

Grundstücksrecht

Systematik und Praxis
des materiellen und formellen
Grundstücksrechts

Begründet und bis zur 3. Auflage herausgegeben von

Prof. Dr. Hans-Armin Weirich

Justizrat, Notar a. D.

fortgeführt von

Dr. Malte Ivo

Notar

Dr. Jens-Olaf Lenschow, LL.M. (Columbia)

Notar

4., neu bearbeitete Auflage

2015



Bearbeiter

§§ 1 bis 13: Dr. Jens-Olaf Lenschow

§§ 14 bis 25: Dr. Malte Ivo

Inhaltsübersicht

	Seite
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXIII
Allgemeines Literaturverzeichnis	XXIX
§ 1. Die wirtschaftliche und rechtliche Bedeutung des Grundeigentums	1
§ 2. Die Rechtsgrundlagen und Strukturprinzipien	7
§ 3. Das Grundstück	13
§ 4. Der Erwerb und Verlust von Rechten an Grundstücken	27
§ 5. Der Erwerb des Eigentums an Grundstücken	39
§ 6. Der Grundstückskaufvertrag	61
§ 7. Die Vertretung im Grundstücksrecht	91
§ 8. Das Grundbuch	107
§ 9. Das Grundbuchverfahren	127
§ 10. Die Rechtsbehelfe und Rechtsmittel in Grundbuchsachen	159
§ 11. Das unrichtige Grundbuch	169
§ 12. Der öffentliche Glaube an die Richtigkeit des Grundbuchs	177
§ 13. Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Verfügungsbeschränkungen	187
§ 14. Der Rang im Grundbuch	201
§ 15. Die Vormerkung	219
§ 16. Die Dienstbarkeiten	243
§ 17. Der Nießbrauch an Grundstücken	259
§ 18. Das Vorkaufsrecht an Grundstücken	275
§ 19. Die Reallast	297
§ 20. Das Altenteilsrecht	317
§ 21. Die Sicherung von Geldforderungen durch Grundpfandrechte	323
§ 22. Die Hypothek	347
§ 23. Die Grundschild	371
§ 24. Das Wohnungseigentum	397
§ 25. Das Erbbaurecht	423
Stichwortverzeichnis	439

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsübersicht	Seite
Abkürzungsverzeichnis	VII
Allgemeines Literaturverzeichnis	XXIII
	XXIX

§ 1. Die wirtschaftliche und rechtliche Bedeutung des Grundeigentums

I. Die wirtschaftliche Bedeutung	1
1. Grundeigentum ist ein wesentliches Element der Vermögensbildung ...	1
2. Die Bedeutung des Grundeigentums für den Realkredit	1
3. Das Grundeigentum steht im Schnittpunkt privater und öffentlicher Interessen	2
II. Verfügungsfreiheit und Sozialpflichtigkeit	3
1. Das Eigentum als Freiheitsraum	3
2. Die Sozialpflichtigkeit des Grundeigentums	3
3. Das Prinzip der Verhältnismäßigkeit	4

§ 2. Die Rechtsgrundlagen und Strukturprinzipien

I. Das materielle Grundstücksrecht	7
II. Das formelle Grundstücksrecht	7
III. Rechte an Grundstücken sind Herrschaftsrechte mit subjektiven Wirkungen	8
IV. Abschlussfreiheit und Typisierung	9
1. Die beschränkte Zahl der dinglichen Rechte	9
2. Der inhaltliche Typenzwang	9
V. Die Erkennbarkeit der Sachenrechte	10
VI. Einschränkungen der Erkennbarkeit im Grundstücksrecht	10

§ 3. Das Grundstück

I. Begriff des Grundstücks	13
1. Allgemeiner Sprachgebrauch	13
2. Grundstück im Sinne des Sachenrechts	13
3. Grundstück im Sinne des Steuerrechts	15
II. Grundstücksgleiche und ähnliche Rechte	15
1. Das Wohnungseigentum	15
2. Das Erbbaurecht	15
III. Veränderungen des Grundstücks	16
1. Teilung durch den Eigentümer	16
2. Vereinigung oder Zuschreibung durch den Eigentümer	17
3. Veränderungen durch behördliche Maßnahmen	18
IV. Bestandteile und Zubehör	19
1. Die Bedeutung für die Vertragsgestaltung	19
2. Die wesentlichen Bestandteile	20
3. Zubehör	23

