

# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort .....</b>	<b>V</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>XIII</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>XVII</b>
<b>Kapitel 1. Grundlagen des Immobiliarsachenrechts .....</b>	<b>1</b>
A. Grundbegriffe .....	1
I. Grundstück und Grundstücksrechte .....	1
II. Beschränkte dingliche Grundstücksrechte .....	1
III. Miteigentum und Gesamthandseigentum .....	4
IV. Wohnungseigentum .....	5
B. Verfügungen über Grundstücksrechte .....	5
I. Grundtatbestand des § 873 BGB .....	5
II. Aufhebung (§ 875 BGB) .....	7
III. Inhaltsänderung (§ 877 BGB) .....	7
C. Grundprinzipien des (Immobiliar-)Sachenrechts .....	8
<b>Kapitel 2. Eigentumserwerb vom Berechtigten .....</b>	<b>11</b>
A. Übereignung nach §§ 873 Abs. 1 Var. 1, 925 BGB .....	11
I. Allgemeine Grundsätze .....	11
II. Formerfordernis (§ 925 Abs. 1 BGB) .....	13
III. Bedingungsfeindlichkeit (§ 925 Abs. 2 BGB) .....	13
IV. Widerruflichkeit der Einigung (§ 873 Abs. 2 BGB) .....	14
B. Eintragung .....	14
C. Berechtigung .....	15
D. Exkurs: Grundzüge des Grundbuchverfahrens .....	17
I. Einführung .....	17
II. Aufbau des Grundbuchs .....	17
III. Eintragungsvoraussetzungen .....	18
1. Rechtsändernde Eintragung .....	18
a) Antrag .....	18
b) Bewilligung .....	18
c) Formanforderungen .....	19
d) Voreintragung .....	20
2. Berichtigende Eintragung .....	20
IV. Verhältnis materielles und formelles Grundstücksrecht .....	21

E. Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers .....	22
I. Problemstellung .....	22
II. Entstehungsvoraussetzungen .....	23
III. Übertragung und Belastung des Anwartschaftsrechts .....	24
<b>Kapitel 3. Gutgläubiger Erwerb vom Nichtberechtigten .....</b>	<b>27</b>
A. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs .....	27
B. Gutgläubiger Erwerb von Grundstückseigentum .....	27
I. Überblick .....	28
II. Auflassung und Eintragung .....	29
III. Nichtberechtigter im Grundbuch eingetragen .....	30
IV. Kein Ausschluss gutgläubigen Erwerbs .....	31
1. Keine positive Kenntnis .....	31
2. Kein Widerspruch .....	33
3. Exkurs: Voraussetzungen für den Erlass eines Widerspruchs .....	34
a) Anspruch gem. § 894 BGB .....	34
b) Bewilligung des Widerspruchs oder einstweilige Verfügung .....	35
c) Eintragung im Grundbuch .....	36
C. Gutgläubig lastenfreier Grundstückserwerb .....	36
D. Verfügungsbeschränkungen .....	36
E. Gutgläubiger Erwerb sonstiger Grundstücksrechte .....	37
F. Öffentlicher Glaube und BGB-Gesellschaft (§ 899a BGB) .....	39
<b>Kapitel 4. Grundbuchberichtigungsanspruch .....</b>	<b>43</b>
A. Sinn und Zweck .....	43
B. Tatbestand des § 894 BGB .....	44
I. Unrichtigkeit des Grundbuchs .....	44
II. Berechtigter und Verpflichteter .....	46
C. Rechtsfolge .....	47
D. Weitere Ansprüche bei Unrichtigkeit des Grundbuchs .....	47
<b>Kapitel 5. Vormerkung .....</b>	<b>51</b>
A. Zweck der Vormerkung .....	51
B. Voraussetzungen der Vormerkung .....	52
I. Sicherung eines vormerkungsfähigen Anspruchs (§ 883 Abs. 1 BGB) .....	53
1. Sicherung eines schuldrechtlichen Anspruchs auf dingliche Rechtsänderung an einem Grundstück .....	54
2. Sicherung eines künftigen/bedingten Anspruchs .....	54
II. Bewilligung der Vormerkung .....	56
1. Durch den Betroffenen (§ 885 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB) .....	56

