

# S

Skripten

Lücke

# Sachenrecht 2

Grundstücksrecht

18. Auflage **2016**

Alpmann Schmidt



# **SACHENRECHT 2**

## **Grundstücksrecht**

**2016**

Dr. Jan Stefan Lüdde  
Rechtsanwalt und Repetitor

*Zitiervorschlag: Lüdde, Sachenrecht 2, Rn.*

**Dr. Lüdde, Jan Stefan**

Sachenrecht 2

Grundstücksrecht

18. Auflage 2016

ISBN: 978-3-86752-457-5

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

Die Vervielfältigung, insbesondere das Fotokopieren,  
ist nicht gestattet (§§ 53, 54 UrhG) und strafbar (§ 106 UrhG).  
Im Fall der Zuwiderhandlung wird Strafantrag gestellt.

Unterstützen Sie uns bei der Weiterentwicklung unserer Produkte.

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

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

**Inhaltsverzeichnis**

**Einleitung** ..... 1

    A. Überblick ..... 1

    B. Das Grundstück und seine Bestandteile ..... 2

        I. Bestandteile des Grundstücks ..... 2

            1. Wesentliche Bestandteile ..... 2

                Fall 1: Verkauf einer Gaststätte nach Grundstücksteilung ..... 4

            2. Einfache (unwesentliche) Bestandteile ..... 6

            3. Die Scheinbestandteile gemäß § 95 ..... 6

        II. Das Zubehör gemäß §§ 97, 98 ..... 7

            1. Die Zubehörerschaft gemäß § 97 ..... 7

            2. Dem Zweck der Hauptsache dienend gemäß § 98 ..... 9

        III. Die rechtliche Bedeutung des Zubehörs und der Bestandteile ..... 9

**1. Teil: Das Grundeigentum** ..... 10

**1. Abschnitt: Die Übertragung des Grundeigentums durch Rechtsgeschäft** ..... 10

    A. Erwerb des Grundeigentums vom Berechtigten ..... 10

        I. Auflassung (§§ 873 Abs. 1, 925 Abs. 1) ..... 10

            1. Bestimmtheit der Einigung ..... 10

                Fall 2: Übertragung eines Grundstücksteils ..... 11

            2. Falsa demonstratio ..... 12

                Fall 3: Zufahrt über das Nachbargrundstück ..... 13

            3. Form des § 925 ..... 15

            4. Bedingungsfeindlichkeit, § 925 Abs. 2 ..... 16

            5. Widerruflichkeit, § 873 Abs. 2 ..... 16

        II. Die Eintragung im Grundbuch ..... 16

        III. Die Berechtigung des Verfügenden ..... 17

    B. Das Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers ..... 17

        I. Entstehung (Ersterwerb) des Anwartschaftsrechts ..... 17

        II. Behandlung des Anwartschaftsrechts, insbesondere Übertragung  
            (Zweiterwerb) ..... 19

        III. Kettenauflassung – Übertragung des Anwartschaftsrechts oder  
            Anwendung des § 185 Abs. 1? ..... 20

                Fall 4: Kettenauflassung ..... 21

    C. Die Grundbuchberichtigung ..... 23

        I. Abgrenzung der Übereignung zur bloßen Grundbuchberichtigung ..... 23

        II. Die „Berichtigungsansprüche“, insbesondere aus § 894 ..... 24

    D. Der Erwerb vom Nichtberechtigten ..... 25

        I. § 185 Abs. 2 ..... 26

        II. § 878 ..... 26

            Fall 5: Insolvenzerwerb ..... 27

        III. Der Erwerb vom Nichtberechtigten gemäß § 892 ..... 28

            1. Rechtsgeschäft im Sinne eines Verkehrsgeschäfts ..... 29

            2. Unrichtigkeit des Grundbuchs ..... 31

                a) Unrichtigkeit nach § 892 Abs. 1 S. 1 ..... 31

|   |           |
|---|-----------|
| b) Unrichtigkeit nach § 892 Abs. 1 S. 2 .....   | 31        |
| 3. Legitimation des Verfügenden .....   | 33        |
| a) Die Legitimation des Erben oder Scheinerben .....  | 33        |
| Fall 6: Zu Unrecht eingetragener Erblasser .....  | 33        |
| b) Legitimation aufgrund Einwilligung des im Grundbuch<br>Eingetragenen .....                                   | 36        |
| Fall 7: Veräußerung durch den nicht eingetragenen Auflassungs-<br>empfänger .....                               | 36        |
| c) Keine Legitimation der eingetragenen Gesellschafter einer GbR<br>nach § 899 a .....                          | 38        |
| 4. Keine Kenntnis des Erwerbers .....   | 38        |
| a) Der maßgebliche Zeitpunkt für die fehlende Kenntnis .....  | 39        |
| Fall 8: Fehlende Bodenverkehrsgenehmigung .....   | 40        |
| b) Unrichtigkeit des Grundbuchs erst nach Antragstellung .....  | 42        |
| Fall 9: Unrichtigkeit des Grundbuchs nach Antragstellung .....  | 42        |
| 5. Kein Widerspruch eingetragen .....   | 44        |
| 6. Exkurs: Der Rechtshängigkeitsvermerk .....   | 45        |
| ■ Zusammenfassende Übersicht: Übertragung des Grundeigentums durch<br>Rechtsgeschäft .....                      | 46        |
| <b>2. Abschnitt: Der Übergang des Eigentums kraft Gesetzes oder<br/>    kraft Hoheitsakts .....</b>             | <b>47</b> |
| A. Der Eigentumswechsel kraft Gesetzes .....  | 47        |
| B. Der Eigentumsübergang durch Hoheitsakt .....   | 47        |
| <b>2. Teil: Die Vormerkung .....</b>  | <b>48</b> |
| A. Das Entstehen (Ersterwerb) der Vormerkung, ihr Erlöschen und<br>die Rechte des Vormerkungsberechtigten ..... | 49        |
| I. Der gesicherte Anspruch .....  | 49        |
| 1. Ansprüche auf dingliche Rechtsänderung, § 883 Abs. 1 S. 1 .....  | 49        |
| 2. Künftige und bedingte Ansprüche, § 883 Abs. 1 S. 2 .....   | 50        |
| a) Künftige Ansprüche .....   | 50        |
| b) Auflösend bedingte Ansprüche .....   | 51        |
| c) Aufschiebend bedingte Ansprüche .....  | 51        |
| 3. Identitätsgebot .....  | 52        |
| 4. Wiederaufladung der Vormerkung bei Anspruchserlöschung oder<br>-änderung .....                               | 52        |
| 5. Schuldnerwechsel .....   | 53        |
| II. Bewilligung oder einstweilige Verfügung .....   | 53        |
| III. Eintragung .....   | 54        |
| IV. Berechtigung .....  | 54        |
| V. Die Wirkung der Vormerkung .....   | 54        |
| Fall 10: Vorteilhafte Vormerkung .....  | 55        |
| B. Der Ersterwerb der Vormerkung vom Nichtberechtigten .....  | 58        |
| I. § 185 Abs. 2 .....   | 58        |
| II. § 878 .....   | 58        |
| III. Der Ersterwerb vom Nichtberechtigten gemäß §§ 893, 892 .....   | 58        |

|   |           |
|---|-----------|
| Fall 11: Kenntniserlangung zwischen Vormerkung und Übereignung .....                                | 58        |
| C. Die Übertragung der Vormerkung (Zweiterwerb) .....   | 60        |
| Fall 12: Der ahnungslose Zweiterwerber .....  | 60        |
| D. Das Erlöschen der Vormerkung .....   | 62        |
| Fall 13: Irrtümlich gelöschte Vormerkung .....  | 62        |
| <b>3. Teil: Das Grundbuchrecht .....</b>  | <b>64</b> |
| A. Die Einrichtung des Grundbuchs .....   | 64        |
| B. Das Tätigwerden des Grundbuchbeamten .....   | 65        |
| C. Die Eintragung auf Antrag .....  | 65        |
| I. Die rechtsändernde Eintragung .....  | 65        |
| II. Die berichtigende Eintragung .....  | 65        |
| III. Die Eintragung eines Widerspruchs .....  | 66        |
| IV. Die Behandlung des fehlerhaften Eintragungsantrags .....  | 67        |
| D. Die Eintragung von Amts wegen .....  | 67        |
| I. Die Eintragung eines Widerspruchs gemäß § 53 Abs. 1 S. 1 GBO .....                               | 67        |
| II. Die Löschung von Amts wegen .....   | 67        |
| <b>4. Teil: Beschränkt dingliche Rechte .....</b>   | <b>68</b> |
| <b>1. Abschnitt: Die Hypothek .....</b>   | <b>68</b> |
| A. Erwerb des Anspruchs aus der Hypothek .....  | 69        |
| I. Ersterwerb des Anspruchs aus der Hypothek durch Bestellung .....                                 | 69        |
| 1. Wirksame Bestellung der Hypothek .....   | 70        |
| a) Einigung .....   | 70        |
| b) Die Eintragung im Grundbuch .....  | 71        |
| c) Bestehen der zu sichernden Forderung .....   | 71        |
| aa) Konkludente Sicherung von Bereicherungsansprüchen? .....  | 72        |
| bb) Keine Mehrfachsicherung .....   | 72        |
| cc) Kein Ersterwerb vom Nichtberechtigten, wenn die Forderung<br>nicht besteht .....                | 73        |
| d) Die Briefübergabe gemäß § 1117 .....   | 73        |
| e) Berechtigung .....   | 74        |
| aa) Erwerb einer Hypothek vom Nichtberechtigten gemäß § 878 .....                                   | 74        |
| bb) Ersterwerb der Hypothek gemäß § 892 vom Nichtberechtigten .....                                 | 75        |
| 2. Die Einwendungen und Einreden des Eigentümers .....  | 76        |
| Fall 14: Kaufpreisforderung aus einem anfechtbaren Kaufvertrag .....                                | 76        |
| II. Zweiterwerb des Anspruchs aus der Hypothek durch Übertragung der<br>gesicherten Forderung ..... | 78        |
| 1. Die Übertragung der Hypothek gemäß §§ 398, 1154, 1153 .....                                      | 78        |
| a) Einigung über die Abtretung der Forderung unter Wahrung des<br>§ 1154 .....                      | 79        |
| b) Berechtigung bezüglich der Forderung .....   | 79        |
| Fall 15: Die Abtretung der nicht valuierten Hypothek .....  | 80        |
| c) Berechtigung bezüglich der Hypothek .....  | 82        |
| aa) Erwerb einer Buchhypothek vom Nichtberechtigten .....   | 82        |
| Fall 16: Abgepresste Hypothekenbestellung .....   | 82        |

