

Inhalt

Vorwort	5
Literaturverzeichnis	23

A. GRUNDLAGEN DES IMMOBILIARSACHENRECHTS

§ 1	Gemeinsamkeiten und Trennendes von Mobiliarsachenrecht und Grundstücksrecht	25
I.	Getrennte Darstellung – gemeinsame Grundlagen	25
II.	Ansprüche aus dem Eigentum	25
1.	Herausgabeanspruch, § 985 BGB	25
a)	Terminologie	25
b)	Erfüllung	25
2.	Eigentümer-Besitzer-Verhältnis	26
3.	Abwehranspruch aus § 1004 BGB	26
III.	Trennendes	26
1.	Verfügungsgeschäfte	26
2.	Beschränkte dingliche Rechte	27
3.	Öffentlich-rechtliche Reglementierung	27
§ 2	Grundstück als Rechtsbegriff	28
I.	Sachbegriff	28
1.	Grundsatz	28
2.	Natürliche Personen	28
3.	Tiere	28
II.	Unterteilungen	29
1.	Grundsatz	29
2.	Unterteilung der Liegenschaften	29
III.	Grundstücke	29
1.	Begriff	29
2.	Herrschaftsbereich und Begrenzung	30
IV.	Grundstücksgleiche Rechte	31
1.	Schiffe und Luftfahrzeuge	31
2.	Bergwerkseigentum	31
3.	Landwirtschaftliches Eigentum	32
V.	Erbbaurecht	32
1.	Begriff und gesetzliche Regelung	33
a)	Begriff	33
b)	Rechtsgrundlage	34
c)	Bedeutung	34
2.	Entstehungsvoraussetzungen	35
a)	Einigung	35
b)	Begründung des Erbbaurechts durch einseitiges Rechtsgeschäft	37
c)	Eintragung	37
3.	Übertragung des Erbbaurechts	37
4.	Belastung	38

5. Erlöschen	39
a) Aufhebung	39
b) Zeitablauf	39
c) Heimfallrecht	40
d) Nicht: Unbebaubarkeit oder Untergang des Bauwerks	40
VI. Wohnungseigentum	41
1. Begriff und rechtliche Regelung	41
a) Begriff	41
b) Rechtliche Regelung	42
2. Begründung von Wohnungseigentum	43
a) Vertragliche Begründung	44
b) Teilung durch Alleineigentümer	44
c) Gemeinschafts- und Sondereigentum	46
d) Sondernutzungsrechte	47
3. Übertragung von Wohnungseigentum, Belastung und Inhaltsänderung	47
a) Veräußerung	47
b) Belastung	48
c) Inhaltsänderung	48
4. Verwaltungsstruktur bei Wohnungseigentum	48
a) Wohnungseigentümergeinschaft	48
b) Wohnungseigentümerversammlung	49
c) Verwalter	50
d) Verwaltungsbeirat	51
5. Kostenverteilung	51
a) Betriebs- und Verwaltungskosten	51
b) Kosten baulicher Maßnahmen	51
6. Beendigung von Wohnungseigentum	52
7. Verfahrensrechtliches	52
Weiterführende Literatur	52
§ 3 Besonderheiten des Grundeigentums	53
I. Öffentlich-rechtliche Überlegungen	53
II. Nachbarrecht	54
1. Allgemein	54
2. Anspruchsinhalt	55
a) Dogmatische Einordnung	56
b) Anspruchsvoraussetzungen	58
aa) Eigentum	58
bb) Eigentumsbeeinträchtigung	58
cc) Störereigenschaft	62
dd) Duldungspflicht	64
c) Duldungspflichtenstaffelung des § 906 BGB	66
Weiterführende Literatur	69
III. Überbau, § 912 BGB	70
1. Sinn der Sonderregelung	70
2. Duldungspflicht	70
3. Vertretenmüssen	70
a) Zurechnungsnorm	70

