

Inhaltsverzeichnis: Die Zahlen beziehen sich auf die Seiten des Skripts.

§ 1 Einleitung 1

A. Systematische Einordnung des Sachenrechts 1

B. Grundbegriffe des Sachenrechts 2

 I. Sache 2

 II. Dingliches Recht 3

 III. Eigentum 3

 IV. Pfandrechte..... 3

 V. Besitz 4

 VI. Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft 4

C. Prinzipien des Sachenrechts 5

 I. Abstraktionsprinzip 5

 II. Trennungsprinzip..... 5

 III. Absolutheit..... 6

 IV. Publizität 6

 V. Bestimmtheit 6

 VI. Typenzwang oder Numerus clausus..... 7

§ 2 Rechte an Grundstücken 8

A. Allgemeines zum Grundstücksbegriff..... 8

B. Die Systematik der gesetzlichen Regelungen 8

C. Die Bedeutung des Grundbuchs 9

 I. Allgemeines 9

 II. Grundzüge zum Grundbuchrecht 11

 1. Antragsgrundsatz 11

 2. Bewilligungsgrundsatz (= formelles Konsensprinzip), Ausnahme materielles Konsensprinzip 11

 3. Nachweis gemäß § 29 GBO 12

 4. Eintragung nur bei Voreintragung des Betroffenen, § 39 GBO 12

 5. Eintragungsfähigkeit 12

D. Die einzelnen Rechte neben dem Vollrecht Eigentum.....	13
I. Dienstbarkeiten	13
II. Das Vorkaufsrecht.....	14
III. Reallasten	15
IV. Die Grundpfandrechte.....	15
E. Das Eigentum am Grundstück	16
§ 3 Das Grundstückseigentum.....	18
A. Befugnisse des Eigentümers	18
B. Gegenstand des Eigentumsrechts am Grundstück.....	19
C. Grenzen der Eigentümerbefugnisse	20
I. Notwendigkeit der Begrenzung	20
II. Privatrechtliche Grenzen der Eigentümerbefugnisse	20
1. Begrenzung durch Nachbarschaftsrecht des BGB (§§ 906 ff. BGB).....	20
a) Allgemeines	20
b) Duldungspflichten aus dem Immissionsrecht,	
§ 906 I 1, II 1 BGB	21
aa) Einwirkungen i.S.v. § 906 I 1 BGB	22
bb) Intensität der Immission	23
cc) Ausgeschlossene Duldungspflicht	28
c) Ausgleichsansprüche aus dem Immissionsrecht	29
aa) Ausgleichsanspruch nach § 906 II 2 BGB	29
bb) Ausgleichsanspruch bei einem sog. faktischem	
Duldungszwang.....	30
d) Überhang, § 910 BGB.....	33
e) Der zu duldende Überbau.....	33
aa) Duldungspflicht nach § 912 I BGB	34
bb) Entschädigung durch Überbaurente, §§ 912 II, 913	
f. BGB.....	34
cc) Eigentumslage am Überbau	35
dd) Sonderproblem: Verschuldenszurechnung bei	
§ 912 I BGB.....	36
f) Der Notweg, §§ 917 f. BGB.....	37
g) Sonstiges Nachbarschaftsrecht des BGB	38
2. Begrenzung durch privatrechtliches Nachbarrecht der Länder	38
3. Begrenzung durch § 905 S.2 BGB	39
4. Begrenzung durch Notstand, §§ 904, 228 BGB	39
5. Begrenzung durch Schikaneverbot, § 226 BGB	41
III. Rechtsgeschäftlich-dingliche Begrenzungen	41

