



Inhaltsverzeichnis

Seite

§ 1. Die wirtschaftliche und rechtliche Bedeutung des Grundeigentums

I. Die wirtschaftliche Bedeutung	1
1. Grundeigentum ist ein wesentliches Element der Vermögensbildung	1
2. Die Bedeutung des Grundeigentums für den Realkredit	2
3. Das Grundeigentum steht im Schnittpunkt privater und öffentlicher Interessen	3
II. Verfügungsfreiheit und Sozialpflichtigkeit	3
1. Das Eigentum als Freiheitsraum	4
2. Die Sozialpflichtigkeit des Grundeigentums	4
3. Das Prinzip der Verhältnismäßigkeit	5

§ 2. Die Rechtsgrundlagen und Strukturprinzipien

I. Das materielle Grundstücksrecht	7
II. Das formelle Grundstücksrecht	8
III. Rechte an Grundstücken sind Herrschaftsrechte mit subjektiven Wirkungen	8
IV. Abschlussfreiheit und Typisierung	9
1. Die beschränkte Zahl der dinglichen Rechte	10
2. Der inhaltliche Typenzwang	10
V. Die Erkennbarkeit der Sachenrechte	11
VI. Einschränkungen der Erkennbarkeit im Grundstücksrecht	11

§ 3. Das Grundstück

I. Begriff des Grundstücks	13
1. Allgemeiner Sprachgebrauch	13
2. Grundstück im Sinne des Sachenrechts	13
3. Grundstück im Sinne des Steuerrechts	15
II. Grundstücksgleiche und ähnliche Rechte	16
1. Das Wohnungseigentum	16
2. Das Erbbaurecht	16
III. Veränderungen des Grundstücks	17
1. Teilung durch den Eigentümer	17
2. Vereinigung oder Zuschreibung durch den Eigentümer	18
3. Veränderungen durch behördliche Maßnahmen	20
IV. Bestandteile und Zubehör	21
1. Die Bedeutung für die Vertragsgestaltung	22
2. Die wesentlichen Bestandteile	22
3. Zubehör	26

§ 4. Der Erwerb und Verlust von Rechten an Grundstücken

I. Der Doppeltatbestand: Einigung und Eintragung	29
1. Beide Voraussetzungen müssen erfüllt sein	29
2. Vergleich mit dem Recht der beweglichen Sachen	29
3. Der Anwendungsbereich	30

	Seite
II. Die Einigung	30
1. Dinglicher Vertrag	30
2. Das Abstraktionsprinzip	31
3. Fehleridentität	33
4. Formfreiheit und Eintritt der Bindung	33
5. Fälle zur Wiederholung	35
6. Rechtsänderungen ohne Einigung	36
III. Die Eintragung	38
1. Die Wirkungen der Eintragung	38
2. Die Reihenfolge von Einigung und Eintragung	39
3. Die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung	39
4. Die Wiedereintragung eines fehlerhaft gelöschten Rechts	40
IV. Das Verhältnis von Einigung und Eintragung	41
1. Einigung und Eintragung müssen sich inhaltlich decken	41
2. Tod oder Geschäftsunfähigkeit eines Beteiligten	41
3. Nachträgliche Verfügungsbeschränkungen und Verfügungsverbote	41
V. Der Verlust von beschränkten dinglichen Rechten	42
1. Aufgabe und Löschung	42
2. Löschung ohne Aufgabe	43
3. Weitere Erlöschensgründe	43

§ 5. Der Erwerb des Eigentums an Grundstücken

I. Das Erfordernis der Beurkundung des schuldrechtlichen Vertrags	44
1. Notarielle Beurkundung	44
2. Die Zwecke der Beurkundung	46
3. Der Umfang der Beurkundungspflicht	46
4. Form und Inhalt der Beurkundung	49
5. Aufspaltung des Beurkundungsverfahrens in Angebot und Annahme	51
6. Berufung auf Treu und Glauben gegenüber der Formnichtigkeit des Vertrages?	52
7. Schadensersatzansprüche trotz Formnichtigkeit des Vertrages?	53
8. Heilung der Formnichtigkeit durch Auflassung und Eintragung	54
9. Änderung und Aufhebung des schuldrechtlichen Vertrages	55
II. Die Auflassung	58
1. Form der Auflassung	59
2. Gleichzeitige Anwesenheit der Beteiligten	60
3. Die Auflassung ist bedingungsfeindlich	61
4. Die Verknüpfung von Kausalgeschäft und Auflassung	63
5. Auflassung nur bei Wechsel der Rechtsträgerschaft	64
6. Die weitere Auflassung durch den Auflassungsempfänger	65
7. Das dingliche Anwartschaftsrecht	65
III. Die Auflassung ohne Rechtsgrund	68
1. Der Bereicherungsanspruch vor der Eigentumsumschreibung	69
2. Der Bereicherungsanspruch nach der Eigentumsumschreibung	69
3. Der Ausschluss des Bereicherungsanspruchs	69

