

# Inhaltsverzeichnis

Literatur- und Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XIX
--	-----

## 1. Kapitel: Grundbuch

§ 1 Bedeutung . . . . .	1
§ 2 Abgrenzung materielles Liegenschaftsrecht und formelles Grundbuchverfahrensrecht . . . . .	3
§ 3 Aufbau . . . . .	5
§ 4 Begriffsbestimmungen . . . . .	5

## 2. Kapitel: Eigentum

§ 1 Erwerb aufgrund Auflassung vor dem Notar . . . . .	7
I. Besonderheiten gem. §§ 873, 925 BGB . . . . .	7
1. Allgemeines . . . . .	7
2. Berechtigter . . . . .	8
3. Erwerber . . . . .	13
4. Einigung durch Vertreter . . . . .	16
4.1. Allgemeines . . . . .	16
4.2. Rechtsgeschäftliche Vertretung . . . . .	17
4.3. Gesetzliche Vertretung . . . . .	21
4.3.1. Allgemeines . . . . .	21
4.3.2. Gesetzliche Vertretung natürlicher Personen . . . . .	22
4.3.3. Gesetzliche Vertretung juristischer Personen und Personenhandelsgesellschaften einschl. Partnerschaften (Hinweise) . . . . .	25
5. Inhalt . . . . .	26
5.1. Einigung über Eigentumsübergang . . . . .	26
5.2. Einigung über das Gemeinschaftsverhältnis . . . . .	26
II. Besonderheiten des § 925 BGB . . . . .	28
1. Allgemeines . . . . .	28
2. Bedingungen und Befristungen . . . . .	29
3. Erwerb aufgrund Auflassung im gerichtlichen Vergleich (Hinweis) . . . . .	29

III.	Besonderheiten gem. § 20 GBO . . . . .	30
1.	Allgemeines . . . . .	30
2.	Verhältnis des § 20 GBO zu § 19 GBO . . . . .	32
3.	Erfordernis der Einigung . . . . .	33
§ 3	Zur Wiederholung . . . . .	34
§ 4	Zusammenfassung (2. Kapitel §§ 1, 2) . . . . .	37
§ 5	Erwerb außerhalb des Grundbuchs . . . . .	39
I.	Erwerb aufgrund Erbfolge . . . . .	39
1.	Allgemeines . . . . .	39
2.	Nachweise . . . . .	39
II.	Erwerb aufgrund von Rechtsvorgängen bei der BGB-Gesellschaft . . . . .	43
1.	Allgemeines . . . . .	43
2.	Nachweise . . . . .	45
§ 6	Zur Wiederholung . . . . .	47
§ 7	Zusammenfassung (2. Kapitel § 5) . . . . .	48

### 3. Kapitel: Wohnungseigentum

§ 1	Begründung von Wohnungseigentum . . . . .	51
I.	Allgemeines . . . . .	51
II.	Arten der Begründung des Wohnungseigentums . . . . .	54
1.	Vertragliche Einräumung (§ 3 WEG) . . . . .	54
2.	Teilung durch den Alleineigentümer (§ 8 WEG) . . . . .	57
III.	Grundbuchrechtliche Besonderheiten . . . . .	58
1.	Vertragliche Einräumung (§ 3 WEG) . . . . .	58
1.1.	Erfordernis der Einigung . . . . .	58
1.2.	Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums . . . . .	59
1.3.	Aufteilungsplan . . . . .	62
1.4.	Abgeschlossenheitsbescheinigung . . . . .	62
2.	Teilung durch den Alleineigentümer (§ 8 WEG) . . . . .	63
2.1.	Teilungserklärung . . . . .	63
2.2.	Anzuwendende Vorschriften . . . . .	64
3.	Zustimmungserfordernis Dritter . . . . .	64
4.	Anlegung der Wohnungsgrundbücher (§ 7 Abs. 1 WEG) . . . . .	65
§ 2	Belastung eines Wohnungseigentums (Hinweise) . . . . .	66
§ 3	Übertragung eines Wohnungseigentums (Hinweise) . . . . .	67

