

Inhaltsverzeichnis:

Die Zahlen beziehen sich auf die Seiten des Skripts.

§ 1 Einleitung	1
A. Systematische Einordnung des Sachenrechts	1
B. Grundbegriffe des Sachenrechts	2
I. Sache	2
II. Dingliches Recht	3
III. Eigentum	3
IV. Pfandrechte	3
V. Besitz	3
VI. Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft	4
C. Prinzipien des Sachenrechts	4
I. Abstraktionsprinzip	4
II. Trennungsprinzip	5
III. Absolutheit	5
IV. Publizität	6
V. Bestimmtheit	6
VI. Typenzwang oder Numerus clausus	6
§ 2 Rechte an Grundstücken	7
A. Allgemeines zum Grundstücksbegriff	7
B. Die Systematik der gesetzlichen Regelungen	7
C. Die Bedeutung des Grundbuchs	8
I. Allgemeines	8
II. Grundzüge zum Grundbuchrecht	9
1. Antragsgrundsatz	9
2. Bewilligungsgrundsatz (= formelles Konsensprinzip), Ausnahme materielles Konsensprinzip	10
3. Nachweis gemäß § 29 GBO	10
4. Eintragung nur bei Voreintragung des Betroffenen, § 39 GBO	11
5. Eintragungsfähigkeit	11

D. Die einzelnen Rechte neben dem Vollrecht Eigentum.....	11
I. Dienstbarkeiten	12
II. Das Vorkaufsrecht.....	12
III. Reallasten	13
IV. Die Grundpfandrechte.....	13
E. Das Eigentum am Grundstück	14
§ 3 Das Grundstückseigentum.....	16
A. Befugnisse des Eigentümers	16
B. Gegenstand des Eigentumsrechts am Grundstück.....	16
C. Grenzen der Eigentümerbefugnisse	17
I. Notwendigkeit der Begrenzung	17
II. Privatrechtliche Grenzen der Eigentümerbefugnisse	18
1. Begrenzung durch Nachbarschaftsrecht des BGB (§§ 906 ff. BGB).....	18
a) Allgemeines	18
b) Duldungspflichten aus dem Immissionsrecht, § 906 I 1, II 1 BGB	19
aa) Einwirkungen i.S.v. § 906 I 1 BGB	20
bb) Intensität der Immission	21
cc) Ausgeschlossene Duldungspflicht.....	25
c) Ausgleichsansprüche aus dem Immissionsrecht	26
aa) Ausgleichsanspruch nach § 906 II 2 BGB	26
bb) Ausgleichsanspruch bei einem sog. faktischem Duldungszwang	27
d) Überhang, § 910 BGB.....	29
e) Der zu duldende Überbau	30
aa) Duldungspflicht nach § 912 I BGB	30
bb) Entschädigung durch Überbaurente, §§ 912 II, 913 f. BGB	31
cc) Eigentumslage am Überbau	31
dd) Sonderproblem: Verschuldenszurechnung bei § 912 I BGB	32
f) Der Notweg, §§ 917 f. BGB	33
g) Sonstiges Nachbarschaftsrecht des BGB.....	34
2. Begrenzung durch privatrechtliches Nachbarrecht der Länder	34
3. Begrenzung durch § 905 S.2 BGB	34
4. Begrenzung durch Notstand, §§ 904, 228 BGB	35
5. Begrenzung durch Schikaneverbot, § 226 BGB	36
III. Rechtsgeschäftlich-dingliche Begrenzungen	36

