

INHALTSVERZEICHNIS

I

§ 1 VORBEMERKUNGEN	1
A) Gegenstand des Grundstücksrechts.....	1
B) Grundstück, Flurstück, Grundstücksrechte	1
I. Grundstück	1
1. Grundstück im Rechtssinne	1
2. Grundstück im wirtschaftlichen Sinne	2
II. Flurstück	2
III. Grundstücksrechte	2
C) Sachenrechtliche Grundsätze	3
D) Das Grundbuch	3
I. Eintragungen im Grundbuch.....	3
II. Eintragungsfähige Rechte	4
III. Eintragungsvoraussetzungen.....	4
IV. Aufbau und Inhalt des Grundbuchs.....	5
 § 2 INHALT UND GRENZEN DES GRUNDEIGENTUMS.....	6
A) Befugnisse des Eigentümers	6
B) Grenzen der Eigentümerbefugnisse.....	6
I. Notwendigkeit der Begrenzung	6
II. Begrenzungsmaßstäbe	6
III. Privatrechtliche Grenzen der Eigentümerbefugnisse.....	7
1. Begrenzung durch Nachbarschaftsrecht, §§ 906 ff. BGB.....	7
a) Das Immissionsrecht, § 906 BGB.....	8
aa) Einwirkungen i.S.v. § 906 BGB	8
bb) Duldungspflichten	10
cc) Ausgeschlossene Duldungspflicht, § 906 III BGB	17
dd) Auswirkungen öffentlich-rechtlicher Vorschriften	17
b) Überhang, § 910 BGB.....	18
c) Vertiefung, § 909 BGB	18
d) Der zu dulden Überbau, §§ 912 ff. BGB	19
aa) Folgen des Überbaus nach allgemeinen Regeln	19
bb) Besondere Duldungspflicht nach § 912 BGB	20
cc) Überbaurente als Entschädigung.....	20
dd) Sonderproblem: Eigentum am Überbau?	21
ee) Verschuldenszurechnung bei § 912 I BGB	24
e) Der Notweg, §§ 917 f. BGB	24
f) Übriges Nachbarschaftsrecht des BGB	26
2. Privatrechtliches Nachbarschaftsrecht nach Länderrecht	27
3. Begrenzung durch § 905 S. 2 BGB.....	27
4. Begrenzung durch Notstand, §§ 904, 228 BGB	28
5. Begrenzung durch Schikaneverbot, § 226 BGB	29
IV. Rechtsgeschäftlich-dingliche Begrenzungen	29
 § 3 SONDERFORMEN DES GRUNDSTÜCKSEIGENTUMS.....	30
A) Mehrheit von Berechtigten	30
I. Gesamthandseigentum	30
II. Miteigentum nach Bruchteilen	30

B) Land- und forstwirtschaftliches Grundeigentum	30
C) Die „Wohnung“	31
D) Unternehmenseigentum?	32
 § 4 RECHTSÄNDERUNGEN AN GRUNDSTÜCKEN	33
A) Begründung und Übertragung von Grundstücksrechten, § 873 I BGB	33
I. Anwendungsbereich des § 873 BGB	33
II. Einigung und Eintragung	34
1. Die Einigung	35
2. Die Eintragung	36
III. Berechtigung und Verfügungsbefugnis	38
B) Aufhebung von Grundstücksrechten, § 875 BGB	39
C) Inhaltsänderung von Grundstücksrechten, § 877 BGB	40
 § 5 DIE ÜBEREIGNUNG VON GRUNDSTÜCKEN	41
A) Die Auflassung	41
I. Form der Auflassung, § 925 I BGB	41
1. Zuständige Stelle	41
2. Gleichzeitige Anwesenheit	42
3. Kein Schriftform- und Beurkundungserfordernis	42
II. Zulässiger Inhalt der Auflassung	43
B) Umfang der Übereignung, § 926 BGB	44
C) Behördliche Genehmigungen	45
D) Berechtigung und Verfügungsbefugnis des Veräußerers	45
I. Überwindung fehlender Berechtigung über § 185 BGB	45
II. Der Erwerb vom Nichtverfügungsbefugten, § 878 BGB	47
1. Normzweck des § 878 BGB	47
2. Tatbestandliche Voraussetzungen	47
3. Sachlicher Anwendungsbereich	48
4. Persönlicher Anwendungsbereich	49
 § 6 DER ERWERB VOM NICHTBERECHTIGTEN	51
A) Grundlagen des Erwerbs vom Nichtberechtigten nach den §§ 891 ff. BGB	51
B) Schutzbereich der §§ 892 f. BGB	52
C) Geschützte Erwerbsvorgänge	53
I. Rechtsgeschäftlicher Erwerb von Grundstücksrechten	53
II. Erwerb durch Verkehrsgeschäft	54
D) Redlichkeit des Erwerbers	56
I. Keine Kenntnis der Unrichtigkeit	56
II. Maßgeblicher Zeitpunkt der Gutgläubigkeit	58
III. Kein Widerspruch gegen die Unrichtigkeit	59
E) Wirkungen des § 892 BGB	60

