

Studium und Praxis

# Grundstücksrecht

Systematik und Praxis des materiellen und formellen Grundstücksrechts

von

Prof. Dr. Hans-Armin Weirich, Dr. Malte Ivo, Dr. Jens-Olaf Lenschow

4., neu bearbeitete Auflage



Verlag C.H. Beck München 2015

Verlag C.H. Beck im Internet:

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 65432 9

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Studium und Praxis

---

Weirich/Ivo  
Grundstücksrecht



# Grundstücksrecht

Systematik und Praxis  
des materiellen und formellen  
Grundstücksrechts

Begründet und bis zur 3. Auflage herausgegeben von

**Prof. Dr. Hans-Armin Weirich**

Justizrat, Notar a. D.

fortgeführt von

**Dr. Malte Ivo**

Notar

**Dr. Jens-Olaf Lenschow, LL.M. (Columbia)**

Notar

4., neu bearbeitete Auflage

2015



[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 65432 9

© 2015 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Druck und Bindung: Nomos Verlagsgesellschaft  
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz: ottomedien  
Heimstättenweg 52, 64295 Darmstadt

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

## Vorwort

Das Grundeigentum hat in der Rechts- und Wirtschaftspraxis eine große Bedeutung. Volkswirtschaftlich stellt es einen wesentlichen Teil des gesamten Volksvermögens dar. Für den Einzelnen ist eine Immobilie oftmals ebenfalls der größte Teil des Vermögens. Das Grundstücksrecht ist daher ein weites und interessantes Arbeitsfeld für Juristen, sei es beratend und vertragsgestaltend, sei es in streitigen Verfahren.

Dieses Buch will einerseits die dogmatischen Grundlagen des Grundstücksrechts, andererseits seine praktische Bedeutung vermitteln. Dazu ist es unerlässlich, neben dem materiellen Grundstücksrecht das dazugehörige Verfahrensrecht zu behandeln und außerdem auch die Bezüge zu angrenzenden Rechtsgebieten herzustellen, insbesondere zum Familien- und Erbrecht, Sozialrecht und Steuerrecht.

Studierenden bietet das Buch eine systematische Einführung in das Recht der unbeweglichen Sachen und veranschaulicht diese nicht einfache Rechtsmaterie anhand zahlreicher Beispiele aus der Praxis. Notaren, Rechtsanwälten, Richtern, Rechtspflegern, Steuerberatern, Vermögensverwaltern und Bankmitarbeitern möge es als Handbuch für die (Gestaltungs-)Praxis dienen.

Bis zur letzten Auflage hatte das Buch ein Kapitel über die Besonderheiten des Grundstücksrechts in den neuen Ländern. Wer hierzu heute noch etwas nachschlagen will, sei auf § 26 der 3. Auflage verwiesen.

*Hans-Armin Weirich*, der Begründer dieses Werks, ist im Jahr 2010 verstorben. Auch nach intensiver Überarbeitung verdankt ihm das Buch viel an Souveränität und Klarheit. Als Mitautor neu hinzugekommen ist *Jens-Olaf Lenschow*, der den zuvor von *Rudolf Mackeprang* bearbeiteten Teil (§§ 1 bis 13) übernommen hat.

Den aufmerksamen Leser bitten wir, uns Anmerkungen und Kritik zukommen zu lassen (malte.ivo@nw41.de und lenschow@nw41.de).

Hamburg, im Januar 2015

*Malte Ivo  
Jens-Olaf Lenschow*

## Bearbeiter

§§ 1 bis 13: Dr. Jens-Olaf Lenschow  
§§ 14 bis 25: Dr. Malte Ivo

## Inhaltsübersicht

	Seite
Inhaltsverzeichnis .....	IX
Abkürzungsverzeichnis .....	XXIII
Allgemeines Literaturverzeichnis .....	XXIX
§ 1. Die wirtschaftliche und rechtliche Bedeutung des Grundeigentums .....	1
§ 2. Die Rechtsgrundlagen und Strukturprinzipien .....	7
§ 3. Das Grundstück .....	13
§ 4. Der Erwerb und Verlust von Rechten an Grundstücken .....	27
§ 5. Der Erwerb des Eigentums an Grundstücken .....	39
§ 6. Der Grundstückskaufvertrag .....	61
§ 7. Die Vertretung im Grundstücksrecht .....	91
§ 8. Das Grundbuch .....	107
§ 9. Das Grundbuchverfahren .....	127
§ 10. Die Rechtsbehelfe und Rechtsmittel in Grundbuchsachen .....	159
§ 11. Das unrichtige Grundbuch .....	169
§ 12. Der öffentliche Glaube an die Richtigkeit des Grundbuchs .....	177
§ 13. Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Verfügungsbeschränkungen ....	187
§ 14. Der Rang im Grundbuch .....	201
§ 15. Die Vormerkung .....	219
§ 16. Die Dienstbarkeiten .....	243
§ 17. Der Nießbrauch an Grundstücken .....	259
§ 18. Das Vorkaufsrecht an Grundstücken .....	275
§ 19. Die Reallast .....	297
§ 20. Das Altenteilsrecht .....	317
§ 21. Die Sicherung von Geldforderungen durch Grundpfandrechte .....	323
§ 22. Die Hypothek .....	347
§ 23. Die Grundschild .....	371
§ 24. Das Wohnungseigentum .....	397
§ 25. Das Erbbaurecht .....	423
Stichwortverzeichnis .....	439





## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsübersicht .....	Seite
Abkürzungsverzeichnis .....	VII
Allgemeines Literaturverzeichnis .....	XXIII
	XXIX

### § 1. Die wirtschaftliche und rechtliche Bedeutung des Grundeigentums

I. Die wirtschaftliche Bedeutung .....	1
1. Grundeigentum ist ein wesentliches Element der Vermögensbildung ...	1
2. Die Bedeutung des Grundeigentums für den Realkredit .....	1
3. Das Grundeigentum steht im Schnittpunkt privater und öffentlicher Interessen .....	2
II. Verfügungsfreiheit und Sozialpflichtigkeit .....	3
1. Das Eigentum als Freiheitsraum .....	3
2. Die Sozialpflichtigkeit des Grundeigentums .....	3
3. Das Prinzip der Verhältnismäßigkeit .....	4

### § 2. Die Rechtsgrundlagen und Strukturprinzipien

I. Das materielle Grundstücksrecht .....	7
II. Das formelle Grundstücksrecht .....	7
III. Rechte an Grundstücken sind Herrschaftsrechte mit subjektiven Wirkungen .....	8
IV. Abschlussfreiheit und Typisierung .....	9
1. Die beschränkte Zahl der dinglichen Rechte .....	9
2. Der inhaltliche Typenzwang .....	9
V. Die Erkennbarkeit der Sachenrechte .....	10
VI. Einschränkungen der Erkennbarkeit im Grundstücksrecht .....	10

### § 3. Das Grundstück

I. Begriff des Grundstücks .....	13
1. Allgemeiner Sprachgebrauch .....	13
2. Grundstück im Sinne des Sachenrechts .....	13
3. Grundstück im Sinne des Steuerrechts .....	15
II. Grundstücksgleiche und ähnliche Rechte .....	15
1. Das Wohnungseigentum .....	15
2. Das Erbbaurecht .....	15
III. Veränderungen des Grundstücks .....	16
1. Teilung durch den Eigentümer .....	16
2. Vereinigung oder Zuschreibung durch den Eigentümer .....	17
3. Veränderungen durch behördliche Maßnahmen .....	18
IV. Bestandteile und Zubehör .....	19
1. Die Bedeutung für die Vertragsgestaltung .....	19
2. Die wesentlichen Bestandteile .....	20
3. Zubehör .....	23

## § 4. Der Erwerb und Verlust von Rechten an Grundstücken

I. Der Doppeltatbestand: Einigung und Eintragung .....	27
1. Beide Voraussetzungen müssen erfüllt sein .....	27
2. Vergleich mit dem Recht der beweglichen Sachen .....	27
3. Der Anwendungsbereich .....	27
II. Die Einigung .....	28
1. Dinglicher Vertrag .....	28
2. Das Abstraktionsprinzip .....	28
3. Fehleridentität .....	30
4. Formfreiheit und Eintritt der Bindung .....	30
5. Fälle zur Wiederholung .....	31
6. Rechtsänderungen ohne Einigung .....	32
III. Die Eintragung .....	34
1. Die Wirkungen der Eintragung .....	34
2. Die Reihenfolge von Einigung und Eintragung .....	35
3. Die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung .....	35
4. Die Wiedereintragung eines fehlerhaft gelöschten Rechts .....	36
IV. Das Verhältnis von Einigung und Eintragung .....	36
1. Einigung und Eintragung müssen sich inhaltlich decken .....	36
2. Tod oder Geschäftsunfähigkeit eines Beteiligten .....	36
3. Nachträgliche Verfügungsbeschränkungen und Verfügungsverbote ...	37
V. Der Verlust von beschränkten dinglichen Rechten .....	37
1. Aufgabe und Löschung .....	37
2. Löschung ohne Aufgabe .....	38
3. Weitere Erlöschensgründe .....	38

## § 5. Der Erwerb des Eigentums an Grundstücken

I. Das Erfordernis der Beurkundung des schuldrechtlichen Vertrags .....	39
1. Notarielle Beurkundung .....	39
2. Die Zwecke der Beurkundung .....	40
3. Der Umfang der Beurkundungspflicht .....	41
4. Form und Inhalt der Beurkundung .....	43
5. Aufspaltung des Beurkundungsverfahrens in Angebot und Annahme .....	44
6. Berufung auf Treu und Glauben gegenüber der Formnichtigkeit des Vertrages? .....	46
7. Schadensersatzansprüche trotz Formnichtigkeit des Vertrages? .....	46
8. Heilung der Formnichtigkeit durch Auflassung und Eintragung .....	47
9. Änderung und Aufhebung des schuldrechtlichen Vertrages .....	48
II. Die Auflassung .....	51
1. Form der Auflassung .....	51
2. Gleichzeitige Anwesenheit der Beteiligten .....	52
3. Die Auflassung ist bedingungsfeindlich .....	53
4. Die Verknüpfung von Kausalgeschäft und Auflassung .....	54
5. Auflassung nur bei Wechsel der Rechtsträgerschaft .....	55
6. Die weitere Auflassung durch den Auflassungsempfänger .....	56
7. Das dingliche Anwartschaftsrecht .....	56
III. Die Auflassung ohne Rechtsgrund .....	59

