

Inhalt

Vorwort	5
Literaturverzeichnis	23

A. GRUNDLAGEN DES IMMOBILIARSACHENRECHTS

§ 1	Gemeinsamkeiten und Trennendes von Mobiliarsachenrecht und Grundstücksrecht	25
I.	Getrennte Darstellung – gemeinsame Grundlagen	25
II.	Ansprüche aus dem Eigentum	25
1.	Herausgabeanspruch, § 985 BGB	25
a)	Terminologie	25
b)	Erfüllung	25
2.	Eigentümer-Besitzer-Verhältnis	26
3.	Abwehranspruch aus § 1004 BGB	26
III.	Trennendes	27
1.	Verfügungsgeschäfte	27
2.	Beschränkte dingliche Rechte	27
3.	Öffentlich-rechtliche Reglementierung	27
§ 2	Grundstück als Rechtsbegriff	28
I.	Sachbegriff	28
1.	Grundsatz	28
2.	Natürliche Personen	28
3.	Tiere	28
II.	Unterteilungen	29
1.	Grundsatz	29
2.	Unterteilung der Liegenschaften	29
III.	Grundstücke	29
1.	Begriff	29
2.	Herrschungsbereich und Begrenzung	31
IV.	Grundstücksgleiche Rechte	32
1.	Schiffe und Luftfahrzeuge	32
2.	Bergwerkseigentum	33
3.	Landwirtschaftliches Eigentum	34
V.	Erbbaurecht	35
1.	Begriff und gesetzliche Regelung	35
a)	Begriff	35
b)	Rechtsgrundlage	36
c)	Bedeutung	37
2.	Entstehungsvoraussetzungen	37
a)	Einigung	37
b)	Begründung des Erbbaurechts durch einseitiges Rechtsgeschäft	39
c)	Eintragung	39
3.	Übertragung des Erbbaurechts	40
4.	Belastung	40

5. Erlöschen	42
a) Aufhebung	42
b) Zeitablauf	42
c) Heimfallrecht	43
d) Nicht: Unbebaubarkeit oder Untergang des Bauwerks	44
VI. Wohnungseigentum	44
1. Begriff und rechtliche Regelung	44
a) Begriff	44
b) Rechtliche Regelung	45
2. Begründung von Wohnungseigentum	47
a) Vertragliche Begründung	47
b) Teilung durch Alleineigentümer	48
c) Gemeinschafts- und Sondereigentum	49
d) Sondernutzungsrechte	51
3. Übertragung von Wohnungseigentum, Belastung und Inhaltsänderung	52
a) Veräußerung	52
b) Belastung	52
c) Inhaltsänderung	52
4. Verwaltungsstruktur bei Wohnungseigentum	52
a) Wohnungseigentümergemeinschaft	52
b) Wohnungseigentümersversammlung	54
c) Verwalter	57
d) Verwaltungsbeirat	57
5. Kostenverteilung	58
a) Betriebs- und Verwaltungskosten	58
b) Kosten baulicher Maßnahmen	58
6. Beendigung von Wohnungseigentum	59
7. Verfahrensrechtliches	59
Weiterführende Literatur	59
 § 3 Besonderheiten des Grundeigentums	60
I. Öffentlich-rechtliche Überlegungen	60
II. Nachbarrecht	61
1. Allgemein	61
2. Anspruchsgehalt	62
a) Dogmatische Einordnung	63
b) Anspruchsvoraussetzungen	66
aa) Eigentum	66
bb) Eigentumsbeeinträchtigung	66
cc) Störereigenschaft	70
dd) Duldungspflicht	73
c) Duldungspflichtenstaffelung des § 906 BGB	75
3. Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch analog § 906 Abs. 2 Satz 2	80
a) Grundgedanke	80
b) Fallgruppen	80
aa) Grobimmissionen	80
bb) Faktische Unmöglichkeit rechtzeitiger Gefahrenabwehr aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen	81

