

INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung	1
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
1. Teil: Das Grundeigentum	10
1. Abschnitt: Die Übertragung des Grundeigentums durch Rechtsgeschäft	10
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
2. Abschnitt: Der Übergang des Eigentums kraft Gesetzes oder kraft Hoheitsakts.....	41
1. Der Eigentumswechsel kraft Gesetzes	41
2. Der Eigentumswechsel kraft Hoheitsakt	41
2. Teil: Beschränkt dingliche Rechte	42
1. Abschnitt: Die Hypothek.....	42
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 valutierten 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 Enthaftung der im Haftungsverband befindlichen Gegenstände	72
4.2.1 Die Enthaftung bis zur Beschlagnahme, §§ 1121, 1122, 1123 ff.	72
4.2.2 Die Enthaftung von der Beschlagnahme bis zur Eintragung des Versteigerungsvermerks	73
4.2.3 Enthaftung 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
2. Abschnitt: Die Grundschuld, §§ 1191 ff.	76
1. Das Entstehen der Grundschuld	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
3. Abschnitt: Dienstbarkeiten	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
4. Abschnitt: Die Reallast	107

5. Abschnitt: Das dingliche Vorkaufsrecht	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
6. Abschnitt: Der Rang der beschränkt dinglichen Rechte	109
1. Die Bedeutung des Rangs	109
2. Die Rangbestimmung gemäß § 879	110
3. Nachträgliche Änderung	111
3. Teil: Wohnungseigentum, Teileigentum, Erbbaurecht	112
1. Abschnitt: Wohnungseigentum und Teileigentum	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
2. Abschnitt: Das Erbbaurecht	115
4. Teil: Die Vormerkung	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
5. Teil: Das Grundbuchrecht	131
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
Stichwortverzeichnis	137