

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

Vorlesung Immobiliarsachenrecht

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