§ 4	Aufhebung des Wohnungseigentums (Hinweise) . . . . .	67
§ 5	Dauerwohnrecht, Dauernutzungsrecht (Hinweise) . . . . .	68
§ 6	Sondernutzungsrechte . . . . .	69
	I. Begriff und Bedeutung . . . . .	69
	II. Begründung . . . . .	70
	1. Originäre Begründung . . . . .	70
	2. Nachträgliche Begründung . . . . .	71
	III. Aufhebung und Löschung . . . . .	71
	IV. Übertragung . . . . .	71
	V. Inhaltliche Änderungen . . . . .	72
	VI. Eintragung im Grundbuch . . . . .	73
§ 7	Zur Wiederholung . . . . .	73
§ 8	Zusammenfassung (3. Kapitel) . . . . .	75
<b>4. Kapitel: Grunddienstbarkeit</b>		
§ 1	Allgemeines . . . . .	79
§ 2	Inhalt . . . . .	80
	I. Die Alternativen des § 1018 BGB . . . . .	80
	1. § 1018 BGB, 1. Alt. . . . .	80
	2. § 1018 BGB, 2. Alt. . . . .	81
	3. § 1018 BGB, 3. Alt. . . . .	82
	II. Vorteil für das herrschende Grundstück (§ 1019 BGB) . . . . .	83
	III. Eintragungsfähiger Inhalt im Übrigen . . . . .	84
§ 3	Belastungsgegenstand . . . . .	86
§ 4	Berechtigter . . . . .	86
§ 5	Übertragung . . . . .	88
§ 6	Erlöschen . . . . .	89
	I. Rechtsgeschäftliche Aufhebung . . . . .	89
	II. Gesetzliches Erlöschen . . . . .	91
§ 7	Abgrenzung zur beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) . . . . .	92
§ 8	Zur Wiederholung . . . . .	93
§ 9	Zusammenfassung (4. Kapitel) . . . . .	95
<b>5. Kapitel: Wohnungsrecht</b>		
§ 1	Allgemeines . . . . .	97

§ 2	Inhalt . . . . .	98
	I. Bestimmung der Wohnung . . . . .	98
	II. Mitbenutzungsrechte . . . . .	99
	III. Eintragungsfähiger Inhalt im Übrigen . . . . .	100
§ 3	Belastungsgegenstand . . . . .	103
§ 4	Berechtigter . . . . .	104
§ 5	Übertragung . . . . .	106
§ 6	Erlöschen . . . . .	107
§ 7	Zur Wiederholung . . . . .	109
§ 8	Zusammenfassung (5. Kapitel) . . . . .	110
<b>6. Kapitel: Nießbrauch</b>		
§ 1	Allgemeines . . . . .	113
§ 2	Inhalt . . . . .	114
	I. Nutzungen . . . . .	114
	II. Eintragungsfähiger Inhalt im Übrigen . . . . .	116
§ 3	Belastungsgegenstand . . . . .	118
§ 4	Berechtigter . . . . .	120
§ 5	Übertragung . . . . .	121
§ 6	Erlöschen . . . . .	123
§ 7	Zur Wiederholung . . . . .	125
§ 8	Zusammenfassung (6. Kapitel) . . . . .	126
<b>7. Kapitel: Vorkaufsrecht</b>		
§ 1	Allgemeines . . . . .	129
§ 2	Inhalt . . . . .	130
	I. Ausübung des Vorkaufsrechts . . . . .	130
	II. Eintragungsfähiger Inhalt im Übrigen . . . . .	131
	III. Wirkungen . . . . .	133
§ 3	Belastungsgegenstand . . . . .	135
§ 4	Berechtigter . . . . .	136
§ 5	Übertragung . . . . .	138
§ 6	Erlöschen . . . . .	140
§ 7	Zur Wiederholung . . . . .	143
§ 8	Zusammenfassung (7. Kapitel) . . . . .	144

**8. Kapitel: Reallast**

§ 1	Allgemeines	147
§ 2	Inhalt	149
	I. Leistungen	149
	II. Eintragungsfähiger Inhalt im Übrigen	153
§ 3	Belastungsgegenstand	155
§ 4	Berechtigter	156
§ 5	Übertragung	158
§ 6	Erlöschen	160
§ 7	Zur Wiederholung	161
§ 8	Zusammenfassung (8. Kapitel)	163

**9. Kapitel: Erbbaurecht**

§ 1	Allgemeines	165
§ 2	Entstehung	167
	I. Materiellrechtliche Besonderheiten	167
	1. Dingliche Einigung	167
	2. Rang des Erbbaurechts	169
	3. Bedingungen und Befristungen	170
	II. Grundbuchrechtliche Besonderheiten	170
	1. Nachweis der dinglichen Einigung	170
	2. Eintragung im Grundbuch	171
§ 3	Inhalt	172
	I. Vereinbarungen gem. § 2 ErbbauRG	172
	II. Vereinbarungen gem. § 5 ErbbauRG	175
§ 4	Belastungsgegenstand	177
§ 5	Belastungen des Erbbaurechts	179
	I. Allgemeines	179
	II. Die Erbbauzinsreallast	180
§ 6	Berechtigter	181
§ 7	Übertragung	183
§ 8	Erlöschen	184
	I. Erlöschen durch rechtsgeschäftliche Aufhebung	185
	II. Erlöschen durch Fristablauf	186
§ 9	Zur Wiederholung	189
§ 10	Zusammenfassung (9. Kapitel)	190

