

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Einleitung</b> .....	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 Zubehöreigenschaft gemäß § 97 .....	7
2. Die Zubehöreigenschaft gemäß § 98 .....	8
III. Die rechtliche Bedeutung des Zubehörs und der Bestandteile .....	9
<b>1. Teil: Das Grundeigentum</b> .....	10
<b>1. Abschnitt: Die Übertragung des Grundeigentums durch Rechtsgeschäft</b> .....	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
<b>2. Abschnitt: Der Übergang des Eigentums kraft Gesetzes oder kraft Hoheitsakts .....</b>	<b>39</b>
A. Der Eigentumswechsel kraft Gesetzes .....	39
B. Der Eigentumswechsel durch Hoheitsakt .....	39
<b>2. Teil: Beschränkt dingliche Rechte .....</b>	<b>40</b>
<b>1. Abschnitt: Die Hypothek .....</b>	<b>40</b>
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 valutierten 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 Enthaftung der im Haftungsverband befindlichen Gegenstände .....	66
1. Die Enthaftung bis zur Beschlagnahme, §§ 1121, 1122, 1123 ff. .....	67
2. Die Enthaftung von der Beschlagnahme bis zur Eintragung des Versteigerungsvermerks .....	67
3. Enthaftung 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
<b>2. Abschnitt: Die Grundschuld, §§ 1191 ff.</b> .....	70
A. Der Sicherungsvertrag .....	71
I. Parteien .....	71
II. Inhalt .....	71
1. Schuldrechtliches Grundgeschäft für die Grundschuldbestellung .....	71
2. Abrede über die gesicherte(n) Forderung(en) .....	72
3. Verpflichtung, die Grundschuld nur im Sicherungsfall geltend zu machen .....	73
4. Verknüpfung zwischen Forderung und Grundschuld .....	73
5. Rückübertragungsanspruch bei Entfallen des Sicherungszwecks .....	74
III. Anwendbarkeit des § 312 BGB .....	74
B. Erklärung der Vollstreckungsunterwerfung .....	74
C. Der Anspruch aus der Grundschuld bei deren Bestellung .....	75
I. Grundschuld wirksam bestellt .....	75
1. Einigung .....	75
2. Eintragung .....	76
3. Berechtigung .....	76
4. Briefübergabe .....	76
II. Einwendungen, insbesondere Zahlung auf die Grundschuld .....	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 Fremdgrundschuld durch Abtretung einer Eigentümergrundschuld .....	80
E. Die Übertragung der Sicherungsgrundschuld .....	81
I. Erwerb vom Nichtberechtigten und einredefreier Erwerb .....	82
1. Der Abtretende ist nicht Grundschatzinhaber .....	82
2. Einreden gemäß § 1192 Abs. 1a 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 Grundschuld .....	86
Fall 18: Getrennte Abtretung .....	87
F. Sonderfälle der Zahlung auf Forderung und/oder Grundschuld .....	89
I. Einer von mehreren Sicherungsgebern zahlt .....	89
Fall 19: Sicherung durch Grundschuld und Bürgschaft .....	89
II. Ein ablösungsberechtigter Dritter zahlt (§§ 1192 Abs. 1, 1150, 268) .....	90
G. Die Eigentümergrundschuld .....	91
I. Entstehen der Eigentümergrundschuld .....	91
1. Einseitige Bestellung gemäß § 1196 .....	91
2. Entstehen kraft Gesetzes .....	91
II. Rechtsänderung zur Fremdgrundschuld .....	92
III. Besonderheiten der Eigentümergrundschuld .....	92
■ Zusammenfassende Übersicht: Die Sicherungsgrundschuld .....	93
<b>3. Abschnitt: Dienstbarkeiten .....</b>	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
<b>4. Abschnitt: Die Reallast .....</b>	102
<b>5. Abschnitt: Das dingliche Vorkaufsrecht .....</b>	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

<b>6. Abschnitt: Der Rang der beschränkt dinglichen Rechte .....</b>	104
A. Die Bedeutung des Rangs .....	104
B. Die Rangbestimmung gemäß § 879 .....	104
C. Nachträgliche Änderung .....	105
<b>3. Teil: Wohnungseigentum, Teileigentum, Erbbaurecht .....</b>	106
<b>1. Abschnitt: Wohnungseigentum und Teileigentum .....</b>	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
<b>2. Abschnitt: Das Erbbaurecht .....</b>	108
<b>4. Teil: Die Vormerkung .....</b>	110
Fall 21: Unzuverlässiger Verkäufer .....	110
A. Das Entstehen der Vormerkung und die Rechte des Vormerkungsberechtigten .....	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
<b>5. Teil: Das Grundbuchrecht .....</b>	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
<b>6. Teil: Die Abwehr von Eigentumsbeeinträchtigungen gemäß § 1004 .....</b>	<b>127</b>
<b>1. Abschnitt: Die Eigentumsbeeinträchtigung i.S.d. § 1004 .....</b>	<b>127</b>
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
<b>2. Abschnitt: Die Duldungspflicht des beeinträchtigten Eigentümers .....</b>	<b>137</b>
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
<b>3. Abschnitt: Der Störer .....</b>	<b>144</b>
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
<b>4. Abschnitt: Rechtsfolge – Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch .....</b>	<b>150</b>
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. Prozessuale .....	153
B. Der Unterlassungsanspruch, § 1004 Abs. 1 S. 2 .....	154
■ Zusammenfassende Übersicht: Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch gemäß § 1004 .....	155
<b>5. Abschnitt: Der finanzielle Ausgleich bei Eigentumsstörungen .....</b>	<b>156</b>
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 Duldungzwang .....	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
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>165</b>