

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Literaturverzeichnis	XVII
Kapitel 1. Grundlagen des Immobiliarsachenrechts	1
A. Grundbegriffe	1
I. Grundstück und Grundstücksrechte.....	1
II. Beschränkte dingliche Grundstücksrechte.....	1
III. Miteigentum und Gesamthandseigentum	4
IV. Wohnungseigentum.....	5
B. Verfügungen über Grundstücksrechte	5
I. Grundtatbestand des § 873 BGB	5
II. Aufhebung (§ 875 BGB).....	7
III. Inhaltsänderung (§ 877 BGB)	7
C. Grundprinzipien des (Immobiliar-)Sachenrechts.....	8
Kapitel 2. Eigentumserwerb vom Berechtigten	11
A. Übereignung nach §§ 873 Abs. 1 Var. 1, 925 BGB.....	11
I. Allgemeine Grundsätze	11
II. Formerfordernis (§ 925 Abs. 1 BGB).....	13
III. Bedingungsfeindlichkeit (§ 925 Abs. 2 BGB).....	13
IV. Widerruflichkeit der Einigung (§ 873 Abs. 2 BGB).....	14
B. Eintragung	14
C. Berechtigung	15
D. Exkurs: Grundzüge des Grundbuchverfahrens	17
I. Einführung	17
II. Aufbau des Grundbuchs	17
III. Eintragungsvoraussetzungen	18
1. Rechtsändernde Eintragung.....	18
a) Antrag	18
b) Bewilligung.....	18
c) Formanforderungen.....	19
d) Voreintragung	20
2. Berichtigende Eintragung	20
IV. Verhältnis materielles und formelles Grundstücksrecht.....	20

E. Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers	22
I. Problemstellung.....	22
II. Entstehungsvoraussetzungen.....	22
III. Übertragung und Belastung des Anwartschaftsrechts.....	24
Kapitel 3. Gutgläubiger Erwerb vom Nichtberechtigten	27
A. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs	27
B. Gutgläubiger Erwerb von Grundstückseigentum	27
I. Überblick.....	28
II. Auflassung und Eintragung	29
III. Nichtberechtigter im Grundbuch eingetragen.....	30
IV. Kein Ausschluss gutgläubigen Erwerbs	31
1. Keine positive Kenntnis	31
2. Kein Widerspruch.....	33
3. Exkurs: Voraussetzungen für den Erlass eines Widerspruchs.....	34
a) Anspruch gem. § 894 BGB	34
b) Bewilligung des Widerspruchs oder einstweilige Verfügung	35
c) Eintragung im Grundbuch	35
C. Gutgläubig lastenfreier Grundstückserwerb	36
D. Verfügungsbeschränkungen	36
E. Gutgläubiger Erwerb sonstiger Grundstücksrechte.....	37
F. Öffentlicher Glaube und BGB-Gesellschaft (§ 899a BGB).....	39
Kapitel 4. Grundbuchberichtigungsanspruch.....	43
A. Sinn und Zweck.....	43
B. Tatbestand des § 894 BGB	44
I. Unrichtigkeit des Grundbuchs	44
II. Berechtigter und Verpflichteter	46
C. Rechtsfolge.....	47
D. Weitere Ansprüche bei Unrichtigkeit des Grundbuchs.....	47
Kapitel 5. Vormerkung	51
A. Zweck der Vormerkung.....	51
B. Voraussetzungen der Vormerkung	52
I. Sicherung eines vormerkungsfähigen Anspruchs (§ 883 Abs. 1 BGB).....	53
1. Sicherung eines schuldrechtlichen Anspruchs auf dingliche Rechtsänderung an einem Grundstück.....	54
2. Sicherung eines künftigen/bedingten Anspruchs	54
II. Bewilligung der Vormerkung.....	56
1. Durch den Betroffenen (§ 885 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB)	56