**10. Kapitel: Hypothek**

§ 1	Allgemeines . . . . .	193
	I. Bedeutung . . . . .	193
	II. Die Verkehrshypothek (§§ 1113, 1116 BGB) . . . . .	195
	1. Briefhypothek (§ 1116 Abs. 1 BGB) . . . . .	195
	2. Buchhypothek (§ 1116 Abs. 2 BGB) . . . . .	195
	III. Die Sicherungshypothek (§ 1184 BGB) . . . . .	196
	IV. Entstehung . . . . .	197
	1. Briefhypothek . . . . .	197
	2. Buchhypothek . . . . .	197
§ 2	Inhalt . . . . .	198
	I. Gläubiger und bestimmte Geldforderung . . . . .	198
	1. Gläubiger . . . . .	199
	2. Bestimmte Geldforderung . . . . .	200
	2.1. Bestimmte Geldsumme . . . . .	200
	2.2. Bestimmter Schuldgrund . . . . .	200
	II. Eintragungsfähiger Inhalt im Übrigen . . . . .	201
	1. Zinsen . . . . .	201
	2. Andere Nebenleistungen . . . . .	204
	3. Kündigungsbestimmungen . . . . .	205
	4. Zahlungsbestimmungen . . . . .	207
	5. Vollstreckungsunterwerfung . . . . .	209
§ 3	Belastungsgegenstand . . . . .	214
	I. Allgemeines . . . . .	214
	II. Gesamthypothek . . . . .	215
	1. Gleichzeitige Belastung mehrerer Grundstücke . . . . .	215
	2. Nachträgliche Mitbelastung von Grundstücken . . . . .	219
§ 4	Berechtigter . . . . .	223
§ 5	Übertragung . . . . .	224
	I. Allgemeines . . . . .	224
	II. Übertragung der Briefhypothek . . . . .	225
	1. Materieellrechtliche Besonderheiten . . . . .	225
	2. Grundbuchrechtliche Besonderheiten . . . . .	226
	2.1. Eintragung im Grundbuch als Grundbuchberichtigung . . . . .	226
	2.2. Eintragung im Grundbuch als rechtsbegründende Voraussetzung . . . . .	227

III.	Übertragung der Buchhypothek . . . . .	228
1.	Materiellrechtliche Besonderheiten . . . . .	228
2.	Grundbuchrechtliche Besonderheiten . . . . .	228
IV.	Inhalt der Eintragungsbewilligung (Abtretungserklärung) . . . . .	228
V.	Die Besonderheiten der Übertragung im Überblick . . . . .	231
1.	Briefhypothek . . . . .	231
2.	Buchhypothek . . . . .	232
§ 6	Pfändung . . . . .	232
I.	Allgemeines . . . . .	232
II.	Pfändung der Briefhypothek (grundbuchrechtliche Besonderheiten) . . . . .	234
1.	Besonderheiten des Pfändungsbeschlusses . . . . .	234
2.	Besonderheiten der Briefübergabe . . . . .	238
III.	Pfändung der Buchhypothek . . . . .	240
IV.	Überweisung der Hypothek . . . . .	240
§ 7	Erlöschen . . . . .	241
I.	Rechtsgeschäftliche Aufhebung . . . . .	241
II.	Verzicht . . . . .	243
III.	Mithaftentlassung . . . . .	244
IV.	Erlöschen kraft Gesetzes . . . . .	246
§ 8	Übersicht über verschiedene Hypothekenbegriffe und ihre Besonderheiten . . . . .	247
§ 9	Zur Wiederholung . . . . .	248
§ 10	Zusammenfassung (10. Kapitel) . . . . .	251
 <b>11. Kapitel: Zwangssicherungshypothek</b>		
§ 1	Allgemeines . . . . .	255
§ 2	Prüfungspflichten des Grundbuchamtes – Besonderheiten – . . . . .	257
I.	Allgemeines . . . . .	257
II.	Zwangsvollstreckungsvoraussetzungen (Besonderheiten) . . . . .	259
1.	Antrag . . . . .	259
2.	Parteienidentität . . . . .	261
3.	Vollstreckungsklausel . . . . .	262
4.	Nachweis der Sicherheitsleistung . . . . .	263
5.	Mindestbetrag . . . . .	265
6.	Forderungsaufteilung . . . . .	266

