



Klausurfälle von Alpmann Schmidt –
Die typischen Klausurprobleme im
Gutachtenstil gelöst

Die TOP 40 Klausurfälle Sachenrecht 2 7. Auflage 2026

Prüfungsaufgaben erfordern fast ausschließlich die Lösung konkreter Fälle. Die **Klausurfälle Sachenrecht 2** enthalten **gutachterliche Musterlösungen** der typischen Standardprobleme aus dem Immobiliarsachenrecht. Dazu zählen die wichtigsten „Klausurklassiker“, die immer wieder Gegenstand von Semesterabschluss- und Übungsklausuren sind und sich häufig als bekannter Baustein in Examensklausuren wiederfinden.

Die Klausurfälle richten sich daher in erster Linie an **Studierende im Grund- und Hauptstudium**, bieten sich aber auch zur gezielten Wiederholung vor den Examina an.

Klausurrelevante Problembereiche anhand von Klausurfällen u.a.:

- Das Grundstück und seine Bestandteile
- Der Erwerb des Grundstückseigentums vom Berechtigten und vom Nichtberechtigten
- Das Wohnungseigentum
- Der Grundbuchberichtigungsanspruch (§ 894 BGB)
- Die Vormerkung
- Das Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers
- Der Eigentumserwerb und -übergang kraft Gesetzes
- Die Hypothek
- Die Grundschuld (insbes. die Sicherungsgrundschuld)
- Nießbrauch
- Grunddienstbarkeiten
- Das dingliche Vorkaufsrecht
- Das nachbarrechtliche Gemeinschaftsverhältnis
- Der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 S. 2 BGB (analog)

ISBN: 978-3-86752-980-8



9 783867 529808

€12,90



Alpmann Schmidt

TOP 40 Klausurfälle Sachenrecht 2

2026

K



Klausurfälle

Strauch

Die TOP 40 Klausurfälle Sachenrecht 2

Grundstücksrecht

7. Auflage 2026

Alpmann Schmidt



W Wissen kompakt

Passend zur Reihe K-Klausurfälle!



- Alles, was man für die Klausuren braucht – verständlich dargestellt und durch Beispiele, Übersichten und Aufbauschemata ergänzt.
- Optimale Ergänzung zur Reihe K-Klausurfälle – erst Wissen erwerben, dann auf Fälle anwenden!

Leseproben und Bestellungen:
shop.alpmann-schmidt.de



Erfolgreich in den Klausuren mit Alpmann Schmidt



W-Wissen kompakt

Das abstrakte Wissen für die Semesterabschlussklausuren – mit zahlreichen Beispielen, Übersichten & Aufbauschemata
Preis: 12,90 €



K-Klausurfälle

Die wichtigsten Fälle zur Vorbereitung auf die Semesterabschlussklausuren – zum Lösen & Lernen, mit Hinweisen zur Klausurtechnik und -taktik
Preis: 12,90 €



A-Aufbauschemata

Die Aufbau- und Prüfungsschemata zu allen relevanten Rechtsnormen des Rechtsgebiets – mit zahlreichen Querverweisen & Problemhinweisen
Preis: 18,90 €



D-Definitionen

Die Definitionen aller relevanten Rechtsbegriffe & Tatbestandsmerkmale aus einem Rechtsgebiet als praktische Hilfe zum Lernen & Nachschlagen
Preis: 14,90 €

E1 Dein Repetitorium für das 1. Examen



Examensvorbereitung ist Vertrauenssache

– uns vertraut man seit 1956

überzeugt Euch selbst

Wir heißen Euch
als Probehörer willkommen!



Weitere Informationen unter
www.alpmann-schmidt.de
oder in unseren Kursen vor Ort!



Folge uns



www.alpmann-schmidt.de

Die TOP 40 Klausurfälle

Sachenrecht 2

Grundstücksrecht

2026

Der Autor

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Oliver Strauch

ist seit 2004 für Alpmann Schmidt als Autor und Repetitor tätig.

Er unterrichtet im E1-Examenskurs von Alpmann Schmidt im Schulungszentrum Münster u.a. das Gesellschaftsrecht.

Seine zugehörigen Kursunterlagen werden bundesweit in den Kursen von Alpmann Schmidt verwendet. So hat er bereits Generationen von Studierenden den Weg durch die sog. Nebengebiete des Zivilrechts geebnet.

Als Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht vertritt er gewerbliche und private Bauherren, Handwerksbetriebe, Architekten und Bauträger.



Strauch, Oliver

Die TOP 40 Klausurfälle

Sachenrecht 2

Grundstücksrecht

7. Auflage 2026

ISBN: 978-3-86752-980-8

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.

