

Inhaltsverzeichnis

1. Kapitel – Einführung in das (Immobiliar-)Sachenrecht	1
A. Gegenstand und Wesen des Sachenrechts.....	1
B. Systematik und Rechtsquellen des Sachenrechts	2
C. Die dinglichen Rechte	3
I. Einführung und Definition	3
II. Die verschiedenen Arten dinglicher Rechte.....	4
1. Vollrechte	4
2. Beschränkt-dingliche Rechte.....	4
3. Sonderfälle	6
D. Die Änderung der dinglichen Rechtslage durch dingliche Rechtsgeschäfte ..	7
E. Die dinglichen Ansprüche.....	8
F. Die Prinzipien des Sachenrechts	9
I. Absolutheit.....	10
II. Publizität	11
III. Numerus clausus/Typenzwang.....	12
IV. Spezialität/Bestimmtheit	13
V. Trennungs- und Abstraktionsprinzip	13
VI. Übertragbarkeit	14
2. Kapitel – Das Grundstück und seine Bestandteile.....	15
A. Begriff des Grundstücks.....	15
B. Bedeutung und Aufgabe des Grundbuchs	16
C. Aufbau und Inhalt des Grundbuchs	19
I. Aufschrift.....	19
II. Bestandsverzeichnis.....	19
III. Abteilungen	19
D. Bestandteile des Grundstücks	20
I. Begriff der Bestandteile	20
II. Wesentliche Bestandteile.....	20
III. Wesentliche Bestandteile bei Gebäuden und Grundstücken.....	21
IV. Scheinbestandteile bei Gebäuden und Grundstücken	22
V. Besonderheiten beim Erbbaurecht und beim Wohnungseigentum.....	23
VI. Rechtliche Bedeutung der Unterscheidung von wesentlichen Bestandteilen und Scheinbestandteilen.....	23
E. Zubehör	24

3. Kapitel – Inhalt und Schranken des Grundeigentums.....	26
A. Eigentumsgarantie versus Sozialpflichtigkeit.....	26
B. Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse / Duldungspflichten	27
I. Zivilrechtliche Duldungspflichten.....	27
1. Zivilrechtliche gesetzliche Duldungspflichten	27
a. Duldungspflichten zwischen Grundstücksnachbarn	27
b. Insbesondere: § 906 BGB (Zufügung von Immissionen und Stoffen)	30
aa. Bedeutung der Vorschrift.....	30
bb. Entschädigungslose Duldungspflicht nach § 906 Abs. 1 BGB	31
a.) Zuführung bestimmter Stoffe.....	31
aa.) Stoffe	31
bb.) Zuführung der Stoffe.....	32
b.) Zurechenbarkeit der Einwirkung	32
c.) Keine unwesentliche Beeinträchtigung der Grundstücksbenutzung.....	33
cc. Ausgleichsberechtigte Duldungspflicht nach § 906 Abs. 2 BGB.....	34
a.) Ortsübliche Benutzung des „Störergrundstücks“	34
b.) Keine Verhinderbarkeit durch wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen.....	35
c.) Rechtsfolge der Duldungspflicht: Angemessener Ausgleich in Geld	35
cc. Duldungspflicht aus § 910 Abs. 1 BGB (Überhang bzw. Überwuchs)	36
aa. Abschneiderecht aus § 910 Abs. 1 BGB.....	37
bb. Ausschlussstatbestand des § 910 Abs. 2 BGB.....	37
cc. Ausschluss bzw. Beschränkung nach Art. 122 oder 183 EGBGB	38
dd. Rechtsfolge.....	38
d. Duldungspflicht aus § 912 BGB (entschuldigter Überbau).....	39
aa. Voraussetzungen	39
bb. Rechtsfolge.....	41
e. Duldungspflicht aus § 917 BGB (Notweg)	42
aa. Voraussetzungen	43
bb. Rechtsfolge.....	43
f. Begrenzung durch Notstand (§ 904, 228 BGB).....	44
g. Der Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch aus § 1004 BGB	44
aa. Anwendbarkeit des § 1004 Abs. 1 BGB	45
bb. Voraussetzungen des § 1004 Abs. 1 BGB	48
a.) Eigentum oder sonstiges von § 1004 BGB (analog) geschütztes Recht..	48
b.) Beeinträchtigung des Eigentums (oder des sonst geschützten Rechts)..	48
c.) Fortdauer der Beeinträchtigung (§ 1004 Abs. 1 S. 1 BGB) oder	
drohende Beeinträchtigung (§ 1004 Abs. 1 S. 2 BGB)	49