§ 4. Der Erwerb und Verlust von Rechten an Grundstücken

I. Der Doppeltatbestand: Einigung und Eintragung	27
1. Beide Voraussetzungen müssen erfüllt sein	27
2. Vergleich mit dem Recht der beweglichen Sachen	27
3. Der Anwendungsbereich	27
II. Die Einigung	28
1. Dinglicher Vertrag	28
2. Das Abstraktionsprinzip	28
3. Fehleridentität	30
4. Formfreiheit und Eintritt der Bindung	30
5. Fälle zur Wiederholung	31
6. Rechtsänderungen ohne Einigung	32
III. Die Eintragung	34
1. Die Wirkungen der Eintragung	34
2. Die Reihenfolge von Einigung und Eintragung	35
3. Die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung	35
4. Die Wiedereintragung eines fehlerhaft gelöschten Rechts	36
IV. Das Verhältnis von Einigung und Eintragung	36
1. Einigung und Eintragung müssen sich inhaltlich decken	36
2. Tod oder Geschäftsunfähigkeit eines Beteiligten	36
3. Nachträgliche Verfügungsbeschränkungen und Verfügungsverbote	37
V. Der Verlust von beschränkten dinglichen Rechten	37
1. Aufgabe und Löschung	37
2. Löschung ohne Aufgabe	38
3. Weitere Erlöschensgründe	38

§ 5. Der Erwerb des Eigentums an Grundstücken

I. Das Erfordernis der Beurkundung des schuldrechtlichen Vertrags	39
1. Notarielle Beurkundung	39
2. Die Zwecke der Beurkundung	40
3. Der Umfang der Beurkundungspflicht	41
4. Form und Inhalt der Beurkundung	43
5. Aufspaltung des Beurkundungsverfahrens in Angebot und Annahme	44
6. Berufung auf Treu und Glauben gegenüber der Formnichtigkeit des Vertrages?	46
7. Schadensersatzansprüche trotz Formnichtigkeit des Vertrages?	46
8. Heilung der Formnichtigkeit durch Auflassung und Eintragung	47
9. Änderung und Aufhebung des schuldrechtlichen Vertrages	48
II. Die Auflassung	51
1. Form der Auflassung	51
2. Gleichzeitige Anwesenheit der Beteiligten	52
3. Die Auflassung ist bedingungsfeindlich	53
4. Die Verknüpfung von Kausalgeschäft und Auflassung	54
5. Auflassung nur bei Wechsel der Rechtsträgerschaft	55
6. Die weitere Auflassung durch den Auflassungsempfänger	56
7. Das dingliche Anwartschaftsrecht	56
III. Die Auflassung ohne Rechtsgrund	59

	Seite
1. Der Bereicherungsanspruch vor der Eigentumsumschreibung	59
2. Der Bereicherungsanspruch nach der Eigentumsumschreibung	59
3. Der Ausschluss des Bereicherungsanspruchs	60

§ 6. Der Grundstückskaufvertrag

I. Die Mängel des Kausalgeschäfts	61
1. Der Vertrag ist unvollständig beurkundet	61
2. Die Parteien haben den Vertrag bewusst unrichtig beurkunden lassen ..	62
3. Die Parteien haben unbewusst etwas Unrichtiges beurkunden lassen	63
4. Der offene Einigungsmangel	64
5. Der versteckte Einigungsmangel	64
6. Der einseitige Irrtum	65
7. Der beiderseitige Irrtum	66
8. Fehlen oder Wegfall der Geschäftsgrundlage	66
9. Das Scheitern des Vertrages aus anderen Gründen	68
II. Die Rechte des Käufers bei Mängeln des Grundstücks	69
1. Mängel des Grundstücks	69
2. Rechte und Ansprüche des Grundstückskäufers	71
III. Die Haftung für Verschulden bei Vertragsverhandlungen	79
IV. Der Zahlungsverzug des Käufers	80
1. Der Eintritt des Verzuges	80
2. Die Möglichkeiten des Verkäufers	81
V. Zur Vertragsgestaltung	84
1. Die Interessenlage	84
2. Die Sicherung des Verkäufers	84
3. Die Sicherung des Käufers	86
4. Die Kaufpreisfinanzierung unter Mitwirkung des Verkäufers	88
5. Die Treuhandabwicklung durch den Notar	89

§ 7. Die Vertretung im Grundstücksrecht

I. Die rechtsgeschäftliche Vertretung	91
1. Die Vollmacht	91
2. Der Widerruf der Vollmacht	91
3. Die Vertretung ohne Vertretungsmacht	91
4. Das Selbstkontrahieren des Vertreters	92
5. Die Form der Vollmacht	94
6. Die bindende Vollmacht	95
7. Die Vorsorge-Vollmacht	95
8. Grenzen rechtsgeschäftlicher Vertretung im Beurkundungsverfahren ..	96
II. Die gesetzliche Vertretung natürlicher Personen	97
1. Geschäftsunfähigkeit und beschränkte Geschäftsfähigkeit	97
2. Die gesetzlichen Vertreter	98
III. Die gesetzliche Vertretung der Gesellschaften und Körperschaften des Privatrechts	102
1. Vertreter	102
2. Nachweis der Vertretungsberechtigung	104
IV. Die gesetzliche Vertretung der Körperschaften des öffentlichen Rechts ..	105