III. Zwangssicherungshypothek und Eigentümergrundschild . . . . .	267
§ 3 Zur Wiederholung . . . . .	269
§ 4 Zusammenfassung (11. Kapitel) . . . . .	270
<b>12. Kapitel: Grundschild</b>	
§ 1 Allgemeines . . . . .	273
§ 2 Inhalt . . . . .	276
§ 3 Belastungsgegenstand . . . . .	277
§ 4 Berechtigter . . . . .	277
§ 5 Übertragung . . . . .	277
I. Übertragung der Briefgrundschild . . . . .	277
II. Übertragung der Buchgrundschild . . . . .	278
§ 6 Pfändung . . . . .	278
§ 7 Erlöschen . . . . .	279
I. Rechtsgeschäftliche Aufhebung . . . . .	279
II. Erlöschen kraft Gesetzes . . . . .	280
§ 8 Eigentümergrundschild . . . . .	280
I. Allgemeines . . . . .	280
II. Verdeckte Eigentümergrundschild . . . . .	281
III. Grundbuchrechtliche Besonderheiten . . . . .	282
§ 9 Zur Wiederholung . . . . .	286
§ 10 Zusammenfassung (12. Kapitel) . . . . .	288
<b>13. Kapitel: Eigentumsvormerkung</b>	
§ 1 Allgemeines . . . . .	291
§ 2 Inhalt . . . . .	293
§ 3 Belastungsgegenstand . . . . .	297
§ 4 Berechtigter . . . . .	298
§ 5 Übertragung . . . . .	300
§ 6 Erlöschen . . . . .	302
§ 7 Zur Wiederholung . . . . .	306
§ 8 Zusammenfassung (13. Kapitel) . . . . .	307
<b>14. Kapitel: Löschungsvormerkung</b>	
§ 1 Allgemeines . . . . .	309
§ 2 Grundbuchrechtliche Besonderheiten . . . . .	312

§ 3	Zur Wiederholung . . . . .	314
§ 4	Zusammenfassung (14. Kapitel) . . . . .	315

### **15. Kapitel: Gesetzlicher Lösungsanspruch**

§ 1	Allgemeines . . . . .	317
§ 2	Gesetzlicher Lösungsanspruch beim Rangrücktritt . . . . .	322
§ 3	Gesetzlicher Lösungsanspruch gem. § 1179b BGB . . . . .	323
§ 4	Ausschluss des gesetzlichen Lösungsanspruchs . . . . .	324
§ 5	Zur Wiederholung . . . . .	326
§ 6	Zusammenfassung (15. Kapitel) . . . . .	327

### **16. Kapitel: Rangänderung**

§ 1	Allgemeines . . . . .	329
§ 2	Materiellrechtliche Besonderheiten . . . . .	331
	I. Wirksamkeitsvoraussetzungen . . . . .	331
	II. Die Position des Zwischenberechtigten . . . . .	332
	1. Bedeutung des § 880 Abs. 5 BGB . . . . .	332
	2. Bedeutung des § 880 Abs. 4 BGB . . . . .	333
	III. Rangänderung unter Teilrechten . . . . .	335
§ 3	Prüfungspflichten des Grundbuchamtes . . . . .	336
§ 4	Zur Wiederholung . . . . .	338
§ 5	Zusammenfassung (16. Kapitel) . . . . .	338

### **17. Kapitel: Rangvorbehalt**

§ 1	Allgemeines . . . . .	341
§ 2	Inhalt . . . . .	344
§ 3	Ausnutzung . . . . .	346
§ 4	Wirkungen . . . . .	347
§ 5	Erlöschen . . . . .	349
§ 6	Zur Wiederholung . . . . .	350
§ 7	Zusammenfassung (17. Kapitel) . . . . .	351

### **18. Kapitel: Verfügungsbeschränkungen**

§ 1	Allgemeines . . . . .	353
	I. Bedeutung . . . . .	353
	II. Prüfungspflichten des Grundbuchamtes . . . . .	355

---

§ 2	Arten von Verfügungsbeschränkungen . . . . .	356
I.	Insolvenzeröffnung . . . . .	356
II.	Nachlassverwaltung . . . . .	360
III.	Testamentsvollstreckung . . . . .	361
IV.	Nacherbfolge . . . . .	364
V.	Erbanteilsverpfändung . . . . .	366
VI.	Verfügungsbeschränkung im Rahmen von Erbanteilskauf und -übertragung . . . . .	368
§ 3	Zur Wiederholung . . . . .	369
§ 4	Zusammenfassung (18. Kapitel) . . . . .	371
 <b>Anhang: Muster-Grundbuch . . . . .</b>		<b>373</b>
 <b>Stichwortverzeichnis . . . . .</b>		<b>381</b>