Unterstütze uns bei der Weiterentwicklung unserer Produkte.
Wir freuen uns über Anregungen, Wünsche, Lob oder Kritik an:
feedback@alpmann-schmidt.de

Folge uns auf unseren Social-Media-Kanälen!

Tipps, Neuigkeiten und viele weitere Informationen rund um
Deine Prüfungs- und Examensvorbereitung erwarten Dich!



Benutzerhinweise

Die Reihe „Klausurfälle“ 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 juristische Prüfungsaufgaben regelmäßig das Lösen von konkreten Fällen. Hier musst Du dann beweisen, dass Du das Erlernte auf den konkreten Fall anwenden kannst und die spezifischen Probleme des Falles entdeckt hast. Außerdem musst Du zeigen, dass Du die richtige Mischung zwischen Gutachten- und Urteilsstil beherrschst und an den Problemstellen überzeugend argumentieren kannst. Diese Fähigkeiten vermittelt unser „Ratgeber **Methodik der Fallbearbeitung** – Wie schreibe ich eine Klausur?“.



Nutze die jahrzehntelange Erfahrung unseres Repetitoriums. Seit mehr als 60 Jahren wenden wir konsequent die **Fallmethode** an. Denn ein **prüfungsworientiertes Lernen** muss „hart am Fall“ ansetzen. 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 „Klausurfälle“ 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.

Wir vermitteln in der Reihe „Klausurfälle“ die Wissensanwendung. Sie **ersetzt nicht die Erarbeitung der gesamten Rechtsmaterie** und ihrer Struktur. Übergreifende Aufbauschemata findest Du in unseren „Aufbauschemata“. Ferner empfehlen wir Dir unser „Wissen kompakt“ für den erfolgreichen Start ins jeweilige Rechtsgebiet: verständlich dargestellt und durch zahlreiche **Beispiele, Übersichten und Prüfungsschemata** anschaulich vermittelt.



Leseproben und Bestellungen:
shop.alpmann-schmidt.de



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, examensverdächtige Fälle **klausurmäßig** gelöst erscheinen.

Viel Erfolg!

INHALTSVERZEICHNIS

1. Teil: Das Grundstück und seine Bestandteile	1
Fall 1: Grundstückseigentum nebst Zubehör	1
Fall 2: Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks (Pavillonfall)	3
Fall 3: Die Übereignung eines Grundstücks durch den -verfügungs- befugten Eigentümer (Grundfall)	6
Fall 4: Die Übereignung eines Grundstücks durch den verfügungs- befugten Eigentümer (Stellvertretung)	8
Fall 5: Die Übereignung eines Grundstücks durch den verfügungs- 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 verfügungs- befugten Nichteigentümer kraft Ermächtigung	22
Fall 9: Die Übereignung eines Grundstücks durch den verfügungs- befugten Nichteigentümer kraft Gesetzes (Testaments- vollstrecker)	25
Fall 10: Nachträgliche Beschränkung der Verfügungsbefugnis	27
Fall 11: Nachträgliche Entziehung der Verfügungsbefugnis	30
2. Teil: Der Erwerb des Grundeigentums vom Nichtberechtigten	33
Fall 12: Die Übereignung eines Grundstücks durch den Nichtberechtigten (Grundfall)	33
Fall 13: Kein Rechtsgeschäft bei vorweggenommener Erbfolge	37
Fall 14: Kein Verkehrsgeschäft bei rechtlicher oder wirtschaftlicher Personenidentität (Ein-Mann-GmbH-Fall)	39
Fall 15: Kenntnisloser Erwerb einer Eigentumswohnung	42
Fall 16: Der öffentliche Glaube des Grundbuchs bei Verfügungs- beschränkungen nach § 892 Abs. 1 S. 2	45
Fall 17: Die Eintragung eines Widerspruchs gegen die Richtigkeit des Grundbuchs	49
3. Teil: Die Vormerkung	53
Fall 18: Die Auflassungsvormerkung (Ersterwerb)	53
Fall 19: Die Auflassungsvormerkung (Zweiterwerb)	58
Fall 20: Die Auflassungsvormerkung (Kenntnisloser Zweiterwerb)	62
4. Teil: Das Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers	65
Fall 21: Das Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers	65
5. Teil: Der Übergang des Grundeigentums kraft Gesetzes oder Hoheitsaktes	70
Fall 22: Der Übergang des Grundeigentums kraft Gesetzes	70
Fall 23: Der Übergang des Grundeigentums kraft Hoheitsaktes	75