§ 8. Das Grundbuch

I. Die geschichtliche Entwicklung	107
II. Das Grundbuchsystem	109
1. Der Zweck des Grundbuchs	109
2. Das Grundbuchamt	109
3. Die Organe des GBAmtes	109
III. Buchungszwang und Buchungsfreiheit	111
1. Das Grundbuchblatt als Grundbuch	111
2. Ausnahmen vom Buchungszwang	111
3. Keine Eintragung öffentlich-rechtlicher Lasten und Verfügungs- beschränkungen	112
IV. Die 5 Teile des Grundbuchs	112
1. Die Aufschrift	112
2. Das Bestandsverzeichnis	113
3. Die Abteilung I (Eigentümergegenstand)	115
4. Die Abteilung II	118
5. Die Abteilung III	120
V. Die Grundakten	121
1. Die Führung der Grundakten	121
2. Das Handblatt	121
VI. Die Grundbucheinsicht	121
1. Einsichtsrecht in öffentliche Register	121
2. Grundbucheinsicht	122
VII. Das Elektronische Grundbuch	123

§ 9. Das Grundbuchverfahren

I. Die Rechtsgrundlagen und Verfahrensgrundsätze	127
II. Der Antrag	127
1. Der Antrag als Verfahrenshandlung	127
2. Das Antragsrecht	128
3. Der Antrag auf Grundbuchberichtigung durch Vollstreckungsgläubiger	130
4. Der Inhalt des Antrages	130
5. Die Form des Antrages	131
6. Die materiellrechtlichen Wirkungen des Antrages	131
7. Die Rücknahme des Antrages	131
8. Das Ersuchen einer Behörde	132
III. Die Eintragungsbewilligung	132
1. Die Bewilligung des Betroffenen	132
2. Das Prinzip der formellen Bewilligung	133
3. Die Rechtsnatur der Eintragungsbewilligung	134
4. Der Inhalt der Eintragungsbewilligung	136
5. Behördliche Genehmigungen und Bescheinigungen	137
6. Das Ersuchen einer Behörde	137
IV. Der Nachweis der Auflassung	138
1. Vorlage der Einigungserklärung	138
2. Form der Auflassung	138
V. Die Grundbuchberichtigung	139
1. Die Berichtigungsbewilligung	139

	Seite
2. Der Nachweis der Unrichtigkeit	140
VI. Der formelle Nachweis der Eintragungsvoraussetzungen	143
1. Die Beibringung der Unterlagen	143
2. Der Nachweis durch Urkunden	143
3. Die öffentliche Beglaubigung	145
4. Die öffentliche Urkunde	146
5. Urkunden im zwischenstaatlichen Verkehr	146
VII. Der Grundsatz der Voreintragung	147
VIII. Der Verfahrensablauf	148
1. Der Antragsingang	148
2. Das Prüfungsverfahren	148
3. Das Legalitätsprinzip	150
4. Die Eintragungsverfügung (§§ 44 I 2, 130 GBO)	152
5. Die Behandlung fehlerhafter Anträge	152
6. Das Amtsverfahren im Grundbuchrecht	155

§ 10. Die Rechtsbehelfe und Rechtsmittel in Grundbuchsachen

I. Die Zulässigkeit der Beschwerde	159
1. Das allgemeine Beschwerderecht	159
2. Keine Beschwerde gegen eine Eintragung	160
3. Die eingeschränkte Beschwerde nach § 71 II 2 GBO	161
4. Sonderfall: Die Zurückweisung eines Berichtigungsantrages	162
II. Das Verfahren	164
1. Der Antrag auf Änderung einer Entscheidung des UdG	164
2. Rechtsmittel gegen die Entscheidung des Rechtspflegers	164
3. Die Beschwerde	164
4. Die Rechtsbeschwerde	165
5. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens	166
III. Sonstige Möglichkeiten bei unrichtiger Eintragung	167
IV. Die Dienstaufsichtsbeschwerde	167

