung	29
1.3.1 Bedeutung des Grundstücks als Wirtschaftsgut	29
1.3.2 Reallastleistung und Grundstücksbindung	30
1.4 Grundtypen: subjektiv-persönlich und subjektiv-dinglich	31
2. Anspruchsberechtigte	32
2.1 Natürliche Personen	32
2.2 Juristische Personen	33

2.3	Eigentümerreallast _____	33
3.	Die Sonderstellung der Erbbauzinsreallast, ErbbauRG § 9 (3)1 _____	33
3.1	Nutzungsentgelt _____	33
3.2	Versteigerungsfeste Erbbauzinsreallast _____	34
4.	Bundesrecht – Landesrecht _____	35
4.1	Allgemeine landesrechtliche Reallastvorschriften _____	36
4.1.1	Art. 115 EGBGB: Inhaltsregelungen _____	37
4.1.2	Ländervorschriften _____	38
4.1.3	Art. 120 EGBGB: Unschädlichkeitszeugnisse _____	40
4.2	Art. 96 EGBGB: Altenteilsverträge _____	41
4.2.1	Ländervorschriften zu § 9 EGZVG _____	41
4.3	Tabelle zu den Landesgesetzen _____	42
4.4	Verhältnis des Reallastrechts des Bundes und der Länder ____	44
4.4.1	Beispiel § 49 GBO _____	45
4.4.2	Bundesrechtliche Erweiterung des § 49 GBO _____	45
5.	Fallhäufigkeit in der Rechtsprechung 1980 bis 2007 _____	46
5.1	Auswertung der Online – Datei juris: „Reallast“ _____	46
5.2	Fallgruppen _____	47
5.2.1	Dominanz der Versorgungsreallasten _____	47
5.3	Übersichtstabelle _____	49
B.	Die Reallast zwischen Sachenrecht und Schuldrecht _____	51
1.	Die rechtliche Natur der Reallast _____	51
1.1	Dingliches Recht an einem Grundstück _____	52
1.1.1	Gegenstand der Reallast _____	53
1.1.2	Summe der Einzelleistungen _____	53
1.2	Vergleich mit Dienstbarkeit und Grundpfandrechten _____	53
1.2.1	Wohnrecht als Grundstücksnutzung _____	54
1.2.2	Lieferung von Grundstückserzeugnissen _____	54
1.2.3	Die Grundstücksbeziehung der Reallast _____	55
1.3	Zwischen Abstraktheit und Akzessorität _____	56
1.4	Stellungnahme _____	57
1.4.1	Bedeutung der schuldrechtlichen Leistungspflicht _____	57
1.4.2	Die causa der Reallast _____	58

1.4.3	Stufen der Akzessorität und der Abstraktheit _____	59
1.4.4	Die Reallast: noch nicht erfüllte wiederkehrende Leistungen _____	60
2.	Systematische Zuordnung der Reallast _____	61
2.1	Nutzungs- / Sicherungsrecht _____	61
2.2	Verwertungsrecht: „Aus dem Grundstück zu entrichten.“ _____	62
3.	Die Entstehung der Reallast _____	64
3.1	Dingliche Einigung und Eintragung _____	65
3.2	Das schuldrechtliche Grundgeschäft _____	66
4.	Die Ansprüche des Reallastgläubigers _____	68
4.1	Aus dem Stammrecht, §§ 1105, 1107 _____	68
4.2	Persönliche Haftung des Grundstückseigentümers, § 1108 _____	69
4.3	Aus dem schuldrechtlichen Grundgeschäft _____	69
5.	Der Leistungsbegriff der Reallast _____	70
5.1	Der Begriff der Leistung in § 1105 _____	70
5.1.1	Aktives Handeln und Leistung _____	71
5.1.2	Reallastleistungen als Leistungshandeln und Leistungserfolg _____	71
5.1.3	Leistungswert _____	72
5.2	Leistungs- und Laufzeit _____	72
5.3	Bestimmbarkeit der Leistung _____	73
5.4	Leistungsgegenstand _____	75
5.4.1	Die Spannweite des Leistungsbegriffs in § 1105 _____	76
5.4.2	Die Wiederkehr der Leistung _____	76
5.5	Leistungsauswahl und Verwertbarkeit der Reallast _____	77
5.5.1	Verwertbarkeit von Sachleistungen _____	77
5.5.2	Beispiel: Heiz- und Warmwasserversorgung _____	77
5.5.3	Persönliche Pflege und Betreuung _____	79
5.5.4	Grundstück als Aufstellungsort _____	79
6.	Die Reallast im Rechtsverkehr _____	79
6.1	Bei Eigentumsübergang _____	79
6.2	Im Erbfall _____	79
6.3	Abtretung _____	80
6.4	Pfändung _____	80
7.	Die Reallast in der Zwangsvollstreckung _____	81

