

§ 1 Vorbemerkungen	1
A. Gegenstand des Grundstücksrechts	1
B. Grundstück, Flurstück, Grundstücksrechte	1
I. Grundstück.....	1
1. Grundstück im Rechtssinn	1
2. Grundstück im wirtschaftlichen Sinn	1
II. Flurstück	1
III. Grundstücksrechte.....	2
C. Sachenrechtliche Grundsätze	2
D. Das Grundbuch	3
I. Eintragungen im Grundbuch.....	3
II. Eintragungsfähige Rechte.....	3
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 im Sinne von § 906 BGB	8
bb) Duldungspflichten	10
cc) Ausgeschlossene Duldungspflicht, § 906 III BGB.....	15
dd) Auswirkungen öffentlich-rechtlicher Vorschriften	16
b) Überhang, § 910 BGB	16
c) Der zu dulden Überbau, §§ 912 ff. BGB	17
aa) Folgen des Überbaus nach allgemeinen Regeln.....	17
bb) Besondere Duldungspflicht nach § 912 BGB	18
cc) Überbaurente als Entschädigung.....	18
dd) Sonderproblem: Eigentum am Überbau?	18
ee) Verschuldenszurechnung bei § 912 I BGB.....	21
c) Der Notweg, §§ 917 f. BGB	22
d) Übriges Nachbarschaftsrecht des BGB	23
2. Privatrechtliches Nachbarschaftsrecht nach Länderrecht.....	24
3. Begrenzung durch § 905 S. 2 BGB	24
4. Begrenzung durch Notstand, §§ 904, 228 BGB	24
5. Begrenzung durch Schikaneverbot, § 226 BGB.....	25
IV. Rechtsgeschäftlich-dingliche Begrenzungen.....	26

§ 3 Sonderformen des Grundstückseigentums.....	27
A. Mehrheit von Berechtigten	27
I. Gesamthandseigentum.....	27
II. Miteigentum nach Bruchteilen.....	27
B. Land- und forstwirtschaftliches Grundeigentum.....	28
C. Die „Wohnung“.....	28
D. Unternehmenseigentum?	29
 § 4 Rechtsänderungen an Grundstücken	 30
A. Begründung und Übertragung von Grundstücksrechten, § 873 I BGB	30
I. Anwendungsbereich des § 873 BGB	30
II. Einigung und Eintragung.....	31
1. Die Einigung	32
2. Die Eintragung.....	33
III. Berechtigung und Verfügungsbefugnis.....	35
B. Aufhebung von Grundstücksrechten, § 875 BGB.....	36
C. Inhaltsänderung von Grundstücksrechten, § 877 BGB.....	37
 § 5 Die Übereignung von Grundstücken	 38
A. Die Auflassung.....	38
I. Form der Auflassung, § 925 I BGB	38
1. Zuständige Stelle.....	38
2. Gleichzeitige Anwesenheit	39
3. Kein Schriftform- und Beurkundungserfordernis.....	39
II. Zulässiger Inhalt der Auflassung.....	40
B. Umfang der Übereignung, § 926 BGB	41
C. Behördliche Genehmigungen	41
D. Berechtigung und Verfügungsbefugnis des Veräußerers	42
I. Überwindung fehlender Berechtigung über § 185 BGB	42
II. Der Erwerb vom Nichtverfügungsbefugten, § 878 BGB	44
1. Normzweck des § 878 BGB	44
2. Tatbestandliche Voraussetzungen.....	44
3. Sachlicher Anwendungsbereich	45
4. Persönlicher Anwendungsbereich.....	46

