

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 des Grundbuchrechts	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 S. 1, II S. 1 BGB.....	21
aa) Einwirkungen i.S.v. § 906 I S. 1 BGB.....	22
bb) Intensität der Immission	23
cc) Ausgeschlossene Duldungspflicht.....	29
c) Ausgleichsansprüche aus dem Immissionsrecht.....	29
aa) Ausgleichsanspruch nach § 906 II S. 2 BGB	29
bb) Ausgleichsanspruch bei einem sog. faktischem Duldungszwang.....	31
d) Überhang, § 910 BGB	33
e) Der zu duldsende Überbau.....	34
aa) Duldungspflicht nach § 912 I BGB	35
bb) Entschädigung durch Überbaurente, §§ 912 II, 913 f. BGB.....	35
cc) Eigentumslage am Überbau	36
dd) Sonderproblem: Verschuldenszurechnung bei § 912 I BGB	37
f) Der Notweg, §§ 917 f. BGB	38
g) Sonstiges Nachbarschaftsrecht des BGB.....	39
2. Begrenzung durch privatrechtliches Nachbarrecht der Länder.....	39
3. Begrenzung durch § 905 S. 2 BGB.....	40
4. Begrenzung durch Notstand, §§ 904, 228 BGB	40
5. Begrenzung durch Schikaneverbot, § 226 BGB.....	42
III. Rechtsgeschäftlich-dingliche Begrenzungen	42

§ 4 Rechtsänderungen an Grundstücken	43
A. Begründung und Übertragung von Grundstücksrechten, § 873 I BGB	43
I. Anwendungsbereich des § 873 BGB	43
II. Allgemeine Tatbestandsvoraussetzungen des § 873 BGB.....	44
1. Die Einigung	45
2. Die Eintragung.....	48
3. Berechtigung und Verfügungsbefugnis	50
B. Aufhebung von Grundstücksrechten, § 875 BGB.....	52
C. Inhaltsänderung von Grundstücksrechten, § 877 BGB.....	53
 § 5 Die Übereignung von Grundstücken	 55
A. Auflassung, § 925 BGB.....	55
I. Form der Auflassung, § 925 I BGB	56
1. Zuständige Stelle.....	56
2. Gleichzeitige Anwesenheit	56
3. Kein Schriftform- und Beurkundungserfordernis	58
II. Zulässiger Inhalt der Auflassung nach § 925 II BGB	59
III. Abschließender Beispielsfall zur Auflassung	60
B. Umfang der Übereignung, § 926 BGB.....	61
C. Berechtigung und Verfügungsbefugnis	61
I. Überwindung fehlender Berechtigung oder fehlender Verfügungsbefugnis über § 185 BGB	62
II. Der Erwerb vom Nichtverfügungsbefugten, § 878 BGB	63
1. Normzweck des § 878 BGB	64
2. Tatbestandsvoraussetzungen	64
3. Sachlicher Anwendungsbereich des § 878 BGB.....	65
4. Persönlicher Anwendungsbereich des § 878 BGB	66
5. Abschließender Beispielsfall zu § 878 BGB	67
 § 6 Der Erwerb vom Nichtberechtigten	 68
A. Grundlagen des gutgläubigen Erwerbs nach §§ 891 ff. BGB	68
B. Schutzbereich der §§ 892 f. BGB	69

C. Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs gem. §§ 892 f. BGB	71
I. Rechtsgeschäft i.S.e. Verkehrsgeschäfts	71
II. Unrichtigkeit des Grundbuchs.....	73
III. Redlichkeit des Erwerbers	74
1. Keine Kenntnis der Unrichtigkeit	74
2. Maßgeblicher Zeitpunkt der Gutgläubigkeit.....	76
3. Kein Widerspruch gegen die Unrichtigkeit	77
D. Wirkungen des § 892 BGB	78
E. Gutgläubiger Erwerb gem. §§ 892 f. BGB und Erbschein.....	79
F. Gutglaubenschutz gem. § 899a BGB.....	81
 § 7 Die Vormerkung.....	82
A. Allgemeines zur Vormerkung	82
I. Regelungszweck.....	82
II. Rechtsnatur der Vormerkung.....	83
III. Erscheinungsformen	83
IV. Verhältnis Vormerkung – Widerspruch.....	84
B. Entstehung der Vormerkung	84
I. Vormerkungsfähige Ansprüche, § 883 I BGB	85
1. Schuldrechtliche Ansprüche, § 883 I S. 1 BGB.....	85
2. Künftiger oder bedingter Anspruch, § 883 I S. 2 BGB.....	85
a) Künftiger Anspruch	85
b) Bedingter Anspruch	86
II. Bewilligung/einstweilige Verfügung, § 885 BGB	87
III. Eintragung, §§ 883 I, 885 BGB	87
IV. Bewilligungsberechtigung.....	87
V. Gutgläubiger Ersterwerb nach §§ 892, 893 BGB	88
VI. Rechtsfolgen des gutgläubigen Ersterwerbs nach §§ 892, 893 2.Alt. BGB	88
C. Wirkung der Vormerkung.....	89
I. Sicherungswirkung.....	89
1. Relative Verfügungsbeschränkung, § 883 II BGB.....	89
a) Rechtsfolge des § 883 II BGB	89
b) Tatbestandsvoraussetzungen des § 883 II BGB	91
2. Zustimmung des Erwerbers, § 888 I BGB.....	93