b) Vereinbarung	71
c) Eigengrenzüberbau	71
4. Überbaurente	71
a) Grundsatz	71
b) Ablösungsrecht	72
5. Eigentumsverhältnisse	72
IV. Notwegerecht, § 917 BGB	72
Weiterführende Literatur	73
V. Sonderrecht in den neuen Bundesländern	73
1. Vorbemerkung	73
2. Aufbau und Gestalt des Liegenschaftsrechts in der „DDR“	74
a) Eigentumsordnung der „DDR“	74
b) Bodenrecht der „DDR“	74
c) Besonderheiten für die Rechtslage an Gebäuden	75
3. Rückführung ins BGB	76
a) Rechtspraktische Probleme	76
b) Überleitung des ZGB-Eigentums ins BGB	77
aa) Übergangsrecht	77
bb) Überführung ehemaligen persönlichen Eigentums ins BGB	77
cc) Überführung ehemaligen Volkseigentums	78
c) Überleitung des Gebäudeeigentums ins BGB	78
aa) Vorläufiger Fortbestand des Gebäudeeigentums	78
bb) Regelung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes	79
cc) Regelung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes	80
d) Rückgabe entzogener Vermögenswerte	81
e) Enteignungen auf besatzungsrechtlicher Grundlage	83
§ 4 Grundlagen des Grundbuchsrechts	86
I. Bedeutung und Funktion des Grundbuchs	86
1. Bedeutung des Grundbuchs	86
a) Inhaltliche Aufgabe	86
b) Grundbuchsysteme	86
2. Das Grundbuch als Register	87
a) Publizitätsgrundsatz	87
b) Richtigkeitsvermutung	88
II. Aufbau des Grundbuchs	90
1. Grundsatz	91
a) Aufschrift	91
b) Bestandsverzeichnis	91
c) Abteilungen	91
aa) Erste Abteilung	92
bb) Zweite Abteilung	92
cc) Dritte Abteilung	92
2. Elektronisches Grundbuch	93
3. Neue Bundesländer	93
III. Die Eintragungsvoraussetzungen des Grundbuchverfahrens	94
1. Zuständigkeiten	94

2. Eintragungsantrag	95
a) Grundsätzliches	95
b) Antragsberechtigung	95
aa) Betroffene	95
bb) Notar	96
cc) Ersuchen einer Behörde	96
c) Ausnahmen	97
aa) Nacherbenvermerk	97
bb) Antragsersatz	97
cc) Tätigkeit von Amts wegen	97
d) Bearbeitungsreihenfolge	97
e) Materiellrechtliche Wirkung des Antrags	99
3. Eintragungsbewilligung	99
a) Formelles Konsensprinzip	99
aa) Bedeutung	99
bb) Betroffener	100
cc) Erzwingbarkeit	100
dd) Rechtsnatur	100
b) Materielles Konsensprinzip	101
c) Ausnahmen	102
4. Voreintragung des Betroffenen	102
a) Grundsatz	102
b) Ausnahmen	102
aa) Erben, § 40 GBO	102
bb) Briefgrundpfandrechte	103
cc) Kettenauflassung	103
5. Eintragungsfähige Rechtspositionen	103
IV. Das Nachweisverfahren, § 29 GBO	105
1. Grundsatz	105
2. Ausnahmen	105
a) Eintragungsantrag	105
b) Antragsberechtigung	105
Weiterführende Literatur	106
§ 5 Rang und Rangordnung im Grundbuch	107
I. Bedeutung	107
1. Inhaltliche Bedeutung	107
2. Das „Wesen“ des Rangs	108
II. Modelle der Rangordnung	109
1. Materielle Rangordnung, § 879 BGB	109
2. Formelle Rangordnung, §§ 17, 45 GBO	110
3. Regressfragen	110
III. Rangbestimmung durch Rechtsgeschäft	112
1. Grundsatz	112
2. Rangvereinbarung	112
3. Rangänderung	113
a) Allgemein	113
b) Voraussetzungen	113

c) Schicksal von Zwischenrechten	114
4. Rangvorbehalt	114
a) Allgemein	114
b) Relative Rangverhältnisse	115
Weiterführende Literatur	115
§ 6 Grundbuchberichtigungsanspruch	116
I. Grundsatz	116
II. Voraussetzungen	117
1. Anspruchsberechtigte	117
2. Anspruchsgegner	118
3. Unrichtigkeit des Grundbuchs	118
4. Wiederherstellung der Richtigkeit	119
III. Besonderheiten	119
1. Eigentümer-Besitzer-Verhältnis	119
2. Kosten	119
IV. Konkurrierende Ansprüche	119
1. Gesetzliche Schuldverhältnisse	119
2. Berechtigung nach § 22 GBO	120
3. § 1004 BGB	120
Weiterführende Literatur	120

