

und die Verpfändung (§ 1274<sup>2</sup>), oder irgendwelcher Übergang auf Sonderrechtsnachfolger, *E. Bay.* 11<sup>570</sup>. Wegen Dienstbarkeiten als Teilinhalt eines Miteigentums § 1111 A. 2.

2. Im Gegensatz zu § 1059 Satz 2 muß auch die Überlassung von dem Belasteten besonders gestattet werden.

## II. Wohnungsrecht §. 1093.

Als beschränkte persönliche Dienstbarkeit kann auch das Recht bestellt werden, ein Gebäude oder einen Theil eines Gebäudes unter Ausschluß des Eigentümers<sup>1</sup> als Wohnung zu benutzen.<sup>2</sup> Auf dieses Recht finden die für den Nießbrauch geltenden Vorschriften der §§. 1031, 1034, 1036, des §. 1037 Abs. 1 und der §§. 1041, 1042, 1044, 1049, 1050, 1057, 1062 entsprechende Anwendung.<sup>3</sup>

Der Berechtigte ist befugt, seine Familie sowie die zur standesmäßigen Bedienung und zur Pflege erforderlichen Personen in die Wohnung aufzunehmen.<sup>4</sup>

Ist das Recht auf einen Theil des Gebäudes beschränkt, so kann der Berechtigte die zum gemeinschaftlichen Gebrauche der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen mitbenutzen.<sup>5</sup>

I 1050, IIa 1002, IIb 1077, III 1076. *Pr.* III, 570. *Prot.* III, 437.

1. oder ohne Ausschluß, *E. Bay.* 9<sup>160</sup>.

2. *E. Gr.* 46<sup>128</sup>. Das folgt schon aus § 1090<sup>1</sup>. Neben unentgeltlicher Überlassung kann es sich um entgeltliche, z. B. durch entsprechend modifizierten Mietvertrag (§ 1090 A. 5), aber auch durch die in a. 96 genannten Verträge handeln, *Pr.* a. 15. — §§ 1090 bis 1092 finden Anwendung, soweit sich nicht Abweichungen ergeben, daher auch § 1024.

3. Realklastleistungen (§§ 1005 ff.) können hinzutreten, *E. FG.* 4<sup>181</sup>. Reparaturpflicht hinsichtlich der Auszugswohnung, *Pr.* a. 15 § 5.

4. Abweichung von § 1091.

5. Recht auf Kirchenstühle und Begräbnisplätze a. 133, Ersetzung *E. JW.* 10<sup>590</sup>.

## Sechster Abschnitt.

### Vorkaufrecht.\*

\* Persönl. Vorkaufrecht §§ 504 bis 514, gesetzliches Vorkaufrecht des Miterben §§ 2034, 2035. — Hier handelt es sich nur um die dingliche Wirkung und die Änderungen der §§ 504 ff. (§ 1098) in diesem Falle, *E. H.* 59<sup>133</sup>; älteres Recht *E. JW.* 12<sup>190</sup>. — Ein Wiederkaufrecht (§§ 497 bis 503) hat im Reichsrecht immer nur persönl. Wirkung. Vgl. aber a. 62 u. § 883. *S.A.* § 75. — Vorkaufsr. die Güterzertrümmerungen *B. G. v.* 13. 8. 10 a. 1 ff., *Wa. G. v.* 22. 1. 12 §§ 14 ff.

## 1. Begriff und Umfang §. 1094.

Ein Grundstück<sup>1</sup> kann in der Weise belastet werden<sup>2</sup>, daß derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt<sup>3</sup>, dem Eigenthümer gegenüber zum Vorkaufe<sup>4</sup> berechtigt ist.

Das Vorkaufsrecht kann auch zu Gunsten des jeweiligen Eigenthümers eines anderen Grundstücks bestellt werden.<sup>5</sup>

I 952<sup>1-2</sup> Nr. 2, II a 1003, II b 1078, III 1077. Pr. III, 447. Prot. III, 757.

1. Bei beweglichen Sachen kein dingliches Vorkaufsrecht. Es kann auch an einem Erbbaurecht (§ 1017<sup>1</sup>) bestehen, auch nach Analogie des § 1026 für Grundstücksteile, E. F. G. 2<sup>104</sup>. Für Anteile der Mitberechtigten § 1095. Vorkaufsrecht für bestimmte Zeit, E. F. G. 5<sup>121</sup>.

2. §§ 873 bis 902. Entstehung nur durch Eintragung. Gesetzliche Vorkaufsrechte mit dinglicher Wirkung bestehen nicht. Vgl. aber a. 109.

3. Zunächst ein Dritter (§ 1030 A. 3). Vorkaufsrecht ist regelmäßig subjektiv-persönlich (vgl. A. \* vor § 1018. Ausnahme in Abs. 2) und dann finden §§ 514, 1103<sup>2</sup> Anwendung. — E. R. 60<sup>227</sup>.

4. § 1097. Bezüglich des Zubehörs vgl. § 1096.

