

Inhaltsverzeichnis

1. Kapitel – Einführung in das (Immobiliar-)Sachenrecht	1
A. Gegenstand und Wesen des Sachenrechts	1
B. Systematik und Rechtsquellen des Sachenrechts	1
C. Die dinglichen Rechte	3
I. Einführung und Definition	3
II. Die verschiedenen Arten dinglicher Rechte	3
1. Vollrechte	4
2. Beschränkte dingliche Rechte	4
3. Sonderfälle	6
D. Die Änderung der dinglichen Rechtslage durch dingliche Rechtsgeschäfte	7
E. Die dinglichen Ansprüche	8
F. Die Prinzipien des Sachenrechts	9
I. Absolutheit	9
II. Publizität	10
III. Numerus clausus/Typenzwang	12
IV. Spezialität/Bestimmtheit	13
V. Trennungs- und Abstraktionsprinzip	13
VI. Übertragbarkeit	14
2. Kapitel – Das Grundstück und seine Bestandteile	16
A. Begriff des Grundstücks	16
B. Bedeutung und Aufgabe des Grundbuchs	17
C. Aufbau und Inhalt des Grundbuchs	21
I. Aufschrift	21
II. Bestandsverzeichnis	21
III. Abteilungen	21
D. Bestandteile des Grundstücks	22
I. Begriff der Bestandteile	22
II. Wesentliche Bestandteile	22
III. Wesentliche Bestandteile bei Gebäuden und Grundstücken	23
IV. Scheinbestandteile bei Gebäuden und Grundstücken	24
V. Besonderheiten beim Erbbaurecht und beim Wohnungseigentum	25
VI. Rechtliche Bedeutung der Unterscheidung von wesentlichen Bestandteilen und Scheinbestandteilen	25
E. Zubehör	26

3. Kapitel – Inhalt und Schranken des Grundeigentums	29
A. Eigentumsgarantie versus Sozialpflichtigkeit	29
B. Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse / Duldungspflichten.....	29
I. Zivilrechtliche Duldungspflichten.....	30
1. Zivilrechtliche gesetzliche Duldungspflichten	30
a. Duldungspflichten zwischen Grundstücksnachbarn.....	30
b. Insbesondere: § 906 BGB (Zufügung von Immissionen und Stoffen).....	33
aa. Bedeutung der Vorschrift	33
bb. Entschädigungslose Duldungspflicht nach § 906 I BGB	34
a.) Zuführung bestimmter Stoffe	34
b.) Zurechenbarkeit der Einwirkung	35
c.) Keine unwesentliche Beeinträchtigung der Grundstücksbenutzung	35
cc. Ausgleichsberechtigte Duldungspflicht nach § 906 II BGB	36
a.) Ortsübliche Benutzung des „Störergrundstücks“	37
b.) Keine Verhinderbarkeit durch wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen	37
c.) Keine Verhinderbarkeit aufgrund faktischer Einwirkung	38
d.) Rechtsfolge der Duldungspflicht: Angemessener Ausgleich in Geld	38
c. Duldungspflicht aus § 910 I BGB (Überhang bzw. Überwuchs).....	39
aa. Abschneiderecht aus § 910 I BGB	39
bb. Ausschlusstatbestand des § 910 II BGB	39
cc. Ausschluss bzw. Beschränkung nach Art. 122 oder 183 EGBGB	40
dd. Rechtsfolge.....	40
d. Duldungspflicht aus § 912 BGB (entschuldigter Überbau).....	41
e. Duldungspflicht aus § 917 BGB (Notweg).....	44
f. Begrenzung durch Notstand, §§ 904, 228 BGB.....	45
g. Der Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch aus § 1004 BGB	46
aa. Anwendbarkeit des § 1004 I BGB	47
bb. Voraussetzungen des § 1004 I BGB	49
a.) Eigentum oder sonstiges von § 1004 BGB (analog) geschütztes Recht	49
b.) Beeinträchtigung des Eigentums (oder des sonst geschützten Rechts)	49
c.) Fortdauer der Beeinträchtigung (§ 1004 I S. 1 BGB) oder drohende Beeinträchtigung (§ 1004 I S. 2 BGB)	51
d.) Keine Duldungspflicht i.S.d. § 1004 II BGB.....	51
e.) Anspruchsgegner: Störer	52
cc. Rechtsfolge	55
dd. Anwendungsfälle zum Grundstücksnachbarrecht	57
2. Zivilrechtliche rechtsgeschäftliche Duldungspflichten	58
II. Öffentlich-rechtliche Duldungspflichten	58

