

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Einleitung: Überblick zum Grundstücksrecht</b>	1
1. Der Grundstücksbegriff	1
1.1 Die wesentlichen Bestandteile des Grundstückes	1
1.2 Die rechtliche Bedeutung der wesentlichen Bestandteile	2
2. Die beweglichen Sachen, die dem Grundstück dienlich sind	3
2.1 Die Scheinbestandteile gemäß § 95	3
2.1.1 Vorübergehend mit dem Grundstück verbunden	3
2.1.2 Vom Nutzungsberechtigten eingebrachte Sachen	4
2.2 Das Zubehör gemäß §§ 97, 98	4
2.2.1 Die Zubehörereignschaft gemäß § 97	4
2.2.2 Die Zubehörereignschaft gemäß § 98	5
2.2.3 Ende der Zubehörereignschaft	6
2.3 Die rechtliche Bedeutung des Zubehörs und der Bestandteile	6
<b>1. Teil: Das Grundeigentum</b>	7
Überblick	7
1. Die Rechte und der Schutz des Eigentümers	7
2. Die Rechtsänderung am Grundeigentum	7
<b>1. Abschnitt: Die Übertragung des Grundeigentums durch Rechtsgeschäft</b>	8
1. Auflassung und Eintragung gemäß §§ 925, 873	9
1.1 Die Übereignung des bereits vermessenen Grundstückes gemäß §§ 925, 873	9
1.1.1 Die wirksame Einigung gemäß §§ 925, 104 ff.	9
1.1.2 Die Eintragung im Grundbuch	11
1.2 Die Übereignung eines noch nicht vermessenen Teiles eines Grundstückes	12
Fall 1: Nichtvermessenes Bauland	12
1.3 Die Rechtsstellung des Auflassungsempfängers vor seiner Eintragung	14
1.3.1 Der Auflassungsempfänger als Anwartschaftsberechtigter	14
1.3.2 Die Eintragung des Letzterwerbers ohne Zwischeneintragung des Auflassungsempfängers	16
2. Jeder rechtsgeschäftliche Subjektswechsel erfordert Einigung und Eintragung	17
2.1 Umwandlung einer Erbengemeinschaft in OHG	17
2.2 Vermögen einer OHG wird in Vermögen anderer OHG eingebracht	17

3. Das Einigsein im Zeitpunkt der Eintragung .....	17
3.1 Die Bindung an die Einigung gemäß § 873 Abs. 2 .....	17
3.2 Der Tod ist ohne Einfluss auf die Wirksamkeit der abgegebenen Einigungserklärungen (§ 130 Abs. 2) .....	18
Fall 2: Später Eigentumswechsel .....	18
4. Die Berechtigung des Verfügenden .....	19
5. Der Erwerb vom Nichtberechtigten .....	19
5.1 Der Erwerb des Eigentums und des beschränkt dinglichen Rechtes bei nachträglicher Verfügungsbeschränkung .....	20
5.1.1 Der Regelungsgehalt des § 878 .....	20
5.1.2 Das „nachträgliche“ gerichtliche Veräußerungsverbot .....	21
5.1.3 Die „nachträgliche“ Insolvenz .....	21
Fall 3: Insolvenzerwerb .....	21
5.2 Der Erwerb vom Nichtberechtigten gemäß § 892 .....	22
5.2.1 Das Rechtsgeschäft i.S.e. Verkehrsgeschäftes .....	23
5.2.2 Die Unrichtigkeit des Grundbuches .....	24
Fall 4: Gelöschte Grundschuld .....	25
5.2.3 Der nichtberechtigt Verfügende muss als Berechtigter legitimiert sein .....	28
Fall 5: Zu Unrecht eingetragener Erblasser .....	28
Fall 6: Veräußerung durch den nicht eingetragenen Auflassungsempfänger .....	31
5.2.4 Der Erwerber muss gutgläubig sein .....	32
Fall 7: Fehlende Bodenverkehrsgenehmigung .....	32
Fall 8: Unrichtigkeit des Grundbuches nach Antragstellung ....	35
5.2.5 Es darf kein Widerspruch eingetragen sein .....	37
► Zusammenfassung zur rechtsgeschäftlichen Übertragung des Grundeigentums, §§ 925, 873, 878, 892 .....	38