|  |     |
|--|-----|
| bb) Erwerb einer Briefhypothek vom Nichtberechtigten,<br>§§ 1140 u. 1155 .....   | 83  |
| cc) Der Übertragende ist nicht Inhaber der Forderung und<br>aus einem weiteren Grund auch nicht Inhaber der Hypothek<br>(„Doppelmangel“) ..... | 85  |
| Fall 17: Doppelmangel (Kombination Fall 15 und Fall 16) .....  | 85  |
| dd) Trennung von Forderung und Hypothek entgegen<br>§ 1153 Abs. 2? .....   | 87  |
| Fall 18: Gespaltene Gläubigerrechte .....  | 87  |
| 2. Einwendungen und Einreden des Eigentümers gegenüber dem<br>neuen Inhaber der Hypothek .....   | 89  |
| a) Einwendung des Nichtbestehens der Forderung .....   | 89  |
| b) Einreden .....  | 89  |
| ■ Zusammenfassende Übersicht: Anspruch aus der Hypothek, § 1147 .....  | 91  |
| B. Die Rechtsfolgen der Zahlung .....  | 92  |
| I. Schuldner und Eigentümer sind identisch .....   | 92  |
| II. Schuldner und Eigentümer sind personenverschieden .....  | 92  |
| 1. Zahlung durch den Schuldner .....   | 92  |
| 2. Zahlung durch den Eigentümer .....  | 93  |
| 3. Zahlung durch einen ablösungsberechtigten Dritten .....   | 93  |
| 4. Zahlung durch einen Gesamtschuldner .....   | 93  |
| 5. Zahlung durch einen Sicherungsgeber bei einer Forderung,<br>die durch eine Hypothek und eine Bürgschaft gesichert ist .....                 | 94  |
| Fall 19: Der Wettlauf der Sicherungsgeber .....  | 94  |
| III. Schutz des zahlenden Schuldners .....   | 95  |
| C. Die Haftung des Eigentümers in der Zwangsversteigerung .....  | 96  |
| I. Die in den Haftungsverband der Hypothek gelangenden Gegenstände .....   | 96  |
| II. Die Enthftung der im Haftungsverband befindlichen Gegenstände .....  | 97  |
| 1. Die Enthftung bis zur Beschlagnahme .....   | 97  |
| 2. Die Enthftung von der Beschlagnahme bis zur Eintragung des<br>Versteigerungsvermerks .....  | 97  |
| 3. Enthftung nach Eintragung des Versteigerungsvermerks .....  | 98  |
| Fall 20: Anwartschaftsrecht im Haftungsverband .....   | 99  |
| D. Besondere Formen der Hypothek .....   | 102 |
| I. Die Sicherungshypothek gemäß §§ 1184–1186 .....   | 102 |
| II. Die Höchstbetragshypothek gemäß § 1190 .....   | 103 |
| III. Die Gesamthypothek gemäß § 1132 .....   | 103 |
| <b>2. Abschnitt: Die Grundsuld</b> .....   | 104 |
| A. Der Sicherungsvertrag .....   | 105 |
| I. Parteien .....  | 106 |
| II. Schuldrechtliches Grundgeschäft für die Grundsuldbestellung .....  | 107 |
| III. Inhalt und daraus folgende Einreden .....   | 107 |
| 1. Abrede über die gesicherte(n) Forderung(en) .....   | 107 |
| 2. Verknüpfung zwischen Forderung und Grundsuld .....  | 108 |

|   |     |
|---|-----|
| 3. Geltendmachung erst nach Kündigung und nach Eintritt des Sicherungsfalls .....         | 109 |
| 4. Rückübertragungsanspruch bei Entfallen des Sicherungszwecks .....                      | 110 |
| IV. Anwendbarkeit der §§ 312 ff. ....   | 112 |
| B. Exkurs: Erklärung der Vollstreckungsunterwerfung .....                                 | 112 |
| C. Der Anspruch aus der Grundschuld bei deren Bestellung (Ersterwerb) .....               | 113 |
| I. Wirksame Bestellung .....  | 114 |
| 1. Einigung .....   | 114 |
| 2. Eintragung .....   | 114 |
| 3. Briefübergabe .....  | 114 |
| 4. Berechtigung .....   | 114 |
| II. Einwendungen, insbesondere Zahlung auf die Grundschuld .....                          | 115 |
| 1. Der zahlende Schuldner ist zugleich Eigentümer .....                                   | 115 |
| 2. Eigentümer und Schuldner sind personenverschieden .....                                | 116 |
| a) Zahlung des Schuldners .....   | 116 |
| b) Zahlung des Eigentümers .....  | 118 |
| III. Einreden .....   | 118 |
| 1. Einreden ohne Bezug zum Sicherungsvertrag .....  | 119 |
| 2. Einreden mit Bezug zum Sicherungsvertrag .....   | 120 |
| a) Die Einrede des Nichtbestehens der Forderung .....                                     | 120 |
| Fall 21: Nicht ausgezahlt .....   | 120 |
| b) Einreden gegen die bestehende Forderung .....  | 122 |
| D. Zweiterwerb einer Fremdgrundschuld durch Übertragung einer Eigentümergrundschuld ..... | 122 |
| E. Zweiterwerb der Sicherungsgrundschuld durch Übertragung durch ihren Inhaber .....      | 122 |
| I. Erwerb vom Nichtberechtigten .....   | 124 |
| II. Einreden und einredefreier Erwerb, §§ 1192 Abs. 1a .....                              | 125 |
| 1. Zeitlicher Anwendungsbereich .....   | 126 |
| 2. Sachlicher Anwendungsbereich .....   | 127 |
| 3. Einrede mit Bezug zum Sicherungsvertrag .....  | 127 |
| Fall 22: Zahlung nach Abtretung .....   | 127 |
| III. Die getrennte Abtretung von Forderung und Grundschuld .....                          | 130 |
| Fall 23: Getrennte Abtretung .....  | 131 |
| F. Sonderfälle der Zahlung auf Forderung und/oder Grundschuld .....                       | 133 |
| I. Einer von mehreren Sicherungsgebern zahlt .....  | 133 |
| Fall 24: Der Stillstand der Sicherungsgeber .....   | 133 |
| II. Ein ablösungsberechtigter Dritter zahlt (§§ 1192 Abs. 1, 1150, 268) .....             | 136 |
| G. Die Eigentümergrundschuld .....  | 137 |
| I. Entstehen der Eigentümergrundschuld (Ersterwerb) .....                                 | 137 |
| 1. Einseitige Bestellung gemäß § 1196 .....   | 137 |
| 2. Entstehen kraft Gesetzes .....   | 137 |
| II. Rechtsänderung zur Fremdgrundschuld bei Zweiterwerb .....                             | 138 |
| III. Besonderheiten der Eigentümergrundschuld .....                                       | 138 |
| ■ Zusammenfassende Übersicht: Die Sicherungsgrundschuld .....                             | 139 |

|   |     |
|---|-----|
| <b>3. Abschnitt: Dienstbarkeiten</b> .....  | 141 |
| A. Entstehen der Grunddienstbarkeit .....   | 142 |
| I. Einigung .....   | 142 |
| 1. Die drei Varianten des § 1018 .....  | 142 |
| 2. Keine Leistungsverpflichtung .....   | 143 |
| 3. Vorteilsregel (§ 1019) .....   | 143 |
| II. Die Rechtsstellung der Beteiligten .....  | 144 |
| 1. Gesetzliches Schuldverhältnis .....  | 144 |
| 2. Das Verhältnis zwischen dem schuldrechtlichen und dinglichen<br>Rechtsgeschäft ..... | 145 |
| B. Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit, § 1090 .....                               | 146 |
| Fall 25: Tankstellen-Dienstbarkeit .....  | 146 |
| C. Der Nießbrauch .....   | 148 |
| <b>4. Abschnitt: Die Reallast</b> .....   | 148 |
| <b>5. Abschnitt: Das dingliche Vorkaufsrecht</b> .....                                  | 149 |
| A. Ersterwerb und Zweiterwerb .....   | 149 |
| B. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten .....                                       | 150 |
| I. Das Entstehen des Übereignungsanspruchs .....  | 150 |
| II. Verfügungen des Vorkaufsverpflichteten zugunsten eines Dritten .....                | 150 |
| <b>6. Abschnitt: Der Rang der beschränkt dinglichen Rechte</b> .....                    | 151 |
| A. Die Bedeutung des Rangs .....  | 151 |
| B. Die Rangbestimmung gemäß § 879 .....   | 151 |
| C. Nachträgliche Änderung .....   | 152 |
| <b>5. Teil: Wohnungseigentum, Teileigentum, Erbbaurecht</b> .....                       | 153 |
| <b>1. Abschnitt: Wohnungseigentum und Teileigentum</b> .....                            | 153 |
| A. Der Begriff des Wohnungseigentums und des Teileigentums .....                        | 153 |
| B. Die Begründung von Wohnungseigentum (Ersterwerb) .....                               | 154 |
| C. Die Übertragung von Wohnungseigentum .....   | 154 |
| D. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer .....                                    | 155 |
| E. Das Dauerwohnrecht gemäß §§ 31 ff. WEG .....   | 155 |
| <b>2. Abschnitt: Das Erbbaurecht</b> .....  | 156 |
| <b>6. Teil: Die Abwehr von Eigentumsbeeinträchtigungen gemäß § 1004</b> .....           | 157 |
| <b>1. Abschnitt: Die Eigentumsbeeinträchtigung i.S.d. § 1004</b> .....                  | 157 |
| A. Vorrangige Regelungen .....  | 158 |
| B. Eigentumsbeeinträchtigung durch Einwirkung auf die Sache .....                       | 159 |
| I. Einwirkung auf den Sachkörper .....  | 159 |
| II. Zuführen wägbarer Stoffe .....  | 160 |
| III. Zuführen unwägbarer Stoffe .....   | 160 |
| IV. Gefährdende Maßnahmen oder Vorrichtungen, §§ 907 ff. ....                           | 161 |
| V. Nicht grenzüberschreitende Immission/ideelle Einwirkung .....                        | 161 |
| VI. Negative Einwirkungen .....   | 163 |