§ 4 Rechtsänderungen an Grundstücken	42
A. Begründung und Übertragung von Grundstücksrechten, § 873 I BGB	42
I. Anwendungsbereich des § 873 BGB	42
II. Allgemeine Tatbestandsvoraussetzungen d. § 873 BGB.....	43
1. Die Einigung	44
2. Die Eintragung	47
3. Berechtigung und Verfügungsbefugnis	49
B. Aufhebung von Grundstücksrechten, § 875 BGB	50
C. Inhaltsänderung von Grundstücksrechten, § 877 BGB.....	52
§ 5 Die Übereignung von Grundstücken	54
A. Auflassung, § 925 BGB	54
I. Form der Auflassung, § 925 I BGB	55
1. Zuständige Stelle	55
2. Gleichzeitige Anwesenheit	55
3. Kein Schriftform- und Beurkundungserfordernis	57
II. Zulässiger Inhalt der Auflassung nach § 925 II BGB.....	58
III. Abschließender Beispielsfall zur Auflassung	59
B. Umfang der Übereignung, § 926 BGB	60
C. Berechtigung und Verfügungsbefugnis.....	60
I. Überwindung fehlender Berechtigung oder fehlender Verfügungsbefugnis über § 185 BGB	61
II. Der Erwerb vom Nichtverfügungsbefugten, § 878 BGB	62
1. Normzweck des § 878 BGB	63
2. Tatbestandsvoraussetzungen	63
3. Sachlicher Anwendungsbereich des § 878 BGB	64
4. Persönlicher Anwendungsbereich des § 878 BGB.....	65
5. Abschließender Beispielsfall zu § 878 BGB	66
§ 6 Der Erwerb vom Nichtberechtigten	67
A. Grundlagen des gutgläubigen Erwerbs nach §§ 891 ff. BGB	67
B. Schutzbereich der §§ 892 f. BGB	68
C. Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs gem. §§ 892 f. BGB.....	70
I. Rechtsgeschäft i.S.e. Verkehrsgeschäfts	70
II. Unrichtigkeit des Grundbuchs	72

III. Redlichkeit des Erwerbers.....	73
1. Keine Kenntnis der Unrichtigkeit	73
2. Maßgeblicher Zeitpunkt der Gutgläubigkeit.....	75
3. Kein Widerspruch gegen die Unrichtigkeit.....	76
D. Wirkungen des § 892 BGB	77
E. Gutgläubiger Erwerb gem. §§ 892 f. BGB und Erbschein	78
F. Gutglaubensschutz gem. § 899a BGB.....	79
 § 7 Die Vormerkung.....	 81
A. Allgemeines zur Vormerkung.....	81
I. Regelungszweck	81
II. Rechtsnatur der Vormerkung	82
III. Erscheinungsformen	82
IV. Verhältnis Vormerkung – Widerspruch	83
B. Entstehung der Vormerkung.....	83
I. Vormerkungsfähige Ansprüche, § 883 I BGB	84
1. Schuldrechtliche Ansprüche, § 883 I 1 BGB	84
2. Künftiger oder bedingter Anspruch, § 883 I 2 BGB	84
a) Künftiger Anspruch	84
b) Bedingter Anspruch	85
II. Bewilligung/einstweilige Verfügung, § 885 BGB	86
III. Eintragung, §§ 883 I, 885 BGB	86
IV. Bewilligungsberechtigung	86
V. Gutgläubiger Ersterwerb nach §§ 892, 893 BGB.....	87
VI. Rechtsfolgen des gutgläubigen Ersterwerbs nach §§ 892, 893 2.Alt. BGB	87
C. Wirkung der Vormerkung	88
I. Sicherungswirkung	88
1. Relative Verfügungsbeschränkung, § 883 II BGB	88
a) Rechtsfolge des § 883 II BGB.....	88
b) Tatbestandsvoraussetzungen des § 883 II BGB	90
2. Zustimmung des Erwerbers, § 888 I BGB	92
II. Rangwirkung	93
III. Vollwirkung	93
D. Verhältnis Vormerkungsberechtigter – Dritterwerber	93

E. Übertragung der Vormerkung	94
I. Übertragung	94
II. Gutgläubiger Zweiterwerb	94
1. Der gesicherte Anspruch besteht nicht.....	95
2. Die Vormerkung ist nicht entstanden.....	95
F. Erlöschen der Vormerkung	97
G. Einzelprobleme	97
 § 8 Das dingliche Vorkaufsrecht.....	 98
A. Überblick.....	98
B. Entstehung des dinglichen Vorkaufsrechts	99
C. Verfügungen über das Vorkaufsrecht und sein Erlöschen.....	100
I. Übertragung	100
II. Erlöschen	100
D. Ausübung des Vorkaufsrechts	101
I. Vorkaufsfall.....	101
II. Wirksame Ausübung des Vorkaufsrechts	101
III. Wirkung	102
E. Schutz des Vorkaufsberechtigten	102
I. Vormerkungswirkung.....	102
II. Herausgabeanspruch.....	102
III. §§ 987 ff. BGB.....	103
 § 9 Anwartschaftsrechte an Grundstücken	 104
A. Anwartschaft und Anwartschaftsrecht	104
B. Anwartschaftsrecht des Grundstückserwerbers	104
C. Übertragung des Anwartschaftsrechts	105
D. Aufhebung des Anwartschaftsrechts.....	106
 § 10 Grundpfandrechte	 107
A. Allgemeines	107
B. Unterschiede zwischen Hypothek und Grundschild	108

