

INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung	1
A. Überblick	1
B. Das Grundstück und seine Bestandteile	2
I. Bestandteile des Grundstücks	3
1. Wesentliche Bestandteile	3
Fall 1: Verkauf einer Gaststätte nach Grundstücksteilung	4
2. Einfache (unwesentliche) Bestandteile	6
3. Die Scheinbestandteile gemäß § 95	6
II. Das Zubehör gemäß §§ 97, 98	7
1. Die Zubehörereigenschaft gemäß § 97	7
2. Die Zubehörereigenschaft gemäß § 98	8
III. Die rechtliche Bedeutung des Zubehörs und der Bestandteile	9
1. Teil: Das Grundeigentum	10
1. Abschnitt: Die Übertragung des Grundeigentums durch Rechtsgeschäft	10
A. Erwerb des Grundeigentums vom Berechtigten	10
I. Auflassung (§§ 873 Abs. 1, 925)	10
1. Bestimmtheit der Einigung	10
Fall 2: Übertragung eines Grundstücksteils	11
2. Falsa demonstratio	12
Fall 3: Zufahrt über das Nachbargrundstück	13
3. Form des § 925	15
4. Die Auflassung ist gemäß § 925 Abs. 2 bedingungsfeindlich	15
5. Die Bindung an die Auflassung	16
II. Die Eintragung im Grundbuch	16
III. Die Berechtigung des Verfügenden	16
IV. Das Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers	17
1. Der Auflassungsempfänger als Anwartschaftsberechtigter	17
a) Erwerb des Anwartschaftsrechts	17
b) Behandlung des Anwartschaftsrechts	19
2. Kettenauflassung – Übertragung des Anwartschaftsrechts oder Anwendung des § 185 Abs. 1?	19
Fall 4: Kettenauflassung	20
B. Der Erwerb vom Nichtberechtigten	22
I. § 185 Abs. 2	22
II. § 878	22
Fall 5: Insolvenzerwerb	23
III. Der gutgläubige Erwerb gemäß § 892	24
1. Rechtsgeschäft im Sinne eines Verkehrsgeschäfts	25
2. Unrichtigkeit des Grundbuchs	27
3. Legitimation des Verfügenden	28
a) Die Legitimation des Erben oder Scheinerben	28
Fall 6: Zu Unrecht eingetragener Erblasser	28
b) Legitimation aufgrund Einwilligung des im Grundbuch Eingetragenen	31
Fall 7: Veräußerung durch den nicht eingetragenen Auflassungs- empfänger	31

4. Gutgläubigkeit des Erwerbers	32
a) Der Zeitpunkt der Gutgläubigkeit	32
Fall 8: Fehlende Bodenverkehrsgenehmigung	33
b) Unrichtigkeit des Grundbuchs nach Antragstellung	35
Fall 9: Unrichtigkeit des Grundbuchs nach Antragstellung	35
5. Kein Widerspruch eingetragen	37
■ Zusammenfassende Übersicht: Übertragung des Grundeigentums durch Rechtsgeschäft	38
2. Abschnitt: Der Übergang des Eigentums kraft Gesetzes oder kraft Hoheitsakts	39
A. Der Eigentumswechsel kraft Gesetzes	39
B. Der Eigentumswechsel durch Hoheitsakt	39
2. Teil: Beschränkt dingliche Rechte	40
1. Abschnitt: Die Hypothek	40
A. Erwerb des Anspruchs aus der Hypothek	41
I. Ersterwerb des Anspruchs aus der Hypothek durch Bestellung	41
1. Wirksame Bestellung der Hypothek	42
a) Einigung	42
b) Die Eintragung im Grundbuch	42
c) Berechtigung	42
aa) Erwerb einer Hypothek vom Nichtberechtigten gemäß § 878	43
bb) Gutgläubiger Ersterwerb der Hypothek gemäß § 892	43
d) Bestehen der zu sichernden Forderung	44
aa) Konkludente Sicherung von Bereicherungsansprüchen?	44
bb) Keine Mehrfachsicherung	45
cc) Kein Erwerb vom Nichtberechtigten, wenn die Forderung nicht besteht	46
e) Die Briefübergabe gemäß § 1117	46
2. Die Einreden des Eigentümers	46
Fall 10: Kaufpreisforderung aus einem anfechtbaren Kaufvertrag	47
II. Zweiterwerb des Anspruchs aus der Hypothek durch Übertragung der gesicherten Forderung	48
1. Die Übertragung der Hypothek gemäß §§ 398, 1154, 1153	49
a) Einigung über die Abtretung der Forderung in der Form des § 1154 ...	49
b) Berechtigung bezüglich der Forderung	49
Fall 11: Die Abtretung der nicht valuierten Hypothek	50
c) Rechtsfolge: § 1153 Abs. 1	51
aa) Erwerb einer Buchhypothek vom Nichtberechtigten	52
Fall 12: Abgepresste Hypothekenbestellung	52
bb) Erwerb einer Briefhypothek gemäß §§ 1155, 892	53
cc) Der Übertragende ist nicht Inhaber der Forderung und aus einem weiteren Grund auch nicht Inhaber der Hypothek	54
Fall 13: Doppelmangel	54
dd) Trennung von Forderung und Hypothek entgegen § 1153 Abs. 2?	55
Fall 14: Gespaltene Gläubigerrechte	56

