

IMMOBILIENERBE (TEIL 2)

Die Stiftung als Erbin einer Immobilie

von RAin Kornelia Reinke, Bonn, www.schiffer.de

Im ersten Teil des Beitrags „Die Stiftung als Erbin einer Immobilie“ wurde die Stiftung als Erbin einer vermieteten Immobilie rechtlich dargestellt. Der nun folgende Beitrag will die so genannten persönlichen Dienstbarkeiten, nämlich Wohnungsrecht § 1093 BGB, einschließlich Wohnrecht § 1090 BGB sowie den Nießbrauch § 1030 BGB rechtlich darstellen. |

1. Grundbuch – ein kurzer Überblick

Vorab ein kurzer „Ausflug“ ins Grundbuchrecht. Das Grundbuch ist ein wichtiges und informatives öffentliches Register, das nicht selten verkannt wird. Jeder der ein berechtigtes Interesse hat, kann Einsicht nehmen. Die gesetzliche Grundlage ist die Grundbuchordnung (GBO), die seit 1897 bis heute gilt. So heißt es in § 3 GBO:

■ § 3 GBO

Jedes Grundstück erhält im Grundbuch eine besondere Stelle (Grundbuchblatt). Das Grundbuchblatt ist für das Grundstück als das Grundbuch im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs anzusehen.

Das Grundbuchblatt enthält für den Käufer oder für den Erben wichtige Informationen und dient so als Entscheidungshilfe für einen Kauf oder für die Annahme des Erbes. Eine Einsichtnahme ist daher unverzichtbar und sollte nicht nur dem Notar überlassen bleiben.

Das Grundbuch ist in 3 Abteilungen aufgebaut:

- In der **Abteilung I** finden sich Informationen darüber wer Eigentümer ist und war.
- In der **Abteilung II** finden sich Informationen über Lasten und Beschränkungen, Dienstbarkeiten wie etwa die in diesem Beitrag nachfolgend dargestellten Wohnungsrechte, Nießbrauch, daneben aber auch Wege- und Fahrrechte, Überbaurecht, Vorkaufsechte, Auflassungsvormerkung, Erbbaurechte.

Somit wichtige Informationen wie das Grundstück genutzt werden kann und welche Belastungen auf dem Grundstück liegen, damit auch welche Belastungen sich für den jeweiligen Eigentümer ergeben. Einseitig löschen lassen sich diese Dienstbarkeiten nicht. Sie müssen zunächst übernommen werden. Gelöscht werden können diese Belastungen nur unter bestimmten Voraussetzungen.

Wichtigste
Informationsquelle
über Grundstücke

Einsichtnahme
vor Kauf oder
Erbchaftsannahme
unverzichtbar

Löschung der Lasten
nur unter bestimmten
Voraussetzungen
möglich

- In der **Abteilung III** finden sich Informationen über bestehende Grundpfandrecht, Hypotheken, Grundschulden, Reallasten (Versorgungsrenten, Pflegeleistungen).

Auch diese Informationen sind gerade für den Erben wichtig. Er tritt an die Stelle des Erblassers und ist somit auch für die Verbindlichkeiten verantwortlich.

2. Dienstbarkeiten

Dienstbarkeiten, die sich in der Abteilung II des Grundbuches finden und übernommen werden müssen, sind Nutzungsrechte die anders als Miete oder Pacht nicht aufgrund eines schuldrechtlichen Vertrags von einer Person (Vermieter oder Verpächter) entstehen. Vielmehr ist die Dienstbarkeit ein „dingliches“ Recht zur unmittelbaren Nutzung des „dienenden Grundstücks“. Ein Überblick:

2.1 Wohnungsrecht § 1093 BGB

Das Wohnungsrecht ist eine sogenannte beschränkte persönliche Dienstbarkeit und in § 1093 BGB definiert. Es entsteht durch

- Einigung des Eigentümers mit dem Berechtigten und
- durch Eintragung ins Grundbuch.

Der Eigentümer kann mit dem Berechtigten den Umfang des Wohnungsrechtes genau regeln und ist nicht ausschließlich an der gesetzlichen Definition gebunden. Nach der gesetzlichen Definition gibt das Wohnungsrecht dem Berechtigten das Recht, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen, somit zu bewohnen. Dem Eigentümer steht insoweit die Nutzung seines Eigentums nicht mehr zu. Der Berechtigte ist zudem befugt seine Familie, aber auch einen Lebensgefährten oder Pflegepersonal aufzunehmen.

■ So kann das Wohnungsrecht erlöschen

- bei Wohnungsrecht auf Lebzeiten durch Tod,
- durch Aufhebung, welches der Eigentümer mit dem Berechtigten gemeinsam vereinbaren muss,
- bei Eintritt einer auflösenden Bedingung,
- durch Zwangsversteigerung des Grundstücks,
- wenn die Wohnung zerstört oder sonst unbewohnbar wird; der Wiederaufbau lässt das Wohnungsrecht nicht wiederaufleben.

Beachten Sie | Was bedeutet das Wohnungsrecht für die Stiftung als Erbin einer Immobilie? Wie eingangs erwähnt, bleibt das einmal vereinbart Wohnungsrecht grundsätzlich bestehen, und ist von der Stiftung als Erbin und neuen Eigentümerin zu übernehmen.

Dienstbarkeiten
lasten als dingliches
Recht direkt auf dem
Grundstück

Gesetzliche
Definition kann
vertraglich
abgeändert werden

Wohnungsrecht ist
von der Stiftung als
Erbin zu erfüllen

Soweit der Berechtigte auf sein Wohnungsrecht nicht verzichtet, führt dieses Recht dazu, dass der Stiftung als Erbin und neue Eigentümerin keine Nutzung ihres Eigentums in Bezug auf die Rechte des Wohnungsberechtigten zusteht.