cc) Beeinträchtigung von Besitzern oder der Inhaber beschränkter dinglicher Rechte	82
dd) Folgerung	83
c) Kritik	83
d) Anspruchsumfang	85
III. Überbau, § 912 BGB	86
1. Sinn der Sonderregelung	86
2. Duldungspflicht	86
3. Vertretenmüssen	87
a) Zurechnungsnorm	87
b) Vereinbarung	87
c) Eigengrenzüberbau	87
4. Überbaurente	87
a) Grundsatz	87
b) Ablösungsrecht	88
5. Eigentumsverhältnisse	88
IV. Notwegerecht, § 917 BGB	88
Weiterführende Literatur	89
V. Grenzabmarkungen, § 919	90
VI. Sonderrecht in den neuen Bundesländern	90
1. Vorbemerkung	90
2. Aufbau und Gestalt des Liegenschaftsrechts in der „DDR“	91
a) Eigentumsordnung der „DDR“	91
b) Bodenrecht der „DDR“	91
c) Besonderheiten für die Rechtslage an Gebäuden	92
3. Rückführung ins BGB	93
a) Rechtspraktische Probleme	93
b) Überleitung des ZGB-Eigentums ins BGB	94
aa) Übergangsrecht	94
bb) Überführung ehemaligen persönlichen Eigentums ins BGB	94
cc) Überführung ehemaligen Volkseigentums	95
c) Überleitung des Gebäudeeigentums ins BGB	96
aa) Vorläufiger Fortbestand des Gebäudeeigentums	96
bb) Regelung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes	97
cc) Regelung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes	99
d) Rückgabe entzogener Vermögenswerte	100
e) Enteignungen auf besetzungsrechtlicher Grundlage	101
§ 4 Grundlagen des Grundbuchrechts	105
I. Bedeutung und Funktion des Grundbuchs	105
1. Bedeutung des Grundbuchs	105
a) Inhaltliche Aufgabe	105
b) Grundbuchsysteme	105
2. Das Grundbuch als Register	106
a) Publizitätsgrundsatz	106
b) Richtigkeitsvermutung	107

II. Aufbau des Grundbuchs	109
1. Grundsatz	110
a) Aufschrift	110
b) Bestandsverzeichnis	110
c) Abteilungen	111
aa) Erste Abteilung	111
bb) Zweite Abteilung	111
cc) Dritte Abteilung	112
2. Elektronisches Grundbuch	112
3. Neue Bundesländer	113
III. Die Eintragungsvoraussetzungen des Grundbuchverfahrens	113
1. Zuständigkeiten	113
2. Eintragungsantrag	114
a) Grundsätzliches	114
b) Antragsberechtigung	115
aa) Betroffene	115
bb) Notar	116
cc) Ersuchen einer Behörde	116
c) Ausnahmen	117
aa) Nacherbenvermerk	117
bb) Antragsersatz	117
cc) Tätigkeit von Amts wegen	117
d) Bearbeitungsreihenfolge	117
e) Materiellrechtliche Wirkung des Antrags	119
3. Eintragungsbewilligung	119
a) Formelles Konsensprinzip	119
aa) Bedeutung	119
bb) Betroffener	120
cc) Erzwingbarkeit	120
dd) Rechtsnatur	121
b) Materielles Konsensprinzip	121
c) Ausnahmen	122
4. Voreintragung des Betroffenen	122
a) Grundsatz	122
b) Ausnahmen	123
aa) Erben, § 40 GBO	123
bb) Briefgrundpfandrechte	123
cc) Kettenauflassung	124
5. Eintragungsfähige Rechtspositionen	124
IV. Das Nachweisverfahren, § 29 GBO	125
1. Grundsatz	125
2. Ausnahmen	126
a) Eintragungsantrag	126
b) Antragsberechtigung	126
Weiterführende Literatur	126

