

INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung	1
A. Überblick	1
B. Grundstücke, Bestandteile und Zubehör	1
I. Relevanz (insbesondere) in der Examensklausur	2
II. Bestandteile des Grundstücks	2
1. Wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93, 94	2
Fall 1: Was nicht passt, wird passend gemacht?	4
2. Einfache (unwesentliche) Bestandteile	6
3. Scheinbestandteile gemäß § 95	6
III. Zubehör gemäß §§ 97, 98	7
1. Teil: Erwerb des Grundeigentums	9
1. Abschnitt: Zweiterwerb durch Rechtsgeschäft	9
A. Zweiterwerb des Grundeigentums vom Berechtigten	9
I. Auflassung gemäß §§ 873 Abs. 1, 925 Abs. 1	9
1. Bestimmtheit der Einigung	9
Fall 2: Übertragung eines Grundstücksteils	10
2. Übereinstimmende Falschbezeichnung (falsa demonstratio)	11
Fall 3: Zufahrt über das Nachbargrundstück	12
3. Form des § 925	14
4. Bedingungsfeindlichkeit, § 925 Abs. 2	15
5. Widerruflichkeit, § 873 Abs. 2	15
II. Eintragung im Grundbuch	15
III. Berechtigung des Verfügenden	16
B. Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers	16
I. Entstehung (Ersterwerb) des Anwartschaftsrechts	17
II. Verfügungen über das Anwartschaftsrecht, insbesondere Übertragung (Zweiterwerb)	18
III. Kettenauflassung – Übertragung des Anwartschaftsrechts oder Anwendung des § 185 Abs. 1?	19
Fall 4: Kettenauflassung	20
C. Richtiges Grundbuch und Berichtigung des falschen Grundbuchs	22
I. Abgrenzung der Verfügung zur bloßen Grundbuchberichtigung	22
II. Die „Berichtigungsansprüche“ des Eigentümers, insbesondere aus § 894	23
III. Alle dinglichen Rechtspositionen/Falschheit in zwei Richtungen	24
D. Zweiterwerb des Grundeigentums vom Nichtberechtigten	25
I. Genehmigung und Konvaleszenz, § 185 Abs. 2	25
II. Erwerb vom durchs Grundbuch Legitimierte, § 892	25
1. Verkehrsgeschäft als Unterfall des Rechtsgeschäfts	26
2. Unrichtigkeit des Grundbuchs	27
a) Fehlende Inhaberschaft und lastenfreier Erwerb, § 892 Abs. 1 S. 1	27
b) Relative Verfügungsbeschränkung, § 892 Abs. 1 S. 2	28

3. Legitimation des Verfügenden	29
a) Legitimation des Erben oder Scheinerben, § 892 und/oder § 2366	29
Fall 5: Zu Unrecht eingetragener Erblasser	30
b) Legitimation bei Einwilligung des Eingetragenen, § 185 Abs. 1	32
Fall 6: Veräußerung durch den nicht eingetragenen Auflassungs- empfänger	33
4. Keine Kenntnis des Erwerbers	34
a) Maßgeblicher Zeitpunkt für die fehlende Kenntnis, § 892 Abs. 2	35
Fall 7: Fehlende Bodenverkehrsgenehmigung	35
b) Kenntnis bei Unrichtigkeit des Grundbuchs nach Antragstellung	38
Fall 8: Unrichtigkeit des Grundbuchs nach Antragstellung	38
5. Keine Eintragung eines Widerspruchs gegen die Richtigkeit	39
6. Exkurs: Rechtshängigkeitsvermerk, § 899 analog	40
III. Nachträgliche Verfügungsbeschränkungen, § 878	41
Fall 9: Insolvenzerwerb	42
2. Abschnitt: Eigentumserwerb kraft Gesetzes oder Hoheitsakts	43
■ Zusammenfassende Übersicht: Übertragung des Grundeigentums durch Rechtsgeschäft	44
2. Teil: Vormerkung	45
A. Rechtsfolgen und Auswirkung der Vormerkung	46
Fall 10: Vorteilhafte Vormerkung	47
B. Ersterwerb (Entstehen)	50
I. Gesicherter Anspruch	50
