



Skripten von Alpmann Schmidt – das komplette Examenswissen, systematisch und klausurtypisch aufbereitet

Sachenrecht 2

20. Auflage 2019

Das Sachenrecht ist eines der schwierigsten und zugleich examenswichtigsten Gebiete des Zivilrechts. Dieses Skript enthält zahlreiche Aufbauschemata, Aufbau- und Fehlerhinweise, Übersichten sowie 31 klausurtypische Fälle in gutachtlicher Lösung.

Im Rahmen der Neuauflage wurde insbesondere die Darstellung der Hypothek und der Grundschuld nochmals umfassend überarbeitet und noch stärker auf die klausurtypischen Problemstellungen und Aufbaufragen fokussiert. Zum negatorischen Eigentumschutz (§§ 1004, 906 BGB) wurden zahlreiche Urteile, die seit der Voraufgabe ergangen sind, eingearbeitet. Viele davon sind ausführlich in der RÜ-Rechtsprechungsübersicht in gutachtlicher Aufbauweise dargestellt.

Aus dem Inhalt:

- Grundstück und Grundstücksbestandteile
- Grundeigentum – Erwerb und Übertragung; Anwartschaftsrecht
- Grundbuchberichtigung, insbesondere nach § 894 und § 812
- Vormerkung
- Beschränkt dingliche Rechte, insbesondere Kreditsicherung durch Hypothek und Grundschuld
- Negatorischer Eigentumsschutz (§ 1004 BGB, § 906 Abs. 2 S. 2 BGB)

ISBN: 978-3-86752-675-3



€ 19,90

Sie erhalten die Karteikarten Sachenrecht zu einem vergünstigten Preis, wenn Sie sie zusammen mit diesem Skript erwerben.

Erhältlich bei jedem teilnehmenden Buchhändler.

Im Paket
günstiger!



Alpmann Schmidt

Sachenrecht 2

2019

S



Skripten

Lüdde

Sachenrecht 2

Grundstücksrecht und negatorischer Eigentumsschutz

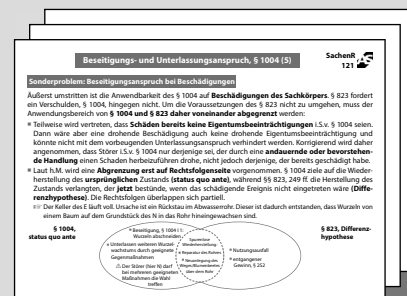
20. Auflage 2019

Alpmann Schmidt



KK Karteikarten

Passend zu jedem S-Skript!

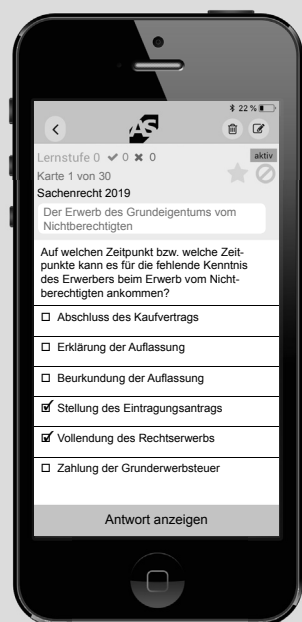


- Komprimierte Darstellung des examensrelevanten Stoffs
- **Übersichten, Schaubilder und Schemata** ermöglichen das schnelle Erfassen, Verstehen und Wiederholen des Rechtsgebiets

Weitere Musterkarten online: www.alpmann-schmidt.de

EL E-LEARNING

Passend zu jedem S-Skript!



- Überall lernen, im Browser oder in der App, auch offline
- **Frage-Antwort-Modus** (Freitext und Multiple-Choice)
- Individuell editierbar
- Wissenschaftlich erprobtes Wiedervorlagesystem

Alpmann Schmidt Jura App:
kostenlos zum Download



Die Lernkarten **passend zu diesem Skript** finden Sie hier:
www.repetico.de/alpmann-schmidt

powered by
Repetico

Alpmann Schmidt



Bundesweit juristische Repetitorien zum 1. Examen seit 1956



Die Wahl des richtigen Repetitoriums ist Vertrauenssache.
Vergleichen Sie! Probehören ist jederzeit möglich.
Wir sind sicher auch in Ihrer Stadt: bit.ly/2JywhcT

Alpmann Schmidt



SACHENRECHT 2

Grundstücksrecht und negatorischer Eigentumsschutz

2019

Dr. Jan Stefan Lüdde
Rechtsanwalt und Repetitor

Zitiervorschlag: Lüdde, Sachenrecht 2, Rn.

Dr. Lüdde, Jan Stefan

Sachenrecht 2

Grundstücksrecht und negatorischer Eigentumsschutz

20. Auflage 2019

ISBN: 978-3-86752-675-3

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

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	1
A. Überblick	1
B. Grundstücke, Bestandteile und Zubehör	1
I. Relevanz (insbesondere) in der Examensklausur	2
II. Bestandteile des Grundstücks	2
1. Wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93, 94	2
Fall 1: Was nicht passt, wird passend gemacht?	4
2. Einfache (unwesentliche) Bestandteile	6
3. Scheinbestandteile gemäß § 95	6
III. Zubehör gemäß §§ 97, 98	7
1. Teil: Erwerb des Grundeigentums	9
1. Abschnitt: Eigentumserwerb durch Rechtsgeschäft	9
A. Erwerb des Grundeigentums vom Berechtigten	9
I. Auflassung gemäß §§ 873 Abs. 1, 925 Abs. 1	9
1. Bestimmtheit der Einigung	9
Fall 2: Übertragung eines Grundstücksteils	10
2. Übereinstimmende Falschbezeichnung (falsa demonstratio)	11
Fall 3: Zufahrt über das Nachbargrundstück	12
3. Form des § 925	14
4. Bedingungsfeindlichkeit, § 925 Abs. 2	15
5. Widerruflichkeit, § 873 Abs. 2	15
II. Eintragung im Grundbuch	15
III. Berechtigung des Verfügenden	15
B. Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers	16
I. Entstehung (Ersterwerb) des Anwartschaftsrechts	16
II. Verfügungen über das Anwartschaftsrecht, insbesondere Übertragung (Zweiterwerb)	18
III. Kettenauflassung – Übertragung des Anwartschaftsrechts oder Anwendung des § 185 Abs. 1?	19
Fall 4: Kettenauflassung	19
C. Richtiges Grundbuch und Berichtigung des falschen Grundbuchs	22
I. Abgrenzung der Übereignung zur bloßen Grundbuchberichtigung	22
II. Die „Berichtigungsansprüche“ des Eigentümers, insbesondere aus § 894	23
III. Alle dinglichen Rechtspositionen / Irrtum in zwei Richtungen	24
D. Erwerb des Grundeigentums vom Nichtberechtigten	24
I. Genehmigung und Konvaleszenz, § 185 Abs. 2	25
II. Erwerb vom durchs Grundbuch Legitimierten, § 892	25
1. Verkehrsgeschäft als Unterfall des Rechtsgeschäfts	25
2. Unrichtigkeit des Grundbuchs	26
a) Fehlende Inhaberschaft und lastenfreier Erwerb, § 892 Abs. 1 S. 1	26
b) Relative Verfügungsbeschränkung, § 892 Abs. 1 S. 2	27

3. Legitimation des Verfügenden	29
a) Legitimation des Erben oder Scheinerben, § 892 und/oder § 2366	29
Fall 5: Zu Unrecht eingetragener Erblasser	29
b) Legitimation bei Einwilligung des Eingetragenen § 185 Abs. 1	32
Fall 6: Veräußerung durch den nicht eingetragenen Auflassungs- empfänger	32
c) Keine Legitimation der GbR-Gesellschafter nach § 899 a	34
4. Keine Kenntnis des Erwerbers	35
a) Maßgeblicher Zeitpunkt für die fehlende Kenntnis, § 892 Abs. 2	36
Fall 7: Fehlende Bodenverkehrsgenehmigung	36
b) Kenntnis bei Unrichtigkeit des Grundbuchs nach Antragstellung	39
Fall 8: Unrichtigkeit des Grundbuchs nach Antragstellung	39
5. Keine Eintragung eines Widerspruchs gegen die Richtigkeit	40
6. Exkurs: Rechtshängigkeitsvermerk, § 899 analog	41
III. Nachträgliche Verfügungsbeschränkungen, § 878	42
Fall 9: Insolvenzerwerb	43
2. Abschnitt: Eigentumserwerb kraft Gesetzes oder Hoheitsakts	44
■ Zusammenfassende Übersicht: Übertragung des Grundeigentums durch Rechtsgeschäft	45
2. Teil: Vormerkung	46
A. Rechtsfolgen und Auswirkung der Vormerkung	47
Fall 10: Vorteilhafte Vormerkung	48
B. Ersterwerb (Entstehen)	51
I. Gesicherter Anspruch	51
1. Ansprüche auf Verfügung über ein Recht an einem Grundstück, § 883 Abs. 1 S. 1	51
2. Künftige und bedingte Ansprüche, § 883 Abs. 1 S. 2	52
a) Künftige Ansprüche	52
b) Auflösend bedingte Ansprüche	53
c) Aufschiebend bedingte Ansprüche	53
3. Identitätsgebot und Wechsel der beteiligten Personen	54
4. Wiederaufladung der Vormerkung bei Erlöschen oder Änderung des Anspruchs	54
II. Bewilligung oder einstweilige Verfügung	55
III. Eintragung im Grundbuch	55
IV. Berechtigung	56
V. Überwindung der fehlenden Berechtigung	56
1. § 185 Abs. 2 analog	56
2. § 878 analog	56
3. §§ 893 Var. 2, 892 analog	56
Fall 11: Kenntniserlangung zwischen Vormerkung und Übereignung	57
C. Zweiterwerb (Übertragung)	58
Fall 12: Der ahnungslose Zweiterwerber	59

