

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Kapitel – Einführung in das (Immobiliar-)Sachenrecht</b>	<b>1</b>
<b>A. Gegenstand und Wesen des Sachenrechts</b>	<b>1</b>
<b>B. Systematik und Rechtsquellen des Sachenrechts</b>	<b>1</b>
<b>C. Die dinglichen Rechte</b>	<b>3</b>
I. Einführung und Definition	3
II. Die verschiedenen Arten dinglicher Rechte	3
1. Vollrechte	3
2. Beschränkt-dingliche Rechte	4
3. Sonderfälle	6
<b>D. Die Änderung der dinglichen Rechtslage durch dingliche Rechtsgeschäfte</b>	<b>7</b>
<b>E. Die dinglichen Ansprüche</b>	<b>8</b>
<b>F. Die Prinzipien des Sachenrechts</b>	<b>9</b>
I. Absolutheit	10
II. Publizität	10
III. Numerus clausus/Typenzwang	12
IV. Spezialität/Bestimmtheit	13
V. Trennungs- und Abstraktionsprinzip	13
VI. Übertragbarkeit	13
<b>2. Kapitel – Das Grundstück und seine Bestandteile</b>	<b>15</b>
<b>A. Begriff des Grundstücks</b>	<b>15</b>
<b>B. Bedeutung und Aufgabe des Grundbuchs</b>	<b>16</b>
<b>C. Aufbau und Inhalt des Grundbuchs</b>	<b>20</b>
I. Aufschrift	20
II. Bestandsverzeichnis	20
III. Abteilungen	20
<b>D. Bestandteile des Grundstücks</b>	<b>20</b>
I. Begriff der Bestandteile	21
II. Wesentliche Bestandteile	21
III. Wesentliche Bestandteile bei Gebäuden und Grundstücken	22
IV. Scheinbestandteile bei Gebäuden und Grundstücken	23
V. Besonderheiten beim Erbbaurecht und beim Wohnungseigentum	23
VI. Rechtliche Bedeutung der Unterscheidung von wesentlichen Bestandteilen und Scheinbestandteilen	24
<b>E. Zubehör</b>	<b>24</b>

<b>3. Kapitel – Inhalt und Schranken des Grundeigentums .....</b>	<b>27</b>
<b>A. Eigentumsgarantie versus Sozialpflichtigkeit.....</b>	<b>27</b>
<b>B. Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse / Duldungspflichten.....</b>	<b>27</b>
I. Zivilrechtliche Duldungspflichten.....	28
1. Zivilrechtliche gesetzliche Duldungspflichten .....	28
a. Duldungspflichten zwischen Grundstücksnachbarn.....	28
b. Insbesondere: § 906 BGB (Zufügung von Immissionen und Stoffen).....	31
aa. Bedeutung der Vorschrift .....	31
bb. Entschädigungslose Duldungspflicht nach § 906 I BGB.....	32
a.) Zuführung bestimmter Stoffe .....	32
b.) Zurechenbarkeit der Einwirkung.....	33
c.) Keine unwesentliche Beeinträchtigung der Grundstücksbenutzung .....	34
cc. Ausgleichsberechtigte Duldungspflicht nach § 906 II BGB .....	35
a.) Ortsübliche Benutzung des „Störergrundstücks“ .....	35
b.) Keine Verhinderbarkeit durch wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen .....	36
c.) Keine Verhinderbarkeit aufgrund faktischer Einwirkung .....	37
d.) Rechtsfolge der Duldungspflicht: Angemessener Ausgleich in Geld.....	37
c. Duldungspflicht aus § 910 I BGB (Überhang bzw. Überwuchs).....	38
aa. Abschneiderecht aus § 910 I BGB.....	38
bb. Ausschlussstatbestand des § 910 II BGB .....	39
cc. Ausschluss bzw. Beschränkung nach Art. 122 oder 183 EGBGB .....	39
dd. Rechtsfolge.....	40
d. Duldungspflicht aus § 912 BGB (entschuldigter Überbau).....	40
aa. Voraussetzungen.....	41
bb. Rechtsfolge.....	42
e. Duldungspflicht aus § 917 BGB (Notweg).....	44
aa. Voraussetzungen.....	44
bb. Rechtsfolge.....	45
f. Begrenzung durch Notstand, §§ 904, 228 BGB.....	45
g. Der Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch aus § 1004 BGB.....	46
aa. Anwendbarkeit des § 1004 I BGB .....	47
bb. Voraussetzungen des § 1004 I BGB .....	49
a.) Eigentum oder sonstiges von § 1004 BGB (analog) geschütztes Recht .....	49
b.) Beeinträchtigung des Eigentums (oder des sonst geschützten Rechts) .....	49
c.) Fortdauer der Beeinträchtigung (§ 1004 I S. 1 BGB) oder drohende Beeinträchtigung (§ 1004 I S. 2 BGB).....	51
d.) Keine Duldungspflicht i.S.d. § 1004 II BGB.....	51
e.) Anspruchsgegner: Störer .....	52