B. EIGENTUMSERWERB AN GRUNDSTÜCKEN

§ 7 Eigentumserwerb vom Berechtigten	121
I. Allgemeines	121
1. Grundüberlegung	121
2. Voraussetzungen	121
II. Die Einigung, § 925 BGB	122
1. Form	122
2. Keine Beurkundung	123
3. Bezeichnung	124
4. Bedingungsfeindlichkeit	124
5. Zuständige Stelle	125
6. Sonderproblem: Immobilienschenkungen an Minderjährige	125
7. Auflassung in den neuen Bundesländern	126
III. Eintragung ins Grundbuch	126
1. Eintragung als Erwerbsvoraussetzung	126
2. Die Eintragung im System des Grundbuchrechts	126
a) Eintragungsantrag	127
b) Eintragungsbewilligung	127
c) Voreintragung des Betroffenen	128
3. Problemfragen der Eintragung	128
a) Eintragung von Gesellschaften	128
b) Entbehrlichkeit der Wiedereintragung	130
IV. Einigsein im Zeitpunkt der Eintragung	131
1. Problemstellung	131
2. Bindung an die Einigung, § 873 Abs. 2 BGB	131

V. Verfügungsbefugnis	132
1. Grundsatz	132
2. Kettenauflassung	132
3. Unschädlichkeit von Verfügungsbeschränkungen, § 878 BGB	133
Weiterführende Literatur	134
§ 8 Gutgläubiger Erwerb des Eigentums an Grundstücken	135
I. Regelungszweck der §§ 891–893, 899 a BGB	135
II. Richtigkeitsvermutung, § 891 BGB	136
1. Positive und negative Publizität des Grundbuchs	136
2. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs	137
III. Der gutgläubige Erwerb, §§ 892, 893 BGB	137
1. Grundlagen	137
2. Anwendungsbereich	138
3. Voraussetzungen	138
a) Nicht rechtsgeschäftliche Vorgänge	139
b) Unrichtigkeit des Grundbuchs	141
c) Legitimation des Verfügenden durch das Grundbuch	141
d) Gutgläubigkeit des Erwerbers	142
aa) Kenntnis	142
bb) Zeitpunkt	142
cc) Beweislast	143
e) Keine Eintragung eines Widerspruchs	143
f) Sonstige Ausschlussgründe	143
aa) Doppelbuchungen	143
bb) Kenntnis des Grundbuchbeamten?	144
4. Besonderheiten beim gutgläubigen Erwerb in den neuen Bundesländern	144
Weiterführende Literatur	145
§ 9 Der Widerspruch gemäß § 899 BGB	146
I. Zweck	146
II. Eintragungsvoraussetzungen	147
1. Eintragungsstelle	147
2. Besondere Eintragungsvoraussetzungen	147
a) Antrag des Widersprechenden, § 13 GBO	147
b) Bewilligung/einstweilige Verfügung, § 899 Abs. 2 Satz 1	147
aa) Bewilligung des Betroffenen, § 899 Abs. 2 Satz 1 Alt. 2	147
bb) Erlass einer einstweiligen Verfügung, § 899 Abs. 2 Satz 1 Alt. 1	147
c) Form, § 29 GBO	148
d) Voreintragung des Betroffenen, § 39 GBO	148
e) Rechtsschutzbedürfnis	148
III. Besondere Arten des Widerspruchs	148
1. Amtswiderspruch, § 53 GBO	148
2. Widerspruch im öffentlich-rechtlichen Genehmigungsverfahren	148
3. Widerspruch bei Darlehensbuchhypothek, § 1139 BGB	149
4. Widerspruch gegen eine Vormerkung	149
5. Widerspruch gegen Widerspruch	149
IV. Löschung	149
V. Rechtsnatur	150