6. Teil: Beschränkt dingliche Rechte am Grundeigentum	78
1. Abschnitt: Die Hypothek	78
Fall 24: Ersterwerb einer Buchhypothek vom Berechtigten	78
Fall 25: Zweiterwerb einer Briefhypothek vom Berechtigten	80
Fall 26: Ersterwerb einer Hypothek vom Nichtberechtigten	84
Fall 27: Zweiterwerb einer Hypothek vom Nichtberechtigten	88
Fall 28: Schuldnerbestimmte Einrede des Eigentümers gegen die hypothekarische Inanspruchnahme aus § 1137	92
2. Abschnitt: Die Grundschuld	95
Fall 29: Ersterwerb einer Briefgrundschuld vom Berechtigten	95
Fall 30: Zweiterwerb einer Buchgrundschuld vom Berechtigten	97
Fall 31: Die Grenzen der Beschränkung des Anspruchs auf Rückgewähr der Grundschuld	100
Fall 32: Der Erwerb einer Sicherungsgrundschuld	106
Fall 33: Der Haftungsverband von Grundschulden	110
3. Abschnitt: Dienstbarkeiten	116
Fall 34: Abgrenzung von Nießbrauch, beschränkt persönlicher Dienstbarkeit und Grunddienstbarkeit	116
4. Abschnitt: Das dingliche Vorkaufsrecht	119
Fall 35: Das dingliche Vorkaufsrecht (Grundfall)	119
7. Teil: Das Nachbarrecht	122
Fall 36: Nachbarrechtliche Beseitigungs- und Ersatzansprüche (Wurzelfall)	122
Fall 37: Rückschnitt im Wege des Selbsthilferechts auch bei Gefahr für den Pflanzenbestand	128
Fall 38: Kein Schmerzensgeld im Nachbarrecht	130
Fall 39: Duldungspflichten des Grundstückseigentümers aufgrund eines nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses	134
Fall 40: Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 S. 2 analog	137
Stichwortverzeichnis	145

1. Teil: Das Grundstück und seine Bestandteile

Fall 1: Grundstückseigentum nebst Zubehör

Winzer W verkaufte Ende 2024 in notariell beglaubigter Form sein Weingut an den Sommelier S. Als man sich kurze Zeit später zum Zwecke der Eigentumsübertragung erneut beim Notar traf, vereinbarten W und S, dass etwaig erforderliche Grundbucheintragungen „schnellstmöglich“ erfolgen sollen. Zugleich wurde für die Übergabe des Grundstücks der 03.04.2025 als fixer Termin vorgesehen.

Kurz nach der Eintragung besucht S in freudiger Erwartung im März 2025 das Weingut und sieht eher zufällig, wie W auf dem Weingut verwendete Traubenpressen abtransportiert. S ist schockiert. Schließlich benötigt er diese Pressen dringend für die Weinherstellung und ist daher der Ansicht, dass die Traubenpressen ja wohl „zum Grundstück“ und damit ihm gehören.

Ist S Eigentümer des Grundstücks und der Traubenpressen geworden?

S könnte das Eigentum an dem Grundstück und an den Traubenpressen von W gemäß §§ 873 Abs. 1, 925¹ erworben haben.

I. Dingliche Einigung

Dazu müssten sich W und S gemäß § 873 Abs. 1 über den Eigentumsübergang am Grundstück **geeinigt** haben.

Die dingliche Einigung (= **Auflassung**) muss gemäß § 925 bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einer zuständigen Stelle erklärt werden, d.h. es muss bei der Einigung die Form des § 925 gewahrt werden.

W und S haben sich vor einem Notar, der gemäß § 925 Abs. 1 S. 2 zur Entgegennahme der Auflassung zuständig ist, über den Eigentumsübergang geeinigt. Mithin hat W das Grundstück an S aufgelassen.

Folglich haben sich W und S gemäß § 873 Abs. 1 über den Eigentumsübergang an dem Grundstück geeinigt.

II. Eintragung im Grundbuch

Ferner müsste die Änderung der Eigentumsverhältnisse gemäß § 873 Abs. 1 in das Grundbuch **eingetragen** worden sein.

Indem S als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen worden ist, ist dies der Fall.

III. Einig sein im Zeitpunkt der Eintragung

Des Weiteren müssten sich W und S **im Zeitpunkt des Vollrechtserwerbes**, also gemäß § 873 Abs. 1 grundsätzlich im Zeitpunkt der Eintragung, noch über den Eigentumsübergang **einig gewesen sein**.

Im Zeitpunkt der Eintragung der Eigentümerstellung des S in das Grundbuch waren sich beide über den Eigentumsübergang von W auf S einig.

IV. Berechtigung des W zur Eigentumsübertragung

Ferner müsste W zum Zeitpunkt der Eintragung zur Eigentumsübertragung **berechtigt** gewesen sein.

Zur Eigentumsübertragung ist nur der verfügungsbefugte Eigentümer oder

Die dingliche Einigung über den Eigentumsübergang i.S.d. § 873 Abs. 1 bezeichnet man gemäß § 925 als **Auflassung**.

Die **Eintragung** ist ein Staatsakt (Publizitätsprinzip). Sie richtet sich nach GBO, GBV und ergänzt dem Landesrecht.