cc. Rechtsfolge .....	55
dd. Anwendungsfälle zum Grundstücksnachbarrecht .....	57
2. Zivilrechtliche rechtsgeschäftliche Duldungspflichten .....	67
II. Öffentlich-rechtliche Duldungspflichten .....	68
<b>4. Kapitel – Übertragung des Grundeigentums .....</b>	<b>69</b>
<b>A. Rechtsgeschäftliche Übertragung eines Grundstücks .....</b>	<b>69</b>
I. Unterscheidung zwischen Kausal- und Verfügungsgeschäft .....	69
II. Beachtung des sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes .....	69
III. Falsa demonstratio non nocet .....	71
IV. Anfechtbarkeit des Verfügungsgeschäfts; versteckter Einigungs-mangel .....	74
V. Bedingungsfeindlichkeit des Verfügungsgeschäfts .....	75
VI. Bindung der Parteien an die Auflassung .....	76
VII. Folgen der Auflassung; Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers .....	77
VIII. Behandlung des Anwartschaftsrechts .....	79
IX. Eigentumsübergang bei Eintragung im Grundbuch .....	80
X. Kettenauflassung .....	80
XI. Eigentumserwerb am Zubehör .....	82
XII. Erwerb vom Nichtverfügungsbefugten .....	83
XIII. Erwerb vom Nichtberechtigten .....	85
1. Der Rechtsschein des Grundbuchs .....	85
2. Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs .....	85
a. Vorliegen eines Rechtsgeschäfts im Sinne eines Verkehrsgeschäfts .....	87
b. Unrichtigkeit des Grundbuchs .....	88
c. Legitimation des Verfügenden .....	90
d. Keine Kenntnis des Erwerbers von der Unrichtigkeit des Grundbuchs .....	92
e. Keine Eintragung eines Widerspruchs gegen die Richtigkeit des Grundbuchs .....	94
f. Erwerb von einer nichtberechtigten GbR .....	95
3. Rechtsfolge des gutgläubigen Erwerbs .....	96
XIV. Zusammenfassende Übersicht .....	97
<b>B. Übertragung eines Grundstücks kraft Gesetzes .....</b>	<b>97</b>
<b>C. Übertragung eines Grundstücks kraft Hoheitsakts .....</b>	<b>98</b>
<b>5. Kapitel – Die Vormerkung .....</b>	<b>99</b>
<b>A. Zweck und Rechtsnatur der Vormerkung .....</b>	<b>99</b>
<b>B. Einbettung in die Falllösung .....</b>	<b>100</b>
<b>C. Entstehen und Erwerb einer Vormerkung .....</b>	<b>106</b>
I. Ersterwerb einer Vormerkung vom Berechtigten .....	107
II. Gutgläubiger Ersterwerb einer Vormerkung vom Nichtberechtigten .....	111