VI. Wirkung	150
1. Zerstörung des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs	150
2. Sonstige Sicherungswirkungen	151
3. Keine Vermutungswirkung	151
Weiterführende Literatur	151
§ 10 Die Ersitzung und Aneignung von Grundstücken	152
I. Die Buchersitzung nach § 900 BGB	152
II. Die Tabularersitzung, § 901 BGB	152
III. Die Ersitzung gegen die Buchlage nach § 927 BGB	152
IV. Aneignung	153
Weiterführende Literatur	153

C. ERWERBSSICHERUNGSRECHTE

§ 11 Die Vormerkung	154
I. Funktion und Rechtsnatur	154
1. Funktion	154
2. Rechtsnatur	155
a) Dingliches Recht	155
b) Schuldrechtliche Verfügungsbeschränkung	155
c) „Zwitterrecht sui generis“	156
d) Weitere vertretene Einordnungen	156
aa) <i>Ius ad rem</i>	157
bb) <i>Obligatio in rem scripta</i>	157
cc) <i>Grundbuchvermerk ohne Rechtscharakter</i>	157
II. Erscheinungsformen der Vormerkung	157
1. Übersicht	157
2. Die sog. Auflassungsvormerkung	157
3. Löschungsvormerkung und Lösungsanspruch	158
4. Vormerkung von Amts wegen, § 18 Abs. 2 GBO	158
III. Abgrenzungen	159
1. Vormerkung und Widerspruch	159
2. Vormerkung und Anwartschaftsrecht	159
IV. Entstehung einer Vormerkung (= Ersterwerb)	159
1. Vormerkungsfähiger Anspruch, § 883 Abs. 1 BGB	160
a) Grundsatz	160
b) Künftige Ansprüche	160
aa) Allgemeines	160
bb) Formnichtiger Anspruch und Heilung	161
cc) „Aufladung“ der Vormerkung	162
dd) Vertreter ohne Vertretungsmacht	163
c) Bedingte Ansprüche	163
2. Bewilligung/einstweilige Verfügung, § 885 BGB	164
a) Bewilligung	164
b) Einstweilige Verfügung	165
c) Die Amtsvormerkung, § 18 Abs. 2 GBO	166
3. Eintragung, § 883 Abs. 1 BGB	166

4. Berechtigung/Verfügungsbefugnis	166
V. Übertragung und Erlöschen	167
1. Übertragung (= Zweiterwerb)	167
2. Erlöschen	167
VI. Gutgläubiger Vormerkungserwerb	169
1. Bestehen des gesicherten Anspruchs	169
2. Gutgläubiger Ersterwerb nach §§ 892, 893 BGB	169
a) Bewilligung	169
b) Einstweilige Verfügung	171
3. Gutgläubiger Zweiterwerb	172
a) Nichtbestehen des abgetretenen Anspruchs	172
b) Die Vormerkung ist nicht entstanden	172
VII. Wirkungen der Vormerkung	174
1. Sicherungswirkung	174
a) Relative Verfügungsbeschränkung, § 883 Abs. 2 BGB	174
b) Berichtigungsbewilligung, § 888 Abs. 1 BGB	174
c) Sicherungswirkung gegen schuldrechtliche Belastungen?	177
d) Sicherungswirkung gegen tatsächliche Beeinträchtigungen?	178
2. Rangwirkung, § 883 Abs. 3 BGB	178
3. Vollwirkung	179
a) Insolvenz des Schuldners	179
b) Zwangsversteigerung des Grundstücks	180
c) Erbrechtliche Wirkung, § 884 BGB	181
Weiterführende Literatur	181
§ 12 Das dingliche Vorkaufsrecht	183
I. Zweck und Rechtsnatur	183
1. Zweck	183
2. Rechtsnatur	183
II. Dingliches und schuldrechtliches Vorkaufsrecht	183
III. Gesetzliche Vorkaufsrechte	184
IV. Entstehung	184
1. Übersicht	184
2. Einigung	184
3. Eintragung	185
4. Berechtigung	186
V. Übertragung	186
1. Subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht	186
2. Subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht	186
VI. Erlöschen	186
VII. Ausübung des Vorkaufsrechts	187
1. Allgemeines	187
2. Eintritt des Vorkaufsfalls	187
3. Wirksame Ausübung	188
VIII. Wirkung des Vorkaufsrechtes	188
1. Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Vorkaufsberechtigtem	188
2. Vormerkungswirkung gegenüber Dritten	189
3. Zurückbehaltungsrecht des Käufers aus § 1100 BGB	190