D. Erlöschen	61
Fall 13: Irrtümlich gelöschte Vormerkung	61
3. Teil: Grundbuchrecht	63
A. Grundbuchblatt als Grundbuch i.S.d. BGB	63
B. Eintragungsvoraussetzungen	63
I. Eintragung auf Antrag	63
1. Rechtsändernde und berichtigende Eintragungen	63
2. Eintragungshindernisse	64
II. Eintragung und Löschung von Amts wegen	65
III. Eintragung und Löschung auf Ersuchen einer Behörde	65
4. Teil: Beschränkt dingliche Rechte	66
1. Abschnitt: Hypothek	66
A. Erwerb des Anspruchs aus der Hypothek	67
I. Anspruchserwerb aufgrund Ersterwerbs der Hypothek	67
1. Wirksame Bestellung der Hypothek (Ersterwerb)	67
a) Einigung	67
b) Bestehen der Forderung	68
aa) Anspruch auf Zahlung einer bestimmten Geldsumme	68
bb) ... ansonsten: Eigentümergrundschild	68
cc) Konkludente Sicherung von Bereicherungsansprüchen?	70
dd) Keine Mehrfachsicherung	70
ee) Kein Ersterwerb der Hypothek ohne Forderung	71
c) Eintragung der Hypothek im Grundbuch	71
d) Briefübergabe gemäß § 1117	71
e) Berechtigung oder Überwindung der fehlenden Berechtigung	72
aa) Ersterwerb der Hypothek vom Nichtberechtigten gemäß § 878	72
bb) Ersterwerb der Hypothek vom Nichtberechtigten gemäß § 892	72
Fall 14: Ohne Vertretungsmacht und Eigentum	72
2. Kein Verlust der Hypothek	74
3. Keine Einreden des Eigentümers	74
Fall 15: Kaufpreisforderung aus einem anfechtbaren Kaufvertrag	75
II. Anspruchserwerb aufgrund Zweiterwerbs der Hypothek	76
1. Übergang der Hypothek gemäß §§ 1154 u. 401 (Zweiterwerb)	76
a) Abtretung der Forderung unter Wahrung des § 1154	77
b) Berechtigung bezüglich der Forderung	77
Fall 16: Die Abtretung der nicht valuierten Hypothek	78
c) Berechtigung bezüglich der Hypothek	79
aa) Zweiterwerb einer Buchhypothek vom Nichtberechtigten	80
Fall 17: Abgepresste Hypothekenbestellung	80
bb) Zweiterwerb einer Briefhypothek vom Nichtberechtigten,	
§§ 1140 u. 1155	81
Fall 18: Die Legitimationskette	82

cc) Berechtigung weder bezüglich Hypothek noch bezüglich Forderung („Doppelmangel“)	83
Fall 19: Doppelmangel (Kombination Fall 16 und Fall 17)	84
d) Trennung von Forderung und Hypothek bei mehrfachem Zweiterwerb wegen § 1138 Var. 1 entgegen § 1153 Abs. 2?	85
Fall 20: Gespaltene Gläubigerrechte	85
2. Kein Verlust der Hypothek	87
3. Keine Einwendungen und Einreden gegenüber neuem Inhaber	87
a) Einwendung des Nichtbestehens der Forderung	87
b) Fälligkeit	87
c) Einreden	87
■ Zusammenfassende Übersicht: Anspruch aus der Hypothek, § 1147	89
B. Rechtsfolgen der Zahlung	90
I. Schuldner und Eigentümer sind identisch	90
II. Schuldner und Eigentümer sind personenverschieden	90
1. Zahlung des Schuldners	90
2. Zahlung des Eigentümers	91
3. Zahlung des ablösungsberechtigten Dritten	91
4. Zahlung durch einen Gesamtschuldner	92
5. Wettlauf (mehrerer akzessorischer) Sicherungsgeber	92
Fall 21: Der Wettlauf der Sicherungsgeber	92
III. Schutz des zahlungswilligen Eigentümers	94
C. Haftungsverband der Hypothek, §§ 1120 ff.	94
I. Vom Haftungsverband erfasste Gegenstände	94
II. Enthftung der erfassten Gegenstände	95
1. Bis zur Beschlagnahme	95
2. Von der Beschlagnahme bis zum Versteigerungsvermerk	95
3. Ab Eintragung des Versteigerungsvermerks	96
Fall 22: Anwartschaftsrecht im Haftungsverband	96
D. Besondere Formen der Hypothek	99
I. Sicherungshypothek, §§ 1184–1186	99
II. Höchstbetragshypothek, § 1190	100
III. Gesamthypothek, § 1132	100
■ Zusammenfassende Übersicht: Hypothek: Zahlungen und Haftungsverband	101
2. Abschnitt: (Sicherungs-)Grundschild	102
A. Abstraktheit ...	102
B. ... aber Verknüpfung über den Sicherungsvertrag	102
I. Parteien	104
II. Schuldrechtliches Grundgeschäft für die Grundschildbestellung	104
III. Inhalt und daraus folgende Ansprüche und Einreden	105
1. Zweckerklärung über die gesicherte(n) Forderung(en)	105
a) Wechsel im Forderungsbestand (Revalutierung/Neuvalutierung)	106
b) Austausch der Grundschild	106
2. Abtretbarkeit von Forderung und Grundschild	107

3. Übertragung der vertraglichen Pflichten bei Inhaberwechsel	108
4. Fälligkeit erst nach Kündigung und Eintritt des Sicherungsfalls	108
5. Nichtentstehung oder Fortfall des Sicherungszwecks	109
a) Ermessensunabhängiger Rückübertragungsanspruch	110
b) Einrede gegen den Anspruch aus der Grundschild	111
c) Gegebenenfalls: Einrede gegen die gesicherte Forderung	111
IV. Anwendbarkeit der §§ 312 ff. oder der §§ 491 ff.?	112
V. Exkurs: Erklärung der Vollstreckungsunterwerfung	112
C. Anspruch aus der Grundschild bei deren Bestellung (Ersterwerb)	113
I. Wirksame Bestellung	113
1. Einigung	113
2. Eintragung im Grundbuch	113
3. Briefübergabe	114
4. Berechtigung oder Überwindung der fehlenden Berechtigung	114
II. Kein Verlust der Grundschild	114
III. Keine Einreden	114
1. Einreden ohne Bezug zum Sicherungsvertrag	115
2. Einreden mit Bezug zum Sicherungsvertrag	115
a) Einrede des Nichtbestehens der Forderung	116
Fall 23: Nicht ausgezahlt	116
b) Einrede des Erlöschens der Forderung, insbesondere Zahlung	117
aa) Eigentümer und Schuldner sind personenidentisch	118
bb) Eigentümer und Schuldner sind personenverschieden	119
c) Exkurs: Einer von mehreren Sicherungsgebern zahlt –	
„Stillstand der Sicherungsgeber“	120
Fall 24: Der Stillstand der Sicherungsgeber	121
dd) Exkurs: Zahlung des ablösungsberechtigten Dritten	123
c) Einreden gegen die bestehende Forderung/Gestaltbarkeit	123
D. Anspruch aus der Grundschild bei Übertragung (Zweiterwerb)	124
I. Einigung unter Wahrung des § 1154	124
II. Berechtigung oder Überwindung der fehlenden Berechtigung	125
III. Kein Verlust der Grundschild	126
Fall 25: Doppeltes Spiel	126
IV. Keine Einreden	127
1. Einreden ohne Bezug zum Sicherungsvertrag:	
§§ 1192 Abs. 1, 1157 S. 2, 892	128
2. Einreden mit Bezug zum Sicherungsvertrag	128
a) Sicherungsgrundschild, junger Zweiterwerb: § 1192 Abs. 1 a	128
aa) Zeitlicher Anwendungsbereich	129
bb) Sachlicher Anwendungsbereich	129
c) Einrede mit Bezug zum Sicherungsvertrag	129
Fall 26: Refinanzierung	129
b) Sicherungsgrundschild, alter Zweiterwerb:	
§§ 1192 Abs. 1, 1157 S. 2, 892	132

V. Getrennte Abtretung von Forderung und Grundschuld	133
Fall 27: Getrennte Abtretung	133
E. Eigentümergrundschuld	135
I. Entstehen der Eigentümergrundschuld (Ersterwerb)	135
II. Inhaberwechsel (Zweiterwerb)	136
III. Keine Vollstreckung gegen sich selbst	136
■ Zusammenfassende Übersicht: Sicherungsgrundschuld	137
3. Abschnitt: Dienstbarkeiten	138
A. Grunddienstbarkeit, §§ 1018 ff.	138
I. Einigung	138
1. Drei Varianten des § 1018	138
2. Keine Leistungsverpflichtung	139
3. Vorteilsregel (§ 1019)	140
II. Rechtsstellung der Beteiligten	140
1. Schuldrechtliche Ebene: zwei Verpflichtungen möglich	140
2. Dingliche Ebene: Dienstbarkeit und gesetzliches Schuldverhältnis	140
Fall 28: Wer erneuert den Weg?	142
B. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit, §§ 1090 ff.	143
Fall 29: Tankstellen-Dienstbarkeit	144
C. Nießbrauch, §§ 1030 ff.	145
4. Abschnitt: Reallast, §§ 1105 ff.	146
5. Abschnitt: Dingliches Vorkaufsrecht, §§ 1094 ff.	147
A. Bestellung (Ersterwerb)	147
B. Übertragung (Zweiterwerb)	148
C. Rechte und Pflichten der Beteiligten im Vorkaufsfall	148
I. Übereignungsanspruch des Vorkaufsberechtigten	148
II. Verfügungen des Vorkaufsverpflichteten zugunsten eines Dritten	148
6. Abschnitt: Rang der beschränkt dinglichen Rechte	149
A. Bedeutung des Rangs	149
B. Anfängliche Rangbestimmung gemäß § 879	149
C. Nachträgliche Änderung, § 880	150
D. Rangvorbehalt, § 881	150
5. Teil: Wohnungseigentum, Teileigentum, Erbbaurecht	151
1. Abschnitt: Wohnungseigentum und Teileigentum	151
A. Begriff des Wohnungseigentums und des Teileigentums	151
B. Begründung (Ersterwerb)	151
C. Übertragung (Zweiterwerb)	152
D. Rechtsfähigkeit; Rechte und Pflichten	152
E. Dauerwohnrecht gemäß §§ 31 ff. WEG	153
2. Abschnitt: Erbbaurecht	153