§ 4 Rechtsänderungen an Grundstücken	37
A. Begründung und Übertragung von Grundstücksrechten, § 873 I BGB	37
I. Anwendungsbereich des § 873 BGB	37
II. Allgemeine Tatbestandsvoraussetzungen d. § 873 BGB	38
1. Die Einigung	39
2. Die Eintragung	41
3. Berechtigung und Verfügungsbefugnis	43
B. Aufhebung von Grundstücksrechten, § 875 BGB	44
C. Inhaltsänderung von Grundstücksrechten, § 877 BGB	46
§ 5 Die Übereignung von Grundstücken	47
A. Auflassung, § 925 BGB	47
I. Form der Auflassung, § 925 I BGB	47
1. Zuständige Stelle	48
2. Gleichzeitige Anwesenheit	48
3. Kein Schriftform- und Beurkundungserfordernis	50
II. Zulässiger Inhalt der Auflassung nach § 925 II BGB	50
III. Abschließender Beispielsfall zur Auflassung	51
B. Umfang der Übereignung, § 926 BGB	52
C. Berechtigung und Verfügungsbefugnis	53
I. Überwindung fehlender Berechtigung oder fehlender Verfügungsbefugnis über § 185 BGB	53
II. Der Erwerb vom Nichtverfügungsbefugten, § 878 BGB	55
1. Normzweck des § 878 BGB	55
2. Tatbestandsvoraussetzungen	55
3. Sachlicher Anwendungsbereich des § 878 BGB	56
4. Persönlicher Anwendungsbereich des § 878 BGB	57
5. Abschließender Beispielsfall zu § 878 BGB	57
§ 6 Der Erwerb vom Nichtberechtigten	59
A. Grundlagen des gutgläubigen Erwerbs nach §§ 891 ff. BGB	59
B. Schutzbereich der §§ 892 f. BGB	60

C. Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs gem. §§ 892 f. BGB.....	61
I. Rechtsgeschäft i.S.e. Verkehrsgeschäfts	62
II. Unrichtigkeit des Grundbuchs	64
III. Redlichkeit des Erwerbers.....	64
1. Keine Kenntnis der Unrichtigkeit.....	64
2. Maßgeblicher Zeitpunkt der Gutgläubigkeit.....	66
3. Kein Widerspruch gegen die Unrichtigkeit.....	67
D. Wirkungen des § 892 BGB	68
E. Gutgläubiger Erwerb gem. §§ 892 f. BGB und Erbschein	69
§ 7 Die Vormerkung.....	71
A. Allgemeines zur Vormerkung.....	71
I. Regelungszweck	71
II. Rechtsnatur der Vormerkung	71
III. Erscheinungsformen	72
IV. Verhältnis Vormerkung – Widerspruch	73
B. Entstehung der Vormerkung.....	73
I. Vormerkungsfähige Ansprüche, § 883 I BGB	73
1. Schuldrechtliche Ansprüche, § 883 I 1 BGB.....	73
2. Künftiger oder bedingter Anspruch, § 883 I 2 BGB	74
a) Künftiger Anspruch	74
b) Bedingter Anspruch	75
II. Bewilligung/einstweilige Verfügung, § 885 BGB	75
III. Eintragung, §§ 883 I, 885 BGB	76
IV. Bewilligungsberechtigung	76
V. Gutgläubiger Ersterwerb nach §§ 892, 893 BGB.....	76
VI. Rechtsfolgen des gutgläubigen Ersterwerbs nach §§ 892, 893 Alt.2 BGB	76
C. Wirkung der Vormerkung	77
I. Sicherungswirkung	78
1. Relative Verfügungsbeschränkung, § 883 II BGB	78
a) Rechtsfolge des § 883 II BGB.....	78
b) Tatbestandsvoraussetzungen des § 883 II BGB	79

2. Zustimmung des Erwerbers, § 888 I BGB	81
II. Rangwirkung	82
III. Vollwirkung	82
D. Verhältnis Vormerkungsberechtigter – Dritterwerber	82
E. Übertragung der Vormerkung	82
I. Übertragung	82
II. Gutgläubiger Zweiterwerb	83
1. Der gesicherte Anspruch besteht nicht	83
2. Die Vormerkung ist nicht entstanden	84
F. Erlöschen der Vormerkung	85
G. Einzelprobleme	86
§ 8 Das dingliche Vorkaufsrecht	87
A. Überblick	87
B. Entstehung des dinglichen Vorkaufsrechts	87
C. Verfügungen über das Vorkaufsrecht und sein Erlöschen	88
I. Übertragung	88
II. Erlöschen	89
D. Ausübung des Vorkaufsrechts	89
I. Vorkaufsfall	89
II. Wirksame Ausübung des Vorkaufsrechts	90
III. Wirkung	90
E. Schutz des Vorkaufsberechtigten	90
I. Vormerkungswirkung	90
II. Herausgabeanspruch	91
III. §§ 987 ff. BGB	91