§ 11. Das unrichtige Grundbuch

I. Der Begriff der Unrichtigkeit	169
1. Sachenrechtliche Unrichtigkeit	169
2. Begriffliche Abgrenzungen	169
II. Die Ursachen der Unrichtigkeit	169
1. Rechtsänderungen außerhalb des Grundbuchs	170
2. Fehlen einer Genehmigung	170
3. Fehlen der dinglichen Einigung	170
4. Divergenz von Einigung und Eintragung	171
5. Fehlerhafte Löschung	171
III. Der Berichtigungsanspruch	171
1. Der Inhalt des Anspruchs	171
2. Anspruchskonkurrenzen	172
3. Einwendungen gegen den Berichtigungsanspruch	173
4. Der Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs	173
5. Der Amtswiderspruch	174
6. Die Löschung von Amts wegen	175

§ 12. Der öffentliche Glaube an die Richtigkeit des Grundbuchs

I. Die gesetzliche Vermutung der Richtigkeit	177
1. Der Grundbuchstand begründet die Vermutung der Richtigkeit	177
2. Die Verfahrenswirkung	178
3. Der Umfang der Vermutung	179
II. Der gutgläubige Erwerb vom Nichtberechtigten	179
1. Der Vertrauensschutz	179
2. Die Voraussetzungen für den gutgläubigen Erwerb	180
3. Wirkungen und Grenzen des Schutzes	182
4. Die Ansprüche des Geschädigten	184
5. Verhinderung des gutgläubigen Erwerbs durch das Grundbuchamt? ..	185
III. Unrichtigkeit des eingetragenen Gesellschafterbestandes	185

§ 13. Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Verfügungsbeschränkungen

I. Systematischer Überblick	187
1. Bedeutung für die Vertragsgestaltung	187
2. Terminologie	187
3. Absolute und relative Verfügungsbeschränkungen	187
4. Gutgläubiger Erwerb	188
II. Gerichtliche Verfügungsverbote	188
1. Einstweilige Verfügung	188
2. Beschlagnahme im Verfahren der Zwangsversteigerung oder Zwangs- verwaltung	188
3. Insolvenzverfahren	188
4. Beschlagnahme nach der Strafprozessordnung	189
5. Nachlassverwaltung	189
III. Gerichtliche Erwerbsverbote	189
1. Zweck	189
2. Wirkung	190
3. Die Behandlung durch das Grundbuchamt	190
IV. Verfügungsbeschränkungen mit öffentlich-rechtlichem Genehmigungs- vorbehalt	191
1. Grundstücksverkehrsgesetz	191
2. Baugesetzbuch	191
3. Flurbereinigungsgesetz	192
4. Veräußerung von Gemeindegrundstücken	192
5. Verfügungsbeschränkungen nach Kirchenrecht	192
V. Verfügungsbeschränkungen des Privatrechts	192
1. Die Verfügungsbeschränkungen für gesetzliche Vertreter	192
2. Die Ehegattenzustimmung	192
3. Die Beschränkung durch Nacherbschaft	195
4. Die Beschränkung durch Testamentsvollstreckung	196
VI. Der Schutz des Erwerbers gegen nachträgliche Verfügungsbeschränkungen	196
1. Der Schutzgedanke	196
2. Der Anwendungsbereich	196
3. Wegfall der Vertretungsmacht	197
4. Vormerkung und Teilungserklärung	197
5. Erwerb vom Berechtigten	198

	Seite
6. Fälle zur Wiederholung	198
VII. Der Gutgläubensschutz gegen Verfügungsbeschränkungen	198
VIII. Vertraglich begründete Verfügungsbeschränkungen	199
1. Das vertragliche Veräußerungs- und Belastungsverbot	199
2. Wohnungseigentum	200
3. Erbbaurecht	200

§ 14. Der Rang im Grundbuch

I. Die Bedeutung des Ranges	201
1. Mehrere Rechte stehen in einem Rangverhältnis zueinander	201
2. Der Rang in der Zwangsversteigerung	202
II. Die bewegliche Rangordnung des BGB	208
1. Aufrücken nachrangiger Rechte	208
2. Gesetzlicher Lösungsanspruch	208
III. Die Bestimmung des Ranges	209
1. Das Zusammenspiel von formellem und materiellem Recht	209
2. Das formelle Verfahren	209
3. Der materiellrechtliche Rang	210
4. Rang und öffentlicher Glaube	211
5. Von der Rangordnung des Grundbuchs abweichende Rang- verhältnisse	212
IV. Die Rangänderung	213
1. Das Rangverhältnis kann nachträglich geändert werden	213
2. Die Fälle des Rangtauschs	214
V. Der Rangvorbehalt	215
1. Zweck, Rechtsnatur und Entstehung	215
2. Der Rangvorbehalt in der Vertragsgestaltung	216
3. Das Risiko bei Rangrücktritt und Rangvorbehalt	216
4. Gestaltungsformen des Rangvorbehalts	216
5. Absolute und relative Rangverhältnisse	217
6. Unterschiede zwischen Rangänderung und Rangvorbehalt	218
7. Rangvorbehalt oder Eigentümergrundschild?	218

