

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

§ 1 Einleitung1

 A. Systematische Einordnung des Sachenrechts1

 B. Grundbegriffe des Sachenrechts2

 I. Sache2

 II. Dingliches Recht3

 III. Eigentum3

 IV. Pfandrechte3

 V. Besitz4

 VI. Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft4

 C. Prinzipien des Sachenrechts5

 I. Abstraktionsprinzip5

 II. Trennungsprinzip5

 III. Absolutheit6

 IV. Publizität6

 V. Bestimmtheit6

 VI. Typenzwang oder Numerus clausus7

§ 2 Rechte an Grundstücken8

 A. Allgemeines zum Grundstücksbegriff8

 B. Die Systematik der gesetzlichen Regelungen8

 C. Die Bedeutung des Grundbuchs9

 I. Allgemeines9

 II. Grundzüge zum Grundbuchrecht11

 1. Antragsgrundsatz11

 2. Bewilligungsgrundsatz (= formelles Konsensprinzip), Ausnahme materielles Konsensprinzip11

 3. Nachweis gemäß § 29 GBO12

 4. Eintragung nur bei Voreintragung des Betroffenen, § 39 GBO12

 5. Eintragungsfähigkeit12

D. Die einzelnen Rechte neben dem Vollrecht Eigentum	13
I. Dienstbarkeiten	14
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.....	31
d) Überhang, § 910 BGB	33
e) Der zu duldende Überbau.....	34
aa) Duldungspflicht nach § 912 I BGB	34
bb) Entschädigung durch Überbaurente, §§ 912 II, 913 f. BGB.....	35
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.....	39
2. Begrenzung durch privatrechtliches Nachbarrecht der Länder	39
3. Begrenzung durch § 905 S.2 BGB	39
4. Begrenzung durch Notstand, §§ 904, 228 BGB	40
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 des § 873 BGB	43
1. Die Einigung	44
2. Die Eintragung	47
3. Berechtigung und Verfügungsbefugnis	49
B. Aufhebung von Grundstücksrechten, § 875 BGB	51
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. Gutgläubensschutz gem. § 899a BGB	80
 § 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	95
1. Der gesicherte Anspruch besteht nicht	95
2. Die Vormerkung ist nicht entstanden	96
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	101
E. Schutz des Vorkaufsberechtigten	102
I. Vormerkungswirkung	102
II. Herausgabeanspruch	102
III. §§ 987 ff. BGB	102

§ 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. Nichtigte Forderung.....	123

C. Forderungs- und grundpfandrechtsbezogene Einwendungen und Einreden.....	124
I. Einwendungen/Einreden des persönlichen Schuldners.....	125
II. Einwendungen/Einreden des Grundstückseigentümers (= Sicherungsgeber).....	126
1. Pfandrechtsbezogene Einwendungen/Einreden	126
2. Forderungsbezogene Einwendungen/Einreden	126
D. Die Übertragung der Hypothek.....	127
I. Die Übertragung der hypothekarisch gesicherten Forderung	127
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. Enthafungstatbestände	138
I. 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“)	149
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.....	152
H. Zahlung und Regress (= Rückgriff).....	153
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)	155
a) Zahlung des persönlichen Schuldners.....	155
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