II. Rangwirkung	94
III. Vollwirkung	94
D. Verhältnis Vormerkungsberechtigter – Dritterwerber	94
E. Übertragung der Vormerkung	95
I. Übertragung	95
II. Gutgläubiger Zweiterwerb	96
1. Der gesicherte Anspruch besteht nicht	96
2. Die Vormerkung ist nicht entstanden	97
F. Erlöschen der Vormerkung	98
G. Einzelprobleme	98
 § 8 Das dingliche Vorkaufsrecht	 99
A. Überblick	99
B. Entstehung des dinglichen Vorkaufsrechts	100
C. Verfügungen über das Vorkaufsrecht und sein Erlöschen	101
I. Übertragung	101
II. Erlöschen	101
D. Ausübung des Vorkaufsrechts	102
I. Vorkaufsfall	102
II. Wirksame Ausübung des Vorkaufsrechts	102
III. Wirkung	102
E. Schutz des Vorkaufsberechtigten	103
I. Vormerkungswirkung	103
II. Herausgabeanspruch	103
III. §§ 987 ff. BGB	103
 § 9 Anwartschaftsrechte an Grundstücken	 105
A. Anwartschaft und Anwartschaftsrecht	105
B. Anwartschaftsrecht des Grundstückserwerbers	105

C. Übertragung des Anwartschaftsrechts.....	106
D. Aufhebung des Anwartschaftsrechts	107
§ 10 Grundpfandrechte	108
A. Allgemeines	108
B. Unterschiede zwischen Hypothek und Grundschuld.....	109
§ 11 Die Hypothek	110
A. Allgemeines	110
I. Rechtsnatur.....	110
II. Die Akzessorietät der Hypothek.....	110
III. Arten der Hypothek	111
IV. Überblick über die einzelnen Rechtsverhältnisse bei der Hypothek.....	113
B. Die Entstehungsvoraussetzungen für eine Hypothek.....	113
I. Dingliche Einigung	114
II. Eintragung.....	116
III. Briefübergabe oder Ausschluss der Brieferteilung.....	117
1. Briefhypothek	118
2. Buchhypothek.....	119
3. Eintragung der falschen Hypothekenform	119
IV. Berechtigung und Verfügungsbefugnis des Bestellers bzw. gutgläubiger Erwerb	120
V. Die Forderung.....	122
1. Sicherungsfähige Forderungen	122
2. Konsequenz der Nichtvalutierung, § 1163 I S. 1 BGB	122
3. Niedrige Forderung.....	124
C. Forderungs- und grundpfandrechtsbezogene Einwendungen und Einreden.....	125
I. Einwendungen/Einreden des persönlichen Schuldners.....	126
II. Einwendungen/Einreden des Grundstückseigentümers (= Sicherungsgeber).....	127
1. Pfandrechtsbezogene Einwendungen/Einreden	127
2. Forderungsbezogene Einwendungen/Einreden	127

D. Die Übertragung der Hypothek.....	128
I. Die Übertragung der hypothekarisch gesicherten Forderung	128
II. Schutz des Erwerbers nach der Abtretung	129
E. Der gutgläubige Zweiterwerb der Hypothek.....	130
I. Mangel in der Hypothek	130
II. Mangel der Forderung	132
III. Mangel sowohl in der Forderung als auch in der Hypothek.....	133
IV. Besonderheiten bei der Briefhypothek	134
V. Sonderproblem: Verbot der ungerechtfertigten Doppelbelastung – ausnahmsweise doch gutgläubiger Erwerb einer Forderung?.....	136
F. Zahlung und Regress (= Rückgriff)	136
I. Zahlung des persönlichen Schuldners	137
II. Zahlung des Eigentümers	137
III. Zahlung eines Ablösungsberechtigten.....	138
G. Der Untergang der Hypothek.....	138
H. Der sachliche Umfang der Hypothekenhaftung.....	139
I. Der Haftungsverband der Hypothek	139
II. Enthaftungstatbestände	139
I. Löschungsanspruch aus § 1179a BGB	140
§ 12 Die Grundschuld	142
A. Einführung.....	142
B. Entstehung der Grundschuld	143
C. Gutgläubiger Ersterwerb der Grundschuld.....	145
D. Der Sicherungsvertrag bei der Sicherungsgrundschuld	146
E. Die Übertragung der Grundschuld (sog. „Zweiterwerb“).....	148
I. Die Übertragung von Grundschuld und Forderung	148
II. Die isolierte Übertragung von Grundschuld oder Forderung	149

F. Gutgläubiger Erwerb bei der Übertragung (sog. gutgläubiger „Zweiterwerb“)	150
G. Einwendungen/Einreden.....	151
I. Einwendungen/Einreden des persönlichen Schuldners gegen die Forderung	151
II. Grundschuldbezogene Einwendungen/Einreden des Eigentümers gegen die Grundschuld	152
III. Forderungsbezogene Einwendungen/Einreden des Eigentümers gegen die Grundschuld.....	153
H. Zahlung und Regress (= Rückgriff).....	154
I. Rechtsfolgen bei Personenidentität	154
1. Zahlung auf die Forderung	154
2. Zahlung auf die Grundschuld	155
II. Rechtsfolge bei Personenverschiedenheit von persönlichem Schuldner und Grundstückseigentümer	155
1. Persönlicher Schuldner ist im Innenverhältnis gegenüber Grundstückseigentümer verpflichtet (Regelfall)	156
a) Zahlung des persönlichen Schuldners.....	156
b) Zahlung des Grundstückseigentümers	156
2. Grundstückseigentümer ist im Innenverhältnis gegenüber persönlichem Schuldner verpflichtet (Sonderfall).....	156
a) Zahlung des persönlichen Schuldners.....	156
b) Zahlung des Grundstückseigentümers	157
III. Zahlung eines Ablösungsberechtigten.....	157
IV. Worauf wird gezahlt?	157