¹ §§ ohne Gesetzesangabe sind solche des BGB.

Merke: Es kommt für die Merkmale „**Einig sein**“ und „**Berechtigung**“ grundsätzlich auf den Zeitpunkt des Vollrechtserwerbes, also auf den Zeitpunkt der Eintragung an.

Ausnahmen hiervon sind in den §§ 873 Abs. 2, 878, 892 Abs. 2 geregelt.

Inventar i.S.d. § 98 dient stets dem Zwecke der Hauptsache. Insofern soll § 98 die Anwendung des § 97 erleichtern.

der Verfügungsbefugte Nichteigentümer, der vom wahren Rechtsinhaber zur Verfügung gemäß § 185 Abs. 1 ermächtigt oder aber gesetzlich Verfügungsbefugt ist (vgl. dazu Fall 9), berechtigt.²

Als Verfügungsbefugter Eigentümer ist W zur Eigentumsübertragung an dem Grundstück berechtigt gewesen.

Folglich hat S das Eigentum an dem Grundstück von W gemäß §§ 873 Abs. 1, 925 erworben.

V. Wesentliche Bestandteile des Grundstücks

Fraglich ist jedoch, ob S damit zugleich nach den §§ 873 Abs. 1, 925 auch das Eigentum an den Traubenpressen erlangt hat.

Das wäre gemäß §§ 93, 94 dann der Fall, wenn die Traubenpressen zu den wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks zählen. Dann wären die Traubenpressen (für sich genommen) nicht „sonderrechtsfähig“, sodass sie – hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse – zum Grundstück gehören.

Die Traubenpressen sind jedoch weder i.S.d. §§ 93, 94 Abs. 1 in irgendeiner Weise mit dem Grundstück fest verbunden noch wurden sie zur Herstellung des Gebäudes (§ 94 Abs. 2) eingefügt (vgl. dazu Fall 2).

Demnach sind die Traubenpressen keine wesentlichen Bestandteile des Grundstücks, sodass S nicht auf Grundlage der §§ 93, 94 das Eigentum an den Traubenpressen erlangt hat.

VI. Zubehör des Grundstücks

S könnte das Eigentum an den Traubenpressen jedoch nach **§ 926 Abs. 1 S. 1** erworben haben.

Das ist der Fall, wenn es sich bei den Traubenpressen um **Zubehör i.S.d. § 97** handelt und wenn Veräußerer W und Erwerber S darüber einig sind, dass sich die Veräußerung auch auf das Zubehör erstrecken soll. Das bedeutet, dass es für den Erwerb von Zubehörstücken zwar einer Einigung i.S.d. § 929 S. 1 bedarf, aber eine Übergabe bzw. eine Vereinbarung von Übergabesurrogaten entbehrlich ist. Nach § 926 Abs. 1 S. 2 ist ein entsprechender Wille zur Eigentumsübertragung im Zweifel anzunehmen.

Die Traubenpressen könnten demgemäß nach § 97 i.V.m. § 98 Nr. 2 Zubehörstücke des Grundstücks sein.

Sie sind bewegliche Sachen, die direkt auf dem Grundstück zur Weinherstellung benutzt werden. Sie ermöglichen und fördern bei zweckentsprechender Verwendung somit den Zweck der Hauptsache und stellen gemäß § 98 Nr. 2 landwirtschaftliches Inventar dar. Dies ist stets dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt und damit gemäß § 97 Zubehör.

Mangels einer die Vermutung des § 926 Abs. 1 S. 2 außer Kraft setzenden Vereinbarung hat S neben dem Eigentum am Grundstück auch das Eigentum an den Traubenpressen gemäß §§ 873 Abs. 1, 925, 926 Abs. 1 S. 1 erworben.

VII. Ergebnis

S ist somit sowohl Eigentümer des Grundstücks als auch der Traubenpressen geworden.

² BGH NJW 2004, 365; Grüneberg/Herrler § 873 Rn. 11; Habersack Ex-Rep Sachenrecht Rn. 140, 143.

Fall 15: Kenntnisloser Erwerb einer Eigentumswohnung

Nachdem die Eheleute M und F ihr drittes Kind bekommen haben, benötigen sie mehr Wohnraum für die Familie. Als sie in der Zeitung auf eine zu ihren Bedürfnissen passende Eigentumswohnung stoßen, nehmen sie umgehend Kontakt mit dem Verkäufer E auf, der auch als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Von ihm erfahren sie, dass er die Wohnung vor langer Zeit von seinem Opa O geerbt und nun keine Verwendung mehr für sie hat. Kurz nach der formgerechten Auflassung und der Eintragung von M und F als je hälftige Miteigentümer der Eigentumswohnung wird das Testament des O gefunden. Im Testament hatte O jedoch nicht den E, sondern den X wirksam als Alleinerben eingesetzt.