4. Kapitel – Übertragung des Grundeigentums.....	59
A. Rechtsgeschäftliche Übertragung eines Grundstücks	59
I. Unterscheidung zwischen Kausal- und Verfügungsgeschäft.....	59
II. Beachtung des sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes.....	60
III. Falsa demonstratio non nocet.....	62
IV. Anfechtbarkeit des Verfügungsgeschäfts; versteckter Einigungsmangel	65
V. Bedingungsfeindlichkeit des Verfügungsgeschäfts	65
VI. Bindung der Parteien an die Auflassung	67
VII. Folgen der Auflassung; Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers.....	68
VIII. Behandlung des Anwartschaftsrechts	69
IX. Eigentumsübergang bei Eintragung im Grundbuch	71
X. Kettenauflassung.....	71
XI. Eigentumserwerb am Zubehör.....	72
XII. Erwerb vom Nichtverfügungsbefugten	74
XIII. Erwerb vom Nichtberechtigten	76
1. Der Rechtsschein des Grundbuchs	76
2. Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs	76
a. Vorliegen eines Rechtsgeschäfts	77
b. Unrichtigkeit des Grundbuchs	79
c. Legitimation des Verfügenden.....	81
d. Keine Kenntnis des Erwerbers von der Unrichtigkeit des Grundbuchs	83
e. Keine Eintragung eines Widerspruchs gegen die Richtigkeit des Grundbuchs	85
f. Erwerb von einer GbR.....	86
3. Rechtsfolge des gutgläubigen Erwerbs	88
XIV. Zusammenfassende Übersicht.....	89
B. Übertragung eines Grundstücks kraft Gesetzes.....	90
C. Übertragung eines Grundstücks kraft Hoheitsakts.....	90
5. Kapitel – Die Vormerkung	91
A. Zweck und Rechtsnatur der Vormerkung	91
B. Einbettung in die Falllösung.....	92
C. Entstehen und Erwerb einer Vormerkung	99
I. Ersterwerb einer Vormerkung vom Berechtigten	100
II. Gutgläubiger Ersterwerb einer Vormerkung vom Nichtberechtigten	104
1. Voraussetzungen des gutgläubigen Ersterwerbs einer Vormerkung	104
2. Probleme bei der „Verfügung“ i.S.v. § 883 II BGB	108
III. Zweiterwerb einer Vormerkung vom Berechtigten	111
IV. Zweiterwerb einer Vormerkung vom Nichtberechtigten.....	115