§ 6. Der Grundstückskaufvertrag

I. Die Mängel des Kausalgeschäfts	71
1. Der Vertrag ist unvollständig beurkundet	71
2. Die Parteien haben den Vertrag bewusst unrichtig beurkunden lassen	73
3. Die Parteien haben unbewusst etwas Unrichtiges beurkunden lassen	73
4. Der offene Einigungsmangel	74

	Seite
5. Der versteckte Einigungsmangel	75
6. Der einseitige Irrtum	76
7. Der beiderseitige Irrtum	77
8. Fehlen oder Wegfall der Geschäftsgrundlage	77
9. Das Scheitern des Vertrages aus anderen Gründen	79
II. Die Rechte des Käufers bei Mängeln des Grundstücks	80
1. Mängel des Grundstücks	81
2. Rechte und Ansprüche des Grundstückskäufers	83
III. Die Haftung für Verschulden bei Vertragsverhandlungen	93
IV. Der Zahlungsverzug des Käufers	94
1. Der Eintritt des Verzuges	94
2. Der vertragliche Ausschluss des § 454 BGB a.F.	96
3. Die Möglichkeiten des Verkäufers	96
V. Zur Vertragsgestaltung	99
1. Die Interessenlage	99
2. Die Sicherung des Verkäufers	100
3. Die Sicherung des Käufers	102
4. Die Kaufpreisfinanzierung unter Mitwirkung des Verkäufers	105
5. Die Treuhandabwicklung durch den Notar	107
6. Die Haftung aus Vermögensübernahme	108

§ 7. Die Vertretung im Grundstücksrecht

I. Die rechtsgeschäftliche Vertretung	109
1. Die Vollmacht	109
2. Der Widerruf der Vollmacht	109
3. Die Vertretung ohne Vertretungsmacht	110
4. Das Selbstkontrahieren des Vertreters	111
5. Die Form der Vollmacht	113
6. Die bindende Vollmacht	114
7. Die Vorsorge-Vollmacht	115
8. Grenzen rechtsgeschäftlicher Vertretung im Beurkundungsverfahren	116
II. Die gesetzliche Vertretung natürlicher Personen	116
1. Geschäftsunfähigkeit und beschränkte Geschäftsfähigkeit	116
2. Die gesetzlichen Vertreter	118
III. Die gesetzliche Vertretung der Gesellschaften und Körperschaften des Privatrechts	123
1. Vertreter	123
2. Nachweis der Vertretungsberechtigung	125
IV. Die gesetzliche Vertretung der Körperschaften des öffentlichen Rechts	125

§ 8. Das Grundbuch

I. Die geschichtliche Entwicklung	127
II. Das Grundbuchsystem	129
1. Der Zweck des Grundbuchs	129
2. Das Grundbuchamt	130
3. Die Organe des Grundbuchamts	130
III. Buchungszwang und Buchungsfreiheit	132
1. Das Grundbuchblatt als Grundbuch	132
2. Ausnahmen vom Buchungszwang	133
3. Keine Eintragung öffentlich-rechtlicher Lasten und Verfügungsbeschränkungen	133
IV. Die 5 Teile des Grundbuchs	134
1. Die Aufschrift	134

2. Das Bestandsverzeichnis	135
3. Die Abteilung I (Eigentümerverzeichnis)	137
4. Die Abteilung II	140
5. Die Abteilung III	140
V. Die Grundakten	143
1. Die Führung der Grundakten	143
2. Das Handblatt	143
VI. Die Grundbucheinsicht	143
1. Einsichtsrecht in öffentliche Register	144
2. Grundbucheinsicht	144
VII. Das Elektronische Grundbuch	146

