

# Immobiliarsachenrecht

Grundeigentum und Grundpfandrechte

Fälle und Erläuterungen  
zum Sachenrecht  
für Anfangssemester • Band II

von

Dr. Walter Gerhardt

o. Professor an der Universität Bonn

5., neubearbeitete Auflage



Verlag C. H. Beck München 2001

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	XI
Literaturverzeichnis.....	XV

## *1. Teil. Grundstücksrechte und Grundbuch*

§ 1. Grundstücksrechte und Mobiliarsachenrechte: Gemeinsamkeiten und Besonderheiten, zugleich zu Aufgabe und Inhalt des Grundbuchs.....	1
1. Gemeinsamkeit und Besonderheit gegenüber Mobiliarsachenrechten . . . .	1
2. Das Grundbuch, Aufgabe und Inhalt, zugleich Überblick über die einzelnen Grundstücksrechte.....	3
a) Das Grundbuch als Register: Zweck und Richtigkeitsgewähr. . . . .	3
b) Das Grundbuch als Register für Grundstücksrechte.....	6
c) Das Grundstück im Rechtssinn.....	8
§ 2. Anlage des Grundbuchs und Verfahrensgrundsätze.....	10
1. Grundbuchsysteme: Realfoliensystem, Personalfoliensystem.....	10
2. Einteilung des Grundbuchs.....	11
3. Das Grundbuchverfahren: Zuständigkeit und Verfahrensgrundsätze. . . .	13
a) Vorbemerkung: materielles und formelles Grundbuchrecht.....	13
b) Zuständigkeit.....	13
c) Drei tragende Verfahrensgrundsätze.....	14
d) Der besondere Nachweis im Grundbuchverfahren: § 29 GBO. . . . .	18
§ 3. Grundbuch und Rangordnung der Grundbuchrechte.....	21
1. Mehrfachbelastung und Reihenfolge.....	21
2. Rangerwerb: locus- und tempus-Prinzip.....	23
3. Rangverwechslung und einverständliche Rangänderung.....	24
4. Zum „Wesen“ des Ranges.....	26

## *2. Teil. Das Grundeigentum*

§ 4. Besonderheiten des Grundeigentums.....	31
1. Eigentumsbindung durch Nachbarrecht.....	33
a) Anwendungsbereich und Inhalt der Duldungspflicht aus § 906.....	33
b) Weitere Beispiele zu Anwendungsbereich und Grenzen des § 906 - Kupolofenfall, BGHZ 92,143.....	35
c) Duldungspflicht bei ästhetischen Beeinträchtigungen.....	37
d) Die Voraussetzungen des Ausgleichsanspruchs aus § 906 Abs. 2 S. 2 ..	39
e) Die Besonderheit des § 14 BImSchG.....	40
f) Weitere nachbarrechtliche Einschränkungen des Eigentums.....	42
§ 5. Erwerb und Verlust von Grundeigentum.....	45
1. Parallelen und Unterschiede zur rechtlichen Behandlung beweglicher Sachen.....	46
2. Der Schutz des Verkäufers.....	49
3. Der Schutz des Erwerbers.....	50
a) Auswirkungen der §§ 873 Abs. 2, 878 BGB, 17 GBO.....	51
b) Problem: Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers.....	52
4. Die Beeinträchtigung des Eigentumserwerbs durch Mängel des Kausalgeschäftes.....	54
a) Schwarzkauf und Erwerbsverbot.....	54
b) „falsa demonstratio non nocet“ bei der Grundstücksveräußerung? - Andeutungstheorie.....	56

