

Inhaltsverzeichnis

6. Teil: Grundbegriffe des Immobiliarsachenrechts.....1

§ 23 Das Eigentum am Grundstück1

 I. Der Inhalt des Eigentums1

 II. Die Grenzen des Eigentums2

 1) Räumliche Grenzen2

 2) Rechtliche Grenzen2

 3) Das Nachbarschaftsrecht2

§ 24 Die Verfügung3

 I. Die Einigung.....4

 1) Die Anwendbarkeit der AT - Regeln.....4

 2) Die Modifikationen des Allgemeinen Teils durch das Sachenrecht.....4

 II. Die Eintragung: Das formelle Grundbuchrecht.....5

 1) Die Zuständigkeit5

 2) Die Struktur des Grundbuchs5

 3) Die eintragungsfähigen Rechte.....6

 4) Die Kollision BGB / GBO.....7

 5) Das Eintragungsverfahren7

7. Teil: Der Eigentumserwerb an Grundstücken10

§ 25 Der Erwerb vom Berechtigten10

 I. Die dingliche Einigung = Auflassung i.S.d. § 92510

 II. Die Eintragung des Rechtserwerbs im Grundbuch.....11

 III. Die Bindung an die Einigung nach § 873 II12

 IV. Die Berechtigung des Verfügenden.....12

§ 26 Der gutgläubige Erwerb vom Nichtberechtigten14

 I. Die Struktur des gutgläubigen Erwerbs.....15

 II. Die Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs im Detail16

 1) Rechtsgeschäft im Sinne eines Verkehrsgeschäfts.....16

 2) Die Unrichtigkeit des Grundbuchs17

 3) Legitimation durch das Grundbuch18

 4) Der Erwerber ist gutgläubig18

 5) Fehlen eines Widerspruchs.....20

§ 27 Der Grundbuchberichtigungsanspruch gemäß § 894 BGB.....22

 I. Das Ziel des Berichtigungsanspruchs23

 II. Die Voraussetzungen des § 894.....23

 III. Der Berechtigte des Grundbuchberichtigungsanspruchs.....23

 IV. Die denkbaren Kollisionen23

 V. Prozessuales.....24

8. Teil: Sonderfragen des Grundstückseigentums	25
§ 28 Der Eigentumsübergang bezüglich des Zubehörs	25
§ 29 Die Ersitzung.....	25
§ 30 Der Eigentumserwerb in der Zwangsversteigerung.....	25
I. Die Durchführung der Zwangsversteigerung	26
1) § 44 ZVG: Deckungsprinzip / geringstes Gebot	26
2) § 52 ZVG: Übernahmeprinzip	26
II. Der äußere Ablauf des Versteigerungstermins.....	27
III. Die Konsequenzen des Zuschlags	27
§ 31 Der Rang von Grundstücksrechten	28
I. Die Funktion des Rangs	28
II. Die Rangbestimmung.....	29
1) Eintragungen innerhalb derselben Abteilung des Grundbuchs	29
2) Eintragungen in unterschiedlichen Abteilungen	30
III. Die Rangvereinbarung des § 879 III	31
IV. Die Rangänderung.....	31
V. Der Rangvorbehalt	31
§ 32 Das Wohnungseigentum	31
I. Die Funktion des Wohnungseigentums	31
II. Die Entstehung von Wohnungseigentum.....	32
III. Die Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers	32
IV. Das Sondereigentum	32
9. Teil: Die beschränkt dinglichen Rechte an Grundstücken / Nutzungsrechte	33
§ 33 Das Erbbaurecht.....	33
I. Die Funktion des Erbbaurechts	33
II. Die rechtliche Qualifikation des Erbbaurechts.....	34
§ 34 Die Dienstbarkeiten: §§ 1018 - 1093	34
I. Der Nießbrauch: §§ 1030 - 1089.....	35
II. Die Grunddienstbarkeit: §§ 1018 - 1029.....	36
1) Die Definition der Grunddienstbarkeit	36
2) Die Entstehungsvoraussetzungen.....	36
3) Der Inhalt der Dienstbarkeit.....	36
4) Die Parteien.....	37
5) Ersatzansprüche bei Beeinträchtigung der Grunddienstbarkeit	37
III. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit: §§ 1090 - 1093.....	37

