

| | |
|--|--|
| 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 | 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 Beispieldiskussion 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 Beispieldiskussion 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. Gutglaubenschutz 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 Grundschuld..... | 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. Niedrige 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. Enthaftungstatbestände | 138 |
| I. Löschungsanspruch aus § 1179a BGB | 139 |

| | |
|---|------------|
| § 12 Die Grundschuld | 141 |
| A. Einführung..... | 141 |
| B. Entstehung der Grundschuld | 142 |
| C. Gutgläubiger Ersterwerb der Grundschuld..... | 144 |
| D. Der Sicherungsvertrag bei der Sicherungsgrundschuld | 145 |
| E. Die Übertragung der Grundschuld (sog. „Zweiterwerb“) | 147 |
| I. Die Übertragung von Grundschuld und Forderung..... | 147 |
| II. Die isolierte Übertragung von Grundschuld 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. Grundschuldbezogene Einwendungen/Einreden des Eigentümers gegen die Grundschuld..... | 151 |
| III. Forderungsbezogene Einwendungen/Einreden des Eigentümers gegen die Grundschuld..... | 152 |
| H. Zahlung und Regress (= Rückgriff)..... | 153 |
| I. Rechtsfolgen bei Personenidentität | 153 |
| 1. Zahlung auf die Forderung | 153 |
| 2. Zahlung auf die Grundschuld | 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 |