|  |            |
|--|------------|
| C. Eigentumsbeeinträchtigung durch Eingriff in die Rechtsposition .....      | 163        |
| I. Behinderung des Besitzes .....  | 163        |
| II. Angriffe auf die Rechtsposition .....                                    | 164        |
| III. Eingriffe in weitere Eigentumsrechte .....                              | 164        |
| Fall 26: Der Fotograf .....  | 164        |
| <b>2. Abschnitt: Die Duldungspflicht .....</b>                               | <b>168</b> |
| A. Die privatrechtliche Duldungspflicht .....                                | 168        |
| I. Die Duldungspflicht kraft Rechtsgeschäfts .....                           | 168        |
| II. Die Duldungspflicht kraft zivilrechtlicher Vorschriften .....            | 168        |
| 1. Notstand, § 904 S. 1 .....  | 168        |
| 2. Unwesentliche Beeinträchtigung durch Stoffe, § 906 Abs. 1 .....           | 168        |
| 3. Wesentliche Beeinträchtigung durch Stoffe, § 906 Abs. 2 S. 1 .....        | 168        |
| 4. Überbau, § 912 .....  | 171        |
| 5. Notweg, § 917 .....   | 171        |
| 6. Duldungspflicht aufgrund nachbarschaftlichen Gemeinschafts-               |            |
| verhältnisses .....  | 172        |
| B. Die Duldungspflicht kraft öffentlichen Rechts .....                       | 172        |
| I. Die Duldungspflicht kraft öffentlich-rechtlicher Vorschriften .....       | 172        |
| 1. § 14 BImSchG .....  | 173        |
| 2. § 75 Abs. 2 S. 1 VwVfG .....  | 173        |
| 3. Grundrechte .....   | 173        |
| 4. Kommunale Satzungen .....   | 174        |
| II. Die Duldungspflicht aufgrund eines Verwaltungsakts .....                 | 174        |
| III. Die Duldungspflicht aus überwiegendem öffentlichen Interesse .....      | 175        |
| <b>3. Abschnitt: Der Störer .....</b>  | <b>175</b> |
| A. Der Handlungsstörer .....   | 175        |
| B. Der Zustandsstörer .....  | 177        |
| I. Natürliche Immissionen .....  | 177        |
| 1. Ausschließliches Wirken von Naturkräften .....                            | 177        |
| 2. Verletzung von nachbarrechtlichen Sicherungspflichten .....               | 178        |
| II. Technisches Versagen .....   | 179        |
| III. Veräußerung der störenden Sache .....                                   | 180        |
| C. Fortbestehen der Störerhaftung bei Betriebsaufgabe oder Dereliktion ..... | 180        |
| <b>4. Abschnitt: Rechtsfolge – Beseitigung und Unterlassung .....</b>        | <b>181</b> |
| A. Beseitigungsanspruch bzgl. gegenwärtiger Beeinträchtigungen .....         | 181        |
| I. Erforderliche Maßnahmen .....   | 181        |
| Fall 27: Die verwurzelte Abwasserleitung .....                               | 181        |
| II. Anwendung des Schuldrechts .....   | 184        |
| III. Prozessuales .....  | 185        |
| B. Der Unterlassungsanspruch, § 1004 Abs. 1 S. 2 .....                       | 185        |
| ■ Zusammenfassende Übersicht: Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch        |            |
| gemäß § 1004 .....   | 186        |

|   |     |
|---|-----|
| <b>5. Abschnitt: Finanzieller Ausgleich bei Eigentumsstörungen</b> .....                    | 187 |
| A. Entschädigungsanspruch aus § 906 Abs. 2 S. 2 .....                                       | 187 |
| B. Die analoge Anwendung des § 906 Abs. 2 S. 2 .....  | 188 |
| I. Anwendbarkeit .....  | 189 |
| II. Grundstücksnachbarn .....   | 190 |
| 1. Anspruchsteller ist Eigentümer oder Besitzer eines Grundstücks .....                     | 190 |
| 2. Anspruchsgegner ist Benutzer des Grundstücks .....                                       | 190 |
| 3. Herrühren von außen .....  | 190 |
| III. Voraussetzungen eines Abwehranspruchs .....  | 191 |
| 1. § 1004 .....   | 192 |
| 2. §§ 907–909 .....   | 192 |
| 3. § 862 .....  | 192 |
| IV. Hinderung der Abwehr aus besonderem Grund .....   | 193 |
| 1. Faktischer Duldungszwang .....   | 193 |
| 2. Überwiegendes öffentliches Interesse .....   | 193 |
| V. Sachlicher Grundstücksbezug .....  | 194 |
| Fall 28: Silvesterrakete .....  | 194 |
| VI. Überschreitung einer hinzunehmenden Beeinträchtigung .....                              | 195 |
| VII. Rechtsfolge: angemessener Ausgleich in Geld .....                                      | 196 |
| ■ Zusammenfassende Übersicht: Ausgleichsansprüche gemäß<br>§ 906 Abs. 2 S. 2 (analog) ..... | 197 |
| <b>Stichwortverzeichnis</b> .....   | 199 |

**LITERATURVERZEICHNIS**

- Bamberger/Roth  
Bürgerliches Gesetzbuch  
Band 2: §§ 611–1296  
3. Auflage 2012  
zitiert: Bamberger/Roth/Bearbeiter
- Baur/Stürner  
Sachenrecht  
18. Auflage 2009
- Braun  
Insolvenzordnung  
6. Auflage 2014
- Brox/Walker  
Zwangsvollstreckungsrecht  
10. Auflage 2014
- Erman  
Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch  
Band 1 u. 2  
14. Auflage 2014  
zitiert: Erman/Bearbeiter
- Jauernig  
Bürgerliches Gesetzbuch  
16. Auflage 2015  
zitiert: Jauernig/Bearbeiter bzw. Jauernig
- Medicus/Petersen  
Bürgerliches Recht  
25. Auflage 2015
- Münchener Kommentar  
Bürgerliches Recht  
Band 1: Allgemeiner Teil  
§§ 1–240  
7. Auflage 2015  
Band 2: Schuldrecht Allgemeiner Teil  
§§ 241–432  
7. Auflage 2016  
Band 5: Schuldrecht Besonderer Teil III  
§§ 705–853  
6. Auflage 2013  
Band 6: Sachenrecht  
§§ 854–1296  
6. Auflage 2013  
zitiert: MünchKomm/Bearbeiter

|                            |  |
|----------------------------|--|
| MünchKomm                  | Insolvenzordnung<br>3. Auflage 2013  |
| Palandt                    | Bürgerliches Gesetzbuch<br>75. Auflage 2016<br>zitiert: Palandt/Bearbeiter   |
| Prütting                   | Sachenrecht<br>35. Auflage 2014  |
| Staudinger                 | J. v. Staudingers Kommentar zum<br>Bürgerlichen Gesetzbuch<br>Einleitung zum Sachenrecht;<br>§§ 397–432 (2012)<br>§§ 854–882 (2012)<br>§§ 883–902 (2014)<br>§§ 903–924 (2015)<br>§§ 925–984 (2011)<br>§§ 1018–1112 (2009)<br>§§ 1113–1203 (2015)<br>zitiert: Staudinger/Bearbeiter |
| Westermann/Gursky/Eickmann | Sachenrecht<br>8. Auflage 2011<br>zitiert: Westermann  |
| Wieling                    | Sachenrecht<br>5. Auflage 2007   |
| Wilhelm                    | Sachenrecht<br>4. Auflage 2010   |
| Zöller                     | ZPO<br>31. Auflage 2016  |

den Dritten (§ 932) z.B. an der Übergabe, so erwirbt der Dritte ebenfalls zunächst ein Anwartschaftsrecht vom Berechtigten (§ 929 S. 1 analog). Dieses erstarkt mit der Erfüllung der **Bedingung (Zahlung des Kaufpreises)** zum Eigentum.<sup>83</sup> Diese Konstellation ist bei Immobilien nicht möglich, weil die **Auflassung gemäß § 925 Abs. 2 bedingungsfeindlich** ist.

- Ein sog. **Durchgangserwerb** des in der Mitte der Kette stehenden Veräußerers, den die h.M. allerdings auch im Mobiliarsachenrecht ablehnt,<sup>84</sup> ist bei Grundstücken unstreitig nicht möglich, wenn es an der Zwischeneintragung des Veräußerers fehlt. Es erfolgt dann also unstreitig ein sog. **Direkterwerb** des Dritten vom Eigentümer.

