



HEMMER/WÜST

Die Karteikarten
SACHENRECHT II

Zivilrecht

Das Prüfungswissen

- **für Studium**
- **und Examen**

10. Auflage 2022

KLAUSURTYPISCH ▪ **ANWENDUNGSORIENTIERT** ▪ **UMFASSEND**

Hauptkarteikarten Sachenrecht II

Das Pendant zu den Hauptskripten:

Das Prüfungswissen in Karteikartenform für alle Studierende, die es bevorzugen, mit Karteikarten zu lernen. Im Frage- und Antwortsystem zum Wissen. Auf der Vorderseite der Karteikarte führt ein Einordnungsteil zur Frage hin. Die Frage trifft die Kernproblematik des zu Erlernenden. Auf der Rückseite schafft der Antworttext Wissen. Die anschließende Hemmer-Methode vermittelt Problembewusstsein für die Klausur.

Auch auf einem so schwierigen Gebiet wie dem Grundstücksrecht und den damit verbundenen Pfand- und Sicherungsrechten geben die Karteikarten nicht nur eine zügige Wissensvermittlung, sondern reduzieren die Komplexität des Immobiliarsachenrechts auf das Wesentliche und erleichtern somit die eigene Systematik, z.B. des Hypothek- und Grundschuldrechts, zu verstehen. Denn Begriffe wie die Vormerkung und das dingliche Vorkaufsrecht müssen im Examen beherrscht werden.

Inhalt:

- Übereignung unbeweglicher Sachen
- Vormerkung
- Dingliches Vorkaufsrecht
- Dienstbarkeiten
- Hypothek
- Grundschuld u.a.

Autoren: Hemmer Wüst

Umfang: 80 Karteikarten

10. Auflage 2022

ISBN: 978-3-96838-138-1

Inhalt

Karte 1

I. Grundstücksrechte

Überblick

Karte 2

II. Eigentümerbefugnisse

Privatrechtliche Grenzen

Karte 3

II. Eigentümerbefugnisse

Nachbarschaftsrecht

Karte 4

II. Eigentümerbefugnisse

Überbau

Karte 5

II. Eigentümerbefugnisse

Eigentum am Überbau

Karte 6

II. Eigentümerbefugnisse

Sonderformen des Grundstückseigentums

Karte 7

III. Das Grundbuch

Grundsätze des Grundbuchrechts

Karte 8

III. Das Grundbuch

Eintragungsfähige Rechte

Karte 9

III. Das Grundbuch

Eintragungsvoraussetzungen

Karte 10

IV. Übereignung unbeweglicher Sachen

Erwerb vom Berechtigten

Karte 11

IV. Übereignung unbeweglicher Sachen

Dingliche Einigung

Karte 12

IV. Übereignung unbeweglicher Sachen

Fall des § 181 BGB

Karte 13

IV. Übereignung unbeweglicher Sachen

Fall des § 117 BGB

Karte 14

IV. Übereignung unbeweglicher Sachen

Eintragung u.a.