§ 5 Rang und Rangordnung im Grundbuch	127
I. Bedeutung	127
1. Inhaltliche Bedeutung	127
2. Das „Wesen“ des Rangs	128
II. Modelle der Rangordnung	129
1. Materielle Rangordnung, § 879 BGB	129
2. Formelle Rangsicherung, §§ 17, 45 GBO	130
3. Regressfragen	131
III. Rangbestimmung durch Rechtsgeschäft	132
1. Grundsatz	132
2. Rangvereinbarung	133
3. Rangänderung	133
a) Allgemein	133
b) Voraussetzungen	134
c) Schicksal von Zwischenrechten	134
4. Rangvorbehalt	135
a) Allgemein	135
b) Relative Rangverhältnisse	135
Weiterführende Literatur	136
§ 6 Grundbuchberichtigungsanspruch	137
I. Grundsatz	137
II. Voraussetzungen	138
1. Anspruchsberechtigte	138
2. Anspruchsgegner	139
3. Unrichtigkeit des Grundbuchs	139
4. Wiederherstellung der Richtigkeit	140
III. Besonderheiten	140
1. Eigentümer-Besitzer-Verhältnis	140
2. Kosten	140
IV. Konkurrierende Ansprüche	140
1. Gesetzliche Schuldverhältnisse	140
2. Berechtigung nach § 22 GBO	141
3. § 1004 BGB	141
Weiterführende Literatur	141

B. EIGENTUMSERWERB AN GRUNDSTÜCKEN

§ 7 Eigentumserwerb vom Berechtigten	142
I. Allgemeines	142
1. Grundüberlegung	142
2. Voraussetzungen	142
II. Die Einigung, § 925 BGB	143
1. Form	143
2. Keine Beurkundung	144
3. Bezeichnung	145
4. Bedingungsfeindlichkeit	145
5. Zuständige Stelle	146

6. Sonderproblem: Immobilienschenkungen an Minderjährige	146
7. Auflösung in den neuen Bundesländern	147
III. Eintragung ins Grundbuch	147
1. Eintragung als Erwerbsvoraussetzung	147
2. Die Eintragung im System des Grundbuchrechts	147
a) Eintragungsantrag	148
b) Eintragungsbewilligung	148
c) Voreintragung des Betroffenen	149
3. Problemfragen der Eintragung	149
a) Eintragung von Gesellschaften	149
Weiterführende Literatur	156
b) Entbehrlichkeit der Wiedereintragung	156
IV. Einigsein im Zeitpunkt der Eintragung	157
1. Problemstellung	157
2. Bindung an die Einigung, § 873 Abs. 2 BGB	158
V. Verfügungsbefugnis	159
1. Grundsatz	159
2. Kettenauflösung	159
3. Unschädlichkeit von Verfügungsbeschränkungen, § 878 BGB	159
Weiterführende Literatur	160
§ 8 Gutgläubiger Erwerb des Eigentums an Grundstücken	162
I. Regelungszweck der §§ 891–893, 899 a BGB	162
II. Richtigkeitsvermutung, § 891 BGB	163
1. Positive und negative Publizität des Grundbuchs	163
2. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs	164
III. Der gutgläubige Erwerb, §§ 892, 893 BGB	164
1. Grundlagen	164
2. Anwendungsbereich	165
3. Voraussetzungen	166
a) Nicht rechtsgeschäftliche Vorgänge	166
b) Unrichtigkeit des Grundbuchs	168
c) Legitimation des Verfügenden durch das Grundbuch	168
d) Gutgläubigkeit des Erwerbers	169
aa) Kenntnis	169
bb) Zeitpunkt	169
cc) Beweislast	170
e) Keine Eintragung eines Widerspruchs	170
f) Sonstige Ausschlussgründe	171
aa) Doppelbuchungen	171
bb) Kenntnis des Grundbuchbeamten?	171
cc) Täuschung und Drohung	171
dd) Andere wesentliche Verfahrensverstöße	172
4. Besonderheiten beim gutgläubigen Erwerb in den neuen Bundesländern	173
Weiterführende Literatur	173