## C. Die Grundbuchberichtigung

Zum Verständnis des Folgenden muss Ihnen ein ganz elementarer Grundsatz des Immobiliarsachenrechts bekannt sein:

43

Die Eintragungen im Grundbuch können und sollen die wirkliche dingliche Rechtslage wiedergeben. Im Regelfall tun sie das auch, sonst wäre die Vermutung des § 891 nicht zu rechtfertigen. **Die Eintragung und die wirkliche dingliche Rechtslage können gleichwohl (insbesondere in der Examensklausur) auseinanderfallen.**

Im **Mobiliarsachenrecht** kennen Sie das vom Besitz. Im Grundstücksrecht ist das Grundbuch der entscheidende Rechtsscheinträger, im Mobiliarsachenrecht ist es der Besitz. Regelmäßig ist der Besitzer einer beweglichen Sache auch ihr Eigentümer, daher die Vermutung des § 1006.<sup>85</sup> Erfahrungsgemäß bereitet die Differenzierung zwischen Wirklichkeit und Rechtsschein den Examenskandidaten im Grundstücksrecht weitaus größere Schwierigkeiten, weil das Grundbuch ein behördlich geführtes Register ist (§ 1 Abs. 1 S. 1 GBO), während der Besitz gemäß § 854 Abs. 1 grundsätzlich<sup>86</sup> an den rein tatsächlichen Gewahrsam anknüpft. Gleichwohl gilt: **Auch das Grundbuch kann irren.**

## I. Abgrenzung der Übereignung zur bloßen Grundbuchberichtigung

Einer **Übereignung** bedarf es nur, wenn derjenige, der Eigentümer des Grundstücks werden soll, zurzeit nicht Eigentümer des Grundstücks ist. Bei der Übereignung geht gleichzeitig mit der Eintragung das Eigentum vom alten auf den neuen Eigentümer über. Bei der fehlerfrei ablaufenden Übereignung ist die Eintragung also **konstitutiv**. Im Grundbuch ist zur gesamten Zeit derjenige als Eigentümer eingetragen, der auch wirklicher Eigentümer des Grundstücks ist. Der Inhalt des Grundbuchs steht also mit der wirklichen Rechtslage im Einklang – das Grundbuch ist **richtig**.

44

Ist hingegen derjenige, der Eigentümer des Grundstücks sein bzw. werden soll, ohnehin schon Eigentümer des Grundstücks, dann ist keine Übereignung erforderlich. Es ist

<sup>83</sup> Vgl. AS-Skript Sachenrecht 1 (2015), Rn. 338.

<sup>84</sup> Vgl. AS-Skript Sachenrecht 1 (2015), Rn. 380.

<sup>85</sup> Vgl. ausführlich zu § 1006 AS-Skript Sachenrecht 1 (2015), Rn. 465 ff.

<sup>86</sup> Ausnahmen in §§ 854 Abs. 2, 855, 857, 868, näher hierzu AS-Skript Sachenrecht 1 (2015), Rn. 16 ff.

dann ausreichend, das **Grundbuch berichtigen zu lassen**. Die Eintragung ist dann lediglich **deklaratorisch**. Das Grundbuch steht mit der wirklichen Rechtslage nicht im Einklang – das Grundbuch ist **falsch**.

**Beispiel:** V lässt sein Grundstück an K auf und K wird eingetragen. V war bei der Auflassung aber unerkannt geisteskrank, bei der Auflassung waren V und K nicht gleichzeitig anwesend und zudem ficht V die Auflassung wegen widerrechtlicher Drohung an.

Die Auflassung ist nichtig (§ 104 Nr. 2; §§ 125 S. 1, 925 Abs. 1 S. 1; §§ 142 Abs. 1, 123 Abs. 1 Var. 2). Die Rechtsfolge der §§ 873, 925 ist nicht eingetreten. K ist zwar als Eigentümer eingetragen, wirklicher Eigentümer ist aber V geblieben. Das Grundbuch ist falsch. V möchte, dass es berichtigt wird, indem wieder er – V – als Eigentümer eingetragen wird.

- 45 Der wahre Eigentümer ist **gut beraten, die Berichtigung des Grundbuchs anzustreben**, denn bis dahin kann der als Eigentümer Eingetragene insbesondere<sup>87</sup>
- sich auf die **Eigentumsvermutung** des § 891 berufen,
  - als Nichtberechtigter nach Maßgabe der §§ 892, 893 über das Grundstück **verfügen**, während der wahre Eigentümer wegen § 39 Abs. 1 GBO faktisch keine Verfügungen vornehmen kann sowie
  - nach § 900 durch **Ersitzung** wahrer Eigentümer des Grundstücks werden.

## II. Die „Berichtigungsansprüche“, insbesondere aus § 894

- 46 Der wahre Eigentümer kann vom Eingetragenen **nicht die eigenhändige Berichtigung** verlangen. Ausschließlich der Grundbuchbeamte darf Eintragungen in das Grundbuch als amtliches Register vornehmen (§ 1 Abs. 1 GBO). Daher ist die weit verbreitete Bezeichnung „Berichtigungsanspruch“ zumindest ungenau.

Der wahre Eigentümer muss vielmehr die berichtigende Eintragung beim Grundbuchamt beantragen (§ 13 Abs. 1 S. 2 Var. 2 GBO). Gemäß § 19 GBO wird der Grundbuchbeamte diese Eintragung nur vornehmen, wenn der Eingetragene sie „bewilligt“. Auf diese **Bewilligung** – bzw. **Zustimmung** nach der Terminologie des § 894 – ist der **Anspruch** des wahren Eigentümers gegen den Eingetragenen gerichtet.

Die Bewilligung/Zustimmung i.d.S. ist keine materiell-rechtliche Willenserklärung, sondern eine **formell-rechtliche Erklärung**.<sup>88</sup> Gleichwohl wird ein Urteil, welches den Eingetragenen zur Bewilligung/Zustimmung verpflichtet, nach § 894 ZPO – der nach seinem Wortlaut nur für Willenserklärungen gilt – vollstreckt.<sup>89</sup> Mit Rechtskraft des Urteils gilt die Bewilligung/Zustimmung also als abgegeben.

- 47 Der Anspruch auf Bewilligung/Zustimmung kann sich nicht nur aus dem speziellen § 894 ergeben. Als **Anspruchsgrundlagen** kommen in Betracht:<sup>90</sup>
- Im Einzelfall eine vorherige **vertragliche Abrede** oder ein **vertraglicher Schadensersatz- oder Rückabwicklungsanspruch**.
  - **§ 894**, der bestimmt, dass der wahre Eigentümer vom als Eigentümer Eingetragenen die Bewilligung/Zustimmung verlangen kann.

<sup>87</sup> Vgl. Erman/Artz § 894 Rn. 1.

<sup>88</sup> Erman/Artz § 894 Rn. 27.

<sup>89</sup> BGH, Urt. v. 21.02.1986 – V ZR 246/84, NJW 1986, 1867; Zöller/Stöber, § 894 Rn. 2.

<sup>90</sup> Vgl. Palandt/Bassenge § 894 Rn. 13.

- Eine der Varianten des **§ 812 Abs. 1**. Die Eintragung verleiht dem Eingetragenen eine **Buchposition** als vermögenswertes Etwas. Der Rechtsgrund für die Buchposition kann u.a. dann fehlen, wenn das Grundbuch falsch ist. Der Anspruch richtet sich gegen den Eingetragenen und steht demjenigen zu, der die Buchposition vorher innehatte und durch Leistung oder Eingriff verloren hat.

Inhaber des Anspruchs aus § 812 Abs. 1 muss **nicht der wahre Eigentümer** sein. Der Anspruch kann auch demjenigen zustehen, der selbst nur fälschlich als Eigentümer eingetragen war. Der Kreis der möglichen Anspruchsberechtigten ist also bei § 812 Abs. 1 größer als bei § 894.

- Im Einzelfall ein Anspruch aus **§ 823 Abs. 1 und/oder Abs. 2**.

Ein Anspruch aus **§ 1004** kommt hingegen nicht in Frage, § 894 ist lex specialis.

*Die genannten Ansprüche bestehen nicht nur, wenn die Eigentumslage falsch eingetragen ist. § 894 spricht allgemein von dinglichen Rechten an Grundstücken und Rechten an diesen Rechten. (Examens-)fälle lassen sich daher auch mit **sämtlichen beschränkt dinglichen Rechten**<sup>91</sup> bilden. Zudem findet § 894 nach h.M. auch auf die **Vormerkung**<sup>92</sup> und auf den **Widerspruch**<sup>93</sup> i.S.d. § 899, die keine dinglichen Rechte sind, Anwendung. Auch **Kombinationen** sind möglich.<sup>94</sup> Die Norm wird Ihnen daher in diesem Skript noch mehrfach begegnen.*

*Nicht ausreichend ist hingegen ein bloßer Verstoß der Eintragung gegen **formelle Vorschriften des Grundbuchrechts** (z.B. die Rangvorschrift des § 45 GBO). Erforderlich ist stets (auch) ein **materiell-rechtlicher Verstoß** (z.B. gegen die Rangvorschrift des § 879).<sup>95</sup>*

## D. Der Erwerb vom Nichtberechtigten

Scheitert die Übereignung nach §§ 873, 925 an der **fehlenden Berechtigung** des Übereignenden, so kommt es in den folgenden drei Fällen gleichwohl zum Übergang des Eigentums:

- Die Verfügung eines Nichtberechtigten wird wirksam, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen des **§ 185 Abs. 2** gegeben sind (hierzu I.). 48
- Ein Erwerb vom Nichtberechtigten ist unter den Voraussetzungen des **§ 878** dann möglich, wenn Verfügungsbeschränkungen nach Auflassung und Stellung des Antrags auf Eigentumsumschreibung eintreten (hierzu II.).
- Ein Erwerb vom Nichtberechtigten ist unter den Voraussetzungen des **§ 892** möglich (hierzu III.).