	Seite
1. Der Bereicherungsanspruch vor der Eigentumsumschreibung .....	59
2. Der Bereicherungsanspruch nach der Eigentumsumschreibung .....	59
3. Der Ausschluss des Bereicherungsanspruchs .....	60

## § 6. Der Grundstückskaufvertrag

I. Die Mängel des Kausalgeschäfts .....	61
1. Der Vertrag ist unvollständig beurkundet .....	61
2. Die Parteien haben den Vertrag bewusst unrichtig beurkunden lassen ..	62
3. Die Parteien haben unbewusst etwas Unrichtiges beurkunden lassen ....	63
4. Der offene Einigungsmangel .....	64
5. Der versteckte Einigungsmangel .....	64
6. Der einseitige Irrtum .....	65
7. Der beiderseitige Irrtum .....	66
8. Fehlen oder Wegfall der Geschäftsgrundlage .....	66
9. Das Scheitern des Vertrages aus anderen Gründen .....	68
II. Die Rechte des Käufers bei Mängeln des Grundstücks .....	69
1. Mängel des Grundstücks .....	69
2. Rechte und Ansprüche des Grundstückskäufers .....	71
III. Die Haftung für Verschulden bei Vertragsverhandlungen .....	79
IV. Der Zahlungsverzug des Käufers .....	80
1. Der Eintritt des Verzuges .....	80
2. Die Möglichkeiten des Verkäufers .....	81
V. Zur Vertragsgestaltung .....	84
1. Die Interessenlage .....	84
2. Die Sicherung des Verkäufers .....	84
3. Die Sicherung des Käufers .....	86
4. Die Kaufpreisfinanzierung unter Mitwirkung des Verkäufers .....	88
5. Die Treuhandabwicklung durch den Notar .....	89

## § 7. Die Vertretung im Grundstücksrecht

I. Die rechtsgeschäftliche Vertretung .....	91
1. Die Vollmacht .....	91
2. Der Widerruf der Vollmacht .....	91
3. Die Vertretung ohne Vertretungsmacht .....	91
4. Das Selbstkontrahieren des Vertreters .....	92
5. Die Form der Vollmacht .....	94
6. Die bindende Vollmacht .....	95
7. Die Vorsorge-Vollmacht .....	95
8. Grenzen rechtsgeschäftlicher Vertretung im Beurkundungsverfahren ..	96
II. Die gesetzliche Vertretung natürlicher Personen .....	97
1. Geschäftsunfähigkeit und beschränkte Geschäftsfähigkeit .....	97
2. Die gesetzlichen Vertreter .....	98
III. Die gesetzliche Vertretung der Gesellschaften und Körperschaften des Privatrechts .....	102
1. Vertreter .....	102
2. Nachweis der Vertretungsberechtigung .....	104
IV. Die gesetzliche Vertretung der Körperschaften des öffentlichen Rechts ..	105

	Seite
<b>§ 8. Das Grundbuch</b>	
I. Die geschichtliche Entwicklung .....	107
II. Das Grundbuchsystem .....	109
1. Der Zweck des Grundbuchs .....	109
2. Das Grundbuchamt .....	109
3. Die Organe des GBAmts .....	109
III. Buchungszwang und Buchungsfreiheit .....	111
1. Das Grundbuchblatt als Grundbuch .....	111
2. Ausnahmen vom Buchungszwang .....	111
3. Keine Eintragung öffentlich-rechtlicher Lasten und Verfügungs- beschränkungen .....	112
IV. Die 5 Teile des Grundbuchs .....	112
1. Die Aufschrift .....	112
2. Das Bestandsverzeichnis .....	113
3. Die Abteilung I (Eigentümergegenstand) .....	115
4. Die Abteilung II .....	118
5. Die Abteilung III .....	120
V. Die Grundakten .....	121
1. Die Führung der Grundakten .....	121
2. Das Handblatt .....	121
VI. Die Grundbucheinsicht .....	121
1. Einsichtsrecht in öffentliche Register .....	121
2. Grundbucheinsicht .....	122
VII. Das Elektronische Grundbuch .....	123
<b>§ 9. Das Grundbuchverfahren</b>	
I. Die Rechtsgrundlagen und Verfahrensgrundsätze .....	127
II. Der Antrag .....	127
1. Der Antrag als Verfahrenshandlung .....	127
2. Das Antragsrecht .....	128
3. Der Antrag auf Grundbuchberichtigung durch Vollstreckungsgläubiger .....	130
4. Der Inhalt des Antrages .....	130
5. Die Form des Antrages .....	131
6. Die materiellrechtlichen Wirkungen des Antrages .....	131
7. Die Rücknahme des Antrages .....	131
8. Das Ersuchen einer Behörde .....	132
III. Die Eintragungsbewilligung .....	132
1. Die Bewilligung des Betroffenen .....	132
2. Das Prinzip der formellen Bewilligung .....	133
3. Die Rechtsnatur der Eintragungsbewilligung .....	134
4. Der Inhalt der Eintragungsbewilligung .....	136
5. Behördliche Genehmigungen und Bescheinigungen .....	137
6. Das Ersuchen einer Behörde .....	137
IV. Der Nachweis der Auflassung .....	138
1. Vorlage der Einigungserklärung .....	138
2. Form der Auflassung .....	138
V. Die Grundbuchberichtigung .....	139
1. Die Berichtigungsbewilligung .....	139