§ 6 Der Erwerb vom Nichtberechtigten	48
A. Grundlagen des Erwerbs vom Nichtberechtigten nach den §§ 891 ff. BGB	48
B. Schutzbereich der §§ 892 f. BGB	49
C. Geschützte Erwerbsvorgänge.....	50
I. Rechtsgeschäftlicher Erwerb von Grundstücksrechten.....	50
II. Erwerb durch Verkehrsgeschäft	51
D. Redlichkeit des Erwerbers	52
I. Keine Kenntnis der Unrichtigkeit.....	52
II. Maßgeblicher Zeitpunkt der Gutgläubigkeit	54
III. Kein Widerspruch gegen die Unrichtigkeit.....	56
E. Wirkungen des § 892 BGB	56
 § 7 Die Vormerkung	58
A. Allgemeines zur Vormerkung	58
I. Regelungszweck.....	58
II. Rechtsnatur der Vormerkung.....	59
III. Erscheinungsformen.....	59
IV. Verhältnis Vormerkung - Widerspruch	60
B. Entstehung der Vormerkung	60
I. Vormerkungsfähige Ansprüche, § 883 I BGB.....	60
1. Schuldrechtlicher Anspruch, § 883 I 1 BGB.....	60
2. Künftiger und bedingter Anspruch, § 883 I 2 BGB	61
a) Künftiger Anspruch.....	61
b) Bedingter Anspruch.....	63
c) Erwerbsaussichten	66
II. Bewilligung/einstweilige Verfügung, § 885 BGB	66
III. Eintragung, §§ 883 I, 885 BGB	67
IV. Bewilligungsberechtigung	67
V. Gutgläubiger Ersterwerb nach §§ 892, 893 BGB	68
VI. Rechtsfolgen des gutgläubigen Ersterwerbs der Ersterwerb nach §§ 892, 893 2. Alt. BGB.....	69
C. Wirkung der Vormerkung	71
I. Sicherungswirkung.....	71
1. Relative Verfügungsbeschränkung	71
2. Vormerkungswidrige Verfügung.....	71
3. Zustimmung des Erwerbers, § 888 I BGB.....	73
II. Rangwirkung	73
III. Vollwirkung.....	74
IV. Verhältnis Vormerkungsberechtigter - Dritterwerber	75

D. Übertragung der Vormerkung	78
I. Übertragung	78
II. Gutgläubiger Erwerb der Vormerkung bei der Übertragung (gutgläubiger „Zweiterwerb“).....	78
1. Der gesicherte Anspruch besteht nicht	78
2. Die Vormerkung ist nicht entstanden	78
E. Erlöschen der Vormerkung.....	80
F. Einzelprobleme	80
 § 8 Das dingliche Vorkaufsrecht	82
A. Übersicht	82
B. Entstehung des dinglichen Vorkaufsrechts	84
C. Verfügungen über das Vorkaufsrecht und sein Erlöschen.....	85
I. Übertragung und Belastung	85
II. Erlöschen	86
D. Ausübung des Vorkaufsrechts	86
I. Vorkaufsfall	86
II. Wirksame Ausübung.....	87
III. Wirkung.....	87
E. Schutz des Vorkaufsberechtigten.....	88
I. Vormerkungswirkung	88
II. Herausgabeanspruch.....	88
III. §§ 987 ff. BGB	89
 § 9 Anwartschaftsrechte an Grundstücken.....	90
A. Anwartschaft und Anwartschaftsrecht.....	90
B. Anwartschaftsrecht des Grundstückserwerbers	90
I. Auflassung und Auflassungsvormerkung	91
II. Auflassung und Eintragungsantrag des Erwerbers, § 17 GBO.....	91
III. Bloße Auflassung	92
C. Verfügungen über das Anwartschaftsrecht.....	92
I. Übertragung	92
II. Verpfändung	93
III. Pfändung des Anwartschaftsrechts	93
IV. Aufhebung des Anwartschaftsrechts	93

§ 10 Grundpfandrechte - Einleitung.....	95
§ 11 Die Hypothek.....	96
A. Allgemeines.....	96
I. Rechtsnatur der Hypothek	96
II. Der Grundsatz der Akzessorietät.....	96
III. Arten der Hypothek	96
B. Die Entstehung der Hypothek	98
I. Dingliche Einigung	98
II. Eintragung	99
III. Briefübergabe oder Ausschluss der Brieferteilung.....	99
1. Briefhypothek	99
2. Buchhypothek.....	100
3. Eintragung der falschen Hypothekenform	100
IV. Berechtigung des Sicherungsgebers bzw. gutgläubiger Erwerb.....	101
V. Die Forderung.....	102
1. Sicherungsfähige Forderungen.....	102
2. Folgen der Nichtvalutierung, § 1163 I 1 BGB.....	102
3. Niedrige Forderung.....	104
C. Einwendungen und Einreden.....	105
I. Einwendungen / Einreden des persönlichen Schuldners.....	105
II. Einwendungen/Einreden des Eigentümers	105
1. Pfandrechtsbezogene Einwendungen/Einreden	105
2. Forderungsbezogene Einwendungen/Einreden	105
D. Die Übertragung der Hypothek	106
I. Übertragung der Forderung	106
II. Schutz des Erwerbers nach der Abtretung	107
E. Gutgläubiger Erwerb bei der Übertragung, sog. gutgläubiger „Zweiterwerb“	109
I. Mangel in der Hypothek	109
II. Mangel in der Forderung.....	110
III. Mangel sowohl in der Forderung als auch in der Hypothek.....	113
IV. Besonderheiten bei der Briefhypothek.....	114
V. Gutgläubiger Erwerb einer Forderung	116
VI. Schema zu den Einreden bei der Hypothek vor und nach der Abtretung	118
F. Zahlung und Regress	119
I. Zahlung des persönlichen Schuldners.....	119
II. Zahlung des Eigentümers	120
III. Zahlung eines Ablösungsberechtigten.....	121

