

INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung	1
1. Überblick	1
2. Das Grundstück und seine Bestandteile	1
2.1 Bestandteile des Grundstücks	2
2.1.1 Wesentliche Bestandteile	2
Fall 1: Verkauf einer Gaststätte nach Grundstücksteilung	4
2.1.2 Einfache (unwesentliche) Bestandteile	5
2.1.3 Die Scheinbestandteile gemäß § 95	6
2.2 Das Zubehör gemäß §§ 97, 98	7
2.2.1 Die Zubehöreeigenschaft gemäß § 97	7
2.2.2 Die Zubehöreeigenschaft gemäß § 98	8
2.3 Die rechtliche Bedeutung des Zubehörs und der Bestandteile	8
1. Teil: Das Grundeigentum	9
1. Abschnitt: Die Übertragung des Grundeigentums durch Rechtsgeschäft.. 9	
1. Erwerb des Grundeigentums vom Berechtigten	9
1.1 Auflassung (§§ 873 Abs. 1, 925)	9
1.1.1 Bestimmtheit der Einigung	9
Fall 2: Übertragung eines Grundstücksteils	10
1.1.2 Falsa demonstratio	11
Fall 3: Zufahrt über das Nachbargrundstück	11
1.1.3 Form des § 925	14
1.1.4 Die Auflassung ist gemäß § 925 Abs. 2 bedingungsfeindlich	14
1.1.5 Die Bindung an die Auflassung	14
1.2 Die Eintragung im Grundbuch	15
1.3 Die Berechtigung des Verfügenden	15
1.4 Das Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers	15
1.4.1 Der Auflassungsempfänger als Anwartschaftsberechtigter	16
1.4.2 Kettenauflassung – Übertragung des Anwartschaftsrechts oder § 185?	18
Fall 4: Kettenauflassung	19
2. Der Erwerb vom Nichtberechtigten	21
2.1 § 878	21
Fall 5: Insolvenzerwerb	22
2.2 Der gutgläubige Erwerb gemäß § 892	23
2.2.1 Das Rechtsgeschäft im Sinne eines Verkehrsgeschäfts	24
2.2.2 Die Unrichtigkeit des Grundbuchs	25
Fall 6: Gelöschte Grundschuld	25

2.2.3 Der nichtberechtigt Verfügende muss als Berechtigter legitimiert sein	27
Fall 7: Zu Unrecht eingetragener Erblasser	28
Fall 8: Veräußerung durch den nicht eingetragenen Auflassungsempfänger	31
2.2.4 Der Erwerber muss gutgläubig sein	32
Fall 9: Fehlende Bodenverkehrsgenehmigung.....	32
Fall 10: Unrichtigkeit des Grundbuchs nach Antragstellung	35
2.2.5 Es darf kein Widerspruch eingetragen sein.....	36
 2. Abschnitt: Der Übergang des Eigentums kraft Gesetzes oder kraft Hoheitsakts	39
1. Der Eigentumswechsel kraft Gesetzes	39
2. Der Eigentumswechsel kraft Hoheitsakts	39
 2. Teil: Beschränkt dingliche Rechte.....	40
 1. Abschnitt: Die Hypothek.....	40
1. Entstehen des Anspruchs aus der Hypothek und die Durchsetzbarkeit.....	41
1.1 Der Ersterwerb der Hypothek vom Berechtigten	41
1.1.1 Einigung.....	42
1.1.2 Die Eintragung im Grundbuch	42
1.1.3 Einigsein	42
1.1.4 Berechtigung.....	42
1.1.5 Bestehen der zu sichernden Forderung	43
1.1.6 Die Briefübergabe gemäß § 1117	44
1.2 Der Ersterwerb vom Nichtberechtigten	45
1.2.1 Erwerb einer Hypothek vom Nichtberechtigten gemäß § 878	45
1.2.2 Gutgläubiger Ersterwerb der Hypothek gemäß § 892	46
1.2.3 Kein Erwerb vom Nichtberechtigten, wenn die Forderung nicht besteht	47
1.3 Die Einreden des Eigentümers.....	47
Fall 11: Kaufpreisforderung aus einem anfechtbaren Kaufvertrag.....	47
2. Die Übertragung der Hypothek	49
2.1 Die Übertragung der Hypothek durch den Berechtigten gemäß §§ 398, 1154, 1153	49
2.1.1 Die durch die Hypothek gesicherte Forderung kann nur in der Form des § 1154 abgetreten werden.....	49
Fall 12: Der pfiffige Hypothekar	49
2.1.2 Die Erfordernisse der Schriftform gemäß § 1154 Abs. 1 S. 1.....	51
Fall 13: Vervollständigungsermächtigung	51
2.2 Die Übertragung der Hypothek durch den Nichtberechtigten	52