5. Für das subjektiv-dingliche Vorkaufsrecht §§ 1018 A. 2, 1103<sup>1</sup>, 1104<sup>2</sup>, a. 120<sup>2</sup> Nr. 2. — § 1105<sup>2</sup>. — Vermerk bei dem herrschenden Grundstück GBD. § 8. Aufhebung GBD. § 21.

## §. 1095.

Ein Bruchtheil eines Grundstücks<sup>1</sup> kann mit dem Vorkaufsrechte nur belastet werden, wenn er in dem Antheil eines Miteigenthümers besteht.<sup>2</sup>

I 853, II a 1004, II b 1079, III 1078. Pr. III, 454. Prot. III, 763. — §§ 1106, 1114.

1. § 1008 A. 2, § 1094 A. 1.

2. Es darf also zum Zweck der Bestellung des Vorkaufsrechts ein ideeller Anteil nicht gebildet, auch nur der Anteil des Miteigenthümers im ganzen mit dem Vorkaufsrechte belastet werden, selbst dann, wenn er durch Hinzuerwerb vergrößert ist (E. F. G. 3<sup>104</sup>) oder aus mehreren verschieden belasteten Anteilen besteht. Ausnahmen ermöglicht auf seinem Gebiet a. 113. BGD. 864<sup>2</sup>. Mitberechtigung zur gesamten Hand nicht belastbar, E. F. G. 3<sup>43</sup>, RG. 24<sup>126</sup>, Folge Nichtigkeit, E. F. G. 3<sup>92</sup>.

## §. 1096.

Das Vorkaufsrecht kann auf das Zubehör erstreckt werden, das mit dem Grundstücke verkauft wird. Im Zweifel ist anzunehmen, daß sich das Vorkaufsrecht auf dieses Zubehör erstrecken soll.

II a 1005, II b 1030, III 1078. Prot. III, 761. — §§ 926, 1081.



## §. 1097.

Das Vorkaufrecht beschränkt sich auf den Fall<sup>1</sup> des Verkaufs durch den Eigenthümer, welchem das Grundstück zur Zeit der Bestellung gehört, oder durch dessen Erben<sup>2</sup>; es kann jedoch auch für mehrere oder für alle Verkaufsfälle bestellt werden.<sup>3</sup>

I 852<sup>2</sup> Nr. 1, II a 1006, II b 1081, III 1080. R. III, 452. Prot. III, 757.

1. d. h. die erste Veräußerung. Handelt es sich in dieser nicht um Kauf (§ 504), oder ist das Vorkaufrecht durch §§ 511, 512 ausgeschlossen, so ist es mit diesem Fall beendet und auf dem Wege des § 876 zu löschen. — E. Bay. 7<sup>498</sup>.

2. Es wirkt aber auch gegen Rechtsnachfolger, auch Sondernachfolge nach §§ 1098<sup>2</sup>, 1099 bis 1102.

3. Auch wenn diese bei einem Rechts- oder Sondernachfolger eintreten.

## 2. Rechtsverhältnis §. 1098.

Das Rechtsverhältniß zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten bestimmt sich nach den Vorschriften der §§. 504 bis 514<sup>1</sup>. Das Vorkaufrecht kann auch dann ausgeübt werden, wenn das Grundstück von dem Konkursverwalter aus freier Hand verkauft wird.<sup>2</sup>

Dritten<sup>3</sup> gegenüber hat das Vorkaufrecht die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechtes entstehenden Anspruches auf Uebertragung des Eigenthums.<sup>4</sup>

I 854, 857<sup>1-4</sup>, 858, II a 1007, II b 1082, III 1081. R. III, 454. Prot. III, 757.

1. Zwingend. Abweichungen, z. B. Bestimmung eines festen Preises, berauben das Vorkaufrecht der Eintragungsfähigkeit, E. F. G. 5<sup>622</sup>, Bay. 11<sup>578</sup>.

2. Ausnahme von § 512, bei dem es hinsichtlich der Zwangsvollstreckung verbleibt.

3. Insbesondere den Erwerbern des Grundstücks.

4. §§ 883 bis 888. Vgl. §§ 1096 bis 1102. Der nur persönlich Vorkaufsberechtigte kann auf dem Wege der §§ 883, 885 dieselbe Wirkung erzielen. § 883 A. 1. — E. Bay. 10<sup>18</sup>.

## §. 1099.

Gelangt das Grundstück in das Eigenthum eines Dritten<sup>1</sup>, so kann dieser in gleicher Weise wie der Verpflichtete<sup>2</sup> dem Berechtigten den Inhalt des Kaufvertrags mit der in §. 510 Abs. 2 bestimmten Wirkung mittheilen.



Der Verpflichtete hat den neuen Eigenthümer zu benachrichtigen, sobald die Ausübung des Vorkaufrechts<sup>3</sup> erfolgt oder ausgeschlossen ist.<sup>4</sup>

I 958, II a 1008, II b 1088, III 1082. W. III, 456. Prot. III, 768.