§ 15. Die Vormerkung

I. Der Sicherungszweck der Vormerkung	219
1. Die Risikophase zwischen Verpflichtungsgeschäft und Eintragung	219
2. Die sicherungsfähigen Rechte	220
II. Die Entstehung der Vormerkung	221
1. Die materiellen Voraussetzungen	221
2. Die formellen Eintragungsvoraussetzungen	226
3. Die Eintragung im Grundbuch	228
III. Zur Vertragsgestaltung	229
1. Die Interessenlage bei Grundstücksveräußerungen	229
2. Die Kostenfrage	230
3. Veräußerungs- und Belastungsverbote und ihre Sicherung durch Vormerkung	230
IV. Die Wirkungen der Vormerkung	231
1. Keine Verfügungsbeschränkung und keine Grundbuchssperre	231

	Seite
2. Die Rangwirkung der Vormerkung	231
3. Die relative Unwirksamkeit vormerkungswidriger Verfügungen	232
4. Die Durchsetzung des Anspruchs aus der Vormerkung	234
5. Die Vormerkung in der Zwangsversteigerung	235
6. Die Vormerkung im Insolvenzverfahren des Verpflichteten	236
7. Der Unterschied zwischen Vormerkung und Amtsvormerkung nach § 18 GBO	237
8. Der Unterschied zwischen Vormerkung und Widerspruch	237
V. Das Erlöschen der Vormerkung	237
1. Das Erlöschen des gesicherten Anspruchs	237
2. Die Aufgabe der Vormerkung	238
3. Das Erlöschen der gerichtlich verfükten Vormerkung	238
4. Die Löschung der Vormerkung nach der Erfüllung des Anspruchs	238
VI. Der gutgläubige Erwerb einer Vormerkung	239
1. Der gutgläubige Ersterwerb	239
2. Der gutgläubige Zweiterwerb	241
3. Die Schutzwirkung der gutgläubig erworbenen Vormerkung	242

§ 16. Die Dienstbarkeiten

I. Allgemeines	243
1. Begriff	243
2. Arten	243
3. Die Begründung	243
II. Die Grunddienstbarkeit	245
1. Herrschendes und dienendes Grundstück	245
2. Typologie der Grunddienstbarkeiten	246
3. Inhaltliche Grenzen	247
4. Das Erlöschen	248
III. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit	249
1. Begriff und Inhalt	249
2. Anwendungsbereiche	250
3. Das Trilemma der Vertragsgestaltung	251
4. Das dingliche Wohnungsrecht	252
IV. Die Baulast	256
1. Begriff und Zweck	256
2. Begründung	257
3. Die Baulast in der Vertragsgestaltung	258

§ 17. Der Nießbrauch an Grundstücken

I. Der Nießbrauch in der Vertragspraxis	259
1. Der Vorbehaltsnießbrauch	259
2. Der Zuwendungsnießbrauch	260
3. Der Vermächtnisnießbrauch	261
4. Der Sicherungsnießbrauch	262
II. Begründung und Erlöschen des Nießbrauchs	262
1. Die Begründung	262
2. Der Berechtigte	263
3. Aufhebung und Erlöschen	263

	Seite
4. Der Nießbrauch in der Zwangsvollstreckung	263
III. Der gesetzliche Inhalt des Nießbrauchs	264
1. Gegenstand des Nießbrauchs	264
2. Die Rechte des Nießbrauchers	265
3. Die Pflichten des Nießbrauchers	266
4. Die Rechte und Pflichten des Eigentümers	267
IV. Zivilrechtliche und steuerliche Gestaltungsfragen	267
1. Typenzwang und Vertragsfreiheit	267
2. Unentgeltlich und entgeltlich bestellter Nießbrauch	268
3. Die Lastenverteilung – Nettonießbrauch und Bruttonießbrauch	269
4. Die einkommensteuerliche Behandlung des Nießbrauchs	269

