

*Professor Dr. Peter A. Windel*  
Juristische Fakultät  
Ruhr-Universität Bochum

## **Vorlesung Immobiliarsachenrecht Sommersemester 2016**

### **Überblick**

1. Kapitel: Einführung und Grundlagen
2. Kapitel: Grundeigentum
3. Kapitel: Allgemeines Grundstücksrecht
4. Kapitel: Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken
5. Kapitel: Dingliche Verwertungs- und Sicherungsrechte
6. Kapitel: Dingliche Nutzungsrechte
7. Kapitel: Dingliche Erwerbsrechte

# 1. Kapitel: Einführung und Grundlagen

## § 1 Standort

### I. Sachenrecht und Rechtswirklichkeit

### II. Das Sachenrecht und die Lehre vom Rechtsgegenstand

#### 1. Die Systematik des BGB

- a) Bedeutung der §§ 90 ff. BGB
- b) Inhalt der Vorschriften

#### 2. Der körperliche Rechtsgegenstand erster Ordnung

- a) Abgrenzung zu unkörperlichen Rechtsgegenständen und „geistigem Eigentum“
- b) Die wirtschaftliche Bedeutung des Bodens

### III. Sachenrecht und Schuldrecht

- 1. Das klassische Systemverständnis
- 2. Aufweichung durch „moderne“ Entwicklungen?

### IV. Zusammenfassung

## § 2 Kategorien und Strukturprinzipien

### I. Kategoriale Einordnung und Einteilung

#### 1. des Sachenrechts allgemein

- a) Privatrecht
- b) Vermögensrecht
- c) Absolutheit (Dinglichkeit)

#### 2. der Normen des Sachenrechts

- a) sachenrechtliche Vorschriften i.e.S. und begleitende gesetzliche Schuldverhältnisse
- b) tatsächliche und rechtliche Zuordnung
- c) Vollrecht (Eigentum) und beschränkte dingliche Rechte
- d) die Arten des Erwerbs von Sachenrechten
- e) Liegenschaft und Fahrnis

### II. Strukturprinzipien

- 1. Numerus clausus und Typenzwang
- 2. Publizitätsprinzip
- 3. Spezialitätsprinzip
- 4. Bestimmtheitsgrundsatz
- 5. Exkurs: Trennungs- und Abstraktionsprinzip

### § 3 Verfassungsrechtliche Vorgaben

- I. Art. 14 GG als staatsgerichtetes Abwehrrecht
- II. Die Institutsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG
- III. „Drittwirkung der Grundrechte“?

## **2. Kapitel: Grundeigentum**

### § 4 Begriff, Inhalt und Schranken

- I. Begriff
  1. Erläuterung
  2. Funktionen
- II. Inhalt und Schranken
  1. Die Grundsätze des BGB
    - a) § 903 BGB
    - b) Schikaneverbot
    - c) Notstand
    - d) § 905 BGB
  2. Öffentlich-rechtliche Schranken
    - a) Bodenordnung
    - b) Enteignung
  3. Das Nachbarrecht des BGB
    - a) Immissionsrecht (§ 906 BGB)
      - aa) Der Tatbestand des § 906 Abs. 1 BGB
      - bb) Die Rechtsfolgen des § 906 Abs. 1 BGB
      - cc) § 906 Abs. 2 BGB
      - dd) Hinweis: Duldungspflichten kraft öffentlichen Rechts
    - b) Die präventiven Abwehrrechte der §§ 907 bis 909 BGB
    - c) Überhang und Überfall
    - d) Überbau
    - e) Notweg
    - f) Grenzverhältnisse

### § 5 Der Schutz des Eigentums

- I. Der Herausgabeanspruch
- II. Der Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch
  1. Die Beeinträchtigung
  2. Der Störer
  3. Rechtswidrigkeit und Duldungspflicht
  4. Rechtsfolgen

## § 6 Besondere Arten des Eigentums

- I. Das Bergwerkseigentum
- II. Das Miteigentum
- III. Das Wohnungseigentum
- IV. Das Gesamthandseigentum
- V. Das Treuhandeigentum
- VI. Badisches Stockwerkseigentum

## **3. Kapitel: Allgemeines Grundstücksrecht**

### § 7 Grundstück und Grundbuch

- I. Das Grundstück
- II. Das Grundbuch
  1. Funktion
  2. Das Grundbuchblatt
  3. Eintragungsfähigkeit
    - a) in sachlicher Hinsicht
    - b) in subjektiver Hinsicht
  4. Das Eintragungsverfahren im Überblick

### § 8 Verfügungen über Grundstücksrechte

- I. Übertragung und Belastung, § 873 BGB
  1. Einigung
    - a) Errichtungsvoraussetzungen
    - b) Bindung
  2. Eintragung
  3. Vorwirkungen vor der Eintragung
    - a) § 878 BGB
    - b) Anwartschaft oder Anwartschaftsrecht?
- II. Aufhebung, §§ 875 f. BGB
  1. Aufhebung
  2. Keine Konsolidation, § 889 BGB
- III. Inhaltsänderung, § 877 BGB