2. Ersetzung durch einstweilige Verfügung (§ 885 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB).....	57
III. Eintragung in das Grundbuch.....	57
C. Akzessorietät der Vormerkung.....	57
D. Wirkungen der Vormerkung.....	58
I. Sicherungswirkung gem. § 883 Abs. 2 BGB.....	58
II. Rangwirkung gem. § 883 Abs. 3 BGB.....	60
III. Einwendungen und Einreden des „Dritten“.....	61
E. Gutgläubiger Erwerb einer Vormerkung.....	62
I. Gutgläubiger Ersterwerb.....	62
II. Gutgläubiger Zweiterwerb.....	66
Kapitel 6. Das dingliche Vorkaufsrecht.....	69
A. Funktion und Abgrenzung zum schuldrechtlichen Vorkaufsrecht.....	69
B. Entstehung des dinglichen Vorkaufsrechts.....	71
C. Wirkungen.....	72
Kapitel 7. Rang von Grundstücksrechten.....	75
A. Einführung.....	75
B. Auswirkung des Rangs auf die Zwangsvollstreckung.....	75
C. Rangbestimmung.....	76
D. Rangänderung (§ 880 BGB).....	79
Kapitel 8. Grundpfandrechte.....	81
A. Einführung.....	81
I. Grundpfandrechte als Kreditsicherheiten.....	81
II. Arten von Grundpfandrechten.....	82
B. Hypothek.....	83
I. Grundlagen.....	83
1. Akzessorietät zwischen Hypothek und Forderung.....	83
2. Rechtsverhältnisse zwischen den Beteiligten.....	84
II. Erwerb einer Hypothek vom Berechtigten.....	86
1. Ersterwerb einer Hypothek vom Berechtigten.....	86
a) Entstehungsvoraussetzungen.....	86
b) Exkurs: Die Eigentümergrundschild.....	89
2. Zweiterwerb einer Hypothek vom Berechtigten.....	90
III. Erwerb einer Hypothek vom Nichtberechtigten.....	93
1. Gutgläubiger Ersterwerb einer Hypothek.....	93
2. Gutgläubiger Zweiterwerb.....	94
a) Mangel des dinglichen Rechts.....	95
b) Mangel der Forderung.....	97
c) Mangel des dinglichen Rechts und der Forderung ...	100

d) Sonderfälle bei Kettenabtretungen	101
3. Exkurs: Bedeutung des Hypothekenbriefs	104
IV. Anspruch des Hypothekengläubigers auf Duldung der Zwangsvollstreckung gem. § 1147 BGB und Gegenrechte des Grundstückseigentümers	105
1. Anspruchsart und Anspruchsvoraussetzungen	105
2. Die Verwertung des Grundstücks in der Zwangs- vollstreckung	106
a) Der Haftungsverband	106
b) Die Enthftung	108
c) Sonderfall: Das Anwartschaftsrecht im Haf- tungsverband	109
3. Einreden des Anspruchsgegners	110
a) Einreden aus dem Hypothekenverhältnis	111
b) Forderungsbezogene Einreden	112
c) Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechen- barkeit	114
V. Zahlungen an den Gläubiger	115
1. Persönlicher Schuldner zahlt	115
2. Eigentümer, der nicht zugleich Schuldner ist, zahlt	116
VI. Erlöschen der Hypothek, insbesondere Lösungs- ansprüche Dritter	117
1. Ausgangslage	117
2. Lösungsansprüche	118
VII. Sonderformen der Hypothek	119
1. Gesamthypothek	119
2. Sicherungshypothek	120
3. Höchstbetragshypothek	121
C. Grundschild	122
I. Grundlagen	122
1. Unterschiede zwischen Hypothek und Grundschild ...	122
2. Arten von Grundschilden (Überblick)	123
3. Die Sicherungsgrundschild	125
a) Treuhänderischer Charakter	125
b) Sicherungsvertrag	126
II. Erwerb der Grundschild	130
1. Erst- und Zweiterwerb vom Berechtigten	130
2. Erst- und Zweiterwerb vom Nichtberechtigten	133
III. Anspruch des Grundschildgläubigers auf Duldung der Zwangsvollstreckung gem. §§ 1192 Abs. 1, 1147 BGB	135
1. Anspruchsvoraussetzungen	135
2. Einreden des Anspruchsgegners	135

IV. Zahlungen an den Gläubiger	140
1. Der persönliche Schuldner zahlt	140
2. Der Nureigentümer zahlt	141
3. Der Eigentümerschuldner zahlt	141
4. Zusammenfassung	142
Kapitel 9. Dingliche Nutzungsrechte	143
A. Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB)	143
B. Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff. BGB)	144
C. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff. BGB).....	145
D. Reallast (§§ 1105 ff. BGB).....	146
E. Erbbaurecht (§§ 1 ff. ErbbauRG).....	146
Kapitel 10. Abwehr von Eigentumsbeeinträchtigungen	147
A. Systematik	147
B. Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch (§ 1004 BGB)	148
I. Grundlagen	148
II. Voraussetzungen	148
1. Eigentumsbeeinträchtigung	149
2. Störer	150
3. Duldungspflicht (§ 1004 Abs. 2 BGB)	150
4. Rechtsfolgen	151
C. Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch (§ 906 Abs. 2 S. 2 BGB).....	152
Anhang: Auszug aus Mustergrundbuch	154
Stichwortverzeichnis	161