4. Nutzungs- und Verwendungsersatz gemäß §§ 987ff. BGB	190
5. Sonstiges Recht i.S.d. § 823 Abs. 1 BGB	191
6. Grundrechtsschutz aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG	191
Weiterführende Literatur	191

D. DIE GRUNDPFANDRECHTE

§ 13 Vorbemerkung	192
Weiterführende Literatur	194
§ 14 Die Hypothek	195
I. Rechtsnatur der Hypothek	195
1. Besitzloses dingliches Recht	195
2. Beschränktes dingliches Verwertungsrecht	195
3. Die Akzessorietät der Hypothek	196
II. Gegenstand und Umfang der hypothekarischen Haftung	198
1. Grundsatz	198
2. Das Grundstück als Haftungsobjekt	198
3. Die Haftung der Bestandteile, Erzeugnisse und des Zubehörs	199
a) Bestandteile und Erzeugnisse	199
b) Zubehör	199
4. Die Enthftung der nach § 1120 BGB mithaftenden Sachen	200
a) Allgemeines	200
b) Enthftung vor der Beschlagnahme	201
aa) Veräußerung-Entfernung-Beschlagnahme und Entfernung-Veräußerung-Beschlagnahme	201
bb) Trennung-Entfernung-Beschlagnahme	202
cc) Aufhebung der Zubehöreigenschaft	202
c) Enthftung nach der Beschlagnahme	203
aa) Veräußerung-Beschlagnahme-Entfernung und Beschlagnahme-Veräußerung-Entfernung	203
bb) Entfernung-Beschlagnahme-Veräußerung und Beschlagnahme-Entfernung-Veräußerung	203
d) Zusammenfassung	204
5. Haftung von Forderungen	204
a) Grundsatz	204
b) Insbesondere: Miet- und Pachtforderungen	204
c) Insbesondere: Versicherungsforderungen	205
6. Vollstreckungsrechtliche Folgen der Hypothekenhaftung	206
III. Die Entstehung der Hypothek und gutgläubiger Ersterwerb	206
1. Übersicht	206
2. Entstehungsvoraussetzungen der Hypothek im Einzelnen	207
a) Die Einigung	207
aa) Parteien der Einigung	207
bb) Form	207
cc) Inhalt	207
b) Die Eintragung	209
c) Einigsein bei Eintragung	210

