

§ 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	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 i.S.v. § 906 BGB	8
bb) Duldungspflichten	10
cc) Ausgeschlossene Duldungspflicht, § 906 III BGB	16
dd) Auswirkungen öffentlich-rechtlicher Vorschriften	17
b) Überhang, § 910 BGB	17
c) Vertiefung, § 909 BGB.....	18
d) Der zu dulden Überbau, §§ 912 ff. BGB	18
aa) Folgen des Überbaus nach allgemeinen Regeln	19
bb) Besondere Duldungspflicht nach § 912 BGB	19
cc) Überbaurente als Entschädigung	20
dd) Sonderproblem: Eigentum am Überbau?	20
ee) Verschuldenszurechnung bei § 912 I BGB	23
e) Der Notweg, §§ 917 f. BGB	24
f) Übriges Nachbarschaftsrecht des BGB	25
2. Privatrechtliches Nachbarschaftsrecht nach Länderrecht	26
3. Begrenzung durch § 905 S. 2 BGB	26
4. Begrenzung durch Notstand, §§ 904, 228 BGB	27
5. Begrenzung durch Schikaneverbot, § 226 BGB.....	28
IV. Rechtsgeschäftlich-dingliche Begrenzungen.....	28

§ 3 Sonderformen des Grundstückseigentums	29
A) Mehrheit von Berechtigten	29
I. Gesamthandseigentum	29
II. Miteigentum nach Bruchteilen.....	29
B) Land- und forstwirtschaftliches Grundeigentum.....	29
C) Die „Wohnung“	30
D) Unternehmenseigentum?	31
 § 4 Rechtsänderungen an Grundstücken	32
A) Begründung und Übertragung von Grundstücksrechten, § 873 I BGB	32
I. Anwendungsbereich des § 873 BGB	32
II. Einigung und Eintragung.....	33
1. Die Einigung.....	34
2. Die Eintragung	35
III. Berechtigung und Verfügungsbefugnis.....	37
B) Aufhebung von Grundstücksrechten, § 875 BGB.....	38
C) Inhaltsänderung von Grundstücksrechten, § 877 BGB.....	39
 § 5 Die Übereignung von Grundstücken.....	40
A) Die Auflassung	40
I. Form der Auflassung, § 925 I BGB	40
1. Zuständige Stelle	40
2. Gleichzeitige Anwesenheit.....	41
3. Kein Schriftform- und Beurkundungserfordernis	41
II. Zulässiger Inhalt der Auflassung.....	42
B) Umfang der Übereignung, § 926 BGB	43
C) Behördliche Genehmigungen.....	43
D) Berechtigung und Verfügungsbefugnis des Veräußerers	44
I. Überwindung fehlender Berechtigung über § 185 BGB	44
II. Der Erwerb vom Nichtverfügungsbefugten, § 878 BGB	45
1. Normzweck des § 878 BGB	46
2. Tatbestandliche Voraussetzungen	46
3. Sachlicher Anwendungsbereich	47
4. Persönlicher Anwendungsbereich	48
 § 6 Der Erwerb vom Nichtberechtigten	50
A) Grundlagen des Erwerbs vom Nichtberechtigten nach den §§ 891 ff. BGB	50
B) Schutzbereich der §§ 892 f. BGB	51