d.) Keine Duldungspflicht i.S.d. § 1004 Abs. 2 BGB.....	50
e.) Anspruchsgegner: Störer.....	51
cc. Rechtsfolge	53
dd. Anwendungsfälle zum Grundstücksnachbarrecht	55
3. Zivilrechtliche rechtsgeschäftliche Duldungspflichten	66
II. Öffentlichrechtliche Duldungspflichten	66
4. Kapitel – Übertragung des Grundeigentums.....	67
A. Rechtsgeschäftliche Übertragung eines Grundstücks.....	67
I. Unterscheidung zwischen Kausal- und Verfügungsgeschäft	67
II. Beachtung des sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes	67
III. Falsa demonstratio non nocet.....	69
IV. Anfechtbarkeit des Verfügungsgeschäfts; versteckter Einigungsmangel.....	72
V. Bedingungsfeindlichkeit des Verfügungsgeschäfts	73
VI. Bindung der Parteien an die Auflassung	74
VII. Folgen der Auflassung; Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers	75
VIII. Behandlung des Anwartschaftsrechts.....	77
IX. Eigentumsübergang bei Eintragung im Grundbuch	78
X. Kettenauflassung	79
XI. Eigentumserwerb am Zubehör.....	80
XII. Erwerb vom Nichtverfügungsbefugten	82
XIII. Erwerb vom Nichtberechtigten	84
1. Der Rechtsschein des Grundbuchs	84
2. Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs	84
a. Vorliegen eines Rechtsgeschäfts im Sinne eines Verkehrsgeschäfts.....	86
b. Unrichtigkeit des Grundbuchs.....	87
c. Legitimation des Verfügenden	89
d. Keine Kenntnis des Erwerbers von der Unrichtigkeit des Grundbuchs	91
e. Keine Eintragung eines Widerspruchs gegen die Richtigkeit des Grundbuchs..	93
3. Rechtsfolge des gutgläubigen Erwerbs	94
B. Übertragung eines Grundstücks kraft Gesetzes.....	94
C. Übertragung eines Grundstücks kraft Hoheitsakts.....	95
5. Kapitel – Die Vormerkung	96
A. Zweck und Rechtsnatur der Vormerkung	96
B. Einbettung in die Falllösung	97
C. Entstehen und Erwerb einer Vormerkung.....	101
I. Ersterwerb einer Vormerkung vom Berechtigten	103

