

§ 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 dulden 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.....	58
III. Kein Widerspruch gegen die Unrichtigkeit	60
E) Wirkungen des § 892 BGB.....	61
F) Grundbuchberichtigungsanspruch gem. § 894 BGB.....	62
I. Einführung	62
II. Voraussetzungen.....	63
1. Unrichtigkeit	63
2. Gläubiger.....	63
3. Schuldner.....	64
III. Inhalt der Zustimmung.....	64
IV. Konkurrierende Ansprüche.....	64
V. Prozessuale.....	65
§ 7 Die Vormerkung.....	66
A) Allgemeines zur Vormerkung	66
I. Regelungszweck	66
II. Rechtsnatur der Vormerkung	67
III. Erscheinungsformen.....	67
IV. Verhältnis Vormerkung – Widerspruch	68
B) Entstehung der Vormerkung	68
I. Vormerkungsfähige Ansprüche, § 883 I BGB	68
1. Schuldrechtlicher Anspruch, § 883 I S. 1 BGB	68
2. Künftiger und bedingter Anspruch, § 883 I S. 2 BGB	69
a) Künftiger Anspruch.....	70
b) Bedingter Anspruch.....	71
c) Erwerbsaussichten.....	74
II. Bewilligung/einstweilige Verfügung, § 885 BGB	74
III. Eintragung, §§ 883 I, 885 BGB	75
IV. Bewilligungsberechtigung.....	76
V. Gutgläubiger Ersterwerb nach §§ 892, 893 BGB.....	77
VI. Rechtsfolgen des gutgläubigen Ersterwerbs nach §§ 892, 893 Alt. 2 BGB.....	77

C) Wirkung der Vormerkung.....	79
I. Sicherungswirkung	79
1. Relative Verfügungsbeschränkung.....	79
2. Vormerkungswidrige Verfügung	80
3. Zustimmung des Erwerbers, § 888 I BGB	81
II. Rangwirkung.....	82
III. Vollwirkung	83
IV. Verhältnis Vormerkungsberechtigter - Dritterwerber.....	84
D) Übertragung der Vormerkung	86
I. Übertragung.....	86
II. Gutgläubiger Erwerb der Vormerkung bei der Übertragung (gutgläubiger „Zweiterwerb“).....	87
1. Der gesicherte Anspruch besteht nicht.....	87
2. Sonstige Entstehungshindernisse	87
E) Erlöschen der Vormerkung.....	89
F) Einzelprobleme	89
 § 8 Das dingliche Vorkaufsrecht.....	90
A) Übersicht	90
B) Entstehung des dinglichen Vorkaufsrechts	92
C) Verfügungen über das Vorkaufsrecht und sein Erlöschen.....	93
I. Übertragung und Belastung.....	93
II. Erlöschen.....	94
D) Ausübung des Vorkaufsrechts	94
I. Vorkaufsfall	94
II. Wirksame Ausübung	95
III. Wirkung.....	96
E) Schutz des Vorkaufsberechtigten.....	96
I. Vormerkungswirkung.....	96
II. Herausgabeanspruch	97
III. §§ 987 ff. BGB	97
 § 9 Anwartschaftsrechte an Grundstücken.....	98
A) Anwartschaft und Anwartschaftsrecht	98
B) Anwartschaftsrecht des Grundstückserwerbers	98
I. Auflassung und Auflassungsvormerkung	99
II. Auflassung und Eintragungsantrag des Erwerbers, § 17 GBO	99
III. Bloße Auflassung	100

C) Verfügungen über das Anwartschaftsrecht.....	100
I. Übertragung.....	100
II. Verpfändung	101
III. Pfändung des Anwartschaftsrechts.....	101
IV. Aufhebung des Anwartschaftsrechts.....	101
 § 10 Grundpfandrechte - Einleitung	 103
 § 11 Die Hypothek.....	 105
A) Allgemeines.....	105
I. Rechtsnatur der Hypothek.....	105
II. Der Grundsatz der Akzessorietät	105
III. Arten der Hypothek.....	105
B) Die Entstehung der Hypothek	107
I. Dingliche Einigung.....	107
II. Eintragung	108
III. Briefübergabe oder Ausschluss der Brieferteilung.....	108
1. Briefhypothek	108
2. Buchhypothek	109
3. Eintragung der falschen Hypothekenform	109
IV. Berechtigung des Sicherungsgebers bzw. gutgläubiger Erwerb	110
V. Die Forderung.....	111
1. Sicherungsfähige Forderungen	111
2. Folgen der Nichtvalutierung, § 1163 I S. 1 BGB.....	111
3. Niedrige Forderung	113
C) Einwendungen und Einreden.....	114
I. Einwendungen/Einreden des persönlichen Schuldners.....	114
II. Einwendungen/Einreden des Eigentümers	114
1. Pfandrechtsbezogene Einwendungen/Einreden	114
2. Forderungsbezogene Einwendungen/Einreden	115
D) Die Übertragung der Hypothek.....	116
I. Übertragung der Forderung.....	116
II. Schutz des Erwerbers nach der Abtretung.....	117
E) Gutgläubiger Erwerb bei der Übertragung, sog. gutgläubiger „Zweiterwerb“	118
I. Mangel in der Hypothek.....	118
II. Mangel in der Forderung	119
III. Mangel sowohl in der Forderung als auch in der Hypothek.....	122
IV. Besonderheiten bei der Briefhypothek	123
V. Gutgläubiger Erwerb einer Forderung.....	125
VI. Schema zu den Einreden bei der Hypothek vor und nach der Abtretung.....	127

