



HEMMER/WÜST

Die Karteikarten
SACHENRECHT II

Zivilrecht

Das Prüfungswissen

- **für Studium**
- **und Examen**

11. Auflage 2026

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

HAUPTKARTEIKARTEN SACHENRECHT II

Das Pendant zu den Hauptskripten:

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.

In den eCards, die mit unseren Hemmer Hauptkarteikarten und den Basics Karteikarten identisch sind, werden die für die Prüfung nötigen Zusammenhänge umfassend aufgezeigt und wiederkehrende Argumentationsketten eingeübt. Mit dem Frage- und Antwortsystem zum notwendigen Wissen. Die erste Seite der Karteikarte ist unterteilt in Einordnung und Frage. Der Einordnungstext erklärt den Problemkreis und führt zur Frage hin. Die Frage trifft dann den Kern der prüfungsrelevanten Thematik. Auf der zweiten Seite der Karteikarte schafft der Antworttext Wissen.

Nutzen Sie die eCards als Ihre ortsunabhängige Bibliothek. Sie sind klausurorientiert und zahlreiche Beispielfälle erleichtern das Verständnis. So wird Prüfungswissen auf anspruchsvollem Niveau vermittelt.

Inhalt:

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

Autoren: Hemmer Wüst

Umfang: 80 Karteikarten

ISBN: 978-3-96838-438-2

INHALT

Hauptkarteikarten Sachenrecht II

Themenverzeichnis Karteikarten Sachenrecht II

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. Grundschild

Entstehung u.a.

Karte 70

XII. Grundschild

Besonderheiten der Sicherungsgrundschild

Karte 71

XII. Grundschild

Sicherungsvertrag und AGB

Karte 72

XII. Grundschild

Rechtsfolgen der Zahlung

Karte 73

XII. Grundschild

Zahlung auf Forderung oder Grundschild?

Karte 74

XII. Grundschild

Fall zum Erlöschen der Forderung

Karte 75

XII. Grundschild

Einwendungen/Einreden

Karte 76

XII. Grundschild

Einreden bei der Sicherungsgrundschild

Karte 77

XII. Grundschild

Fall zu Gegenrechten des Sicherungsgebers

Karte 78

XII. Grundschild

Abtretung bei der Sicherungsgrundschild

Karte 79

XII. Grundschild

Fall zur Sicherungsgrundschild

Karte 80

XII. Grundschild

Die Rangordnung von Grundstücksrechten

Stichwortverzeichnis

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, Nicht-valutierung
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
- Grundschild, §§ 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.