

<b>§ 1 Vorbemerkungen .....</b>	<b>1</b>
<b>A) Gegenstand des Grundstücksrechts.....</b>	<b>1</b>
<b>B) Grundstück, Flurstück, Grundstücksrechte .....</b>	<b>1</b>
I. Grundstück.....	1
1. Grundstück im Rechtssinne .....	1
2. Grundstück im wirtschaftlichen Sinne.....	1
II. Flurstück.....	1
III. Grundstücksrechte .....	2
<b>C) Sachenrechtliche Grundsätze .....</b>	<b>2</b>
<b>D) Das Grundbuch .....</b>	<b>3</b>
I. Eintragungen im Grundbuch .....	3
II. Eintragungsfähige Rechte.....	3
III. Eintragungsvoraussetzungen.....	4
IV. Aufbau und Inhalt des Grundbuchs.....	5
<b>§ 2 Inhalt und Grenzen des Grundeigentums .....</b>	<b>6</b>
<b>A) Befugnisse des Eigentümers .....</b>	<b>6</b>
<b>B) Grenzen der Eigentümerbefugnisse .....</b>	<b>6</b>
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 .....	19
bb) Besondere Duldungspflicht nach § 912 BGB .....	19
cc) Überbaurente als Entschädigung .....	20
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

<b>§ 3 Sonderformen des Grundstückseigentums .....</b>	<b>29</b>
<b>A) Mehrheit von Berechtigten .....</b>	<b>29</b>
I. Gesamthandseigentum .....	29
II. Miteigentum nach Bruchteilen .....	29
<b>B) Land- und forstwirtschaftliches Grundeigentum .....</b>	<b>29</b>
<b>C) Die „Wohnung“ .....</b>	<b>30</b>
<b>D) Unternehmenseigentum? .....</b>	<b>31</b>
 <b>§ 4 Rechtsänderungen an Grundstücken .....</b>	 <b>32</b>
<b>A) Begründung und Übertragung von Grundstücksrechten, § 873 I BGB .....</b>	<b>32</b>
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>B) Aufhebung von Grundstücksrechten, § 875 BGB .....</b>	<b>38</b>
<b>C) Inhaltsänderung von Grundstücksrechten, § 877 BGB .....</b>	<b>39</b>
 <b>§ 5 Die Übereignung von Grundstücken .....</b>	 <b>40</b>
<b>A) Die Auflassung .....</b>	<b>40</b>
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>B) Umfang der Übereignung, § 926 BGB .....</b>	<b>43</b>
<b>C) Behördliche Genehmigungen .....</b>	<b>43</b>
<b>D) Berechtigung und Verfügungsbefugnis des Veräußerers .....</b>	<b>44</b>
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
 <b>§ 6 Der Erwerb vom Nichtberechtigten .....</b>	 <b>50</b>
<b>A) Grundlagen des Erwerbs vom Nichtberechtigten nach den §§ 891 ff. BGB .....</b>	<b>50</b>
<b>B) Schutzbereich der §§ 892 f. BGB .....</b>	<b>51</b>

<b>C) Geschützte Erwerbsvorgänge</b> .....	52
I. Rechtsgeschäftlicher Erwerb von Grundstücksrechten.....	52
II. Erwerb durch Verkehrsgeschäft.....	53
III. § 899a BGB .....	55
<b>D) Redlichkeit des Erwerbers</b> .....	57
I. Keine Kenntnis der Unrichtigkeit.....	57
II. Maßgeblicher Zeitpunkt der Gutgläubigkeit .....	59
III. Kein Widerspruch gegen die Unrichtigkeit .....	61
<b>E) Wirkungen des § 892 BGB</b> .....	61
<b>F) Grundbuchberichtigungsanspruch gem. § 894 BGB</b> .....	62
I. Einführung .....	62
II. Voraussetzungen .....	63
1. Unrichtigkeit .....	63
2. Gläubiger.....	63
3. Schuldner .....	64
III. Inhalt der Zustimmung .....	64
IV. Konkurrierende Ansprüche.....	64
V. Prozessuale.....	65
<b>§ 7 Die Vormerkung</b> .....	66
<b>A) Allgemeines zur Vormerkung</b> .....	66
I. Regelungszweck .....	66
II. Rechtsnatur der Vormerkung.....	67
III. Erscheinungsformen.....	67
IV. Verhältnis Vormerkung – Widerspruch .....	68
<b>B) Entstehung der Vormerkung</b> .....	68
I. Vormerkungsfähige Ansprüche, § 883 I BGB .....	68
1. Schuldrechtlicher Anspruch, § 883 I S. 1 BGB .....	68
2. Künftiger und bedingter Anspruch, § 883 I S. 2 BGB .....	69
a) Künftiger Anspruch .....	70
b) Bedingter Anspruch .....	71
c) Erwerbsaussichten .....	74
II. Bewilligung/einstweilige Verfügung, § 885 BGB .....	74
III. Eintragung, §§ 883 I, 885 BGB .....	75
IV. Bewilligungsberechtigung.....	76
V. Gutgläubiger Ersterwerb nach §§ 892, 893 BGB.....	77
VI. Rechtsfolgen des gutgläubigen Ersterwerbs nach §§ 892, 893 Alt. 2 BGB.....	77