5. Der Erwerb vom Nichtberechtigten, zugleich zum öffentlichen Glauben des Grundbuchs.....	59
a) Unrichtigkeit des Grundbuchs und Korrekturmöglichkeit.....	59
b) Die Möglichkeit gutgläubigen Erwerbs.....	61
c) Voraussetzungen und Inhalt des Gutgläubensschutzes im einzelnen ...	63
d) Überblick über die weiteren Fälle des Gutgläubensschutzes.....	66
6. Andere als rechtsgeschäftliche Erwerbsgründe (Überblick).....	67
a) Musterbeispiel: Erwerb infolge Erbganges, § 1922.....	67
b) Ersitzung.....	67
c) Erwerb kraft Hoheitsakts.....	67
7. Verlust des Grundeigentums.....	68
 3. Teil. Vormerkung und Widerspruch	
§ 6. Die Vormerkung, dargestellt an der Auflassungsvormerkung.....	71
1. Zweck und Voraussetzung, § 883 Abs. 1 S. 1.....	71
a) Voraussetzungen.....	72
(1.) Bewilligung bzw. deren Ersetzung durch einstweilige Verfügung.....	72
(2.) Eintragung.....	73
(3.) Zur Akzessorietät der Vormerkung.....	73
b) Zur Sicherungswirkung.....	74
2. Die Geltendmachung der relativen Unwirksamkeit.....	76
3. Vormerkung und Rangerhaltung.....	77
4. Vormerkung bei Heilung eines formnichtigen Grundstückskaufvertrages.....	77
5. Sicherungswirkung einer Vormerkung gegenüber Vermietung oder Verpachtung eines Grundstücks?.....	78
6. Die Übertragung einer Vormerkung, zugleich zum Umfang des Gutgläubensschutzes.....	80
7. Zum „Wesen“ der Vormerkung.....	84
§ 7. Der Widerspruch.....	85
1. Der Widerspruch als notwendige Eilmaßnahme.....	86
a) Voraussetzungen.....	86
b) Wirkung.....	87
2. Der maßgebliche Zeitpunkt.....	88
3. Das „Wesen“ des Widerspruchs.....	89
 4. Teil. Grundpfandrechte	
§ 8. Zweck, Inhalt und Voraussetzungen.....	91
1. Grundpfandrechte als dingliche Sicherungsrechte.....	91
a) Personal- und Realkredit.....	91
b) Grundpfandrechte und dingliche Haftung.....	92
c) Inhalt und Umfang der Haftung.....	93
2. Bestellung und Wirksamkeitsvoraussetzungen der Hypothek.....	95
a) Der Grundsatz des § 873.....	96
b) Die zusätzlichen Anforderungen bei einer Briefhypothek.....	96
c) Die Akzessorietät der Hypothek, zugleich zur Haftung für fremde Schuld.....	98
3. „Hypothek“ - Eigentümerhypothek - Eigentümergrundschild.....	99
a) Die nichtvalutierte Hypothek.....	99
b) Die Rechtslage nach Tilgung der gesicherten Forderung.....	102
c) Problem: Forderungsauswechslung.....	103

4. Abgrenzung: Unwirksame Hypothekenbestellung.....	104
5. Gutgläubensschutz bei der Hypothekenbestellung durch einen Buchei- gentümer.....	105
6. Geltendmachung der Hypothek.....	107
§ 9. Die Übertragung der Hypothek und Gutgläubensschutz.....	110
1. Die Übertragung einer Briefhypothek.....	110
a) § 1154 als gesetzlicher Grundtatbestand.....	110
b) Gutgläubiger Erwerb einer nicht valuierten (Brief-)Hypothek, §§ 1138, 892.....	111
c) Die besondere Bedeutung der öffentlichen Beglaubigung der Abtre- tungserklärung: § 1155.....	114
2. Die Rechtslage bei einer Buchhypothek.....	118
§ 10. Rechtsfolgen bei Befriedigung des Hypothekars.....	119
1. Die Befriedigung bei Identität von Schuldner und Eigentümer des bela- steten Grundstücks.....	119
a) Leistung durch den Schuldner.....	119
b) Leistung durch Dritte.....	121
2. Die Rechtslage bei Auseinanderfallen von Schuld und Haftung.....	122
a) Leistung durch den Grundstückseigentümer.....	122
b) Leistung durch den Schuldner.....	126
§ 11. Einwendungen und Einreden bei einer Inanspruchnahme durch den Hy- pothekar.....	127
1. Einrede aus dem persönlichen Schuldverhältnis gegenüber dem Hypo- thekar.....	128
2. Schutz des Eigentümers bei Übertragung der Hypothek.....	129
3. Die Erhaltung bestehender Einreden zugunsten des Eigentümers bei Übertragung des belasteten Grundeigentums.....	133
§ 12. Die Sicherungshypothek.....	134
1. Die Sicherungshypothek als Fall strenger Akzessorietät.....	135
a) Nichtbestehen der Forderung.....	135
b) Leistung durch den Schuldner an den falschen „Hypothekar“.....	136
2. Die Sicherungshypothek als Hypothek.....	137
3. Die Höchstbetragshypothek.....	138
§ 13. Die Grundschild, insbesondere die Sicherungsgrundschild.....	139
1. Zweck, Inhalt und Voraussetzungen.....	140
2. Die Besonderheiten der sog. „Sicherungsgrundschild“.....	142
3. Die Übertragung der Grundschild und Gutgläubensschutz.....	144
4. Rechtsfolgen bei Befriedigung des Grundschildgläubigers.....	146
a) Identität von Schuldner und Grundstückseigentümer.....	146
b) Auseinanderfallen von Schuldner und Grundstückseigentümer.....	149
5. Einwendungen und Einreden bei einer Inanspruchnahme durch den Grundschildgläubiger.....	151
a) Die Rechtsstellung des Erwerbers einer Sicherungsgrundschild.....	151
b) Die Rechtslage bei Übertragung des Grundeigentums.....	154
§ 14. Musterklausur zum Problemkreis „Grundpfandrechte“.....	155
Paragrafenregister.....	161
Stichwortverzeichnis.....	165