F) Grundbuchberichtigungsanspruch gem. § 894 BGB.....	61
I. Einführung	61
II. Voraussetzungen.....	62
1. Unrichtigkeit	62
2. Gläubiger.....	62
3. Schuldner.....	63
III. Inhalt der Zustimmung.....	63
IV. Konkurrierende Ansprüche.....	63
V. Prozessuale.....	64
§ 7 DIE VORMERKUNG	65
A) Allgemeines zur Vormerkung	65
I. Regelungszweck	65
II. Rechtsnatur der Vormerkung	66
III. Erscheinungsformen.....	66
IV. Verhältnis Vormerkung – Widerspruch.....	67
B) Entstehung der Vormerkung	67
I. Vormerkungsfähige Ansprüche, § 883 I BGB	67
1. Schuldrechtlicher Anspruch, § 883 I S. 1 BGB	67
2. Künftiger und bedingter Anspruch, § 883 I S. 2 BGB	68
a) Künftiger Anspruch	69
b) Bedingter Anspruch	70
c) Erwerbsaussichten.....	73
II. Bewilligung/einstweilige Verfügung, § 885 BGB	73
III. Eintragung, §§ 883 I, 885 BGB.....	74
IV. Bewilligungsberechtigung.....	75
V. Gutgläubiger Ersterwerb nach §§ 892, 893 BGB.....	76
VI. Rechtsfolgen des gutgläubigen Ersterwerbs nach §§ 892, 893 Alt. 2 BGB	76
C) Wirkung der Vormerkung.....	78
I. Sicherungswirkung	78
1. Relative Verfügungsbeschränkung	78
2. Vormerkungswidrige Verfügung.....	79
3. Zustimmung des Erwerbers, § 888 I BGB	81
II. Rangwirkung.....	82
III. Vollwirkung	82
IV. Verhältnis Vormerkungsberechtigter - Dritterwerber.....	83
D) Übertragung der Vormerkung	86
I. Übertragung.....	86
II. Gutgläubiger Erwerb der Vormerkung bei der Übertragung (gutgläubiger „Zweiterwerb“).....	86
1. Der gesicherte Anspruch besteht nicht.....	86
2. Sonstige Entstehungshindernisse.....	87
E) Erlöschen der Vormerkung.....	88
F) Einzelprobleme	89

§ 8 DAS DINGLICHE VORKAUFSSRECHT.....	90
A) Übersicht	90
B) Entstehung des dinglichen Vorkaufsrechts	92
C) Verfügungen über das Vorkaufsrecht und sein Erlöschen.....	93
I. Übertragung und Belastung.....	93
II. Erlöschen.....	94
D) Ausübung des Vorkaufsrechts.....	94
I. Vorkaufsfall.....	94
II. Wirksame Ausübung	95
III. Wirkung.....	96
E) Schutz des Vorkaufsberechtigten.....	97
I. Vormerkungswirkung.....	97
II. Herausgabeanspruch	97
III. §§ 987 ff. BGB	98
§ 9 ANWARTSCHAFTSRECHTE AN GRUNDSTÜCKEN.....	99
A) Anwartschaft und Anwartschaftsrecht.....	99
B) Anwartschaftsrecht des Grundstückserwerbers	99
I. Auflassung und Auflassungsvormerkung	100
II. Auflassung und Eintragungsantrag des Erwerbers, § 17 GBO.....	100
III. Bloße Auflassung	101
C) Verfügungen über das Anwartschaftsrecht.....	101
I. Übertragung.....	101
II. Verpfändung	102
III. Pfändung des Anwartschaftsrechts	102
IV. Aufhebung des Anwartschaftsrechts.....	102
§ 10 GRUNDPFANDRECHTE - EINLEITUNG	104
§ 11 DIE HYPOTHEK.....	106
A) Allgemeines	106
I. Rechtsnatur der Hypothek.....	106
II. Der Grundsatz der Akzessorietät	106
III. Arten der Hypothek.....	107
B) Die Entstehung der Hypothek	108
I. Dingliche Einigung.....	108
II. Eintragung	109
III. Briefübergabe oder Ausschluss der Brieferteilung	109
1. Briefhypothek	109
2. Buchhypothek	110
3. Eintragung der falschen Hypothekenform	110
IV. Berechtigung des Sicherungsgebers bzw. gutgläubiger Erwerb.....	111

