

Jurakompakt

Sachenrecht II

Immobiliarsachenrecht

Bearbeitet von
Prof. Dr. Tobias Helms, Dr. Jens Martin Zeppernick

3. Auflage 2017. Buch. XVII, 161 S. Kartoniert
ISBN 978 3 406 71240 1
Format (B x L): 11,8 x 18,0 cm
Gewicht: 186 g

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Immobilienrecht, Grundstücksrecht, Nachbarrecht](#)

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Helms/Zeppernick
Sachenrecht II

Sachenrecht II

Immobiliarsachenrecht

Dr. Tobias Helms

o. Professor an der Universität Marburg

Dr. Jens Martin Zeppernick, MBA

Vorsitzender Richter
am Oberlandesgericht Karlsruhe

3. Auflage 2017



C.H. BECK

www.beck.de

ISBN 978 3 406 71240 1

© 2017 Verlag C.H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck: Druckhaus Nomos
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz: DTP-Vorlagen der Autoren

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort

Der erfreuliche Zuspruch, den unser Sachenrecht II (Immobiliarsachenrecht) erfährt, hat eine weitere Neuauflage erforderlich gemacht, auch wenn die rechtlichen Grundlagen seit der Erstauflage unverändert geblieben sind. Deshalb haben wir auch nur wenige Änderungen vorgenommen. Literatur und Rechtsprechung wurden auf den neuesten Stand gebracht. An der Konzeption als solches haben wir – auch nach den positiven Reaktionen auf die ersten beiden Auflagen – nichts verändert. Mit den Bänden Sachenrecht I und II aus der Reihe „Jura-kompakt – Studium und Referendariat“ sollen sich Studierende gezielt auf die Prüfungen vorbereiten können. Deshalb legen wir den Schwerpunkt auf die examens- bzw. prüfungsrelevanten Sachverhalte und klammern andere Themen bewusst aus. Zentrale Fragestellungen werden mit Beispielen oder Übungsfällen illustriert und Punkte, die nach unserer Lehr- und Prüfererfahrung Kandidaten oft Schwierigkeiten bereiten, in grauen Kästen als Prüfungstipps hervorgehoben.

Mit dem Immobiliarsachenrecht tun sich Studierende oft besonders schwer. Wir hoffen, dass es uns mit dem vorliegenden Buch und der strikten Stoffbegrenzung gelungen ist, das grundlegende Verständnis für die Zusammenhänge zu fördern und den Leserinnen und Lesern bei der Erarbeitung oder Wiederholung des Immobiliarsachenrechts insbesondere im Hinblick auf die Bewältigung der Leistungsnachweise im Studium oder Examen zu helfen.

Für die Unterstützung bei der Erstellung der Neuauflage bedanken wir uns sehr herzlich bei Herrn Lukas Friedrich, studentische Hilfskraft an der Universität Marburg.

Für Anregungen, Kritik und Feedback jeder Art sind wir nach wie vor sehr dankbar. Sie erreichen uns per E-Mail unter: helms@jura.uni-marburg.de und jens-martin.zeppernick@olgkarlsruhe.justiz.bwl.de.

Marburg und Mannheim, im Juni 2017

*Tobias Helms
Jens Martin Zeppernick*

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.....	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	36
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.....	117
VII. Sonderformen der Hypothek	119
1. Gesamthypothek	119
2. Sicherungshypothek.....	119
3. Höchstbetragshypothek.....	121
C. Grundschuld	122
I. Grundlagen	122
1. Unterschiede zwischen Hypothek und Grund- schuld	122
2. Arten von Grundschulden (Überblick)	123
3. Die Sicherungsgrundschuld	124
a) Treuhänderischer Charakter	124
b) Sicherungsvertrag.....	125
II. Erwerb der Grundschuld	129
1. Erst- und Zweiterwerb vom Berechtigten	129
2. Erst- und Zweiterwerb vom Nichtberechtigten.....	132
III. Anspruch des Grundschuldgläubigers auf Duldung der Zwangsvollstreckung gem. §§ 1192 Abs. 1, 1147 BGB... 134	
1. Anspruchsvoraussetzungen.....	134
2. Einreden des Anspruchsgegners	135

IV. Zahlungen an den Gläubiger.....	139
1. Der persönliche Schuldner zahlt.....	140
2. Der Nureigentümer zahlt.....	140
3. Der Eigentümerschuldner zahlt.....	141
4. Zusammenfassung.....	141
Kapitel 9. Dingliche Nutzungsrechte.....	143
A. Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB).....	143
B. Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff. BGB).....	144
C. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff. BGB).....	144
D. Reallast (§§ 1105 ff. BGB).....	145
E. Erbbaurecht (§§ 1 ff. ErbbauRG).....	145
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.....	149
3. Duldungspflicht (§ 1004 Abs. 2 BGB).....	150
4. Rechtsfolgen.....	151
C. Exkurs: Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch (§ 906 Abs. 2 S. 2 BGB).....	152
Anhang: Auszug aus Mustergrundbuch.....	153
Stichwortverzeichnis.....	159