



HEMMER / WÜST

SACHENRECHT III

Das Prüfungswissen

- für Studium
- und Examen

§ 1 Vorbemerkungen	1
A) Gegenstand des Grundstücksrechts.....	1
B) Grundstück, Flurstück, Grundstücksrechte	1
I. Grundstück.....	1
1. Grundstück im Rechtssinne	1
2. Grundstück im wirtschaftlichen Sinne	2
II. Flurstück.....	2
III. Grundstücksrechte	2
C) Sachenrechtliche Grundsätze	3
D) Das Grundbuch	3
I. Eintragungen im Grundbuch	3
II. Eintragungsfähige Rechte.....	4
III. Eintragungsvoraussetzungen	4
IV. Aufbau und Inhalt des Grundbuchs	5
 § 2 Inhalt und Grenzen des Grundeigentums	 6
A) Befugnisse des Eigentümers	6
B) Grenzen der Eigentümerbefugnisse.....	6
I. Notwendigkeit der Begrenzung	6
II. Begrenzungsmaßstäbe	6
III. Privatrechtliche Grenzen der Eigentümerbefugnisse	7
1. Begrenzung durch Nachbarschaftsrecht, §§ 906 ff. BGB.....	7
a) Das Immissionsrecht, § 906 BGB.....	8
aa) Einwirkungen i.S.v. § 906 BGB	8
bb) Duldungspflichten	10
cc) Ausgeschlossene Duldungspflicht, § 906 III BGB	17
dd) Auswirkungen öffentlich-rechtlicher Vorschriften	17
b) Überhang, § 910 BGB.....	18
c) Vertiefung, § 909 BGB	18
d) Der zu duldende Überbau, §§ 912 ff. BGB	19
aa) Folgen des Überbaus nach allgemeinen Regeln	19
bb) Besondere Duldungspflicht nach § 912 BGB	20
cc) Überbaurente als Entschädigung.....	20
dd) Sonderproblem: Eigentum am Überbau?.....	21
ee) Verschuldenszurechnung bei § 912 I BGB	24
e) Der Notweg, §§ 917 f. BGB	24
f) Übriges Nachbarschaftsrecht des BGB	26
2. Privatrechtliches Nachbarschaftsrecht nach Länderrecht	26
3. Begrenzung durch § 905 S. 2 BGB.....	27
4. Begrenzung durch Notstand, §§ 904, 228 BGB	27
5. Begrenzung durch Schikaneverbot, § 226 BGB	28
IV. Rechtsgeschäftlich-dingliche Begrenzungen	29
 § 3 Sonderformen des Grundstückseigentums	 30
A) Mehrheit von Berechtigten	30
I. Gesamthandseigentum.....	30
II. Miteigentum nach Bruchteilen.....	30
B) Land- und forstwirtschaftliches Grundeigentum	30

C) Die „Wohnung“	31
D) Unternehmenseigentum?	32
§ 4 Rechtsänderungen an Grundstücken	33
A) Begründung und Übertragung von Grundstücksrechten, § 873 I BGB	33
I. Anwendungsbereich des § 873 BGB	33
II. Einigung und Eintragung	34
1. Die Einigung	35
2. Die Eintragung	36
III. Berechtigung und Verfügungsbefugnis	38
B) Aufhebung von Grundstücksrechten, § 875 BGB	39
C) Inhaltsänderung von Grundstücksrechten, § 877 BGB	40
§ 5 Die Übereignung von Grundstücken	41
A) Die Auflassung	41
I. Form der Auflassung, § 925 I BGB	41
1. Zuständige Stelle	41
2. Gleichzeitige Anwesenheit	42
3. Kein Schriftform- und Beurkundungserfordernis	42
II. Zulässiger Inhalt der Auflassung	43
B) Umfang der Übereignung, § 926 BGB	44
C) Behördliche Genehmigungen	44
D) Berechtigung und Verfügungsbefugnis des Veräußerers	45
I. Überwindung fehlender Berechtigung über § 185 BGB	45
II. Der Erwerb vom Nichtverfügungsbefugten, § 878 BGB	46
1. Normzweck des § 878 BGB	47
2. Tatbestandliche Voraussetzungen	47
3. Sachlicher Anwendungsbereich	48
4. Persönlicher Anwendungsbereich	49
§ 6 Der Erwerb vom Nichtberechtigten	51
A) Grundlagen des Erwerbs vom Nichtberechtigten nach den §§ 891 ff. BGB	51
B) Schutzbereich der §§ 892 f. BGB	52
C) Geschützte Erwerbsvorgänge	53
I. Rechtsgeschäftlicher Erwerb von Grundstücksrechten	53
II. Erwerb durch Verkehrsgeschäft	54
III. § 899a BGB	56
D) Redlichkeit des Erwerbers	58
I. Keine Kenntnis der Unrichtigkeit	58
II. Maßgeblicher Zeitpunkt der Gutgläubigkeit	60
III. Kein Widerspruch gegen die Unrichtigkeit	62
E) Wirkungen des § 892 BGB	63

