

§ 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 duldende Überbau, §§ 912 ff. BGB	18
aa) Folgen des Überbaus nach allgemeinen Regeln	18
bb) Besondere Duldungspflicht nach § 912 BGB	19
cc) Überbaurente als Entschädigung	19
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	30
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
D). Redlichkeit des Erwerbers	55
I. Keine Kenntnis der Unrichtigkeit	55
II. Maßgeblicher Zeitpunkt der Gutgläubigkeit	57
III. Kein Widerspruch gegen die Unrichtigkeit	58
E) Wirkungen des § 892 BGB	59
F) Grundbuchberichtigungsanspruch gem. § 894 BGB	60
I. Einführung	60
II. Voraussetzungen	61
1. Unrichtigkeit	61
2. Gläubiger	61
3. Schuldner	62
III. Inhalt der Zustimmung	62
IV. Konkurrierende Ansprüche	62
V. Prozessuale	63
§ 7 Die Vormerkung	64
A) Allgemeines zur Vormerkung	64
I. Regelungszweck	64
II. Rechtsnatur der Vormerkung	65
III. Erscheinungsformen	65
IV. Verhältnis Vormerkung - Widerspruch	66
B) Entstehung der Vormerkung	66
I. Vormerkungsfähige Ansprüche, § 883 I BGB	66
1. Schuldrechtlicher Anspruch, § 883 I S.1 BGB	66
2. Künftiger und bedingter Anspruch, § 883 I S.2 BGB	67
a) Künftiger Anspruch	68
b) Bedingter Anspruch	69
c) Erwerbsaussichten	72
II. Bewilligung/einstweilige Verfügung, § 885 BGB	72
III. Eintragung, §§ 883 I, 885 BGB	73
IV. Bewilligungsberechtigung	73
V. Gutgläubiger Ersterwerb nach §§ 892, 893 BGB	75
VI. Rechtsfolgen des gutgläubigen Ersterwerbs nach §§ 892, 893 Alt.2 BGB	75
C) Wirkung der Vormerkung	77
I. Sicherungswirkung	77
1. Relative Verfügungbeschränkung	77
2. Vormerkungswidrige Verfügung	78
3. Zustimmung des Erwerbers, § 888 I BGB	79

II. Rangwirkung	80
III. Vollwirkung	80
IV. Verhältnis Vormerkungsberechtigter - Dritterwerber	81
D) Übertragung der Vormerkung	84
I. Übertragung	84
II. Gutgläubiger Erwerb der Vormerkung bei der Übertragung (gutgläubiger „Zweiterwerb“)	84
1. Der gesicherte Anspruch besteht nicht	84
2. Die Vormerkung ist nicht entstanden	85
E) Erlöschen der Vormerkung	86
F) Einzelprobleme	87
 § 8 Das dingliche Vorkaufsrecht	88
A) Übersicht	88
B) Entstehung des dinglichen Vorkaufsrechts	90
C) Verfügungen über das Vorkaufsrecht und sein Erlöschen	91
I. Übertragung und Belastung	91
II. Erlöschen	92
D) Ausübung des Vorkaufsrechts	92
I. Vorkaufsfall	92
II. Wirksame Ausübung	93
III. Wirkung	94
E) Schutz des Vorkaufsberechtigten	94
I. Vormerkungswirkung	94
II. Herausgabeanspruch	95
III. §§ 987 ff. BGB	95
 § 9 Anwartschaftsrechte an Grundstücken	96
A) Anwartschaft und Anwartschaftsrecht	96
B) Anwartschaftsrecht des Grundstückserwerbers	96
I. Auflassung und Auflassungsvormerkung	97
II. Auflassung und Eintragungsantrag des Erwerbers, § 17 GBO	97
III. Bloße Auflassung	98
C) Verfügungen über das Anwartschaftsrecht	98
I. Übertragung	98
II. Verpfändung	99
III. Pfändung des Anwartschaftsrechts	99
IV. Aufhebung des Anwartschaftsrechts	99