## § 9 Die Rangordnung

### I. Die gesetzliche Rangordnung, § 879 BGB

1. innerhalb derselben Abteilung
2. unter verschiedenen Abteilungen

### II. Die gewillkürte Rangordnung

1. Rangvereinbarung, § 879 Abs. 3 BGB
2. Rangänderung, § 880 BGB
3. Rangvorbehalt, § 881 BGB

## § 10 Die Vormerkung

### I. Voraussetzungen

1. Anspruch
2. Eintragungsgrund
3. Eintragung

### II. Wirkungen

1. Rangwirkung
2. Vollwirkung
3. Sicherungswirkung

## § 11 Publizitätswirkung und öffentlicher Glaube des Grundbuchs

### I. Die Vermutung des § 891 BGB

### II. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs

1. § 892 BGB
  - a) Umfang des öffentlichen Glaubens
  - b) Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs
  - c) § 892 Abs. 2 BGB
  - d) Wirkungen
2. § 893 BGB
3. Der gutgläubige Erwerb der Vormerkung insbesondere
  - a) Ersterwerb
  - b) Übertragung

## § 12 Grundbuchberichtigung und Widerspruch

### I. Grundbuchberichtigung

1. Grundbuchrechtliche Ausgangslage
2. Die materiell-rechtlichen Hilfsansprüche
  - a) § 894 BGB
  - b) § 895 BGB

- c) § 896 BGB
- d) Kosten
- e) Konkurrenzen

## II. Der Widerspruch

- 1. Der Widerspruch gem. § 899 BGB
- 2. Hinweis: Der Amtswiderspruch

## § 13 Der Einfluss der Zeit auf eingetragene Rechte

### I. Buchersitzung

### II. Erlöschen nicht eingetragener Rechte („Versitzung“)

### III. Verjährung dinglicher Ansprüche

## **4. Kapitel: Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken**

### § 14 Die Auflassung

#### I. Voraussetzungen

- 1. Formfragen
- 2. Bedingungsfeindlichkeit

#### II. Wirkung

- 1. Erweiterter Umfang der Übereignung
- 2. Kettenauflassung und Auflassungsanwartschaft

### § 15 Eigentumserwerb kraft Aufgebotsverfahrens („Kontratabularersitzung“)

### § 16 Dereliktion und Aneignung

#### I. Dereliktion

#### II. Aneignung

## **5. Kapitel: Beschränkte dingliche Sicherungs- und Verwertungsrechte**

### § 17 Die Grundpfandrechte

#### I. Allgemeines

- 1. Der Anspruch auf Duldung der Zwangsvollstreckung
- 2. Der Haftungsverband
  - a) Erzeugnisse, Bestandteile, Zubehör
    - aa) Umfang
    - bb) Enthftung

## b) Rechte

### II. Die Hypothek

#### 1. Entstehen und Erlöschen

- a) Einigung und Eintragung
- b) Akzessorietätsfragen
- c) Brief- und Buchhypothek
- d) Erlöschen

#### 2. Übertragung

- a) Akzessorietät, § 1153 BGB
- b) Form, § 1154 BGB

#### 3. Gutgläubiger Erwerb

- a) Bei „dinglichen Mängeln“
- b) Bei fehlender Forderungsinhaberschaft
- c) Der Rechtsscheintatbestand bei der Briefhypothek

#### 4. Die Befriedigung des Gläubigers

- a) durch Schuldner/Eigentümer
- b) durch Dritten
- c) durch persönlichen Schuldner
- d) durch Eigentümer

#### 5. Sonderformen

- a) Gesamthypothek
- b) Sicherungshypothek
- c) Höchstbetragshypothek

### III. Die Grundschuld

#### 1. Konsequenzen aus dem Fehlen der Akzessorietät

#### 2. Einwendungen und Einreden des Eigentümers, insbesondere bei der Sicherungsgrundschuld

- a) Einwendungen gegen die Grundschuld
- b) Einwendungen und Einreden auf Grund Sicherungsvertrages

#### 3. Die Befriedigung des Gläubigers

- a) durch Schuldner/Eigentümer
- b) durch Dritten
- c) durch Schuldner
- d) durch Eigentümer
- e) Exkurs: Wettlauf von Sicherungsgebern?

#### 4. Sinn der Eigentümergrundschuld

### IV. Hinweis: Die Rentenschuld

## **6. Kapitel: Dingliche Nutzungsrechte**

### § 18 Dienstbarkeiten

- I. Grunddienstbarkeiten
- II. Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten
- III. Der Nießbrauch
  - 1. an Sachen
  - 2. an Rechten
  - 3. an einem Vermögen

### § 19 Reallasten

### § 20 Erwerb von Erzeugnissen und sonstigen Bestandteilen einer Sache

- I. Grundlagen
  - 1. Die erfassten Konstellationen
  - 2. Das „Schachtelprinzip“ der §§ 953 ff. BGB
- II. Der Erwerb kraft dinglicher Berechtigung
- III. Der Erwerb kraft Gestattung

## **7. Kapitel: Dingliche Erwerbsrechte**

### § 21 Das Dingliche Vorkaufsrecht

### § 22 Sonstige Erwerbsrechte