6. Teil: Abwehr von Eigentumsbeeinträchtigungen gemäß § 1004	154
1. Abschnitt: Verhältnis zu anderen Regelungsbereichen	154
2. Abschnitt: Wortlaut, entsprechend, analog – quasinegatorischer Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch	155
3. Abschnitt: Eigentumsbeeinträchtigung	156
A. Tatsächliche Einwirkung auf die Sache	156
I. Einwirkung auf den Sachkörper	156
II. Unwägbarer Stoffe und ähnliche Einwirkungen, § 906 Abs. 1 S. 1	156
III. Zuführen wägbarer Stoffe, § 906 Abs. 1 S. 1 (erst-Recht)	157
IV. Gefährdende Maßnahmen oder Vorrichtungen, §§ 907 ff.	157
V. Nicht: ideelle Einwirkungen ohne Grenzüberschreitung	158
VI. Nicht: negative Einwirkungen	158
B. Eingriffe in das Eigentum als Rechtsposition	159
I. Behinderung des Besitzes	159
II. Angriffe auf die Eigentümerstellung	160
III. Eingriffe in das Verwertungsrecht vs. Panoramafreiheit	160
Fall 30: Der Fotograf	160
IV. Schuldrechtlich vorbehaltener Restbesitz	162
V. Werbung	163
4. Abschnitt: Duldungspflicht	163
A. Privatrechtliche Duldungspflicht	164
I. Duldungspflicht kraft Rechtsgeschäfts	164
II. Duldungspflicht kraft zivilrechtlicher Vorschriften	164
1. Notstand, § 904 S. 1	164
2. Unwesentliche Beeinträchtigung durch Stoffe, § 906 Abs. 1	164
3. Wesentliche Beeinträchtigung durch Stoffe, § 906 Abs. 2 S. 1	165
a) Wesentlichkeit	165
b) Ortsüblichkeit	166
c) Durch wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen nicht verhinderbar	167
4. Überbau, §§ 912–915	167
5. Notweg, §§ 917 u. 918	167
6. Grundstücksgrenze, §§ 919–923	168
7. Nachbarschaftliches Gemeinschaftsverhältnis	168
B. Duldungspflicht kraft öffentlichen Rechts	169
I. Duldungspflicht kraft öffentlich-rechtlicher Vorschriften	169
1. § 14 BImSchG	169
2. § 75 Abs. 2 S. 1 VwVfG	169
3. Grundrechte sowie §§ 22 u. 23 KunstUrhG	169
4. Kommunale Satzungen, Art. 111 EGBGB	170
II. Duldungspflicht aufgrund eines Verwaltungsakts	170
III. Duldungspflicht aus überwiegendem öffentlichen Interesse	171

5. Abschnitt: Störer als Anspruchsgegner	171
A. Handlungsstörer	171
I. Unterlassen	172
II. Mehrere handelnde Personen	172
III. Mittelbarer Handlungsstörer	172
B. Zustandsstörer	173
I. Natürliche Immissionen	173
1. Naturkräfte aufgrund erschaffener Gefahrenquelle	173
2. Verletzung von nachbarrechtlichen Sicherungspflichten	174
3. Nicht bei hoheitlichem Zwang	175
II. Technisches Versagen	175
C. Veräußerung störender Sachen vs. Betriebsaufgabe/Dereliktion	175
6. Abschnitt: Rechtsfolge – Beseitigung und Unterlassung	176
A. Beseitigungsanspruch, § 1004 Abs. 1 S. 1	176
I. Erforderliche Maßnahmen	176
Fall 31: Die verwurzelte Abwasserleitung	177
II. Anwendung des Schuldrechts	179
III. Prozessuales	180
B. Unterlassungsanspruch, § 1004 Abs. 1 S. 2	180
■ Zusammenfassende Übersicht: Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch gemäß § 1004	181
7. Abschnitt: Finanzieller Ausgleich bei Eigentumsstörungen	182
A. Entschädigungsanspruch aus § 906 Abs. 2 S. 2	182
B. Weitläufige analoge Anwendung des § 906 Abs. 2 S. 2	183
I. Anwendbarkeit	183
II. Grundstücksnachbarn	184
1. Anspruchsteller: Eigentümer oder Besitzer eines Grundstücks	184
2. Anspruchsgegner: Benutzer des Grundstücks	184
3. Herrühren von außen	185
III. Voraussetzungen eines Abwehranspruchs	185
IV. Hinderung der Abwehr aus besonderem Grund	186
1. Faktischer Duldungszwang	186
2. Nachbarrechtlicher Ausschluss des Primäranspruchs	186
3. Überwiegendes öffentliches Interesse	187
V. Sachlicher Grundstücksbezug	187
VI. Überschreitung einer hinzunehmenden Beeinträchtigung	187
VII. Rechtsfolge: angemessener Ausgleich in Geld	188
Stichwortverzeichnis	189

LITERATURVERZEICHNIS



Verweise in den Fußnoten auf „RÜ“ und „RÜ2“ beziehen sich auf die Ausbildungszeitschriften von Alpmann Schmidt. Dort werden Urteile so dargestellt, wie sie in den Examensklausuren geprüft werden: in der Rechtsprechungsübersicht als Gutachten und in der Rechtsprechungsübersicht 2 als Urteil/Behördenbescheid/Anwaltsschriftsatz etc.

RÜ-Leser wussten mehr: Immer wieder orientieren sich Examensklausuren an Gerichtsentscheidungen, die zuvor in der RÜ klausurmäßig aufbereitet wurden. Die aktuellsten RÜ-Treffer aus ganz Deutschland finden Sie auf unserer Homepage.

Abonnenten haben Zugriff auf unser digitales RÜ-Archiv.

Bamberger/Roth/Hau/Poseck	Bürgerliches Gesetzbuch Beck'scher Onlinekommentar 48. Edition, Stand: 01.11.2018 zitiert: BeckOK/Bearbeiter
Bärmann	Wohnungseigentumsgesetz 14. Auflage 2018
Baur/Stürner	Sachenrecht 18. Auflage 2009
Braun	Insolvenzordnung 7. Auflage 2017
Brox/Walker	Zwangsvollstreckungsrecht 11. Auflage 2018
Erman	Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch Band 1 u. 2 15. Auflage 2017 zitiert: Erman/Bearbeiter
Jauernig	Bürgerliches Gesetzbuch 17. Auflage 2018 zitiert: Jauernig/Bearbeiter bzw. Jauernig
Medicus/Petersen	Bürgerliches Recht 26. Auflage 2017
Münchener Kommentar	Bürgerliches Recht Band 1: Allgemeiner Teil §§ 1–240 8. Auflage 2018 Band 2: Schuldrecht Allgemeiner Teil §§ 241–432 8. Auflage 2019

	Band 6: Schuldrecht Besonderer Teil IV §§ 705–853 7. Auflage 2017 Band 6: Sachenrecht §§ 854–1296 7. Auflage 2017 zitiert: MünchKomm/Bearbeiter
MünchKomm	Insolvenzordnung 3. Auflage 2013
Palandt	Bürgerliches Gesetzbuch 78. Auflage 2019 zitiert: Palandt/Bearbeiter
Prütting	Sachenrecht 36. Auflage 2017
Staudinger	J. v. Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch §§ 346–361 (2012) §§ 397–432 (2017) Einleitung zum Sachenrecht, §§ 854–882 (2018) §§ 883–902 (2013) §§ 903–924 (2016) §§ 925–984 (2017) §§ 985–1011 (2012) §§ 1018–1112 (Updatestand: 17.01.2017) §§ 1113–1203 (2015) Eckpfeiler des Zivilrechts (2018) zitiert: Staudinger/Bearbeiter
Westermann/Gursky/Eickmann	Sachenrecht 8. Auflage 2011 zitiert: Westermann
Wilhelm	Sachenrecht 6. Auflage 2019
Zöllner	ZPO 32. Auflage 2018

