

17.6. Reallasten

Der Dienstbarkeit ähnlich ist die Reallast. Im Gegensatz zur Dienstbarkeit, die nur ein *Dulden* oder *Unterlassen* fordert, verlangt die Reallast eine *aktive Leistung* des Grundstückseigentümers zu Gunsten des Reallastberechtigten.

Diese aktiven Leistungen könnten z.B. beinhalten, dass der Verpflichtete an den Berechtigten eine monatliche Geldrente zu zahlen hat, dass er ihm nach der Ernte eine bestimmte Menge an Früchten oder Getreide zu geben hat oder dass er ihm regelmäßig den Rasen mähen muss.

Im Gegensatz zur Dienstbarkeit haftet bei der Reallast nicht nur das Grundstück, *sondern auch der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes*. War die Ernte also schlecht oder kam die Miete nicht rein, so schuldet er dem Berechtigten der Reallast die vereinbarte Leistung trotzdem.

Wird die vereinbarte Leistung nicht erbracht, so kann der Berechtigte die Zwangsversteigerung des belasteten Grundstückes betreiben.

Reallasten werden, wie Dienstbarkeiten, in Abteilung II des Grundbuches eingetragen.

Ein klassisches Beispiel für die gleichzeitige Anwendung einer Dienstbarkeit und einer Reallast ist das so genannte *Altenteil*⁸⁵. Hier behält sich ein Bauer beispielsweise in Form einer *Dienstbarkeit* ein *Wohnungsrecht* an einer Wohnung oder einem Nebenwohnhaus vor und eine *Reallast*, die den Erben des Bauernhofes verpflichtet, ihn (den Vererbenden) und seine Frau bis zu deren jeweiligen Lebensende mit Essen oder einer monatlichen Rente zu versorgen.

⁸⁵ Anteil am Besitz, den sich jemand bei Übergabe seines Besitztums (meist Bauernhofes) an den Nachfolger vorbehält. (Duden)