<b>2. Abschnitt: Der Übergang des Eigentums kraft Gesetzes         oder kraft Hoheitsakts .....</b>	<b>39</b>
1. Der Eigentumswechsel kraft Gesetzes .....	39
2. Der Eigentumswechsel kraft Hoheitsakts .....	39
<b>3. Abschnitt: Die Belastung des Grundeigentums mit einem         beschränkt dinglichen Recht .....</b>	<b>40</b>
1. Zwei Berechtigte .....	40
► Übersicht: Verfügungsmöglichkeiten über das Grundstück .....	41
2. Die Darstellung der beschränkt dinglichen Rechte .....	42
2.1 Gliederung der Teile .....	42
2.2 Die Darstellung bzgl. der einzelnen beschränkt dinglichen Rechte ....	42

<b>2. Teil: Die Hypothek</b>	43
Überblick	43
1. Die Hypothek dient der Kreditsicherung	43
2. Die Darstellung des Hypothekenrechtes	44
<b>1. Abschnitt: Das Entstehen der Hypothek</b>	44
1. Das Entstehen kraft Rechtsgeschäftes	44
1.1 Der Inhalt der Einigung bezüglich der Forderung	44
Fall 9: Zu sichernde Forderung noch unbestimmt?	44
1.1.1 Sicherung der Ersatzforderung	45
1.1.2 Die Mehrfachsicherung	46
1.2 Die Eintragung im Grundbuch und die Briefübergabe	47
1.2.1 Die Eintragung im Grundbuch	47
1.2.2 Die Briefübergabe gemäß § 1117	47
1.3 Der Erwerb vom nichtberechtigten Besteller	48
1.3.1 Verfügungsbeschränkung nach Antragstellung, § 878	48
1.3.2 Besteller überhaupt nicht berechtigt, § 892	48
1.3.3 Kein Erwerb vom Nichteigentümer, wenn die Forderung nicht besteht	49
► Zusammenfassung zum Entstehen der Hypothek durch Rechtsgeschäft, §§ 873, 1113, 1115, 1116, 1117	50
2. Das Entstehen kraft Gesetzes/durch Hoheitsakt	50
2.1 Das Entstehen der Hypothek im Wege der dinglichen Surrogation – kraft Gesetzes	50
2.2 Entstehung einer Sicherungshypothek	51
<b>2. Abschnitt: Die Rechtsstellung des Eigentümers und des Hypothekars</b>	51
1. Die Rechtsstellung des Eigentümers	51
2. Die Rechtsstellung des Hypothekars	51
2.1 Schutz vor Eingriffen gemäß § 823 Abs. 1 und 2	51
2.2 Schutz bei schuldloser Gefährdung oder Verschlechterung des Grundstückes, §§ 1133–1135	51
2.3 Schutz des Hypothekars vor Pfändungen des Gläubigers des Eigentümers	52
<b>3. Abschnitt: Die Rechtsänderung durch Rechtsgeschäft     = Verfügungsgeschäft</b>	52
1. Die Übertragung der Hypothek durch den Berechtigten gemäß §§ 1154, 1153	52
1.1 Die durch die Hypothek gesicherte Forderung kann nur in der Form des § 1154 abgetreten werden	53
Fall 10: Der pfiffige Hypothekar	53

1.2 Die Erfordernisse der Schriftform gemäß § 1154 Abs. 1 .....	55
Fall 11: Vervollständigungsermächtigung .....	55
1.3 Teilabtretung .....	56
2. Die Übertragung der Hypothek durch den Nichtberechtigten .....	56
2.1 Der abtretende Ersterwerber ist Nichtberechtigter .....	56
2.1.1 Abtretende ist Inhaber der Forderung, nicht der Hypothek .....	57
Fall 12: Abgepresste Hypothekenbestellung .....	57
2.1.2 Der Abtretende ist nicht Inhaber der Forderung .....	58
Fall 13: Die Abtretung der nicht valuierten Hypothek .....	58
2.1.3 Der Übertragende ist weder Inhaber der Forderung noch Inhaber der Hypothek .....	60
Fall 14: Doppelmangel .....	60
► Zusammenfassung zum Erwerb vom Nichtberechtigten .....	62
2.2 Der Erwerb der Hypothek vom Nichtberechtigten in der Abtretungskette .....	62