2.2.1 Der Übertragende ist Forderungsinhaber, aber nicht Inhaber der Hypothek	52
Fall 14: Abgepresste Hypothekenbestellung	52
2.2.2 Der Abtretende ist nicht Inhaber der Forderung	54
Fall 15: Die Abtretung der nicht valuierten Hypothek	55
2.2.3 Der Übertragende ist nicht Inhaber der Forderung und aus einem weiteren Grund auch nicht Inhaber der Hypothek	56
Fall 16: Doppelmangel	57
2.2.4 Trennung von Forderung und Hypothek entgegen § 1153 Abs. 2?	58
Fall 17: Gespaltene Gläubigerrechte	58
3. Die Rechtsfolgen der Zahlung	61
3.1 Schuldner und Eigentümer sind identisch	61
3.2 Schuldner und Eigentümer sind personenverschieden	61
3.2.1 Zahlung durch den Schuldner	61
3.2.2 Zahlung durch den Eigentümer	61
3.2.3 Zahlung durch einen ablösungsberechtigten Dritten	62
3.2.4 Zahlung durch einen Gesamtschuldner	62
3.2.5 Zahlung durch einen Sicherungsgeber bei einer Forderung, die durch eine Hypothek und eine Bürgschaft gesichert ist	62
3.3 Einwendungen und Einreden des Eigentümers gegenüber dem neuen Gläubiger	63
3.3.1 Einwendung des Nichtbestehens der Forderung	63
3.3.2 Einreden	64
4. Die Haftung des Eigentümers	64
4.1 Die in den Haftungsverband der Hypothek gelangenden Gegenstände	65
Fall 18: Anwartschaftsrecht im Haftungsverband	66
4.2 Die Enthftung der im Haftungsverband befindlichen Gegenstände	69
4.2.1 Die Enthftung bis zur Beschlagnahme, §§ 1121, 1122, 1123 ff.	69
4.2.2 Die Enthftung von der Beschlagnahme bis zur Eintragung des Versteigerungsvermerks	69
4.2.3 Enthftung nach Eintragung des Versteigerungsvermerks	70
5. Besondere Formen der Hypothek	70
5.1 Die Sicherungshypothek gemäß §§ 1184–1186	70
5.2 Die Höchstbetragshypothek gemäß § 1190	71
5.3 Die Gesamthypothek gemäß § 1132	71
2. Abschnitt: Die Grundsuld, §§ 1191 ff.	73
1. Das Entstehen der Grundsuld	74
2. Der Sicherungsvertrag	75
2.1 Die Einrede aus dem Sicherungsvertrag bei Nichtbestehen der Forderung	76

Fall 19: Nicht ausgezahlt	76
2.2 Anwendbarkeit verbraucherschützender Gesetze	78
2.3 „Weite“ Zweckerklärung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen	78
3. Die Übertragung der Sicherungsgrundschuld.....	79
3.1 Erwerb vom Nichtberechtigten und einredefreier Erwerb.....	81
3.1.1 Der Abtretende ist nicht Grundschuldinhaber.....	81
3.1.2 Der Abtretende ist nicht Inhaber der Forderung.....	81
Fall 20: Nicht-mehr-Valutierung.....	82
3.2 Die getrennte Abtretung von Forderung und Grundschuld	83
Fall 21: Getrennte Abtretung	84
4. Zahlungen auf Forderung und Grundschuld.....	86
4.1 Die Zahlungen durch den Eigentümer – Schuldner	87
4.1.1 Der zahlende Schuldner und der Eigentümer sind identisch.....	87
4.1.2 Eigentümer und Schuldner sind personenverschieden	88
4.2 Einer von mehreren Sicherungsgebern zahlt	89
Fall 22: Sicherung durch Grundschuld und Bürgschaft.....	89
4.3 Ein ablösungsberechtigter Dritter zahlt (§§ 1192 Abs. 1, 1150, 268)	91
5. Einreden gegen die Grundschuld.....	92
6. Die Eigentümergrundschuld.....	93
6.1 Entstehen der Eigentümergrundschuld	93
6.1.1 Einseitige Bestellung gemäß § 1196	93
6.1.2 Entstehen kraft Gesetzes.....	93
6.2 Rechtsänderung zur Fremdgrundschuld	94
6.3 Besonderheiten der Eigentümergrundschuld.....	94
3. Abschnitt: Dienstbarkeiten	96
1. Entstehen der Grunddienstbarkeit.....	97
1.1 Einigung.....	97
1.2 Der Inhalt der Einigung.....	97
1.2.1 Die drei Alternativen des § 1018.....	97
1.2.2 keine Leistungsverpflichtung	98
1.2.3 Vorteilsregel (§ 1019)	98
1.3 Die Rechtsstellung der Beteiligten	99
1.3.1 Gesetzliches Schuldverhältnis	99
1.3.2 Das Verhältnis zwischen dem schuldrechtlichen und dinglichen Rechtsgeschäft	99
2. Die beschränkt persönlich Dienstbarkeit, § 1090.....	100
Fall 23: Tankstellen-Dienstbarkeit.....	101
3. Der Nießbrauch	102
4. Abschnitt: Die Reallast	103