Karte 15

IV. Übereignung unbeweglicher Sachen

Fall

Karte 16

IV. Übereignung unbeweglicher Sachen

Der Erwerb vom Nichtberechtigten

Karte 17

IV. Übereignung unbeweglicher Sachen

Fall zu § 878 BGB

Karte 18

IV. Übereignung unbeweglicher Sachen

Der Erwerb vom Nichtberechtigten

Karte 19

IV. Übereignung unbeweglicher Sachen

Erwerb vom Nichtberechtigten

Karte 20

IV. Übereignung unbeweglicher Sachen

Fall zu § 892 BGB

Karte 21

IV. Übereignung unbeweglicher Sachen

Der Erwerb vom Nichtberechtigten

Karte 22

IV. Übereignung unbeweglicher Sachen

Fall zur Legitimation

Karte 23

IV. Übereignung unbeweglicher Sachen

Der Erwerb vom Nichtberechtigten

Karte 24

IV. Übereignung unbeweglicher Sachen

Fall zum Zeitpunkt der Gutgläubigkeit

Karte 25

V. Die Vormerkung

Allgemeines

Karte 26

V. Die Vormerkung

Voraussetzungen

Karte 27

V. Die Vormerkung

Fall zum vormerkungsfähigen Anspruch

Karte 28

V. Die Vormerkung

Bewilligung, Eintragung

Karte 29

V. Die Vormerkung

Berechtigung, Verfügungsbefugnis, gutgläubiger Erwerb

Karte 30

V. Die Vormerkung

Fall zu § 878 BGB

Karte 31

V. Die Vormerkung

Gutgläubiger Ersterwerb

Karte 32

V. Die Vormerkung

Übertragung und Erlöschen der Vormerkung

Karte 33

V. Die Vormerkung

Fall zum gutgläubigen Erwerb

Karte 34

V. Die Vormerkung

Wirkungen der Vormerkung

Karte 35

V. Die Vormerkung

Fall

Karte 36

VI. Das dingliche Vorkaufsrecht

Allgemeines

Karte 37

VI. Das dingliche Vorkaufsrecht

Entstehung u.a.

Karte 38

VI. Das dingliche Vorkaufsrecht

Fall zur Entstehung

Karte 39

VI. Das dingliche Vorkaufsrecht

Ausübung, Wirkung, Schutz

Karte 40

VII. Dienstbarkeiten

Allgemeines

Karte 41

VII. Dienstbarkeiten

Nießbrauch

Karte 42

VII. Dienstbarkeiten

Grunddienstbarkeiten

Karte 43

VII. Dienstbarkeiten

Fall zur Grunddienstbarkeit

Karte 44

VII. Dienstbarkeiten

Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Karte 45

VII. Dienstbarkeiten

Das dingliche Wohnungsrecht

Karte 46

VIII. Die Reallast

Allgemeines

Karte 47

IX. Wohnungseigentum

Allgemeines und Besonderes

Karte 48

X. Erbbaurecht

Allgemeines

Karte 49

XI. Hypothek

Entstehung

Karte 50

XI. Hypothek

Brief, Akzessorietät

Karte 51

XI. Hypothek

Einwendungen und Einreden

Karte 52

XI. Hypothek

Fall zur Zwischenfinanzierung

Karte 53

XI. Hypothek

Übertragung

Karte 54

XI. Hypothek

Verpfändung einer Hypothek

Karte 55

XI. Hypothek

Erwerb vom Nichtberechtigten

Karte 56

XI. Hypothek

Erwerb vom Nichtberechtigten

Karte 57

XI. Hypothek

Folgen der Übertragung

Karte 58

XI. Hypothek

Fall zu § 1156 BGB

Karte 59

XI. Hypothek

Gutgläubig einredefreier Erwerb

Karte 60

XI. Hypothek

Zum vorherigen Fall

Karte 61

XI. Hypothek

Fall zur Übertragung der Hypothek

Karte 62

XI. Hypothek

Haftungsverband

Karte 63

XI. Hypothek

Fall

Karte 64

XI. Hypothek

Folgen der Zahlung

Karte 65

XI. Hypothek

Befriedigung durch Dritte

Karte 66

XI. Hypothek

Fall zu § 1164 BGB

Karte 67

XI. Hypothek

Erlöschen der Forderung, Nichtvalutierung

Karte 68

XI. Hypothek

Arten der Hypotheken

Karte 69

XII. Grundschuld

Entstehung u.a.

Karte 70

XII. Grundschuld

Besonderheiten der Sicherungsgrundschuld

Karte 71

XII. Grundschuld

Sicherungsvertrag und AGB

Karte 72

XII. Grundschuld

Rechtsfolgen der Zahlung

Karte 73

XII. Grundschuld

Zahlung auf Forderung oder Grundschuld?