2.2.1 Bei Abtretung Spaltung von Hypothek und Forderung .....	63
Fall 15: Der Nichtberechtigte in der Abtretungskette .....	63
2.2.2 Der Erwerb vom Nichtberechtigten bei gefälschtem Beglaubigungsvermerk .....	65
► Zusammenfassung zur Abtretung der Briefhypothek .....	66
3. Die Rechtsänderung durch rechtsgeschäftliche Belastung, Inhaltsänderung oder Aufgabe .....	67
3.1 Die Belastung durch ein Pfandrecht gemäß §§ 1273, 1274 .....	67
3.2 Die rechtsgeschäftliche Inhaltsänderung .....	67
3.3 Die Aufhebung der Hypothek .....	67
3.4 Der Verzicht auf die Hypothek .....	67
<b>4. Abschnitt: Die Rechtsänderung kraft Gesetzes und kraft Hoheitsakt ....</b>	<b>68</b>
1. Die Rechtsänderung kraft Gesetzes im Falle der Zahlung .....	68
1.1 Schuldner und Eigentümer sind identisch .....	68
1.2 Schuldner und Eigentümer sind personenverschieden .....	68
1.3 Ein ablösungsberechtigter Dritter zahlt .....	69
1.4 Ein Gesamtschuldner zahlt .....	69
1.5 Einer von mehreren Sicherungsgebern zahlt .....	69
2. Die Rechtsänderung in der Zwangsvollstreckung .....	70
<b>5. Abschnitt. Die Haftung des Verpflichteten .....</b>	<b>70</b>
1. Die Haftung des Schuldners .....	70
2. Die Haftung des Eigentümers .....	71
2.1 Die Einreden des Schuldners gegen den Gläubiger, die vom Eigentümer gemäß § 1137 geltend gemacht werden können .....	71
Fall 16: Die gesicherte Kaufpreisforderung aus einem anfechtbaren Kaufvertrag .....	71

2.2 Die Einreden des Eigentümers, die diesem persönlich gegenüber dem Hypothekengläubiger zustehen .....	73
2.3 Der Schutz des Hypothekars nach dem Erwerb der Hypothek .....	74
3. Der Umfang der Haftung des Eigentümers .....	74
3.1 Die in den Haftungsverband der Hypothek gelangenden Gegenstände .....	74
3.1.1 Gegenstände die sachgerechte Verwendung gewährleisten .....	75
3.1.2 Das Anwartschaftsrecht im Haftungsverband der Hypothek ....	75
Fall 17: Anwartschaftsrecht im Haftungsverband .....	75
3.2 Die Enthftung der im Haftungsverband befindlichen Gegenstände .....	77
3.2.1 Die Enthftung bis zur Beschlagnahme, §§ 1121, 1122, 1123 ff. ....	77
3.2.2 Die Enthftung von der Beschlagnahme bis zur Eintragung des Versteigerungsvermerks .....	77
3.2.3 Keine Enthftung nach Eintragung des Versteigerungsvermerks .....	78
<b>6. Abschnitt: Die Arten der Hypothek .....</b>	<b>79</b>
1. Die Verkehrshypothek .....	79
2. Die Sicherungshypothek gemäß §§ 1184–1186 .....	79
3. Die Höchstbetragshypothek gemäß § 1190 .....	80
4. Die Gesamthypothek gemäß § 1132 .....	80
5. Die Wertpapierhypothek .....	81
6. Die Zwangshypothek gemäß §§ 866, 867 ZPO .....	81
► Zusammenfassung zur Hypothek .....	82
<b>3. Teil: Die Grundsuld, §§ 1191 ff. ....</b>	<b>83</b>
Überblick .....	83
1. Zwei Grundsuldarten .....	83
1.1 Die isolierte Grundsuld .....	83
1.2 Die Sicherungsgrundsuld .....	83
2. Die für die Sicherungsgrundsuld geltenden Regeln .....	84
<b>1. Abschnitt: Das Entstehen der Grundsuld gemäß §§ 873, 1191, 1192 .....</b>	<b>85</b>
<b>2. Abschnitt: Die Rechtsstellung der Beteiligten .....</b>	<b>85</b>
1. Die wirksame Einigung über den Inhalt des Sicherungsvertrages .....	86