F) Grundbuchberichtigungsanspruch gem. § 894 BGB	64
I. Einführung	64
II. Voraussetzungen	64
1. Unrichtigkeit	64
2. Gläubiger.....	65
3. Schuldner	65
III. Inhalt der Zustimmung.....	66
IV. Konkurrierende Ansprüche.....	66
V. Prozessuales	66
§ 7 Die Vormerkung	68
A) Allgemeines zur Vormerkung	68
I. Regelungszweck	68
II. Rechtsnatur der Vormerkung	69
III. Erscheinungsformen.....	69
IV. Verhältnis Vormerkung – Widerspruch.....	70
B) Entstehung der Vormerkung	70
I. Vormerkungsfähige Ansprüche, § 883 I BGB	70
1. Schuldrechtlicher Anspruch, § 883 I S. 1 BGB	70
2. Künftiger und bedingter Anspruch, § 883 I S. 2 BGB	71
a) Künftiger Anspruch	72
b) Bedingter Anspruch	73
c) Erwerbsaussichten.....	76
II. Bewilligung/einstweilige Verfügung, § 885 BGB	76
III. Eintragung, §§ 883 I, 885 BGB.....	77
IV. Bewilligungsberechtigung.....	78
V. Gutgläubiger Ersterwerb nach §§ 892, 893 BGB	79
VI. Rechtsfolgen des gutgläubigen Ersterwerbs nach §§ 892, 893 Alt. 2 BGB	79
C) Wirkung der Vormerkung	81
I. Sicherungswirkung	81
1. Relative Verfügungsbeschränkung	81
2. Vormerkungswidrige Verfügung.....	82
3. Zustimmung des Erwerbers, § 888 I BGB	84
II. Rangwirkung	84
III. Vollwirkung	85
IV. Verhältnis Vormerkungsberechtigter - Dritterwerber	86
D) Übertragung der Vormerkung	88
I. Übertragung	88
II. Gutgläubiger Erwerb der Vormerkung bei der Übertragung (gutgläubiger „Zweiterwerb“).....	89
1. Der gesicherte Anspruch besteht nicht	89
2. Sonstige Entstehungshindernisse.....	89
E) Erlöschen der Vormerkung	91
F) Einzelprobleme	91

§ 8 Das dingliche Vorkaufsrecht	92
A) Übersicht	92
B) Entstehung des dinglichen Vorkaufsrechts	94
C) Verfügungen über das Vorkaufsrecht und sein Erlöschen	95
I. Übertragung und Belastung	95
II. Erlöschen	96
D) Ausübung des Vorkaufsrechts	96
I. Vorkaufsfall	96
II. Wirksame Ausübung	97
III. Wirkung	98
E) Schutz des Vorkaufsberechtigten	99
I. Vormerkungswirkung	99
II. Herausgabeanspruch	99
III. §§ 987 ff. BGB	100
§ 9 Anwartschaftsrechte an Grundstücken	101
A) Anwartschaft und Anwartschaftsrecht	101
B) Anwartschaftsrecht des Grundstückerwerbers	101
I. Auflassung und Auflassungsvormerkung	102
II. Auflassung und Eintragungsantrag des Erwerbers, § 17 GBO	102
III. Bloße Auflassung	103
C) Verfügungen über das Anwartschaftsrecht	103
I. Übertragung	103
II. Verpfändung	104
III. Pfändung des Anwartschaftsrechts	104
IV. Aufhebung des Anwartschaftsrechts	104
§ 10 Grundpfandrechte - Einleitung	106
§ 11 Die Hypothek	108
A) Allgemeines	108
I. Rechtsnatur der Hypothek	108
II. Der Grundsatz der Akzessorietät	108
III. Arten der Hypothek	109
B) Die Entstehung der Hypothek	110
I. Dingliche Einigung	110
II. Eintragung	111
III. Briefübergabe oder Ausschluss der Brieferteilung	111
1. Briefhypothek	111
2. Buchhypothek	112
3. Eintragung der falschen Hypothekenform	112
IV. Berechtigung des Sicherungsgebers bzw. gutgläubiger Erwerb	113

