

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	4
VI. Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft	4
C. Prinzipien des Sachenrechts	5
I. Abstraktionsprinzip	5
II. Trennungsprinzip	5
III. Absolutheit	6
IV. Publizität	6
V. Bestimmtheit	6
VI. Typenzwang oder Numerus clausus	7
§ 2 Rechte an Grundstücken	8
A. Allgemeines zum Grundstücksbegriff	8
B. Die Systematik der gesetzlichen Regelungen	8
C. Die Bedeutung des Grundbuchs	9
I. Allgemeines	9
II. Grundzüge des Grundbuchsrechts	11
1. Antragsgrundsatz	11
2. Bewilligungsgrundsatz (= formelles Konsensprinzip), Ausnahme materielles Konsensprinzip	11
3. Nachweis gemäß § 29 GBO	12
4. Eintragung nur bei Voreintragung des Betroffenen, § 39 GBO	12
5. Eintragungsfähigkeit	12

D. Die einzelnen Rechte neben dem Vollrecht Eigentum	13
I. Dienstbarkeiten	14
II. Das Vorkaufsrecht	14
III. Reallasten	15
IV. Die Grundpfandrechte	15
E. Das Eigentum am Grundstück	16
§ 3 Das Grundstückseigentum	18
A. Befugnisse des Eigentümers	18
B. Gegenstand des Eigentumsrechts am Grundstück	19
C. Grenzen der Eigentümerbefugnisse	20
I. Notwendigkeit der Begrenzung.....	20
II. Privatrechtliche Grenzen der Eigentümerbefugnisse.....	20
1. Begrenzung durch Nachbarschaftsrecht des BGB (§§ 906 ff. BGB)	20
a) Allgemeines	20
b) Duldungspflichten aus dem Immissionsrecht, § 906 I S. 1, II S. 1 BGB.....	21
aa) Einwirkungen i.S.v. § 906 I S. 1 BGB.....	22
bb) Intensität der Immission	23
cc) Ausgeschlossene Duldungspflicht.....	29
c) Ausgleichsansprüche aus dem Immissionsrecht.....	29
aa) Ausgleichsanspruch nach § 906 II S. 2 BGB	29
bb) Ausgleichsanspruch bei einem sog. faktischem Duldungszwang.....	31
d) Überhang, § 910 BGB	33
e) Der zu duldende Überbau	34
aa) Duldungspflicht nach § 912 I BGB	34
bb) Entschädigung durch Überbaurente, §§ 912 II, 913 f. BGB.....	35
cc) Eigentumslage am Überbau	35
dd) Sonderproblem: Verschuldenszurechnung bei § 912 I BGB	36
f) Der Notweg, §§ 917 f. BGB	37
g) Sonstiges Nachbarschaftsrecht des BGB	39
2. Begrenzung durch privatrechtliches Nachbarrecht.....	39
3. Begrenzung durch § 905 S.2 BGB.....	39
4. Begrenzung durch Notstand, §§ 904, 228 BGB.....	40
5. Begrenzung durch Schikaneverbot, § 226 BGB	41
III. Rechtsgeschäftlich-dingliche Begrenzungen	42

§ 4 Rechtsänderungen an Grundstücken	43
A. Begründung und Übertragung von Grundstücksrechten, § 873 I BGB.....	43
I. Anwendungsbereich des § 873 BGB.....	43
II. Allgemeine Tatbestandsvoraussetzungen des § 873 BGB	44
1. Die Einigung	45
2. Die Eintragung.....	48
3. Berechtigung und Verfügungsbefugnis	50
B. Aufhebung von Grundstücksrechten, § 875 BGB	52
C. Inhaltsänderung von Grundstücksrechten, § 877 BGB	53
§ 5 Die Übereignung von Grundstücken.....	55
A. Auflassung, § 925 BGB	55
I. Form der Auflassung, § 925 I BGB	56
1. Zuständige Stelle	56
2. Gleichzeitige Anwesenheit	56
3. Kein Schriftform- und Beurkundungserfordernis	58
II. Zulässiger Inhalt der Auflassung nach § 925 II BGB	59
III. Abschließender Beispielfall zur Auflassung	60
B. Umfang der Übereignung, § 926 BGB.....	61
C. Berechtigung und Verfügungsbefugnis	61
I. Überwindung fehlender Berechtigung oder fehlender Verfügungsbefugnis über § 185 BGB	62
II. Der Erwerb vom Nichtverfügungsbefugten, § 878 BGB	63
1. Normzweck des § 878 BGB	64
2. Tatbestandsvoraussetzungen	64
3. Sachlicher Anwendungsbereich des § 878 BGB	65
4. Persönlicher Anwendungsbereich des § 878 BGB	66
5. Abschließender Beispielfall zu § 878 BGB.....	67
§ 6 Der Erwerb vom Nichtberechtigten	68
A. Grundlagen des gutgläubigen Erwerbs nach §§ 891 ff. BGB.....	68
B. Schutzbereich der §§ 892 f. BGB	69

C. Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs gem. §§ 892 f. BGB	71
I. Rechtsgeschäft i.S.e. Verkehrsgeschäfts	71
II. Unrichtigkeit des Grundbuchs.....	73
III. Redlichkeit des Erwerbers	74
1. Keine Kenntnis der Unrichtigkeit	74
2. Maßgeblicher Zeitpunkt der Gutgläubigkeit	76
3. Kein Widerspruch gegen die Unrichtigkeit	77
D. Wirkungen des § 892 BGB	78
E. Gutgläubiger Erwerb gem. §§ 892 f. BGB und Erbschein.....	79
F. Gutgläubesschutz gem. § 899a BGB	81
§ 7 Die Vormerkung.....	82
A. Allgemeines zur Vormerkung	82
I. Regelungszweck.....	82
II. Rechtsnatur der Vormerkung.....	83
III. Erscheinungsformen	83
IV. Verhältnis Vormerkung – Widerspruch.....	84
B. Entstehung der Vormerkung	85
I. Vormerkungsfähige Ansprüche, § 883 I BGB	85
1. Schuldrechtliche Ansprüche, § 883 I S. 1 BGB.....	85
2. Künftiger oder bedingter Anspruch, § 883 I S. 2 BGB	85
a) Künftiger Anspruch	86
b) Bedingter Anspruch	87
II. Bewilligung/einstweilige Verfügung, § 885 BGB	87
III. Eintragung, §§ 883 I, 885 BGB	87
IV. Bewilligungsberechtigung.....	88
V. Gutgläubiger Ersterwerb nach §§ 892, 893 BGB	88
VI. Rechtsfolgen des gutgläubigen Ersterwerbs nach §§ 892, 893 2.Alt. BGB	88
C. Wirkung der Vormerkung.....	89
I. Sicherungswirkung.....	90
1. Relative Verfügungsbeschränkung, § 883 II BGB.....	90
a) Rechtsfolge des § 883 II BGB	90
b) Tatbestandsvoraussetzungen des § 883 II BGB	91
2. Zustimmung des Erwerbers, § 888 I BGB.....	93

II. Rangwirkung	95
III. Vollwirkung.....	95
D. Verhältnis Vormerkungsberechtigter – Dritterwerber.....	95
E. Übertragung der Vormerkung.....	95
I. Übertragung	95
II. Gutgläubiger Zweiterwerb.....	96
1. Der gesicherte Anspruch besteht nicht	96
2. Die Vormerkung ist nicht entstanden	97
F. Erlöschen der Vormerkung	99
§ 8 Das dingliche Vorkaufsrecht.....	100
A. Überblick	100
B. Entstehung des dinglichen Vorkaufsrechts.....	101
C. Verfügungen über das Vorkaufsrecht und sein Erlöschen	102
I. Übertragung	102
II. Erlöschen	102
D. Ausübung des Vorkaufsrechts.....	103
I. Vorkaufsfall	103
II. Wirksame Ausübung des Vorkaufsrechts	103
III. Wirkung.....	104
E. Schutz des Vorkaufsberechtigten	104
I. Vormerkungswirkung	104
II. Herausgabeanspruch.....	104
III. §§ 987 ff. BGB	105
§ 9 Anwartschaftsrechte an Grundstücken	106
A. Anwartschaft und Anwartschaftsrecht.....	106
B. Anwartschaftsrecht des Grundstückserwerbers.....	106
C. Übertragung des Anwartschaftsrechts	107
D. Aufhebung des Anwartschaftsrechts	108