Einleitung

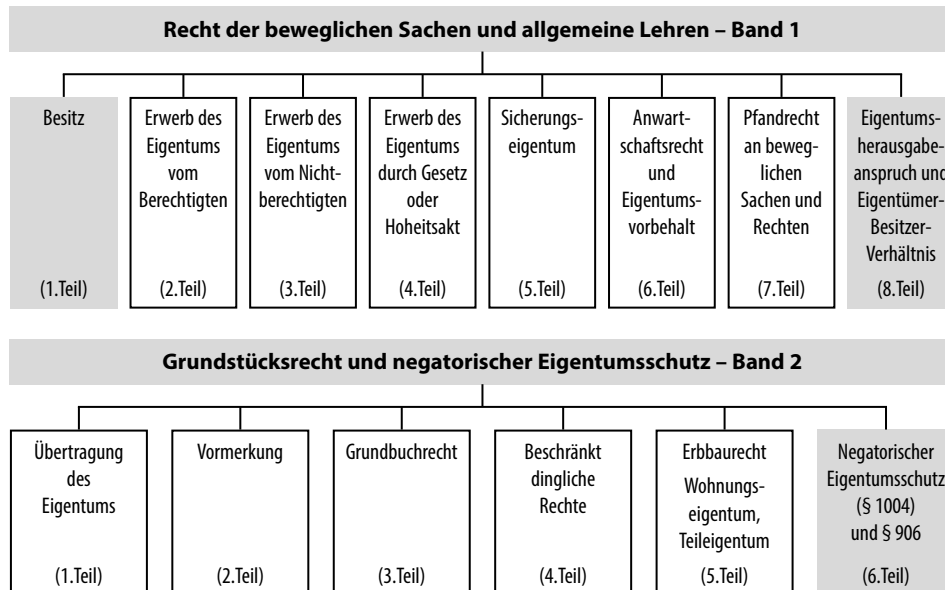
A. Überblick

Das Sachenrecht ist umfassend und zusammenhängend in den §§ 854–1296 geregelt. Nur einzelne Definitionen des Begriffs der Sache, der Bestandteile und des Zubehörs finden sich im Allgemeinen Teil des BGB (§§ 90–100¹).

1

- Im **AS-Skript Sachenrecht 1** werden das Entstehen der Rechte sowie die Rechtsänderung an beweglichen Sachen behandelt. Zudem werden der Besitz und die §§ 985 ff. dargestellt. Diese gelten zwar auch für unbewegliche Sachen, sie werden aber im Examen in aller Regel anhand beweglicher Sachen geprüft.
- Im vorliegenden **AS-Skript Sachenrecht 2** sind die Grundstücksrechte sowie die Rechtsänderungen an diesen Rechten dargestellt. Ergänzend wird der negatorische Eigentumsschutz behandelt. Dieser gilt zwar theoretisch auch für bewegliche Sachen, hat aber praktisch nur im Grundstücksrecht Bedeutung. In unmittelbarem Zusammenhang damit steht die Regelung des Nachbarrechts in § 906.

Die Regelungen des Sachenrechts



B. Grundstücke, Bestandteile und Zubehör

Grundstück im Rechtssinn ist der Teil der Erdoberfläche, der **katastermäßig vermessen** und **im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs** unter einer Nummer aufgeführt ist.²

2

Die Vermessung erfolgt durch das **Katasteramt**. Dieses zeichnet die vermessene Bodenfläche auf einer Flurkarte mit einer Flurnummer ein, sodass die räumliche Abgrenzung und die Größe der Bodenfläche

¹ §§ ohne Gesetzesangabe sind solche des BGB.

² Palandt/Herrler Überblick v. § 873 Rn. 1.

erkennbar sind. Dieses **Flurstück (Parzelle)** wird erst dann ein Grundstück im Rechtssinne, wenn es im Grundbuch unter einer eigenen laufenden Nummer eingetragen wird. Ein Grundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen, aber nicht umgekehrt ein Flurstück aus mehreren Grundstücken.

I. Relevanz (insbesondere) in der Examensklausur

3 Die gleich erörterten Begriffe sind insbesondere an diesen Stellen **inzident zu prüfen**:

■ Grundstücksveräußerungen sollen **wirtschaftliche Einheiten nicht zerstören**:

- Gemäß **§ 311 c** umfasst das **Verpflichtungsgeschäft** zur Veräußerung oder Belastung einer Sache im Zweifel auch das **Zubehör**.
- Gemäß **§ 926 Abs. 1 S. 2 u. 1** erstreckt sich die **dingliche Einigung** im Zweifel auch auf das **Zubehör**. Zum Eigentumsübergang kommt es allerdings grundsätzlich nur, soweit das Zubehör dem Veräußerer gehört (§ 926 Abs. 1 S. 1 Hs. 2). Fehlendes Eigentum des Veräußerers sowie Rechte Dritter sind nach Maßgabe der §§ 926 Abs. 2, 932–936 unbeachtlich. Der Erwerber darf also insbesondere nicht bösgläubig bezüglich des fehlenden Eigentums bzw. der Rechte Dritter sein.
- Diese Regeln über das Zubehör gelten entsprechend für die **nichtwesentlichen Bestandteile**,³ weil auch diese Bestandteile, wie das Zubehör, eine wirtschaftliche Einheit mit dem Grundstück bilden.
- Ist das Grundstück mit einer **Hypothek** oder **Grundschild** belastet, erstreckt sich gemäß § 1120 (i.V.m. § 1192 Abs. 1) die Hypothek (bzw. die Grundschild) auch auf das Zubehör und die Bestandteile des Grundstücks (näher Rn. 336).
- Nach §§ 90 Abs. 2, 55 Abs. 1, 20 Abs. 2 ZVG,⁴ § 1120 wird der **Ersteigerer** auch Eigentümer des Zubehörs.
- Gemäß § 865 Abs. 2 S. 1 ZPO ist das Zubehör **unpfändbar**.

II. Bestandteile des Grundstücks

4 Bestandteile sind die **Sachen** i.S.d. § 90, die mit ihm **eine Einheit** bilden und **nach der Verkehrsanschauung als unselbstständiger Teil** erscheinen.

Gemäß § 96 gelten auch **Rechte**, die mit dem Eigentum am Grundstück verbunden sind, als seine Bestandteile. **Beispielsweise** ist nach § 3 Abs. 1 S. 2 BJagdG das Jagdrecht mit dem betroffenen Grundstück sowie nach § 1018 stets die Grunddienstbarkeit (näher Rn. 486 ff.) und im Einzelfall das dingliche Vorkaufsrecht (vgl. § 1094 Abs. 2; näher Rn. 519 ff.) mit dem beherrschenden Grundstück verbunden.

1. Wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93, 94

5 Wesentlich sind **allgemein** gemäß § 93 solche Bestandteile, die nicht voneinander getrennt werden können, ohne dass **der eine oder andere Teil zerstört oder in seinem Wesen verändert** wird. Entscheidend ist, ob die getrennten Teile nach der Trennung

³ Staudinger/Pfeifer/Diehn § 926 Rn. 6.

⁴ Schönfelder Ordnungsziffer 108.

wie vor der Zusammenfügung verwendet werden können. Das Schicksal der Gesamtsache ist hingegen irrelevant – sie wird durch die Trennung in aller Regel verändert.

Beispielsweise kann ein Computerprozessor, der fest auf die Hauptplatine eines Smartphones aufgelötet ist, von dieser regelmäßig nicht ohne Beschädigung getrennt werden, sodass er wesentlicher Bestandteil ist. Motor und Karosserie eines Pkw lassen sich hingegen schadlos trennen.

Wesentliche Bestandteile **speziell eines Grundstücks** sind neben Samen und Pflanzen **6**
(vgl. § 94 Abs. 1 S. 2) insbesondere:

- nach § 94 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 93 die **mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen**, insbesondere **Gebäude** und ungetrennte Erzeugnisse, soweit durch ihre Entfernung das Grundstück oder die Sache zerstört oder im Wesen verändert wird,

Gegenbeispiel:⁵ Eine Bronzeskulptur, die von ihrem Fundament abgeschraubt und an einem anderen Ort aufgestellt werden kann, ist wegen § 93 kein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.

- sowie nach § 94 Abs. 2 die **zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen**, unabhängig von der Festigkeit der Verbindung. Auch wenn die zur Herstellung eingefügten Sachen ohne Zerstörung oder Wesensänderung getrennt werden können, sind sie wesentliche Bestandteile. Entscheidend ist im Rahmen des § 94 Abs. 2, ob das Gebäude ohne die Sache **nach der Verkehrsanschauung nicht fertiggestellt** ist.⁶

Dazu zählen **beispielsweise** Fenster, Türen und Dachziegel. Auch eine Zentralheizungsanlage ist bei neuzeitlichen Wohnhäusern – angesichts der üblichen Durchschnittstemperaturen in Deutschland – nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich wesentlicher Bestandteil.⁷

Rechte sind wesentliche Bestandteile, wenn sie nicht vom Eigentum am Grundstück getrennt werden können (**subjektiv-dingliche Rechte**). **7**

Beispiele sind zugleich die in Rn. 4 genannten Rechte.

Gemäß § 93 können wesentliche Bestandteile **nicht Gegenstand besonderer Rechte** **8**
sein. Sie bilden **eine rechtliche Einheit** und sind **nicht sonderrechtsfähig**. Das hat folgende Auswirkungen:

- Über die Hauptsache (z.B. das Grundstück) und die wesentlichen Bestandteile kann der Eigentümer **nur zusammen verfügen**. **9**

Beispiel: K sagt zu V, er wolle dessen „Haus nebst Einbausaua erwerben“. Zugunsten des Grundstücks des V besteht – was K nicht weiß – ein Wegerecht am Grundstück des X, um über dieses in die Garage auf dem Grundstück fahren zu dürfen (Grunddienstbarkeit, § 1018 Var. 1). –

I. Das Haus nebst Garage und die Sauna sind gemäß § 94 Abs. 1 u. 2 **wesentliche Bestandteile** des Grundstücks und können gemäß § 93 nicht Gegenstand besonderer Rechte sein.