1.1 Der erforderliche Inhalt der Einigung .....	86

1.1.1 Die Bestimmung der Parteien des Sicherungsvertrages .....	86
1.1.2 Die Bestimmung der zu sichernden Forderung .....	87
1.1.3 Die Einigung ist rechtlich nicht verbindlich, wenn Nichtigkeits- oder Unwirksamkeitsgründe gegeben sind .....	87
1.2 Der mögliche Inhalt des Sicherungsvertrages .....	88
2. Die Einrede der Nichtvalutierung .....	88
Fall 18: Nicht ausgezahlt .....	88
<b>3. Abschnitt: Die Rechtsänderung in Form der Abtretung             der Sicherungsgrundschuld .....</b>	<b>90</b>
1. Forderung und Grundschuld werden vom Berechtigten zusammen übertragen .....	91
1.1 Die Forderung wird gemäß § 398 formlos abgetreten .....	91
1.2 Die Abtretung der Grundschuld gemäß §§ 1192, 1154 .....	91
1.3 Der einredefreie Erwerb der Grundschuld .....	91
1.4 Der Eintritt in den Sicherungsvertrag .....	92
2. Die getrennte Abtretung .....	92
2.1 Die verbotene Trennung durch Vereinbarung .....	92
2.2 Die getrennte Abtretung bei fehlender Vereinbarung .....	93
Fall 19: Getrennte Abtretung .....	93
3. Die Abtretung der Sicherungsgrundschuld durch den „Nichtberechtigten“ .....	96
3.1 Der Abtretende ist nicht Grundschuldinhaber .....	96
3.2 Der Abtretende ist nicht Inhaber der Forderung .....	96
Fall 20: Nichtvalutierung .....	97
<b>4. Abschnitt: Die Rechtsänderung durch Zahlung .....</b>	<b>99</b>
1. Die Zahlung, wenn die gesicherte Forderung noch nicht der Höhe nach bestimmt ist .....	99
2. Die Zahlungen durch den Eigentümer – Schuldner .....	100
2.1 Der zahlende Schuldner und der Eigentümer sind identisch .....	100
2.2 Eigentümer und Schuldner sind personenverschieden .....	101
2.2.1 Die Rechte der Beteiligten, wenn der Schuldner zur Zahlung verpflichtet ist .....	101
2.2.2 Der Eigentümer ist im Innenverhältnis zur Zahlung verpflichtet .....	101
3. Einer von mehreren Sicherungsgebern zahlt .....	102
Fall 21: Mehrere Sicherheiten .....	102
4. Ein ablösungsberechtigter Dritter zahlt, §§ 268, 1150, 1192 .....	104

<b>5. Abschnitt: Die Durchsetzung der Grundschuld</b>	105
1. Die Einreden wegen mangelnder Fälligkeit der Grundschuld	105
2. Die Einreden wegen Nichtentstehen oder Erlöschen der Forderung	105
2.1 Dauernde Einrede / dinglicher Verzichtsanspruch	105
2.2 Geltendmachung gegenüber neuem Gläubiger	106
3. Die Einreden des Schuldners gegen die Forderung des Gläubigers	106
► Zusammenfassung zur Sicherungsgrundschuld	107
► Überblick: Die auf die Grundschuld anwendbaren Vorschriften des Hypothekenrechtes, § 1192	108
<b>6. Abschnitt: Die Eigentümergrundschuld</b>	109
1. Das Entstehen der Eigentümergrundschuld	109
1.1 Durch Rechtsgeschäft	109
1.2 Kraft Gesetzes	109
2. Die Rechtsänderung der Eigentümergrundschuld	109
3. Die Besonderheit der Eigentümergrundschuld	109
► Übersicht: Gegenüberstellung Hypothek - Sicherungsgrundschuld	110
<b>4. Teil: Die beschränkt dinglichen Rechte im Übrigen und das Wohnungseigentum</b>	111
Überblick	111
1. Die abschließend geregelten beschränkt dinglichen Rechte und das Wohnungseigentum	111
2. Die für jedes beschränkt dingliche Recht geltenden Regeln	111
