

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1. Überblick .....	1
2. Das Grundstück und seine Bestandteile .....	1
2.1 Bestandteile des Grundstücks .....	2
2.1.1 Wesentliche Bestandteile .....	2
Fall 1: Verkauf einer Gaststätte nach Grundstücksteilung .....	4
2.1.2 Einfache (unwesentliche) Bestandteile .....	6
2.1.3 Die Scheinbestandteile gemäß § 95 .....	6
2.2 Das Zubehör gemäß §§ 97, 98 .....	7
2.2.1 Die Zubehöreigenschaft gemäß § 97 .....	7
2.2.2 Die Zubehöreigenschaft gemäß § 98 .....	8
2.3 Die rechtliche Bedeutung des Zubehörs und der Bestandteile .....	8
<b>1. Teil: Das Grundeigentum .....</b>	<b>10</b>
<b>1. Abschnitt: Die Übertragung des Grundeigentums durch     Rechtsgeschäft .....</b>	<b>10</b>
1. Erwerb des Grundeigentums vom Berechtigten .....	10
1.1 Auflassung (§§ 873 Abs. 1, 925) .....	10
1.1.1 Bestimmtheit der Einigung .....	10
Fall 2: Übertragung eines Grundstücksteils .....	11
1.1.2 Falsa demonstratio .....	12
Fall 3: Zufahrt über das Nachbargrundstück .....	12
1.1.3 Form des § 925 .....	15
1.1.4 Die Auflassung ist gemäß § 925 Abs. 2 bedingungsfeindlich .....	15
1.1.5 Die Bindung an die Auflassung .....	15
1.2 Die Eintragung im Grundbuch .....	16
1.3 Die Berechtigung des Verfügenden .....	16
1.4 Das Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers .....	17
1.4.1 Der Auflassungsempfänger als Anwartschaftsberechtigter .....	17
1.4.2 Kettenauflassung – Übertragung des Anwartschaftsrechts oder § 185? .....	20
Fall 4: Kettenauflassung .....	20
2. Der Erwerb vom Nichtberechtigten .....	22
2.1 § 878 .....	22
Fall 5: Insolvenzerwerb .....	23
2.2 Der gutgläubige Erwerb gemäß § 892 .....	24
2.2.1 Das Rechtsgeschäft im Sinne eines Verkehrsgeschäfts .....	25
2.2.2 Die Unrichtigkeit des Grundbuchs .....	26
Fall 6: Gelöschte Grundschuld .....	26

2.2.3 Der nichtberechtigt Verfügende muss als Berechtigter legitimiert sein .....	29
Fall 7: Zu Unrecht eingetragener Erblasser .....	29
Fall 8: Veräußerung durch den nicht eingetragenen Auflassungsempfänger .....	32
2.2.4 Der Erwerber muss gutgläubig sein .....	33
Fall 9: Fehlende Bodenverkehrsgenehmigung .....	34
Fall 10: Unrichtigkeit des Grundbuchs nach Antragstellung .....	37
2.2.5 Es darf kein Widerspruch eingetragen sein .....	38
<b>2. Abschnitt: Der Übergang des Eigentums kraft Gesetzes oder kraft Hoheitsakts.....</b>	<b>41</b>
1. Der Eigentumswechsel kraft Gesetzes .....	41
2. Der Eigentumswechsel kraft Hoheitsakt .....	41
<b>2. Teil: Beschränkt dingliche Rechte .....</b>	<b>42</b>
<b>1. Abschnitt: Die Hypothek.....</b>	<b>42</b>
1. Entstehen des Anspruchs aus der Hypothek und die Durchsetzbarkeit .....	43
1.1 Der Ersterwerb der Hypothek vom Berechtigten .....	43
1.1.1 Einigung .....	44
1.1.2 Die Eintragung im Grundbuch .....	44
1.1.3 Einigsein .....	44
1.1.4 Berechtigung .....	44
1.1.5 Bestehen der zu sichernden Forderung .....	45
1.1.6 Die Briefübergabe gemäß § 1117 .....	46
1.2 Der Ersterwerb vom Nichtberechtigten .....	47
1.2.1 Erwerb einer Hypothek vom Nichtberechtigten gemäß § 878 .....	47
1.2.2 Gutgläubiger Ersterwerb der Hypothek gemäß § 892 .....	48
1.2.3 Kein Erwerb vom Nichtberechtigten, wenn die Forderung nicht besteht .....	49
1.3 Die Einreden des Eigentümers .....	49
Fall 11: Kaufpreisforderung aus einem anfechtbaren Kaufvertrag .....	50
2. Die Übertragung der Hypothek .....	51
2.1 Die Übertragung der Hypothek durch den Berechtigten gemäß §§ 398, 1154, 1153 .....	51
2.1.1 Die durch die Hypothek gesicherte Forderung kann nur in der Form des § 1154 abgetreten werden .....	51
Fall 12: Der pfiffige Hypothekar .....	52
2.1.2 Die Erfordernisse der Schriftform gemäß § 1154 Abs. 1 S. 1 .....	53
Fall 13: Vervollständigungsermächtigung .....	53
2.2 Die Übertragung der Hypothek durch den Nichtberechtigten .....	54