§ 10 Grundpfandrechte	109
A. Allgemeines	109
B. Unterschiede zwischen Hypothek und Grundschuld	110
§ 11 Die Hypothek	111
A. Allgemeines	111
I. Rechtsnatur.....	111
II. Die Akzessorietät der Hypothek.....	111
III. Arten der Hypothek.....	112
IV. Überblick über die einzelnen Rechtsverhältnisse bei der Hypothek	114
B. Die Entstehungsvoraussetzungen für eine Hypothek	114
I. Dingliche Einigung	115
II. Eintragung.....	118
III. Briefübergabe oder Ausschluss der Brieferteilung.....	119
1. Briefhypothek	119
2. Buchhypothek.....	120
3. Eintragung der falschen Hypothekenform	120
IV. Berechtigung und Verfügungsbefugnis des Bestellers bzw. gutgläubiger Erwerb.....	121
V. Die Forderung.....	123
1. Sicherungsfähige Forderungen	123
2. Konsequenz der Nichtvalutierung, § 1163 I S. 1 BGB	124
3. Nichtigte Forderung.....	125
C. Forderungs- und grundpfandrechtsbezogene Einwendungen und Einreden	126
I. Einwendungen/Einreden des persönlichen Schuldners	127
II. Einwendungen/Einreden des Grundstückseigentümers (= Sicherungsgeber).....	128
1. Pfandrechtsbezogene Einwendungen/Einreden	128
2. Forderungsbezogene Einwendungen/Einreden.....	128
D. Die Übertragung der Hypothek	129
I. Die Übertragung der hypothekarisch gesicherten Forderung.....	129
II. Schutz des Erwerbers nach der Abtretung	130

E. Der gutgläubige Zweiterwerb der Hypothek.....	131
I. Mangel in der Hypothek.....	131
II. Mangel der Forderung.....	133
III. Mangel sowohl in der Forderung als auch in der Hypothek.....	134
IV. Besonderheiten bei der Briefhypothek.....	135
V. Sonderproblem: Verbot der ungerechtfertigten Doppelbelastung – ausnahmsweise doch gutgläubiger Erwerb einer Forderung?	137
F. Zahlung und Regress (= Rückgriff).....	137
I. Zahlung des persönlichen Schuldners.....	138
II. Zahlung des Eigentümers.....	138
III. Zahlung eines Ablösungsberechtigten.....	139
G. Der Untergang der Hypothek.....	139
H. Der sachliche Umfang der Hypothekenhaftung.....	140
I. Der Haftungsverband der Hypothek.....	140
II. Enthaftungstatbestände.....	140
I. Lösungsanspruch aus § 1179a BGB.....	141
§ 12 Die Grundschild	143
A. Einführung.....	143
B. Entstehung der Grundschild.....	144
C. Gutgläubiger Ersterwerb der Grundschild.....	146
D. Der Sicherungsvertrag bei der Sicherungsgrundschild.....	147
E. Die Übertragung der Grundschild (sog. „Zweiterwerb“).....	149
I. Die Übertragung von Grundschild und Forderung.....	149
II. Die isolierte Übertragung von Grundschild oder Forderung.....	150
F. Gutgläubiger Erwerb bei der Übertragung (sog. gutgläubiger „Zweiterwerb“).....	151

G. Einwendungen/Einreden	152
I. Einwendungen/Einreden des persönlichen Schuldners gegen die Forderung	152
II. Grundschuldbezogene Einwendungen/Einreden des Eigentümers gegen die Grundschuld.....	153
III. Forderungsbezogene Einwendungen/Einreden des Eigentümers gegen die Grundschuld.....	154
H. Zahlung und Regress (= Rückgriff)	155
I. Rechtsfolgen bei Personenidentität	155
1. Zahlung auf die Forderung	155
2. Zahlung auf die Grundschuld	156
II. Rechtsfolge bei Personenverschiedenheit von persönlichem Schuldner und Grundstückseigentümer.....	156
1. Persönlicher Schuldner ist im Innenverhältnis gegenüber Grundstückseigentümer verpflichtet (Regelfall)	157
a) Zahlung des persönlichen Schuldners	157
b) Zahlung des Grundstückseigentümers	157
2. Grundstückseigentümer ist im Innenverhältnis gegenüber persönlichem Schuldner verpflichtet (Sonderfall).....	157
a) Zahlung des persönlichen Schuldners	157
b) Zahlung des Grundstückseigentümers	158
III. Zahlung eines Ablösungsberechtigten.....	158
IV. Worauf wird gezahlt?.....	158