*Aus dem Wortlaut der drei Normen ergibt sich, dass sie jeweils für **sämtliche Verfügungen** gelten. Die folgende Darstellung zeigt die Anwendung der Normen bei der Übereignung.*

91 Vgl. zu den beschränkt dinglichen Rechten den 4. Teil des Skripts.

92 Palandt/Bassenge § 894 Rn. 2; näher zur Vormerkung 76.

93 BGH, Urt. v. 05.05.2006 – V ZR 236/05, Rn. 5, NJW-RR 2006, 1242; Staudinger/Gursky § 894 Rn. 42.

94 Sehr lesenswert BGH, Urt. v. 22.11.2013 – V ZR 161/12, RÜ 2014, 209, zu einer Vormerkung mit inzidenter Prüfung eines dinglichen und schuldrechtlichen Vorkaufrechts.

95 Vgl. BGH, Beschl. v. 20.02.2014 – V ZB 179/13, RÜ 2014, 421.

## I. § 185 Abs. 2

- 49 Gemäß § 185 Abs. 2 wird die Verfügung eines Nichtberechtigten wirksam, wenn der Berechtigte sie **genehmigt** oder wenn der Verfügende den Gegenstand **erwirbt** oder wenn der Verfügende von dem unbeschränkt haftenden Berechtigten **beerbt** wird. Im erstgenannten Fall tritt die Wirksamkeit **bei Genehmigung ex tunc** ein (§§ 185 Abs. 2 Var. 1, 184 Abs. 1), in den beiden anderen Fällen der sog. **Konvaleszenz ex nunc**.<sup>96</sup>

## II. § 878

50

### §§ 873, 925, 878: Voraussetzungen und Rechtsfolge

- I. Der Verfügende muss im Zeitpunkt der Abgabe der Einigungserklärungen (§§ 873, 925) **Berechtigter** sein.
- II. Die **Einigung** muss gemäß § 873 Abs. 2 **bindend** geworden sein.
- III. Es muss der **Antrag** auf Eintragung im Grundbuch gestellt worden sein.  
**Unerheblich** ist, ob der Verfügende oder der Erwerber den Eintragungsantrag gestellt hat.
- IV. Es müssen **alle sonstigen zur Rechtsänderung notwendigen Voraussetzungen** (z.B. erforderliche familiengerichtliche Genehmigungen) gegeben sein, sodass zum Übergang des Rechts nur noch die Eintragung erforderlich ist.  
 Diese ungeschriebene Voraussetzung ergibt sich aus dem **Sinn und Zweck** des § 878. Der Rechtserwerb soll nicht von der Zufälligkeit des Eintragungszeitpunkts, wohl aber von Versäumnissen des Antragstellers abhängig sein.
- V. **Rechtsfolge**: Eine Verfügungsbeschränkung, die **nach Vorliegen** der genannten Voraussetzungen eintritt, hindert den Rechtserwerb nicht. Der Erwerber wird mit der Eintragung Rechtsinhaber.  
 Tritt die Verfügungsbeschränkung **vor Vorliegen** der genannten Voraussetzungen ein, ist ein **gutgläubiger Erwerb** gemäß §§ 873, 925, 892 möglich.

Die **nach der Abgabe der Einigungserklärung eintretende Verfügungsbeschränkung** aufgrund gerichtlicher oder behördlicher Anordnung (§§ 135, 136) oder kraft Gesetzes (§ 80 InsO) verhindert den Rechtserwerb unter den Voraussetzungen des § 878 nicht. Sinn und Zweck der in § 878 getroffenen Regelung ist es, zu vermeiden, dass der Rechtserwerb von der Zufälligkeit des Eintragungszeitpunkts abhängt. Der Erwerber eines Rechts kann nicht bestimmen, wann das Grundbuchamt die Eintragung vornimmt. Auch wenn alle Eintragungsunterlagen von ihm beigebracht worden sind, kann es sein, dass das Grundbuchamt erst nach Monaten zur Eintragung kommt. Diese von dem Erwerber nicht zu vertretende **Verzögerung soll nicht zu seinen Lasten gehen**. Wenn daher der Verfügende nach bindender Einigung und Antragstellung in der Verfügungsbefugnis beschränkt wird, so ist diese Beschränkung gemäß § 878 dem Erwerber des Rechts gegenüber unwirksam.

<sup>96</sup> Palandt/Ellenberger, § 185 Rn. 10 f.

*Aus den gleichen Gründen existiert § 892 Abs. 2.<sup>97</sup> Ebenso § 167 ZPO, der den Rechtsverkehr vor Verzögerungen schützen soll, die durch den Arbeitsablauf in einer Behörde – hier der Geschäftsstelle des mit der Klage befassten Spruchkörpers – entstehen.<sup>98</sup>*

Die Formulierung des Gesetzes, dass die Erklärung „nicht dadurch unwirksam“ werde, dass der Berechtigte in der Verfügung beschränkt wird, ist zumindest missverständlich. Denn durch den Eintritt der Verfügungsbeschränkung wird nicht die abgegebene Willenserklärung beeinflusst, sondern es **entfällt die Berechtigung** des Verfügenden.

### Fall 5: Insolvenzerwerb

V verkauft notariell sein Grundstück an K. Die Parteien erklären notariell die Auflassung. Nachdem der Notar die erforderlichen behördlichen Genehmigungen eingeholt hat, stellt er im Namen des K den Antrag auf Eintragung. Danach wird über das Vermögen des V das Insolvenzverfahren eröffnet. Bald darauf trägt der Grundbuchbeamte K als Eigentümer ein. Ist K Eigentümer geworden?

K kann das **Eigentum** gemäß §§ 873, 925 erworben haben.

51

- I. V und K haben die **Auflassung** in der Form des § 925 erklärt.
- II. Der mit der Auflassung erstrebte Eigentumswechsel ist im Grundbuch **eingetragen** worden.  
Es kommt nicht darauf an, ob der Grundbuchbeamte mit Rücksicht auf die eingetretene Insolvenz eintragen durfte oder nicht. Maßgebend für die **materielle Wirksamkeit der Eintragung** ist nur, dass sie vom Grundbuchbeamten vorgenommen worden ist.
- III. V war **im Zeitpunkt der Vollendung des Rechtserwerbs**, nämlich der Eintragung, zwar Eigentümer, doch mit Rücksicht auf die Insolvenzeröffnung war er gemäß § 80 Abs. 1 InsO nicht mehr zur Verfügung befugt und daher **nicht zur Übereignung berechtigt**.
- IV. Das Insolvenzverfahren wurde aber **erst nach Antragstellung** eröffnet. Unter den Voraussetzungen des **§ 878**, der den maßgeblichen Zeitpunkt für die Verfügungsbezugnis vorverlegt, ist daher die Verfügungsbeschränkung des V unbeachtlich. Entgegen dem Grundsatz des § 91 Abs. 1 ZPO findet § 878 gemäß § 91 Abs. 2 InsO auch im Falle der Insolvenz Anwendung. Im Zeitpunkt der Auflassung war V Berechtigter. Die Einigung ist durch die notarielle Beurkundung gemäß § 873 Abs. 2 Var. 1 bindend geworden und der Antrag des K auf Eigentumsumschreibung wurde vor Eintritt der Verfügungsbeschränkung gestellt. Schließlich bestehen keine sonstigen Eintragungsvoraussetzungen, sodass für den Rechtserwerb nur noch die Eintragung des K erforderlich war.

Auf die **Kenntnis der Insolvenz** kommt es nicht an. § 878 greift nach seinem Wortlaut auch dann ein, wenn der Erwerber im Zeitpunkt des Rechtserwerbs positive Kenntnis von der mangelnden Verfügungsbefugnis erlangt hat.<sup>99</sup>

<sup>97</sup> Siehe auch 67 ff.

<sup>98</sup> Siehe AS-Skript ZPO (2015), Rn. 103.

<sup>99</sup> Palandt/Bassenge § 878 Rn. 16; Staudinger/Gursky § 878 Rn. 23.

Die Voraussetzungen des § 878 liegen vor. Die nachträgliche Verfügungsbeschränkung des V ist unbeachtlich. K hat Eigentum erworben.

### Abwandlung:

Das Insolvenzverfahren wird vor Antragstellung auf Eigentumsumschreibung eröffnet. Wird K mit Eintragung in das Grundbuch Eigentümer, wenn er von der Eröffnung des Insolvenzverfahrens nach der Antragstellung, aber vor der Eintragung erfahren hat?

- 52 I. Die Voraussetzungen des **§ 878** liegen nicht vor, weil die **Verfügungsbeschränkung bereits vor der Antragstellung** eingetreten ist. Die fehlende Berechtigung des V wird nicht nach dieser Norm überwunden.
- II. K kann aber das Eigentum am Grundstück **vom Nichtberechtigten gemäß §§ 873, 925, 892** erwerben. Gemäß § 892 Abs. 1 S. 2 gilt eine nicht eingetragene Verfügungsbeschränkung als nicht bestehend, es sei denn, dass der Erwerber die Verfügungsbeschränkung positiv kennt. Maßgebender Zeitpunkt für die Kenntnis ist grundsätzlich die Vollendung des Rechtserwerbs, d.h. die Eintragung. Weil der Dauer des Eintragungsverfahrens jedoch keine Bedeutung für den Rechtserwerb zukommen soll, ist gemäß § 892 Abs. 2 Var. 1 der Zeitpunkt des Eintragungsantrags entscheidend, sofern er der Einigung nachfolgt.<sup>100</sup>

Da K erst nach Antragstellung von der Eröffnung des Insolvenzverfahrens Kenntnis erhielt, hat er das Eigentum an dem Grundstück gemäß §§ 873, 925, 892 erworben.

### III. Der Erwerb vom Nichtberechtigten gemäß § 892

- 53 Der Mangel der Berechtigung kann schließlich gemäß § 892 überwunden werden.