7.1	Zwei Vollstreckungsmöglichkeiten _____	81
7.2	Zwangsversteigerung _____	81
7.2.1	Auswirkungen der Rangstelle _____	81
7.2.2	Schonung des Altenteils nach Art. 9 EGZVG _____	82
7.3	Erbbauszinsreallast versteigerungsfest _____	83
C.	Typologie der Reallast _____	85
1.	Die gesetzlichen Vorgaben der §§ 1110, 1111 _____	85
1.1	Die Festlegung _____	85
1.2	Inhaltliche Typisierung _____	86
1.3	Landesrechtliche Typbeschreibungen _____	86
1.4	Entwicklung bundesrechtlicher Reallasten _____	87
2.	Grundtypen der subjektiv-persönlichen Reallasten _____	88
2.1.	Versorgungsreallasten _____	88
2.1.1	Existenzsicherndes Altenteil _____	89
2.1.2	Allgemeiner Inhalt des Altenteils _____	89
2.1.3	Altenteilsrechte an ertraglosen Grundstücken _____	90
2.1.4	Landesrechtliches und bundesrechtliches Altenteil _____	91
2.1.5	Stellungnahmen _____	92
2.1.6	Sonstige Versorgungsreallasten _____	93
2.1.6.1	Grundstücksübertragung mit Nießbrauchsvorbehalt _____	93
2.1.6.2	Beispiele für andere Fallgestaltungen _____	94
2.2	Grundtypus der Versorgungsreallast _____	95
2.2.1	Historischer Exkurs _____	95
2.2.1.1	Weitere Entwicklung _____	96
2.2.2	Auswirkungen der BGH-Entscheidung _____	97
2.2.3	Bedeutung für eine Typologie der Reallasten _____	98
2.3	Typologie der Versorgungsreallasten _____	98
2.3.1	Typ 1: Landesrechtliches Altenteil/Leibgedinge _____	99
2.3.2	Typ 2: Bundesrechtliche Unterhaltsreallast und Wohnrecht _____	99
2.3.2.1	Folgerungen aus der erweiterten Anwendung des § 49 GBO _____	100
2.3.2.2	Bedingt versteigerungsfest? _____	100
2.3.3	Typ 1 und 2: Im Pflegefall des Berechtigten _____	102
2.3.4	Übertragung gewerblich genutzter Grundstücke _____	102
2.3.5	Typ 3: Sonstige Versorgungsreallasten _____	102
2.4	Sonstige subjektiv-persönliche Reallasten	
	Typ 4: Grundstücksübertragung mit Gegenleistung – Rentenreallast _____	103

