

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)	14
IV. Widerruflichkeit der Einigung (§ 873 Abs. 2 BGB)	14
B. Eintragung	15
C. Berechtigung	16
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	21

E. Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers	22
I. Problemstellung	22
II. Entstehungsvoraussetzungen	23
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
Kapitel 4. Grundbuchberichtigungsanspruch	41
A. Sinn und Zweck	41
B. Tatbestand des § 894 BGB	42
I. Unrichtigkeit des Grundbuchs	42
II. Berechtigter und Verpflichteter	44
C. Rechtsfolge	45
D. Weitere Ansprüche bei Unrichtigkeit des Grundbuchs	45
Kapitel 5. Vormerkung	49
A. Zweck der Vormerkung	49
B. Voraussetzungen der Vormerkung	50
I. Sicherung eines vormerkungsfähigen Anspruchs (§ 883 Abs. 1 BGB)	51
1. Sicherung eines schuldrechtlichen Anspruchs auf dingliche Rechtsänderung an einem Grundstück	52
2. Sicherung eines künftigen/bedingten Anspruchs	52
II. Bewilligung der Vormerkung	54
1. Durch den Betroffenen (§ 885 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB)	54

2. Ersetzung durch einstweilige Verfügung (§ 885 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB).....	55
III. Eintragung in das Grundbuch	55
C. Akzessorietät der Vormerkung	55
D. Wirkungen der Vormerkung.....	56
I. Sicherungswirkung gem. § 883 Abs. 2 BGB	56
II. Rangwirkung gem. § 883 Abs. 3 BGB	58
III. Einwendungen und Einreden des „Dritten“	59
E. Gutgläubiger Erwerb einer Vormerkung.....	60
I. Gutgläubiger Ersterwerb.....	60
II. Gutgläubiger Zweiterwerb.....	64
Kapitel 6. Das dingliche Vorkaufsrecht	67
A. Funktion und Abgrenzung zum schuldrechtlichen Vorkaufsrecht	67
B. Entstehung des dinglichen Vorkaufsrechts	69
C. Wirkungen	71
Kapitel 7. Rang von Grundstücksrechten.....	73
A. Einführung	73
B. Auswirkung des Rangs auf die Zwangsvollstreckung	73
C. Rangbestimmung	74
D. Rangänderung (§ 880 BGB).....	77
Kapitel 8. Grundpfandrechte	79
A. Einführung	79
I. Grundpfandrechte als Kreditsicherheiten.....	79
II. Arten von Grundpfandrechten	80
B. Hypothek	81
I. Grundlagen	81
1. Akzessorietät zwischen Hypothek und Forderung.....	81
2. Rechtsverhältnisse zwischen den Beteiligten	82
II. Erwerb einer Hypothek vom Berechtigten.....	84
1. Ersterwerb einer Hypothek vom Berechtigten.....	84
a) Entstehungsvoraussetzungen.....	84
b) Exkurs: Die Eigentümergrundsschuld.....	88
2. Zweiterwerb einer Hypothek vom Berechtigten	88
III. Erwerb einer Hypothek vom Nichtberechtigten.....	91
1. Gutgläubiger Ersterwerb einer Hypothek	91
2. Gutgläubiger Zweiterwerb.....	92
a) Mangel des dinglichen Rechts.....	93
b) Mangel der Forderung.....	95
c) Mangel des dinglichen Rechts und der Forderung ...	98

d) Sonderfälle bei Kettenabtretungen	99
3. Exkurs: Bedeutung des Hypothekenbriefs	102
IV. Anspruch des Hypothekengläubigers auf Duldung der Zwangsvollstreckung gem. § 1147 BGB und Gegen- rechte des Grundstückseigentümers	103
1. Anspruchsart und Anspruchsvoraussetzungen	103
2. Die Verwertung des Grundstücks in der Zwangs- vollstreckung	104
a) Der Haftungsverband	104
b) Die Enthftung	106
c) Sonderfall: Das Anwartschaftsrecht im Haftungs- verband	107
3. Einreden des Anspruchsgegners	108
a) Einreden aus dem Hypothekenverhältnis	109
b) Forderungsbezogene Einreden	110
c) Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit	112
V. Zahlungen an den Gläubiger	113
1. Persönlicher Schuldner zahlt	113
2. Eigentümer, der nicht zugleich Schuldner ist, zahlt	114
VI. Erlöschen der Hypothek, insbesondere Lösungs- ansprüche Dritter	115
1. Ausgangslage	115
2. Lösungsansprüche	116
VII. Sonderformen der Hypothek	117
1. Gesamthypothek	117
2. Sicherungshypothek	118
3. Höchstbetragshypothek	119
C. Grundschild	120
I. Grundlagen	120
1. Unterschiede zwischen Hypothek und Grundschild ...	120
2. Arten von Grundschilden (Überblick)	121
3. Die Sicherungsgrundschild	123
a) Treuhänderischer Charakter	123
b) Sicherungsvertrag	124
II. Erwerb der Grundschild	128
1. Erst- und Zweiterwerb vom Berechtigten	128
2. Erst- und Zweiterwerb vom Nichtberechtigten	131
III. Anspruch des Grundschildgläubigers auf Duldung der Zwangsvollstreckung gem. §§ 1192 Abs. 1, 1147 BGB ...	133
1. Anspruchsvoraussetzungen	133
2. Einreden des Anspruchsgegners	133
IV. Zahlungen an den Gläubiger	138
1. Der persönliche Schuldner zahlt	138

2. Der Nureigentümer zahlt	139
3. Der Eigentümerschuldner zahlt	139
4. Zusammenfassung	140
Kapitel 9. Dingliche Nutzungsrechte	141
A. Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB).....	141
B. Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff. BGB).....	142
C. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff. BGB)	143
D. Reallast (§§ 1105 ff. BGB)	144
E. Erbbaurecht (§§ 1 ff. ErbbauRG).....	144
Kapitel 10. Abwehr von Eigentumsbeeinträchtigungen	145
A. Systematik.....	145
B. Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch (§ 1004 BGB).....	146
I. Grundlagen	146
II. Voraussetzungen.....	146
1. Eigentumsbeeinträchtigung	147
2. Störer.....	148
3. Duldungspflicht (§ 1004 Abs. 2 BGB)	148
4. Rechtsfolgen.....	149
C. Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch (§ 906 Abs. 2 S. 2 BGB).....	151
Anhang: Auszug aus Mustergrundbuch	153
Stichwortverzeichnis	159