Es müssen zunächst die **Voraussetzungen der Übereignung mit Ausnahme der Berechtigung vorliegen**, also Einigung und Eintragung.

**Beispiel:** Die H ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit den Gesellschaftern H1 und H2. H ist nebst H1 und H2 im Grundbuch als Eigentümerin eines Grundstücks eingetragen.<sup>101</sup> Das Grundstück gehört aber E. Die Gesellschafter übertragen ihre Gesellschaftsanteile an K. Dieser wird im Grundbuch als Eigentümer eingetragen. E verlangt von K Zustimmung zur Grundbuchberichtigung gemäß § 894.

Das Grundbuch ist falsch, wenn E noch Eigentümer des Grundstücks ist. Mangels Berechtigung des H1 und des H2 zur Übereignung könnte K das Grundstück allenfalls über § 892 erworben haben. Dann müsste zunächst der Erwerbstatbestand der §§ 873, 925 vorliegen. **Bei der Übertragung von Gesellschaftsanteilen erfolgt jedoch keine Einigung gemäß §§ 873, 925**, selbst dann nicht, wenn zum Gesellschaftsvermögen ein Grundstück gehört. Vielmehr gilt Folgendes:

- Gesellschaftsanteile an einer GbR werden gemäß §§ 413, 398 durch **Abtretung** übertragen.

<sup>100</sup> BGH, Urt. v. 13.10.2000 – V ZR 349/99, RÜ 2001, 103; vgl. im Einzelnen unten 67 f.

<sup>101</sup> Gemäß § 47 Abs. 2 S. 1 GBO sind im Grundbuch die Gesellschaft bürgerlichen Rechts und die Gesellschafter einzutragen. § 899a spielt hingegen keine Rolle, weil tatsächlicher und eingetragener Gesellschafterbestand sich gleichen. Siehe näher zur GbR und insbesondere zu § 899a Rn. 64 und AS-Skript Gesellschaftsrecht (2015), Rn. 65.

### Anspruch aus der Grundschuld bei Übertragung (Zweiterwerb), §§ 1192 Abs. 1, 1154, 1147

#### A. Zweiterwerb der Grundschuld durch Abtretung

I. **Einigung** über die Abtretung der Grundschuld, §§ 1192 Abs. 1, 1154 Abs. 1 S. 1 **mit schriftlicher Abtretungserklärung**, §§ 1192 Abs. 1, 1154 Abs. 1 S. 1 oder formlos, aber mit Eintragung der Abtretung im Grundbuch, §§ 1192 Abs. 1, 1154 Abs. 2

#### II. Weitere Voraussetzungen des §§ 1192 Abs. 1, 1154

Briefgrundschuld: Briefübergabe, §§ 1192 Abs. 1, 1154 Abs. 1 S. 1

Buchgrundschuld: Eintragung im Grundbuch, §§ 1192 Abs. 1, 1154 Abs. 3, 873

III. **Berechtigung:** Der Abtretende muss grundsätzlich bei Vollendung des Rechtserwerbs verfügbare Inhaber der Grundschuld sein.

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

#### B. Einwendungen, insbesondere Zahlung auf Grundschuld nach Abtretung

#### C. Einreden

I. Einreden **ohne Bezug zum Sicherungsvertrag**, §§ 1192 Abs. 1, 1157 S. 1. Dies sind Einreden direkt „**gegen die Grundschuld**“, d.h. direkt gegen den Anspruch aus §§ 1147, 1192 Abs. 1.

**Beispiel** (str.): § 821 (Sicherungsvertrag nichtig, also Grundschuldbestellung ohne Rechtsgrund)

Einredefreier Erwerb möglich §§ 1192, 1157 S. 2, 892

II. Einreden **mit Bezug zum Sicherungsvertrag**, § 1192 Abs. 1 a S. 1 Hs. 1. Dies sind oft Einwendungen i.w.S. „**gegen die Forderung**“ (z.B. gegen den Anspruch aus § 488 Abs. 1 S. 2), die mittelbar über den Sicherungsvertrag dem Anspruch aus §§ 1147, 1192 Abs. 1 entgegengehalten werden können.

**Beispiel:** Darlehen zurückgezahlt (§ 362); Darlehensvertrag unwirksam

Kein einredefreier Erwerb möglich, § 1192 Abs. 1 a S. 1 Hs. 2.

Hinsichtlich der Einigung in der Form der §§ 1192 Abs. 1, 1154 und der Einwendungen ergeben sich im Vergleich zum Ersterwerb keine Besonderheiten. Es folgen Ausführungen zur **Berechtigung** und zu den **Einreden**.

212

Eine ordnungsgemäße Übertragung (Zweiterwerb) einer Sicherungsgrundschuld umfasst **zwei Rechtsgeschäfte**: die Abtretung der Grundschuld selbst und die Abtretung der Forderung. **Störungen bei der Übertragung** können ihre Ursachen in beiden Rechtsgeschäften haben.

- Der Abtretende kann **Nichtberechtigter** bezüglich der Abtretung der Grundschuld und/oder Nichtberechtigter bzgl. der Forderungsabtretung sein (siehe hierzu I.).

## 5. Abschnitt: Das dingliche Vorkaufsrecht

Das dingliche Vorkaufsrecht berechtigt gemäß § 1094 Abs. 1 dem Eigentümer gegenüber zum Vorkauf. Diese Berechtigung ergibt sich auch aus einem schuldrechtlichen Vorkaufsrecht gemäß §§ 463 ff. Zwischen dem schuldrechtlichen und dem dinglichen Vorkaufsrecht besteht insbesondere der Unterschied, dass das dingliche Vorkaufsrecht als dingliches Recht das Grundstück selbst belastet, daher **gegenüber jedermann** wirkt und kraft Gesetzes mit **Vormerkungswirkung** gesichert ist (§ 1098 Abs. 2).

245

Die Regelung in § 1098 Abs. 2 macht das dingliche Vorkaufsrecht zu einem relativ **beliebten Aufhänger für Klausuren**, deren eigentliche Probleme bei den Wirkungen einer Vormerkung liegen.<sup>403</sup>

| dingliches Vorkaufsrecht   | schuldrechtliches Vorkaufsrecht   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Verpflichtet ist jeder Eigentümer des Grundstücks.</li> <li>■ Berechtigter kann bestimmte Person (§ 1094 Abs. 1) oder der jeweilige Eigentümer eines Grundstücks sein (§ 1094 Abs. 2).</li> <li>■ Dingliches Recht, das gegenüber jedermann wirkt</li> <li>■ Gesetzlich bestimmter Inhalt des Rechts (Typenzwang)</li> <li>■ Bestellung auch für mehrere Verkaufsfälle möglich, § 1097</li> <li>■ Gesetzliche Vormerkungswirkung gemäß § 1098 Abs. 2</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Verpflichtet ist nur der Besteller des Vorkaufsrechts.</li> <li>■ Nur der Vertragspartner kann berechtigt sein.</li> <li>■ Wirkung nur zwischen den Parteien</li> <li>■ Inhalt des Vorkaufsrechts frei vereinbar (Vertragsfreiheit)</li> <li>■ Wirkung nur für einen Verkaufsfall</li> <li>■ Vormerkung nur bei ausdrücklicher Bestellung gemäß § 883</li> </ul> |

### A. Ersterwerb und Zweiterwerb

Das dingliche Vorkaufsrecht **entsteht (Ersterwerb)** – wie jedes beschränkt dingliche Recht an Grundstücken – durch wirksame Einigung und Eintragung.

246

Nach dem **Grundsatz des Typenzwangs** ist ein dingliches Vorkaufsrecht zum Festpreis oder zu einem Höchstpreis unzulässig.<sup>404</sup> Dagegen kann ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht zum Höchstpreis vereinbart und auch durch eine Vormerkung gemäß § 883 gesichert werden.

Fehlt es an der Eintragung und sollte der Vorkaufsberechtigte bereits im Zeitpunkt der Einigung und ohne Eintragung ein Vorkaufsrecht erhalten, dann ergibt eine **Auslegung** der Einigung regelmäßig, dass ein **schuldrechtliches Vorkaufsrecht** vereinbart wurde.<sup>405</sup>

Im Falle der **Nichtberechtigung** des Bestellers kann das dingliche Vorkaufsrecht vom Nichtberechtigten unter den Voraussetzungen des § 892 erworben werden.

403 Siehe zur Vormerkung Rn. 75 ff.

404 BGH, Urt. v. 27.06.2001 – IV ZR 120/00, NJW 2001, 2883.

405 BGH, Urt. v. 22.11.2013 – V ZR 161/12, RÜ 2014, 209.

- 247** Für die **Übertragung (Zweiterwerb)** des dinglichen Vorkaufsrecht gilt:<sup>406</sup>
- Ein **subjektiv-persönliches Vorkaufsrecht** (§ 1094 Abs. 1) kann unter den Voraussetzungen des § 873 Abs. 1 übertragen werden, aber nur, wenn die Übertragbarkeit mit dem Besteller des Vorkaufsrechts vereinbart und ins Grundbuch eingetragen wurde (§§ 1098 Abs. 1 S. 1, 473 S. 1).
  - Ein **subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht** (§ 1094 Abs. 2) kann nur durch Übereignung (§§ 873, 925) des Grundstücks, zugunsten dessen jeweiligem Eigentümer das Vorkaufsrecht besteht, übertragen werden.