V. Die Forderung.....	114
1. Sicherungsfähige Forderungen.....	114
2. Folgen der Nichtvalutierung, § 1163 I S. 1 BGB.....	114
3. Nichtige Forderung.....	116
C) Einwendungen und Einreden	117
I. Einwendungen/Einreden des persönlichen Schuldners	117
II. Einwendungen/Einreden des Eigentümers.....	117
1. Pfandrechtsbezogene Einwendungen/Einreden.....	117
2. Forderungsbezogene Einwendungen/Einreden	118
D) Die Übertragung der Hypothek.....	119
I. Übertragung der Forderung	119
II. Schutz des Erwerbers nach der Abtretung	120
E) Gutgläubiger Erwerb bei der Übertragung, sog. gutgläubiger „Zweiterwerb“	121
I. Mangel in der Hypothek	121
II. Mangel in der Forderung.....	122
III. Mangel sowohl in der Forderung als auch in der Hypothek	125
IV. Besonderheiten bei der Briefhypothek	126
V. Gutgläubiger Erwerb einer Forderung	128
VI. Schema zu den Einreden bei der Hypothek vor und nach der Abtretung	130
F) Zahlung und Regress	131
I. Zahlung des persönlichen Schuldners.....	131
II. Zahlung des Eigentümers	132
III. Zahlung eines Ablösungsberechtigten	133
G) Untergang der Hypothek.....	134
H) Der sachliche Umfang der Hypothekenhaftung	135
I. Allgemeines.....	135
II. Der Haftungsverband der Hypothek	135
III. Enthafungstatbestände.....	137
I) Lösungsanspruch aus § 1179a BGB.....	137
§ 12 Die Grundsuld.....	141
A) Allgemeines.....	141
B) Entstehung der Grundsuld	142
I. Entstehungsvoraussetzungen.....	142
1. Isolierte Grundsuld	143
2. Eigentümergrundsuld	143
3. Sicherungsgrundsuld	143
II. Übungsfall	144
C) Der Sicherungsvertrag bei der Sicherungsgrundsuld.....	145
D) Einwendungen/Einreden	148
I. Einreden des Schuldners gegen die Forderung	149
II. Grundsuldbezogene Einreden des Eigentümers aus der Sicherungsabrede.....	149

III. Einreden des Eigentümers gegen die Grundsuld, wenn Schuldner Einrede gegen die Forderung hat.....	149
IV. Durchbrechung des Schuldnerschutzes gem. § 1156 BGB.....	151
V. Schema zu den Einreden bei der Grundsuld vor und nach der Abtretung.....	152
E) Die Übertragung der Grundsuld (sog. „Zweiterwerb“)	152
I. Die Übertragung von Grundsuld und Forderung.....	152
1. Übertragung der Forderung.....	152
2. Übertragung der Grundsuld.....	153
II. Die isolierte Übertragung von Grundsuld oder Forderung.....	153
F) Gutgläubiger Erwerb bei der Übertragung (sog. gutgläubiger „Zweiterwerb“)	155
I. Erwerb der Forderung.....	155
II. Erwerb der Grundsuld.....	156
G) Zahlung und Regress	156
I. Rechtsfolgen bei Befriedigung des Gläubigers.....	156
1. Zahlung des persönlichen Schuldners.....	156
2. Zahlung des Eigentümers.....	158
3. Zahlung eines Ablösungsberechtigten.....	159
II. Zahlung auf Forderung oder Grundsuld?.....	161
§ 13 Die Rentenschuld	162
§ 14 Der Grundstücksnießbrauch	163
A) Gegenstand des Nießbrauchs	163
B) Inhalt des Nießbrauchs	163
C) Begründung des Nießbrauchs	163
D) Rechte des Nießbrauchers	164
E) Pflichten des Nießbrauchers	164
F) Übertragung und Erlöschen	165
§ 15 Die Grunddienstbarkeit	166
A) Allgemeines	166
B) Bestellung	166
C) Inhalt	167
I. Nutzungsrechte.....	167
II. Anspruch auf Nutzungsunterlassung.....	168
III. Ausschluss von (Abwehr-)Rechten.....	169
D) Schutz der Dienstbarkeit	169
E) Übertragung und Erlöschen	169
§ 16 Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit	170