1. Voraussetzungen des gutgläubigen Ersterwerbs einer Vormerkung .....	112
2. Probleme bei der „Verfügung“ i.S.v. § 883 II BGB .....	116
III. Zweiterwerb einer Vormerkung vom Berechtigten .....	119
IV. Zweiterwerb einer Vormerkung vom Nichtberechtigten.....	122
1. Übertragender ist Forderungsinhaber, aber nicht Inhaber der Vormerkung.....	123
2. Übertragender ist nicht Forderungsinhaber .....	127
V. Folgeansprüche des Vormerkungsinhabers .....	128
<b>6. Kapitel – Das dingliche Vorkaufsrecht .....</b>	<b>130</b>
<b>A. Begriff und Abgrenzung zum schuldrechtlichen Vorkaufsrecht.....</b>	<b>130</b>
<b>B. Entstehung des dinglichen Vorkaufsrechts.....</b>	<b>132</b>
<b>C. Übertragung des dinglichen Vorkaufsrechts.....</b>	<b>133</b>
<b>D. Beendigung des dinglichen Vorkaufsrechts.....</b>	<b>133</b>
<b>E. Ausübung und Wirkung des dinglichen Vorkaufsrechts.....</b>	<b>133</b>
<b>7. Kapitel – Grundpfandrechte/Kreditsicherungsrecht.....</b>	<b>136</b>
<b>A. Einführung.....</b>	<b>136</b>
I. Unterscheidung Personalkredit/Realkredit.....	136
II. Abstraktheit der Grundpfandrechte vom Verpflichtungsgeschäft.....	138
III. Vorteil der Grundpfandrechte.....	138
IV. Unterscheidung Hypothek/Grundschild.....	139
<b>B. Die Hypothek.....</b>	<b>141</b>
I. Wesen und Zweck der Hypothek .....	141
II. Umfang der hypothekarischen Haftung .....	141
III. Grundsatz der Akzessorietät .....	141
IV. Arten der Hypothek .....	143
1. Verkehrshypothek.....	143
2. Sicherungshypothek.....	144
3. Tilgungshypothek .....	145
V. Hypothekengläubiger .....	145
VI. Entstehen und Erwerb bzw. Übertragung einer Hypothek .....	145
1. Ersterwerb einer Hypothek vom Berechtigten.....	147
a. Einigung nach § 873 I BGB mit dem Inhalt des § 1113 BGB .....	148
b. Eintragung nach §§ 873 I, 1115 I BGB .....	149
c. Briefübergabe oder Ausschluss der Brieferteilung.....	149
d. Berechtigung zur Belastung eines Grundstücks mit einer Hypothek.....	150
e. Bestehen der zu sichernden Forderung .....	150
f. Rechtsfolge: Anspruch auf Duldung der Zwangsvollstreckung.....	151

g. Abschlussfall zum Ersterwerb einer Hypothek vom Berechtigten .....	152
h. Problematische Fälle .....	153
aa. Bestehen eines Bereicherungsanspruchs statt einer Forderung .....	153
bb. Verbot der Doppelsicherung .....	154
2. Ersterwerb einer Hypothek vom Nichtberechtigten .....	155
a. Ersterwerb einer Hypothek vom Nichtberechtigten gem. § 878 BGB .....	155
b. Ersterwerb einer Hypothek vom Nichtberechtigten gem. § 892 BGB .....	157
3. Zweiterwerb einer Hypothek vom Berechtigten .....	160
4. Zweiterwerb einer Hypothek vom Nichtberechtigten .....	164
a. Übertragender ist Forderungsinhaber, aber nicht Inhaber der Hypothek .....	166
b. Übertragender ist nicht Forderungsinhaber .....	169
c. Übertragender ist weder Forderungsinhaber noch Inhaber der Hypothek .....	174
VII. Einwendungen und Einreden des Schuldners .....	177
1. Einführung .....	177
2. Einwendungen und Einreden hinsichtlich der Forderungsklage .....	178
a. Anspruch muss entstanden sein .....	178
b. Anspruch darf nicht untergegangen, d.h. erloschen sein .....	179
c. Anspruch muss durchsetzbar sein .....	180
3. Einwendungen und Einreden hinsichtlich der Hypothekenklage .....	180
4. Wechsel des Gläubigers .....	183
a. Ausgangslage: Kein Gläubigerwechsel .....	184
b. Gläubigerwechsel .....	184
aa. Erhalt von Einwendungen und Einreden des Forderungsschuldners .....	184
bb. Einwendungen und Einreden des Hypothekenschuldners .....	185
cc. Gutgläubiger einredefreier Hypothekenerwerb .....	185
dd. Hypothekenerwerb trotz vorherigen Erlöschens der Forderung .....	192
5. Die strenge Akzessorietät der Sicherungshypothek .....	195
VIII. Erlöschen bzw. Untergang einer Hypothek .....	198
<b>C. Die Grundschild .....</b>	<b>200</b>
I. Wesen und Zweck der Grundschild .....	200
1. Keine Akzessorietät zur Forderung .....	200
2. Sicherungsgrundschild .....	205
3. Sicherungsabrede (bei Sicherungsgrundschild) .....	206
II. Entstehen und Erwerb bzw. Übertragung einer Grundschild .....	208
1. Ersterwerb einer Grundschild vom Berechtigten .....	210
2. Ersterwerb einer Grundschild vom Nichtberechtigten .....	213
a. Ersterwerb einer Grundschild vom Nichtberechtigten gem. § 878 BGB .....	213
b. Ersterwerb einer Grundschild vom Nichtberechtigten gem. § 892 BGB .....	214