	Seite
2. Der Nachweis der Unrichtigkeit .....	140
VI. Der formelle Nachweis der Eintragungsvoraussetzungen .....	143
1. Die Beibringung der Unterlagen .....	143
2. Der Nachweis durch Urkunden .....	143
3. Die öffentliche Beglaubigung .....	145
4. Die öffentliche Urkunde .....	146
5. Urkunden im zwischenstaatlichen Verkehr .....	146
VII. Der Grundsatz der Voreintragung .....	147
VIII. Der Verfahrensablauf .....	148
1. Der Antragsengang .....	148
2. Das Prüfungsverfahren .....	148
3. Das Legalitätsprinzip .....	150
4. Die Eintragungsverfügung (§§ 44 I 2, 130 GBO) .....	152
5. Die Behandlung fehlerhafter Anträge .....	152
6. Das Amtsverfahren im Grundbuchrecht .....	155

## § 10. Die Rechtsbehelfe und Rechtsmittel in Grundbuchsachen

I. Die Zulässigkeit der Beschwerde .....	159
1. Das allgemeine Beschwerderecht .....	159
2. Keine Beschwerde gegen eine Eintragung .....	160
3. Die eingeschränkte Beschwerde nach § 71 II 2 GBO .....	161
4. Sonderfall: Die Zurückweisung eines Berichtigungsantrages .....	162
II. Das Verfahren .....	164
1. Der Antrag auf Änderung einer Entscheidung des UdG .....	164
2. Rechtsmittel gegen die Entscheidung des Rechtspflegers .....	164
3. Die Beschwerde .....	164
4. Die Rechtsbeschwerde .....	165
5. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens .....	166
III. Sonstige Möglichkeiten bei unrichtiger Eintragung .....	167
IV. Die Dienstaufsichtsbeschwerde .....	167

## § 11. Das unrichtige Grundbuch

I. Der Begriff der Unrichtigkeit .....	169
1. Sachenrechtliche Unrichtigkeit .....	169
2. Begriffliche Abgrenzungen .....	169
II. Die Ursachen der Unrichtigkeit .....	169
1. Rechtsänderungen außerhalb des Grundbuchs .....	170
2. Fehlen einer Genehmigung .....	170
3. Fehlen der dinglichen Einigung .....	170
4. Divergenz von Einigung und Eintragung .....	171
5. Fehlerhafte Löschung .....	171
III. Der Berichtigungsanspruch .....	171
1. Der Inhalt des Anspruchs .....	171
2. Anspruchskonkurrenzen .....	172
3. Einwendungen gegen den Berichtigungsanspruch .....	173
4. Der Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs .....	173
5. Der Amtswiderspruch .....	174
6. Die Löschung von Amts wegen .....	175

	Seite
<b>§ 12. Der öffentliche Glaube an die Richtigkeit des Grundbuchs</b>	
I. Die gesetzliche Vermutung der Richtigkeit .....	177
1. Der Grundbuchstand begründet die Vermutung der Richtigkeit .....	177
2. Die Verfahrenswirkung .....	178
3. Der Umfang der Vermutung .....	179
II. Der gutgläubige Erwerb vom Nichtberechtigten .....	179
1. Der Vertrauensschutz .....	179
2. Die Voraussetzungen für den gutgläubigen Erwerb .....	180
3. Wirkungen und Grenzen des Schutzes .....	182
4. Die Ansprüche des Geschädigten .....	184
5. Verhinderung des gutgläubigen Erwerbs durch das Grundbuchamt? ..	185
III. Unrichtigkeit des eingetragenen Gesellschafterbestandes .....	185
<b>§ 13. Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Verfügungsbeschränkungen</b>	
I. Systematischer Überblick .....	187
1. Bedeutung für die Vertragsgestaltung .....	187
2. Terminologie .....	187
3. Absolute und relative Verfügungsbeschränkungen .....	187
4. Gutgläubiger Erwerb .....	188
II. Gerichtliche Verfügungsverbote .....	188
1. Einstweilige Verfügung .....	188
2. Beschlagnahme im Verfahren der Zwangsversteigerung oder Zwangs- verwaltung .....	188
3. Insolvenzverfahren .....	188
4. Beschlagnahme nach der Strafprozessordnung .....	189
5. Nachlassverwaltung .....	189
III. Gerichtliche Erwerbsverbote .....	189
1. Zweck .....	189
2. Wirkung .....	190
3. Die Behandlung durch das Grundbuchamt .....	190
IV. Verfügungsbeschränkungen mit öffentlich-rechtlichem Genehmigungs- vorbehalt .....	191
1. Grundstücksverkehrsgesetz .....	191
2. Baugesetzbuch .....	191
3. Flurbereinigungsgesetz .....	192
4. Veräußerung von Gemeindegrundstücken .....	192
5. Verfügungsbeschränkungen nach Kirchenrecht .....	192
V. Verfügungsbeschränkungen des Privatrechts .....	192
1. Die Verfügungsbeschränkungen für gesetzliche Vertreter .....	192
2. Die Ehegattenzustimmung .....	192
3. Die Beschränkung durch Nacherbschaft .....	195
4. Die Beschränkung durch Testamentsvollstreckung .....	196
VI. Der Schutz des Erwerbers gegen nachträgliche Verfügungsbeschränkungen	196
1. Der Schutzgedanke .....	196
2. Der Anwendungsbereich .....	196
3. Wegfall der Vertretungsmacht .....	197
4. Vormerkung und Teilungserklärung .....	197
5. Erwerb vom Berechtigten .....	198