§ 9. Das Grundbuchverfahren

I. Die Rechtsgrundlagen und Verfahrensgrundsätze	148
II. Der Antrag	149
1. Der Antrag als Verfahrenshandlung	149
2. Das Antragsrecht	149
3. Der Antrag auf Grundbuchberichtigung durch Vollstreckungsläubiger	152
4. Der Inhalt des Antrages	152
5. Die Form des Antrages	153
6. Die materielle rechtlichen Wirkungen des Antrages	153
7. Die Rücknahme des Antrages	154
8. Das Ersuchen einer Behörde	154
III. Die Eintragungsbewilligung	155
1. Die Bewilligung des Betroffenen	155
2. Das Prinzip der formellen Bewilligung	156
3. Die Rechtsnatur der Eintragungsbewilligung	157
4. Der Inhalt der Eintragungsbewilligung	159
5. Behördliche Genehmigungen und Bescheinigungen	160
6. Das Ersuchen einer Behörde	161
IV. Der Nachweis der Auflassung	161
1. Vorlage der Einigungserklärung	161
2. Form der Auflassung	162
V. Die Grundbuchberichtigung	162
1. Die Berichtigungsbewilligung	162
2. Der Nachweis der Unrichtigkeit	163
VI. Der formelle Nachweis der Eintragungsvoraussetzungen	166
1. Die Beibringung der Unterlagen	166
2. Der Nachweis durch Urkunden	167
3. Die öffentliche Beglaubigung	169
4. Die öffentliche Urkunde	170
5. Urkunden im zwischenstaatlichen Verkehr	171
VII. Der Grundsatz der Voreintragung	173
VIII. Der Verfahrensablauf	173
1. Der Antragseingang	173
2. Das Prüfungsverfahren	174
3. Das Legalitätsprinzip	175
4. Die Eintragungsverfügung (§§ 44 I 2, 130 GBO)	178
5. Die Behandlung fehlerhafter Anträge	178
6. Das Amtsverfahren im Grundbuchrecht	182

§ 10. Die Rechtsbehelfe und Rechtsmittel in Grundbuchsachen

I. Die Zulässigkeit der Beschwerde	186
1. Das allgemeine Beschwerderecht	186
2. Keine Beschwerde gegen eine Eintragung	187
3. Die eingeschränkte Beschwerde nach § 71 II 2 GBO	188
4. Sonderfall: Die Zurückweisung eines Berichtigungsantrages	190
II. Das Verfahren	192
1. Der Antrag auf Änderung einer Entscheidung des UdG	192
2. Rechtsmittel gegen die Entscheidung des Rechtspflegers	192
3. Die Beschwerde	193
4. Die weitere Beschwerde	194
5. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens	195
III. Sonstige Möglichkeiten bei unrichtiger Eintragung	195
IV. Die Dienstaufsichtsbeschwerde	196

§ 11. Das unrichtige Grundbuch

I. Der Begriff der Unrichtigkeit	197
1. Sachenrechtliche Unrichtigkeit	197
2. Begriffliche Abgrenzungen	197
II. Die Ursachen der Unrichtigkeit	198
1. Rechtsänderungen außerhalb des Grundbuchs	198
2. Fehlen einer Genehmigung	199
3. Fehlen der dinglichen Einigung	199
4. Divergenz von Einigung und Eintragung	199
5. Fehlerhafte Löschung	200
III. Der Berichtigungsanspruch	200
1. Der Inhalt des Anspruchs	200
2. Anspruchskonkurrenzen	202
3. Einwendungen gegen den Berichtigungsanspruch	202
4. Der Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs	203
5. Der Amtswiderspruch	204
6. Die Löschung von Amts wegen	205

§ 12. Der öffentliche Glaube an die Richtigkeit des Grundbuchs

I. Die gesetzliche Vermutung der Richtigkeit	207
1. Der Grundbuchstand begründet die Vermutung der Richtigkeit	207
2. Die Verfahrenswirkung	208
3. Der Umfang der Vermutung	209
II. Der gutgläubige Erwerb vom Nichtberechtigten	209
1. Der Vertrauensschutz	209
2. Die Voraussetzungen für den gutgläubigen Erwerb	211
3. Wirkungen und Grenzen des Schutzes	214
4. Die Ansprüche des Geschädigten	216
5. Verhinderung des gutgläubigen Erwerbs durch das Grundbuchamt?	217

§ 13. Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Verfügungsbeschränkungen