2.2.1 Der Übertragende ist Forderungsinhaber, aber nicht Inhaber der Hypothek .....	55
Fall 14: Abgepresste Hypothekenbestellung .....	55
2.2.2 Der Abtretende ist nicht Inhaber der Forderung .....	57
Fall 15: Die Abtretung der nicht valuierten Hypothek .....	57
2.2.3 Der Übertragende ist nicht Inhaber der Forderung und aus einem weiteren Grund auch nicht Inhaber der Hypothek .....	59
Fall 16: Doppelmangel .....	59
2.2.4 Trennung von Forderung und Hypothek entgegen § 1153 Abs. 2? .....	60
Fall 17: Gespaltene Gläubigerrechte .....	60
3. Die Rechtsfolgen der Zahlung .....	63
3.1 Schuldner und Eigentümer sind identisch .....	63
3.2 Schuldner und Eigentümer sind personenverschieden .....	64
3.2.1 Zahlung durch den Schuldner .....	64
3.2.2 Zahlung durch den Eigentümer .....	64
3.2.3 Zahlung durch einen ablösungsberechtigten Dritten .....	64
3.2.4 Zahlung durch einen Gesamtschuldner .....	65
3.2.5 Zahlung durch einen Sicherungsgeber bei einer Forderung, die durch eine Hypothek und eine Bürgschaft gesichert ist .....	65
3.3 Einwendungen und Einreden des Eigentümers gegenüber dem neuen Gläubiger .....	66
3.3.1 Einwendung des Nichtbestehens der Forderung .....	66
3.3.2 Einreden .....	67
4. Die Haftung des Eigentümers .....	67
4.1 Die in den Haftungsverband der Hypothek gelangenden Gegenstände .....	68
Fall 18: Anwartschaftsrecht im Haftungsverband .....	69
4.2 Die Enthftung der im Haftungsverband befindlichen Gegenstände ....	72
4.2.1 Die Enthftung bis zur Beschlagnahme, §§ 1121, 1122, 1123 ff. ....	72
4.2.2 Die Enthftung von der Beschlagnahme bis zur Eintragung des Versteigerungsvermerks .....	73
4.2.3 Enthftung nach Eintragung des Versteigerungsvermerks .....	73
5. Besondere Formen der Hypothek .....	74
5.1 Die Sicherungshypothek gemäß §§ 1184–1186 .....	74
5.2 Die Höchstbetragshypothek gemäß § 1190 .....	74
5.3 Die Gesamthypothek gemäß § 1132 .....	75
<b>2. Abschnitt: Die Grundsuld, §§ 1191 ff. ....</b>	<b>76</b>
1. Das Entstehen der Grundsuld .....	77
2. Der Sicherungsvertrag .....	78
2.1 Die Einrede aus dem Sicherungsvertrag bei Nichtbestehen der Forderung .....	79

Fall 19: Nicht ausgezahlt .....	79
2.2 Anwendbarkeit Verbraucherschützender Gesetze .....	81
2.3 „Weite“ Zweckerklärung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen .....	82
3. Die Übertragung der Sicherungsgrundschuld .....	83
3.1 Erwerb vom Nichtberechtigten und einredefreier Erwerb .....	84
3.1.1 Der Abtretende ist nicht Grundschuldinhaber .....	84
3.1.2 Der Abtretende ist nicht Inhaber der Forderung .....	85
Fall 20: Nicht-mehr-Valutierung .....	85
3.2 Die getrennte Abtretung von Forderung und Grundschuld .....	87
Fall 21: Getrennte Abtretung .....	88
4. Zahlungen auf Forderung und Grundschuld .....	90
4.1 Die Zahlungen durch den Eigentümer – Schuldner .....	91
4.1.1 Der zahlende Schuldner und der Eigentümer sind identisch .....	91
4.1.2 Eigentümer und Schuldner sind personenverschieden .....	91
4.2 Einer von mehreren Sicherungsgebern zahlt .....	92
Fall 22: Sicherung durch Grundschuld und Bürgschaft .....	93
4.3 Ein ablösungsberechtigter Dritter zahlt (§§ 1192 Abs. 1, 1150, 268) ....	94
5. Einreden gegen die Grundschuld .....	96
6. Die Eigentümergrundschuld .....	97
6.1 Entstehen der Eigentümergrundschuld .....	97
6.1.1 Einseitige Bestellung gemäß § 1196 .....	97
6.1.2 Entstehen kraft Gesetzes .....	97
6.2 Rechtsänderung zur Fremdgrundschuld .....	97
6.3 Besonderheiten der Eigentümergrundschuld .....	98
<b>3. Abschnitt: Dienstbarkeiten</b> .....	99
1. Entstehen der Grunddienstbarkeit .....	100
1.1 Einigung .....	101
1.2 Der Inhalt der Einigung .....	101
1.2.1 Die drei Alternativen des § 1018 .....	101
1.2.2 keine Leistungsverpflichtung .....	102
1.2.3 Vorteilsregel (§ 1019) .....	102
1.3 Die Rechtsstellung der Beteiligten .....	103
1.3.1 Gesetzliches Schuldverhältnis .....	103
1.3.2 Das Verhältnis zwischen dem schuldrechtlichen und dinglichen Rechtsgeschäft .....	103
2. Die beschränkt persönlich Dienstbarkeit, § 1090 .....	104
Fall 23: Tankstellen-Dienstbarkeit .....	105
3. Der Nießbrauch .....	106
<b>4. Abschnitt: Die Reallast</b> .....	107