II. Die Parteien müssen einen notariellen **Kaufvertrag über das Grundstück** abschließen (§§ 433, 311 b Abs. 1 S. 1).

III. Zur Übereignung müssen V und K sich vor dem Notar (nur) über den **Eigentumsübergang am Grundstück** einigen (Auflassung gemäß §§ 873, 925) und dies in das Grundbuch eintragen lassen (näher Rn. 27 ff.). Mit dem Grundeigentum gehen alle wesentlichen Bestandteile des Grundstücks auf K über. K wird also auch Eigentümer der Garage und der Sauna sowie Inhaber des Wegerechts.

⁵ Nach OLG Zweibrücken RÜ 2016, 351.

⁶ BGH NJW 1984, 2277, 2278.

⁷ OLG Rostock Grundeigentum 2004, 484.

- 10 ■ An den wesentlichen Bestandteilen kann **ein Dritter keine selbstständigen dinglichen Rechte** haben. Möglich sind allerdings Ansprüche eines Dritten auf Herausgabe und Übereignung bzw. Übertragung eines wesentlichen Bestandteils.

Beispiel: V verkauft E Dachziegel unter Eigentumsvorbehalt. E zahlt nach dem Decken seines Daches nicht. V tritt zurück und verlangt die Ziegel heraus sowie hilfsweise finanzielle Kompensation. – I. V könnte einen Herausgabeanspruch aus **§ 985** haben. Zwar blieb V nach der Lieferung unter Eigentumsvorbehalt mangels Bedingungseintritts durch Bezahlung (§ 158 Abs. 1) zunächst Eigentümer der Dachziegel. Mit dem Einbau sind die Dachziegel aber wesentlicher Bestandteil des Grundstücks des E geworden. Daher verlor V kraft Gesetzes sein Eigentum an den Dachziegeln gemäß § 946 i.V.m. §§ 94 Abs. 2 u. 1, 93 an E. V hat keinen Herausgabeanspruch aus § 985.

II. V kann aber für den Eigentumsverlust **Entschädigung** in Geld gemäß §§ 951, 812 verlangen.

III. V könnte gegen E einen Anspruch gemäß **§ 346 Abs. 1** auf Herausgabe der Ziegel haben, soweit sie wieder abgedeckt werden können. V ist wirksam vom Kaufvertrag zurückgetreten. Nach h.M. besteht der Anspruch aus § 346 Abs. 1 auf Rückabwicklung in Natur trotz § 346 Abs. 2 S. 1 Nr. 2, dessen Aufzählung nicht abschließend ist und auch die Verbindung nach §§ 946, 947 erfasst.⁸ Als ungeschriebenes Merkmal erfordert § 346 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 nämlich nach h.M., dass es unmöglich ist, das Geleistete in Natur zurückzugewähren.⁹ Entfernbare Ziegel muss E dem V daher herausgeben.

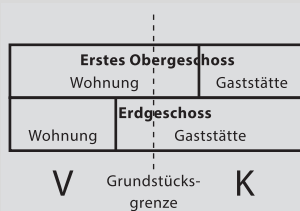
IV. Soweit die Entfernung nicht möglich ist, schuldet E Wertersatz gemäß **§ 346 Abs. 2 S. 1 Nr. 2**.

- 11 ■ Auch durch Maßnahmen der **Zwangsvollstreckung** können **Dritte kein selbstständiges dingliches Recht** an wesentlichen Bestandteilen erlangen. Maßnahmen, die einem Dritten ein solches Recht einräumen sollen, gehen ins Leere.¹⁰

- 12 ■ Bei einem **Grenzüberbau** muss differenziert werden:

- Hat der benachteiligte Grundstückseigentümer die **Zustimmung** zum Überbau **erteilt**, führt dies regelmäßig dazu, dass der Überbauende analog § 94 Abs. 1 Eigentümer des auf dem Nachbargrundstück stehenden Gebäudeteils wird.¹¹
- **Fehlt die Zustimmung** des Eigentümers des überbauten Grundstücks, widersprechen sich die Grundsätze des § 93 und des § 94. Dazu der folgende Fall:¹²

Fall 1: Was nicht passt, wird passend gemacht?



V ist Eigentümerin eines Grundstücks, das mit einer Gaststätte und angebautem Wohnbereich bebaut ist. Sie will die Gaststätte verkaufen und den Wohnteil behalten. Daher lässt sie das Grundstück dort teilen, wo Gaststätte und Anbau zusammenstoßen, bedenkt aber nicht, dass die Aufteilung im Inneren zum Teil anders verläuft. Im Erdgeschoss ragen die Toiletten der Gaststätte in den Wohnbereich hinein, im ersten Obergeschoss ragen Wohn- und Schlafzimmer in einer Größe von 40 m² in den Gaststättenbereich hinein. Mit notariellem Vertrag kauft K das Gaststättengrundstück von V. Die Parteien lassen die Auflassung beurkunden. Nach ihrer Eintragung im Grundbuch verlangt K von V Herausgabe der von V genutzten 40 m² im ersten Obergeschoss der Wohnung. Zu Recht?

⁸ MünchKomm/Gaier § 346 Rn. 52.

⁹ Siehe näher AS-Skript Schuldrecht AT 2 (2018), Rn. 76.

¹⁰ BGH NJW 1988, 2789, zu einer Eigentumszuweisung nach § 825 ZPO.

¹¹ BGH NJW 2004, 1237.

¹² Nach BGH RÜ 2002, 101.

- I. Ein **Anspruch der K gegen V aus § 985**, der auch unbewegliche Sachen erfasst, setzt **13**
voraus, dass K Eigentum an den betroffenen 40 m² im Obergeschoss erworben hat.

V und K haben die Auflassung erklärt, d.h. sie haben sich über den Eigentumsübergang an dem Grundstück geeinigt (§ 873 Abs. 1). Dabei haben sie auch die Form des § 925 gewahrt und V war zur Übereignung berechtigt. Das **Eigentum** an dem primär als Gaststätte genutzten **Grundstück** ist von der V auf die K übergegangen.

Mit dem Übergang des Eigentums an dem Grundstück könnte K auch das **Eigentum** an den im ersten Stockwerk von V genutzten **Räumlichkeiten** erworben haben.

1. Dem **Grundgedanken des § 94 Abs. 1** entspräche es, das Eigentum an einem auf **14**
einer Grundstücksgrenze stehenden Bauwerk **vertikal zu trennen**.

Dann wäre K Eigentümerin der streitigen 40 m² geworden.

Und V wäre Eigentümerin der Toiletten im Erdgeschoss geblieben.

2. Der BGH gibt dem **in § 93 geregelten Grundsatz des einheitlichen Eigentums** **15**
an einer Wirtschaftseinheit regelmäßig den Vorzug.

a) Wenn zwei Grundstücke mit zwei Gebäuden in der Weise **bebaut** werden, dass ein Geschoss sich über beide Grundstücke erstreckt, so ist zu prüfen, ob dieses Geschoss bei **natürlich-wirtschaftlicher Betrachtung eine Einheit** mit einem der beiden Gebäude bildet. Trifft dies zu, so gehören zu den wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks, dem das Geschoss zuzuordnen ist, auch die Räume, die sich auf dem anderen Grundstück befinden.¹³

Vorliegend steht allerdings keine derartige Bebauung, sondern eine Aufteilung in Rede.

b) Wird ein Grundstück in der Weise **aufgeteilt**, dass ein aufstehendes, **nur zu einem Zweck genutztes Gebäude** von der Grenze der beiden neu gebildeten Grundstücke durchschnitten wird, gehört das Gebäude als Ganzes zu dem Grundstück, auf dem sich das Gebäude mit seinem nach Umfang, Lage und wirtschaftlicher Bedeutung **maßgeblichen Teil** befindet.¹⁴

Der Gaststättenteil ist wirtschaftlich bedeutsamer als der Wohnteil. Zudem dürfte letzterer als Anbau flächenmäßig kleiner sein als der erstgenannte. Daher wäre K Eigentümer sämtlicher Räume geworden.

3. Hier wird aber ein Grundstück nebst Gebäude getrennt, das **zwei verschiedenen** **16**
wirtschaftlichen Zwecken dient. Der Gedanke des § 94 Abs. 1 muss sich durchsetzen, um zu **verhindern, dass wirtschaftliche oder funktionale Einheiten zerschlagen** werden. Die **Trennung** erfolgt dann aber sinnvollerweise nicht vertikal im geometrischen Sinne, sondern **entlang der Grenze der wirtschaftlichen Einheiten**. Diese Teile werden dann nach dem Gedanken des § 93 **jeweils dem**

¹³ BGH RÜ 2008, 219.

¹⁴ BGH NJW 1975, 1553.

