

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Kapitel – Einführung in das (Immobilien-)Sachenrecht | 1 |
| A. Gegenstand und Wesen des Sachenrechts | 1 |
| B. Systematik und Rechtsquellen des Sachenrechts | 1 |
| C. Die dinglichen Rechte | 3 |
| I. Einführung und Definition | 3 |
| II. Die verschiedenen Arten dinglicher Rechte | 3 |
| 1. Vollrechte | 3 |
| 2. Beschränkt-dingliche Rechte | 4 |
| 3. Sonderfälle | 6 |
| D. Die Änderung der dinglichen Rechtslage durch dingliche Rechtsgeschäfte | 7 |
| E. Die dinglichen Ansprüche | 8 |
| F. Die Prinzipien des Sachenrechts | 9 |
| I. Absolutheit | 10 |
| II. Publizität | 10 |
| III. Numerus clausus/Typenzwang | 12 |
| IV. Spezialität/Bestimmtheit | 13 |
| V. Trennungs- und Abstraktionsprinzip | 13 |
| VI. Übertragbarkeit | 13 |
| 2. Kapitel – Das Grundstück und seine Bestandteile | 15 |
| A. Begriff des Grundstücks | 15 |
| B. Bedeutung und Aufgabe des Grundbuchs | 16 |
| C. Aufbau und Inhalt des Grundbuchs | 20 |
| I. Aufschrift | 20 |
| II. Bestandsverzeichnis | 20 |
| III. Abteilungen | 20 |
| D. Bestandteile des Grundstücks | 20 |
| 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 |
| E. Zubehör | 24 |

| | |
|--|-----------|
| 3. Kapitel – Inhalt und Schranken des Grundeigentums | 27 |
| A. Eigentumsgarantie versus Sozialpflichtigkeit..... | 27 |
| B. Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse / Duldungspflichten..... | 27 |
| 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. Ausschlusstatbestand 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 |
| 4. Kapitel – Übertragung des Grundeigentums..... | 69 |
| A. Rechtsgeschäftliche Übertragung eines Grundstücks | 69 |
| 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. Übertragung eines Grundstücks kraft Gesetzes..... | 97 |
| C. Übertragung eines Grundstücks kraft Hoheitsakts..... | 98 |
| 5. Kapitel – Die Vormerkung | 99 |
| A. Zweck und Rechtsnatur der Vormerkung | 99 |
| B. Einbettung in die Falllösung..... | 100 |
| C. Entstehen und Erwerb einer Vormerkung..... | 106 |
| 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 |
| 6. Kapitel – Das dingliche Vorkaufsrecht | 130 |
| A. Begriff und Abgrenzung zum schuldrechtlichen Vorkaufsrecht..... | 130 |
| B. Entstehung des dinglichen Vorkaufsrechts..... | 132 |
| C. Übertragung des dinglichen Vorkaufsrechts | 133 |
| D. Beendigung des dinglichen Vorkaufsrechts | 133 |
| E. Ausübung und Wirkung des dinglichen Vorkaufsrechts..... | 133 |
| 7. Kapitel – Grundpfandrechte/Kreditsicherungsrecht..... | 136 |
| A. Einführung..... | 136 |
| I. Unterscheidung Personalkredit/Realkredit..... | 136 |
| II. Abstraktheit der Grundpfandrechte vom Verpflichtungsgeschäft..... | 138 |
| III. Vorteil der Grundpfandrechte | 138 |
| IV. Unterscheidung Hypothek/Grundschuld..... | 139 |
| B. Die Hypothek..... | 141 |
| 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 |
| C. Die Grundschuld | 200 |
| I. Wesen und Zweck der Grundschuld | 200 |
| 1. Keine Akzessorietät zur Forderung | 200 |
| 2. Sicherungsgrundschuld | 205 |
| 3. Sicherungsabrede (bei Sicherungsgrundschuld)..... | 206 |
| II. Entstehen und Erwerb bzw. Übertragung einer Grundschuld..... | 208 |
| 1. Ersterwerb einer Grundschuld vom Berechtigten | 210 |
| 2. Ersterwerb einer Grundschuld vom Nichtberechtigten..... | 213 |
| a. Ersterwerb einer Grundschuld vom Nichtberechtigten gem. § 878 BGB | 213 |
| b. Ersterwerb einer Grundschuld vom Nichtberechtigten gem. § 892 BGB | 214 |

| | |
|--|------------|
| 3. Zweiterwerb einer Grundschuld vom Berechtigten | 218 |
| 4. Zweiterwerb einer Grundschuld vom Nichtberechtigten | 221 |
| III. Einwendungen und Einreden des Schuldners..... | 225 |
| 1. Einführung | 225 |
| 2. Kein Gläubigerwechsel in Bezug auf die Grundschuld..... | 226 |
| a. Einreden des persönlichen Schuldners gegen die Forderung | 226 |
| b. Einreden des Eigentümers aus der Sicherungsabrede | 227 |
| 3. Gläubigerwechsel in Bezug auf die Grundschuld | 229 |
| a. Erhalt von Einwendungen und Einreden des Forderungsschuldners | 229 |
| b. Gutgläubiger einredefreier Grundschulderwerb..... | 230 |
| c. Übertragung Forderung und Grundschuld auf verschiedene Personen | 237 |
| d. Übertragung Grundschuld trotz Nichtvalutierung des Darlehens..... | 241 |
| D. Die Bürgschaft | 246 |
| 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 |
| 8. Kapitel – Die Grundbuchberichtigung | 273 |
| A. Unrichtigkeit des Grundbuchs..... | 273 |
| B. Berechtigter und Verpflichteter | 275 |
| C. Inhalt und Reichweite des Grundbuchberichtigungsanspruchs | 276 |
| 9. Kapitel – Nießbrauch, Grunddienstbarkeit, Reallast, Erbbaurecht... | 283 |
| A. Der Nießbrauch an Grundstücken | 283 |
| B. Die Grunddienstbarkeit..... | 285 |
| C. Die Reallast | 287 |
| D. Das Erbbaurecht | 289 |
| I. Einführung..... | 289 |
| II. Entstehung, Belastung, Übertragung | 291 |
| III. Beendigung | 293 |
| 10. Kapitel – Die Rangordnung von Grundstücksrechten | 295 |
| A. Einführung..... | 295 |
| B. Gesetzliche Regelungen | 295 |
| C. Abweichende vertragliche Vereinbarungen | 297 |
| D. Rangänderung | 297 |
| E. Rangvorbehalt..... | 297 |
| 11. Kapitel – Das Wohnungseigentum nach dem WEG | 299 |
| A. Einführung / Begriff des Wohnungseigentums..... | 299 |
| B. Wohnungseigentum als Bruchteilseigentum | 300 |
| C. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Gemeinschaftsverhältnis ... | 300 |
| D. Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander..... | 302 |
| E. Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten..... | 304 |
| F. Wohnungseigentum und Minderjährigenrecht..... | 305 |