

§ 1 Vorbemerkungen	1
A) Gegenstand des Grundstücksrechts.....	1
B) Grundstück, Flurstück, Grundstücksrechte	1
I. Grundstück.....	1
1. Grundstück im Rechtssinne	1
2. Grundstück im wirtschaftlichen Sinne	2
II. Flurstück.....	2
III. Grundstücksrechte	2
C) Sachenrechtliche Grundsätze	3
D) Das Grundbuch	3
I. Eintragungen im Grundbuch	3
II. Eintragungsfähige Rechte	4
III. Eintragungsvoraussetzungen	4
IV. Aufbau und Inhalt des Grundbuchs	5
§ 2 Inhalt und Grenzen des Grundeigentums	6
A) Befugnisse des Eigentümers	6
B) Grenzen der Eigentümerbefugnisse	6
I. Notwendigkeit der Begrenzung	6
II. Begrenzungsmaßstäbe	6
III. Privatrechtliche Grenzen der Eigentümerbefugnisse	7
1. Begrenzung durch Nachbarschaftsrecht, §§ 906 ff. BGB	7
a) Das Immissionsrecht, § 906 BGB	8
aa) Einwirkungen i.S.v. § 906 BGB	8
bb) Duldungspflichten	10
cc) Ausgeschlossene Duldungspflicht, § 906 III BGB	17
dd) Auswirkungen öffentlich-rechtlicher Vorschriften	17
b) Überhang, § 910 BGB.....	18
c) Vertiefung, § 909 BGB	18
d) Der zu duldende Überbau, §§ 912 ff. BGB	19
aa) Folgen des Überbaus nach allgemeinen Regeln	19
bb) Besondere Duldungspflicht nach § 912 BGB	20
cc) Überbaurente als Entschädigung.....	20
dd) Sonderproblem: Eigentum am Überbau?	21
ee) Verschuldenszurechnung bei § 912 I BGB	24
e) Der Notweg, §§ 917 f. BGB	24
f) Übriges Nachbarschaftsrecht des BGB	26
2. Privatrechtliches Nachbarschaftsrecht nach Länderrecht	26
3. Begrenzung durch § 905 S. 2 BGB.....	27
4. Begrenzung durch Notstand, §§ 904, 228 BGB	27
5. Begrenzung durch Schikaneverbot, § 226 BGB	28
IV. Rechtsgeschäftlich-dingliche Begrenzungen	29
§ 3 Sonderformen des Grundstückseigentums	30
A) Mehrheit von Berechtigten	30
I. Gesamthandseigentum	30
II. Miteigentum nach Bruchteilen.....	30
B) Land- und forstwirtschaftliches Grundeigentum	30

C) Die „Wohnung“	31
D) Unternehmenseigentum?	32
§ 4 Rechtsänderungen an Grundstücken	33
A) Begründung und Übertragung von Grundstücksrechten, § 873 I BGB	33
I. Anwendungsbereich des § 873 BGB	33
II. Einigung und Eintragung	34
1. Die Einigung	35
2. Die Eintragung	36
III. Berechtigung und Verfügungsbefugnis	38
B) Aufhebung von Grundstücksrechten, § 875 BGB	39
C) Inhaltsänderung von Grundstücksrechten, § 877 BGB	40
§ 5 Die Übereignung von Grundstücken	41
A) Die Auflassung	41
I. Form der Auflassung, § 925 I BGB	41
1. Zuständige Stelle	41
2. Gleichzeitige Anwesenheit	42
3. Kein Schriftform- und Beurkundungserfordernis	42
II. Zulässiger Inhalt der Auflassung	43
B) Umfang der Übereignung, § 926 BGB	44
C) Behördliche Genehmigungen	44
D) Berechtigung und Verfügungsbefugnis des Veräußerers	45
I. Überwindung fehlender Berechtigung über § 185 BGB	45
II. Der Erwerb vom Nichtverfügungsbefugten, § 878 BGB	46
1. Normzweck des § 878 BGB	47
2. Tatbestandliche Voraussetzungen	47
3. Sachlicher Anwendungsbereich	48
4. Persönlicher Anwendungsbereich	49
§ 6 Der Erwerb vom Nichtberechtigten	51
A) Grundlagen des Erwerbs vom Nichtberechtigten nach den §§ 891 ff. BGB	51
B) Schutzbereich der §§ 892 f. BGB	52
C) Geschützte Erwerbsvorgänge	53
I. Rechtsgeschäftlicher Erwerb von Grundstücksrechten	53
II. Erwerb durch Verkehrsgeschäft	54
III. § 899a BGB	56
D) Redlichkeit des Erwerbers	58
I. Keine Kenntnis der Unrichtigkeit	58
II. Maßgeblicher Zeitpunkt der Gutgläubigkeit	60
III. Kein Widerspruch gegen die Unrichtigkeit	62
E) Wirkungen des § 892 BGB	63