I. Systematischer Überblick	218
1. Bedeutung für die Vertragsgestaltung	218
2. Terminologie	218

	Seite
3. Absolute und relative Verfügungsbeschränkungen	219
4. Gutgläubiger Erwerb	219
II. Gerichtliche Verfügungsverbote	219
1. Einstweilige Verfügung	220
2. Beschlagnahme im Verfahren der Zwangsversteigerung oder Zwangs- verwaltung	220
3. Insolvenzverfahren	220
4. Beschlagnahme nach der Strafprozessordnung	221
5. Nachlassverwaltung	221
III. Gerichtliche Erwerbsverbote	221
1. Zweck	221
2. Wirkung	222
3. Die Behandlung durch das Grundbuchamt	222
IV. Verfügungsbeschränkungen mit öffentlich-rechtlichem Genehmigungsvorbehalt	223
1. Grundstücksverkehrsgesetz	223
2. Baugesetzbuch	224
3. Flurbereinigungsgesetz	224
4. Veräußerung von Gemeindegrundstücken	225
5. Verfügungsbeschränkungen nach Kirchenrecht	225
V. Verfügungsbeschränkungen des Privatrechts	225
1. Die Verfügungsbeschränkungen für gesetzliche Vertreter	225
2. Die Ehegattenzustimmung	225
3. Die Beschränkung durch Nacherbschaft	229
4. Die Beschränkung durch Testamentsvollstreckung	229
VI. Der Schutz des Erwerbers gegen nachträgliche Verfügungs- beschränkungen	230
1. Der Schutzgedanke	230
2. Der Anwendungsbereich	230
3. Wegfall der Vertretungsmacht	231
4. Vormerkung und Teilungserklärung	232
5. Erwerb vom Berechtigten	232
6. Fälle zur Wiederholung	232
VII. Der Gutgläubensschutz gegen Verfügungsbeschränkungen	233
VIII. Vertraglich begründete Verfügungsbeschränkungen	234
1. Das vertragliche Veräußerungs- und Belastungsverbot	234
2. Wohnungseigentum	235
3. Erbbaurecht	235

§ 14. Der Rang im Grundbuch

I. Die Bedeutung des Ranges	236
1. Mehrere Rechte stehen in einem Rangverhältnis zueinander	236
2. Der Rang in der Zwangsversteigerung	237
II. Die bewegliche Rangordnung des BGB	245
1. Aufrücken nachrangiger Rechte	245
2. Gesetzlicher Lösungsanspruch	245
III. Die Bestimmung des Ranges	245
1. Das Zusammenspiel von formellem und materiellem Recht	245
2. Das formelle Verfahren	246
3. Der materiellrechtliche Rang	247
4. Rang und öffentlicher Glaube	249
5. Von der Rangordnung des Grundbuchs abweichende Rangverhältnisse	250

	Seite
IV. Die Rangänderung	251
1. Das Rangverhältnis kann nachträglich geändert werden	251
2. Die Fälle des Rangtauschs	252
V. Der Rangvorbehalt	254
1. Zweck, Rechtsnatur und Entstehung	254
2. Der Rangvorbehalt in der Vertragsgestaltung	255
3. Das Risiko bei Rangrücktritt und Rangvorbehalt	255
4. Gestaltungsformen des Rangvorbehalts	256
5. Absolute und relative Rangverhältnisse	257
6. Unterschiede zwischen Rangänderung und Rangvorbehalt	258
7. Rangvorbehalt oder Eigentümergrundschuld?	258

§ 15. Die Vormerkung

I. Der Sicherungszweck der Vormerkung	259
1. Die Risikophase zwischen Verpflichtungsgeschäft und Eintragung	259
2. Die sicherungsfähigen Rechte	261
II. Die Entstehung der Vormerkung	262
1. Die materiellen Voraussetzungen	262
2. Die formellen Eintragungsvoraussetzungen	268
3. Die Eintragung im Grundbuch	271
III. Zur Vertragsgestaltung	272
1. Die Interessenlage bei Grundstücksveräußerungen	272
2. Die Kostenfrage	272
3. Veräußerungs- und Belastungsverbote und ihre Sicherung durch Vormerkung	273
IV. Die Wirkungen der Vormerkung	274
1. Keine Verfügungsbeschränkung und keine Grundbuchsperre	274
2. Die Rangwirkung der Vormerkung	275
3. Die relative Unwirksamkeit vormerkungswidriger Verfügungen	276
4. Die Durchsetzung des Anspruchs aus der Vormerkung	278
5. Die Vormerkung in der Zwangsversteigerung	278
6. Die Vormerkung im Insolvenzverfahren des Verpflichteten	280
7. Der Unterschied zwischen Vormerkung und Amtsvormerkung nach § 18 GBO	281
8. Der Unterschied zwischen Vormerkung und Widerspruch	281
V. Das Erlöschen der Vormerkung	282
1. Das Erlöschen des gesicherten Anspruchs	282
2. Die Aufhebung der Vormerkung	283
3. Das Erlöschen der gerichtlich verfügten Vormerkung	283
4. Die Löschung der Vormerkung nach der Erfüllung des Anspruchs	283
VI. Der gutgläubige Erwerb einer Vormerkung	284
1. Der gutgläubige Ersterwerb	285
2. Der gutgläubige Zweiterwerb	287
3. Die Schutzwirkung der gutgläubig erworbenen Vormerkung	288