## B. Die Rechte und Pflichten der Beteiligten

### I. Das Entstehen des Übereignungsanspruchs

- 248** Für das Verhältnis zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten – und nur insoweit – verweist § 1098 Abs. 1 S. 1 auf die §§ 463–473. Der Anspruch des Vorkaufsberechtigten auf Übereignung hat folgende Voraussetzungen:
- Bestehen eines **Vorkaufsrechts**.
  - Der Verpflichtete muss mit einem Dritten einen **Kaufvertrag** abschließen (§§ 1098 Abs. 1 S. 1, 463). Das Vorkaufsrecht gilt nur für den Fall des Verkaufs, also nicht wenn das Grundstück verschenkt, getauscht oder in eine Gesellschaft eingebracht wird.<sup>407</sup>  
Soll der Eigentümer **für alle Fälle** der rechtsgeschäftlichen Übertragung des Eigentums verpflichtet sein, das Eigentum zu übertragen, muss ein entsprechender Verpflichtungsvertrag abgeschlossen und die Übertragungspflicht mit einer Vormerkung abgesichert werden.
  - Der Vorkaufsberechtigte muss das Vorkaufsrecht **ausüben** (§§ 1098 Abs. 1 S. 1, 464 Abs. 1).

Mit dem wirksamen Verkauf und der wirksamen Ausübung entsteht der Anspruch auf Eigentumsübertragung aus Kauf **zu den Bedingungen, die mit dem Dritten vereinbart** worden sind.

### II. Verfügungen des Vorkaufsverpflichteten zugunsten eines Dritten

- 249** Hat der Verpflichtete nicht nur einen Kaufvertrag über das Grundstück geschlossen, sondern auch schon zugunsten eines Dritten verfügt, etwa durch Übereignung des Grundstücks oder durch die Belastung mit einer Grundschuld, sind diese **Verfügungen dem Berechtigten gegenüber** gemäß §§ 1098 Abs. 2, 883 Abs. 2 S. 1 **unwirksam**. Die Übereignung an einen Dritten führt daher nicht dazu, dass der Anspruch des Vorkaufsberechtigten auf Übereignung unmöglich wird. Der Verpflichtete kann weiterhin an den Vorkaufsberechtigten übereignen.

Gegen den Dritten, zu dessen Gunsten verfügt wurde, besteht der Hilfsanspruch aus §§ 1098 Abs. 2, 888.<sup>408</sup> Er muss einer **Grundbuchberichtigung zustimmen**.

<sup>406</sup> Palandt/Bassenge § 1094 Rn. 6.

<sup>407</sup> Palandt/Bassenge § 1097 Rn. 2.

<sup>408</sup> Zu den Wirkungen einer Vormerkung vgl. Rn. 75 ff.

## Stichwortverzeichnis

Die Zahlen verweisen auf die Randnummern.

|  |            |  |                          |
|--|------------|--|--------------------------|
| Abstrakter Glaube .....                                  | 66         | Besondere Formen der Hypothek .....                    | 172 ff.                  |
| Abteilungen .....  | 108        | Bestandsverzeichnis .....                              | 3, 108                   |
| Abtretungserklärung                                      |            | Bestandteile   |                          |
| gefälschte .....   | 146        | einfache .....   | 11                       |
| öffentlich beglaubigte .....                             | 145        | wesentliche .....                                      | 5 ff.                    |
| Abtretungsverbot .....                                   | 233        | Bestimmbarkeit .....                                   | 20                       |
| Abwehr von Eigentumsbeeinträchti-<br>gungen .....        | 262 ff.    | Bestimmtheitsgrundsatz .....                           | 22                       |
| Akzessorietät .....                                      | 117, 134   | Betriebsaufgabe .....                                  | 305                      |
| Aneignung durch den Fiskus .....                         | 74         | Bezugsvertrag .....                                    | 242                      |
| Anfechtbarkeit .....                                     | 135        | Bindungswirkung der Auflassung .....                   | 31                       |
| Angriffe auf die Rechtsposition .....                    | 276        | Briefgrundschuld .....                                 | 191                      |
| Ankaufsrecht .....                                       | 85         | Briefhypothek .....                                    | 121, 129                 |
| Anlage .....   | 291        | gutgläubiger Zweiterwerb .....                         | 145                      |
| Anlassforderung .....                                    | 207        | Zweiterwerb vom Nichtberechtigten .....                | 144                      |
| Anlassverbindlichkeiten .....                            | 182        | Bruchteileigentum .....                                | 255                      |
| Anspruch aus § 894 .....                                 | 133, 206   | Buchersitzung .....                                    | 73                       |
| Antrag auf Eigentumsumschreibung .....                   | 37         | Buchgrundschuld .....                                  | 191                      |
| Anwartschaft .....                                       | 40         | Buchhypothek .....                                     | 121                      |
| Anwartschaftsrecht .....                                 | 35, 164    | Buchposition .....                                     | 47                       |
| Aufhebung .....  | 171        | Bürgerlich-rechtlicher Aufopferungs-<br>anspruch ..... | 296                      |
| Entstehen .....  | 37         | Bürgschaft .....                                       | 225                      |
| Ersterwerb .....   | 36         |  |                          |
| Pfändung .....   | 40         | Datumsprinzip .....                                    | 252                      |
| Verpfändung .....  | 40         | Dauerwohnrecht .....                                   | 260                      |
| Zweiterwerb .....  | 40         | Dereliktion .....                                      | 305                      |
| Auflassung .....   | 19         | Dienstbarkeiten .....                                  | 234 ff.                  |
| Bestimmtheitsgrundsatz .....                             | 22         | beschränkt persönliche .....                           | 241 f.                   |
| Form .....   | 29         | Doppelmangel .....                                     | 147                      |
| Widerruf .....   | 31         | Doppelstörer .....                                     | 299                      |
| Auflassungsvormerkung .....                              | 75         | Duldungspflicht .....                                  | 280 ff.                  |
| Aufrechenbarkeit .....                                   | 153        | aufgrund eines VA .....                                | 295                      |
| Ausfallhypothek .....                                    | 127        | aus überwiegendem öffentlichen<br>Interesse .....      | 296                      |
| Ausgleich bei Eigentumsstörungen .....                   | 312 ff.    | kraft öffentlichen Rechts .....                        | 290                      |
|  |            | kraft Rechtsgeschäfts .....                            | 281                      |
| <b>Baubeschränkungen .....</b>                           | <b>236</b> | kraft zivilrechtlicher Vorschriften .....              | 283 ff.                  |
| Bauverbote .....   | 236        | <b>Eigentümergegrundschuld .....</b>                   | <b>125, 157, 230 ff.</b> |
| Bedingung .....  | 30         | <b>Eigentümerhypothek .....</b>                        | <b>158</b>               |
| Beeinträchtigung   |            | <b>Eigentümerstellung</b>                              |                          |
| ortsübliche .....  | 286        | Bestreiten der .....                                   | 276                      |
| wesentliche .....  | 284        | Eigentumsbeeinträchtigungen .....                      | 262 ff.                  |
| Behinderung des Besitzes .....                           | 275        | Eigentumsübergang                                      |                          |
| Behördliche Genehmigung .....                            | 286        | kraft Gesetzes .....                                   | 73                       |
| Berechtigung .....                                       | 33 f.      | kraft Hoheitsakts .....                                | 74                       |
| Zeitpunkt .....  | 34         | Eigentumsvermutung .....                               | 45                       |
| Bereicherungsanspruch, Sicherung durch<br>Hypothek ..... | 126        | Eingriff   |                          |
| Bergwerkseigentum .....                                  | 254        | in das Eigentum .....                                  | 274                      |
| Berichtigung des Grundbuchs                              |            | in die Rechtsposition .....                            | 274 ff.                  |
| Bewilligung/Zustimmung zur .....                         | 46         | von außen .....  | 320                      |
| Berichtigungsanspruch .....                              | 46         | Einrede der Gestaltbarkeit .....                       | 153                      |
| Beschränkt dingliche Rechte .....                        | 116 ff.    | Einrede nach § 821 .....                               | 204                      |
| Beseitigungsanspruch .....                               | 306 ff.    |  |                          |