Übertragung des Grundeigentums durch Rechtsgeschäft

Erwerb vom Berechtigten, §§ 873, 925

- **Auflassung: Einigung** (§ 873 Abs. 1) in der **Form des § 925 Abs. 1**
 - Bestimmtheit: auch ohne Katastervermessung, wenn konkret textlich/zeichnerisch bezeichnet
 - Übereinstimmende Falschbezeichnung (falsa demonstratio) schadet auch bei der Auflassung nicht. Eigentumsübergang aber nur soweit, wie sich Auflassung und Eintragung decken.
 - Form des § 925 Abs. 1 (gleichzeitig vor Notar); Bedingungsfeindlichkeit nach § 925 Abs. 2
 - Bindung an die Auflassung nur unter den Voraussetzungen des § 873 Abs. 2
- **Wirksame Eintragung**; bloße Rechtswidrigkeit nach GBO unerheblich
- **Berechtigung** des Verfügenden: verfügungsbefugter Eigentümer oder kraft Gesetzes Ermächtigter oder kraft Einwilligung i.S.d. § 185 Abs. 1 Ermächtigter

Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers

- **Entsteht** nach h.M., sobald **Auflassung unwiderruflich** (§ 873 Abs. 2) **und Erwerber den Antrag gestellt hat oder Auflassungsvormerkung** eingetragen ist.
- **Kettenuflassung**: Auflassung enthält oft Ermächtigung (§ 185 Abs. 1), dann Eigentumserwerb unabhängig vom Anwartschaftsrecht

Grundbuchberichtigung

- **Grundbuch kann „irren“** (Recht eingetragen, aber nicht da; Recht da, aber nicht eingetragen)
- Berichtigung des unrichtigen Grundbuchs durch Grundbuchamt nur mit **Zustimmung des Eingetragenen** (§ 19 GBO)
- **Anspruchgrundlagen auf Zustimmung**: insbesondere § 894, § 346 Abs. 1 (Buchposition als Leistung), § 812 Abs. 1 (Buchposition als erlangtes Etwas, Inhaberschaft des Rechts als Rechtsgrund), Vertrag, Deliktsrecht

Erwerb vom Nichtberechtigten, § 185 Abs. 2, § 878 oder § 892

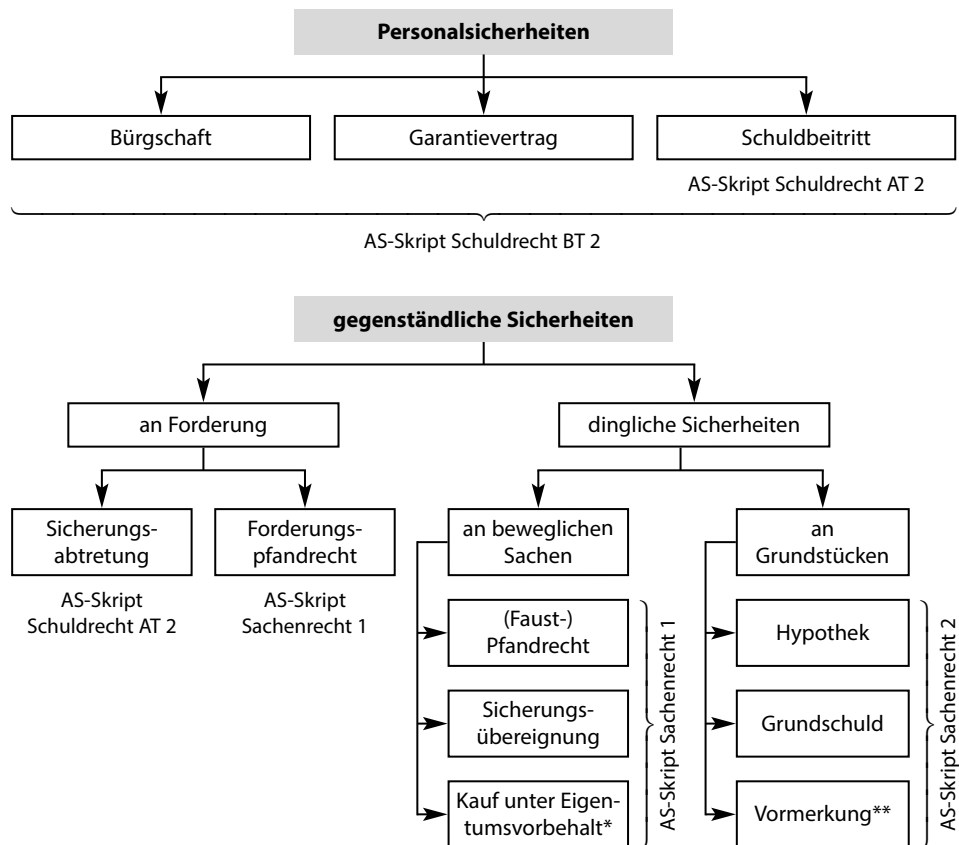
Wenn **normaler Erwerbstatbestand mit Ausnahme der Berechtigung** vorliegt, dann:

- Wirksamkeit durch Genehmigung ex tunc oder sonstige Konvaleszenz ex nunc, **§ 185 Abs. 2**
- Nach Antragstellung eintretende Verfügungsbeschränkungen hindern Erwerb nicht, **§ 878**.
- Erwerb gemäß **§ 892**
 - Verkehrsgeschäft als Unterfall des Rechtsgeschäfts: kein Erwerb kraft Gesetzes oder Hoheitsakts; (wirtschaftliche) Personenverschiedenheit, keine vorweggenommene Erbfolge
 - Grundbuch unrichtig
 - Verfügender legitimiert
 - Keine positive Kenntnis des Erwerbers; Zeitpunkt: Grundsätzlich Vollendung des Rechtserwerbs, Vorverlagerung nach § 892
 - Kein Widerspruch eingetragen; § 892 Abs. 2 gilt nicht

2. Teil: Vormerkung

- 150 Um die Vormerkung, die Grundsuld, die Hypothek und die weiteren Sicherungsmittel zu durchdringen, müssen gewisse **Eckpfeiler im Kreditsicherungsrecht** bekannt sein. Jedes Sicherungsmittel hat zwar seine Besonderheiten. Zunächst müssen Sie sich aber die Grundlagen der jeweiligen Sicherheit erarbeiten, und dies können Sie am besten tun, indem Sie die jeweiligen Sicherheiten miteinander vergleichen und vernetzen. Sie werden Gemeinsamkeiten und Gegensätze erkennen und feststellen, dass es mit den Sicherheiten wie mit Fremdsprachen ist: Je mehr man bereits kennt, umso leichter fällt das Erlernen jeder weiteren.

Diese **Grundlagen, Gemeinsamkeiten und Gegensätze** werden zusammengefasst dargestellt im AS-Skript Schuldrecht BT 2, zu Beginn des 9. Teils (Bürgschaft). Die einzelnen Kreditsicherungsmitel sowie die mit ihnen verwandten Institute stellen wir entsprechend ihrer **systematischen Stellung** in folgenden Skripten dar:



*Der Eigentumsvorbehalt ist im weiteren Sinn eine Sicherheit. Zwar lässt sich der Verkäufer für seinen Anspruch aus § 433 Abs. 2 keine zusätzliche Sicherheit gewähren, aber er bewahrt sich das Eigentum an der verkauften Sache selbst als Sicherheit.

** Die Vormerkung ist keine Sicherheit, die für den Gläubiger wirtschaftlich an die Stelle des ausgefallenen Anspruchs tritt. Sie sichert vielmehr unmittelbar den bedrohten Anspruch rechtlich ab, indem sie seinen Untergang durch Unmöglichkeit gemäß § 275 Abs. 1 verhindert.

Verfügungen über Rechte an Grundstücken werden gemäß §§ 873, 875, 877 erst mit ihrer konstitutiven Eintragung im Grundbuch wirksam. Zwischen der Entstehung eines Anspruchs auf eine solche Verfügung und seiner Erfüllung durch die Eintragung kann ein **erheblicher Zeitraum** liegen. In diesem kann der weiterhin zur Verfügung berechnigte Schuldner **weitere Verfügungen** vornehmen, die **den Anspruch beeinträchtigen** oder gar **vereiteln**, also unmöglich werden lassen.

151

Klassisches Beispiel ist die **Auflassungsvormerkung** zur Sicherung eines Anspruchs auf Übereignung: K kauft von V ein Grundstück. Solange K nicht als Eigentümer eingetragen wird, ist V weiterhin verfügbungsbefugter Eigentümer. V könnte daher das Grundstück dem D übereignen, wodurch der Anspruch des K gegen V aus § 433 Abs. 1 S. 1 Var. 2 gemäß § 275 Abs. 1 erlöschen würde.

Weitere Beispiele: Ansprüche des X gegen Y auf Verschaffung einer erstrangigen Grundschild durch Bestellung (Ersterwerb; verfügbende Belastung des Eigentums) oder durch Übertragung (Zweiterwerb; verfügbende Übertragung der Grundschild); V verschafft stattdessen Z die Grundschild.

A. Rechtsfolgen und Auswirkung der Vormerkung

Um dies zu verhindern, kann ein solcher **Anspruch auf Verfügung über ein Recht an einem Grundstück mit einer Vormerkung gesichert** werden, vgl. § 883 Abs. 1 S. 1. Die Vormerkung entfaltet ihre Sicherungswirkung folgendermaßen:

152

- Gemäß § 883 Abs. 2 S. 1 sind **Verfügungen**, die nach Eintragung der Vormerkung über das Grundstück oder das Recht getroffen werden, **insoweit unwirksam, als sie den gesicherten Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen** würden. Der Inhaber der Vormerkung kann trotz der beeinträchtigenden Verfügungen seinen – durch die Vormerkung gesicherten – Anspruch auf die Verfügung noch durchsetzen. **Gegenüber Dritten und der Allgemeinheit** ist die Verfügung hingegen **wirksam**.

153

Klausurhinweis: Wichtigste **Anspruchsgrundlage** für den Vormerkungsinhaber ist **der durch die Vormerkung gesicherte Anspruch**. Die Vormerkung an sich ist hingegen kein Anspruch (!), sondern ein Sicherungsmittel eigener Art. Im Rahmen der Frage, ob der Anspruch nach § 275 Abs. 1 wegen einer anderweitigen Verfügung untergegangen ist, ist dann **inzident** zu prüfen, ob diese Verfügung gemäß § 883 Abs. 2 unwirksam ist.