Karte 74

XII. Grundschuld

Fall zum Erlöschen der Forderung

Karte 75

XII. Grundschuld

Einwendungen/Einreden

Karte 76

XII. Grundschuld

Einreden bei der Sicherungsgrundschuld

Karte 77

XII. Grundschuld

Fall zu Gegenrechten des Sicherungsgebers

Karte 78

XII. Grundschuld

Abtretung bei der Sicherungsgrundschuld

Karte 79

XII. Grundschuld

Fall zur Sicherungsgrundschuld

Karte 80

XII. Grundschuld

Die Rangordnung von Grundstücksrechten

Themenverzeichnis Karteikarten Sachenrecht II

- 1 Überblick
- 2 privatrechtliche Grenzen
- 3 Nachbarschaftsrecht
- 4 Überbau
- 5 Eigentum am Überbau
- 6 Sonderformen des Grundstückeigentums
- 7 Grundsätze des Grundbuchrechts
- 8 Eintragungsfähige Rechte
- 9 Eintragungsvoraussetzungen
- 10 Erwerb vom Berechtigten
- 11 Dingliche Einigung
- 12 Fall zu § 181
- 13 Fall zu § 117
- 14 Eintragung u.a.
- 15 Fall
- 16 Der Erwerb vom Nichtberechtigten
- 17 Fall zu § 878
- 18 Der Erwerb vom Nichtberechtigten
- 19 Erwerb vom Nichtberechtigten
- 20 Fall zu § 892
- 21 Der Erwerb vom Nichtberechtigten
- 22 Fall zur Legitimation
- 23 Der Erwerb vom Nichtberechtigten
- 24 Fall zum Zeitpunkt der Gutgläubigkeit
- 25 Allgemeines zur Vormerkung
- 26 Voraussetzungen
- 27 Fall zum vormerkungsfähigen Anspruch
- 28 Bewilligung, Eintragung
- 29 Berechtigung, Verfügungsbefugnis, gutgl. Erwerb
- 30 Fall zu § 878
- 31 Gutgläubiger Ersterwerb
- 32 Übertragung und Erlöschen der Vormerkung
- 33 Fall zum gutgläubigen Erwerb
- 34 Wirkungen der Vormerkung
- 35 Fall
- 36 Allgemeines zum dinglichen Vorkaufsrecht
- 37 Entstehung u.a.
- 38 Fall zur Entstehung
- 39 Ausübung, Wirkung, Schutz
- 40 Allgemeines zu Dienstbarkeiten
- 41 Nießbrauch
- 42 Grunddienstbarkeiten
- 43 Fall zur Grunddienstbarkeit

44 Die beschränkte persönliche
Dienstbarkeit

45 Das dingliche Wohnungsrecht

46 Allgemeines zur Reallast

47 Allgemeines und Besonderes zum
Wohnungseigentum

48 Allgemeines zum Erbbaurecht

49 Entstehung der Hypothek

50 Brief, Akzessorietät

51 Einwendungen und Einreden

52 Fall zur Zwischenfinanzierung

53 Übertragung

54 Verpfändung einer Hypothek

55 Erwerb vom Nichtberechtigten

56 Fall zu § 1156

57 Folgen der Übertragung

58 Fall zu § 1156

59 Gutgläubig einredefreier Erwerb

60 zum vorherigen Fall

61 Fall zur Übertragung der Hypothek

62 Haftungsverband

63 Fall

64 Folgen der Zahlung

65 Befriedigung durch Dritte

66 Fall zu § 1164

67 Erlöschen der Forderung, Nichtvalutierung

68 Arten der Hypotheken

69 Entstehung u.a.

70 Besonderheiten der Sicherungsgrundschuld

71 Sicherungsvertrag und AGB-Recht

72 Rechtsfolgen der Zahlung

73 Zahlung auf Forderung oder Grundschuld?

74 Fall zum Erlöschen der Forderung

75 Einwendungen/Einreden

76 Einreden bei der Sicherungsgrundschuld

77 Fall zu Gegenrechten des Sicherungsgebers

78 Abtretung bei der Sicherungsgrundschuld

79 Fall zur Sicherungsgrundschuld

80 Die Rangordnung von Grundstücksrechten

Karte 1

I. Grundstücksrechte

Überblick

Die Rechte, die an einem Grundstück bestehen können, sind vielfältig. Sie unterscheiden sich durch den Umfang der Befugnisse, die sie gewähren. Dabei kann insbesondere zwischen Grundstücksrechten und grundstücksgleichen Rechten unterschieden werden.