§ 18. Das Vorkaufsrecht an Grundstücken

I. Allgemeines	275
1. Begriff	275
2. Geschichtliche Entwicklung	275
3. Der praktische Anwendungsbereich	275
4. Die gesetzlichen Grundlagen	276
5. Schuldrechtliches und dingliches Vorkaufsrecht	276
II. Die Begründung des dinglichen Vorkaufsrechts	277
1. Begründung durch Vertrag	277
2. Begründung durch Verfügung von Todes wegen	278
3. Berechtigter und Verpflichteter	278
4. Die Eintragung im Grundbuch	278
III. Der Inhalt des dinglichen Vorkaufsrechts	279
1. Unübertragbarkeit und Unvererblichkeit	279
2. Bedingungen und Befristungen	279
3. Vorkaufsrecht für einen oder mehrere Verkaufsfälle	279
4. Die Befugnis zum Vorkauf	280
5. Das Erlöschen des Vorkaufsrechts	280
IV. Die Ausübung des Vorkaufsrechts	281
1. Rechtswirksamer Kaufvertrag	281
2. Die Anzeigepflicht des Verkäufers	282
3. Frist für die Ausübung	282
4. Die Ausübungserklärung	282
5. Das Vorkaufsrecht an mehreren Grundstücken	283
6. Das Vorkaufsrecht bei mehreren Berechtigten	283
7. Möglichkeiten und Grenzen der Verhinderung	284
V. Die Rechtsverhältnisse nach Ausübung des Vorkaufsrechts	285
1. Zwei selbständige Kaufverträge	285
2. Die Vormerkungswirkung des Vorkaufsrechts	286
3. Das Rechtsverhältnis zwischen Verkäufer und Vertragskäufer	286
4. Das Rechtsverhältnis zwischen Verkäufer und Vorkäufer	287
5. Das Rechtsverhältnis zwischen Vertragskäufer und Vorkäufer	287
6. Die Maklerprovision	288
VI. Die gesetzlichen Vorkaufsrechte	289
1. Die Vorkaufsrechte der Gemeinden	289
2. Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht	291

	Seite
3. Vorkaufsrechte nach Landesrecht	291
4. Früheres Vorkaufsrecht nach dem WohnungsbindungsG und landes- rechtliche Mietervorkaufsrechte	291
5. Das Vorkaufsrecht des Mieters nach § 577 BGB	291
VII. Das Vorkaufsrecht zu vereinbartem Preis	292
1. Interessenlage	292
2. Sicherung	292
VIII. Das Vorkaufsrecht der Miterben	292
1. Zweck und Gegenstand	292
2. Die Ausübung	293
3. Die Wirkung	293
IX. Ankaufsrecht und Wiederkaufsrecht	294
1. Das Ankaufsrecht	294
2. Das Wiederkaufsrecht	295

§ 19. Die Reallast

I. Entwicklungsgeschichte und Rechtsnatur	297
1. Die Vorläufer	297
2. Die wesentlichen Begriffselemente	297
II. Die Reallast in der Vertragspraxis	300
1. Übergabeverträge	300
2. Vertragliche Rentenverpflichtungen	301
3. Das Rentenvermächtnis	302
4. Der Erbbauzins	302
5. Andere Anwendungsfälle	302
III. Begründung und Erlöschen	303
1. Die Begründung des dinglichen Rechts	303
2. Das Kausalgeschäft	303
3. Das Erlöschen der Reallast	304
4. Die Reallast in der Zwangsversteigerung	304
5. Landesrechtliche Besonderheiten	305
IV. Die Ansprüche aus der Reallast	305
1. Die Anspruchskonkurrenzen	305
2. Die Vollstreckung wegen Geldforderungen	306
3. Die Vollstreckung wegen anderer Ansprüche	308
V. Die Bemessung einer Rente	308
1. Allgemeines	308
2. Die Laufzeit	309
3. Der Zinsfuß	309
4. Die Zahlungsbedingungen	310
5. Die Umrechnung von Kapital in Leibrente	310
6. Rente auf einfache oder auf verbundene Leben?	310
VI. Der Schutz gegen Entwertung	310
1. Wertsicherungsklauseln	311
2. Die Einschränkung der Vertragsfreiheit	311
3. Die Wertsicherung von Renten in der Vertragspraxis	312
VII. Die einkommensteuerliche Behandlung wiederkehrender Leistungen und Bezüge	315

	Seite
1. Die Bedeutung für die Vertragsgestaltung	315
2. Grundsätze der Besteuerung	316

§ 20. Das Altenteilsrecht

I. Allgemeines	317
1. Geschichte	317
2. Bedeutung	317
3. Begriff	317
4. Sachenrechtliche Inhalte	318
II. Landesrechtliche Regelungen	319
1. Kein einheitlicher Vertragstyp	319
2. Gesetzliche Regelungen	319
III. Gestaltungsfragen	319
1. Grundbuchrecht	319
2. Einfluss des Sozialhilferechts	320
3. Rücktrittsvorbehalt	321
IV. Der Schutz des Altenteils im Vollstreckungsverfahren	321
1. Pfändung	321
2. Zwangsversteigerung	321