2. Einwendungen und Einreden des Eigentümers gegenüber dem neuen Gläubiger	57
a) Einwendung des Nichtbestehens der Forderung	57
b) Einreden	58
■ Zusammenfassende Übersicht: Ansprüche aus der Hypothek	59
B. Die Rechtsfolgen der Zahlung	60
I. Schuldner und Eigentümer sind identisch	60
II. Schuldner und Eigentümer sind personenverschieden	60
1. Zahlung durch den Schuldner	60
2. Zahlung durch den Eigentümer	60
3. Zahlung durch einen ablösungsberechtigten Dritten	61
4. Zahlung durch einen Gesamtschuldner	61
5. Zahlung durch einen Sicherungsgeber bei einer Forderung, die durch eine Hypothek und eine Bürgschaft gesichert ist	61
C. Die Haftung des Eigentümers	62
I. Die in den Haftungsverband der Hypothek gelangenden Gegenstände	62
Fall 15: Anwartschaftsrecht im Haftungsverband	63
II. Die Enthftung der im Haftungsverband befindlichen Gegenstände	66
1. Die Enthftung bis zur Beschlagnahme, §§ 1121, 1122, 1123 ff.	67
2. Die Enthftung von der Beschlagnahme bis zur Eintragung des Versteigerungsvermerks	67
3. Enthftung nach Eintragung des Versteigerungsvermerks	67
D. Besondere Formen der Hypothek	68
I. Die Sicherungshypothek gemäß §§ 1184–1186	68
II. Die Höchstbetragshypothek gemäß § 1190	68
III. Die Gesamthypothek gemäß § 1132	69
2. Abschnitt: Die Grundschild, §§ 1191 ff.	70
A. Der Sicherungsvertrag	71
I. Parteien	71
II. Inhalt	71
1. Schuldrechtliches Grundgeschäft für die Grundschildbestellung	71
2. Abrede über die gesicherte(n) Forderung(en)	72
3. Verpflichtung, die Grundschild nur im Sicherungsfall geltend zu machen	73
4. Verknüpfung zwischen Forderung und Grundschild	73
5. Rückübertragungsanspruch bei Entfallen des Sicherungszwecks	74
III. Anwendbarkeit des § 312 BGB	74
B. Erklärung der Vollstreckungsunterwerfung	74
C. Der Anspruch aus der Grundschild bei deren Bestellung	75
I. Grundschild wirksam bestellt	75
1. Einigung	75
2. Eintragung	76
3. Berechtigung	76
4. Briefübergabe	76
II. Einwendungen, insbesondere Zahlung auf die Grundschild	76
1. Der zahlende Schuldner und der Eigentümer sind identisch	77
2. Eigentümer und Schuldner sind personenverschieden	77
a) Zahlung des Schuldners	77
b) Zahlung des Eigentümers	78