V. Die Forderung.....	112
1. Sicherungsfähige Forderungen.....	112
2. Folgen der Nichtvalutierung, § 1163 I S. 1 BGB	112
3. Niedrige Forderung.....	114
C) Einwendungen und Einreden	115
I. Einwendungen/Einreden des persönlichen Schuldners.....	115
II. Einwendungen/Einreden des Eigentümers	115
1. Pfandrechtsbezogene Einwendungen/Einreden.....	115
2. Forderungsbezogene Einwendungen/Einreden	116
D) Die Übertragung der Hypothek.....	117
I. Übertragung der Forderung.....	117
II. Schutz des Erwerbers nach der Abtretung.....	118
E) Gutgläubiger Erwerb bei der Übertragung, sog. gutgläubiger „Zweiterwerb“	119
I. Mangel in der Hypothek.....	119
II. Mangel in der Forderung	120
III. Mangel sowohl in der Forderung als auch in der Hypothek	123
IV. Besonderheiten bei der Briefhypothek	124
V. Gutgläubiger Erwerb einer Forderung.....	126
VI. Schema zu den Einreden bei der Hypothek vor und nach der Abtretung	128
F) Zahlung und Regress	129
I. Zahlung des persönlichen Schuldners	129
II. Zahlung des Eigentümers.....	130
III. Zahlung eines Ablösungsberechtigten	131
G) Untergang der Hypothek.....	132
H) Der sachliche Umfang der Hypothekenhaftung	133
I. Allgemeines	133
II. Der Haftungsverband der Hypothek.....	133
III. Enthaftungstatbestände.....	135
I) Löschungsanspruch aus § 1179a BGB	135
§ 12 DIE GRUNDSCHULD	139
A) Allgemeines.....	139
B) Entstehung der Grundschuld	140
I. Entstehungsvoraussetzungen	140
1. Isolierte Grundschuld	141
2. Eigentümergrundschuld	141
3. Sicherungsgrundschuld	141
II. Übungsfall.....	142
C) Der Sicherungsvertrag bei der Sicherungsgrundschuld.....	143
D) Einwendungen/Einreden.....	146
I. Einreden des Schuldners gegen die Forderung.....	147
II. Grundschuldbezogene Einreden des Eigentümers aus der Sicherungsabrede	147

III. Einreden des Eigentümers gegen die Grundschuld, wenn Schuldner Einrede gegen die Forderung hat.....	147
IV. Durchbrechung des Schuldnerschutzes gem. § 1156 BGB	149
V. Schema zu den Einreden bei der Grundschuld vor und nach der Abtretung.....	150
E) Die Übertragung der Grundschuld (sog. „Zweiterwerb“).....	150
I. Die Übertragung von Grundschuld und Forderung	150
1. Übertragung der Forderung	150
2. Übertragung der Grundschuld	151
II. Die isolierte Übertragung von Grundschuld oder Forderung	151
F) Gutgläubiger Erwerb bei der Übertragung (sog. gutgläubiger „Zweiterwerb“).....	153
I. Erwerb der Forderung	153
II. Erwerb der Grundschuld.....	154
G) Zahlung und Regress	154
I. Rechtsfolgen bei Befriedigung des Gläubigers	154
1. Zahlung des persönlichen Schuldners.....	154
2. Zahlung des Eigentümers	156
3. Zahlung eines Ablösungsberechtigten.....	157
II. Zahlung auf Forderung oder Grundschuld?	159
§ 13 DIE RENTENSCHULD	160
§ 14 DER GRUNDSTÜCKSNIESSBRAUCH.....	161
A) Gegenstand des Nießbrauchs	161
B) Inhalt des Nießbrauchs	161
C) Begründung des Nießbrauchs	161
D) Rechte des Nießbrauchers	162
E) Pflichten des Nießbrauchers	163
F) Übertragung und Erlöschen	163
§ 15 DIE GRUNDDIENSTBARKEIT	164
A) Allgemeines	164
B) Bestellung.....	164
C) Inhalt	165
I. Nutzungsrechte	165
II. Anspruch auf Nutzungsunterlassung	166
III. Ausschluss von (Abwehr-)Rechten	167
D) Schutz der Dienstbarkeit.....	168
E) Übertragung und Erlöschen	168

§ 16 DIE BESCHRÄNKTE PERSÖNLICHE DIENSTBARKEIT.....	169
§ 17 DIE REALLAST.....	171
A) Rechtsnatur.....	171
B) Inhalt	171
C) Abgrenzung zu anderen Rechten.....	171
D) Bestellung.....	171
§ 18 DAS WOHNUNGSEIGENTUM NACH DEM WEG	172
A) Wesen und Bedeutung	172
B) Begründung des Wohnungseigentums	172
C) Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers.....	172
D) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander.....	176
§ 19 DAS ERBBAURECHT	177
A) Rechtsinhalt	177
B) Bestellung des Erbbaurechts	177
C) Übertragung und Belastung des Erbbaurechts.....	178
D) Beendigung des Erbbaurechts.....	178
§ 20 DIE RANGORDNUNG VON GRUNDSTÜCKSRECHTEN.....	179
A) Allgemeines.....	179
B) Die gesetzliche Rangbestimmung	179
C) Die nachträgliche Rangänderung nach § 880 BGB.....	181
D) Der Rangvorbehalt.....	181