§ 17 Die Reallast	172
A) Rechtsnatur	172
B) Inhalt	172
C) Abgrenzung zu anderen Rechten.....	172
D) Bestellung.....	172
§ 18 Das Wohnungseigentum nach dem Weg	173
A) Wesen und Bedeutung	173
B) Begründung des Wohnungseigentums	173
C) Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers.....	173
D) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander	177
§ 19 Das Erbbaurecht	178
A) Rechtsinhalt	178
B) Bestellung des Erbbaurechts	178
C) Übertragung und Belastung des Erbbaurechts.....	179
D) Beendigung des Erbbaurechts.....	179
§ 20 Die Rangordnung von Grundstücksrechten.....	180
A) Allgemeines.....	180
B) Die gesetzliche Rangbestimmung	180
C) Die nachträgliche Rangänderung nach § 880 BGB.....	182
D) Der Rangvorbehalt.....	182

§ 1 VORBEMERKUNGEN

A) Gegenstand des Grundstücksrechts

Fahnrecht - Grundstücksrecht

Das Sachenrecht umfasst neben dem Recht der beweglichen Sachen (Fahnrecht) als zweiten großen Regelungsbereich das Recht der Immobilien (Liegenschafts- oder Grundstücksrecht).

1

Umfang des Grundstücksrechts

Zum Grundstücksrecht im weiten Sinne zählen das

- ⇒ Immobiliarsachenrecht (materielles Privatrecht),
- ⇒ Grundbuchrecht (formelles Privatrecht),
- ⇒ Bodenrecht (Öffentliches Recht, z.B. BauGB, FlurbG, GrdstVG).

B) Grundstück, Flurstück, Grundstücksrechte

I. Grundstück

Grundstück als Zentralbegriff

Zentraler Begriff des Grundstücksrechts ist derjenige des „Grundstücks“, der nicht gesetzlich definiert ist und zudem je nach Zusammenhang verschiedene Inhalte haben kann.

2

1. Grundstück im Rechtssinne

Grundstück im Rechtssinne

Unter dem Grundstück im Rechtssinne ist unabhängig von der Nutzungsart ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche zu verstehen, der im Grundbuch als „Grundstück“ auf einem besonderen Grundbuchblatt oder unter einer besonderen Nummer eines gemeinschaftlichen Grundbuchblattes geführt wird. Teil des Grundstücks im Rechtssinne sind - neben dem Erdkörper unter der Oberfläche und dem Luftraum darüber (vgl. § 905 S. 1 BGB) - auch seine wesentlichen Bestandteile, also insbesondere Gebäude und Erzeugnisse (§§ 93 ff. BGB) sowie die mit dem Eigentum am Grundstück verbundenen Rechte (§ 96 BGB). Hierzu gehören vor allem die subjektiv-dinglichen Rechte der §§ 1018, 1094 II, 1105 II BGB.

3

hemmer-Methode: Errichtet der Pächter eines Grundstücks auf diesem eine Windkraftanlage, so wird man davon ausgehen müssen, dass er die Anlage bei Ende des Pachtverhältnisses wieder entfernen möchte, d.h. eine Verbindung mit Grund und Boden nur vorübergehend erfolgt. Dem steht nicht entgegen, dass die Verbindung ggfs. während der gesamten Lebensdauer der Anlage besteht. Es handelt sich dann um einen Scheinbestandteil i.S.d. § 95 I S. 1 BGB.¹ Folge: Die Anlage bleibt sonderrechtsfähig und ist daher nach §§ 929 ff. BGB übereignet. Insbesondere eine Sicherungsübereignung nach §§ 929 S. 1, 930 BGB ist hier relevant, wenn die Anlage kreditfinanziert ist. Sie kann so direkt als Sicherheit fungieren.

Neben dem BGB, der GBO, dem ZVG und der ZPO verwenden etwa das GrdstVG², das BauGB oder die BauNVO den Begriff des Grundstücks im Rechtssinne.

1 BGH, Life&Law 08/2017, 521 ff. = **juris**byhemmer (Wenn dieses Logo hinter einer Fundstelle abgedruckt wird, finden Sie die Entscheidung online unter „juris by hemmer“: www.hemmer.de).