III. Einreden	78
1. Einreden, die nicht aus dem Sicherungsvertrag stammen	78
2. Einreden aus dem Sicherungsvertrag	79
a) Die Einrede des Nichtbestehens der Forderung	79
Fall 16: Nicht ausgezahlt	79
b) Einreden gegen die bestehende Forderung	80
D. Erwerb einer Fremddrugschuld durch Abtretung einer Eigentümer-	
grundschild	80
E. Die Übertragung der Sicherungsgrundschild	81
I. Erwerb vom Nichtberechtigten und einredefreier Erwerb	82
1. Der Abtretende ist nicht Grundschildinhaber	82
2. Einreden gemäß § 1192 Abs. 1 a S. 1	83
a) Zeitlicher Anwendungsbereich	84
b) Einreden des Eigentümers	84
Fall 17: Zahlung nach Abtretung	85
II. Die getrennte Abtretung von Forderung und Grundschild	86
Fall 18: Getrennte Abtretung	87
F. Sonderfälle der Zahlung auf Forderung und/oder Grundschild	89
I. Einer von mehreren Sicherungsgebern zahlt	89
Fall 19: Sicherung durch Grundschild und Bürgschaft	89
II. Ein ablösungsberechtigter Dritter zahlt (§§ 1192 Abs. 1, 1150, 268)	90
G. Die Eigentümergrundschild	91
I. Entstehen der Eigentümergrundschild	91
1. Einseitige Bestellung gemäß § 1196	91
2. Entstehen kraft Gesetzes	91
II. Rechtsänderung zur Fremddrugschuld	92
III. Besonderheiten der Eigentümergrundschild	92
■ Zusammenfassende Übersicht: Die Sicherungsgrundschild	93
3. Abschnitt: Dienstbarkeiten	95
A. Entstehen der Grunddienstbarkeit	96
I. Einigung	96
II. Der Inhalt der Einigung	96
1. Die drei Varianten des § 1018	96
2. Keine Leistungsverpflichtung	97
3. Vorteilsregel (§ 1019)	97
III. Die Rechtsstellung der Beteiligten	98
1. Gesetzliches Schuldverhältnis	98
2. Das Verhältnis zwischen dem schuldrechtlichen und dinglichen	
Rechtsgeschäft	98
B. Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit, § 1090	99
Fall 20: Tankstellen-Dienstbarkeit	100
C. Der Nießbrauch	101
4. Abschnitt: Die Reallast	102
5. Abschnitt: Das dingliche Vorkaufsrecht	102
A. Das Entstehen des dinglichen Vorkaufsrechts	103
B. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten	103
I. Das Entstehen des Übereignungsanspruchs	103
II. Verfügungen des Vorkaufsverpflichteten zugunsten eines Dritten	103

6. Abschnitt: Der Rang der beschränkt dinglichen Rechte	104
A. Die Bedeutung des Rangs	104
B. Die Rangbestimmung gemäß § 879	104
C. Nachträgliche Änderung	105
3. Teil: Wohnungseigentum, Teileigentum, Erbbaurecht	106
1. Abschnitt: Wohnungseigentum und Teileigentum	106
A. Der Begriff des Wohnungseigentums und des Teileigentums	106
B. Die Begründung von Wohnungseigentum	107
C. Die Übertragung von Wohnungseigentum	107
D. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	107
E. Das Dauerwohnrecht gemäß §§ 31 ff. WEG	108
2. Abschnitt: Das Erbbaurecht	108
4. Teil: Die Vormerkung	110
Fall 21: Unzuverlässiger Verkäufer	110
A. Das Entstehen der Vormerkung und die Rechte des Vormerkungs- berechtigten	111
I. Der gesicherte Anspruch	111
1. Ansprüche auf dingliche Rechtsänderung, § 883 Abs. 1 S. 1	112
2. Künftige und bedingte Ansprüche, § 883 Abs. 1 S. 2	112
a) Künftige Ansprüche	112
b) Bedingte Ansprüche	113
3. Identitätsgebot	114
II. Bewilligung oder einstweilige Verfügung	114
III. Die Eintragung	115
IV. Berechtigung	115
V. Die Wirkung der Vormerkung	115
Fall 22: Vorteilhafte Vormerkung	116
B. Der Erwerb der Vormerkung vom Nichtberechtigten	117
I. § 878	117
II. Der Erwerb vom Nichtberechtigten gemäß § 892	117
Fall 23: Bösgläubig gewordener Käufer	118
C. Die Übertragung der Vormerkung	119
Fall 24: Gutgläubiger Zweiterwerber	119
D. Das Erlöschen der Vormerkung	121
Fall 25: Irrtümlich gelöschte Vormerkung	121
5. Teil: Das Grundbuchrecht	123
A. Die Einrichtung des Grundbuchs	123
B. Das Tätigwerden des Grundbuchbeamten	123
C. Die Eintragung auf Antrag	124
I. Die rechtsändernde Eintragung	124
II. Die berichtigende Eintragung	124
III. Die Eintragung eines Widerspruchs	125
IV. Die Behandlung des fehlerhaften Eintragungsantrags	126
D. Die Eintragung von Amts wegen	126
I. Die Eintragung eines Widerspruchs gemäß § 53 Abs. 1 S. 1 GBO	126
II. Die Löschung von Amts wegen	126