Als X von seiner Erbschaft und den Geschäften des E erfährt, verlangt er von M und F, die mit ihrer Familie gerade eingezogen sind, die sofortige Räumung der Wohnung.

Zu Recht?

Wohnungseigentum richtet sich nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) und wird im Wesentlichen wie Grundstückseigentum behandelt.

X könnte gegenüber M und F einen Anspruch auf Herausgabe (= Räumung) der Wohnung aus §§ 985, (986) haben.

Um die Räumung der Wohnung von M und F verlangen zu können, müsste X gemäß § 985 zunächst **Eigentümer** der Wohnung sein.

I. Ursprüngliche Eigentumslage

Ursprünglich war O Eigentümer der Wohnung.

II. Gesetzlicher Eigentumserwerb des X als Erbe, §§§ 1922, 1937

Mit dem Tode des O ist X als testamentarischer Alleinerbe im Wege gewillkürter Erbfolge nach §§ 1922, 1937 Eigentümer der Wohnung geworden (Grundsatz der Universalsukzession).

III. Eigentumsverlust des X

Fraglich ist indes, ob X sein Eigentum an der Eigentumswohnung durch die – vor der Auffindung des Testaments – erfolgte Übereignung von E an M und F verloren hat.

1. Auflassung und Eintragung

E, M und F haben sich i.S.v. §§ 873 Abs. 1, 925 über den Eigentumsübergang an der Wohnung geeinigt und diese mithin wirksam **aufgelassen**. Des Weiteren sind M und F, wie von § **873 Abs. 1** vorausgesetzt, auch als neue Eigentümer im Grundbuch **eingetragen** worden.

Ferner waren sich E, M und F im Zeitpunkt des Vollrechtserwerbes, also gemäß § 873 Abs. 1 grundsätzlich im Zeitpunkt der Eintragung im Grundbuch, auch immer **noch** einig darüber, dass das Eigentum an der Wohnung von E auf M und F übergehen soll.

2. Fehlende Berechtigung des E

Zudem müsste E auch zur Eigentumsübertragung an M und F **berechtigt** gewesen sein.

Während sich die originäre Einräumung und auch die Aufhebung von Wohnungseigentum nach §§ 4 Abs. 1, 2 WEG, 873 Abs. 1, 925 BGB richtet, wird bestehendes Wohnungseigentum nur nach §§ 873 Abs. 1, 925 als „Recht an einem Grundstück“ übertragen.

thek übergehen. Also ist unter „Übertragung der Hypothek“ die Abtretung der hypothekarisch gesicherten Forderung zu verstehen.¹¹¹

Demnach haben sich G und H über die Abtretung des zu sichernden Darlehensrückzahlungsanspruchs des G gegen S aus § 488 Abs. 1 S. 2 gemäß § 398 geeinigt.

2. Unwirksamkeit bei Schriftformverstoß

Ferner müsste diese Einigung auch **wirksam** sein.

Die Abtretung der zu sichernden Forderung ist gemäß § 125 S. 1 i.V.m. §§ 1154 Abs. 1 S. 1, 1117 formunwirksam, wenn die Abtretungserklärung nicht in schriftlicher Form erteilt wird und/oder der Hypothekenbrief nicht übergeben wird.

Vorliegend „überträgt“ G an H die Hypothek schriftlich, erklärt also nach oben dargelegter Auslegung die Abtretung des Darlehensrückzahlungsanspruchs in schriftlicher Form. Zudem übergibt G dem H den Hypothekenbrief gemäß §§ 1117 Abs. 1 S. 1, 929 S. 1.

Somit ist die Abtretung nicht gemäß § 125 S. 1 i.V.m. §§ 1154 Abs. 1 S. 1, 1117 formunwirksam und mangels anderweitiger Nichtigkeitsgründe damit auch insgesamt wirksam.

II. Berechtigung hinsichtlich der gesicherten Forderung

Des Weiteren müsste G **zur Abtretung der gesicherten Forderung** im Zeitpunkt der Abtretung **berechtigt** sein.

Zur Abtretung einer hypothekarisch gesicherten Forderung zum Zwecke des Übergangs der Hypothek ist der verfügungsbefugte Forderungsinhaber bzw. der vom Forderungsinhaber gemäß § 185 Abs. 1 Ermächtigte oder kraft Gesetzes verfügungsbefugte Nichtforderungsinhaber, der zugleich auch Hypothekengläubiger ist, berechtigt.¹¹²

1. Berechtigung hinsichtlich der Forderung

Zunächst müsste G also im Zeitpunkt der Abtretung **verfügungsbefugter Forderungsinhaber oder verfügungsbefugter Nichtforderungsinhaber** gewesen sein (§ 398).