Welche Grundstücksrechte und grundstücksgleichen Rechte kennen Sie?

ANTWORT KARTE 1

I. Grundstücksrechte sind das **Eigentum** an einem Grundstück als das umfassendste dingliche Recht (§§ 903 ff. BGB) sowie die **beschränkten dinglichen Rechte**, die inhaltlich jeweils einen bestimmten Ausschnitt aus dem dinglichen Vollrecht Eigentum umfassen. Hierzu zählen:

1. Dienstbarkeiten, §§ 1018 ff. BGB:

- Grunddienstbarkeit, §§ 1018-1029 BGB
- Nießbrauch, §§ 1030-1089 BGB
- beschränkt persönliche Dienstbarkeit, §§ 1090-1093 BGB
- Dauerwohn- und Nutzungsrechte, §§ 31 ff. WEG

2. Vorkaufsrecht, §§ 1094 ff. BGB

3. Reallast, §§ 1105 ff. BGB

4. Grundpfandrechte, §§ 1113 ff. BGB:

- Hypothek, §§ 1113 ff. BGB
- Grundschuld, §§ 1191 ff. BGB
- Rentenschuld, §§ 1199 ff. BGB

II. Grundstücksgleiche Rechte sind **beschränkt dingliche Rechte** an einem Grundstück, die gesetzlich den Grundstücken gleichgestellt sind, z.B.:

1. Erbbaurecht, §§ 1 ff. ErbbauRG

2. Wohnungseigentum, §§ 1 ff. WEG

hemmer-Methode: Verschaffen Sie sich einen Überblick über die verschiedenen Grundstücksrechte und über deren Standort im Gesetz!

Karte 2

II. Eigentümerbefugnisse

Privatrechtliche Grenzen

Wie bei beweglichen Sachen ist das Eigentum das umfassendste Herrschaftsrecht an einem Grundstück, das die Rechtsordnung kennt. Das Eigentum an einer Sache umfasst gem. § 903 BGB einerseits die positive Befugnis, mit der Sache nach Belieben verfahren zu können, andererseits die negative Befugnis, andere von jeder Einwirkung ausschließen zu können. Diese weitgehenden Befugnisse des Eigentümers werden aber durch zahlreiche privatrechtliche Vorschriften beschränkt.

Welche privatrechtlichen Grenzen der Eigentümerbefugnisse kennen Sie?

ANTWORT KARTE 2

I. Begrenzung durch das Nachbarschaftsrecht, §§ 906 ff. BGB:

Begrenzung der Rechte des Eigentümers durch nachbarrechtliche Duldungspflichten.

II. Begrenzung durch § 905 S. 2 BGB:

Duldungspflicht des Eigentümers, wenn Einwirkung so hoch über oder tief unter dem Grundstück stattfindet, dass kein Ausschließungsinteresse des Eigentümers besteht. Nach h.M. aber Ausgleichsanspruch des Duldungspflichtigen entspr. § 906 II S. 2 BGB.

III. Begrenzung durch Notstand, §§ 904, 228 BGB:

Duldungspflicht des Eigentümers im Interesse eines anderen.

IV. Begrenzung durch Schikaneverbot, § 226 BGB:

Ausübung der Eigentümerbefugnis unzulässig, wenn sie allein Schadenszufügung bezweckt.

V. Rechtsgeschäftlich-dingliche Begrenzungen:

z.B. Vereinbarung einer Dienstbarkeit, §§ 1018 ff. BGB.