§ 9 Der Widerspruch gemäß § 899 BGB	174
I. Zweck	174
II. Eintragungsvoraussetzungen	175
1. Eintragungsstelle	175
2. Besondere Eintragungsvoraussetzungen	175
a) Antrag des Widersprechenden, § 13 GBO	175
b) Bewilligung/einstweilige Verfügung, § 899 Abs. 2 Satz 1	175
aa) Bewilligung des Betroffenen, § 899 Abs. 2 Satz 1 Alt. 2	175
bb) Erlass einer einstweiligen Verfügung, § 899 Abs. 2 Satz 1 Alt. 1	175
c) Form, § 29 GBO	176
d) Voreintragung des Betroffenen, § 39 GBO	176
e) Rechtsschutzbedürfnis	176
III. Besondere Arten des Widerspruchs	176
1. Amtswiderspruch, § 53 GBO	176
2. Widerspruch im öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren	176
3. Widerspruch bei Darlehensbuchhypothek, § 1139 BGB	177
4. Widerspruch gegen eine Vormerkung	177
5. Widerspruch gegen Widerspruch	177
IV. Löschung	177
V. Rechtsnatur	178
VI. Wirkung	178
1. Zerstörung des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs	178
2. Sonstige Sicherungswirkungen	179
3. Keine Vermutungswirkung	179
Weiterführende Literatur	180
§ 10 Die Ersitzung und Aneignung von Grundstücken	181
I. Die Buchersitzung nach § 900 BGB	181
II. Die Tabularersitzung, § 901 BGB	181
III. Die Ersitzung gegen die Buchlage nach § 927 BGB	181
IV. Aneignung	182
Weiterführende Literatur	182

C. ERWERBSSICHERUNGSRECHTE

§ 11 Die Vormerkung	183
I. Funktion und Rechtsnatur	183
1. Funktion	183
2. Rechtsnatur	184
a) Dingliches Recht	184
b) Schuldrechtliche Verfügungsbeschränkung	184
c) „Zwitterrecht sui generis“	185
d) Weitere vertretene Einordnungen	185
aa) Ius ad rem	186
bb) Obligatio in rem scripta	186
cc) Grundbuchvermerk ohne Rechtscharakter	186
II. Erscheinungsformen der Vormerkung	186
1. Übersicht	186

2. Die sog. Auflassungsvormerkung	186
3. Löschungsvormerkung und Löschungsanspruch	187
4. Vormerkung von Amts wegen, § 18 Abs. 2 GBO	187
III. Abgrenzungen	188
1. Vormerkung und Widerspruch	188
2. Vormerkung und Anwartschaftsrecht	188
IV. Entstehung einer Vormerkung (= Ersterwerb)	188
1. Vormerkungsfähiger Anspruch, § 883 Abs. 1 BGB	189
a) Grundsatz	189
b) Künftige Ansprüche	189
aa) Allgemeines	189
bb) Formnichtiger Anspruch und Heilung	190
cc) „Aufladung“ der Vormerkung	191
dd) Vertreter ohne Vertretungsmacht	194
c) Bedingte Ansprüche	194
2. Bewilligung/einstweilige Verfügung, § 885 BGB	195
a) Bewilligung	195
b) Einstweilige Verfügung	196
c) Die Amtsvormerkung, § 18 Abs. 2 GBO	197
3. Eintragung, § 883 Abs. 1 BGB	197
4. Berechtigung/Verfügungsbefugnis	198
V. Übertragung und Erlöschen	198
1. Übertragung (= Zweiterwerb)	198
2. Erlöschen	199
VI. Gutgläubiger Vormerkungserwerb	200
1. Bestehen des gesicherten Anspruchs	200
2. Gutgläubiger Ersterwerb nach §§ 892, 893 BGB	200
a) Bewilligung	200
b) Einstweilige Verfügung	202
3. Gutgläubiger Zweiterwerb	203
a) Nichtbestehen des abgetretenen Anspruchs	203
b) Die Vormerkung ist nicht entstanden	203
VII. Wirkungen der Vormerkung	205
1. Sicherungswirkung	205
a) Relative Verfügungsbeschränkung, § 883 Abs. 2 BGB	205
b) Berichtigungsbewilligung, § 888 Abs. 1 BGB	206
c) Sicherungswirkung gegen schuldrechtliche Belastungen?	209
d) Sicherungswirkung gegen tatsächliche Beeinträchtigungen?	210
2. Rangwirkung, § 883 Abs. 3 BGB	210
3. Vollwirkung	211
a) Insolvenz des Schuldners	211
b) Zwangsversteigerung des Grundstücks	212
c) Erbrechtliche Wirkung, § 884 BGB	213
Weiterführende Literatur	213