Indem G mit S einen wirksamen Darlehensvertrag i.S.d. § 488 geschlossen und das Darlehen dann auch tatsächlich an S ausgezahlt (= valuiert) hat, hat G gegenüber S einen Darlehensrückzahlungsanspruch nach § 488 Abs. 1 S. 2 begründet. Der Anspruch von G gegenüber S aus § 488 Abs. 1 S. 2 ist also entstanden und damit ist G auch verfügungsbefugter Forderungsinhaber im Zeitpunkt der Abtretung gewesen.

2. Hypothekengläubigerschaft

Ferner müsste G zugleich auch **Hypothekengläubiger im Zeitpunkt der Abtretung** gewesen sein.

Hier könnte G von S die Hypothek gemäß **§§ 873 Abs. 1, 1113, 1115 ff. im Wege des Ersterwerbs** erlangt haben.

Merke:

Eine hypothekarisch gesicherte Forderung muss in der Form des § 1154 Abs. 1 abgetreten werden.

Beachte:

Hier muss die **Inzidentprüfung** der gesicherten Forderung erfolgen („**Anspruch entstanden**“)!

Beachte:

Wegen der Zusammengehörigkeit von Forderung und Hypothek ist auch die Hypothekengläubigerschaft zu prüfen, da ja eine **hypothekarisch gesicherte Forderung** abgetreten wird.

¹¹¹ Grüneberg/Herrler § 1153 Rn. 2.

¹¹² Vgl. Grüneberg/Grüneberg § 401 Rn. 1, 3; Baur/Stürner Sachenrecht § 38, Rn. 1; Habersack Ex-Rep Sachenrecht Rn. 382; Servatius JA 2006, 692, 694.

a) Einigung und Vollzug

Eine entsprechende Einigung (§ 873 Abs. 1) mit dem Inhalt des § 1113 liegt zwischen S und G vor.

Die Hypothek wurde auch gemäß § 873 Abs. 1 eingetragen.

Darüber hinaus wurde dem G i.S.d. § 1117 Abs. 2 der Hypothekenbrief vom Grundbuchamt ausgehändigt.

b) Bestehen der gesicherten Forderung

Als akzessorisches Sicherungsmittel konnte die Hypothek außerdem erst dann entstehen, wenn auch die zu sichernde Forderung entstanden ist. Der Anspruch aus § 488 Abs. 1 S. 2 entsteht erst mit Auszahlung der Darlehensvaluta. Demnach kann auch die Hypothek bei G erst im Zeitpunkt der Auszahlung entstanden sein.

Hier wurde das Darlehen unmittelbar nach der Erteilung des Hypothekenbriefes valutiert, sodass in diesem Zeitpunkt der Rückzahlungsanspruch aus § 488 Abs. 1 S. 2 entstand. Bei der Abtretung der Forderung war somit auch die Forderung bereits entstanden.

c) Berechtigung zur Belastung

S war als verfügungsbefugter Eigentümer auch zur Bestellung der Hypothek **berechtigt**.

G hat von S somit die Hypothek erworben. Die Hypothekengläubigerschaft hat er auch bis zur Abtretung nicht wieder verloren, sodass G demnach Hypothekengläubiger im Zeitpunkt der Abtretung gewesen ist.

Mithin ist G als Gläubiger des Rückzahlungsanspruchs und Hypothekengläubiger zur Abtretung der gesicherten Forderung (im Zeitpunkt der Abtretung) berechtigt.

H hat von G also durch die Abtretung des gesicherten Darlehensrückzahlungsanspruchs gemäß §§ 1153 Abs. 1, 1154, 398 die Hypothek am Grundstück des S von G im Wege des Zweiterwerbs wirksam erworben.

III. Zwischenergebnis

Mithin ist der Anspruch des H gegenüber S auf Duldung der Zwangsvollstreckung aus § 1147 entstanden.

B. Anspruch nicht untergegangen (= „Hypothek nicht untergegangen“)

Ferner dürfte der Anspruch des H gegenüber S auf Duldung der Zwangsvollstreckung aus § 1147 nicht untergegangen sein. Das ist nach § 1163 Abs. 1 S. 2 dann der Fall, wenn die zu sichernde Forderung erloschen ist und die Hypothek daher auf den Eigentümer übergegangen ist.

Hier könnte die Darlehensforderung gemäß § 362 Abs. 1 durch Erfüllung erloschen sein. Das setzt voraus, dass der Schuldner die Leistung an den richtigen Gläubiger bewirkt hat. Gläubiger war im Zeitpunkt der Zahlung H als Zessionar der Forderung (s.o.). An diesen hat S die Leistung jedoch nicht bewirkt.