§ 16. Die Dienstbarkeiten

I. Allgemeines	290
1. Begriff	290
2. Arten	290
3. Die Begründung	291
II. Die Grunddienstbarkeit	293
1. Herrschendes und dienendes Grundstück	293
2. Typologie der Grunddienstbarkeiten	294

3. Inhaltliche Grenzen	295
4. Das Erlöschen	297
III. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit	297
1. Begriff und Inhalt	297
2. Anwendungsbereiche	299
3. Das Trilemma der Vertragsgestaltung	300
4. Das dingliche Wohnungsrecht	301
IV. Die Baulast	307
1. Begriff und Zweck	307
2. Begründung	308
3. Die Baulast in der Vertragsgestaltung	309

§ 17. Der Nießbrauch an Grundstücken

I. Der Nießbrauch in der Vertragspraxis	311
1. Der Vorbehaltsnießbrauch	311
2. Der Zuwendungsnießbrauch	313
3. Der Vermächtnisnießbrauch	314
4. Der Sicherungsnießbrauch	315
II. Begründung und Erlöschen des Nießbrauchs	316
1. Die Begründung	316
2. Der Berechtigte	316
3. Aufhebung und Erlöschen	317
4. Der Nießbrauch in der Zwangsvollstreckung	317
III. Der gesetzliche Inhalt des Nießbrauchs	318
1. Gegenstand des Nießbrauchs	318
2. Die Rechte des Nießbrauchers	319
3. Die Pflichten des Nießbrauchers	320
4. Die Rechte und Pflichten des Eigentümers	322
IV. Zivilrechtliche und steuerliche Gestaltungsfragen	322
1. Typenzwang und Vertragsfreiheit	322
2. Unentgeltlich und entgeltlich bestellter Nießbrauch	324
3. Die Lastenverteilung – Nettonießbrauch und Bruttonießbrauch	325
4. Die einkommensteuerliche Behandlung des Nießbrauchs	325

§ 18. Das Vorkaufsrecht an Grundstücken

I. Allgemeines	330
1. Begriff	330
2. Geschichtliche Entwicklung	330
3. Der praktische Anwendungsbereich	331
4. Die gesetzlichen Grundlagen	331
5. Schuldrechtliches und dingliches Vorkaufsrecht	332
II. Die Begründung des dinglichen Vorkaufsrechts	333
1. Begründung durch Vertrag	333
2. Begründung durch Verfügung von Todes wegen	334
3. Berechtigter und Verpflichteter	334
4. Die Eintragung im Grundbuch	334
III. Der Inhalt des dinglichen Vorkaufsrechts	335
1. Unübertragbarkeit und Unvererblichkeit	335
2. Bedingungen und Befristungen	336
3. Vorkaufsrecht für einen oder mehrere Verkaufsfälle	336
4. Die Befugnis zum Vorkauf	336
5. Das Erlöschen des Vorkaufsrechts	337

	Seite
IV. Die Ausübung des Vorkaufsrechts	338
1. Rechtswirksamer Kaufvertrag	338
2. Die Anzeigepflicht des Verkäufers	339
3. Frist für die Ausübung	339
4. Die Ausübungserklärung	340
5. Das Vorkaufsrecht an mehreren Grundstücken	341
6. Das Vorkaufsrecht bei mehreren Berechtigten	341
7. Möglichkeiten und Grenzen der Verhinderung	342
V. Die Rechtsverhältnisse nach Ausübung des Vorkaufsrechts	344
1. Zwei selbständige Kaufverträge	344
2. Die Vormerkungswirkung des Vorkaufsrechts	344
3. Das Rechtsverhältnis zwischen Verkäufer und Vertragskäufer	345
4. Das Rechtsverhältnis zwischen Verkäufer und Vorkäufer	345
5. Das Rechtsverhältnis zwischen Vertragskäufer und Vorkäufer	346
6. Die Maklerprovision	347
VI. Die gesetzlichen Vorkaufsrechte	348
1. Die Vorkaufsrechte der Gemeinden	348
2. Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht	350
3. Vorkaufsrechte nach Landesrecht	351
4. Früheres Vorkaufsrecht nach dem Wohnungsbindungsg und landesrechtliche Mietervorkaufsrechte	351
5. Das Vorkaufsrecht des Mieters nach § 577 BGB	351
VII. Das Vorkaufsrecht zu vereinbartem Preis	352
1. Interessenlage	352
2. Sicherung	352
VIII. Das Vorkaufsrecht der Miterben	352
1. Zweck und Gegenstand	352
2. Die Ausübung	353
3. Die Wirkung	353
IX. Ankaufsrecht und Wiederkaufsrecht	354
1. Das Ankaufsrecht	354
2. Das Wiederkaufsrecht	355