1. Die Löschung einer inhaltlich unzulässigen Eintragung gemäß § 53 Abs. 1 S. 2 GBO	126
2. Die Löschung einer gegenstandslosen Eintragung nach §§ 84, 85 GBO	126
6. Teil: Die Abwehr von Eigentumsbeeinträchtigungen gemäß § 1004	127
1. Abschnitt: Die Eigentumsbeeinträchtigung i.S.d. § 1004	127
A. Vorrangige Regelungen in § 894 und § 985	127
B. Eigentumsbeeinträchtigung durch Einwirkung auf die Sache	129
I. Einwirkung auf den Sachkörper	129
II. Zuführen wägbarer Stoffe	129
III. Zuführen unwägbarer Stoffe	129
IV. Gefährdende Maßnahmen oder Vorrichtungen auf einem anderen Grundstück	131
C. Eigentumsbeeinträchtigung durch Eingriff in die Rechtsposition	131
I. Eigentumsbeeinträchtigung durch Behinderung des Besitzes	131
II. Die Eigentumsbeeinträchtigung durch Angriffe auf die Rechtsposition	132
III. Die Eigentumsbeeinträchtigung durch Eingriffe in weitere Eigentums- rechte	132
Fall 26: Der Fotograf	132
D. Die nicht grenzüberschreitende Immission	135
E. Keine Eigentumsbeeinträchtigung durch negative Einwirkungen	136
2. Abschnitt: Die Duldungspflicht des beeinträchtigten Eigentümers	137
A. Die privatrechtliche Duldungspflicht	137
I. Die Duldungspflicht kraft Rechtsgeschäfts	137
II. Die Duldungspflicht kraft zivilrechtlicher Vorschriften	138
a) § 906 Abs. 1	138
b) § 906 Abs. 2 S. 1	138
c) § 904 S. 1	140
d) § 912	141
e) § 917	141
f) Duldungspflicht aufgrund nachbarschaftlichen Gemeinschafts- verhältnisses	141
B. Die Duldungspflicht kraft öffentlichen Rechts	142
I. Die Duldungspflicht kraft öffentlich-rechtlicher Vorschriften	142
a) § 14 BImSchG	142
b) § 75 Abs. 2 S. 1 VwVfG	142
c) Verfassungsrecht	142
d) Kommunale Satzungen	143
II. Die Duldungspflicht aufgrund eines VA	143
III. Die Duldungspflicht aus überwiegendem öffentlichem Interesse	144
3. Abschnitt: Der Störer	144
A. Der Handlungsstörer	144
B. Der Zustandsstörer	146
I. Die Beeinträchtigung durch natürliche Immissionen	146
1. Ausschließliches Wirken von Naturkräften	146
2. Verletzung von „nachbarrechtlichen Sicherungspflichten“	147
II. Die Beeinträchtigung durch technisches Versagen	148

III. Keine Zustandshaftung, wenn die störende Sache veräußert wird	149
C. Fortbestehen der Störerhaftung bei Betriebsaufgabe oder Dereliktion	149
4. Abschnitt: Rechtsfolge – Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch	150
A. Beseitigungsanspruch bezüglich gegenwärtiger Beeinträchtigungen	150
I. Erforderliche Maßnahmen	150
Fall 27: Die verwurzelte Abwasserleitung	150
II. Auf den – sachenrechtlichen – Beseitigungsanspruch sind die Regeln des Schuldrechts anwendbar	153
III. Prozessuales	153
B. Der Unterlassungsanspruch, § 1004 Abs. 1 S. 2	154
■ Zusammenfassende Übersicht: Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch gemäß § 1004	155
5. Abschnitt: Der finanzielle Ausgleich bei Eigentumsstörungen	156
A. Entschädigungsanspruch aus § 906 Abs. 2 S. 2	156
B. Die analoge Anwendung des § 906 Abs. 2 S. 2	157
I. Anwendbarkeit	157
II. Anspruchsteller ist Eigentümer oder Besitzer eines Grundstücks	158
III. Voraussetzungen eines Abwehranspruchs	159
1. § 1004	159
2. §§ 907–909	159
3. § 862	159
IV. Anspruchsteller ist an der Abwehr aus besonderem Grund gehindert	160
1. Faktischer Duldungszwang	160
2. Überwiegendes öffentliches Interesse	160
V. Die Beeinträchtigung muss sachlichen Grundstücksbezug haben	161
Fall 28: Silvesterrakete	162
VI. Nachteile überschreiten das Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung	163
VII. Rechtsfolge: angemessener Ausgleich in Geld	163
■ Zusammenfassende Übersicht: Ausgleichsansprüche gemäß § 906 Abs. 2 S. 2 (analog)	164
Stichwortverzeichnis	165