Nach § 407 Abs. 1 Var. 1 hat die Zahlung gleichwohl auch gegenüber H Erfüllungswirkung, wenn S von der Abtretung keine Kenntnis hatte. Das ist hier der Fall; zum Zeitpunkt der Rückzahlung der 40.000 € an G wusste S

Beachte:

Hier muss wieder die **Inzidentprüfung** der gesicherten Forderung erfolgen („**Anspruch untergegangen**“)!

Geht die Hypothek auf den Eigentümer über, wandelt sie sich nach § 1177 Abs. 1 S. 1 automatisch in eine Eigentümergrundschuld um. Dem bisherigen Inhaber der Hypothek steht daher kein Anspruch aus § 1147 mehr zu. Dieser erlischt durch den Vorgang also.

Mithin hat B die Grundschuld **im Wege des Zweiterwerbs** durch Abtretung von V nach §§ 1192 Abs. 1, 1154 ff., 873 Abs. 1 Var. 3 wirksam erworben, sodass der Anspruch auf Duldung der Zwangsvollstreckung von B gegenüber F entstanden ist.

B. Anspruch nicht untergegangen (= „Grundschuld nicht untergegangen“)

Mangels Eingreifens von rechtsvernichtenden Einwendungen, die sich gegen die Inanspruchnahme aus der Grundschuld richten, ist der Anspruch auf Duldung der Zwangsvollstreckung von B gegenüber F aus §§ 1192 Abs. 1, 1147 auch nicht untergegangen.

Bei Tilgung der Grundschuld geht diese auf den Eigentümer über (**Eigentümergrundschuld**) und der Anspruch erlischt.

C. Anspruch durchsetzbar (= „Grundschuld durchsetzbar“)

Schließlich liegen auch keine rechtshemmenden Einwendungen vor, die sich gegen die Inanspruchnahme aus der Grundschuld richten, sodass der Anspruch auf Duldung der Zwangsvollstreckung von B gegenüber F aus §§ 1192 Abs. 1, 1147 auch nicht in seiner Durchsetzbarkeit gehemmt ist.

D. Ergebnis

Somit hat B gegenüber der F einen Anspruch auf Duldung der Zwangsvollstreckung aus §§ 1192 Abs. 1, 1147.

Anmerkung:

*Da die Grundschuld hier zur Absicherung der Darlehensforderung aus § 488 Abs. 1 S. 2 bestellt worden ist, liegt eine **Sicherungsgrundschuld nach § 1192 Abs. 1a** vor.*

*Da § 1153 für die Grundschuld nicht gilt, wird die Forderung bei einer Sicherungsgrundschuld getrennt von der Grundschuld abgetreten. Zwar können Forderung und Grundschuld gemeinsam abgetreten werden, aber die Abtretung der **Forderung richtet sich nach §§ 398 ff.** und die Abtretung der **Grundschuld nach §§ 1192, 1154 ff.**¹²² Die §§ 1192, 1154 ff. sind für die Übertragung einer Grundschuld nämlich spezieller als der subsidiäre § 413, der ansonsten die Abtretung regeln würde.¹²³ Daher kann z.B. die Forderung formlos nach § 398 abgetreten werden (anders bei der Hypothek!), während die Abtretung der Grundschuld nach § 1192 Abs. 1 der Form des § 1154 bedarf.*

Der Übertragung einer Sicherungsgrundschuld als Verfügungsgeschäft i.S.d. § 1192 Abs. 1a liegt ein schuldrechtlicher Sicherungsvertrag als Verpflichtungsgeschäft (nach § 311) zugrunde. Diese Geschäfte sind aufgrund des Abstraktionsprinzips in ihrem Bestand voneinander unabhängig, gleichwohl beeinflussen sie sich (vgl. dazu Fall 32).

¹²² Grüneberg/Herrler § 1191 Rn. 8, 22; Baur/Stürner Sachenrecht § 45 Rn. 56; Habersack Ex-Rep Sachenrecht, Rn. 404.

¹²³ Grüneberg/Grüneberg § 413 Rn. 2.

STICHWORTVERZEICHNIS

Die Zahlen verweisen auf die Seiten.