1. Übertragender ist Forderungsinhaber, aber nicht Inhaber der Vormerkung.....	115
2. Übertragender ist nicht Forderungsinhaber	120
V. Folgeansprüche des Vormerkungsinhabers	121
6. Kapitel – Das dingliche Vorkaufsrecht	123
A. Begriff und Abgrenzung zum schuldrechtlichen Vorkaufsrecht.....	123
B. Entstehung des dinglichen Vorkaufsrechts	125
C. Übertragung des dinglichen Vorkaufsrechts	126
D. Beendigung des dinglichen Vorkaufsrechts	126
E. Ausübung und Wirkung des dinglichen Vorkaufsrechts	126
7. Kapitel – Grundpfandrechte/Kreditsicherungsrecht.....	129
A. Einführung.....	129
I. Unterscheidung Personalkredit/Realkredit.....	129
II. Abstraktheit der Grundpfandrechte vom Verpflichtungsgeschäft.....	132
III. Vorteil der Grundpfandrechte.....	132
IV. Unterscheidung Hypothek/Grundschuld.....	134
B. Die Hypothek.....	136
I. Wesen und Zweck der Hypothek	136
II. Umfang der hypothekarischen Haftung	136
III. Grundsatz der Akzessorietät	136
IV. Arten der Hypothek	138
1. Verkehrshypothek.....	138
2. Sicherungshypothek.....	140
3. Tilgungshypothek	140
V. Hypothekengläubiger	141
VI. Entstehen und Erwerb bzw. Übertragung einer Hypothek	141
1. Ersterwerb einer Hypothek vom Berechtigten.....	142
a. Einigung nach § 873 I BGB mit dem Inhalt des § 1113 BGB	143
b. Eintragung nach §§ 873 I, 1115 I BGB	144
c. Briefübergabe oder Ausschluss der Brieferteilung.....	145
d. Berechtigung zur Belastung eines Grundstücks mit einer Hypothek	145
e. Bestehen der zu sichernden Forderung	146
f. Rechtsfolge: Anspruch auf Duldung der Zwangsvollstreckung.....	146
g. Abschlussfall zum Ersterwerb einer Hypothek vom Berechtigten	147
h. Problematische Fälle	148
aa. Bestehen eines Bereicherungsanspruchs statt einer Forderung.....	148
bb. Verbot der Doppelsicherung	150

2. Ersterwerb einer Hypothek vom Nichtberechtigten	151
a. Ersterwerb einer Hypothek vom Nichtberechtigten gem. § 878 BGB.....	151
b. Ersterwerb einer Hypothek vom Nichtberechtigten gem. § 892 BGB.....	152
3. Zweiterwerb einer Hypothek vom Berechtigten	156
4. Zweiterwerb einer Hypothek vom Nichtberechtigten.....	160
a. Übertragender ist Forderungsinhaber, aber nicht Inhaber der Hypothek.....	162
b. Übertragender ist nicht Forderungsinhaber	166
c. Übertragender ist weder Forderungsinhaber noch Inhaber der Hypothek.....	171
VII. Einwendungen und Einreden des Schuldners.....	175
1. Einführung	175
2. Einwendungen und Einreden hinsichtlich der Forderungsklage	176
a. Anspruch muss entstanden sein	176
b. Anspruch darf nicht untergegangen, d.h. erloschen sein	176
c. Anspruch muss durchsetzbar sein.....	177
3. Einwendungen und Einreden hinsichtlich der Hypothekenklage	178
4. Wechsel des Gläubigers	181
a. Ausgangslage: Kein Gläubigerwechsel	181
b. Gläubigerwechsel.....	181
aa. Erhalt von Einwendungen und Einreden des Forderungsschuldners	181
bb. Einwendungen und Einreden des Hypothekenschuldners	183
cc. Gutgläubiger einredefreier Hypothekenerwerb	183
dd. Hypothekenerwerb trotz vorherigen Erlöschens der Forderung	189
5. Die strenge Akzessorietät der Sicherungshypothek	193
VIII. Erlöschen bzw. Untergang einer Hypothek	196
C. Die Grundschuld	198
I. Wesen und Zweck der Grundschuld	198
1. Keine Akzessorietät zur Forderung	198
2. Sicherungsgrundschuld	203
3. Sicherungsabrede (bei Sicherungsgrundschuld).....	204
II. Entstehen und Erwerb bzw. Übertragung einer Grundschuld.....	206
1. Ersterwerb einer Grundschuld vom Berechtigten	208
2. Ersterwerb einer Grundschuld vom Nichtberechtigten.....	211
a. Ersterwerb einer Grundschuld vom Nichtberechtigten gem. § 878 BGB	211
b. Ersterwerb einer Grundschuld vom Nichtberechtigten gem. § 892 BGB	212
3. Zweiterwerb einer Grundschuld vom Berechtigten	217
4. Zweiterwerb einer Grundschuld vom Nichtberechtigten.....	219
III. Einwendungen und Einreden des Schuldners	223
1. Einführung	223