§ 21. Die Sicherung von Geldforderungen durch Grundpfandrechte

I. Allgemeines über Sicherheiten für Geldforderungen	323
II. Grundpfandrechte sind Verwertungsrechte	323
1. Begriff	323
2. Schuld und Haftung	324
3. Verwertungsrecht	324
III. Die wirtschaftliche Bedeutung der Grundpfandrechte	324
1. Hoher Anteil am gesamten Kreditvolumen	324
2. Vorteile der Kreditsicherung durch Grundpfandrechte	325
3. Wirtschaftliche Anlässe für Grundpfandrechtsbestellungen	325
4. Wandlungen des Realkredits	325
IV. Kreditfragen	325
1. Beleihungswert und Beleihungsgrenze	325
2. Der Auszahlungssatz	326
3. Der Zinssatz	327
4. Die Nebenleistungen	328
5. Fälligkeit und Tilgung des Kredits	329
V. Die Erleichterung des Beurkundungsverfahrens bei Grundpfandrechten	330
1. Grundpfandrechtsbestellung und Nebenabreden	330
2. Eingeschränkte Vorlesungspflicht	331
VI. Die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	331
1. Die Unterwerfungserklärung	331
2. Das Verfahren	332
3. Der Bestimmtheitsgrundsatz	332
4. Die dingliche Unterwerfungserklärung	333
5. Das persönliche Schuldversprechen/Schuldanerkenntnis mit Unterwerfungserklärung	333
6. Die formellen Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung	335

	Seite
7. Die Erteilung der Vollstreckungsklausel für und gegen Rechtsnachfolger	337
8. Die Abwehrrechte des Schuldners	339
VII. Der gesetzliche Löschungsanspruch und die Löschungsvormerkung	340
1. Der Löschungsanspruch nachrangiger Grundpfandrechtsgläubiger	340
2. Die Wirkung	341
3. Die Vormerkungswirkung des Löschungsanspruchs	341
4. Der Löschungsanspruch in der Zwangsversteigerung	341
5. Das Entstehen von Splitterrechten	342
6. Der vertragliche Ausschluss des Löschungsanspruchs	342
7. Der Anspruch des Gläubigers auf Löschung des eigenen Rechts	342
8. Die beschränkte Wirkung gegen vorgehende Grundschulden	343
9. Die Löschungsvormerkung für andere Berechtigte	344
VIII. Die Grundpfandrechte im Insolvenzverfahren	344

§ 22. Die Hypothek

I. Der Pfandrechtscharakter der Hypothek	347
1. Schuld und Haftung	347
2. Die Bindung an den Schuldgrund	348
3. Die zu sichernde Forderung	348
4. Der Umfang der gesicherten Forderungen	349
5. Gläubiger und Schuldner	350
6. Die Gesamthypothek	350
7. Die Bruchteilshypothek	351
8. Die Eigentümergrundschuld und Eigentümerhypothek	351
9. Die abstrahierte Hypothek	353
II. Die Verkehrshypothek	353
1. Begriff der Verkehrshypothek	353
2. Die Verkehrshypothek als Briefhypothek	353
3. Die Verkehrshypothek als Buchhypothek	354
III. Die Verwirklichung der Hypothekenhaftung	355
1. Die Pfandreife	355
2. Die Legitimation des Gläubigers	355
3. Die Haftung des Grundstücks	356
IV. Die Abwehrrechte gegen die Hypothek	358
1. Die Begriffe „Einreden“ und „Einwendungen“	358
2. Die Abwehrrechte aus dem Schuldverhältnis	359
3. Die Abwehrrechte aus dem Hypothekenverhältnis	359
4. Das Ablösungsrecht bei drohendem Rechtsverlust	360
V. Die Übertragung der Hypothek	360
1. Grundsatz	360
2. Die Übertragung der Briefhypothek	360
3. Beglaubigung der Abtretungserklärung	360
4. Die Abtretung außerhalb des Grundbuchs	361
5. Die Übertragung der Buchhypothek	361
6. Das Abtretungsverbot	362
VI. Der gutgläubige Erwerb der Hypothek	362
1. Die Abwehrrechte gegen den Zessionar	362
2. Der Interessenkonflikt	362

	Seite
3. Gutgläubensschutz durch Forderungsfiktion	362
4. Die Abwehrrechte aus dem Hypothekenverhältnis	364
5. Die Erweiterung des Gutgläubensschutzes bei Briefhypotheken	364
6. Die Verhinderung des gutgläubigen Erwerbs	364
VII. Die Sicherungshypothek und ihre Sonderformen	365
1. Die Sicherungshypothek des BGB	365
2. Die vollstreckungsrechtlichen Formen	366
3. Die Höchstbetragshypothek (§ 1190 BGB)	367
VIII. Das Erlöschen der Hypothek	368
1. Kein Erlöschen bei Übergang der Hypothek	368
2. Die Fälle des Erlöschens	369