2.5	Exkurs: Im Einzelfall Sicherungsreallast? _____	104
2.5.1	Engerer Begriff des Sicherungszwecks _____	104
2.5.2	Scharfe Trennung der Ansprüche _____	105
2.5.2.1	Unterschiede zur Sicherungsgrundschuld _____	106
2.5.2.2	Sicherungsrahmen bei der Reallast _____	107
2.5.2.2.1	Vormerkung für Erfüllungseinrede? _____	107
2.5.3	Sicherungsreallast: kein besonderer Reallasttyp _____	108
3.	Subjektiv-dingliche Reallasten _____	109
3.1	Typ 5: Erbbauzinsreallast – Bundesrecht _____	109
3.2	Bundes- oder Landesrecht bei anderen subjektiv-dinglichen Reallasten _____	110
3.2.1	Typ 6: Lieferung von Naturalien, Wasser, Wärme, Energie _	110
3.2.2	Typ 7: Leistungen für den Betrieb- und die Instandhaltung baulicher Anlagen _____	111
4.	Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Typgruppen ____	112
D.	Die Suche nach der versteigerungsfesten Reallast _____	115
1.	Verwertungsrecht im Schatten der Surrogationslösung _	115
1.1	Unterschiedliche Auswirkungen je nach Reallasttyp _____	115
2.	Reallasten als Kreditbremse _____	117
2.1	Grundbuchrang – Bewertung – Wagnis – Kreditgrenze ____	117
2.2	Verlangen nach Rangrücktritt der Versorgungsreallast ____	118
2.3	Beleihbarkeit bei grundstücksbezogenen Reallasten _____	119
2.4	Schuldrechtliche Problemlösungen _____	120
3.	Die versteigerungsfeste Reallast _____	121
3.1	Rangbestimmung der Einzelansprüche: künftige vor fälligen Rangbestimmungstheorie des BayObLG _____	122
3.2	BGH: Rangbestimmung nach § 12 ZVG nicht zulässig ____	123
3.3	Diskussionsstand und weitere Vorschläge _____	126
3.3.1	Begleitgrundschuld, Abtretung _____	127
3.3.2	Antrag nach § 59 (1) ZVG _____	127
3.3.2.1	Beeinträchtigung eines Beteiligten _____	128
3.3.3	Vormerkungslösung _____	129
3.4	Stellungnahmen _____	130
3.4.1	Amann _____	130

3.4.1.1	Zur Begleitgrundschuld _____	131
3.4.1.2	Eigene Stellungnahme _____	132
3.4.2	Joost _____	132
3.4.3	Eickmann _____	133
3.4.4	Meinungen zur Aufspaltung der Reallast _____	133
3.4.4.1	Amanns Aufspaltungsmodell _____	134
3.4.4.2	Eigene Stellungnahme _____	135
3.5	Vormerkungslösung in der Rechtsprechung _____	138
3.6	Eigentümerreallast als Lösung? _____	141
3.7	Argumente für die versteigerungsfeste Reallast _____	142
3.7.1	Die Vorteile der versteigerungsfesten Reallast _____	143
3.7.2	Weitere Argumente _____	144
E.	Die Zwangsvollstreckung aus der Reallast _____	145
1.	Verwertungsinteresse des Reallastgläubigers _____	145
2.	Zwangsversteigerung _____	146
2.1	Vollstreckungsvoraussetzungen: _____	146
2.1.1	Vollstreckungsklausel _____	147
2.1.2	Bestimmtheit der Vollstreckungsklausel _____	148
2.2	Verfahren _____	149
2.3	Folgen der Zwangsversteigerung _____	150
2.4	Erlösverteilung, Surrogation, Restlaufzeit _____	150
2.4.1	Bedeutung der Laufzeit _____	151
2.4.2	Berechnung des Ersatzwertes _____	152
2.5	Begrenzung des Ersatzwertes _____	153
2.5.1	Berücksichtigung der Wertsicherung _____	153
2.6	Argumente für ein Bestehenbleiben der Reallast _____	154
3.	Zwangsverwaltung _____	155
4.	Vollstreckung in das sonstige Vermögen _____	156
5.	Hinterlegung des Ersatzwertes nach §§ 121 (2), 120 ZVG _____	156
F.	Zusammenfassung _____	159
	Literaturverzeichnis _____	161
	Abkürzungsverzeichnis _____	167