§ 9 Anwartschaftsrechte an Grundstücken	92
A. Anwartschaft und Anwartschaftsrecht	92
B. Anwartschaftsrecht des Grundstückserwerbers	92
C. Übertragung des Anwartschaftsrechts	93
D. Aufhebung des Anwartschaftsrechts	93
§ 10 Grundpfandrechte	94
A. Allgemeines	94
B. Unterschiede zwischen Hypothek und Grundschild	95
§ 11 Die Hypothek	96
A. Allgemeines	96
I. Rechtsnatur	96
II. Die Akzessorietät der Hypothek	96
III. Arten der Hypothek	97
IV. Überblick über die einzelnen Rechtsverhältnisse bei der Hypothek	98
B. Die Entstehungsvoraussetzungen für eine Hypothek	99
I. Dingliche Einigung	99
II. Eintragung	102
III. Briefübergabe oder Ausschluss der Brieferteilung	103
1. Briefhypothek	103
2. Buchhypothek	104
3. Eintragung der falschen Hypothekenform	104
IV. Berechtigung und Verfügungsbefugnis des Bestellers bzw. gutgläubiger Erwerb	105
V. Die Forderung	106
1. Sicherungsfähige Forderungen	106
2. Konsequenz der Nichtvalutierung, § 1163 I 1 BGB	107
3. Nichtige Forderung	108

C. Forderungs- und grundpfandrechtsbezogene Einwendungen und Einreden	109
I. Einwendungen/Einreden des persönlichen Schuldners	110
II. Einwendungen/Einreden des Grundstückseigentümers (= Sicherungsgeber)	110
1. Pfandrechtsbezogene Einwendungen/Einreden	110
2. Forderungsbezogene Einwendungen/Einreden	110
D. Die Übertragung der Hypothek	111
I. Die Übertragung der hypothekarisch gesicherten Forderung	111
II. Schutz des Erwerbers nach der Abtretung	112
E. Der gutgläubige Zweiterwerb der Hypothek	113
I. Mangel in der Hypothek	113
II. Mangel der Forderung	115
III. Mangel sowohl in der Forderung als auch in der Hypothek	116
IV. Besonderheiten bei der Briefhypothek	117
V. Sonderproblem: Verbot der ungerechtfertigten Doppelbelastung – ausnahmsweise doch gutgläubiger Erwerb einer Forderung?	118
F. Zahlung und Regress (= Rückgriff)	119
I. Zahlung des persönlichen Schuldners	119
II. Zahlung des Eigentümers	119
III. Zahlung eines Ablösungsberechtigten	120
G. Der Untergang der Hypothek	120
H. Der sachliche Umfang der Hypothekenhaftung	121
I. Der Haftungsverband der Hypothek	121
II. Enthaftungstatbestände	121
K. Lösungsanspruch aus § 1179a BGB	122
§ 12 Die Grundschild	124
A. Einführung	124
B. Entstehung der Grundschild	125

C. Gutgläubiger Ersterwerb der Grundschild	127
D. Der Sicherungsvertrag bei der Sicherungsgrundschild	127
E. Die Übertragung der Grundschild (sog. „Zweiterwerb“)	129
I. Die Übertragung von Grundschild und Forderung	129
II. Die isolierte Übertragung von Grundschild oder Forderung	130
F. Gutgläubiger Erwerb bei der Übertragung (sog. gutgläubiger „Zweiterwerb“)	130
G. Einwendungen/Einreden	132
I. Einwendungen/Einreden des persönlichen Schuldners gegen die Forderung	132
II. Grundschildbezogene Einwendungen/Einreden des Eigentümers gegen die Grundschild	132
III. Forderungsbezogene Einwendungen/Einreden des Eigentümers gegen die Grundschild	133
H. Zahlung und Regress (= Rückgriff)	134
I. Rechtsfolgen bei Personenidentität	134
1. Zahlung auf die Forderung	134
2. Zahlung auf die Grundschild	135
II. Rechtsfolge bei Personenverschiedenheit von persönlichem Schuldner und Grundstückseigentümer	135
1. Persönlicher Schuldner ist im Innenverhältnis gegenüber Grundstückseigentümer verpflichtet (Regelfall)	136
a) Zahlung des persönlichen Schuldners	136
b) Zahlung des Grundstückseigentümers	136
2. Grundstückseigentümer ist im Innenverhältnis gegenüber persönlichem Schuldner verpflichtet (Sonderfall)	136
a) Zahlung des persönlichen Schuldners	136
b) Zahlung des Grundstückseigentümers	137
III. Zahlung eines Ablösungsberechtigten	137
IV. Worauf wird gezahlt?	137