- Der Inhaber kann seinen gesicherten Anspruch auf die Verfügung nur dann wirtschaftlich erfolgreich durchsetzen, wenn er seine nach §§ 873, 875, 877 **konstitutive Eintragung** im Grundbuch herbeiführen kann. Nach §§ 19, 39 GBO benötigt er hierfür die **Bewilligung des eingetragenen Dritten**, zu dessen Gunsten vormerkungswidrig verfügt wurde.

154

Er hat jedoch **keinen Anspruch aus § 894**. Die beeinträchtigende Verfügung ist gegenüber der Allgemeinheit wirksam, also ist das **Grundbuch richtig**. Genau in dieser Situation hilft aber der Anspruch aus § 888, der tatbestandlich voraussetzt, dass die **Rechtsfolge des § 883 Abs. 2 S. 1 eingetreten** ist.

Der Anspruch aus § 888 ist ein **Leistungsanspruch**, sodass zumindest die §§ 280, 286, 288 und konsequent wohl auch die §§ 281, 283 auf ihn Anwendung finden.¹⁵⁶

- Die Vormerkung hat **rangwahrende Wirkung**. Zielt der vorgemerkte Anspruch auf Einräumung eines rangfähigen Rechts, so erhält es nach § 883 Abs. 3 den Rang der

155

¹⁵⁶ BGH RÜ 2016, 418 (offengelassen für §§ 281, 283).

Vormerkung, auch wenn zwischen Entstehen der Vormerkung und Einräumung des Rechts andere Rechte eingetragen wurden, die nach § 879 vorrangig wären.

Beispiel: In einem Sicherungsvertrag räumt Eigentümer E dem A einen Anspruch auf Bestellung (Ersterwerb in Form der Belastung des Eigentums) einer Hypothek ein. Zudem bewilligt E dem A eine Vormerkung, die im Januar ins Grundbuch eingetragen wird. Bevor aber auch die Hypothek des A im März eingetragen wird, wird im Februar eine Zwangshypothek (§ 866 Abs. 1 Var. 1, 867 ZPO, §§ 1184, 1185) des G eingetragen. –

Nach § 879 würde die Hypothek des G im ersten Rang stehen, wegen § 883 Abs. 3 erhält sie aber nur den zweiten Rang. Im ersten Rang steht die Hypothek des A.

- 156** Eine weitergehende dingliche Wirkung hat die Vormerkung nicht. Insbesondere ist sie **keine Verfügungsbeschränkung** i.S.d. §§ 135, 136 zulasten des derzeitigen Rechtsinhabers¹⁵⁷ und sie bewirkt auch **keine Grundbuchsperr**e, sodass das Grundbuchamt der Vormerkung widersprechende Eintragungen vornehmen darf und muss.¹⁵⁸

Fall 10: Vorteilhafte Vormerkung

V hat K notariell ein Grundstück verkauft, bislang ist es allerdings noch nicht zur Übereignung an K gekommen. V und K geraten in Streit. Schließlich verkauft V das Grundstück notariell an X und lässt es an X auf. X wird als Eigentümer eingetragen. X verweigert energisch die Herausgabe oder Rückübereignung des Grundstücks.

1. K verlangt von V die Übereignung des Grundstücks. Rechtslage?
2. Wie ist die Rechtslage, wenn für den K eine Auflassungsvormerkung eingetragen wurde, bevor X als Eigentümer eingetragen wurde.
3. Wie kann K Eigentümer werden, wenn er eine Auflassungsvormerkung hat?

157 Frage 1:

- I. K könnte aus § 433 Abs. 1 S. 1 Var. 2 gegen V einen **Übereignungsanspruch** haben.
1. K und V haben einen formgerechten Kaufvertrag abgeschlossen (§§ 433, 311 b Abs. 1), sodass die Verpflichtung des V zur Übereignung **entstanden** ist.

- 158** 2. Der Anspruch auf Übereignung ist jedoch gemäß § 275 Abs. 1 **ausgeschlossen**, wenn dem V die Erfüllung **unmöglich** ist. V hat das Eigentum an dem Grundstück durch Auflassung und Eintragung gemäß den §§ 873, 925 auf X wirksam übertragen. Er war insbesondere trotz des Verkaufs des Grundstücks an K noch zur Verfügung über das Grundstück berechtigt und damit verfügungsbefugter Eigentümer. Da V **nach der Übereignung an X mangels Berechtigung kein Eigentum mehr übertragen kann** und X die Rückübereignung ablehnt, ist der Anspruch des K aus § 433 Abs. 1 S. 1 Var. 2 gemäß § 275 Abs. 1 ausgeschlossen.

- II. K kann von V gemäß §§ 280 Abs. 1 u. 3, 283 **Schadensersatz statt der Leistung** verlangen.

- III. Ein Anspruch des **K gegen X** auf Übereignung des Grundstücks kommt allenfalls aus **§§ 823, 826** in Betracht, wenn X dem K gegenüber mit dem Erwerb des Grundstücks eine unerlaubte Handlung begangen hat. Das ist aber nicht ersichtlich.

¹⁵⁷ Baur/Stürner § 20 Rn. 34.

¹⁵⁸ MünchKomm/Kohler § 883 Rn. 49; Palandt/Herrler § 883 Rn. 22.

3. Abschnitt: Dienstbarkeiten

- 485 Dienstbarkeiten an Grundstücken sind beschränkt dingliche Rechte, die die **Befugnis** enthalten, das **Grundstück** im weitesten Sinn **zu nutzen**.

A. Grunddienstbarkeit, §§ 1018 ff.

- 486 Die **Grunddienstbarkeit** (§ 1018) gewährt dem **jeweiligen Eigentümer** des **herrschenden Grundstücks** das Recht, das **belastete Grundstück** zu nutzen.

Aufbauschema Entstehen einer Grunddienstbarkeit

I. Einigung (§ 873 Abs. 1) mit dem Inhalt der §§ 1018, 1019

1. Inhalt des § 1018

- a) Variante 1: Recht, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu nutzen
- b) Variante 2: Verbot, auf dem Grundstück gewisse Handlungen vorzunehmen
- c) Variante 3: Ausschluss der Ausübung eines Rechts

2. Keine hauptsächliche Leistungsverpflichtung, §§ 1021, 1022

3. Vorteilsregel des § 1019

II. Eintragung im Grundbuch

III. Berechtigung (verfügungsbefugter Eigentümer des belasteten Grundstücks oder kraft Gesetzes bzw. nach § 185 Abs. 1 Ermächtigter) oder **Überwindung** (§§ 185 Abs. 2, 878, 892)

I. Einigung

- 487 Zur Entstehung der Grunddienstbarkeit ist gemäß § 873 Abs. 1 grundsätzlich eine verfügend-belastende **Einigung** erforderlich ist. Ihre **Parteien** sind der Eigentümer des belasteten Grundstücks und der Eigentümer des herrschenden Grundstücks.

Die Einigung kann auch **bedingt** werden (arg. e con. § 925 Abs. 2), solange sie dadurch **nicht unbestimmt** wird. Zulässig ist es **beispielsweise**, den Eintritt der (wegen § 104 hinreichend bestimmten) Geschäftsunfähigkeit als Bedingungsereignis zu vereinbaren.³⁷⁸

Ausnahmsweise ist die **einseitige Bestellung** einer **Eigentümergrunddienstbarkeit analog § 1196** zulässig, wenn wegen einer beabsichtigten Veräußerung ein Bedürfnis hierfür besteht.³⁷⁹

1. Drei Varianten des § 1018

- 488 § 1018 gestattet **drei Inhaltsarten**:
- 489 ■ Mit der ersten Variante wird dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks das Recht eingeräumt, das Grundstück „**in einzelnen Beziehungen**“ zu nutzen.

³⁷⁸ OLG München NJW-RR 2017, 589.

³⁷⁹ BGH NJW 1964, 1226; Staudinger/Weber § 1018 Rn. 19.

Stichwortverzeichnis

Die Zahlen verweisen auf die Randnummern.

Abstrakter Glaube	123	Berichtigung des Grundbuchs	
Abteilungen	220	Bewilligung/Zustimmung zur	83
Abtretungserklärung, gefälschte	294	Berichtigungsanspruch	83
Abtretungserklärung,		Beschränkt dingliche Rechte	228 ff.
öffentlich beglaubigte	290	Beseitigungsanspruch	639 ff.
Abtretungsverbot	463	Besondere Formen der Hypothek	356 ff.
Abwehr von Eigentums-		Bestandsverzeichnis	2, 220
beeinträchtigungen	549 ff.	Bestandteile, einfache	18
Akzessorietät	229, 264	Bestandteile, wesentliche	5 ff.
Aneignung durch den Fiskus	149	Bestimmbarkeit	30
Anfechtbarkeit	267 f.	Bestimmtheitsgrundsatz	32
Angriffe auf die Rechtsposition	573	Betriebsaufgabe	637
Ankaufsrecht	176	Bezugsvertrag	511
Anlage	611	Bindungswirkung der Auflassung	54
Anlassverbindlichkeiten	374	Briefgrundschuld	399
Anspruch aus § 894	257, 414	Briefhypothek	238, 250
Antrag auf Eigentumsumschreibung	60	Zweiterwerb vom Nichtberechtigten	288
Anwartschaft	64	Bruchteilseigentum	533
Anwartschaftsrecht	58, 337	Buchersitzung	148
Aufhebung	64	Buchgrundschuld	399
Entstehen	60	Buchhypothek	238
Ersterwerb	58	Buchposition	84
Pfändung	69	Bürgerlich-rechtlicher Aufopferungs-	
Verpfändung	68	anspruch	619
Zweiterwerb	65	Bürgschaft	432
Auflassung	28		
Bestimmtheitsgrundsatz	32	Datumsprinzip	530
Form	48	Dauerwohnrecht	544
Widerruf	54	Dereliktion	637
Auflassungsvormerkung	150	Dienstbarkeiten	485 ff.
Aufrechenbarkeit	314	beschränkt persönliche	499
Ausfallhypothek	247	Doppelmangel	295
Ausgleich bei Eigentumsstörungen	655 ff.	Doppelstörer	629
Ausübungsbefugnis	542	Duldungspflicht	586 ff.
		aufgrund eines VA	618
Baubeschränkungen	490	aus überwiegendem öffentlichen	
Bauverbote	490	Interesse	619
Bedingung	53	kraft öffentlichen Rechts	610
Beeinträchtigung, ortsübliche	597	kraft Rechtsgeschäfts	588 f.
Beeinträchtigung, wesentliche	593	kraft zivilrechtlicher Vorschriften	590 ff.
Behinderung des Besitzes	572		
Behördliche Genehmigung	598	Eigentümergrundschuld	242, 318, 479 ff.
Berechtigung	56 f.	Eigentümerhypothek	320
Zeitpunkt	57	Eigentümerstellung, Bestreiten der	573
Bereicherungsanspruch,		Eigentumsbeeinträchtigungen	549 ff.
Sicherung durch Hypothek	245	Eigentumsübergang, kraft Gesetzes	148
Bergwerkseigentum	532	Eigentumsübergang, kraft Hoheitsakts	149