	Seite
6. Fälle zur Wiederholung .....	198
VII. Der Gutgläubensschutz gegen Verfügungsbeschränkungen .....	198
VIII. Vertraglich begründete Verfügungsbeschränkungen .....	199
1. Das vertragliche Veräußerungs- und Belastungsverbot .....	199
2. Wohnungseigentum .....	200
3. Erbbaurecht .....	200

## § 14. Der Rang im Grundbuch

I. Die Bedeutung des Ranges .....	201
1. Mehrere Rechte stehen in einem Rangverhältnis zueinander .....	201
2. Der Rang in der Zwangsversteigerung .....	202
II. Die bewegliche Rangordnung des BGB .....	208
1. Aufrücken nachrangiger Rechte .....	208
2. Gesetzlicher Lösungsanspruch .....	208
III. Die Bestimmung des Ranges .....	209
1. Das Zusammenspiel von formellem und materiellem Recht .....	209
2. Das formelle Verfahren .....	209
3. Der materiellrechtliche Rang .....	210
4. Rang und öffentlicher Glaube .....	211
5. Von der Rangordnung des Grundbuchs abweichende Rang- verhältnisse .....	212
IV. Die Rangänderung .....	213
1. Das Rangverhältnis kann nachträglich geändert werden .....	213
2. Die Fälle des Rangtauschs .....	214
V. Der Rangvorbehalt .....	215
1. Zweck, Rechtsnatur und Entstehung .....	215
2. Der Rangvorbehalt in der Vertragsgestaltung .....	216
3. Das Risiko bei Rangrücktritt und Rangvorbehalt .....	216
4. Gestaltungsformen des Rangvorbehalts .....	216
5. Absolute und relative Rangverhältnisse .....	217
6. Unterschiede zwischen Rangänderung und Rangvorbehalt .....	218
7. Rangvorbehalt oder Eigentümergrundschild? .....	218

## § 15. Die Vormerkung

I. Der Sicherungszweck der Vormerkung .....	219
1. Die Risikophase zwischen Verpflichtungsgeschäft und Eintragung .....	219
2. Die sicherungsfähigen Rechte .....	220
II. Die Entstehung der Vormerkung .....	221
1. Die materiellen Voraussetzungen .....	221
2. Die formellen Eintragungsvoraussetzungen .....	226
3. Die Eintragung im Grundbuch .....	228
III. Zur Vertragsgestaltung .....	229
1. Die Interessenlage bei Grundstücksveräußerungen .....	229
2. Die Kostenfrage .....	230
3. Veräußerungs- und Belastungsverbote und ihre Sicherung durch Vormerkung .....	230
IV. Die Wirkungen der Vormerkung .....	231
1. Keine Verfügungsbeschränkung und keine Grundbuchsperrung .....	231



	Seite
2. Die Rangwirkung der Vormerkung .....	231
3. Die relative Unwirksamkeit vormerkungswidriger Verfügungen .....	232
4. Die Durchsetzung des Anspruchs aus der Vormerkung .....	234
5. Die Vormerkung in der Zwangsversteigerung .....	235
6. Die Vormerkung im Insolvenzverfahren des Verpflichteten .....	236
7. Der Unterschied zwischen Vormerkung und Amtsvormerkung nach § 18 GBO .....	237
8. Der Unterschied zwischen Vormerkung und Widerspruch .....	237
V. Das Erlöschen der Vormerkung .....	237
1. Das Erlöschen des gesicherten Anspruchs .....	237
2. Die Aufgabe der Vormerkung .....	238
3. Das Erlöschen der gerichtlich verfükten Vormerkung .....	238
4. Die Löschung der Vormerkung nach der Erfüllung des Anspruchs ...	238
VI. Der gutgläubige Erwerb einer Vormerkung .....	239
1. Der gutgläubige Ersterwerb .....	239
2. Der gutgläubige Zweiterwerb .....	241
3. Die Schutzwirkung der gutgläubig erworbenen Vormerkung .....	242

## § 16. Die Dienstbarkeiten

I. Allgemeines .....	243
1. Begriff .....	243
2. Arten .....	243
3. Die Begründung .....	243
II. Die Grunddienstbarkeit .....	245
1. Herrschendes und dienendes Grundstück .....	245
2. Typologie der Grunddienstbarkeiten .....	246
3. Inhaltliche Grenzen .....	247
4. Das Erlöschen .....	248
III. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit .....	249
1. Begriff und Inhalt .....	249
2. Anwendungsbereiche .....	250
3. Das Trilemma der Vertragsgestaltung .....	251
4. Das dingliche Wohnungsrecht .....	252
IV. Die Baulast .....	256
1. Begriff und Zweck .....	256
2. Begründung .....	257
3. Die Baulast in der Vertragsgestaltung .....	258