§ 19. Die Reallast

I. Entwicklungsgeschichte und Rechtsnatur	358
1. Die Vorläufer	358
2. Die wesentlichen Begriffselemente	358
II. Die Reallast in der Vertragspraxis	362
1. Übergabeverträge	362
2. Vertragliche Rentenverpflichtungen	363
3. Das Rentenvermächtnis	364
4. Der Erbbauzins	364
5. Andere Anwendungsfälle	365
III. Begründung und Erlöschen	365
1. Die Begründung des dinglichen Rechts	365
2. Das Kausalgeschäft	366
3. Das Erlöschen der Reallast	367
4. Die Reallast in der Zwangsversteigerung	367
5. Landesrechtliche Besonderheiten	368
IV. Die Ansprüche aus der Reallast	368
1. Die Anspruchskonkurrenzen	368
2. Die Vollstreckung wegen Geldforderungen	369
3. Die Vollstreckung wegen anderer Ansprüche	372

	Seite
V. Die Bemessung einer Rente	372
1. Allgemeines	373
2. Die Laufzeit	373
3. Der Zinsfuß	374
4. Die Zahlungsbedingungen	374
5. Die Umrechnung von Kapital in Leibrente	374
6. Rente auf einfache oder auf verbundene Leben?	375
VI. Der Schutz gegen Entwertung	375
1. Wertsicherungsklauseln	376
2. Die Einschränkung der Vertragsfreiheit	376
3. Die Wertsicherung von Renten in der Vertragspraxis	377
VII. Die einkommensteuerliche Behandlung wiederkehrender Leistungen und Bezüge	381
1. Die Bedeutung für die Vertragsgestaltung	381
2. Grundsätze der Besteuerung	382

§ 20. Das Altenteilsrecht

I. Allgemeines	388
1. Geschichte	388
2. Bedeutung	388
3. Begriff	389
4. Sachenrechtliche Inhalte	390
II. Landesrechtliche Regelungen	390
1. Kein einheitlicher Vertragstyp	390
2. Gesetzliche Regelungen	391
III. Gestaltungsfragen	391
1. Grundbuchrecht	391
2. Einfluss des Sozialhilferechts	392
3. Rücktrittsvorbehalt	393
IV. Der Schutz des Altenteils im Vollstreckungsverfahren	393
1. Pfändung	393
2. Zwangsversteigerung	394

§ 21. Die Sicherung von Geldforderungen durch Grundpfandrechte

I. Allgemeines über Sicherheiten für Geldforderungen	395
II. Grundpfandrechte sind Verwertungsrechte	396
1. Begriff	396
2. Schuld und Haftung	396
3. Verwertungsrecht	396
III. Die wirtschaftliche Bedeutung der Grundpfandrechte	397
1. Hoher Anteil am gesamten Kreditvolumen	397
2. Vorteile der Kreditsicherung durch Grundpfandrechte	397
3. Wirtschaftliche Anlässe für Grundpfandrechtsbestellungen	397
4. Wandlungen des Realkredits	398
IV. Kreditfragen	398
1. Beleihungswert und Beleihungsgrenze	398
2. Der Auszahlungssatz	399
3. Der Zinssatz	400
4. Die Nebenleistungen	402
5. Fälligkeit und Tilgung des Kredits	403
V. Die Erleichterung des Beurkundungsverfahrens bei Grundpfandrechten	404