F) Grundbuchberichtigungsanspruch gem. § 894 BGB.....	64
I. Einführung	64
II. Voraussetzungen	64
1. Unrichtigkeit	64
2. Gläubiger.....	65
3. Schuldner	65
III. Inhalt der Zustimmung.....	66
IV. Konkurrierende Ansprüche	66
V. Prozessuales	66
§ 7 Die Vormerkung	68
A) Allgemeines zur Vormerkung	68
I. Regelungszweck	68
II. Rechtsnatur der Vormerkung	69
III. Erscheinungsformen.....	69
IV. Verhältnis Vormerkung – Widerspruch.....	70
B) Entstehung der Vormerkung	70
I. Vormerkungsfähige Ansprüche, § 883 I BGB	70
1. Schuldrechtlicher Anspruch, § 883 I S. 1 BGB	70
2. Künftiger und bedingter Anspruch, § 883 I S. 2 BGB	71
a) Künftiger Anspruch	72
b) Bedingter Anspruch	73
c) Erwerbsaussichten.....	76
II. Bewilligung/einstweilige Verfügung, § 885 BGB	76
III. Eintragung, §§ 883 I, 885 BGB.....	77
IV. Bewilligungsberechtigung	78
V. Gutgläubiger Ersterwerb nach §§ 892, 893 BGB	79
VI. Rechtsfolgen des gutgläubigen Ersterwerbs nach §§ 892, 893 Alt. 2 BGB	79
C) Wirkung der Vormerkung.....	81
I. Sicherungswirkung	81
1. Relative Verfügungsbeschränkung	81
2. Vormerkungswidrige Verfügung.....	82
3. Zustimmung des Erwerbers, § 888 I BGB	84
II. Rangwirkung	84
III. Vollwirkung	85
IV. Verhältnis Vormerkungsberechtigter - Dritterwerber	86
D) Übertragung der Vormerkung	88
I. Übertragung	88
II. Gutgläubiger Erwerb der Vormerkung bei der Übertragung (gutgläubiger „Zweiterwerb“).	89
1. Der gesicherte Anspruch besteht nicht	89
2. Sonstige Entstehungshindernisse.....	89
E) Erlöschen der Vormerkung.....	91
F) Einzelprobleme	91