C) Geschützte Erwerbsvorgänge	52
I. Rechtsgeschäftlicher Erwerb von Grundstücksrechten.....	52
II. Erwerb durch Verkehrsgeschäft.....	53
III. § 899a BGB.....	55
D) Redlichkeit des Erwerbers	57
I. Keine Kenntnis der Unrichtigkeit.....	57
II. Maßgeblicher Zeitpunkt der Gutgläubigkeit.....	59
III. Kein Widerspruch gegen die Unrichtigkeit.....	61
E) Wirkungen des § 892 BGB	61
F) Grundbuchberichtigungsanspruch gem. § 894 BGB	62
I. Einführung.....	62
II. Voraussetzungen	63
1. Unrichtigkeit	63
2. Gläubiger.....	63
3. Schuldner	64
III. Inhalt der Zustimmung	64
IV. Konkurrierende Ansprüche	64
V. Prozessuale.....	65
 § 7 Die Vormerkung	 66
A) Allgemeines zur Vormerkung	66
I. Regelungszweck	66
II. Rechtsnatur der Vormerkung	67
III. Erscheinungsformen	67
IV. Verhältnis Vormerkung – Widerspruch	68
B) Entstehung der Vormerkung	68
I. Vormerkungsfähige Ansprüche, § 883 I BGB	68
1. Schuldrechtlicher Anspruch, § 883 I S. 1 BGB	68
2. Künftiger und bedingter Anspruch, § 883 I S. 2 BGB	69
a) Künftiger Anspruch	70
b) Bedingter Anspruch	71
c) Erwerbsaussichten	74
II. Bewilligung/einstweilige Verfügung, § 885 BGB	74
III. Eintragung, §§ 883 I, 885 BGB	75
IV. Bewilligungsberechtigung	76
V. Gutgläubiger Ersterwerb nach §§ 892, 893 BGB	77
VI. Rechtsfolgen des gutgläubigen Ersterwerbs nach §§ 892, 893 Alt. 2 BGB	77

C) Wirkung der Vormerkung.....	79
I. Sicherungswirkung.....	79
1. Relative Verfügungsbeschränkung.....	79
2. Vormerkungswidrige Verfügung	80
3. Zustimmung des Erwerbers, § 888 I BGB	81
II. Rangwirkung	82
III. Vollwirkung.....	83
IV. Verhältnis Vormerkungsberechtigter - Dritterwerber	84
D) Übertragung der Vormerkung	86
I. Übertragung	86
II. Gutgläubiger Erwerb der Vormerkung bei der Übertragung (gutgläubiger „Zweiterwerb“)	87
1. Der gesicherte Anspruch besteht nicht.....	87
2. Sonstige Entstehungshindernisse	87
E) Erlöschen der Vormerkung.....	89
F) Einzelprobleme	89
 § 8 Das dingliche Vorkaufsrecht.....	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.....	96
I. Vormerkungswirkung	96
II. Herausgabeanspruch.....	97
III. §§ 987 ff. BGB	97
 § 9 Anwartschaftsrechte an Grundstücken	98
A) Anwartschaft und Anwartschaftsrecht	98
B) Anwartschaftsrecht des Grundstückserwerbers	98
I. Auflassung und Auflassungsvormerkung	99
II. Auflassung und Eintragungsantrag des Erwerbers, § 17 GBO	99
III. Bloße Auflassung	100

C) Verfügungen über das Anwartschaftsrecht.....	100
I. Übertragung	100
II. Verpfändung.....	101
III. Pfändung des Anwartschaftsrechts	101
IV. Aufhebung des Anwartschaftsrechts	101
 § 10 Grundpfandrechte - Einleitung	 103
 § 11 Die Hypothek.....	 105
 A) Allgemeines.....	 105
I. Rechtsnatur der Hypothek	105
II. Der Grundsatz der Akzessorietät.....	105
III. Arten der Hypothek	106
 B) Die Entstehung der Hypothek	 107
I. Dingliche Einigung	107
II. Eintragung	108
III. Briefübergabe oder Ausschluss der Brieferteilung	108
1. Briefhypothek	108
2. Buchhypothek	109
3. Eintragung der falschen Hypothekenform	109
IV. Berechtigung des Sicherungsgebers bzw. gutgläubiger Erwerb	110
V. Die Forderung	111
1. Sicherungsfähige Forderungen	111
2. Folgen der Nichtvalutierung, § 1163 I S. 1 BGB.....	111
3. Niedrige Forderung	113
 C) Einwendungen und Einreden	 114
I. Einwendungen/Einreden des persönlichen Schuldners	114
II. Einwendungen/Einreden des Eigentümers.....	114
1. Pfandrechtsbezogene Einwendungen/Einreden	114
2. Forderungsbezogene Einwendungen/Einreden	115
 D) Die Übertragung der Hypothek.....	 116
I. Übertragung der Forderung	116
II. Schutz des Erwerbers nach der Abtretung	117
 E) Gutgläubiger Erwerb bei der Übertragung, sog. gutgläubiger „Zweiterwerb“.....	 118
I. Mangel in der Hypothek	118
II. Mangel in der Forderung.....	119
III. Mangel sowohl in der Forderung als auch in der Hypothek	122
IV. Besonderheiten bei der Briefhypothek.....	123
V. Gutgläubiger Erwerb einer Forderung	125
VI. Schema zu den Einreden bei der Hypothek vor und nach der Abtretung	127