§ 12 Das dingliche Vorkaufsrecht	215
I. Zweck und Rechtsnatur	215
1. Zweck	215
2. Rechtsnatur	215
II. Dingliches und schuldrechtliches Vorkaufsrecht	215
III. Gesetzliche Vorkaufsrechte	216
IV. Entstehung	216
1. Übersicht	216
2. Einigung	216
3. Eintragung	217
4. Berechtigung	218
V. Übertragung	218
1. Subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht	218
2. Subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht	218
VI. Erlöschen	219
VII. Ausübung des Vorkaufsrechts	219
1. Allgemeines	219
2. Eintritt des Vorkaufsfalls	219
3. Wirksame Ausübung	220
VIII. Wirkung des Vorkaufsrechtes	220
1. Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Vorkaufsberechtigtem	221
2. Vormerkungswirkung gegenüber Dritten	222
3. Zurückbehaltungsrecht des Käufers aus § 1100 BGB	222
4. Nutzungs- und Verwendungsersatz gemäß §§ 987 ff. BGB	223
5. Sonstiges Recht i.S.d. § 823 Abs. 1 BGB	223
6. Grundrechtsschutz aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG	223
Weiterführende Literatur	224

D. DIE GRUNDPFANDRECHTE

§ 13 Vorbemerkung	225
Weiterführende Literatur	227
§ 14 Die Hypothek	228
I. Rechtsnatur der Hypothek	228
1. Besitzloses dingliches Recht	228
2. Beschränktes dingliches Verwertungsrecht	228
3. Die Akzessorietät der Hypothek	229
II. Gegenstand und Umfang der hypothekarischen Haftung	231
1. Grundsatz	231
2. Das Grundstück als Haftungsobjekt	231
3. Die Haftung der Bestandteile, Erzeugnisse und des Zubehörs	232
a) Bestandteile und Erzeugnisse	232
b) Zubehör	232
4. Die Enthaftung der nach § 1120 BGB mithaftenden Sachen	233
a) Allgemeines	233

b)	Enthaftung vor der Beschlagnahme	234
aa)	Veräußerung-Entfernung-Beschlagnahme und Entfernung-Veräußerung-Beschlagnahme	234
bb)	Trennung-Entfernung-Beschlagnahme	235
cc)	Aufhebung der Zubehöreigenschaft	235
c)	Enthaftung nach der Beschlagnahme	236
aa)	Veräußerung-Beschlagnahme-Entfernung und Beschlagnahme-Veräußerung	236
bb)	Entfernung-Beschlagnahme-Veräußerung und Beschlagnahme-Entfernung-Veräußerung	236
d)	Zusammenfassung	237
5.	Haftung von Forderungen	237
a)	Grundsatz	237
b)	Insbesondere: Miet- und Pachtforderungen	237
c)	Insbesondere: Versicherungsforderungen	238
6.	Vollstreckungsrechtliche Folgen der Hypothekenhaftung	239
III.	Die Entstehung der Hypothek und gutgläubiger Ersterwerb	240
1.	Übersicht	240
2.	Entstehungsvoraussetzungen der Hypothek im Einzelnen	240
a)	Die Einigung	240
aa)	Parteien der Einigung	240
bb)	Form	241
cc)	Inhalt	241
b)	Die Eintragung	242
c)	Einigsein bei Eintragung	243
d)	Die Berechtigung des Bestellers der Hypothek	243
e)	Das Bestehen einer Geldleistungsforderung	244
aa)	Grundsatz	244
bb)	Künftige Forderung	246
cc)	Nichtige Forderung	246
f)	Die Briefübergabe oder Ausschluss der Brieferteilung	247
aa)	Briefhypothek	247
bb)	Buchhypothek	248
cc)	Verwechslung der Hypothekenformen	249
3.	Der gutgläubige Ersterwerb	250
IV.	Die Übertragung der Hypothek und gutgläubiger Zweiterwerb	250
1.	Die Übertragung von Hypothek und Forderung	250
2.	Voraussetzungen der Übertragung der Hypothek	250
a)	Überblick	250
b)	Einzelvoraussetzungen bei der Briefhypothek	251
aa)	Abtretung der Forderung	251
bb)	In der Form des § 1154 BGB	251
cc)	Briefübergabe	252
dd)	Berechtigung	252
c)	Einzelvoraussetzungen bei der Buchhypothek	253
aa)	Abtretung der Forderung	253
bb)	Formlose Abtretung	253
cc)	Eintragung im Grundbuch	253