1. Ansprüche auf Verfügung über ein Recht an einem Grundstück, § 883 Abs. 1 S. 1	51
2. Künftige und bedingte Ansprüche, § 883 Abs. 1 S. 2	51
a) Künftige Ansprüche	51
b) Auflösend bedingte Ansprüche	52
c) Aufschiebend bedingte Ansprüche	52
3. Identitätsgebot und Wechsel der beteiligten Personen	53
4. Wiederaufladung der Vormerkung bei Erlöschen oder Änderung des Anspruchs	53
II. Bewilligung oder einstweilige Verfügung	54
III. Eintragung im Grundbuch	54
IV. Berechtigung	55
V. Überwindung der fehlenden Berechtigung	55
1. § 185 Abs. 2 analog	55
2. § 878 analog	55
3. §§ 893 Var. 2, 892 analog	56
Fall 11: Kenntnisserlangung zwischen Vormerkung und Übereignung	56
C. Zweiterwerb (Übertragung)	58
Fall 12: Der ahnungslose Zweiterwerber	58
D. Erlöschen	60
Fall 13: Irrtümlich gelöschte Vormerkung	61
E. „Durchsetzbarkeit“	62

3. Teil: Grundbuchrecht	63
A. Grundbuchblatt als Grundbuch i.S.d. BGB	63
B. Eintragungsvoraussetzungen	63
I. Eintragung auf Antrag	63
1. Rechtsändernde und berichtigende Eintragungen	63
2. Eintragungshindernisse	64
II. Eintragung und Löschung von Amts wegen	65
III. Eintragung und Löschung auf Ersuchen einer Behörde	65
4. Teil: Beschränkt dingliche Rechte	66
1. Abschnitt: Hypothek	66
A. Erwerb des Anspruchs aus der Hypothek	67
I. Anspruchserwerb aufgrund Ersterwerbs der Hypothek	67
1. Wirksame Bestellung der Hypothek (Ersterwerb)	67
a) Einigung	67
b) Bestehen der Forderung	68
aa) Anspruch auf Zahlung einer bestimmten Geldsumme	68
bb) ... ansonsten: Eigentümergrundschuld	68
cc) Konkludente Sicherung von Bereicherungsansprüchen?	70
dd) Keine Mehrfachsicherung	70
ee) Kein Ersterwerb der Hypothek ohne Forderung	71
c) Eintragung der Hypothek im Grundbuch	71
d) Briefübergabe gemäß § 1117	71
e) Berechtigung oder Überwindung der fehlenden Berechtigung	72
aa) Ersterwerb der Hypothek vom Nichtberechtigten gemäß § 878	72
bb) Ersterwerb der Hypothek vom Nichtberechtigten gemäß § 892	72
Fall 14: Ohne Vertretungsmacht und Eigentum	72
2. Kein Verlust der Hypothek	74
3. Keine Einreden des Eigentümers	74
Fall 15: Kaufpreisforderung aus einem anfechtbaren Kaufvertrag	75
II. Anspruchserwerb aufgrund Zweiterwerbs der Hypothek	76
1. Übergang der Hypothek gemäß §§ 1153 Abs. 1, 401 (Zweiterwerb)	76
a) Abtretung der Forderung unter Wahrung des § 1154	77
b) Berechtigung bezüglich der Forderung	77
Fall 16: Die Abtretung der nicht valutierten Hypothek	78
c) Berechtigung bezüglich der Hypothek	79
aa) Zweiterwerb einer Buchhypothek vom Nichtberechtigten	80
Fall 17: Abgepresste Hypothekenbestellung	80
bb) Zweiterwerb einer Briefhypothek vom Nichtberechtigten (§ 1140) und Legitimationskette (§ 1155)	81
Fall 18: Die Legitimationskette	82
cc) Berechtigung weder bezüglich Hypothek noch bezüglich Forderung („Doppelmangel“)	83
Fall 19: Doppelmangel (Kombination Fall 16 und Fall 17)	83

d) Trennung von Forderung und Hypothek bei mehrfachem Zweiterwerb wegen § 1138 Var. 1 entgegen § 1153 Abs. 2?	85
Fall 20: Gespaltene Gläubigerrechte	85
2. Kein Verlust der Hypothek	87
3. Keine Einwendungen und Einreden gegenüber neuem Inhaber	87