3. Zweiterwerb einer Grundschild vom Berechtigten .....	218
4. Zweiterwerb einer Grundschild vom Nichtberechtigten .....	221
<b>III. Einwendungen und Einreden des Schuldners .....</b>	<b>225</b>
1. Einführung .....	225
2. Kein Gläubigerwechsel in Bezug auf die Grundschild .....	226
a. Einreden des persönlichen Schuldners gegen die Forderung .....	226
b. Einreden des Eigentümers aus der Sicherungsabrede .....	227
3. Gläubigerwechsel in Bezug auf die Grundschild .....	229
a. Erhalt von Einwendungen und Einreden des Forderungsschuldners .....	229
b. Gutgläubiger einredefreier Grundschilderwerb .....	230
c. Übertragung Forderung und Grundschild auf verschiedene Personen .....	237
d. Übertragung Grundschild trotz Nichtvaluierung des Darlehens .....	241
<b>D. Die Bürgschaft .....</b>	<b>246</b>
I. Einführung .....	246
II. Voraussetzungen der Bürgenhaftung .....	250
III. Abgrenzung zu anderen Sicherungsinstituten .....	251
1. Abgrenzung zum Schuldbeitritt .....	252
2. Abgrenzung zum Garantievertrag .....	252
IV. Formen der Bürgschaft .....	253
1. Ausfallbürgschaft .....	253
2. Selbstschuldnerische Bürgschaft .....	254
3. Bürgschaft auf erstes Anfordern (Vertragserfüllungsbürgschaft) .....	254
4. Gewährleistungsbürgschaft .....	255
5. Höchstbetragsbürgschaft .....	255
6. Zeitbürgschaft .....	255
7. Kreditbürgschaft .....	255
8. Nachbürgschaft .....	256
9. Rückbürgschaft .....	256
10. Mitbürgschaft .....	256
11. Teilbürgschaft .....	257
V. Grenzen der Inanspruchnahme aus der Bürgschaft .....	257
1. Missachtung des Formerfordernisses gem. § 766 BGB .....	257
2. Sittenwidrigkeit .....	258
3. Haustürgeschäfte .....	260
4. Verbraucherdarlehensgeschäfte .....	261
5. Störung der Geschäftsgrundlage .....	262
6. Bürgschaft und AGB-Recht .....	263
7. Einwendungen und Einreden .....	266

a. Einrede der Gestaltbarkeit, § 770 BGB .....	266
b. Einrede der Vorausklage, §§ 771-773 BGB.....	267
c. Weitere Einwendungen/Einreden, insbesondere § 768 BGB .....	267
VI. Gesetzlicher Forderungsübergang / Rückgriff des Bürgen .....	269
VII. Zusammentreffen von Bürgschaft und dinglicher Sicherung .....	270
<b>8. Kapitel – Die Grundbuchberichtigung .....</b>	<b>273</b>
<b>A. Unrichtigkeit des Grundbuchs.....</b>	<b>273</b>
<b>B. Berechtigter und Verpflichteter .....</b>	<b>275</b>
<b>C. Inhalt und Reichweite des Grundbuchberichtigungsanspruchs .....</b>	<b>276</b>
<b>9. Kapitel – Nießbrauch, Grunddienstbarkeit, Reallast, Erbbaurecht... 283</b>	
<b>A. Der Nießbrauch an Grundstücken .....</b>	<b>283</b>
<b>B. Die Grunddienstbarkeit .....</b>	<b>285</b>
<b>C. Die Reallast .....</b>	<b>287</b>
<b>D. Das Erbbaurecht .....</b>	<b>289</b>
I. Einführung.....	289
II. Entstehung, Belastung, Übertragung .....	291
III. Beendigung .....	293
<b>10. Kapitel – Die Rangordnung von Grundstücksrechten .....</b>	<b>295</b>
<b>A. Einführung.....</b>	<b>295</b>
<b>B. Gesetzliche Regelungen .....</b>	<b>295</b>
<b>C. Abweichende vertragliche Vereinbarungen .....</b>	<b>297</b>
<b>D. Rangänderung .....</b>	<b>297</b>
<b>E. Rangvorbehalt.....</b>	<b>297</b>
<b>11. Kapitel – Das Wohnungseigentum nach dem WEG .....</b>	<b>299</b>
<b>A. Einführung / Begriff des Wohnungseigentums.....</b>	<b>299</b>
<b>B. Wohnungseigentum als Bruchteilseigentum .....</b>	<b>300</b>
<b>C. Die Wohnungseigentümergeinschaft als Gemeinschaftsverhältnis... 300</b>	
<b>D. Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander.....</b>	<b>302</b>
<b>E. Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten.....</b>	<b>304</b>
<b>F. Wohnungseigentum und Minderjährigenrecht.....</b>	<b>305</b>