d) Die Berechtigung des Bestellers der Hypothek	210
e) Das Bestehen einer Geldleistungsforderung	210
aa) Grundsatz	210
bb) Künftige Forderung	212
cc) Nichtige Forderung	213
f) Die Briefübergabe oder Ausschluss der Brieferteilung	213
aa) Briefhypothek	213
bb) Buchhypothek	215
cc) Verwechslung der Hypothekenformen	215
3. Der gutgläubige Ersterwerb	216
IV. Die Übertragung der Hypothek und gutgläubiger Zweiterwerb	216
1. Die Übertragung von Hypothek und Forderung	216
2. Voraussetzungen der Übertragung der Hypothek	217
a) Überblick	217
b) Einzelvoraussetzungen bei der Briefhypothek	217
aa) Abtretung der Forderung	217
bb) In der Form des § 1154 BGB	217
cc) Briefübergabe	218
dd) Berechtigung	219
c) Einzelvoraussetzungen bei der Buchhypothek	219
aa) Abtretung der Forderung	219
bb) Formlose Abtretung	219
cc) Eintragung im Grundbuch	219
dd) Berechtigung	219
3. Der gutgläubige Zweiterwerb der Hypothek	219
a) Mangel im dinglichen Recht	219
b) Es besteht keine Forderung	220
c) Doppelmangel	221
d) Forderung und Hypothek existieren, doch stehen einem Dritten zu	222
4. Besonderheiten beim gutgläubigen Zweiterwerb der Briefhypothek	223
a) Die Rechtsscheinslegitimation	224
aa) Grundgedanke	224
bb) Legitimationskette	224
cc) Lückenlosigkeit	224
dd) Fälschung	225
b) Divergenz von Buch und Brief	226
5. Der gute Glaube	226
6. Das Rechtsverhältnis zwischen Eigentümer und neuem Gläubiger	227
V. Der gesetzliche Übergang der Hypothek	227
1. Überblick	227
2. Zahlung des Eigentümer-Schuldners	228
3. Zahlung des vom persönlichen Schuldner verschiedenen Eigentümers	228
a) Der Schuldner ist im Innenverhältnis zur Zahlung verpflichtet	228
b) Der Eigentümer ist im Innenverhältnis zur Zahlung verpflichtet	229
4. Zahlung des vom Eigentümer verschiedenen Schuldners	230
a) Der Schuldner ist im Innenverhältnis zur Zahlung verpflichtet	230
b) Der Eigentümer ist im Innenverhältnis zur Zahlung verpflichtet	230
5. Zahlung eines ablösungsberechtigten Dritten	231

6. Zusammenfassung der Zahlungsfolgen	232
7. Exkurs: Zahlung an einen Scheingläubiger	232
a) Zahlung des Eigentümer-Schuldners	232
b) Zahlung des vom persönlichen Schuldner verschiedenen Eigentümers	233
c) Zahlung des Schuldners	234
d) Zahlung des ablösungsberechtigten Dritten	234
e) Zahlung durch einen eingetragenen Nichtberechtigten	234
VI. Belastung und Inhaltsänderungen bei der Hypothek	234
1. Belastung der Hypothek mit dinglichen Rechten	234
2. Inhaltsänderung der Hypothek	235
a) Die Umwandlung der Hypothek	235
b) Die Forderungsauswechslung	235
c) Die Änderung der Zins- und Zahlungsbedingungen	235
d) Die Teilung der Hypothek	235
VII. Durchsetzung der Hypothek: Einreden und Einwendungen	236
1. Die Geltendmachung der Hypothek	236
2. Gegenrechte des persönlichen Schuldners gegen die Forderung	236
3. Gegenrechte des Eigentümers gegen die Hypothek	237
a) Pfandrechtsbezogene Einwendungen und Einreden	237
b) Forderungsbestimmte Einreden	237
c) Einreden aus Gestaltungsrechten des persönlichen Schuldners	238
4. Haftungsobjekt bei persönlicher und bei dinglicher Klage	238
5. Einreden und Einwendungen nach Übertragung der Hypothek	238
VIII. Das Erlöschen der Hypothek	239
1. Der Untergang der Hypothek	239
2. Der Übergang der Hypothek	240
3. Die Löschung der Hypothek	240
a) Löschungsvormerkung	241
b) Gesetzlicher Lösungsanspruch	241
IX. Die Verwertung der Hypothek	242
1. Die Fälligkeit der Hypothek	242
2. Die Rechte des Hypothekengläubigers nach Fälligkeit	242
a) Befriedigung außerhalb der Zwangsvollstreckung	242
b) Die zwangsweise Befriedigung	243
3. Die Rechte des Hypothekengläubigers vor Fälligkeit	245
X. Besondere Arten der Hypothek	246
1. Die Gesamthypothek	246
a) Funktion und Bedeutung	246
b) Inhaltliche Besonderheiten	246
c) Tilgungs- und Regressfragen	247
aa) Alle belasteten Grundstücke gehören demselben Eigentümer	247
bb) Die belasteten Grundstücke gehören verschiedenen Eigentümern	247
cc) Der vom Eigentümer verschiedene Schuldner hat geleistet	248
dd) Sonstige Fälle	248
2. Die Sicherungshypotheken	249
a) Sicherungshypothek, §§ 1184-1186 BGB	249
b) Die Höchstbetragshypothek, § 1190 BGB	251
c) Die Wertpapierhypothek, §§ 1187-1189 BGB	253