a) Einwendung des Nichtbestehens der Forderung	87
b) Fälligkeit	87
c) Einreden	87
■ Zusammenfassende Übersicht: Anspruch aus der Hypothek, § 1147	89
B. Rechtsfolgen der Zahlung	90
I. Schuldner und Eigentümer sind identisch	90
II. Schuldner und Eigentümer sind personenverschieden	90
1. Zahlung des Schuldners	90
2. Zahlung des Eigentümers	91
3. Zahlung des ablösungsberechtigten Dritten	91
4. Zahlung durch einen Gesamtschuldner	92
5. Wettlauf der (akzessorischen) Sicherungsgeber	92
Fall 21: Der Wettlauf der Sicherungsgeber	92
III. Schutz des zahlungswilligen Eigentümers	94
C. Haftungsverband der Hypothek, §§ 1120 ff.	94
I. Vom Haftungsverband erfasste Gegenstände	94
II. Enthaftung der erfassten Gegenstände	95
1. Bis zur Beschlagnahme	95
2. Von der Beschlagnahme bis zum Versteigerungsvermerk	95
3. Ab Eintragung des Versteigerungsvermerks	96
Fall 22: Anwartschaftsrecht im Haftungsverband	96
D. Besondere Formen der Hypothek	99
I. Sicherungshypothek, §§ 1184–1186	99
II. Höchstbetragshypothek, § 1190	100
III. Gesamthypothek, § 1132	100
■ Zusammenfassende Übersicht: Hypothek: Zahlungen und Haftungsverband	101
2. Abschnitt: (Sicherungs-)Grundschuld	102
A. Abstraktheit	102
B. ... aber Verknüpfung über den Sicherungsvertrag	102
I. Parteien	104
II. Schuldrechtliches Grundgeschäft für die Grundschuldbestellung	104
III. Inhalt und daraus folgende Ansprüche und Einreden	105
1. Zweckerklärung über die gesicherte(n) Forderung(en)	105
a) Wechsel im Forderungsbestand (Revalutierung/Neuvalutierung)	106
b) Austausch der Grundschuld	106
2. Abtretbarkeit von Forderung und Grundschuld	107
3. Übertragung der vertraglichen Pflichten bei Inhaberwechsel	108
4. Durchsetzbarkeit erst nach Kündigung und Sicherungsfall	108

5. Nichtentstehung oder Fortfall des Sicherungszwecks	109
a) Ermessensunabhängiger Rückübertragungsanspruch	110
b) Einrede gegen den Anspruch aus der Grundschuld	111
c) Ggf.: Einrede gegen die gesicherte Forderung	111
IV. Anwendbarkeit der §§ 312 ff. oder der §§ 491 ff.?	112
V. Exkurs: Erklärung der Vollstreckungsunterwerfung	112
C. Anspruch aus der Grundschuld bei deren Bestellung (Ersterwerb)	113
I. Wirksame Bestellung	113
1. Einigung	113
2. Eintragung im Grundbuch	113
3. Briefübergabe	114
4. Berechtigung oder Überwindung der fehlenden Berechtigung	114
II. Kein Verlust der Grundschuld	114
III. Keine Einreden	114
1. Einreden ohne Bezug zum Sicherungsvertrag	114
2. Einreden mit Bezug zum Sicherungsvertrag	115
a) Einrede des Nichtentstehens der Forderung	116
Fall 23: Nicht ausgezahlt	116
b) Einrede des Erlöschen der Forderung, insbesondere Zahlung	117
aa) Eigentümer und Schuldner sind personenidentisch	118
bb) Eigentümer und Schuldner sind personenverschieden	119
cc) Exkurs: Einer von mehreren Sicherungsgebern zahlt – „Stillstand der Sicherungsgeber“	120
Fall 24: Der Stillstand der Sicherungsgeber	121
dd) Exkurs: Zahlung des ablösungsberechtigten Dritten	123
c) Einreden gegen die bestehende Forderung/Gestaltbarkeit	124
D. Anspruch aus der Grundschuld bei Übertragung (Zweiterwerb)	124