II. Gutgläubiger Ersterwerb einer Vormerkung vom Nichtberechtigten.....	107
1. Voraussetzungen des gutgläubigen Ersterwerbs einer Vormerkung.....	107
2. Probleme bei der „Verfügung“ i.S.v. § 883 Abs. 2 BGB.....	112
III. Zweiterwerb einer Vormerkung vom Berechtigten.....	114
IV. Zweiterwerb einer Vormerkung vom Nichtberechtigten	118
1. Übertragender ist Forderungsinhaber, aber nicht Inhaber der Vormerkung.	118
2. Übertragender ist nicht Forderungsinhaber	123
6. Kapitel – Das dingliche Vorkaufsrecht	125
A. Begriff und Abgrenzung zum schuldrechtlichen Vorkaufsrecht	125
B. Entstehung des dinglichen Vorkaufsrechts.....	127
C. Übertragung des dinglichen Vorkaufsrechts	128
D. Beendigung des dinglichen Vorkaufsrechts.....	128
E. Ausübung und Wirkung des dinglichen Vorkaufsrechts.....	129
7. Kapitel – Grundpfandrechte/Kreditsicherungsrecht.....	132
A. Einführung	132
I. Unterscheidung Personalkredit/Realkredit.....	132
II. Abstraktheit der Grundpfandrechte vom Verpflichtungsgeschäft	134
III. Vorteil der Grundpfandrechte	134
IV. Unterscheidung Hypothek/Grundschild	135
B. Die Hypothek	136
I. Wesen und Zweck der Hypothek	136
II. Umfang der hypothekarischen Haftung	136
III. Grundsatz der Akzessorietät	137
IV. Arten der Hypothek.....	138
1. Verkehrshypothek	138
2. Sicherungshypothek	140
3. Tilgungshypothek	140
V. Hypothekengläubiger.....	141
VI. Entstehen und Erwerb bzw. Übertragung einer Hypothek.....	141
1. Ersterwerb einer Hypothek vom Berechtigten.....	142
a. Einigung nach § 873 Abs. 1 BGB mit dem Inhalt des § 1113 BGB	144
b. Eintragung nach §§ 873 Abs. 1, 1115 Abs. 1 BGB	145
c. Briefübergabe oder Ausschluss der Brieferteilung	145
d. Berechtigung zur Belastung eines Grundstücks mit einer Hypothek.....	146
e. Bestehen der zu sichernden Forderung.....	146
f. Rechtsfolge: Anspruch auf Duldung der Zwangsvollstreckung	147

g. Abschlussfall zum Ersterwerb einer Hypothek vom Berechtigten	147
h. Problematische Fälle	148
aa. Bestehen eines Bereicherungsanspruchs statt einer Forderung.....	148
bb. Verbot der Doppelsicherung	150
2. Ersterwerb einer Hypothek vom Nichtberechtigten	150
a. Ersterwerb einer Hypothek vom Nichtberechtigten gem. § 878 BGB.....	151
b. Ersterwerb einer Hypothek vom Nichtberechtigten gem. § 892 BGB.....	152
3. Zweiterwerb einer Hypothek vom Berechtigten	156
4. Zweiterwerb einer Hypothek vom Nichtberechtigten	159
a. Übertragender ist Forderungsinhaber, aber nicht Inhaber der Hypothek.....	159
b. Übertragender ist nicht Forderungsinhaber.....	163
c. Übertragender ist weder Forderungsinhaber noch Inhaber der Hypothek.....	168
VII. Einwendungen und Einreden des Schuldners	172
1. Einführung	172
2. Einwendungen und Einreden hinsichtlich der Forderungsklage	173
a. Anspruch muss entstanden sein	173
b. Anspruch darf nicht untergegangen, d.h. erloschen sein	173
c. Anspruch muss durchsetzbar sein	174
3. Einwendungen und Einreden hinsichtlich der Hypothekenklage	175
4. Wechsel des Gläubigers.....	178
a. Ausgangslage: Kein Gläubigerwechsel.....	178
b. Gläubigerwechsel.....	178
aa. Erhalt von Einwendungen und Einreden des Forderungsschuldners ...	178
bb. Einwendungen und Einreden des Hypothekenschuldners	180
cc. Gutgläubiger einrededefreier Hypothekenerwerb	180
dd. Hypothekenerwerb trotz vorherigen Erlöschens der Forderung	187
5. Die strenge Akzessorietät der Sicherungshypothek	190
VIII. Erlöschen bzw. Untergang einer Hypothek	194
C. Die Grundschild.....	196
I. Wesen und Zweck der Grundschild	196
1. Keine Akzessorietät zur Forderung	196
2. Insbesondere: Sicherungsgrundschild	199
II. Entstehen und Erwerb bzw. Übertragung einer Grundschild	201
1. Ersterwerb einer Grundschild vom Berechtigten	203
2. Ersterwerb einer Grundschild vom Nichtberechtigten	206
a. Ersterwerb einer Grundschild vom Nichtberechtigten gem. § 878 BGB	206
b. Ersterwerb einer Grundschild vom Nichtberechtigten gem. § 892 BGB	207