2 Grundstücksverkehrsgesetz (Schönfelder Nr. 40); wichtig ist v.a. § 2 GrdstVG (vgl. Rn. 70).

2. Grundstück im wirtschaftlichen Sinne

wirtschaftlicher Grundstücksbegriff
bei wirtschaftlicher Einheit

Vom Grundstück im Rechtssinne ist das Grundstück im wirtschaftlichen Sinne abzugrenzen. Als solches werden alle Bodenflächen bezeichnet, die eine wirtschaftliche Einheit bilden.³ Dieser Grundstücksbegriff ist aber für den Rechtsverkehr vor allem im Hinblick auf die Grundsätze der Spezialität und der Absolutheit zu ungenau, weil sich ein Grundstück im wirtschaftlichen Sinne auch aus mehreren Grundstücken im Rechtssinne zusammensetzen kann.

4

II. Flurstück

Flurstück (Katasterparzelle)

Abzugrenzen vom Grundstück im Rechtssinne ist weiter der katastertechnische Begriff des Flurstücks (auch Katasterparzelle).

5

Hierbei handelt es sich um eine Bodenfläche, die vermessungstechnisch in einem vom Katasteramt geführten amtlichen Verzeichnis (Kataster) auf einer Flurkarte eingezeichnet und mit einer Flurnummer versehen ist.⁴ Hieraus ergibt sich die räumliche Abgrenzung einer Bodenfläche einschließlich ihrer Größe. Ein Flurstück wird erst dann zu einem Grundstück im Rechtssinne, wenn es im Grundbuch unter einer eigenen laufenden Nummer eingetragen wird. Ein Grundstück im Rechtssinne muss dabei aus mindestens einem, kann aber auch aus mehreren Flurstücken bestehen.

hemmer-Methode: Soll die Zwangsvollstreckung aus einem Titel in ein Grundstück betrieben werden und deshalb eine Eintragung im Grundbuch erfolgen, kann das Grundbuchamt mit einer allein postalisch bekannten Anschrift des Grundstücks nichts anfangen, da das Grundbuch nicht nach Adressen strukturiert ist. Aufgrund der Anschrift nennt aber das Katasteramt die vom Grundbuchamt für die Eintragung benötigte(n) Flurstücknummer(n).

III. Grundstücksrechte

Grundstücksrechte

Grundstücksrechte sind das Eigentum am Grundstück als das umfassende dingliche Recht (vgl. § 903 BGB) sowie die beschränkten dinglichen Rechte, die inhaltlich jeweils einen bestimmten Ausschnitt aus dem dinglichen Vollrecht Eigentum umfassen.⁵

6

hemmer-Methode: Vormerkung (§ 883 BGB), Widerspruch (§ 899 BGB) und Verfügungsbeschränkungen sind dagegen keine Grundstücksrechte!

beschränkte dingliche Rechte

Zu den beschränkten dinglichen Rechten zählen der Nießbrauch, die Dienstbarkeiten, die Grundpfandrechte, die Reallast und das Vorkaufsrecht. Einen Sonderfall stellt das Erbbaurecht dar, welches als beschränkt dingliches Recht gem. § 11 ErbbauRG dem Grundstück gleichgestellt wird (sog. „grundstücksgleiches Recht“).⁶

3 Palandt, Überbl v § 873 BGB, Rn. 1.

4 Vgl. Palandt, Überbl v § 873 BGB, Rn. 1.

5 Vgl. Palandt, Überbl v § 873 BGB, Rn. 2.

6 Vgl. Schwab/Prütting, § 75 III 1.

C) Sachenrechtliche Grundsätze

sachenrechtliche Grundsätze

Auch für das Immobiliarsachenrecht sind die nachfolgend kurz dargestellten allgemeinen Prinzipien des Sachenrechts bedeutsam:⁷

7

- ⇒ **Trennungsprinzip:** Die schuldrechtliche Verpflichtung zur Verfügung und die dingliche Verfügung selbst bilden zwei voneinander getrennte Geschäfte.
- ⇒ **Abstraktionsprinzip:** Über das Trennungsprinzip hinaus ist das dingliche Rechtsgeschäft losgelöst von Bestand, Wirksamkeit und Inhalt einer schuldrechtlichen Verpflichtung.
- ⇒ **Absolutheitsgrundsatz:** Dingliche Rechte wirken im Gegensatz zu den relativen schuldrechtlichen Ansprüchen „absolut“, d.h. gegenüber jedermann.
- ⇒ **Spezialitätsprinzip:** Dingliche Verfügungen können sich immer nur auf eine bestimmte, einzelne Sache beziehen, nie auf Sachgesamtheiten.
- ⇒ **Publizitätsgrundsatz:** Dingliche Verfügungen bedürfen wegen ihrer absoluten Wirkung der Offenkundigkeit für jedermann.

