

§ 1 Vorbemerkungen	1
A) Gegenstand des Grundstücksrechts.....	1
B) Grundstück, Flurstück, Grundstücksrechte	1
I. Grundstück.....	1
1. Grundstück im Rechtssinne.....	1
2. Grundstück im wirtschaftlichen Sinne.....	1
II. Flurstück.....	1
III. Grundstücksrechte	2
C) Sachenrechtliche Grundsätze	2
D) Das Grundbuch.....	3
I. Eintragungen im Grundbuch	3
II. Eintragungsfähige Rechte.....	3
III. Eintragungsvoraussetzungen.....	4
IV. Aufbau und Inhalt des Grundbuchs.....	5
§ 2 Inhalt und Grenzen des Grundeigentums.....	6
A) Befugnisse des Eigentümers	6
B) Grenzen der Eigentümerbefugnisse.....	6
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

§ 3 Sonderformen des Grundstückseigentums	29
A) Mehrheit von Berechtigten	29
I. Gesamthandseigentum	29
II. Miteigentum nach Bruchteilen	29
B) Land- und forstwirtschaftliches Grundeigentum	29
C) Die „Wohnung“	30
D) Unternehmenseigentum?	31
§ 4 Rechtsänderungen an Grundstücken	32
A) Begründung und Übertragung von Grundstücksrechten, § 873 I BGB	32
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) Aufhebung von Grundstücksrechten, § 875 BGB	38
C) Inhaltsänderung von Grundstücksrechten, § 877 BGB	39
§ 5 Die Übereignung von Grundstücken	40
A) Die Auflassung	40
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) Umfang der Übereignung, § 926 BGB	43
C) Behördliche Genehmigungen	43
D) Berechtigung und Verfügungsbefugnis des Veräußerers	44
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
§ 6 Der Erwerb vom Nichtberechtigten	50
A) Grundlagen des Erwerbs vom Nichtberechtigten nach den §§ 891 ff. BGB	50
B) Schutzbereich der §§ 892 f. BGB	51
C) Geschützte Erwerbsvorgänge	52

I. Rechtsgeschäftlicher Erwerb von Grundstücksrechten.....	52
II. Erwerb durch Verkehrsgeschäft.....	53
III. § 899a BGB	55
D) Redlichkeit des Erwerbers.....	57
I. Keine Kenntnis der Unrichtigkeit.....	57
II. Maßgeblicher Zeitpunkt der Gutgläubigkeit.....	59
III. Kein Widerspruch gegen die Unrichtigkeit	61
E) Wirkungen des § 892 BGB.....	62
F) Grundbuchberichtigungsanspruch gem. § 894 BGB.....	63
I. Einführung.....	63
II. Voraussetzungen	63
1. Unrichtigkeit	63
2. Gläubiger.....	64
3. Schuldner.....	64
III. Inhalt der Zustimmung.....	65
IV. Konkurrierende Ansprüche.....	65
V. Prozessuales	65
§ 7 Die Vormerkung.....	67
A) Allgemeines zur Vormerkung	67
I. Regelungszweck.....	67
II. Rechtsnatur der Vormerkung.....	68
III. Erscheinungsformen.....	68
IV. Verhältnis Vormerkung – Widerspruch	69
B) Entstehung der Vormerkung	69
I. Vormerkungsfähige Ansprüche, § 883 I BGB.....	69
1. Schuldrechtlicher Anspruch, § 883 I S. 1 BGB.....	69
2. Künftiger und bedingter Anspruch, § 883 I S. 2 BGB	70
a) Künftiger Anspruch	71
b) Bedingter Anspruch	72
c) Erwerbsaussichten	75
II. Bewilligung/einstweilige Verfügung, § 885 BGB.....	75
III. Eintragung, §§ 883 I, 885 BGB	76
IV. Bewilligungsberechtigung.....	77
V. Gutgläubiger Ersterwerb nach §§ 892, 893 BGB.....	78
VI. Rechtsfolgen des gutgläubigen Ersterwerbs nach §§ 892, 893 Alt. 2 BGB.....	78
C) Wirkung der Vormerkung.....	80
I. Sicherungswirkung.....	80
1. Relative Verfügungsbeschränkung.....	80