3. Zweiterwerb einer Grundschild vom Berechtigten	211
4. Zweiterwerb einer Grundschild vom Nichtberechtigten	214
III. Einwendungen und Einreden des Schuldners	218
1. Einführung	218
2. Kein Gläubigerwechsel	219
a. Einreden des persönlichen Schuldners gegen die Forderung	219
b. Einreden des Eigentümers aus der Sicherungsabrede	221
3. Gläubigerwechsel	223
a. Erhalt von Einwendungen und Einreden des Forderungsschuldners	223
b. Gutgläubiger einredefreier Grundschilderwerb	223
c. Übertragung Forderung und Grundschild auf verschiedene Personen	230
d. Übertragung Grundschild trotz Nichtvalutierung des Darlehens	234
D. Die Bürgschaft	238
I. Einführung	238
II. Voraussetzungen der Bürgenhaftung	242
III. Abgrenzung zu anderen Sicherungsinstituten	244
1. Abgrenzung zum Schuldbeitritt	244
2. Abgrenzung zum Garantievertrag	245
IV. Formen der Bürgschaft	246
1. Ausfallbürgschaft	246
2. Selbstschuldnerische Bürgschaft	246
3. Bürgschaft auf erstes Anfordern	246
4. Gewährleistungsbürgschaft	247
5. Höchstbetragsbürgschaft	247
6. Zeitbürgschaft	248
7. Kreditbürgschaft	248
8. Nachbürgschaft	248
9. Rückbürgschaft	249
10. Mitbürgschaft	249
11. Teilbürgschaft	249
V. Grenzen der Inanspruchnahme aus der Bürgschaft	250
1. Sittenwidrigkeit	250
2. Haustürgeschäfte	251
3. Verbraucherdarlehensgeschäfte	253
4. Störung der Geschäftsgrundlage	254
5. Bürgschaft und AGB-Recht	255
6. Einwendungen und Einreden	258

a. Einrede der Gestaltbarkeit, § 770 BGB	258
b. Einrede der Vorausklage, §§ 771-773 BGB	259
c. Weitere Einwendungen/Einreden, insbesondere § 768 BGB	260
VI. Gesetzlicher Forderungsübergang / Rückgriff des Bürgen.....	261
VII. Zusammentreffen von Bürgschaft und dinglicher Sicherung	263
8. Kapitel – Die Grundbuchberichtigung	266
A. Unrichtigkeit des Grundbuchs.....	266
B. Berechtigter und Verpflichteter	268
C. Inhalt und Reichweite des Grundbuchberichtigungsanspruchs	269
9. Kapitel – Nießbrauch, Grunddienstbarkeit, Reallast, Erbbaurecht	277
A. Der Nießbrauch an Grundstücken	277
B. Die Grunddienstbarkeit.....	279
C. Die Reallast.....	281
D. Das Erbbaurecht	283
I. Einführung	283
II. Entstehung, Belastung, Übertragung	285
III. Beendigung	287
10. Kapitel – Die Rangordnung von Grundstücksrechten	289
A. Einführung	289
B. Gesetzliche Regelungen.....	289
C. Abweichende vertragliche Vereinbarungen	291
D. Rangänderung	291
E. Rangvorbehalt.....	291
11. Kapitel – Das Wohnungseigentum nach dem WEG	293
A. Einführung / Begriff des Wohnungseigentums.....	293
B. Wohnungseigentum als Bruchteilseigentum	294
C. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Gemeinschaftsverhältnis	294
I. Gläubigergemeinschaft (Mitgläubiger)	295
II. Schuldnergemeinschaft	296
III. Weitere Auswirkungen des Bruchteilseigentums	296
D. Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander	297
E. Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer gegenüber Dritten	298
I. Rechtsverhältnis bei Sondereigentum.....	298
II. Rechtsverhältnis bei Miteigentum	298
F. Wohnungseigentum und Minderjährigenrecht	299