|  |         |   |                 |
|--|---------|---|-----------------|
| Eintragung .....                             | 32      | Grundschild                             |                 |
| Einwirkung                                   |         | Abtretungsverbot .....                  | 184, 223        |
| auf den Sachkörper .....                     | 266     | Einrede der Nichtvaluierung .....       | 229             |
| auf die Sache .....                          | 265     | einredefreier Zweiterwerb .....         | 217             |
| Enthftung .....                              | 165 ff. | Einreden .....                          | 203 ff.         |
| Entziehung .....                             | 264     | Erwerb vom Nichtberechtigten .....      | 213 ff.         |
| Erbbaurecht .....                            | 261     | isolierte .....                         | 177             |
| Erbschein .....                              | 60      | Kündigung .....                         | 185             |
| Erstbegehungsgefahr .....                    | 311     | Revaluierung .....                      | 183             |
| Erwerb vom Nichtberechtigten .....           | 48 ff.  | Sicherungsvertrag .....                 | 178 ff.         |
| Erwerbsaussicht .....                        | 82      | Übertragung .....                       | 210             |
|  |         | Zahlungen .....                         | 196 ff.         |
| <b>Fälligkeit</b> .....                      | 204     | Zweiterwerb .....                       | 210             |
| Falsa demonstratio non nocet .....           | 24 ff.  | Grundstück .....                        | 3 f.            |
| Fischereirechte .....                        | 254     | Grundstücksgleiche Rechte .....         | 254             |
| Flurstück .....                              | 3       | Gutgläubiger Erwerb .....               | 53 ff.          |
| Folgenbeseitigungsanspruch .....             | 309     | Gutgläubigkeit                          |                 |
| Folgenschädigungsanspruch .....              | 309     | Zeitpunkt .....                         | 68              |
| Folgensatzanspruch .....                     | 309     | <b>Haftungsverband</b> .....            | 164 ff.         |
| Forderungskreis .....                        | 183     | Anwartschaftsrecht .....                | 164             |
| Fortbestehen der Störerhaftung .....         | 305     | der Hypothek .....                      | 164             |
| Fortdauernde Eigentumsbeeinträchtigung ..... | 277     | Handelsregister .....                   | 66              |
|  |         | Handlungsstörer .....                   | 298             |
| <b>GbR</b>                                   |         | Höchstbetragshypothek .....             | 173, 177        |
| Eintragung in das Grundbuch .....            | 64      | Hypothek .....                          | 117 ff.         |
| Gebietsprägende Grundstücke .....            | 286     | § 878 .....                             | 132             |
| Gefährdende Maßnahmen .....                  | 271     | Aufrechnung .....                       | 142             |
| Gegenwärtige Beeinträchtigungen .....        | 306     | Ausfallhypothek .....                   | 127             |
| Gemeingebrauch .....                         | 295     | dauerhafte Trennung von Forderung ..... | 148             |
| Genehmigung .....                            | 49      | Doppelmangel .....                      | 147             |
| Geringstes Gebot .....                       | 228     | Einreden .....                          | 134 f., 153 ff. |
| Gesamthypothek .....                         | 174     | fingierter Forderungserwerb .....       | 141             |
| Gewaltschutzgesetz .....                     | 263     | forderungsentkleidete .....             | 139             |
| Gewerbeeinheit .....                         | 256     | Gesamthypothek .....                    | 174             |
| Gewillkürte Prozessstandschaft .....         | 28      | gutgläubiger Erwerb .....               | 133             |
| Gleichrangvermerk .....                      | 252     | Haftungsverband .....                   | 164 ff.         |
| Gleichzeitige Anwesenheit .....              | 22      | Höchstbetragshypothek .....             | 173, 177        |
| Google Maps .....                            | 293     | Mehrfachsicherung .....                 | 161             |
| Google Street View .....                     | 278     | Sicherungshypothek .....                | 172             |
| Grenzüberbau .....                           | 8       | Verjährung der Forderung .....          | 153             |
| Grobimmissionen .....                        | 272     | Wertpapierhypothek .....                | 172             |
| Grundbuch                                    |         | Zahlung .....                           | 154 ff.         |
| berichtende Eintragung .....                 | 111     | Zweiterwerb .....                       | 136             |
| negative Publizität .....                    | 58      | <b>Ideelle Einwirkung</b> .....         | 272             |
| rechtsändernde Eintragung .....              | 110     | <b>Identitätserklärung</b> .....        | 23, 26 f.       |
| Unrichtigkeit .....                          | 56 ff.  | <b>Identitätsgebot</b> .....            | 86              |
| Unrichtigkeit nach Antragstellung .....      | 69 f.   | <b>Immission</b>                        |                 |
| Zwischenverfügung .....                      | 113     | nicht grenzüberschreitende .....        | 272             |
| Grundbuchamt .....                           | 107     | Insichgeschäft .....                    | 29              |
| Grundbuchrecht .....                         | 107 ff. | <b>Inventar</b> .....                   | 16              |
| Grundbuchberichtigung                        |         | <b>Kenntnis</b> .....                   | 65              |
| Anspruch auf Zustimmung zur .....            | 46      | <b>Kettenauflassung</b> .....           | 41 f.           |
| Grundbuchblatt .....                         | 108     | <b>Konsensprinzip</b>                   |                 |
| Grundbuchfähigkeit der GbR .....             | 53      | formelles und materielles .....         | 110             |
| Grunddienstbarkeit .....                     | 235 ff. |   |                 |
| Grundrechte                                  |         |   |                 |
| mittelbare Drittwirkung .....                | 293     |   |                 |

|  |          |                                       |          |
|--|----------|---------------------------------------|----------|
| Konvenleszenz .....  | 49       | konkludenter Inhalt .....             | 181 ff.  |
| Kreditsicherungsrecht .....  | 75       | Parteien .....                        | 179      |
| <b>Legitimationskette</b> .....                                      | 145      | Sondereigentum .....                  | 256, 320 |
| Leitungsrechte .....   | 236      | Sonderrechtsfähigkeit .....           | 8, 11    |
| <b>Mehrfachsicherung</b> .....                                       | 127, 225 | status quo ante .....                 | 277, 306 |
| Mehrfachvertretung .....   | 29       | Störer .....                          | 297 ff.  |
| Messungsanerkennung .....  | 23       | Stundung .....                        | 204      |
| Mitgebrauchsrecht .....  | 259      | <b>Teileigentum</b> .....             | 254 ff.  |
| <b>Nachbarschaftliches Gemeinschafts-</b><br><b>verhältnis</b> ..... | 289      | Tilgungsbestimmung .....              | 197      |
| Naturereignis .....  | 300      | Trennung                              |          |
| Natürliche Immissionen .....   | 300 ff.  | vertikale .....                       | 9        |
| Negative Einwirkungen .....  | 273      | <b>Überbau</b> .....                  | 287      |
| Nicht grenzüberschreitende Immission .....                           | 272      | Übersicherung .....                   | 192      |
| Nichtstörer .....  | 297      | Unterlassungsanspruch .....           | 311      |
| Nießbrauch .....   | 243      | Unwägbare Stoffe .....                | 268      |
| Notwegrecht .....  | 288      | Usurpation .....                      | 308      |
| Nutzungsberechtigter .....   | 12       | <b>Veränderungsnachweis</b> .....     | 23       |
| <b>Ortsübliche Beeinträchtigungen</b> .....                          | 286 f.   | Verfügungsbeschränkung .....          | 48       |
| <b>Planfeststellungsbeschluss</b> .....                              | 292      | Verfügungsverbot .....                | 57       |
| Positive Publizität .....  | 58       | Verkehrsgeschäft .....                | 55       |
| Prioritätsprinzip .....  | 225, 252 | Verkehrshypothek .....                | 177      |
| <b>Quasi-negatorischer Abwehranspruch</b> .....                      | 263      | Versteigerungsvermerk .....           | 168 ff.  |
| <b>Rang</b> .....  | 250 f.   | Verwaltungsakt .....                  | 295      |
| Rangbestimmung .....   | 252      | Vollendung des Rechtserwerbs .....    | 67       |
| Ratenzahlungen .....   | 198      | Vorenthaltung .....                   | 264      |
| Reallast .....   | 244      | Vorkaufsrecht .....                   | 245      |
| Rechtshängigkeitsvermerk .....                                       | 72       | subjektiv-dingliches .....            | 247      |
| Rechtsslage  |          | subjektiv-persönliches .....          | 247      |
| wirkliche .....  | 43       | Vormerkung                            |          |
| Rechtsschein der Berechtigung .....                                  | 59       | Akzessorietät .....                   | 78, 87   |
| Rechtsscheinträger .....   | 43       | Anspruch auf Zustimmung des           |          |
| Regressanspruch .....  | 157      | Voreingetragenen .....                | 96       |
| Relative Verfügungsbeschränkungen .....                              | 57       | auflösend bedingte Ansprüche .....    | 84       |
| Restbesitz .....   | 279      | aufschiebend bedingte Ansprüche ..... | 85       |
| <b>Sachkörper</b> .....  | 266      | Bewilligung .....                     | 89       |
| Scheinbestandteile .....   | 12 f.    | einstweilige Verfügung .....          | 89       |
| Scheinerbe .....   | 59       | Entstehen .....                       | 77       |
| Schuldnerschutz .....  | 162      | Erlöschen .....                       | 105 f.   |
| Schuldübernahme  |          | Ersterwerb nach §§ 893, 892 .....     | 100 ff.  |
| synchronisierte .....  | 88       | Erwerb vom Nichtberechtigten .....    | 99 f.    |
| Selbstvornahme .....   | 316      | gesicherter Anspruch .....            | 78       |
| Sicherungsfall .....   | 185      | Identitätsgebot .....                 | 86       |
| Sicherungsgrundschuld  |          | künftige Ansprüche .....              | 80 ff.   |
| Legaldefinition .....  | 219      | relative Unwirksamkeit .....          | 94       |
| Sicherungshypothek .....   | 172      | Übertragung .....                     | 103 f.   |
| Sicherungsvertrag .....  | 178 ff.  | Wiederaufladung .....                 | 87       |
| Außergeschäftsraumvertrag .....                                      | 189      | Wiederverwendung .....                | 87       |
|  |          | Wirkung .....                         | 93       |
|  |          | Vorteilsregel .....                   | 238      |
|  |          | <b>Wägbare Stoffe</b> .....           | 267      |
|  |          | Wegerecht .....                       | 237      |
|  |          | Wertpapierhypothek .....              | 172      |
|  |          | Wettbewerbsbeschränkungen .....       | 241      |

|                                     |             |  |         |
|-------------------------------------|-------------|--|---------|
| Wettlauf der Sicherungsgeber .....  | 161         | Zustandsstörer .....                   | 299 ff. |
| Widerspruch .....                   | 71 ff., 112 | Zwangsversteigerung .....              | 163 ff. |
| Widmung .....                       | 295         | Zwangsvollstreckung .....              | 8, 163  |
| Wiederholungsgefahr .....           | 311         | Unterwerfung unter die sofortige ..... | 190     |
| Wohnungseigentum .....              | 254 ff.     | Zweck                                  |         |
| <b>Zahlung</b>                      |             | vorübergehender .....                  | 12      |
| Ablösungsberechtigter .....         | 159         | Zweckabrede                            |         |
| ablösungsberechtigter Dritter ..... | 228         | weite .....                            | 207     |
| auf die Forderung .....             | 222         | Zweckänderung .....                    | 13      |
| auf die Grundschild .....           | 222         | Zweckerklärung .....                   | 178     |
| Zeitbestimmung .....                | 30          | enge .....                             | 182     |
| Zubehör .....                       | 14 ff.      | weite .....                            | 183     |
| Zuführen unwägbarer Stoffe .....    | 268 f.      | Zweckvereinbarung .....                | 187     |
| Zuführen wägbarer Stoffe .....      | 267         | Zwischenverfügung .....                | 113     |