

# **Fälle Sachenrecht 2**

**Strauch**

5. Auflage 2020  
ISBN 978-3-86752-734-7  
Alpmann Schmidt

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](http://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

# Fälle

## Sachenrecht 2

### Grundstücksrecht

2020



Oliver Strauch  
Rechtsanwalt und Repetitor

**ALPMANN UND SCHMIDT Juristische Lehrgänge Verlagsges. mbH & Co. KG**  
**48143 Münster, Alter Fischmarkt 8, 48001 Postfach 1169, Telefon (0251) 98109-0**  
**AS-Online: [www.alpmann-schmidt.de](http://www.alpmann-schmidt.de)**

**Strauch, Oliver**

Fälle

Sachenrecht 2

Grundstücksrecht

5. Auflage 2020

ISBN: 978-3-86752-734-7

Verlag Alpmann und Schmidt Juristische Lehrgänge  
Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG, Münster

Die Vervielfältigung, insbesondere das Fotokopieren,  
ist nicht gestattet (§§ 53, 54 UrhG) und strafbar (§ 106 UrhG).

Im Fall der Zuwiderhandlung wird Strafantrag gestellt.

Unterstützen Sie uns bei der Weiterentwicklung unserer Produkte.

Wir freuen uns über Anregungen, Wünsche, Lob oder Kritik an:

**[feedback@alpmann-schmidt.de](mailto:feedback@alpmann-schmidt.de)**

## Benutzerhinweise

Die Reihe „Fälle“ ermöglicht sowohl den Einstieg als auch die Wiederholung des jeweiligen Rechtsgebiets **anhand von Klausurfällen**. Denn unser Gehirn kann **konkrete Sachverhalte** besser speichern als abstrakte Formeln. Während des Studiums besteht die Gefahr, dass man zu abstrakt lernt, sich verzettelt und letztlich gänzlich den Überblick über das wirklich Wichtige verliert.

Ferner erfordern Prüfungsaufgaben regelmäßig das Lösen von konkreten Fällen. Hier muss dann der Kandidat beweisen, dass er das Erlernte auf den konkreten Fall anwenden kann und die spezifischen Probleme des Falles entdeckt. Außerdem muss er zeigen, dass er die richtige Mischung zwischen Gutachten- und Urteilsstil beherrscht und an den Problemstellen überzeugend argumentieren kann. Diese Fähigkeiten vermittelt Ihnen unser „Basiswissen **Methodik der Fallbearbeitung** – Wie schreibe ich eine Klausur?“.



Nutzen Sie die jahrzehntelange Erfahrung unseres Repetitoriums. Seit mehr als 60 Jahren wenden wir konsequent die Fallmethode an. Denn ein **prüfungsorientiertes Lernen** muss „hart am Fall“ ansetzen. Schließlich sollen Sie keine Aufsätze oder Dissertationen schreiben, sondern eine überzeugende Lösung des konkret gestellten Falles abgeben. Da wir nicht nur Skripten herausgeben, sondern auch in mündlichen Kursen Studierende ausbilden, wissen wir aus der täglichen Praxis, „wo der Schuh drückt“.

Die Lösung der „Fälle“ ist kompakt und vermeidet – so wie es in einer Klausurlösung auch sein soll – überflüssigen, dogmatischen „Ballast“. Die Lösungen sind komplett **durchgegliedert** und im **Gutachtenstil** ausformuliert, wobei die unproblematischen Stellen unter Beachtung des Urteilsstils kurz ausfallen – so wie es gute Klausurlösungen erfordern.

Beispiele für die Gewichtung der **Punktvergabe** in einer Semesterabschlussklausur finden Sie hier:



[bit.ly/2KQle2q](http://bit.ly/2KQle2q)



[bit.ly/2mfIRUJ](http://bit.ly/2mfIRUJ)



[bit.ly/2zAPrys](http://bit.ly/2zAPrys)

Wir vermitteln in der Reihe „Fälle“ die Wissensanwendung. Sie **ersetzt nicht die Erarbeitung der gesamten Rechtsmaterie** und ihrer Struktur. Übergreifende Aufbauschemata finden Sie in unseren „Aufbauschemata“. Ferner empfehlen wir Ihnen unser „Basiswissen“ für den erfolgreichen Start

ins jeweilige Rechtsgebiet: verständlich dargestellt und durch zahlreiche Beispiele, Übersichten und Aufbauschemata anschaulich vermittelt. Eine darauf aufbauende Darstellung des Stoffes auf Examensniveau liefern unsere „Skripten“. Sofern die RÜ zitiert wird, handelt es sich um unsere Zeitschrift „RechtsprechungsÜbersicht“, in der monatlich aktuelle, examsverdächtige Fälle gutachterlich gelöst erscheinen.