	Seite
1. Grundpfandrechtsbestellung und Nebenabreden	404
2. Eingeschränkte Vorlesungspflicht	405
VI. Die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	405
1. Die Unterwerfungserklärung	406
2. Das Verfahren	407
3. Der Bestimmtheitsgrundsatz	407
4. Die dingliche Unterwerfungserklärung	408
5. Das persönliche Schuldversprechen/Schuldanerkenntnis mit Unterwerfungserklärung	408
6. Die formellen Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung	410
7. Die Erteilung der Vollstreckungsklausel für und gegen Rechtsnachfolger	413
8. Die Abwehrrechte des Schuldners	415
VII. Der gesetzliche Lösungsanspruch und die Löschungsvormerkung	416
1. Der Lösungsanspruch nachrangiger Grundpfandrechtsgläubiger	416
2. Die Wirkung	417
3. Die Vormerkungswirkung des Lösungsanspruchs	418
4. Der Lösungsanspruch in der Zwangsversteigerung	418
5. Das Entstehen von Splitterrechten	419
6. Der vertragliche Ausschluss des Lösungsanspruchs	419
7. Der Anspruch des Gläubigers auf Löschung des eigenen Rechts	419
8. Die beschränkte Wirkung gegen vorgehende Grundschulden	420
9. Die Löschungsvormerkung für andere Berechtigte	421
VIII. Die Grundpfandrechte im Insolvenzverfahren	422

§ 22. Die Hypothek

I. Der Pfandrechtscharakter der Hypothek	424
1. Schuld und Haftung	424
2. Die Bindung an den Schuldgrund	425
3. Die zu sichernde Forderung	426
4. Der Umfang der gesicherten Forderungen	427
5. Gläubiger und Schuldner	428
6. Die Gesamthypothek	428
7. Die Bruchteilshypothek	429
8. Die Eigentümergrundschuld und Eigentümerhypothek	430
9. Die abstrahierte Hypothek	431
II. Die Verkehrshypothek	432
1. Begriff der Verkehrshypothek	432
2. Die Verkehrshypothek als Briefhypothek	433
3. Die Verkehrshypothek als Buchhypothek	434
III. Die Verwirklichung der Hypothekenhaftung	434
1. Die Pfandreife	434
2. Die Legitimation des Gläubigers	434
3. Die Haftung des Grundstücks	435
IV. Die Abwehrrechte gegen die Hypothek	439
V. Die Übertragung der Hypothek	441
1. Grundsatz	441
2. Die Übertragung der Briefhypothek	441
3. Beglaubigung der Abtretungserklärung	441
4. Die Abtretung außerhalb des Grundbuchs	442
5. Die Übertragung der Buchhypothek	442
6. Das Abtretungsverbot	443
VI. Der gutgläubige Erwerb der Hypothek	443
1. Die Abwehrrechte gegen den Zessionar	443

	2. Der Interessenkonflikt	443
	3. Gutglaubensschutz durch Forderungsfiktion	444
	4. Die Abwehrrechte aus dem Hypothekenverhältnis	445
	5. Die Erweiterung des Gutglaubensschutzes bei Briefhypotheken	446
	6. Die Verhinderung des gutgläubigen Erwerbs	446
VII.	Die Sicherungshypothek und ihre Sonderformen	447
	1. Die Sicherungshypothek des BGB	447
	2. Die vollstreckungsrechtlichen Formen	448
	3. Die Höchstbetragshypothek (§ 1190 BGB)	450
VIII.	Das Erlöschen der Hypothek	451
	1. Kein Erlöschen bei Übergang der Hypothek	451
	2. Die Fälle des Erlöschens	452

§ 23. Die Grundschild

I.	Die Verdrängung der Hypothek durch die Grundschild	454
	1. Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse	454
	2. Sonderfälle	454
II.	Die Abstraktheit der Grundschild	455
	1. Keine Akzessorietät	455
	2. Unterschiede gegenüber der Hypothek	455
	3. Erlöschen der Grundschild	456
III.	Die Sicherungsgrundschild	456
	1. Der Begriff	456
	2. Der Kreditvertrag	457
	3. Der Sicherungsvertrag	458
	4. Das Grundschildverhältnis	468
	5. Die Abwehrrechte des Eigentümers gegenüber dem Erstgläubiger	470
	6. Die Abwehrrechte des Eigentümers gegenüber einem Zessionar	472
	7. Die Abtretung der Ansprüche aus dem Sicherungsvertrag	474
	8. Das Schuldversprechen/Schuldanerkenntnis	477
	9. Die Risiken und Vorzüge der Grundschild	479
IV.	Die Eigentümergrundschild	479
	1. Die verdeckte und die offene Eigentümergrundschild	480
	2. Die Begründung der offenen Eigentümergrundschild	480
	3. Die praktische Bedeutung der Eigentümergrundschild	481
	4. Die Verwertung der Eigentümergrundschild	482
	5. Eigentümergrundschild und gesetzlicher Lösungsanspruch	484