1. des Käufers oder eines weiteren Erwerbers.
2. Für diesen gilt § 510<sup>1</sup>.
3. § 505.
4. § 510<sup>2</sup>.

### §. 1100.

Der neue Eigenthümer kann, wenn er der Käufer oder ein Rechtsnachfolger<sup>1</sup> des Käufers ist, die Zustimmung zur Eintragung des Berechtigten als Eigenthümer<sup>2</sup> und die Herausgabe des Grundstücks<sup>3</sup> verweigern<sup>4</sup>, bis ihm der zwischen dem Verpflichteten und dem Käufer vereinbarte Kaufpreis, soweit er berichtet ist, erstattet wird. Erlangt der Berechtigte die Eintragung als Eigenthümer, so kann der bisherige Eigenthümer von ihm die Erstattung des berichtigten Kaufpreises gegen Herausgabe des Grundstücks fordern.<sup>5</sup>

I 957<sup>2-5</sup>, II a 1009, II b 1084, III 1088. W. III, 457. Prot. III, 758, 760.

1. auch Sondernachfolger.
2. § 873, 925.
3. § 985.
4. Ähnlich dem § 1000. §§ 1001 bis 1003 finden aber keine Anwendung.
5. Die Forderung geht auch durch die Herausgabe des Grundstücks nicht verloren. § 1101.

### §. 1101.

Soweit der Berechtigte nach §. 1100 dem Käufer oder dessen Rechtsnachfolger den Kaufpreis zu erstatten hat, wird er von der Verpflichtung zur Zahlung des aus dem Vorkaufe geschuldeten Kaufpreises<sup>1</sup> frei.

II a 1010, II b 1085, III 1084. Prot. III, 758.

1. § 433<sup>2</sup>.

### §. 1102.

Berliert der Käufer oder sein Rechtsnachfolger in Folge der Geltendmachung des Vorkaufrechts<sup>1</sup> das Eigenthum, so wird der Käufer, soweit der von ihm geschuldete Kaufpreis<sup>2</sup> noch nicht berichtet ist, von seiner Verpflichtung frei; den berichtigten Kaufpreis kann er nicht zurückfordern.<sup>3</sup>

II a 1011, II b 1086, III 1085. Prot. III, 764.

1. § 1098.
2. § 433<sup>2</sup>.
3. wegen § 1100.

## §. 1103.

Ein zu Gunsten des jeweiligen Eigenthümers eines Grundstücks bestehendes Vorkaufsrecht<sup>1</sup> kann nicht von dem Eigenthum an diesem Grundstücke getrennt werden.<sup>2</sup>

Ein zu Gunsten einer bestimmten Person<sup>3</sup> bestehendes Vorkaufsrecht kann nicht mit dem Eigenthum an einem Grundstücke verbunden werden.

II a 1012, II b 1087, III 1086. Prot. III, 765.

1. § 1094<sup>2</sup>.

2. §§ 1018, 1110. Folgende auch kein Vorbehalt zugunsten eines Teileigenthümers bei der Teilung, E. R. 73<sup>220</sup>.

3. wenn auch vererblich. § 1094 A. 3.

## §. 1104.

Ist der Berechtigte unbekannt, so kann er im Wege des Aufgebotsverfahrens<sup>1</sup> mit seinem Rechte ausgeschlossen werden, wenn die im §. 1170 für die Ausschließung eines Hypothekengläubigers bestimmten Voraussetzungen vorliegen. Mit der Erlassung des Ausschlußurtheils erlischt das Vorkaufsrecht.

Auf ein Vorkaufsrecht, das zu Gunsten des jeweiligen Eigenthümers eines Grundstücks besteht<sup>2</sup>, finden diese Vorschriften keine Anwendung.

II a 1018, II b 1088, III 1087. Prot. IV, 601. — § 1112.

1. ZPD. §§ 986, 1024. — § 887 A. 1. 2. § 1094<sup>2</sup>.

## Siebenter Abschnitt.

## Reallasten.\*

\* §§ 1021<sup>2</sup>, 1022. Bezüglich des Landesrechts a. 62, 96, 113 bis 116, 120, 121, 132. ZWG. §§ 51, 91, 92, 121, EG.ZWG. § 9. In Kraft bleiben insbesondere landesrechtliche Verbote und Einschränkungen der Reallasten, sowie Bestimmungen über Ablösbarkeit.

## 1. Begriff und Umfang §. 1105.

Ein Grundstück<sup>1</sup> kann in der Weise belastet werden<sup>2</sup>, daß an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt<sup>3</sup>, wiederkehrende<sup>4</sup> Leistungen<sup>5</sup> aus dem Grundstück<sup>6</sup> zu entrichten sind (Reallast).

Die Reallast kann auch zu Gunsten des jeweiligen Eigenthümers eines anderen Grundstücks bestellt werden.<sup>7</sup>

I 1051, II a 1014, II b 1089, III 1088. W. III, 581. Prot. III, 729.