Viel Erfolg!



beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Teil: Das Grundstück und seine Bestandteile</b> .....	1
Fall 1: Grundstückseigentum nebst Zubehör .....	1
Fall 2: Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks (Pavillonfall) .....	3
Fall 3: Die Übereignung eines Grundstücks durch den verfügbungs- befugten Eigentümer (Grundfall) .....	6
Fall 4: Die Übereignung eines Grundstücks durch den verfügungsbefugten Eigentümer (Stellvertretung) .....	8
Fall 5: Die Übereignung eines Grundstücks durch den verfügbung- befugten Eigentümer bei widerruflicher Generalvollmacht .....	12
Fall 6: Die Übereignung eines Grundstücks durch den nicht verfügungsbefugten (insolventen) Eigentümer .....	15
Fall 7: falsa demonstratio beim Grundstückserwerb .....	18
Fall 8: Die Übereignung eines Grundstücks durch den verfügbungs- befugten Nichteigentümer kraft Ermächtigung .....	22
Fall 9: Die Übereignung eines Grundstücks durch den verfügungsbefugten Nichteigentümer kraft Gesetzes (Testamentsvollstrecker) .....	25
Fall 10: Nachträgliche Beschränkung der Verfügungsbefugnis .....	27
Fall 11: Nachträgliche Entziehung der Verfügungsbefugnis .....	30
<b>2. Teil: Der Erwerb des Grundeigentums vom Nichtberechtigten</b> .....	33
Fall 12: Die Übereignung eines Grundstücks durch den Nichtberechtigten (Grundfall) .....	33
Fall 13: Kein Rechtsgeschäft bei vorweggenommener Erbfolge .....	36
Fall 14: Kein Verkehrsgeschäft bei rechtlicher oder wirtschaftlicher Personenidentität (Ein-Mann-GmbH-Fall) .....	8
Fall 15: Gutgläubiger Erwerb einer Eigentumswohnung .....	41
Fall 16: Der Gutgläubenschutz bei Verfügungsbeschränkungen nach § 892 Abs. 1 S. 2 .....	44
Fall 17: Die Eintragung eines Widerspruchs gegen die Richtigkeit des Grundbuchs .....	47
<b>3. Teil: Die Vormerkung</b> .....	51
Fall 18: Die Auflassungsvormerkung (Ersterwerb) .....	51
Fall 19: Die Auflassungsvormerkung (Zweiterwerb) .....	56
Fall 20: Die Auflassungsvormerkung (Gutgläubiger Zweiterwerb) .....	60
<b>4. Teil: Das Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers</b> .....	63
Fall 21: Das Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers .....	63

<b>5. Teil: Der Übergang des Grundeigentums kraft Gesetzes oder Hoheitsaktes .....</b>	67
Fall 22: Der Übergang des Grundeigentums kraft Gesetzes .....	67
Fall 23: Der Übergang des Grundeigentums kraft Hoheitsaktes .....	71
<b>6. Teil: Beschränkt dingliche Rechte am Grundeigentum .....</b>	74
<b>1. Abschnitt: Die Hypothek .....</b>	74
Fall 24: Ersterwerb einer Buchhypothek vom Berechtigten .....	74
Fall 25: Zweiterwerb einer Briefhypothek vom Berechtigten .....	76
Fall 26: Ersterwerb einer Hypothek vom Nichtberechtigten .....	80
Fall 27: Zweiterwerb einer Hypothek vom Nichtberechtigten .....	84
Fall 28: Schuldnerbestimmte Einrede des Eigentümers gegen die hypothekarische Inanspruchnahme aus § 1137 .....	88
<b>2. Abschnitt: Die Grundschuld .....</b>	91
Fall 29: Ersterwerb einer Briefgrundschuld vom Berechtigten .....	91
Fall 30: Zweiterwerb einer Buchgrundschuld vom Berechtigten .....	93
Fall 31: Die Grenzen der Beschränkung des Anspruchs auf Rückgewähr der Grundschuld .....	96
Fall 32: Der Erwerb einer Sicherungsgrundschuld .....	102
Fall 33: Der Haftungsverband von Grundschulden .....	106
<b>3. Abschnitt: Dienstbarkeiten .....</b>	111
Fall 34: Abgrenzung von Nießbrauch, beschränkt persönlicher Dienstbarkeit und Grunddienstbarkeit .....	111
<b>4. Abschnitt: Das dingliche Vorkaufsrecht .....</b>	114
Fall 35: Das dingliche Vorkaufsrecht (Grundfall) .....	114
<b>7. Teil: Das Nachbarrecht .....</b>	117
Fall 36: Nachbarrechtliche Beseitigungs- und Ersatzansprüche (Wurzelfall) .....	117
Fall 37: Kein Schmerzensgeld im Nachbarrecht .....	123
Fall 38: Duldungspflichten des Grundstückseigentümers aufgrund eines nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses .....	127
Fall 39: Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 S. 2 analog .....	130
<b>Stichwortverzeichnis.....</b>	135