3. Die abstrakte Verkehrshypothek	253
XI. Abschließendes Prüfungsschema zur Hypothek	254
1. Anspruch des Gläubigers (Zessionars) gegen den Eigentümer	254
2. Anspruch des Gläubigers (Zessionars) gegen den Schuldner aus der Forderung	254
Weiterführende Literatur	255
§ 15 Die Grundschulden	256
I. Grundlagen	256
1. Allgemeines	256
2. Begriff	256
3. Unterschiede zur Hypothek	256
4. Gesetzliche Regelung	258
5. Arten der Grundschuld	258
a) Isolierte Grundschuld	258
b) Sicherungsgrundschuld	259
c) Eigentümergrundschuld	259
II. Die isolierte Grundschuld	259
1. Die Entstehung der Grundschuld und gutgläubiger Ersterwerb	259
a) Die Bestellung der Grundschuld	260
b) Der gutgläubige Ersterwerb	260
2. Die Übertragung der Grundschuld und gutgläubiger Zweiterwerb	261
a) Übertragung der Grundschuld	261
aa) Grundsatz	261
bb) Differenzierung	261
b) Erwerb der Forderung	261
c) Der gutgläubige Zweiterwerb	262
3. Durchsetzung der Grundschuld (Einreden)	262
a) Gegenrechte des Eigentümers gegenüber dem Grundschuldinhaber	263
b) Gegenrechte des Eigentümers gegenüber einem neuen Gläubiger	263
4. Tilgung	264
a) Zur Person des Leistungsempfängers	264
b) Tilgung durch den Eigentümer	264
c) Tilgung durch einen ablösungsberechtigten Dritten	265
5. Umfang der Haftung und Verwertung	265
6. Erlöschen	265
III. Besonderheiten der Sicherungsgrundschuld	265
1. Allgemeines	265
2. Besondere Gefährdungslage	266
3. Zwangsvollstreckungsunterwerfung	268
4. Der Sicherungsvertrag im Überblick	270
a) Grundsatz	270
b) Gesicherte Forderung	271
aa) Sicherungszweckbestimmung	271
bb) Nichtentstehen oder Wegfall der Forderung	275
(1) Nichtentstehung	275
(2) Späterer Wegfall	275
cc) Abtretung der gesicherten Forderung	275