dd) Berechtigung	253
3. Der gutgläubige Zweiterwerb der Hypothek	253
a) Mangel im dinglichen Recht	253
b) Es besteht keine Forderung	254
c) Doppelmangel	256
d) Forderung und Hypothek existieren, doch stehen einem Dritten zu	256
4. Besonderheiten beim gutgläubigen Zweiterwerb der Briefhypothek	258
a) Die Rechtsscheinslegitimation	258
aa) Grundgedanke	258
bb) Legitimationskette	258
cc) Lückenlosigkeit	259
dd) Fälschung	259
b) Divergenz von Buch und Brief	260
5. Der gute Glaube	261
6. Das Rechtsverhältnis zwischen Eigentümer und neuem Gläubiger	261
V. Der gesetzliche Übergang der Hypothek	262
1. Überblick	262
2. Zahlung des Eigentümer-Schuldners	262
3. Zahlung des vom persönlichen Schuldner verschiedenen Eigentümers	262
a) Der Schuldner ist im Innenverhältnis zur Zahlung verpflichtet	262
b) Der Eigentümer ist im Innenverhältnis zur Zahlung verpflichtet	264
4. Zahlung des vom Eigentümer verschiedenen Schuldners	264
a) Der Schuldner ist im Innenverhältnis zur Zahlung verpflichtet	264
b) Der Eigentümer ist im Innenverhältnis zur Zahlung verpflichtet	265
5. Zahlung eines ablösungsberechtigten Dritten	265
6. Zusammenfassung der Zahlungsfolgen	266
7. Exkurs: Zahlung an einen Scheingläubiger	267
a) Zahlung des Eigentümer-Schuldners	267
b) Zahlung des vom persönlichen Schuldner verschiedenen Eigentümers	268
c) Zahlung des Schuldners	268
d) Zahlung des ablösungsberechtigten Dritten	269
e) Zahlung durch einen eingetragenen Nichtberechtigten	269
VI. Belastung und Inhaltsänderungen bei der Hypothek	269
1. Belastung der Hypothek mit dinglichen Rechten	269
2. Inhaltsänderung der Hypothek	269
a) Die Umwandlung der Hypothek	269
b) Die Forderungsauswechselung	270
c) Die Änderung der Zins- und Zahlungsbedingungen	270
d) Die Teilung der Hypothek	270
VII. Durchsetzung der Hypothek: Einreden und Einwendungen	270
1. Die Geltendmachung der Hypothek	271
2. Gegenrechte des persönlichen Schuldners gegen die Forderung	271
3. Gegenrechte des Eigentümers gegen die Hypothek	271
a) Pfandrechtsbezogene Einwendungen und Einreden	271
b) Forderungsbestimmte Einreden	272
c) Einreden aus Gestaltungsrechten des persönlichen Schuldners	272
4. Haftungsobjekt bei persönlicher und bei dinglicher Klage	273
5. Einreden und Einwendungen nach Übertragung der Hypothek	273