VI. Privatrechtliches Nachbarschaftsrecht nach Länderrecht

hemmer-Methode: Die weitgehenden Befugnisse des Eigentümers nach § 903 S.1 BGB kollidieren zwangsläufig mit den Interessen Dritter, meist Nachbarn. Die Rechtsordnung muss insoweit eine vernünftige Abgrenzung dieser Interessen enthalten.

In der Klausur können diese Maßstäbe insbesondere dann bedeutsam werden, wenn ein nicht gesetzlich geregelter Kollisionsfall besteht und daher die analoge Anwendung einer bestehenden Beschränkungsnorm zu prüfen ist.

Karte 3

II. Eigentümerbefugnisse

Nachbarschaftsrecht

Interessenkonflikte ergeben sich typischerweise zwischen Grundstücksnachbarn. Da das einzelne Grundstück nicht losgelöst von seiner Umwelt gesehen werden kann, werden die Rechte der Grundstückseigentümer durch das gegenseitige Gebot der Rücksichtnahme begrenzt.

Das Gesetz regelt die wesentlichen Nachbarschaftskonflikte in den §§ 906 ff. BGB. Klausurrelevant ist hierbei das Immissionsrecht (§ 906 BGB), der Überbau (§§ 912 ff. BGB) und das Notwegerecht (§§ 917 f. BGB, vgl. zu den Voraussetzungen exemplarisch BGH, Life&Law 2020, 383 ff.; 2021, 663 ff.).

Dabei werden die überwiegenden Interessen des beeinträchtigten Eigentümers durch Ausschließungsbefugnisse anerkannt, die nicht schutzwürdigen Interessen dagegen mit Duldungspflichten belegt.

Die praktisch bedeutsamste Vorschrift aus dem bürgerlichen Nachbarschaftsrecht ist § 906 BGB (privatrechtlicher Immissionsschutz).

Nennen Sie die Voraussetzungen der Duldungspflichten nach § 906 BGB.

ANTWORT KARTE 3

I. Vorliegen von Immissionen i.S.d. § 906 I BGB:

unwägbare Einwirkungen (sog. **Imponderabilien**), nicht größere festkörperliche Gegenstände (sog. **Grobimmissionen**)

II. Voraussetzung der Duldungspflicht:

1. keine oder nur **unwesentliche Beeinträchtigung** gem. § 906 I BGB

- allgemeiner Wesentlichkeitsmaßstab (verständiger Durchschnittsbenutzer) oder
- gesetzlicher Wesentlichkeitsmaßstab in § 906 I S. 2, 3 BGB

2. oder **wesentliche Beeinträchtigung** gem. § 906 II BGB bei

- Ortsüblichkeit der Benutzung und
- Unzumutbarkeit der Verhinderung der Beeinträchtigung.

3. **Ausgleichsanspruch bei Duldungspflicht** nach § 906 II S. 1 BGB gem. § 906 II S. 2 BGB: **verschuldensunabhängiger** Anspruch auf angemessenen Ausgleich in Geld.

III. Ausschluss der Duldungspflicht nach § 906 III BGB

Voraussetzung: Zuführung durch besondere Leitung.

IV. Auswirkungen öffentlich-rechtlicher Vorschriften

z.B. im Rahmen des § 906 I S. 2, 3 BGB: Maßstab für Ortsüblichkeit/Unzumutbarkeit.

hemmer-Methode: Ist eine nachbarrechtliche Duldungspflicht nach den §§ 906 ff. BGB gegeben, schließt diese Ansprüche aus dem Eigentum regelmäßig aus:

Der Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch aus § 1004 I BGB entfällt bei Bestehen einer Duldungspflicht nach den §§ 906 ff. BGB wegen des Ausschlussstatbestandes des § 1004 II BGB.

Bewirkt die Grundstückseinwirkung eine Eigentumsverletzung i.S.d. § 823 I BGB, so entfällt ein Schadensersatzanspruch, wenn die Einwirkung wegen der Duldungspflicht aus §§ 906 ff. BGB nicht rechtswidrig ist.

Sehen Sie diese Vorschriften also immer im Zusammenhang!