<b>C) Wirkung der Vormerkung.....</b>	<b>79</b>
I. Sicherungswirkung.....	79
1. Relative Verfügungsbeschränkung.....	79
2. Vormerkungswidrige Verfügung .....	80
3. Zustimmung des Erwerbers, § 888 I BGB .....	81
II. Rangwirkung .....	82
III. Vollwirkung .....	83
IV. Verhältnis Vormerkungsberechtigter - Dritterwerber.....	84
<b>D) Übertragung der Vormerkung .....</b>	<b>86</b>
I. Übertragung .....	86
II. Gutgläubiger Erwerb der Vormerkung bei der Übertragung (gutgläubiger „Zweiterwerb“) .....	87
1. Der gesicherte Anspruch besteht nicht.....	87
2. Sonstige Entstehungshindernisse .....	87
<b>E) Erlöschen der Vormerkung.....</b>	<b>89</b>
<b>F) Einzelprobleme .....</b>	<b>89</b>
 <b>§ 8 Das dingliche Vorkaufsrecht.....</b>	<b>90</b>
<b>A) Übersicht .....</b>	<b>90</b>
<b>B) Entstehung des dinglichen Vorkaufsrechts .....</b>	<b>92</b>
<b>C) Verfügungen über das Vorkaufsrecht und sein Erlöschen.....</b>	<b>93</b>
I. Übertragung und Belastung .....	93
II. Erlöschen .....	94
<b>D) Ausübung des Vorkaufsrechts .....</b>	<b>94</b>
I. Vorkaufsfall .....	94
II. Wirksame Ausübung .....	95
III. Wirkung.....	96
<b>E) Schutz des Vorkaufsberechtigten.....</b>	<b>97</b>
I. Vormerkungswirkung .....	97
II. Herausgabeanspruch.....	97
III. §§ 987 ff. BGB .....	98
 <b>§ 9 Anwartschaftsrechte an Grundstücken.....</b>	<b>99</b>
<b>A) Anwartschaft und Anwartschaftsrecht .....</b>	<b>99</b>
<b>B) Anwartschaftsrecht des Grundstückserwerbers .....</b>	<b>99</b>
I. Auflassung und Auflassungsvormerkung .....	100
II. Auflassung und Eintragungsantrag des Erwerbers, § 17 GBO .....	100
III. Bloße Auflassung .....	101

<b>C) Verfügungen über das Anwartschaftsrecht.....</b>	<b>101</b>
I. Übertragung .....	101
II. Verpfändung.....	102
III. Pfändung des Anwartschaftsrechts.....	102
IV. Aufhebung des Anwartschaftsrechts.....	102
<b>§ 10 Grundpfandrechte - Einleitung .....</b>	<b>104</b>
<b>§ 11 Die Hypothek.....</b>	<b>106</b>
<b>A) Allgemeines.....</b>	<b>106</b>
I. Rechtsnatur der Hypothek .....	106
II. Der Grundsatz der Akzessorietät.....	106
III. Arten der Hypothek.....	107
<b>B) Die Entstehung der Hypothek .....</b>	<b>108</b>
I. Dingliche Einigung .....	108
II. Eintragung .....	109
III. Briefübergabe oder Ausschluss der Brieferteilung.....	109
1. Briefhypothek .....	109
2. Buchhypothek .....	110
3. Eintragung der falschen Hypothekenform .....	110
IV. Berechtigung des Sicherungsgebers bzw. gutgläubiger Erwerb .....	111
V. Die Forderung.....	112
1. Sicherungsfähige Forderungen .....	112
2. Folgen der Nichtvalutierung, § 1163 I S. 1 BGB.....	112
3. Niedrige Forderung .....	114
<b>C) Einwendungen und Einreden .....</b>	<b>115</b>
I. Einwendungen/Einreden des persönlichen Schuldners .....	115
II. Einwendungen/Einreden des Eigentümers.....	115
1. Pfandrechtsbezogene Einwendungen/Einreden .....	115
2. Forderungsbezogene Einwendungen/Einreden .....	116
<b>D) Die Übertragung der Hypothek.....</b>	<b>117</b>
I. Übertragung der Forderung .....	117
II. Schutz des Erwerbers nach der Abtretung .....	118
<b>E) Gutgläubiger Erwerb bei der Übertragung, sog. gutgläubiger „Zweiterwerb“ .....</b>	<b>119</b>
I. Mangel in der Hypothek .....	119
II. Mangel in der Forderung.....	120
III. Mangel sowohl in der Forderung als auch in der Hypothek.....	123
IV. Besonderheiten bei der Briefhypothek .....	124
V. Gutgläubiger Erwerb einer Forderung.....	126
VI. Schema zu den Einreden bei der Hypothek vor und nach der Abtretung.....	128