Hat der Berechtigte ein Wohnungsrecht für die Nutzung der gesamten Immobilie, ist eine eigene Nutzung der Immobilie für die Stiftung ausgeschlossen. Zudem stellen Wohnungsrechte für ein Grundstück eine Wertminderung dar. Dies hat Auswirkungen auf mögliche Verkaufsabsichten oder Beleihung des Grundbesitzes.

2.2 Wohnrecht § 1090 BGB

Vom gerade dargestellten dinglichen Wohnungsrecht ist das Wohnrecht zu unterscheiden. Das Wohnrecht ist ebenfalls eine sogenannte beschränkte persönliche Dienstbarkeit und entsteht durch Einigung und Eintragung. Dem Berechtigten wird aber anders als beim Wohnungsrecht lediglich ein Mitbenutzungsrecht eingeräumt wird.

Im Unterschied zum dinglichen Wohnungsrecht darf die Wohnung im Fall einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB vom Berechtigten nur in eigener Person genutzt werden. Die Aufnahme von Familienangehörigen oder sonstiger Personen ist unzulässig.

Beachten Sie | Was bedeutet das Wohnrecht für die Stiftung als Erbin einer Immobilie? Es schränkt die Stiftung als Erbin und neue Eigentümerin nicht so sehr ein, wie das Wohnungsrecht, jedoch liegen die Einschränkungen, wenn einem Dritten ein Mitbenutzungsrecht zusteht, auf der Hand. Die Erlöschungsgründe sind die des Wohnungsrechtes.

2.3 Nießbrauch § 1030 BGB

Der Nießbrauch ist eine Dienstbarkeit im weitesten Sinne und entsteht ebenfalls durch Einigung und Eintragung ins Grundbuch.

Der Nießbrauch räumt dem Berechtigten jedoch mehr Rechte ein als bei den eben dargestellten Wohnungsrechten und Wohnrecht.

Beim Nießbrauch bleibt die Verfügungsgewalt zwar beim Eigentümer aber der Berechtigte darf den Nutzen aus der Sache ziehen. Er wird quasi wirtschaftlicher Eigentümer, insofern er den fremden Gegenstand nutzen als auch die Früchte hieraus ziehen darf.

Im Fall der Immobilie bedeute diese Nutzung, dass die Immobilie vermietet werden kann und der Berechtigte die Mieteinnahmen für sich nutzen darf. Dafür muss er im Gegenzug die entstehenden öffentlichen Lasten für die Dauer des Nießbrauches tragen – ausgenommen sind

- außerordentliche Lasten sowie
- die privatrechtlichen Lasten, (§ 1047 BGB).

Welche Kosten tatsächlich vom Nießbraucher zu tragen sind, können der Eigentümer und der Berechtigte auch vereinbaren. Dies geschieht jedoch

Lediglich
Mitbenutzungsrecht

Höchst persönliches
Recht

Geringere
Einschränkungen,
als beim Wohnrecht

Recht, den
wirtschaftlichen
Nutzen aus der
Sache zu ziehen

nicht häufig, sodass es über die Kostentragung von Lasten nicht selten zu Streitigkeiten kommt.

Beachten Sie | Fehlt es an einer Regelung über die Kostentragung sind Probleme für die Stiftung als Erbin der Immobilie und neuen Eigentümerin vorprogrammiert.

Kostentragung nicht geregelt – Streit programmiert

■ So erlischt der Nießbrauch

- durch den Tod des Berechtigten, bei juristischen Personen oder rechtsfähigen Personalgesellschaften mit der Liquidation,
- durch Aufhebung infolge einseitiger Aufgäbeerklärung und Löschung im Grundbuch,
- Eintritt einer auflösenden Bedingung oder eines vereinbarten Endtermins,
- Zuschlag in der Zwangsversteigerung oder Enteignung,
- Eigentümer und der Berechtigte können auch vereinbaren, dass der Nießbrauch erlischt.

Beachten Sie | Was bedeutet der Nießbrauch für die Stiftung als Erbin einer Immobilie? Wie oben dargestellt beinhaltet der Nießbrauch das Recht, die Sache also eine Immobilie umfassend zu nutzen und zudem die „Früchte“ aus der Sache zu ziehen. Der Nießbrauch geht damit weit über das Wohnungsrecht hinaus.

Die Stiftung als Erbin einer Immobilie, an der ein Nießbrauch besteht, hat keine Möglichkeit diese Immobilie selbst zu bewohnen oder irgendeinen Nutzen aus der Immobilie zu ziehen. Die Stiftung hat lediglich die Möglichkeit diese Immobilie zu veräußern, wobei der Nießbrauch noch mehr als das Wohnungsrecht zu einer Wertminderung führt, weil die Immobilie nur mit dem Nießbrauch veräußert werden kann.

Nießbrauchsrecht vermindert Erlös bei Verkauf der Immobilie

3. Fazit

Die Stiftung die Erbin einer Immobilie wird, die mit Dienstbarkeiten belastet ist, sollte sehr genau prüfen, welche Dienstbarkeiten eingetragen sind und welche tatsächlichen Vereinbarungen hinter diesen grundbuchrechtlichen Eintragungen stecken. Nur so lässt sich abwägen, ob die Annahme des Erbes für die Stiftung sinnvoll ist.

Annahme einer Immobilie muss gut geprüft und abgewogen werden

↘ WEITERFÜHRENDE HINWEISE

-
-
-
-
-