2.1 Übersicht zum Entstehen der beschränkt dinglichen Rechte	112
2.2 Die Rechtsstellung der Beteiligten	112
3. Die Rechtsänderung an beschränkt dinglichen Rechten	113
► Überblick zu den beschränkt dinglichen Rechten	113
<b>1. Abschnitt: Die Dienstbarkeit</b>	114
1. Der Inhalt der Einigung	114
1.1 Einschränkung des tatsächlichen Gebrauchs	114
Fall 22: Tankstellen-Dienstbarkeit	115
1.2 Dienstbarkeit darf keine Leistungsverpflichtung begründen	116
1.3 Belastung vorteilhaft für herrschendes Grundstück	116
1.4 Die Bestimmtheit der Einigung	117
1.5 Die Dienstbarkeit am eigenen Grundstück – Eigentümerdienstbarkeit	117

2. Die Rechtsstellung der Beteiligten .....	118
2.1 Gesetzliches Schuldverhältnis .....	118
2.2 Das Verhältnis zwischen dem schuldrechtlichen und dinglichen Rechtsgeschäft .....	118
2.3 Kausalgeschäft ist das Rechtsgeschäft, das zur Bestellung der Dienstbarkeit verpflichtet .....	119
2.4 Der Schutz der Dienstbarkeiten .....	119
3. Die Rechtsänderung an der Dienstbarkeit .....	119
3.1 Die Übertragung und Belastung .....	119
3.2 Die Inhaltsänderung gemäß §§ 877, 873 .....	120
3.3 Die Aufgabe der Dienstbarkeit gemäß §§ 875, 876 .....	120
<b>2. Abschnitt: Der Nießbrauch .....</b>	<b>121</b>
1. Der Inhalt der Einigung .....	121
2. Die Rechtsstellung der Beteiligten .....	121
3. Die Rechtsänderung des Nießbrauchsrechtes .....	122
<b>3. Abschnitt: Die Reallast gemäß §§ 1105 ff. ....</b>	<b>122</b>
1. Der Inhalt der Einigung für das Entstehen der Reallast, §§ 1105, 873 .....	122
2. Die Rechtsstellung der Beteiligten .....	123
2.1 Im Verhältnis zu Dritten .....	123
2.2 Im Verhältnis Eigentümer - Reallastberechtigter .....	123
3. Die Rechtsänderung bei der Reallast .....	124
3.1 Die Übertragung des Stammrechtes und der Einzelleistung .....	124
3.2 Die Rechtsänderung im Übrigen .....	124
<b>4. Abschnitt: Das Erbbaurecht .....</b>	<b>124</b>
<b>5. Abschnitt: Das Wohnungseigentum .....</b>	<b>125</b>
1. Der Begriff des Wohnungseigentums und des Teileigentums .....	126
2. Die Begründung von Wohnungseigentum .....	126
2.1 Vertragliche Einräumung .....	126
2.2 Teilung .....	126
2.3 Aufteilung bestehenden Eigentums .....	126
3. Die Übertragung von Wohnungseigentum .....	126
4. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer .....	127
4.1 Rechtsstellung des Wohnungseigentümers gegenüber Dritten .....	127
4.1.1 Bezüglich Sondereigentum .....	127
4.1.2 Bezüglich Miteigentum .....	127



4.2 Die Rechtsstellung der Wohnungseigentümer	
im Verhältnis zueinander .....	127
4.2.1 Bezüglich Sondereigentum .....	127
4.2.2 Bezüglich Miteigentum .....	127
5. Das Dauerwohnrecht gemäß §§ 31 ff. WEG .....	128
<b>6. Abschnitt: Der Rang der beschränkt dinglichen Rechte .....</b>	<b>128</b>
1. Die Bedeutung des Ranges .....	128
1.1 Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens .....	128
1.2 Für bestehende Nutzungsrechte .....	128
2. Die Rangbestimmung gemäß § 879 .....	129
2.1 Vereinbarte Rangbestimmung, § 879 Abs. 3 .....	129
2.2 Gesetzliche Rangbestimmung, § 879 Abs. 1 .....	129
3. Nachträgliche Änderung .....	130