<b>F) Zahlung und Regress .....</b>	<b>129</b>
I. Zahlung des persönlichen Schuldners .....	129
II. Zahlung des Eigentümers .....	130
III. Zahlung eines Ablösungsberechtigten .....	131
<b>G) Untergang der Hypothek .....</b>	<b>132</b>
<b>H) Der sachliche Umfang der Hypothekenhaftung .....</b>	<b>133</b>
I. Allgemeines .....	133
II. Der Haftungsverband der Hypothek .....	133
III. Enthaftungstatbestände .....	135
<b>I) Löschungsanspruch aus § 1179a BGB .....</b>	<b>135</b>
 <b>§ 12 Die Grundschuld .....</b>	<b>139</b>
<b>A) Allgemeines .....</b>	<b>139</b>
<b>B) Entstehung der Grundschuld .....</b>	<b>140</b>
I. Entstehungsvoraussetzungen .....	140
1. Isolierte Grundschuld .....	141
2. Eigentümergrundschuld .....	141
3. Sicherungsgrundschuld .....	141
II. Übungsfall .....	142
<b>C) Der Sicherungsvertrag bei der Sicherungsgrundschuld .....</b>	<b>143</b>
<b>D) Einwendungen/Einreden .....</b>	<b>146</b>
I. Einreden des Schuldners gegen die Forderung .....	147
II. Grundschuldbezogene Einreden des Eigentümers aus der Sicherungsabrede .....	147
III. Einreden des Eigentümers gegen die Grundschuld, wenn Schuldner Einrede gegen die Forderung hat .....	147
IV. Durchbrechung des Schuldnerschutzes gem. § 1156 BGB .....	149
V. Schema zu den Einreden bei der Grundschuld vor und nach der Abtretung .....	150
<b>E) Die Übertragung der Grundschuld (sog. „Zweiterwerb“) .....</b>	<b>150</b>
I. Die Übertragung von Grundschuld und Forderung .....	150
1. Übertragung der Forderung .....	150
2. Übertragung der Grundschuld .....	151
II. Die isolierte Übertragung von Grundschuld oder Forderung .....	151
<b>F) Gutgläubiger Erwerb bei der Übertragung (sog. gutgläubiger „Zweiterwerb“) .....</b>	<b>153</b>
I. Erwerb der Forderung .....	153
II. Erwerb der Grundschuld .....	154

<b>G) Zahlung und Regress .....</b>	<b>154</b>
I. Rechtsfolgen bei Befriedigung des Gläubigers.....	154
1. Zahlung des persönlichen Schuldners .....	154
2. Zahlung des Eigentümers .....	156
3. Zahlung eines Ablösungsberechtigten.....	157
II. Zahlung auf Forderung oder Grundschuld?.....	159
<b>§ 13 Die Rentenschuld .....</b>	<b>160</b>
<b>§ 14 Der Grundstücksnießbrauch .....</b>	<b>161</b>
A) Gegenstand des Nießbrauchs .....	161
B) Inhalt des Nießbrauchs .....	161
C) Begründung des Nießbrauchs .....	161
D) Rechte des Nießbrauchers .....	162
E) Pflichten des Nießbrauchers .....	162
F) Übertragung und Erlöschen .....	163
<b>§ 15 Die Grunddienstbarkeit.....</b>	<b>164</b>
A) Allgemeines .....	164
B) Bestellung .....	164
C) Inhalt .....	165
I. Nutzungsrechte .....	165
II. Anspruch auf Nutzungsunterlassung .....	166
III. Ausschluss von (Abwehr-)Rechten .....	167
D) Schutz der Dienstbarkeit.....	167
E) Übertragung und Erlöschen .....	167
<b>§ 16 Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit .....</b>	<b>168</b>
<b>§ 17 Die Reallast .....</b>	<b>169</b>
A) Rechtsnatur .....	169
B) Inhalt .....	169
C) Abgrenzung zu anderen Rechten .....	169
D) Bestellung.....	169

<b>§ 18 Das Wohnungseigentum nach dem WEG.....</b>	<b>170</b>
A) Wesen und Bedeutung.....	170
B) Begründung des Wohnungseigentums .....	170
C) Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers .....	170
D) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander.....	174
 <b>§ 19 Das Erbbaurecht.....</b>	 175
A) Rechtsinhalt .....	175
B) Bestellung des Erbbaurechts .....	175
C) Übertragung und Belastung des Erbbaurechts .....	176
D) Beendigung des Erbbaurechts .....	176
 <b>§ 20 Die Rangordnung von Grundstücksrechten .....</b>	 177
A) Allgemeines .....	177
B) Die gesetzliche Rangbestimmung .....	177
C) Die nachträgliche Rangänderung nach § 880 BGB.....	179
D) Der Rangvorbehalt.....	179