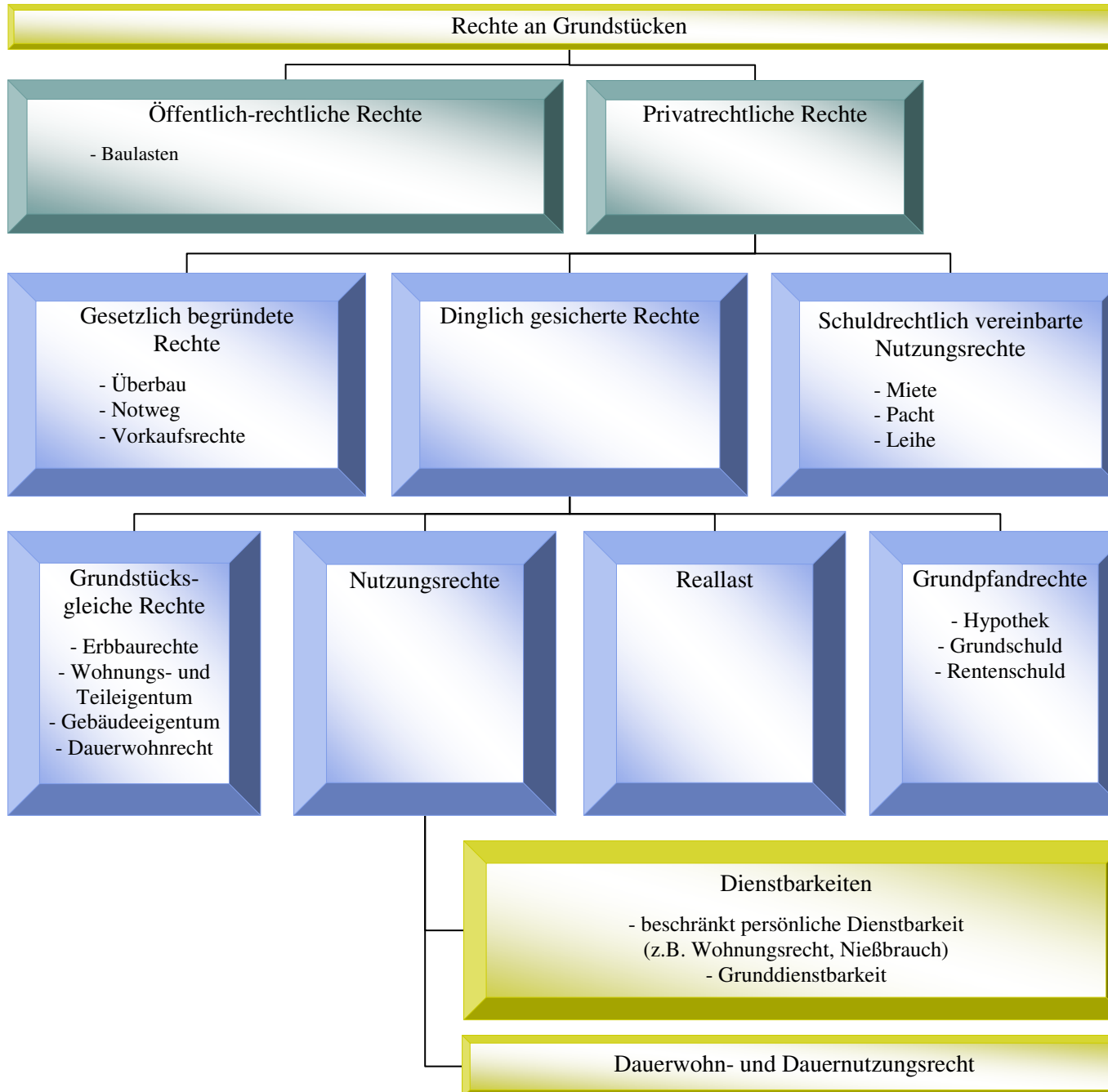


17.2. Rechte an Grundstücken

Außer dem Eigentum – dem grundlegendsten und umfassendsten Recht an einem Grundstück – gibt es auch andere, eingeschränkte Rechte an Grundstücken.



Wir werden uns an dieser Stelle nur mit solchen Rechten befassen, die in der Wertermittlung recht häufig sind. Dies bedeutet, dass das obige Diagramm nicht vollständig ist. Weiterhin schafft dieses Kapitel zunächst nur einen *Überblick* über diese Rechte, die dann später detailliert behandelt werden.

17.2.1. Privatrechtliche Rechte und Beschränkungen

17.2.1.1. Gesetzlich begründete Rechte:

Überbau bedeutet, dass jemand über die Grenzen seines Grundstückes hinaus gebaut hat.

Ein *Notwegerecht* kann dann entstehen, wenn jemand – aus welchem Grunde auch immer – von seinem Grundstück aus keinen Zugang mehr zu öffentlichen Wegen hat. Das Notwegerecht würde dann beinhalten, dass er zwangsweise einen Zugang über ein Nachbargrundstück erhält.

Ein *Vorkaufsrecht* bedeutet, dass im Falle des Verkaufs eines Grundstückes der Inhaber des Rechtes in den bereits zwischen den Vertragsparteien geschlossenen Vertrag einsteigen und das Grundstück entweder zu den im Kaufvertrag gegebenen oder besonderen, im Recht vereinbarten Bedingungen kaufen darf.

17.2.1.2. Dinglich (im Grundbuch) gesicherte Rechte:

- Grundstücksgleiche Rechte
- Reallast
- Grundpfandrechte (Hypothek, Grundschuld; haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert sondern nur auf den zu zahlenden Preis)
- Nutzungsrechte

Die dingliche Sicherung solcher Rechte findet nach BGB § 873 *Erwerb durch Einigung und Eintragung* in Abteilung II oder III des Grundbuches statt:

„(1) Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zur Belastung eines Grundstückes mit einem Recht sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist die Einigung des Berechtigten und des anderen Teils über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt.“