Akzessorietät	60, 93	Ersatzanspruch, nachbarrechtlicher	122
Anspruch, sicherungsfähiger	54	Ersterwerb	6
Anwartschaftsrecht	24, 65	kenntnislos	34
Auflassung	1, 8, 27	Erwerb	
Auflassungserklärung	8	eines Grundstücks vom Berechtigten	6
Auflassungsvormerkung	53, 58, 59, 62	eines Grundstücks vom Nichtberechtigten	33
Ausgleichsanspruch, nachbarrechtlicher	127, 131	kenntnisloser	61
Aussonderungsrecht	15	kraft staatlichen (öffentlich-rechtlichen)	
		Hoheitsaktes	75
Berechtigung	26, 31, 34	Erwerber	
zur Eigentumsübertragung	14, 15, 27	Kenntnislosigkeit	40, 44, 86
Beseitigungsanspruch, nachbarrechtlicher	122	falsa demonstratio non nocet	18, 19
Beseitigungspflicht	124, 126	Forderungsinhaberschaft	90
Besitzer	7	Formerfordernis	9, 10, 18
des Grundstücks	7, 29, 72, 132	Gemeinschaftsverhältnis, nachbarliches	134, 135
Besitzstörung	125, 133	Grundbuchlage	
Bestandteile, wesentliche	4	formelle	12, 14, 33, 36, 39, 41, 45
Beweisfunktion	20	Legitimation des Verfügenden	35, 46, 63, 85
Bindungswirkung	27, 28, 79, 96	materielle	14, 36, 39
Briefübergabe	84, 86, 91, 96	Grunddienstbarkeit	116, 117
Briefübergabesurrogate	84, 96	Grundeigentums	
Buchersitzung	71	kraft Übergang kraft Hoheitsaktes	75
Dienstbarkeit, beschränkt persönliche	116, 117	Übergang kraft Gesetzes	70
Doppelmangel	91	Grundpfandrecht	78
Duldungspflicht	117, 131, 135	Grundschild	78, 83, 96
Eigenmacht, verbotene	73, 125	Ersterwerb	98
Eigentümer, verfügungsbefugter	16	kenntnisloser einredefreier Erwerb	109
Eigentümergrundschild	82, 95, 107	Zweiterwerb	97
Ein-Mann-GmbH	39	Grundstücksbeeinträchtigung	134
Einrede	92	Handlungsstörer	116, 124
der Nichtgeltendmachung der		Hilfsanspruch	57
Grundschild	108	Hypothek	78
der Verjährung	118	Hypothekengläubigerschaft	82
des nicht erfüllten Vertrages	20, 121	Inventar	2, 112
eigentümerbezogene	93, 107	Kein Recht zum Besitz	29, 38
schuldnerbestimmte	93	Konsensprinzip	
Eintragungsantrag	29, 51, 86	formelles	52
Enthftung	113	materielles	52
Entschädigungsanspruch, verschuldens-		Kontrollfunktion	20
unabhängiger	132		
Erbschaftsbesitzer	71		
Erbscheinserven	35		

Leistungskondition	74	Unmöglichkeit.....	54, 59, 62
Mangel		Unterlassungsanspruch	
im dinglichen Recht	91	quasi-negatorischer	133
in der Forderung	90, 91	vorbeugender	136
Mitlaufgebot.....	80	Unwirksamkeit, relative	54, 59, 121
Nichtberechtigter	34	Usurpation	123
Nichteigentümer, verfügbungsbefugter	24, 26	Verfügung	23
Nießbrauch.....	25, 26, 116	vormerkungswidrige	56
Nießbrauchsrecht	117	Verfügbungsbefugnis	16, 28, 31, 85, 121
Notar	1, 10	Verfügbungsbeschränkung.....	17, 28, 29, 30, 47
Pavillon	4	relative	47
Publizitätsprinzip	1	Verfügbungsentziehungen.....	30
Recht zum Besitz	7	Verfügbungsermächtigung	23, 24
Rechtsgeschäft i.S.e. Verkehrs-		Verfügbungsgeschäft.....	59, 80, 97
geschäftes.....	34, 37, 40	Vergleich	92
Rechtsschein des Grundbuchs	35	Verkehrsgeschäft.....	39, 40
Risikobegrenzungs-gesetz	109	Verkehrssicherungspflicht	126
Rückauflassung	53	Verpflichtungsgeschäft.....	18, 80, 99
Scheinbestandteile	5	Vertrag, dinglicher	8
Schmerzensgeld	130, 132	Videoaufnahmen.....	134
Schutzgesetz.....	126	Vorkaufsrecht, dingliches.....	119
Sicherungsgrundschuld	96, 99, 106	Vormerkung	53, 54, 58, 62
Sicherungsrecht, streng akzessorisches	78	Warnfunktion	19
Sicherungsvertrag	96, 99, 105, 108	Widerspruch.....	35, 44, 50
Sicherungszweck, Wegfall	101	Wiederholungsgefahr	136
Staatsakt (Publizitätsprinzip)	1	Wurzeln.....	122
Stellvertretung	8	Zubehör	2, 112
Störer	116, 124, 135, 141	Zuschlagsbeschluss.....	77
Testamentsvollstrecker	26	Zustandsstörer	124
Testamentsvollstreckung	31	Zwangsversteigerung	75, 100, 111
Überwachungsdruck	134	Zwangsvollstreckung	
		Duldung.....	78, 80
		in ein Grundstück.....	75
		Zweiterwerb.....	58
		kenntnisloser	62, 63