Bei beweglichen Sachen dient als entsprechender Publizitätsakt die Übergabe, bei Immobilien die Eintragung ins Grundbuch. Neben dieser Übertragungswirkung folgt aus der Publizität noch die Vermutungs- sowie die Gutgläubenswirkung.

- ⇒ **Akzessorietätsgrundsatz:** Einzelne dingliche Rechte sind in Bestand, Umfang und Inhaberschaft vom Bestand eines anderen Rechtes oder eines Anspruchs abhängig.
- ⇒ **Numerus-clausus-Prinzip:** Es kann an Sachen nur die von der Rechtsordnung normierten dinglichen Rechte (Typenzwang) mit dem im Gesetz vorgesehenen Inhalt (Typenfixierung) geben.

Hemmer-Methode: Diese aus dem Gesetz nicht ohne Weiteres ersichtlichen Rechtsgrundsätze sind durchaus klausurrelevant. Eine Vielzahl sachenrechtlicher Regelungen lässt sich auf die genannten Grundsätze zurückführen, sodass ihre Kenntnis für das Verständnis sowie als Auslegungs- und Argumentationshilfe hilfreich ist!

D) Das Grundbuch

I. Eintragungen im Grundbuch

Publizitätsgrundsatz

Das Grundbuchrecht dient dem Publizitätsgrundsatz im Grundstücksrecht. Publizität liegt bei Verfügungen über Grundstücke erst mit der Eintragung im Grundbuch vor. Daher erfordern rechtsgeschäftliche Änderungen von Grundstücksrechten grundsätzlich eine Eintragung im Grundbuch, § 873 I BGB.

8

Grundbuchrecht als formelles Recht

Die Eintragung von Rechtsänderungen im Grundbuch erfolgt im Rahmen eines formalisierten Verfahrens, das in der GBO geregelt ist. Bei dem Grundbuchrecht handelt es sich also um formelles Recht, das der Verwirklichung des materiell-sachenrechtlichen Publizitätsgrundsatzes dient.

⁷ Vgl. Hemmer/Wüst, SachenR I, Rn. 23 ff.

II. Eintragungsfähige Rechte

eintragungsfähige Rechte

Das Grundbuch dient nur der Publizität von dinglichen Rechten an einem Grundstück. An der Publizität des Grundbuchs können deshalb nur solche Eintragungen teilhaben, die eintragungsfähig sind. Eintragungsfähig sind:

- ⇒ alle dinglichen Rechte an Grundstücken,
- ⇒ alle dinglichen Rechte an Grundstücksrechten,
- ⇒ relative Verfügungsverbote, z.B. §§ 135, 136 BGB i.V.m. §§ 20 I, 146 I ZVG,
- ⇒ der Widerspruch, § 892 I S. 1 BGB,
- ⇒ die Vormerkung, §§ 883 I, 885 BGB.

9

nicht eintragungsfähige Rechte:

Nicht eintragungsfähig sind hingegen:

- ⇒ Von der Rechtsordnung nicht anerkannte Rechte an Grundstücken (numerus clausus der Sachenrechte).
- ⇒ Das Recht bei zu duldemem Überbau (§ 914 II S. 2 BGB) sowie das Notwegrecht (§§ 917 II S. 2, 914 II S. 2 BGB).
- ⇒ Bloß schuldrechtliche Rechte wie Miete oder Pacht.⁸
- ⇒ Das Anwartschaftsrecht an einem Grundstück(-srecht).
- ⇒ Persönliche Verhältnisse wie Güterstand oder Geschäftsunfähigkeit.
- ⇒ Öffentlich-rechtliche Belastungen, Festsetzungen des Bebauungsplanes, etc.

III. Eintragungsvoraussetzungen

Eintragungsveranlassungen

Eintragungen erfolgen auf Antrag, von Amts wegen oder auf Ersuchen einer Behörde. Zu unterscheiden ist zwischen rechtsändernden und berichtigenden Eintragungen.