§ 8 Das dingliche Vorkaufsrecht92

A) Übersicht 92

B) Entstehung des dinglichen Vorkaufsrechts 94

C) Verfügungen über das Vorkaufsrecht und sein Erlöschen 95

 I. Übertragung und Belastung95

 II. Erlöschen96

D) Ausübung des Vorkaufsrechts..... 96

 I. Vorkaufsfall.....96

 II. Wirksame Ausübung97

 III. Wirkung.....98

E) Schutz des Vorkaufsberechtigten..... 99

 I. Vormerkungswirkung99

 II. Herausgabeanspruch.....99

 III. §§ 987 ff. BGB100

§ 9 Anwartschaftsrechte an Grundstücken101

A) Anwartschaft und Anwartschaftsrecht..... 101

B) Anwartschaftsrecht des Grundstückerwerbers 101

 I. Auflassung und Auflassungsvormerkung.....102

 II. Auflassung und Eintragungsantrag des Erwerbers, § 17 GBO102

 III. Bloße Auflassung103

C) Verfügungen über das Anwartschaftsrecht..... 103

 I. Übertragung103

 II. Verpfändung.....104

 III. Pfändung des Anwartschaftsrechts.....104

 IV. Aufhebung des Anwartschaftsrechts104

§ 10 Grundpfandrechte - Einleitung.....106

§ 11 Die Hypothek.....108

A) Allgemeines..... 108

 I. Rechtsnatur der Hypothek108

 II. Der Grundsatz der Akzessorietät.....108

 III. Arten der Hypothek.....109

B) Die Entstehung der Hypothek 110

 I. Dingliche Einigung110

 II. Eintragung111

 III. Briefübergabe oder Ausschluss der Brieferteilung111

 1. Briefhypothek111

 2. Buchhypothek112

 3. Eintragung der falschen Hypothekenform112

 IV. Berechtigung des Sicherungsgebers bzw. gutgläubiger Erwerb.....113

V. Die Forderung.....	114
1. Sicherungsfähige Forderungen.....	114
2. Folgen der Nichtvalutierung, § 1163 I S. 1 BGB.....	114
3. Nichtige Forderung.....	116
C) Einwendungen und Einreden	117
I. Einwendungen/Einreden des persönlichen Schuldners	117
II. Einwendungen/Einreden des Eigentümers.....	117
1. Pfandrechtsbezogene Einwendungen/Einreden.....	117
2. Forderungsbezogene Einwendungen/Einreden	118
D) Die Übertragung der Hypothek.....	119
I. Übertragung der Forderung	119
II. Schutz des Erwerbers nach der Abtretung	120
E) Gutgläubiger Erwerb bei der Übertragung, sog. gutgläubiger „Zweiterwerb“	121
I. Mangel in der Hypothek	121
II. Mangel in der Forderung.....	122
III. Mangel sowohl in der Forderung als auch in der Hypothek	125
IV. Besonderheiten bei der Briefhypothek	126
V. Gutgläubiger Erwerb einer Forderung	128
VI. Schema zu den Einreden bei der Hypothek vor und nach der Abtretung.....	130
F) Zahlung und Regress	131
I. Zahlung des persönlichen Schuldners.....	131
II. Zahlung des Eigentümers	132
III. Zahlung eines Ablösungsberechtigten	133
G) Untergang der Hypothek.....	134
H) Der sachliche Umfang der Hypothekenhaftung	135
I. Allgemeines.....	135
II. Der Haftungsverband der Hypothek	135
III. Enthauptungstatbestände.....	137
I) Lösungsanspruch aus § 1179a BGB	137
§ 12 Die Grundschild.....	141
A) Allgemeines.....	141
B) Entstehung der Grundschild	142
I. Entstehungsvoraussetzungen.....	142
1. Isolierte Grundschild	143
2. Eigentümergrundschild	143
3. Sicherungsgrundschild	143
II. Übungsfall	144
C) Der Sicherungsvertrag bei der Sicherungsgrundschild.....	145
D) Einwendungen/Einreden.....	148
I. Einreden des Schuldners gegen die Forderung	149
II. Grundschildbezogene Einreden des Eigentümers aus der Sicherungsabrede.....	149

III. Einreden des Eigentümers gegen die Grundschild, wenn Schuldner Einrede gegen die Forderung hat.....	149
IV. Durchbrechung des Schuldnerschutzes gem. § 1156 BGB.....	151
V. Schema zu den Einreden bei der Grundschild vor und nach der Abtretung.....	152
E) Die Übertragung der Grundschild (sog. „Zweiterwerb“)	152
I. Die Übertragung von Grundschild und Forderung.....	152
1. Übertragung der Forderung	152
2. Übertragung der Grundschild	153
II. Die isolierte Übertragung von Grundschild oder Forderung	153
F) Gutgläubiger Erwerb bei der Übertragung (sog. gutgläubiger „Zweiterwerb“)	155
I. Erwerb der Forderung	155
II. Erwerb der Grundschild	156
G) Zahlung und Regress	156
I. Rechtsfolgen bei Befriedigung des Gläubigers.....	156
1. Zahlung des persönlichen Schuldners.....	156
2. Zahlung des Eigentümers	158
3. Zahlung eines Ablösungsberechtigten.....	159
II. Zahlung auf Forderung oder Grundschild?	161
§ 13 Die Rentenschild	162
§ 14 Der Grundstücksnießbrauch	163
A) Gegenstand des Nießbrauchs	163
B) Inhalt des Nießbrauchs	163
C) Begründung des Nießbrauchs	163
D) Rechte des Nießbrauchers	164
E) Pflichten des Nießbrauchers	164
F) Übertragung und Erlöschen	165
§ 15 Die Grunddienstbarkeit	166
A) Allgemeines	166
B) Bestellung	166
C) Inhalt	167
I. Nutzungsrechte	167
II. Anspruch auf Nutzungsunterlassung	168
III. Ausschluss von (Abwehr-)Rechten	169
D) Schutz der Dienstbarkeit	169
E) Übertragung und Erlöschen	169
§ 16 Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit	170

§ 17 Die Reallast	172
A) Rechtsnatur	172
B) Inhalt	172
C) Abgrenzung zu anderen Rechten.....	172
D) Bestellung.....	172
§ 18 Das Wohnungseigentum nach dem Weg	173
A) Wesen und Bedeutung	173
B) Begründung des Wohnungseigentums	173
C) Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers.....	173
D) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander	177
§ 19 Das Erbbaurecht	178
A) Rechtsinhalt	178
B) Bestellung des Erbbaurechts	178
C) Übertragung und Belastung des Erbbaurechts.....	179
D) Beendigung des Erbbaurechts.....	179
§ 20 Die Rangordnung von Grundstücksrechten.....	180
A) Allgemeines.....	180
B) Die gesetzliche Rangbestimmung	180
C) Die nachträgliche Rangänderung nach § 880 BGB.....	182
D) Der Rangvorbehalt.....	182