## § 17. Der Nießbrauch an Grundstücken

I. Der Nießbrauch in der Vertragspraxis .....	259
1. Der Vorbehaltsnießbrauch .....	259
2. Der Zuwendungsnießbrauch .....	260
3. Der Vermächtnisnießbrauch .....	261
4. Der Sicherungsnießbrauch .....	262
II. Begründung und Erlöschen des Nießbrauchs .....	262
1. Die Begründung .....	262
2. Der Berechtigte .....	263
3. Aufhebung und Erlöschen .....	263

	Seite
4. Der Nießbrauch in der Zwangsvollstreckung .....	263
III. Der gesetzliche Inhalt des Nießbrauchs .....	264
1. Gegenstand des Nießbrauchs .....	264
2. Die Rechte des Nießbrauchers .....	265
3. Die Pflichten des Nießbrauchers .....	266
4. Die Rechte und Pflichten des Eigentümers .....	267
IV. Zivilrechtliche und steuerliche Gestaltungsfragen .....	267
1. Typenzwang und Vertragsfreiheit .....	267
2. Unentgeltlich und entgeltlich bestellter Nießbrauch .....	268
3. Die Lastenverteilung – Nettonießbrauch und Bruttonießbrauch .....	269
4. Die einkommensteuerliche Behandlung des Nießbrauchs .....	269

## § 18. Das Vorkaufsrecht an Grundstücken

I. Allgemeines .....	275
1. Begriff .....	275
2. Geschichtliche Entwicklung .....	275
3. Der praktische Anwendungsbereich .....	275
4. Die gesetzlichen Grundlagen .....	276
5. Schuldrechtliches und dingliches Vorkaufsrecht .....	276
II. Die Begründung des dinglichen Vorkaufsrechts .....	277
1. Begründung durch Vertrag .....	277
2. Begründung durch Verfügung von Todes wegen .....	278
3. Berechtigter und Verpflichteter .....	278
4. Die Eintragung im Grundbuch .....	278
III. Der Inhalt des dinglichen Vorkaufsrechts .....	279
1. Unübertragbarkeit und Unvererblichkeit .....	279
2. Bedingungen und Befristungen .....	279
3. Vorkaufsrecht für einen oder mehrere Verkaufsfälle .....	279
4. Die Befugnis zum Vorkauf .....	280
5. Das Erlöschen des Vorkaufsrechts .....	280
IV. Die Ausübung des Vorkaufsrechts .....	281
1. Rechtswirksamer Kaufvertrag .....	281
2. Die Anzeigepflicht des Verkäufers .....	282
3. Frist für die Ausübung .....	282
4. Die Ausübungserklärung .....	282
5. Das Vorkaufsrecht an mehreren Grundstücken .....	283
6. Das Vorkaufsrecht bei mehreren Berechtigten .....	283
7. Möglichkeiten und Grenzen der Verhinderung .....	284
V. Die Rechtsverhältnisse nach Ausübung des Vorkaufsrechts .....	285
1. Zwei selbständige Kaufverträge .....	285
2. Die Vormerkungswirkung des Vorkaufsrechts .....	286
3. Das Rechtsverhältnis zwischen Verkäufer und Vertragskäufer .....	286
4. Das Rechtsverhältnis zwischen Verkäufer und Vorkäufer .....	287
5. Das Rechtsverhältnis zwischen Vertragskäufer und Vorkäufer .....	287
6. Die Maklerprovision .....	288
VI. Die gesetzlichen Vorkaufsrechte .....	289
1. Die Vorkaufsrechte der Gemeinden .....	289
2. Das siedlungsrechtliche Vorkaufsrecht .....	291

	Seite
3. Vorkaufsrechte nach Landesrecht .....	291
4. Früheres Vorkaufsrecht nach dem WohnungsbindungsG und landes- rechtliche Mietervorkaufsrechte .....	291
5. Das Vorkaufsrecht des Mieters nach § 577 BGB .....	291
VII. Das Vorkaufsrecht zu vereinbartem Preis .....	292
1. Interessenlage .....	292
2. Sicherung .....	292
VIII. Das Vorkaufsrecht der Miterben .....	292
1. Zweck und Gegenstand .....	292
2. Die Ausübung .....	293
3. Die Wirkung .....	293
IX. Ankaufsrecht und Wiederkaufsrecht .....	294
1. Das Ankaufsrecht .....	294
2. Das Wiederkaufsrecht .....	295

## § 19. Die Reallast

I. Entwicklungsgeschichte und Rechtsnatur .....	297
1. Die Vorläufer .....	297
2. Die wesentlichen Begriffselemente .....	297
II. Die Reallast in der Vertragspraxis .....	300
1. Übergabeverträge .....	300
2. Vertragliche Rentenverpflichtungen .....	301
3. Das Rentenvermächtnis .....	302
4. Der Erbbauzins .....	302
5. Andere Anwendungsfälle .....	302
III. Begründung und Erlöschen .....	303
1. Die Begründung des dinglichen Rechts .....	303
2. Das Kausalgeschäft .....	303
3. Das Erlöschen der Reallast .....	304
4. Die Reallast in der Zwangsversteigerung .....	304
5. Landesrechtliche Besonderheiten .....	305
IV. Die Ansprüche aus der Reallast .....	305
1. Die Anspruchskonkurrenzen .....	305
2. Die Vollstreckung wegen Geldforderungen .....	306
3. Die Vollstreckung wegen anderer Ansprüche .....	308
V. Die Bemessung einer Rente .....	308
1. Allgemeines .....	308
2. Die Laufzeit .....	309
3. Der Zinsfuß .....	309
4. Die Zahlungsbedingungen .....	310
5. Die Umrechnung von Kapital in Leibrente .....	310
6. Rente auf einfache oder auf verbundene Leben? .....	310
VI. Der Schutz gegen Entwertung .....	310
1. Wertsicherungsklauseln .....	311
2. Die Einschränkung der Vertragsfreiheit .....	311
3. Die Wertsicherung von Renten in der Vertragspraxis .....	312
VII. Die einkommensteuerliche Behandlung wiederkehrender Leistungen und Bezüge .....	315