10

rechtsändernde Eintragungen

Voraussetzungen einer **rechtsändernden Eintragung** sind:

- ⇒ der Antrag, § 13 GBO,
- ⇒ die einseitige Eintragungsbewilligung durch den von der Rechtsänderung Betroffenen, § 19 GBO,
- ⇒ bei Übereignung: Nachweis der Auflassung, § 20 GBO,
- ⇒ u.U. weitere erforderliche Erklärungen, etwa nach §§ 22 II, 27 GBO sowie
- ⇒ die Voreintragung des von der Eintragung Betroffenen als Berechtigter, §§ 39 f. GBO.

formelles Konsensprinzip

Das Erfordernis einer bloß einseitigen Eintragungsbewilligung ergibt sich aus dem so genannten formellen Konsensprinzip des Grundbuchrechts, das in § 19 GBO zum Ausdruck kommt.

11

⁸ Bei der Eintragung einer Hypothek ist wegen § 1115 BGB jedoch die Forderung miteinzutragen. Das ist besonders wichtig im Hinblick auf § 1138 BGB: Da die Forderung eingetragen ist, nimmt sie an der Publizität des Grundbuchs teil, was wiederum zwar nicht einen gutgläubigen Forderungserwerb, jedoch einen gutgläubigen Hypothekenerwerb ermöglicht, vgl. Rn. 193 ff.

Das formelle Konsensprinzip ist das Gegenstück zum materiellen Konsens der beiderseitigen Einigung i.S.d. § 873 I BGB.

Für die Eintragung wird nach § 19 GBO mithin auf den Nachweis der materiellen Einigung verzichtet (einzige Ausnahme insofern § 20 GBO), da davon ausgegangen wird, dass ohne Einigung auch keine Bewilligung durch den von der bewilligten Rechtsänderung Betroffenen erteilt worden wäre. Das formelle Konsensprinzip dient der Erleichterung des Grundbuchverkehrs.

berichtigende Eintragung

Bei der **berichtigenden Eintragung** (etwa aufgrund eines Anspruchs aus § 894 BGB) kann die Eintragungsbewilligung durch den Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs ersetzt werden, § 22 I GBO.

Rechtsnatur der Eintragungsbewilligung

hemmer-Methode: Unter Umständen klausurrelevant ist das Problem der Rechtsnatur der Eintragungsbewilligung. Die Bewilligung selbst ist eine einseitige, amtsempfangsbedürftige Willenserklärung des Verfahrensrechts, auf welche die Vorschriften des BGB über Willenserklärungen unter Einschränkungen anzuwenden sind.

Ob eine Eintragungsbewilligung nichtig oder anfechtbar sein kann, ist zwar umstritten. Auf jeden Fall aber könnte selbst eine Anfechtbarkeit der Bewilligung nach vollzogener Eintragung nichts mehr an der materiellen Rechtslage ändern, soweit im Übrigen Einigung und Eintragung fehlerfrei sind.

Die Bewilligung ist außerdem abstrakt, d.h. vom Kausalgeschäft unabhängig, sodass in einer Bewilligung nicht auch die materielle Einigung zu sehen ist. Daher bliebe die materielle Einigung von einer Anfechtung der Eintragungsbewilligung jedenfalls unberührt.

IV. Aufbau und Inhalt des Grundbuchs

Aufbau des Grundbuchs

Das Grundbuch enthält für jedes Grundstück im rechtlichen Sinne ein besonderes Grundbuchblatt, § 3 I GBO. Nicht aus der GBO, sondern aus § 4 der „Allgemeinen Verfügung über die Errichtung und Führung des Grundbuchs“ (Grundbuchverfügung) ergibt sich, dass das Grundbuchblatt aus einer Aufschrift, einem Bestandsverzeichnis und drei Abteilungen besteht.⁹

12

Aufschrift

Nach § 5 der Grundbuchverfügung ergeben sich aus der Aufschrift das nach § 1 GBO grundbuchführende Amtsgericht (das „Grundbuchamt“), der Grundbuchbezirk sowie die Nummer von Grundbuchband und Grundbuchblatt.

Bestandsverzeichnis

Das Bestandsverzeichnis ist nach § 6 Grundbuchverfügung in acht Spalten gegliedert, die teilweise mehrere Unterspalten haben. Hier finden sich im Wesentlichen Auskünfte über vermessungstechnische Daten und die Größe des Grundstücks.