G. Untergang der Hypothek	122
H. Der sachliche Umfang der Hypothekenhaftung	123
I. Allgemeines	123
II. Der Haftungsverband der Hypothek	123
III. Enthaftungstatbestände	124
K. Löschungsanspruch aus § 1179a BGB.....	125
 § 12 Die Grundschuld.....	128
A. Allgemeines.....	128
B. Entstehung der Grundschuld.....	129
I. Entstehungsvoraussetzungen.....	129
1. Isolierte Grundschuld	130
2. Eigentümergrundschuld	130
3. Sicherungsgrundschuld.....	130
II. Übungsfall	130
C. Der Sicherungsvertrag bei der Sicherungsgrundschuld	132
D. Einwendungen/Einreden	135
I. Einreden des Schuldners gegen die Forderung	135
II. Grundschuldbezogene Einreden des Eigentümers	136
III. Einreden des Eigentümers aus der Sicherungsabrede	136
E. Die Übertragung der Grundschuld (sog. „Zweiterwerb“).....	137
I. Die Übertragung von Grundschuld und Forderung.....	137
1. Übertragung der Forderung	137
2. Übertragung der Grundschuld.....	137
II. Die isolierte Übertragung von Grundschuld oder Forderung	138
F. Gutgläubiger Erwerb bei der Übertragung (sog. gutgläubiger „Zweiterwerb“).....	140
I. Erwerb der Forderung.....	140
II. Erwerb der Grundschuld	140
III. Schema zu den Einreden bei der Grundschuld vor und nach der Abtretung.....	142
G. Zahlung und Regress	142
I. Rechtsfolgen bei Befriedigung des Gläubigers.....	143
1. Zahlung des persönlichen Schuldners	143
2. Zahlung des Eigentümers	144
3. Zahlung eines Ablösungsberechtigten	146
II. Zahlung auf Forderung oder Grundschuld?.....	146

§ 13 Die Rentenschuld	148
§ 14 Der Grundstücksniessbrauch	149
A. Gegenstand des Nießbrauchs.....	149
B. Inhalt des Nießbrauchs	149
C. Begründung des Nießbrauchs	149
D. Rechte des Nießbrauchers	150
E. Pflichten des Nießbrauchers	150
F. Übertragung und Erlöschen	151
§ 15 Die Grundaufgabe	152
A. Allgemeines.....	152
B. Bestellung	152
C. Inhalt.....	153
I. Nutzungsrechte	153
II. Anspruch auf Nutzungsunterlassung	154
III. Ausschluss von (Abwehr-) Rechten	155
D. Schutz der Dienstbarkeit	155
E. Übertragung und Erlöschen	155
§ 16 Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit	156
§ 17 Die Reallast.....	157
A. Rechtsnatur.....	157
B. Inhalt.....	157
C. Abgrenzung zu anderen Rechten	157
D. Bestellung	157
§ 18 Das Wohnungseigentum nach dem WEG	158
A. Wesen und Bedeutung.....	158
B. Begründung des Wohnungseigentums	158
C. Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers	158
D. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander.....	159

§ 19 Das Erbbaurecht	160
A. Rechtsinhalt	160
B. Bestellung des Erbbaurechts	160
C. Übertragung und Belastung des Erbbaurechts	161
D. Beendigung des Erbbaurechts	161
 § 20 Die Rangordnung von Grundstücksrechten.....	 162
A. Allgemeines	162
B. Die gesetzliche Rangbestimmung	162
C. Die nachträgliche Rangänderung nach § 880 BGB.....	164
D. Der Rangvorbehalt	164