c) Rückübertragungsanspruch	276
d) Mängel des Sicherungsvertrages	276
5. Erwerb der Sicherungsgrundschuld (Ersterwerb)	277
6. Übertragung der Sicherungsgrundschuld (Zweiterwerb)	277
a) Überblick	277
b) Übertragung der Grundschuld	278
c) Isolierte Übertragung von Grundschuld oder Forderung	278
d) Gutgläubiger Zweiterwerb	278
7. Einreden und Einwendungen	279
a) Überblick	279
b) Einreden und Einwendungen vor Übertragung der Grundschuld	279
aa) Gegenrechte des Schuldners gegen die Forderung	279
bb) Gegenrechte des Eigentümers aus der Grundschuld	279
cc) Einreden aus dem Sicherungsvertrag	280
c) Gegenrechte nach Übertragung von Grundschuld und Forderung	281
aa) Gemeinsame Übertragung von Grundschuld und Forderung	281
bb) Isolierte Übertragung	281
cc) Der gutgläubige Wegerwerb der Einreden	282
dd) Änderungen durch § 1192 Abs. 1 a	283
ee) Dogmatische Kritik an der Reform	284
8. Tilgung und Tilgungsfolgen	285
a) Übersicht	285
b) Die Tilgungsbestimmung	286
aa) Erklärter Leistungswille	286
bb) Tilgungsvereinbarung	286
cc) Auslegung	286
c) Tilgungsfolgen bei Zahlung auf die Grundschuld	287
aa) Zahlung durch den Eigentümer	287
bb) Zahlung durch den persönlichen Schuldner	288
cc) Zahlung durch einen ablösungsberechtigten Dritten	288
d) Tilgungsfolgen bei Zahlung auf die gesicherte Forderung	289
aa) Zahlung durch den Eigentümer	289
bb) Zahlung durch den persönlichen Schuldner	289
cc) Zahlung eines ablösungsberechtigten Dritten	290
e) Fälligkeit der Sicherungsgrundschuld	290
f) Zusammenfassung	290
IV. Die Eigentümergrundschuld	291
1. Entstehung	291
a) Originäre Eigentümergrundschuld	291
aa) Offene Eigentümergrundschuld	291
bb) Verdeckte Eigentümergrundschuld	292
b) Sekundäre Eigentümergrundschuld	292
2. Übertragung	292
a) Endgültige Eigentümergrundschuld	292
b) Vorläufige Eigentümergrundschuld	293
3. Verwertung	294
4. Erlöschen	294
Weiterführende Literatur	295

§ 16 Die Rentenschuld	297
§ 17 Der Nießbrauch	298
I. Allgemeines	298
1. Inhalt	298
2. Entstehung	298
3. Rechte des Nießbrauchers	299
4. Pflichten des Nießbrauchers	299
5. Erlöschen	300
6. Sonderfall: Uneigentlicher Nießbrauch	301
II. Besonderheiten des Nießbrauchs an Grundstücken	301
1. Entstehung	301
2. Inhalt	301
III. Sonderproblem	302
1. Bestellung eines Nießbrauchs zugunsten Minderjähriger	302
2. Übertragung nießbrauchbelasteten Eigentums	302
Weiterführende Literatur	302

E. SONSTIGE BESCHRÄNKT DINGLICHE RECHTE

§ 18 Die Grunddienstbarkeit	303
I. Funktion und Inhalt	303
II. Bestellung und Erlöschen	306
1. Bestellung	306
a) Einigung	306
b) Eintragung	306
c) Berechtigung	307
2. Inhaltsänderung	307
3. Erlöschen	307
III. Wirkung	308
1. Ausübung der Grunddienstbarkeit	308
2. Abwehr- und Schadenersatzansprüche	308
3. Besitzschutzansprüche	309
§ 19 Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit	310
I. Funktion und Inhalt	310
II. Bestellung und Erlöschen	311
1. Bestellung	311
2. Inhaltsänderung	311
3. Erlöschen	311
III. Wirkung	311
IV. Besonderheit: das dingliche Wohnrecht aus § 1093 BGB	312
Weiterführende Literatur zu §§ 18 und 19	312
§ 20 Die Reallast	313
I. Funktion und Inhalt	313
II. Rechtsnatur	313

III. Die Haftung für die wiederkehrenden Leistungen	314
1. Die Haftung für die Reallast als Ganzes	314
2. Die Haftung für die aus der Reallast stammenden Einzelansprüche	314
3. Die Haftung aus dem schuldrechtlichen Grundgeschäft	314
IV. Bestellung, Übertragung und Erlöschen	314
1. Bestellung	314
a) Einigung	315
aa) Subjektiv-persönliche Reallast	315
bb) Subjektiv-dingliche Reallast	315
b) Eintragung	315
c) Berechtigung	315
2. Inhaltsänderung	315
3. Übertragung	316
a) Subjektiv-persönliche Reallast als Ganze	316
b) Subjektiv-dingliche Reallast als Ganze	316
c) Der jeweilige dingliche Einzelanspruch	316
4. Erlöschen	316
V. Wirkung	316
1. Reallast als Schuldverhältnis und absolutes Recht	316
2. Anspruch auf die Einzelleistung	317
Weiterführende Literatur	317
Definitionen	319
Sachverzeichnis	329