2. Vormerkungswidrige Verfügung	81
3. Zustimmung des Erwerbers, § 888 I BGB	82
II. Rangwirkung	83
III. Vollwirkung	84
IV. Verhältnis Vormerkungsberechtigter - Dritterwerber	85
D) Übertragung der Vormerkung	87
I. Übertragung	87
II. Gutgläubiger Erwerb der Vormerkung bei der Übertragung (gutgläubiger „Zweiterwerb“)	88
1. Der gesicherte Anspruch besteht nicht	88
2. Sonstige Entstehungshindernisse	88
E) Erlöschen der Vormerkung	90
F) Einzelprobleme	90
§ 8 Das dingliche Vorkaufsrecht	91
A) Übersicht	91
B) Entstehung des dinglichen Vorkaufsrechts	93
C) Verfügungen über das Vorkaufsrecht und sein Erlöschen	94
I. Übertragung und Belastung	94
II. Erlöschen	95
D) Ausübung des Vorkaufsrechts	95
I. Vorkaufsfall	95
II. Wirksame Ausübung	96
III. Wirkung	97
E) Schutz des Vorkaufsberechtigten	98
I. Vormerkungswirkung	98
II. Herausgabeanspruch	98
III. §§ 987 ff. BGB	99
§ 9 Anwartschaftsrechte an Grundstücken	100
A) Anwartschaft und Anwartschaftsrecht	100
B) Anwartschaftsrecht des Grundstückerwerbers	100
I. Auflassung und Auflassungsvormerkung	101
II. Auflassung und Eintragungsantrag des Erwerbers, § 17 GBO	101
III. Bloße Auflassung	102
C) Verfügungen über das Anwartschaftsrecht	102
I. Übertragung	102
II. Verpfändung	103

III. Pfändung des Anwartschaftsrechts	103
IV. Aufhebung des Anwartschaftsrechts	103
§ 10 Grundpfandrechte - Einleitung	105
§ 11 Die Hypothek	107
A) Allgemeines	107
I. Rechtsnatur der Hypothek	107
II. Der Grundsatz der Akzessorietät	107
III. Arten der Hypothek	108
B) Die Entstehung der Hypothek	109
I. Dingliche Einigung	109
II. Eintragung	110
III. Briefübergabe oder Ausschluss der Brieferteilung	110
1. Briefhypothek	110
2. Buchhypothek	111
3. Eintragung der falschen Hypothekenform	111
IV. Berechtigung des Sicherungsgebers bzw. gutgläubiger Erwerb	112
V. Die Forderung	113
1. Sicherungsfähige Forderungen	113
2. Folgen der Nichtvalutierung, § 1163 I S. 1 BGB	113
3. Nichtige Forderung	115
C) Einwendungen und Einreden	116
I. Einwendungen/Einreden des persönlichen Schuldners	116
II. Einwendungen/Einreden des Eigentümers	116
1. Pfandrechtsbezogene Einwendungen/Einreden	116
2. Forderungsbezogene Einwendungen/Einreden	117
D) Die Übertragung der Hypothek	118
I. Übertragung der Forderung	118
II. Schutz des Erwerbers nach der Abtretung	119
E) Gutgläubiger Erwerb bei der Übertragung, sog. gutgläubiger „Zweiterwerb“	120
I. Mangel in der Hypothek	120
II. Mangel in der Forderung	121
III. Mangel sowohl in der Forderung als auch in der Hypothek	124
IV. Besonderheiten bei der Briefhypothek	125
V. Gutgläubiger Erwerb einer Forderung	127
VI. Schema zu den Einreden bei der Hypothek vor und nach der Abtretung	129