§ 10 Grundpfandrechte - Einleitung	101
§ 11 Die Hypothek	103
A) Allgemeines	103
I. Rechtsnatur der Hypothek	103
II. Der Grundsatz der Akzessorietät	103
III. Arten der Hypothek	103
B) Die Entstehung der Hypothek	105
I. Dingliche Einigung	105
II. Eintragung	106
III. Briefübergabe oder Ausschluss der Brieferteilung	106
1. Briefhypothek	106
2. Buchhypothek	107
3. Eintragung der falschen Hypothekenform	107
IV. Berechtigung des Sicherungsgebers bzw. gutgläubiger Erwerb	108
V. Die Forderung	109
1. Sicherungsfähige Forderungen	109
2. Folgen der Nichtvalutierung, § 1163 I S.1 BGB	109
3. Niedrige Forderung	111
C) Einwendungen und Einreden	112
I. Einwendungen/Einreden des persönlichen Schuldners	112
II. Einwendungen/Einreden des Eigentümers	112
1. Pfandrechtsbezogene Einwendungen/Einreden	112
2. Forderungsbezogene Einwendungen/Einreden	113
D) Die Übertragung der Hypothek	114
I. Übertragung der Forderung	114
II. Schutz des Erwerbers nach der Abtretung	115
E) Gutgläubiger Erwerb bei der Übertragung, sog. gutgläubiger „Zweiterwerb“	116
I. Mangel in der Hypothek	116
II. Mangel in der Forderung	117
III. Mangel sowohl in der Forderung als auch in der Hypothek	120
IV. Besonderheiten bei der Briefhypothek	121
V. Gutgläubiger Erwerb einer Forderung	123
VI. Schema zu den Einreden bei der Hypothek vor und nach der Abtretung	125
F) Zahlung und Regress	126
I. Zahlung des persönlichen Schuldners	126
II. Zahlung des Eigentümers	127
III. Zahlung eines Ablösungsberechtigten	128

G) Untergang der Hypothek	129
H) Der sachliche Umfang der Hypothekenhaftung	130
I. Allgemeines	130
II. Der Haftungsverband der Hypothek	130
III. Enthaftungstatbestände	132
K) Löschungsanspruch aus § 1179a BGB	132
 § 12 Die Grundschuld	136
A) Allgemeines	136
B) Entstehung der Grundschuld	137
I. Entstehungsvoraussetzungen	137
1. Isolierte Grundschuld	138
2. Eigentümergrundschuld	138
3. Sicherungsgrundschuld	138
II. Übungsfall	139
C) Der Sicherungsvertrag bei der Sicherungsgrundschuld	140
D) Einwendungen/Einreden	143
I. Einreden des Schuldners gegen die Forderung	144
II. Grundschuldbezogene Einreden des Eigentümers aus der Sicherungsabrede	144
III. Einreden des Eigentümers gegen die Grundschuld, wenn Schuldner Einrede gegen die Forderung hat	144
IV. Durchbrechung des Schuldnerschutzes gem. § 1156 BGB	146
V. Schema zu den Einreden bei der Grundschuld vor und nach der Abtretung	147
E) Die Übertragung der Grundschuld (sog. „Zweiterwerb“)	147
I. Die Übertragung von Grundschuld und Forderung	147
1. Übertragung der Forderung	147
2. Übertragung der Grundschuld	147
II. Die isolierte Übertragung von Grundschuld oder Forderung	148
F) Gutgläubiger Erwerb bei der Übertragung (sog. gutgläubiger „Zweiterwerb“)	150
I. Erwerb der Forderung	150
II. Erwerb der Grundschuld	151
G) Zahlung und Regress	151
I. Rechtsfolgen bei Befriedigung des Gläubigers	151
1. Zahlung des persönlichen Schuldners	151
2. Zahlung des Eigentümers	152
3. Zahlung eines Ablösungsberechtigten	154
II. Zahlung auf Forderung oder Grundschuld?	156

§ 13 Die Rentenschuld	157
§ 14 Der Grundstücksniessbrauch	158
A) Gegenstand des Nießbrauchs	158
B) Inhalt des Nießbrauchs	158
C) Begründung des Nießbrauchs.....	158
D) Rechte des Nießbrauchers.....	159
E) Pflichten des Nießbrauchers.....	159
F) Übertragung und Erlöschen.....	160
§ 15 Die Grunddienstbarkeit.....	161
A) Allgemeines	161
B) Bestellung.....	161
C) Inhalt.....	162
I. Nutzungsrechte.....	162
II. Anspruch auf Nutzungsunterlassung.....	163
III. Ausschluss von (Abwehr-)Rechten	164
D) Schutz der Dienstbarkeit.....	164
E) Übertragung und Erlöschen.....	164
§ 16 Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit	165
§ 17 Die Reallast	166
A) Rechtsnatur	166
B) Inhalt.....	166
C) Abgrenzung zu anderen Rechten.....	166
D) Bestellung.....	166
§ 18 Das Wohnungseigentum nach dem WEG.....	167
A) Wesen und Bedeutung	167
B) Begründung des Wohnungseigentums.....	167
C) Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers.....	167
D) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander.....	168

§ 19 Das Erbbaurecht.....	169
A) Rechtsinhalt.....	169
B) Bestellung des Erbbaurechts	169
C) Übertragung und Belastung des Erbbaurechts.....	170
D) Beendigung des Erbbaurechts.....	170
§ 20 Die Rangordnung von Grundstücksrechten	171
A) Allgemeines	171
B) Die gesetzliche Rangbestimmung.....	171
C) Die nachträgliche Rangänderung nach § 880 BGB.....	173
D) Der Rangvorbehalt.....	173