<b>5. Teil: Die Vormerkung, das Erwerbsverbot und das Vorkaufsrecht .....</b>	<b>131</b>
<b>1. Abschnitt: Die Vormerkung .....</b>	<b>131</b>
Fall 23: Voreiliger Schuldner .....	131
1. Das Entstehen der Vormerkung und die Rechte	
des Vormerkungsberechtigten .....	133
1.1 Die sicherungsfähige Forderung gemäß § 883 Abs. 1 .....	133
1.1.1 Die Vormerkung gegen Ansprüche .....	133
1.1.2 Vormerkungsfähig ist auch der Anspruch	
aus einem Vertrag zugunsten Dritter .....	134
1.1.3 Nicht vormerkungsfähig sind .....	134
1.2 Die Bewilligung und einstweilige Verfügung .....	135
1.2.1 Einseitige Bewilligung .....	135
1.2.2 Einstweilige Verfügung .....	135
1.2.3 Vormerkungsanspruch kraft Gesetzes .....	135
1.3 Die Eintragung und das Einigsein .....	136
1.4 Die Bewilligung des Berechtigten .....	136
1.5 Die gesicherte Forderung muss bestehen .....	136
1.6 Die Rechte des Vormerkungsberechtigten .....	136
Fall 24: Vorteilhafte Vormerkung .....	136
2. Der Erwerb der Vormerkung vom Nichtberechtigten .....	139
2.1 Der Erwerb vom Nichtverfügungsberechtigten .....	139
2.2 Der Erwerb vom Nichtberechtigten gemäß § 892 .....	139
Fall 25: Gutgläubiger Käufer .....	140
3. Die Übertragung der Vormerkung .....	143
3.1 Forderung besteht .....	143
3.2 Forderung besteht nicht .....	143

3.3 Forderung besteht aber Vormerkung nicht entstanden .....	143
Fall 26: Gutgläubiger Zweiterwerber .....	144
4. Das Erlöschen – der Untergang – der Vormerkung .....	145
Fall 27: Irrtümlich gelöschte Vormerkung .....	145
5. Prüfungsschema, wenn der Gläubiger und Vormerkungsberechtigte seinen schuldrechtlichen Anspruch, der durch die Vormerkung gesichert wird, durchsetzen will .....	147
► Zusammenfassung zur Vormerkung .....	148
<b>2. Abschnitt: Das dingliche Vorkaufsrecht gemäß §§ 1094 ff.</b> .....	149
1. Die Einigung zum Entstehen des Vorkaufsrechtes .....	149
1.1 Der Inhalt der Einigung .....	149
1.2 Der Inhalt der Einigung ist formlos gültig .....	150
2. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten .....	150
2.1 Das Entstehen des Übereignungsanspruches .....	151
2.2 Ansprüche gegen den Dritten, der in das Grundbuch eingetragen worden ist .....	151
3. Die Verfügung über das Vorkaufsrecht .....	151
<b>3. Abschnitt: Das Erwerbsverbot</b> .....	151
 <b>6. Teil: Das Grundbuchrecht</b> .....	152
1. Die Einrichtung des Grundbuches .....	152
2. Das Tätigwerden des Grundbuchbeamten .....	152
2.1 Auf Antrag .....	152
2.2 Von Amts wegen .....	153
2.3 Auf Ersuchen einer Behörde .....	153
3. Die Eintragung auf Antrag .....	153
3.1 Die rechtsändernde Eintragung .....	153
3.2 Die berichtigende Eintragung .....	154
3.3 Die Eintragung eines Widerspruchs .....	154
3.4 Die Behandlung des fehlerhaften Eintragungsantrages .....	155
4. Die Eintragung von Amts wegen .....	155
4.1 Die Eintragung eines Widerspruchs gemäß § 53 Abs. 1 S. 1 GBO ....	155
4.2 Die Löschung von Amts wegen .....	155
4.2.1 Löschung einer inhaltlich unzulässigen Eintragung .....	155
4.2.2 Löschung einer gegenstandslosen Eintragung .....	155
► Übersicht: Struktur des Sachenrechtes .....	156/157
 <b>Stichwortverzeichnis</b> .....	159