5. Abschnitt: Das dingliche Vorkaufsrecht	103
1. Das Entstehen des dinglichen Vorkaufsrechts	104
2. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten	104
2.1 Das Entstehen des Übereignungsanspruchs.....	104
2.2 Verfügungen des Vorkaufsverpflichteten zugunsten eines Dritten	105
6. Abschnitt: Der Rang der beschränkt dinglichen Rechte.....	105
1. Die Bedeutung des Rangs	105
2. Die Rangbestimmung gemäß § 879	106
3. Nachträgliche Änderung	107
3. Teil: Wohnungseigentum, Teileigentum, Erbbaurecht	108
1. Abschnitt: Wohnungseigentum und Teileigentum	108
1. Der Begriff des Wohnungseigentums und des Teileigentums	108
2. Die Begründung von Wohnungseigentum	109
3. Die Übertragung von Wohnungseigentum.....	109
4. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	110
2. Abschnitt: Das Erbbaurecht.....	111
1. Das Dauerwohnrecht gemäß §§ 31 ff. WEG	111
4. Teil: Die Vormerkung.....	112
Fall 24: Unzuverlässiger Verkäufer.....	112
1. Das Entstehen der Vormerkung und die Rechte des Vormerkungsberechtigten.....	114
1.1 Der gesicherte Anspruch	114
1.1.1 Ansprüche auf dingliche Rechtsänderung, § 883 Abs. 1 S. 1	114
1.1.2 Künftige und bedingte Ansprüche, § 883 Abs. 1 S. 2.....	115
1.1.3 Identitätsgebot.....	116
1.2 Bewilligung oder einstweilige Verfügung.....	117
1.3 Die Eintragung	117
1.4 Berechtigung	117
1.5 Die Wirkung der Vormerkung	118
Fall 25: Vorteilhafte Vormerkung	118
2. Der Erwerb der Vormerkung vom Nichtberechtigten	120
2.1 § 878	120
2.2 Der Erwerb vom Nichtberechtigten gemäß § 892	120
Fall 26: Bösgläubig gewordener Käufer	120

3. Die Übertragung der Vormerkung	122
Fall 27: Gutgläubiger Zweiterwerber	122
4. Das Erlöschen der Vormerkung	124
Fall 28: Irrtümlich gelöschte Vormerkung	124
5. Die Einrichtung des Grundbuchs	126
6. Das Tätigwerden des Grundbuchbeamten	126
5. Teil: Das Grundbuchrecht	126
1. Die Eintragung auf Antrag	127
1.1 Die rechtsändernde Eintragung	127
1.2 Die berichtigende Eintragung	128
1.3 Die Eintragung eines Widerspruchs	128
1.4 Die Behandlung des fehlerhaften Eintragungsantrags	129
2. Die Eintragung von Amts wegen	129
2.1 Die Eintragung eines Widerspruchs gemäß § 53 Abs. 1 S. 1 GBO	129
2.2 Die Löschung von Amts wegen	130
2.2.1 Die Löschung einer inhaltlich unzulässigen Eintragung gemäß § 53 Abs. 1 S. 2 GBO	130
2.2.2 Die Löschung einer gegenstandslosen Eintragung nach §§ 84, 85 GBO	130