§ 11 Die Hypothek	109
A. Allgemeines	109
I. Rechtsnatur	109
II. Die Akzessorietät der Hypothek	109
III. Arten der Hypothek	110
IV. Überblick über die einzelnen Rechtsverhältnisse bei der Hypothek	112
B. Die Entstehungsvoraussetzungen für eine Hypothek	112
I. Dingliche Einigung	113
II. Eintragung	115
III. Briefübergabe oder Ausschluss der Brieferteilung	116
1. Briefhypothek	117
2. Buchhypothek	118
3. Eintragung der falschen Hypothekenform	118
IV. Berechtigung und Verfügungsbefugnis des Bestellers bzw. gutgläubiger Erwerb	119
V. Die Forderung	121
1. Sicherungsfähige Forderungen	121
2. Konsequenz der Nichtvalutierung, § 1163 I 1 BGB	121
3. Nichtige Forderung	123
C. Forderungs- und grundpfandrechtsbezogene Einwendungen und Einreden	124
I. Einwendungen/Einreden des persönlichen Schuldners	125
II. Einwendungen/Einreden des Grundstückseigentümers (= Sicherungsgeber)	125
1. Pfandrechtsbezogene Einwendungen/Einreden	126
2. Forderungsbezogene Einwendungen/Einreden	126
D. Die Übertragung der Hypothek	126
I. Die Übertragung der hypothekarisch gesicherten Forderung	126
II. Schutz des Erwerbers nach der Abtretung	128
E. Der gutgläubige Zweiterwerb der Hypothek	129
I. Mangel in der Hypothek	129
II. Mangel der Forderung	131
III. Mangel sowohl in der Forderung als auch in der Hypothek	132
IV. Besonderheiten bei der Briefhypothek	133
V. Sonderproblem: Verbot der ungerechtfertigten Doppelbelastung – ausnahmsweise doch gutgläubiger Erwerb einer Forderung?	135

F. Zahlung und Regress (= Rückgriff)	135
I. Zahlung des persönlichen Schuldners	136
II. Zahlung des Eigentümers	136
III. Zahlung eines Ablösungsberechtigten	137
G. Der Untergang der Hypothek	137
H. Der sachliche Umfang der Hypothekenhaftung	138
I. Der Haftungsverband der Hypothek	138
II. Enthauptungstatbestände	138
K. Lösungsanspruch aus § 1179a BGB	139
§ 12 Die Grundschild	141
A. Einführung	141
B. Entstehung der Grundschild	142
C. Gutgläubiger Ersterwerb der Grundschild	144
D. Der Sicherungsvertrag bei der Sicherungsgrundschild	145
E. Die Übertragung der Grundschild (sog. „Zweiterwerb“)	147
I. Die Übertragung von Grundschild und Forderung	147
II. Die isolierte Übertragung von Grundschild oder Forderung	148
F. Gutgläubiger Erwerb bei der Übertragung (sog. gutgläubiger „Zweiterwerb“)	148
G. Einwendungen/Einreden	150
I. Einwendungen/Einreden des persönlichen Schuldners gegen die Forderung	150
II. Grundschildbezogene Einwendungen/Einreden des Eigentümers gegen die Grundschild	151
III. Forderungsbezogene Einwendungen/Einreden des Eigentümers gegen die Grundschild	151
H. Zahlung und Regress (= Rückgriff)	152
I. Rechtsfolgen bei Personenidentität	153
1. Zahlung auf die Forderung	153
2. Zahlung auf die Grundschild	154
II. Rechtsfolge bei Personenverschiedenheit von persönlichem Schuldner und Grundstückseigentümer	154

1. Persönlicher Schuldner ist im Innenverhältnis gegenüber Grundstückseigentümer verpflichtet (Regelfall)	154
a) Zahlung des persönlichen Schuldners	154
b) Zahlung des Grundstückseigentümers	155
2. Grundstückseigentümer ist im Innenverhältnis gegenüber persönlichem Schuldner verpflichtet (Sonderfall)	155
a) Zahlung des persönlichen Schuldners	155
b) Zahlung des Grundstückseigentümers	156
III. Zahlung eines Ablösungsberechtigten	156
IV. Worauf wird gezahlt?	156