10. Teil: Beschränkt dingliche Rechte als Verwertungsrechte:	38
Vorbemerkung	38
1) Die Funktion der Grundpfandrechte	38
2) Die Vorteile der Grundpfandrechte	38
3) Die rechtlichen Beziehungen und deren Verhältnis zueinander	39
§ 35 Die Reallast	41
I. Die Definition der Reallast	41
II. Die Entstehungsvoraussetzungen der Reallast	41
III. Die Funktion der Reallast	41
§ 36 Die Entstehungstatbestände der Hypothek	42
I. Der originäre Erwerb der Hypothek vom Berechtigten	42
1) Einigung gemäß § 873	42
2) Eintragung der Hypothek in die 3. Abteilung des Grundbuchs	42
3) Einigsein zwischen Gläubiger und Eigentümer	42
4) Berechtigung, das Eigentum hypothekarisch zu belasten	42
5) Übergabe des Hypothekenbriefes: § 1117 I	43
6) Zu sichernde Forderung	44
II. Der derivative Erwerb der Hypothek vom Berechtigten	45
1) Die Einigung über die Abtretung der Forderung nach § 398	45
2) Die Form des § 1154	46
III. Der originäre Erwerb der Hypothek vom Nichtberechtigten (=Buchberechtigten)	46
IV. Der derivative Erwerb der Hypothek vom Nichtberechtigten	47
V. Sonderfragen des Gutglaubensschutzes	50
§ 37 Der Übergang der Hypothek kraft Gesetzes	51
I. Der Übergang der Hypothek auf den Eigentümer	51
II. Der Übergang der Hypothek auf den persönlichen Schuldner	51
III. Der Übergang der Hypothek auf Dritte	52
§ 38 Einreden gegen die gesicherte Forderung und gegen die Hypothek	52
I. Die Einreden des persönlichen Schuldners gegen die Forderung	52
II. Die Einreden des Eigentümers gegen die Hypothek	52
Training: Der vergessene Hypothekenbrief	54
§ 39 Die Befriedigung des Gläubigers	58
I. Der Gläubiger wird befriedigt	58
1) Persönlicher Schuldner und Eigentümer sind personenidentisch	58
2) Persönlicher Schuldner und Eigentümer sind personenverschieden	58
3) Ein ablösungsberechtigter Dritter zahlt	60
II. Der Gläubiger wird bezüglich der Forderung nicht befriedigt	60
III. Der Umfang der hypothekarischen Haftung	62
§ 40 Der Löschungsanspruch des § 1179 a	64

§ 41 Besondere Arten der Hypothek.....	64
I. Die Gesamthypothek	64
II. Die Sicherungshypothek	64
III. Die Höchstbetragshypothek	65
IV. Die Zwangshypothek.....	65
§ 42 Die Grundsuld: §§ 1191 - 1198	65
Vorbemerkung	65
1) Die Definition der Grundsuld.....	65
2) Der Unterschied zur Hypothek.....	65
3) Die Vorteile der Grundsuld im Verhältnis zur Hypothek	65
4) Die beiden Erscheinungsformen der Grundsuld	67
I. Der Entstehungstatbestand der Sicherungsgrundsuld	67
1) Die zu sichernde Forderung	67
2) Der Sicherungsvertrag.....	68
3) Die Bestellung der Grundsuld	68
II. Die Übertragung von Forderung und Grundsuld.....	69
1) Forderung und Grundsuld werden gemeinsam abgetreten	69
2) Forderung und Grundsuld werden voneinander getrennt.....	69
3) Abtretungsverbote bzgl. der Forderung und der Grundsuld.....	70
III. Kollisionsprobleme	71
1) Die zu sichernde Forderung ist nicht entstanden	71
2) Der Sicherungsvertrag ist ebenfalls unwirksam.....	71
IV. Einreden	71
1) Einreden gegen die Forderung	71
2) Einreden gegen die Grundsuld	72
V. Zahlungen an den Gläubiger	74
1) Der Eigentümer ist persönlicher Schuldner der Forderung.....	74
2) Der Eigentümer und der Schuldner sind personenverschieden.....	75
3) Ein Dritter zahlt.....	75
11. Teil: Erwerbsrechte	76
§ 43 Die Vormerkung: §§ 883 - 888	76
I. Die Entstehungsvoraussetzungen der Vormerkung	77
1) Anspruch auf eintragungsfähige Rechtsänderung.....	77
2) Bewilligung des Betroffenen gemäß § 885	78
3) Eintragung der Vormerkung ins Grundbuch.....	79
II. Die Konsequenzen der Vormerkung.....	79
1) Die relative Unwirksamkeit vormerkungswidriger Verfügungen.....	79
2) Das formelle Konsensprinzip der GBO	79
3) Das Zusammenspiel: BGB / GBO	79
4) Weitere Konsequenzen der Vormerkung.....	80
III. Der gutgläubige Erwerb einer Vormerkung vom Nichtberechtigten	81
IV. Die Übertragung der Vormerkung	81
§ 44 Das Vorkaufsrecht: §§ 1094 - 1104.....	86
Index.....	87