Karte 4

II. Eigentümerbefugnisse

Überbau

Eine Duldungspflicht seitens des beeinträchtigten Eigentümers kann sich ferner in den Fällen des unrechtmäßigen, aber entschuldigten Überbaus nach den §§ 912 ff. BGB ergeben.

Bsp.: Das Haus des Grundstückseigentümers U wird infolge leichter Fahrlässigkeit über die Grenze auf das Grundstück des E gebaut, der dies zunächst widerspruchslos hinnimmt.

Welche Rechtsfolgen ergeben sich aus einem Überbau?

ANTWORT KARTE 4

I. Folgen des Überbaus nach allgemeinen Regeln:

Wegen der §§ 93, 94, 946 BGB wäre E Eigentümer des auf seinem Grundstück gebauten Teils des Hauses. Daher könnte er von U nach § 1004 I BGB Beseitigung der Beeinträchtigung und evtl. nach § 823 I BGB Schadensersatz oder Ausgleich nach § 906 II S. 2 BGB verlangen.

Dieses Ergebnis ist aber bei bloß einfacher Fahrlässigkeit des Überbauenden wertungsmäßig nicht haltbar, da der Abriss des überbauten Teiles oft auch zur Zerstörung des Gesamtgebäudes führt.

II. Duldungspflicht nach § 912 BGB

Deshalb enthält § 912 BGB im Fall des weder grob fahrlässig noch vorsätzlich erfolgten Überbaus (Verschuldenszurechnung nach h.M.: § 166 BGB analog, a.A.: allenfalls § 278 BGB oder § 831 BGB) eine Duldungspflicht des Eigentümers, wenn dieser dem Überbau nicht widersprochen hat (unrechtmäßiger Überbau). Die dingliche Konsequenz ergibt sich indes nicht aus § 912 BGB, sondern ist anhand der §§ 93 ff. BGB zu bestimmen (vgl. ÜK 5). § 912 BGB gilt auch dann, wenn ein bereits bestehendes Gebäude erweitert wird, und die Erweiterung über die Grenze ragt (BGH Life&LAW 01/2009). Aus der Pflicht, einen Garagenüberbau zu dulden, ergibt sich nicht automatisch das Recht des Eigentümers zur Nutzung der (teilweise) auf dem Grundstück des Nachbarn gelegenen Garagenzufahrt (BGH, Life&LAW 2014, 167 ff.).

III. Überbaurente, §§ 912, 913 ff. BGB

Der Eigentümer erhält als Entschädigung eine Geldrente nach § 912 II BGB. Diese schließt Schadensersatzansprüche gegen den Überbauer nach § 823 I BGB und Ausgleichsansprüche aus § 906 II S. 2 BGB wegen des Nutzungsverlustes, nicht aber wegen weitergehender Verletzung des Eigentums oder anderer Rechte aus.

hemmer-Methode: Beachten Sie: Die §§ 912-916 BGB regeln nur den unrechtmäßigen Überbau. Die Duldungspflicht, die nur die wertvernichtende Zerstörung des Gebäudes verhindern soll, beseitigt nicht die Rechtswidrigkeit des Überbaus. Schadensersatzansprüche sind allerdings nur insoweit gegeben, als die Schäden nicht schon von der speziellen Entschädigungspflicht gem. § 912 II BGB erfasst sind.

Stimmt der Eigentümer dem Überbau dagegen (formfrei) zu, so liegt ein rechtmäßiger Überbau vor, wobei aber das bloße Unterlassen des Widerspruchs noch keine Zustimmung darstellt.

Eine Beseitigung kann beim rechtmäßigen Überbau nicht verlangt werden, da die Duldungspflicht hier schon aus der Zustimmung folgt.

Für das Bestehen einer Entschädigungspflicht ist primär die Parteivereinbarung maßgebend. Besteht eine solche nicht, so ist durch Auslegung zu ermitteln, ob auf Entschädigung verzichtet wurde oder § 912 II BGB analog gelten soll.