VIII. Das Erlöschen der Hypothek	274
1. Der Untergang der Hypothek	274
2. Der Übergang der Hypothek	275
3. Die Löschung der Hypothek	275
a) Löschungsvormerkung	275
b) Gesetzlicher Löschungsanspruch	276
IX. Die Verwertung der Hypothek	277
1. Die Fälligkeit der Hypothek	277
2. Die Rechte des Hypothekengläubigers nach Fälligkeit	277
a) Befriedigung außerhalb der Zwangsvollstreckung	277
b) Die zwangsweise Befriedigung	278
3. Die Rechte des Hypothekengläubigers vor Fälligkeit	280
X. Besondere Arten der Hypothek	281
1. Die Gesamthypothek	281
a) Funktion und Bedeutung	281
b) Inhaltliche Besonderheiten	282
c) Tilgungs- und Regressfragen	282
aa) Alle belasteten Grundstücke gehören demselben Eigentümer	282
bb) Die belasteten Grundstücke gehören verschiedenen Eigentümern	282
cc) Der vom Eigentümer verschiedene Schuldner hat geleistet	283
dd) Sonstige Fälle	283
2. Die Sicherungshypotheken	284
a) Sicherungshypothek, §§ 1184–1186 BGB	284
b) Die Höchstbetragshypothek, § 1190 BGB	286
c) Die Wertpapierhypothek, §§ 1187–1189 BGB	288
3. Die abstrakte Verkehrshypothek	288
XI. Abschließendes Prüfungsschema zur Hypothek	289
1. Anspruch des Gläubigers (Zessionars) gegen den Eigentümer	289
2. Anspruch des Gläubigers (Zessionars) gegen den Schuldner aus der Forderung	290
Weiterführende Literatur	290
 § 15 Die Grundschulden	 291
I. Grundlagen	291
1. Allgemeines	291
2. Begriff	291
3. Unterschiede zur Hypothek	291
4. Gesetzliche Regelung	293
5. Arten der Grundschuld	293
a) Isolierte Grundschuld	293
b) Sicherungsgrundschuld	294
c) Eigentümergrundschuld	294
II. Die isolierte Grundschuld	294
1. Die Entstehung der Grundschuld und gutgläubiger Ersterwerb	294
a) Die Bestellung der Grundschuld	295
b) Der gutgläubige Ersterwerb	295

2. Die Übertragung der Grundschuld und gutgläubiger Zweiterwerb	296
a) Übertragung der Grundschuld	296
aa) Grundsatz	296
bb) Differenzierung	296
b) Erwerb der Forderung	296
c) Der gutgläubige Zweiterwerb	297
3. Durchsetzung der Grundschuld (Einreden)	297
a) Gegenrechte des Eigentümers gegenüber dem Grundschuldinhaber	298
b) Gegenrechte des Eigentümers gegenüber einem neuen Gläubiger	299
4. Tilgung	299
a) Zur Person des Leistungsempfängers	299
b) Tilgung durch den Eigentümer	299
c) Tilgung durch einen ablösungsberechtigten Dritten	300
5. Umfang der Haftung und Verwertung	300
6. Erlöschen	300
III. Besonderheiten der Sicherungsgrundschuld	300
1. Allgemeines	300
2. Besondere Gefährdungslage	302
3. Zwangsvollstreckungsunterwerfung	303
4. Der Sicherungsvertrag im Überblick	306
a) Grundsatz	306
b) Gesicherte Forderung	307
aa) Sicherungszweckbestimmung	307
bb) Nichtentstehen oder Wegfall der Forderung	310
(1) Nichtentstehung	310
(2) Späterer Wegfall	311
cc) Abtretung der gesicherten Forderung	311
d) Rückübertragungsanspruch	312
d) Mängel des Sicherungsvertrages	312
5. Erwerb der Sicherungsgrundschuld (Ersterwerb)	313
6. Übertragung der Sicherungsgrundschuld (Zweiterwerb)	313
a) Überblick	313
b) Übertragung der Grundschuld	314
c) Isolierte Übertragung von Grundschuld oder Forderung	314
d) Gutgläubiger Zweiterwerb	314
7. Einreden und Einwendungen	315
a) Überblick	315
b) Einreden und Einwendungen vor Übertragung der Grundschuld	315
aa) Gegenrechte des Schuldners gegen die Forderung	315
bb) Gegenrechte des Eigentümers aus der Grundschuld	315
cc) Einreden aus dem Sicherungsvertrag	316
c) Gegenrechte nach Übertragung von Grundschuld und Forderung	317
aa) Gemeinsame Übertragung von Grundschuld und Forderung	317
bb) Isolierte Übertragung	317
cc) Der gutgläubige Wegerwerb der Einreden	318
dd) Änderungen durch § 1192 Abs. 1 a	319
ee) Dogmatische Kritik an der Reform	321