	Seite
1. Die Bedeutung für die Vertragsgestaltung .....	315
2. Grundsätze der Besteuerung .....	316

## § 20. Das Altenteilsrecht

I. Allgemeines .....	317
1. Geschichte .....	317
2. Bedeutung .....	317
3. Begriff .....	317
4. Sachenrechtliche Inhalte .....	318
II. Landesrechtliche Regelungen .....	319
1. Kein einheitlicher Vertragstyp .....	319
2. Gesetzliche Regelungen .....	319
III. Gestaltungsfragen .....	319
1. Grundbuchrecht .....	319
2. Einfluss des Sozialhilferechts .....	320
3. Rücktrittsvorbehalt .....	321
IV. Der Schutz des Altenteils im Vollstreckungsverfahren .....	321
1. Pfändung .....	321
2. Zwangsversteigerung .....	321

## § 21. Die Sicherung von Geldforderungen durch Grundpfandrechte

I. Allgemeines über Sicherheiten für Geldforderungen .....	323
II. Grundpfandrechte sind Verwertungsrechte .....	323
1. Begriff .....	323
2. Schuld und Haftung .....	324
3. Verwertungsrecht .....	324
III. Die wirtschaftliche Bedeutung der Grundpfandrechte .....	324
1. Hoher Anteil am gesamten Kreditvolumen .....	324
2. Vorteile der Kreditsicherung durch Grundpfandrechte .....	325
3. Wirtschaftliche Anlässe für Grundpfandrechtsbestellungen .....	325
4. Wandlungen des Realkredits .....	325
IV. Kreditfragen .....	325
1. Beleihungswert und Beleihungsgrenze .....	325
2. Der Auszahlungssatz .....	326
3. Der Zinssatz .....	327
4. Die Nebenleistungen .....	328
5. Fälligkeit und Tilgung des Kredits .....	329
V. Die Erleichterung des Beurkundungsverfahrens bei Grundpfandrechten .....	330
1. Grundpfandrechtsbestellung und Nebenabreden .....	330
2. Eingeschränkte Vorlesungspflicht .....	331
VI. Die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung .....	331
1. Die Unterwerfungserklärung .....	331
2. Das Verfahren .....	332
3. Der Bestimmtheitsgrundsatz .....	332
4. Die dingliche Unterwerfungserklärung .....	333
5. Das persönliche Schuldversprechen/Schuldanerkenntnis mit Unterwerfungserklärung .....	333
6. Die formellen Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung .....	335

	Seite
7. Die Erteilung der Vollstreckungsklausel für und gegen Rechtsnachfolger	337
8. Die Abwehrrechte des Schuldners	339
VII. Der gesetzliche Lösungsanspruch und die Löschungsvormerkung	340
1. Der Lösungsanspruch nachrangiger Grundpfandrechtsgläubiger	340
2. Die Wirkung	341
3. Die Vormerkungswirkung des Lösungsanspruchs	341
4. Der Lösungsanspruch in der Zwangsversteigerung	341
5. Das Entstehen von Splitterrechten	342
6. Der vertragliche Ausschluss des Lösungsanspruchs	342
7. Der Anspruch des Gläubigers auf Löschung des eigenen Rechts	342
8. Die beschränkte Wirkung gegen vorgehende Grundschulden	343
9. Die Löschungsvormerkung für andere Berechtigte	344
VIII. Die Grundpfandrechte im Insolvenzverfahren	344

## § 22. Die Hypothek

I. Der Pfandrechtscharakter der Hypothek	347
1. Schuld und Haftung	347
2. Die Bindung an den Schuldgrund	348
3. Die zu sichernde Forderung	348
4. Der Umfang der gesicherten Forderungen	349
5. Gläubiger und Schuldner	350
6. Die Gesamthypothek	350
7. Die Bruchteilshypothek	351
8. Die Eigentümergrundschuld und Eigentümerhypothek	351
9. Die abstrahierte Hypothek	353
II. Die Verkehrshypothek	353
1. Begriff der Verkehrshypothek	353
2. Die Verkehrshypothek als Briefhypothek	353
3. Die Verkehrshypothek als Buchhypothek	354
III. Die Verwirklichung der Hypothekenhaftung	355
1. Die Pfandreife	355
2. Die Legitimation des Gläubigers	355
3. Die Haftung des Grundstücks	356
IV. Die Abwehrrechte gegen die Hypothek	358
1. Die Begriffe „Einreden“ und „Einwendungen“	358
2. Die Abwehrrechte aus dem Schuldverhältnis	359
3. Die Abwehrrechte aus dem Hypothekenverhältnis	359
4. Das Ablösungsrecht bei drohendem Rechtsverlust	360
V. Die Übertragung der Hypothek	360
1. Grundsatz	360
2. Die Übertragung der Briefhypothek	360
3. Beglaubigung der Abtretungserklärung	360
4. Die Abtretung außerhalb des Grundbuchs	361
5. Die Übertragung der Buchhypothek	361
6. Das Abtretungsverbot	362
VI. Der gutgläubige Erwerb der Hypothek	362
1. Die Abwehrrechte gegen den Zessionar	362
2. Der Interessenkonflikt	362