§ 23. Die Grundschild

I. Die Verdrängung der Hypothek durch die Grundschild	371
1. Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse	371
2. Sonderfälle	371
II. Die Abstraktheit der Grundschild	371
1. Keine Akzessorietät	371
2. Unterschiede gegenüber der Hypothek	372
3. Erlöschen der Grundschild	372
III. Die Sicherungsgrundschild	373
1. Der Begriff	373
2. Der Kreditvertrag	374
3. Der Sicherungsvertrag	374
4. Das Grundschildverhältnis	382
5. Die Abwehrrechte des Eigentümers gegenüber dem Erstgläubiger	384
6. Die Abwehrrechte des Eigentümers gegenüber einem Zessionar	386
7. Die Abtretung der Ansprüche aus dem Sicherungsvertrag	388
8. Das Schuldversprechen/Schuldanerkenntnis	390
9. Die Risiken und Vorzüge der Grundschild	391
IV. Die Eigentümergrundschild	392
1. Die verdeckte und die offene Eigentümergrundschild	392
2. Die Begründung der offenen Eigentümergrundschild	392
3. Die praktische Bedeutung der Eigentümergrundschild	393
4. Die Verwertung der Eigentümergrundschild	394
5. Eigentümergrundschild und gesetzlicher Lösungsanspruch	395

§ 24. Das Wohnungseigentum

I. Allgemeines	397
1. Das Wohnungseigentum als Sonderform des Grundeigentums	397
2. Rechtsgrundlage, Zweck und Bedeutung des Wohnungseigentums	397
3. Die Systematik des Wohnungseigentums	398
4. Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum	398
II. Die Begründung des Wohnungseigentums	401
1. Arten der Begründung	401
2. Die Begründung durch Vertrag	401
3. Die Begründung durch einseitige Teilungserklärung	402
4. Weitere Voraussetzungen bei beiden Begründungsformen	403
5. Die Eintragung im Wohnungsgrundbuch	406

	Seite
III. Das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer	407
1. Die dreigliedrige Einheit	407
2. Die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	410
3. Die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	411
4. Der Verwalter	413
5. Die Versammlung der Wohnungseigentümer	414
IV. Die Sondernutzungsrechte	417
1. Gebrauchsregelung	417
2. Die Begründung	417
3. Die Übertragung	418
4. Der Vorbehalt der späteren Zuteilung	418
V. Die Veräußerung des Wohnungseigentums	418
1. Die Beurkundung des Vertrages	418
2. Die Zustimmung zur Veräußerung	418
3. Der Übergang von Kosten und Lasten	419
4. Die Haftung für rückständige Gemeinschaftsabgaben	420
5. Der Eintritt des Erwerbers in die Rechte und Pflichten	420
VI. Das Dauerwohnrecht	421
VII. Das gerichtliche Streitverfahren nach §§ 43 ff. WEG	421

§ 25. Das Erbbaurecht

I. Geschichte, Zweck und Bedeutung	423
1. Geschichtliche Entwicklung	423
2. Die Aufspaltung des Eigentums	423
3. Die wirtschaftliche und sozialpolitische Bedeutung	424
II. Die Begründung des Erbbaurechts	425
1. Die formellen und materiellen Voraussetzungen	425
2. Der erste Rang des Erbbaurechts	425
3. Grundbuch und Erbbaugrundbuch	427
III. Die vertragliche Gestaltung	427
1. Dingliche und schuldrechtliche Elemente des Vertrages	427
2. Der dingliche Teil des Vertrages	428
3. Der Erbbauzins und seine Wertsicherung	429
4. Der Erbbauzins in der Zwangsversteigerung	432
5. Der Rangvorbehalt für den Erbbauberechtigten	433
6. Die Anpassung alter Erbbaurechtsverträge	433
7. Vertragliche Verfügungsbeschränkungen	434
8. Vorkaufsrechte	434
9. Sonstige Vereinbarungen	435
IV. Die Übertragung des Erbbaurechts	435
V. Die Beendigung des Erbbaurechtsverhältnisses	436
1. Der Heimfall	436
2. Die Aufhebung durch Vertrag	437
3. Konfusion	437
4. Die Beendigung durch Zeitablauf	438
5. Das Vorrecht auf Erneuerung	438
Stichwortverzeichnis	439