§ 24. Das Wohnungseigentum

I.	Allgemeines	486
	1. Das Wohnungseigentum als Sonderform des Grundeigentums	486
	2. Rechtsgrundlage, Zweck und Bedeutung des Wohnungseigentums	486
	3. Die Systematik des Wohnungseigentums	487
	4. Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum	488
II.	Die Begründung des Wohnungseigentums	491
	1. Arten der Begründung	491
	2. Die Begründung durch Vertrag	491
	3. Die Begründung durch einseitige Teilungserklärung	492
	4. Weitere Voraussetzungen bei beiden Begründungsformen	493
	5. Die Eintragung im Wohnungsgrundbuch	497
III.	Das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer	498
	1. Die dreigliedrige Einheit	498
	2. Die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	502

	Seite
3. Die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	503
4. Der Verwalter	505
5. Die Versammlung der Wohnungseigentümer	506
IV. Die Sondernutzungsrechte	510
1. Gebrauchsregelung	510
2. Die Begründung	511
3. Die Übertragung	511
4. Der Vorbehalt der späteren Zuteilung	511
V. Die Veräußerung des Wohnungseigentums	512
1. Die Beurkundung des Vertrages	512
2. Die Zustimmung zur Veräußerung	512
3. Der Übergang von Kosten und Lasten	513
4. Die Haftung für rückständige Gemeinschaftsabgaben	514
5. Der Eintritt des Erwerbers in die Rechte und Pflichten	514
VI. Das Dauerwohnrecht	515
VII. Das gerichtliche Streitverfahren nach §§ 43 ff. WEG	516
1. Allgemeines	516
2. Die Gegenstände des Verfahrens	517
3. Die Beteiligten	518
4. Die Verfahrensgrundsätze	519
5. Rechtsmittel und Rechtskraft	520
6. Die Kosten des Verfahrens	521

§ 25. Das Erbbaurecht

I. Geschichte, Zweck und Bedeutung	522
1. Geschichtliche Entwicklung	522
2. Die Aufspaltung des Eigentums	523
3. Die wirtschaftliche und sozialpolitische Bedeutung	523
II. Die Begründung des Erbbaurechts	524
1. Die formellen und materiellen Voraussetzungen	524
2. Der erste Rang des Erbbaurechts	525
3. Grundbuch und Erbbaugrundbuch	527
III. Die vertragliche Gestaltung	528
1. Dingliche und schuldrechtliche Elemente des Vertrages	528
2. Der dingliche Teil des Vertrages	528
3. Der Erbbauzins und seine Wertsicherung	530
4. Der Erbbauzins in der Zwangsversteigerung	534
5. Der Rangvorbehalt für den Erbbauberechtigten	535
6. Die Anpassung alter Erbbaurechtsverträge	535
7. Vertragliche Verfügungsbeschränkungen	536
8. Vorkaufsrechte	537
9. Sonstige Vereinbarungen	537
IV. Die Übertragung des Erbbaurechts	538
V. Die Beendigung des Erbbaurechtsverhältnisses	539
1. Der Heimfall	539
2. Die Aufhebung durch Vertrag	540
3. Konfusion	541
4. Die Beendigung durch Zeitablauf	541
5. Das Vorrecht auf Erneuerung	541

§ 26. Besonderheiten des Grundstücksrechts in den neuen Ländern

I. Eigentumslage und Verfügungsbefugnis	543
1. Volkseigentum: Vermögenszuordnung und Verfügungsbefugnis	543

	Seite
2. Eigentum in ehelicher Vermögensgemeinschaft	546
3. Rechtsnachfolge von Todes wegen, Nachlassspaltung	548
4. Grundstücke aus der Bodenreform	550
5. Bestellung eines gesetzlichen Vertreters für unbekanntem Eigentümer	554
II. Sachenrechtliche Besonderheiten: Selbständiges Gebäudeeigentum, Mitbenutzungsrechte, Baulichkeiten	555
1. Selbständiges Gebäudeeigentum	555
2. Mitbenutzungsrechte	559
3. Baulichkeiten	560
III. Sachenrechtsbereinigung, Verkehrsflächenbereinigung und Schuldrechts- anpassung	561
1. Abgrenzung der Regelungsbereiche	561
2. Sachenrechtsbereinigung	563
3. Verkehrsflächenbereinigung	566
4. Schuldrechtsanpassung	568
IV. Flankierende Sicherung der vermögensrechtlichen Restitution durch Genehmigungsvorbehalt nach der GVO	568