F) Zahlung und Regress	128
I. Zahlung des persönlichen Schuldners	128
II. Zahlung des Eigentümers	129
III. Zahlung eines Ablösungsberechtigten	130
G) Untergang der Hypothek	131
H) Der sachliche Umfang der Hypothekenhaftung	132
I. Allgemeines	132
II. Der Haftungsverband der Hypothek	132
III. Enthaftungstatbestände	134
K) Löschungsanspruch aus § 1179a BGB	134
 § 12 Die Grundschuld	138
A) Allgemeines	138
B) Entstehung der Grundschuld	139
I. Entstehungsvoraussetzungen	139
1. Isolierte Grundschuld	140
2. Eigentümergrundschuld	140
3. Sicherungsgrundschuld	140
II. Übungsfall	141
C) Der Sicherungsvertrag bei der Sicherungsgrundschuld	142
D) Einwendungen/Einreden	145
I. Einreden des Schuldners gegen die Forderung	146
II. Grundschuldbezogene Einreden des Eigentümers aus der Sicherungsabrede	146
III. Einreden des Eigentümers gegen die Grundschuld, wenn Schuldner Einrede gegen die Forderung hat	146
IV. Durchbrechung des Schuldnerschutzes gem. § 1156 BGB	148
V. Schema zu den Einreden bei der Grundschuld vor und nach der Abtretung	149
E) Die Übertragung der Grundschuld (sog. „Zweiterwerb“)	149
I. Die Übertragung von Grundschuld und Forderung	149
1. Übertragung der Forderung	149
2. Übertragung der Grundschuld	149
II. Die isolierte Übertragung von Grundschuld oder Forderung	150
F) Gutgläubiger Erwerb bei der Übertragung (sog. gutgläubiger „Zweiterwerb“)	152
I. Erwerb der Forderung	152
II. Erwerb der Grundschuld	153

G) Zahlung und Regress	153
I. Rechtsfolgen bei Befriedigung des Gläubigers.....	153
1. Zahlung des persönlichen Schuldners	153
2. Zahlung des Eigentümers	154
3. Zahlung eines Ablösungsberechtigten.....	156
II. Zahlung auf Forderung oder Grundschuld?.....	158
 § 13 Die Rentenschuld	 159
 § 14 Der Grundstücksnießbrauch.....	 160
A) Gegenstand des Nießbrauchs.....	160
B) Inhalt des Nießbrauchs	160
C) Begründung des Nießbrauchs	160
D) Rechte des Nießbrauchers	161
E) Pflichten des Nießbrauchers	161
F) Übertragung und Erlöschen	162
 § 15 Die Grunddienstbarkeit.....	 163
A) Allgemeines	163
B) Bestellung.....	163
C) Inhalt	164
I. Nutzungsrechte	164
II. Anspruch auf Nutzungsunterlassung.....	165
III. Ausschluss von (Abwehr-)Rechten.....	166
D) Schutz der Dienstbarkeit.....	166
E) Übertragung und Erlöschen	166
 § 16 Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit	 167
 § 17 Die Reallast	 168
A) Rechtsnatur	168
B) Inhalt	168
C) Abgrenzung zu anderen Rechten	168
D) Bestellung.....	168

§ 18 Das Wohnungseigentum nach dem Weg.....	169
A) Wesen und Bedeutung.....	169
B) Begründung des Wohnungseigentums	169
C) Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers	169
D) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander.....	173
 § 19 Das Erbbaurecht.....	 174
A) Rechtsinhalt	174
B) Bestellung des Erbbaurechts.....	174
C) Übertragung und Belastung des Erbbaurechts	175
D) Beendigung des Erbbaurechts	175
 § 20 Die Rangordnung von Grundstücksrechten	 176
A) Allgemeines.....	176
B) Die gesetzliche Rangbestimmung	176
C) Die nachträgliche Rangänderung nach § 880 BGB.....	178
D) Der Rangvorbehalt.....	178