Abteilung I

Abteilung I des Grundbuchblattes ist gem. § 9 Grundbuchverfügung in vier Spalten unterteilt. Hier sind der Eigentümer, der Tag der Auflassung oder sonstigen Eintragungsgrundlage sowie die laufenden Nummern der Eintragungen einzutragen.

Abteilung II

Der Inhalt der in sieben Spalten unterteilten Abteilung II ergibt sich aus § 10 Grundbuchverfügung. Hier sind Grundstücksbelastungen (mit Ausnahme der Grundpfandrechte), Verfügungsbeschränkungen und die das Eigentum betreffenden Vormerkungen und Widersprüche einzutragen.

Abteilung III

Nach § 11 Grundbuchverfügung enthält die in zehn Spalten unterteilte Abteilung III Eintragungen über Grundpfandrechte (Rentenschuld, Hypothek, Grundschuld) sowie die sich hierauf beziehenden Vormerkungen und Widersprüche.

⁹ Vgl. Sie auch: Schmitz, „Wegweiser durch das Grundbuchverfahren“, JuS 1994, 962 ff., 1054 ff.

§ 2 INHALT UND GRENZEN DES GRUNDEIGENTUMS

A) Befugnisse des Eigentümers

Grundsatz: umfassende Befugnis

Das Eigentum an Sachen gewährt gem. § 903 BGB grundsätzlich umfassende positive und negative Befugnisse. Das Eigentum ist das umfassendste Herrschaftsrecht an einem Grundstück, das die Rechtsordnung kennt.

13

positive Befugnis

Das Eigentum an einer Sache umfasst gem. § 903 S. 1 BGB einerseits die so genannte „positive“ Befugnis, „... mit der Sache nach Belieben (...) verfahren ...“ zu können. In rechtlicher Hinsicht kann deshalb der Eigentümer über die Sache grundsätzlich frei und unbeeinflusst von Dritten durch Übereignung, Eigentumsaufgabe oder Belastung mit beschränkten dinglichen Rechten verfügen. In tatsächlicher Hinsicht gewährt die positive Befugnis die Berechtigung, die eigene Sache zu zerstören, zu benutzen, umzugestalten oder zu besitzen. Dabei ist der Eigentümer nicht verpflichtet, von seiner positiven Befugnis Gebrauch zu machen.

negative Befugnis

Zugleich gewährt § 903 S. 1 BGB dem Eigentümer die negative Befugnis, „... andere von jeder Einwirkung ausschließen ...“ zu können. Das hierdurch gewährte Ausschließungsrecht bezieht sich vornehmlich auf Einwirkungen wie Zerstörung, Beschädigung, Wegnahme oder Immissionen.

Zur Geltendmachung stehen dem Eigentümer Notwehr (§ 227 BGB), Herausgabeansprüche (§ 985 BGB), die Vindikationsfolgeansprüche (§§ 987 ff. BGB), Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche (§§ 907 ff., 1004 BGB) sowie Schadensersatzansprüche (§§ 823, 826 BGB) zu.

B) Grenzen der Eigentümerbefugnisse

I. Notwendigkeit der Begrenzung

Kollision mit Befugnissen Dritter

Derart weitgehende Befugnisse des Eigentümers würden im sozialen Miteinander zwangsläufig mit den Befugnissen und Interessen Dritter, insbesondere den ebenfalls weit gehenden Befugnissen anderer Eigentümer, kollidieren.

14

Die grundsätzlich freien Eigentümerbefugnisse unterliegen deshalb gem. § 903 S. 1 BGB dann Beschränkungen, wenn „... das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen ...“. Die Rechtsordnung muss insoweit eine vernünftige Abgrenzung zwischen Eigentümerinteressen und kollidierenden Interessen Dritter, meist Nachbarn, leisten.

II. Begrenzungsmaßstäbe

Begrenzungsmaßstäbe

Das grundsätzlich freie und ungebundene Recht des Eigentümers muss also ebenso grundsätzlich zurückstehen. Dies kann zum einen wegen des Fehlens schützenswerter eigener Interessen des Eigentümers, zum anderen wegen überwiegender Interessen des Einwirkenden begründet sein.

15

Zudem kann der Eigentümer dann zur Duldung verpflichtet sein, wenn die Grundeigentümer egalisiert sind, wenn also Einwirkungen alle Eigentümer in einem Gebiet gleichermaßen treffen.