I. Einigung unter Wahrung des § 1154	125
II. Berechtigung oder Überwindung der fehlenden Berechtigung	125
III. Kein Verlust der Grundschuld	126
Fall 25: Doppeltes Spiel	126
IV. Keine Einreden	127
1. Einreden ohne Bezug zum Sicherungsvertrag: §§ 1192 Abs. 1, 1157 S. 2, 892	128
2. Einreden mit Bezug zum Sicherungsvertrag	128
a) Sicherungsgrundschuld, junger Zweiterwerb: § 1192 Abs. 1 a	129
aa) Zeitlicher Anwendungsbereich	129
bb) Sachlicher Anwendungsbereich	129
cc) Einrede mit Bezug zum Sicherungsvertrag	130
Fall 26: Refinanzierung	130
b) Sicherungsgrundschuld, alter Zweiterwerb: §§ 1192 Abs. 1, 1157 S. 2, 892	132
V. Getrennte Abtretung von Forderung und Grundschuld	134
Fall 27: Getrennte Abtretung	134

E. Eigentümergrundschuld	136
I. Entstehen der Eigentümergrundschuld (Ersterwerb)	136
II. Inhaberwechsel (Zweiterwerb)	137
III. Keine Vollstreckung gegen sich selbst	137
■ Zusammenfassende Übersicht: Sicherungsgrundschuld	138
3. Abschnitt: Dienstbarkeiten	139
A. Grunddienstbarkeit, §§ 1018 ff.	139
I. Einigung	139
1. Drei Varianten des § 1018	140
2. Keine Leistungsverpflichtung	141
3. Vorteilsregel (§ 1019)	141
II. Rechtsstellung der Beteiligten	141
1. Schuldrechtliche Ebene: zwei Verpflichtungen möglich	141
2. Dingliche Ebene: Dienstbarkeit und gesetzliches Schuldverhältnis	142
Fall 28: Wer erneuert den Weg?	143
B. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit, §§ 1090 ff.	144
Fall 29: Tankstellen-Dienstbarkeit	145
C. Nießbrauch, §§ 1030 ff.	147
4. Abschnitt: Reallast, §§ 1105 ff.	147
5. Abschnitt: Dingliches Vorkaufsrecht, §§ 1094 ff.	148
A. Bestellung (Ersterwerb)	149
B. Übertragung (Zweiterwerb)	149
C. Rechte und Pflichten der Beteiligten im Vorkaufsfall	149
I. Übereignungsanspruch des Vorkaufsberechtigten	150
II. Verfügungen des Vorkaufsverpflichteten zugunsten eines Dritten	150
D. Erlöschen; Bestellung für einen oder mehrere Vorkaufsfälle	150
6. Abschnitt: Rang der beschränkt dinglichen Rechte	151
A. Anfängliche Rangbestimmung gemäß § 879	151
B. Nachträgliche Änderung, § 880	152
C. Rangvorbehalt, § 881	152
5. Teil: Wohnungseigentum, Teileigentum, Erbbaurecht	153
1. Abschnitt: Wohnungseigentum und Teileigentum	153
A. Begriff des Wohnungseigentums und des Teileigentums	153
B. Begründung (Ersterwerb)	153
C. Übertragung (Zweiterwerb)	154
D. Rechtsfähigkeit; Rechte und Pflichten	154
E. Dauerwohnrecht gemäß §§ 31 ff. WEG	155
2. Abschnitt: Erbbaurecht	155

6. Teil: Abwehr von Eigentumsbeeinträchtigungen gemäß § 1004	156
1. Abschnitt: Verhältnis zu anderen Regelungsbereichen	156
2. Abschnitt: Wortlaut, entsprechend, analog – quasinegatorischer Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch	157
3. Abschnitt: Eigentumsbeeinträchtigung	158
A. Tatsächliche Einwirkung auf die Sache	158
I. Einwirkung auf den Sachkörper	158
II. Unwägbarer Stoffe und ähnliche Einwirkungen, § 906 Abs. 1 S. 1	159
III. Zuführen wägbarer Stoffe, § 906 Abs. 1 S. 1 (Erst-Recht)	159
IV. Gefährdende Maßnahmen oder Vorrichtungen, §§ 907 ff.	160
V. Nicht: ideelle Einwirkungen ohne Grenzüberschreitung	160
VI. Nicht: negative Einwirkungen	161