8. Tilgung und Tilgungsfolgen	322
a) Übersicht	322
b) Die Tilgungsbestimmung	323
aa) Erklärter Leistungswille	323
bb) Tilgungsvereinbarung	323
cc) Auslegung	324
c) Tilgungsfolgen bei Zahlung auf die Grundschuld	324
aa) Zahlung durch den Eigentümer	324
bb) Zahlung durch den persönlichen Schuldner	326
cc) Zahlung durch einen ablösungsberechtigten Dritten	326
d) Tilgungsfolgen bei Zahlung auf die gesicherte Forderung	326
aa) Zahlung durch den Eigentümer	326
bb) Zahlung durch den persönlichen Schuldner	327
cc) Zahlung eines ablösungsberechtigten Dritten	327
e) Fälligkeit der Sicherungsgrundschuld	328
f) Zusammenfassung	329
IV. Die Eigentümergrundschuld	330
1. Entstehung	330
a) Originäre Eigentümergrundschuld	330
aa) Offene Eigentümergrundschuld	330
bb) Verdeckte Eigentümergrundschuld	330
b) Sekundäre Eigentümergrundschuld	331
2. Übertragung	331
a) Endgültige Eigentümergrundschuld	331
b) Vorläufige Eigentümergrundschuld	331
3. Verwertung	332
4. Erlöschen	333
Weiterführende Literatur	333
 § 16 Die Rentenschuld	335
 § 17 Der Nießbrauch	336
I. Allgemeines	336
1. Inhalt	336
2. Entstehung	336
3. Rechte des Nießbrauchers	337
4. Pflichten des Nießbrauchers	338
5. Erlöschen	339
6. Sonderfall: Uneigentlicher Nießbrauch	339
II. Besonderheiten des Nießbrauchs an Grundstücken	340
1. Entstehung	340
2. Inhalt	340
III. Sonderproblem	340
1. Bestellung eines Nießbrauchs zugunsten Minderjähriger	341
2. Übertragung nießbrauchbelasteten Eigentums	341
Weiterführende Literatur	341

E. SONSTIGE BESCHRÄNKTE DINGLICHE RECHTE

§ 18 Die Grunddienstbarkeit	342
I. Funktion und Inhalt	342
II. Bestellung und Erlöschen	345
1. Bestellung	345
a) Einigung	345
b) Eintragung	345
c) Berechtigung	346
2. Inhaltsänderung	346
3. Erlöschen	346
III. Wirkung	347
1. Ausübung der Grunddienstbarkeit	347
2. Abwehr- und Schadenersatzansprüche	348
3. Besitzschutzansprüche	348
§ 19 Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit	349
I. Funktion und Inhalt	349
II. Bestellung und Erlöschen	350
1. Bestellung	350
2. Inhaltsänderung	350
3. Erlöschen	350
III. Wirkung	350
IV. Besonderheit: das dingliche Wohnrecht aus § 1093 BGB	351
Weiterführende Literatur zu §§ 18 und 19	351
§ 20 Die Reallast	352
I. Funktion und Inhalt	352
II. Rechtsnatur	353
III. Die Haftung für die wiederkehrenden Leistungen	353
1. Die dingliche Haftung für die Reallast als Ganzes	353
2. Die dingliche Haftung für die aus der Reallast stammenden Einzelansprüche	354
3. Die persönliche Haftung für die aus der Reallast stammenden Einzelansprüche	354
4. Die Haftung aus dem schuldrechtlichen Grundgeschäft	355
IV. Bestellung, Übertragung und Erlöschen	355
1. Bestellung	355
a) Einigung	355
aa) Subjektiv-persönliche Reallast	355
bb) Subjektiv-dingliche Reallast	355
b) Eintragung	356
c) Berechtigung	356
2. Inhaltsänderung	356
3. Übertragung	356
a) Subjektiv-persönliche Reallast als Ganze	356
b) Subjektiv-dingliche Reallast als Ganze	356
c) Der jeweilige dingliche Einzelanspruch	357
4. Erlöschen	357

V. Wirkung	357
1. Reallast als Schuldverhältnis und absolutes Recht	357
2. Anspruch auf die Einzelleistung	357
Weiterführende Literatur	358
Definitionen	359
Stichwortverzeichnis	369