Eigentumsvermutung	82	Unrichtigkeit nach Antragstellung	133 f.
Eingriff		Zwischenverfügung	225
in das Eigentum	571	Grundbuchamt	218
in die Rechtsposition	571 ff.	Grundbuchrecht	218 ff.
von außen	666	Grundbuchberichtigung	
Einrede der Gestaltbarkeit	314	Anspruch auf Zustimmung zur	83
Einrede nach § 821	410	Grundbuchblatt	220
Eintragung	55	Grundbuchfähigkeit der GbR	117
Einwirkung, auf den Sachkörper	561	Grunddienstbarkeit	486 ff.
Einwirkung, auf die Sache	560	Grundrechte, mittelbare Drittwirkung	613
Enthftung	338 ff.	Grundschuld	
Entziehung	550	Abtretungsverbot	380
Erbbaurecht	545	Einrede der Nichtvaluierung	462
Erbschein	105, 109	einredefreier Zweiterwerb	459
Erstbegehungsgefahr	654	Einreden	406 ff.
Erwerb vom Nichtberechtigten	89 ff.	Erwerb vom Nichtberechtigten	447 ff.
Erwerbsaussicht	173	isolierte	364
		Kündigung	384
Fälligkeit	408	Revaluierung	375
Falsa demonstratio non nocet	36 ff.	Sicherungsvertrag	365 ff.
Fischereirechte	532	Zahlungen	418 ff.
Flurstück	2	Grundstück	2 f.
Folgenbeseitigungsanspruch	651	Grundstücksabschreibung	34
Folgenentschädigungsanspruch	651	Grundstücksgleiche Rechte	532
Folgenersatzanspruch	651	Gutgläubiger Erwerb	121 ff.
Forderungskreis	375	Gutgläubigkeit, Zeitpunkt	128
Fortbestehen der Störerhaftung	637		
Fortdauernde Eigentums- beeinträchtigung	580	Haftungsverband	336 ff.
		Anwartschaftsrecht	337
Gebietsprägende Grundstücke	597	der Hypothek	336
Gefährdende Maßnahmen	566	Handelsregister	123
Gegenwärtige Beeinträchtigungen	639	Handlungsstörer	621
Gemeingebrauch	618	mittelbarer	624
Genehmigung	90	Höchstbetragshypothek	358, 364
Geringstes Gebot	441, 528	Hypothek	229 ff.
Gesamteigentümergrundschuld	359	§ 878	254
Gesamthypothek	359	Anspruchsinhalt	229
Gewaltschutzgesetz	557	Aufrechnung	280
Gewerbeinheit	534	Ausfallhypothek	247
Gewillkürte Prozessstandschaft	47	dauerhafte Trennung von Forderung	300
Gleichrangvermerk	530	Doppelmangel	295
Gleichzeitige Anwesenheit	32	Einreden	262 f., 311 f.
Google Maps	614	fingierter Forderungserwerb	279
Google Street View	581	forderungsentkleidete	275
Grenzüberbau	12	Gesamthypothek	359
Grobimmissionen	568	gutgläubiger Erwerb	344
Grundbuch		Haftungsverband	335 ff.
negative Publizität	102	Höchstbetragshypothek	358, 364
rechtsändernde Eintragung	223	Mehrfachsicherung	246 f.
Unrichtigkeit	95 ff.	Sicherungshypothek	357
		Verjährung der Forderung	313

Wertpapierhypothek	357	Rechtshängigkeitsvermerk	141
Zahlung	315 ff.	Rechtslage, wirkliche	80
Zweiterwerb	270	Rechtsschein der Berechtigung	103
Ideelle Einwirkung	568	Rechtsscheinträger	80
Identitätserklärung	34, 39 f.	Regressanspruch	318
Identitätsgebot	177	Relative Verfügungsbeschränkungen	99
Immission, nicht grenzüberschreitende	568	Restbesitz	582
Imponderabilien	562	Revalutierung	433
Insichgeschäft	50	Sachkörper	561
Kenntnis	121	Scheinbestandteile	19 f.
Kettenauflassung	70 f.	Scheinerbe	105
Konsensprinzip, formelles und materielles	224	Schuldnerschutz	334
Konvaleszenz	90	Schuldübernahme	243
Kreditsicherungsrecht	150	Schuldübernahme, synchronisierte	178
Legitimationskette	293	Selbstvornahme	662
Leistungsrechte	489	Sicherungsabrede	365
Mehrfachsicherung	246, 433	Sicherungsfall	384
Mehrfachvertretung	50	Sicherungsgrundschuld, Legaldefinition	461
Messungsanerkennung	34	Sicherungshypothek	357
Mitgebrauchsrecht	543	Sicherungsvertrag	364, 365 ff.
Nachbarschaftliches Gemeinschafts- verhältnis	607	Außergeschäftsraumvertrag	394
Naturereignis	630	konkludenter Inhalt	372 ff.
Natürliche Immissionen	630 ff.	Parteien	368
Negative Einwirkungen	569	Sondereigentum	534, 667
Neuvaluierung	375, 433	Sonderrechtsfähigkeit	8, 18
Nicht grenzüberschreitende Immission	568	status quo ante	578, 639
Nichtstörer	620	Störer	620 ff.
Nießbrauch	514	Straßenbildfreiheit	579
Notleitungsrecht	604	Stundung	411
Notwegrecht	604	Subjektiv-dingliche Rechte	7
Nutzungsberechtigter	19	Sukzessivbeurkundung	51
Ortsübliche Beeinträchtigungen	597 f.	Teileigentum	532 ff.
Panoramafreiheit	579	Tilgungsbestimmung	317
Planfeststellungsbeschluss	612	Trennung, vertikale	14, 16
Positive Publizität	102	Überbau	602
Prioritätsprinzip	328, 530	Übersicherung	400
Rang	527 f.	Unterlassungsanspruch	654
Rangbestimmung	529	Unwägbare Stoffe	562
Ratenzahlungen	433	Usurpation	646
Reallast	516	Usurpationstheorie	646
		Valutierung	241
		Veränderungsnachweis	34
		Verfügung	27
		Verfügungsbeschränkung	99
		Verfügungsverbot	99
		Verkehrsgeschäft	93

Verkehrshypothek	356, 364	Wägbare Stoffe	565
Versteigerungsvermerk	344 ff.	Wegerecht	492
Vertragsübernahme	243	Wertpapierhypothek	357
Verwaltungsakt	618	Wettbewerbsbeschränkungen	510
Vollendung des Rechtserwerbs	124	Wettlauf der Sicherungsgeber	325
Vorenthaltung	550	Widerspruch	137 ff.
Vorkaufsfall	524	Widmung	618
Vorkaufsrecht	519 ff.	Wiederholungsgefahr	654
subjektiv-dingliches	523	Wohnungseigentum	532 ff.
subjektiv-persönliches	523	Wohnungsgrundbuch	538
Vormerkung		Zahlung	
Akzessorietät	168, 180	Ablösungsberechtigter	321
Anspruch auf Zustimmung des		ablösungsberechtigter Dritter	440
Voreingetragenen	164	auf die Forderung	467
auflösend bedingte Ansprüche	175	auf die Grundsuld	467
aufschiebend bedingte Ansprüche	176	Zeitbestimmung	53
Bewilligung	183	Zubehör	22 ff.
einstweilige Verfügung	183	Zuführen unwägbarer Stoffe	562 f.
Entstehen	166	Zuführen wägbarer Stoffe	565
Erlöschen	206 f.	Zustandsstörer	629 ff.
Ersterwerb nach §§ 893, 892	192 ff.	Zwangsversteigerung	335 ff.
Erwerb vom Nichtberechtigten	189 ff.	Zwangsvollstreckung	11, 335
gesicherter Anspruch	167	Unterwerfung unter die sofortige	396
Identitätsgebot	177 f.	Zweck, vorübergehender	19
künftige Ansprüche	171 ff.	Zweckänderung	21
relative Unwirksamkeit	165	Zweckerklärung	365
Übertragung	197 f.	enge	374
Wiederaufladung	182	weite	375
Wiederverwendung	182	Zweckvereinbarung	386
Wirkung	152 f.	Zwischenverfügung	225
Vorteilsregel	493		
Vorweggenommene Erbfolge	94		