2. Ersetzung durch einstweilige Verfügung (§ 885 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB).....	57
III. Eintragung in das Grundbuch.....	57
C. Akzessorietät der Vormerkung .....	57
D. Wirkungen der Vormerkung.....	58
I. Sicherungswirkung gem. § 883 Abs. 2 BGB.....	58
II. Rangwirkung gem. § 883 Abs. 3 BGB .....	60
III. Einwendungen und Einreden des „Dritten“.....	61
E. Gutgläubiger Erwerb einer Vormerkung .....	62
I. Gutgläubiger Ersterwerb.....	62
II. Gutgläubiger Zweiterwerb.....	66
<b>Kapitel 6. Das dingliche Vorkaufsrecht .....</b>	<b>69</b>
A. Funktion und Abgrenzung zum schuldrechtlichen Vorkaufsrecht .....	69
B. Entstehung des dinglichen Vorkaufsrechts .....	71
C. Wirkungen.....	72
<b>Kapitel 7. Rang von Grundstücksrechten .....</b>	<b>75</b>
A. Einführung .....	75
B. Auswirkung des Rangs auf die Zwangsvollstreckung .....	75
C. Rangbestimmung.....	76
D. Rangänderung (§ 880 BGB).....	79
<b>Kapitel 8. Grundpfandrechte .....</b>	<b>81</b>
A. Einführung .....	81
I. Grundpfandrechte als Kreditsicherheiten.....	81
II. Arten von Grundpfandrechten .....	82
B. Hypothek .....	83
I. Grundlagen .....	83
1. Akzessorietät zwischen Hypothek und Forderung.....	83
2. Rechtsverhältnisse zwischen den Beteiligten.....	84
II. Erwerb einer Hypothek vom Berechtigten.....	86
1. Ersterwerb einer Hypothek vom Berechtigten .....	86
a) Entstehungsvoraussetzungen .....	86
b) Exkurs: Die Eigentümergrundschuld .....	89
2. Zweiterwerb einer Hypothek vom Berechtigten .....	90
III. Erwerb einer Hypothek vom Nichtberechtigten.....	93
1. Gutgläubiger Ersterwerb einer Hypothek .....	93
2. Gutgläubiger Zweiterwerb.....	94
a) Mangel des dinglichen Rechts .....	95
b) Mangel der Forderung.....	97
c) Mangel des dinglichen Rechts und der Forderung ....	100

d) Sonderfälle bei Kettenabtretungen .....	101
3. Exkurs: Bedeutung des Hypothekenbriefs .....	104
IV. Anspruch des Hypothekengläubigers auf Duldung der Zwangsvollstreckung gem. § 1147 BGB und Gegenrechte des Grundstückseigentümers .....	105
1. Anspruchsart und Anspruchsvoraussetzungen.....	105
2. Die Verwertung des Grundstücks in der Zwangsvollstreckung .....	106
a) Der Haftungsverband .....	106
b) Die Enthaftung .....	108
c) Sonderfall: Das Anwartschaftsrecht im Haftungsverband .....	109
3. Einreden des Anspruchsgegners .....	110
a) Einreden aus dem Hypothekenverhältnis .....	111
b) Forderungsbezogene Einreden .....	112
c) Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechthaltung .....	114
V. Zahlungen an den Gläubiger .....	115
1. Persönlicher Schuldner zahlt.....	115
2. Eigentümer, der nicht zugleich Schuldner ist, zahlt .....	116
VI. Erlöschen der Hypothek, insbesondere Löschungsansprüche Dritter .....	117
1. Ausgangslage.....	117
2. Löschungsansprüche.....	117
VII. Sonderformen der Hypothek .....	119
1. Gesamthypothek .....	119
2. Sicherungshypothek.....	119
3. Höchstbetragshypothek.....	121
C. Grundschuld .....	122
I. Grundlagen .....	122
1. Unterschiede zwischen Hypothek und Grundschuld .....	122
2. Arten von Grundschulden (Überblick) .....	123
3. Die Sicherunggrundschuld.....	124
a) Treuhänderischer Charakter .....	124
b) Sicherungsvertrag.....	125
II. Erwerb der Grundschuld .....	129
1. Erst- und Zweiterwerb vom Berechtigten .....	129
2. Erst- und Zweiterwerb vom Nichtberechtigten .....	132
III. Anspruch des Grundschuldgläubigers auf Duldung der Zwangsvollstreckung gem. §§ 1192 Abs. 1, 1147 BGB ...	134
1. Anspruchsvoraussetzungen.....	134
2. Einreden des Anspruchsgegners .....	135

IV. Zahlungen an den Gläubiger.....	139
1. Der persönliche Schuldner zahlt .....	140
2. Der Nureigentümer zahlt .....	140
3. Der Eigentümerschuldner zahlt.....	141
4. Zusammenfassung .....	141
<b>Kapitel 9. Dingliche Nutzungsrechte.....</b>	<b>143</b>
A. Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB).....	143
B. Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff. BGB).....	144
C. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff. BGB)....	144
D. Reallast (§§ 1105 ff. BGB).....	145
E. Erbbaurecht (§§ 1 ff. ErbbauRG).....	145
<b>Kapitel 10. Abwehr von Eigentumsbeeinträchtigungen.....</b>	<b>147</b>
A. Systematik .....	147
B. Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch (§ 1004 BGB).....	148
I. Grundlagen .....	148
II. Voraussetzungen.....	148
1. Eigentumsbeeinträchtigung.....	149
2. Störer .....	149
3. Duldungspflicht (§ 1004 Abs. 2 BGB) .....	150
4. Rechtsfolgen .....	151
C. Exkurs: Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch (§ 906 Abs. 2 S. 2 BGB).....	152
<b>Anhang: Auszug aus Mustergrundbuch.....</b>	<b>153</b>
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>159</b>