B. Eingriffe in das Eigentum als Rechtsposition	161
I. Behinderung des Besitzes	161
II. Angriffe auf die Eigentümerstellung	162
III. Eingriffe in das Verwertungsrecht vs. Panoramafreiheit	163
Fall 30: Der Fotograf	163
IV. Schuldrechtlich vorbehaltener Restbesitz	165
V. Werbung	165
4. Abschnitt: Duldungspflicht	166
A. Privatrechtliche Duldungspflicht	166
I. Duldungspflicht kraft Rechtsgeschäfts	166
II. Duldungspflicht kraft zivilrechtlicher Vorschriften	166
1. Notstand, § 904 S. 1	167
2. Unwesentliche Beeinträchtigung durch Stoffe, § 906 Abs. 1	167
3. Wesentliche Beeinträchtigung durch Stoffe, § 906 Abs. 2 S. 1	167
a) Wesentlichkeit	167
b) Ortsüblichkeit	168
c) Durch wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen nicht verhinderbar	169
4. Überhang, § 910	169
5. Überbau, §§ 912–915	169
6. Notweg, §§ 917 u. 918	170
7. Grundstücksgrenze, §§ 919–923	171
8. Nachbarschaftliches Gemeinschaftsverhältnis	171
B. Duldungspflicht kraft öffentlichen Rechts	172
I. Duldungspflicht kraft öffentlich-rechtlicher Vorschriften	172
1. § 14 BlmSchG	172
2. § 75 Abs. 2 S. 1 VwVfG	172
3. Grundrechte sowie §§ 22 u. 23 KunstUrhG	172
4. Kommunale Satzungen, Art. 111 EGBGB	174
II. Duldungspflicht aufgrund eines Verwaltungsakts	174
III. Duldungspflicht aus überwiegendem öffentlichen Interesse	175

5. Abschnitt: Störer als Anspruchsgegner	175
A. Handlungsstörer	175
I. Positives Tun und Unterlassen	176
II. Mehrere handelnde Personen	176
III. Einschaltung Dritter; mittelbarer Handlungsstörer	176
B. Zustandsstörer	177
I. Natürliche Immissionen	177
1. Naturkräfte aufgrund erschaffener Gefahrenquelle	177
2. Verletzung von (nachbarrechtlichen) Sicherungspflichten	178
3. Nicht bei Unmöglichkeit, insbesondere hoheitlichem Zwang	179
II. Technisches Versagen	179
C. Veräußerung störender Sachen vs. Betriebsaufgabe/Dereliktion	179
6. Abschnitt: Verjährung	180
7. Abschnitt: Rechtsfolge – Beseitigung und Unterlassung	181
A. Beseitigungsanspruch, § 1004 Abs. 1 S. 1	181
I. Erforderliche Maßnahmen bei Immissionen	181
Fall 31: Die verwurzelte Abwasserleitung	181
II. Anwendung des Schuldrechts	183
III. Prozessuales	184
B. Unterlassungsanspruch, § 1004 Abs. 1 S. 2	185
■ Zusammenfassende Übersicht: Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch gemäß § 1004	186
8. Abschnitt: Finanzieller Ausgleich bei Eigentumsstörungen	187
A. Entschädigungsanspruch aus § 906 Abs. 2 S. 2	187
B. Weitläufige analoge Anwendung des § 906 Abs. 2 S. 2	187
I. Anwendbarkeit	188
II. Grundstücksnachbarn	189
1. Anspruchsteller: Eigentümer oder Besitzer eines Grundstücks	189
2. Anspruchsgegner: Benutzer des Grundstücks	189
3. Herrühren von außen	189
III. Voraussetzungen eines Abwehranspruchs	190
IV. Hinderung der Abwehr aus besonderem Grund	191
1. Faktischer Duldungszwang	191
2. Nachbarrechtlicher Ausschluss des Primäranspruchs	191
3. Überwiegendes öffentliches Interesse	192
V. Sachlicher Grundstücksbezug	192
VI. Überschreitung einer hinzunehmenden Beeinträchtigung	193
VII. Rechtsfolge: angemessener Ausgleich in Geld	193
Stichwortverzeichnis	195