F) Zahlung und Regress	130
I. Zahlung des persönlichen Schuldners.....	130
II. Zahlung des Eigentümers	131
III. Zahlung eines Ablösungsberechtigten	132
G) Untergang der Hypothek.....	133
H) Der sachliche Umfang der Hypothekenhaftung	134
I. Allgemeines.....	134
II. Der Haftungsverband der Hypothek	134
III. Enthafungstatbestände.....	136
I) Lösungsanspruch aus § 1179a BGB	136
§ 12 Die Grundschild.....	140
A) Allgemeines.....	140
B) Entstehung der Grundschild.....	141
I. Entstehungsvoraussetzungen.....	141
1. Isolierte Grundschild	142
2. Eigentümergrundschild	142
3. Sicherungsgrundschild	142
II. Übungsfall	143
C) Der Sicherungsvertrag bei der Sicherungsgrundschild	144
D) Einwendungen/Einreden.....	147
I. Einreden des Schuldners gegen die Forderung	148
II. Grundschildbezogene Einreden des Eigentümers aus der Sicherungsabrede	148
III. Einreden des Eigentümers gegen die Grundschild, wenn Schuldner Einrede gegen die Forderung hat.....	148
IV. Durchbrechung des Schuldnerschutzes gem. § 1156 BGB.....	150
V. Schema zu den Einreden bei der Grundschild vor und nach der Abtretung	151
E) Die Übertragung der Grundschild (sog. „Zweiterwerb“)	151
I. Die Übertragung von Grundschild und Forderung	151
1. Übertragung der Forderung	151
2. Übertragung der Grundschild	152
II. Die isolierte Übertragung von Grundschild oder Forderung.....	152
F) Gutgläubiger Erwerb bei der Übertragung (sog. gutgläubiger „Zweiterwerb“)	154
I. Erwerb der Forderung	154
II. Erwerb der Grundschild	155

G) Zahlung und Regress	155
I. Rechtsfolgen bei Befriedigung des Gläubigers.....	155
1. Zahlung des persönlichen Schuldners	155
2. Zahlung des Eigentümers	157
3. Zahlung eines Ablösungsberechtigten.....	158
II. Zahlung auf Forderung oder Grundschild?.....	160
 § 13 Die Rentenschuld	161
 § 14 Der Grundstücksnießbrauch.....	162
A) Gegenstand des Nießbrauchs	162
B) Inhalt des Nießbrauchs	162
C) Begründung des Nießbrauchs	162
D) Rechte des Nießbrauchers	163
E) Pflichten des Nießbrauchers	163
F) Übertragung und Erlöschen	164
 § 15 Die Grunddienstbarkeit.....	165
A) Allgemeines.....	165
B) Bestellung.....	165
C) Inhalt	166
I. Nutzungsrechte	166
II. Anspruch auf Nutzungsunterlassung.....	167
III. Ausschluss von (Abwehr-)Rechten	168
D) Schutz der Dienstbarkeit.....	168
E) Übertragung und Erlöschen	168
 § 16 Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit	169
 § 17 Die Reallast	171
A) Rechtsnatur	171
B) Inhalt	171
C) Abgrenzung zu anderen Rechten	171
D) Bestellung.....	171

§ 18 Das Wohnungseigentum nach dem WEG	172
A) Wesen und Bedeutung.....	172
B) Begründung des Wohnungseigentums	172
C) Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers	172
D) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander.....	176
§ 19 Das Erbbaurecht	177
A) Rechtsinhalt	177
B) Bestellung des Erbbaurechts	177
C) Übertragung und Belastung des Erbbaurechts	178
D) Beendigung des Erbbaurechts	178
§ 20 Die Rangordnung von Grundstücksrechten	179
A) Allgemeines.....	179
B) Die gesetzliche Rangbestimmung	179
C) Die nachträgliche Rangänderung nach § 880 BGB.....	181
D) Der Rangvorbehalt.....	181