<b>5. Abschnitt: Das dingliche Vorkaufsrecht</b>	107
1. Das Entstehen des dinglichen Vorkaufsrechts	108
2. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten	108
2.1 Das Entstehen des Übereignungsanspruchs	108
2.2 Verfügungen des Vorkaufsverpflichteten zugunsten eines Dritten	109
<b>6. Abschnitt: Der Rang der beschränkt dinglichen Rechte</b>	109
1. Die Bedeutung des Rangs	109
2. Die Rangbestimmung gemäß § 879	110
3. Nachträgliche Änderung	111
<b>3. Teil: Wohnungseigentum, Teileigentum, Erbbaurecht</b>	112
<b>1. Abschnitt: Wohnungseigentum und Teileigentum</b>	112
1. Der Begriff des Wohnungseigentums und des Teileigentums	112
2. Die Begründung von Wohnungseigentum	113
3. Die Übertragung von Wohnungseigentum	113
4. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	114
5. Das Dauerwohnrecht gemäß §§ 31 ff. WEG	115
<b>2. Abschnitt: Das Erbbaurecht</b>	115
<b>4. Teil: Die Vormerkung</b>	116
Fall 24: Unzuverlässiger Verkäufer	116
1. Das Entstehen der Vormerkung und die Rechte des Vormerkungsberechtigten	118
1.1 Der gesicherte Anspruch	118
1.1.1 Ansprüche auf dingliche Rechtsänderung, § 883 Abs. 1 S. 1	118
1.1.2 Künftige und bedingte Ansprüche, § 883 Abs. 1 S. 2	119
1.1.3 Identitätsgebot	121
1.2 Bewilligung oder einstweilige Verfügung	121
1.3 Die Eintragung	121
1.4 Berechtigung	122
1.5 Die Wirkung der Vormerkung	122
Fall 25: Vorteilhafte Vormerkung	122
2. Der Erwerb der Vormerkung vom Nichtberechtigten	124
2.1 § 878	124
2.2 Der Erwerb vom Nichtberechtigten gemäß § 892	124
Fall 26: Bösgläubig gewordener Käufer	124
3. Die Übertragung der Vormerkung	126
Fall 27: Gutgläubiger Zweiterwerber	126

4. Das Erlöschen der Vormerkung .....	128
Fall 28: Irrtümlich gelöschte Vormerkung .....	129
5. Die Einrichtung des Grundbuchs .....	131
6. Das Tätigwerden des Grundbuchbeamten .....	131
<b>5. Teil: Das Grundbuchrecht .....</b>	<b>131</b>
1. Die Eintragung auf Antrag .....	132
1.1 Die rechtsändernde Eintragung .....	132
1.2 Die berichtigende Eintragung .....	133
1.3 Die Eintragung eines Widerspruchs .....	133
1.4 Die Behandlung des fehlerhaften Eintragungsantrags .....	134
2. Die Eintragung von Amts wegen .....	134
2.1 Die Eintragung eines Widerspruchs gemäß § 53 Abs. 1 S. 1 GBO .....	134
2.2 Die Löschung von Amts wegen .....	135
2.2.1 Die Löschung einer inhaltlich unzulässigen Eintragung gemäß § 53 Abs. 1 S. 2 GBO .....	135
2.2.2 Die Löschung einer gegenstandslosen Eintragung nach §§ 84, 85 GBO .....	135
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>137</b>