F) Zahlung und Regress	128
I. Zahlung des persönlichen Schuldners	128
II. Zahlung des Eigentümers.....	129
III. Zahlung eines Ablösungsberechtigten	130
G) Untergang der Hypothek.....	131
H) Der sachliche Umfang der Hypothekenhaftung	132
I. Allgemeines	132
II. Der Haftungsverband der Hypothek.....	132
III. Enthaftungstatbestände.....	134
K) Löschungsanspruch aus § 1179a BGB	134
 § 12 Die Grundschuld.....	138
A) Allgemeines.....	138
B) Entstehung der Grundschuld.....	139
I. Entstehungsvoraussetzungen	139
1. Isolierte Grundschuld	140
2. Eigentümergrundschuld	140
3. Sicherungsgrundschuld	140
II. Übungsfall.....	141
C) Der Sicherungsvertrag bei der Sicherungsgrundschuld	142
D) Einwendungen/Einreden.....	145
I. Einreden des Schuldners gegen die Forderung.....	146
II. Grundschuldbezogene Einreden des Eigentümers aus der Sicherungsabrede	146
III. Einreden des Eigentümers gegen die Grundschuld, wenn Schuldner Einrede gegen die Forderung hat.....	146
IV. Durchbrechung des Schuldnerschutzes gem. § 1156 BGB.....	148
V. Schema zu den Einreden bei der Grundschuld vor und nach der Abtretung	149
E) Die Übertragung der Grundschuld (sog. „Zweiterwerb“)	149
I. Die Übertragung von Grundschuld und Forderung	149
1. Übertragung der Forderung	149
2. Übertragung der Grundschuld	149
II. Die isolierte Übertragung von Grundschuld oder Forderung	150
F) Gutgläubiger Erwerb bei der Übertragung (sog. gutgläubiger „Zweiterwerb“)	152
I. Erwerb der Forderung	152
II. Erwerb der Grundschuld.....	153

G) Zahlung und Ressess	153
I. Rechtsfolgen bei Befriedigung des Gläubigers	153
1. Zahlung des persönlichen Schuldners	153
2. Zahlung des Eigentümers	154
3. Zahlung eines Ablösungsberechtigten	156
II. Zahlung auf Forderung oder Grundschuld?	158
 § 13 Die Rentenschuld	 159
 § 14 Der Grundstücksnießbrauch.....	 160
A) Gegenstand des Nießbrauchs.....	160
B) Inhalt des Nießbrauchs	160
C) Begründung des Nießbrauchs	160
D) Rechte des Nießbrauchers	161
E) Pflichten des Nießbrauchers	161
F) Übertragung und Erlöschen	162
 § 15 Die Grunddienstbarkeit.....	 163
A) Allgemeines.....	163
B) Bestellung.....	163
C) Inhalt	164
I. Nutzungsrechte	164
II. Anspruch auf Nutzungsunterlassung	165
III. Ausschluss von (Abwehr-)Rechten	166
D) Schutz der Dienstbarkeit.....	166
E) Übertragung und Erlöschen	166
 § 16 Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit	 167
 § 17 Die Reallast	 168
A) Rechtsnatur.....	168
B) Inhalt	168
C) Abgrenzung zu anderen Rechten	168
D) Bestellung.....	168

§ 18 Das Wohnungseigentum nach dem WEG	169
A) Wesen und Bedeutung	169
B) Begründung des Wohnungseigentums	169
C) Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers	169
D) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander	170
§ 19 Das Erbbaurecht	171
A) Rechtsinhalt	171
B) Bestellung des Erbbaurechts	171
C) Übertragung und Belastung des Erbbaurechts	172
D) Beendigung des Erbbaurechts	172
§ 20 Die Rangordnung von Grundstücksrechten	173
A) Allgemeines	173
B) Die gesetzliche Rangbestimmung	173
C) Die nachträgliche Rangänderung nach § 880 BGB	175
D) Der Rangvorbehalt	175