2. Kein Gläubigerwechsel in Bezug auf die Grundschuld.....	224
a. Einreden des persönlichen Schuldners gegen die Forderung	224
b. Einreden des Eigentümers aus der Sicherungsabrede	226
3. Gläubigerwechsel in Bezug auf die Grundschuld	228
a. Erhalt von Einwendungen und Einreden des Forderungsschuldners.....	228
b. Gutgläubiger einredefreier Grundschulderwerb.....	228
c. Übertragung Forderung und Grundschuld auf verschiedene Personen	235
d. Übertragung Grundschuld trotz Nichtvalutierung des Darlehens	240
D. Die Bürgschaft	244
I. Einführung.....	244
II. Voraussetzungen der Bürgenhaftung	247
III. Abgrenzung zu anderen Sicherungsinstituten	249
1. Abgrenzung zum Schuldbeitritt	249
2. Abgrenzung zum Garantievertrag	250
IV. Formen der Bürgschaft	251
1. Ausfallbürgschaft.....	251
2. Selbstschuldnerische Bürgschaft	251
3. Bürgschaft auf erstes Anfordern (Vertragserfüllungsbürgschaft)	252
4. Gewährleistungsbürgschaft.....	252
5. Höchstbetragsbürgschaft.....	252
6. Zeitbürgschaft	252
7. Kreditbürgschaft	253
8. Nachbürgschaft	253
9. Rückbürgschaft.....	253
10. Mitbürgschaft	253
11. Teilbürgschaft.....	254
V. Grenzen der Inanspruchnahme aus der Bürgschaft	254
1. Missachtung des Formerfordernisses gem. § 766 BGB	254
2. Sittenwidrigkeit.....	255
3. Haustürgeschäfte.....	257
4. Verbraucherdarlehensgeschäfte	258
5. Störung der Geschäftsgrundlage	258
6. Bürgschaft und AGB-Recht	259
7. Einwendungen und Einreden	262
a. Einrede der Gestaltbarkeit, § 770 BGB	262
b. Einrede der Vorausklage, §§ 771-773 BGB.....	263
c. Weitere Einwendungen/Einreden, insbesondere § 768 BGB	263
VI. Gesetzlicher Forderungsübergang / Rückgriff des Bürgen	265

VII. Zusammentreffen von Bürgschaft und dinglicher Sicherung.....	266
8. Kapitel – Die Grundbuchberichtigung	269
A. Unrichtigkeit des Grundbuchs.....	269
B. Berechtigter und Verpflichteter	271
C. Inhalt und Reichweite des Grundbuchberichtigungsanspruchs	272
9. Kapitel – Nießbrauch, Grunddienstbarkeit, Reallast, Erbbaurecht ...	279
A. Der Nießbrauch an Grundstücken	279
B. Die Grunddienstbarkeit	281
C. Die Reallast	283
D. Das Erbbaurecht	285
I. Einführung.....	285
II. Entstehung, Belastung, Übertragung	286
III. Beendigung	288
10. Kapitel – Die Rangordnung von Grundstücksrechten	290
A. Einführung.....	290
B. Gesetzliche Regelungen	290
C. Abweichende vertragliche Vereinbarungen	292
D. Rangänderung	292
E. Rangvorbehalt.....	292
11. Kapitel – Das Wohnungseigentum nach dem WEG	294
A. Einführung / Begriff des Wohnungseigentums.....	294
B. Wohnungseigentum als Bruchteilseigentum	295
C. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Gemeinschaftsverhältnis ...	295
D. Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander.....	297
E. Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten.....	299
F. Wohnungseigentum und Minderjährigenrecht.....	300