	Seite
3. Gutgläubensschutz durch Forderungsfiktion .....	362
4. Die Abwehrrechte aus dem Hypothekenverhältnis .....	364
5. Die Erweiterung des Gutgläubensschutzes bei Briefhypotheken .....	364
6. Die Verhinderung des gutgläubigen Erwerbs .....	364
VII. Die Sicherungshypothek und ihre Sonderformen .....	365
1. Die Sicherungshypothek des BGB .....	365
2. Die vollstreckungsrechtlichen Formen .....	366
3. Die Höchstbetragshypothek (§ 1190 BGB) .....	367
VIII. Das Erlöschen der Hypothek .....	368
1. Kein Erlöschen bei Übergang der Hypothek .....	368
2. Die Fälle des Erlöschens .....	369

## § 23. Die Grundschuld

I. Die Verdrängung der Hypothek durch die Grundschuld .....	371
1. Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse .....	371
2. Sonderfälle .....	371
II. Die Abstraktheit der Grundschuld .....	371
1. Keine Akzessorietät .....	371
2. Unterschiede gegenüber der Hypothek .....	372
3. Erlöschen der Grundschuld .....	372
III. Die Sicherungsgrundschuld .....	373
1. Der Begriff .....	373
2. Der Kreditvertrag .....	374
3. Der Sicherungsvertrag .....	374
4. Das Grundschuldverhältnis .....	382
5. Die Abwehrrechte des Eigentümers gegenüber dem Erstgläubiger .....	384
6. Die Abwehrrechte des Eigentümers gegenüber einem Zessionar .....	386
7. Die Abtretung der Ansprüche aus dem Sicherungsvertrag .....	388
8. Das Schuldversprechen/Schuldanerkenntnis .....	390
9. Die Risiken und Vorzüge der Grundschuld .....	391
IV. Die Eigentümergrundschuld .....	392
1. Die verdeckte und die offene Eigentümergrundschuld .....	392
2. Die Begründung der offenen Eigentümergrundschuld .....	392
3. Die praktische Bedeutung der Eigentümergrundschuld .....	393
4. Die Verwertung der Eigentümergrundschuld .....	394
5. Eigentümergrundschuld und gesetzlicher Lösungsanspruch .....	395

## § 24. Das Wohnungseigentum

I. Allgemeines .....	397
1. Das Wohnungseigentum als Sonderform des Grundeigentums .....	397
2. Rechtsgrundlage, Zweck und Bedeutung des Wohnungseigentums .....	397
3. Die Systematik des Wohnungseigentums .....	398
4. Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum .....	398
II. Die Begründung des Wohnungseigentums .....	401
1. Arten der Begründung .....	401
2. Die Begründung durch Vertrag .....	401
3. Die Begründung durch einseitige Teilungserklärung .....	402
4. Weitere Voraussetzungen bei beiden Begründungsformen .....	403
5. Die Eintragung im Wohnungsgrundbuch .....	406

	Seite
III. Das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer .....	407
1. Die dreigliedrige Einheit .....	407
2. Die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer .....	410
3. Die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft .....	411
4. Der Verwalter .....	413
5. Die Versammlung der Wohnungseigentümer .....	414
IV. Die Sondernutzungsrechte .....	417
1. Gebrauchsregelung .....	417
2. Die Begründung .....	417
3. Die Übertragung .....	418
4. Der Vorbehalt der späteren Zuteilung .....	418
V. Die Veräußerung des Wohnungseigentums .....	418
1. Die Beurkundung des Vertrages .....	418
2. Die Zustimmung zur Veräußerung .....	418
3. Der Übergang von Kosten und Lasten .....	419
4. Die Haftung für rückständige Gemeinschaftsabgaben .....	420
5. Der Eintritt des Erwerbers in die Rechte und Pflichten .....	420
VI. Das Dauerwohnrecht .....	421
VII. Das gerichtliche Streitverfahren nach §§ 43 ff. WEG .....	421

## § 25. Das Erbbaurecht

I. Geschichte, Zweck und Bedeutung .....	423
1. Geschichtliche Entwicklung .....	423
2. Die Aufspaltung des Eigentums .....	423
3. Die wirtschaftliche und sozialpolitische Bedeutung .....	424
II. Die Begründung des Erbbaurechts .....	425
1. Die formellen und materiellen Voraussetzungen .....	425
2. Der erste Rang des Erbbaurechts .....	425
3. Grundbuch und Erbbaugrundbuch .....	427
III. Die vertragliche Gestaltung .....	427
1. Dingliche und schuldrechtliche Elemente des Vertrages .....	427
2. Der dingliche Teil des Vertrages .....	428
3. Der Erbbauzins und seine Wertsicherung .....	429
4. Der Erbbauzins in der Zwangsversteigerung .....	432
5. Der Rangvorbehalt für den Erbbauberechtigten .....	433
6. Die Anpassung alter Erbbaurechtsverträge .....	433
7. Vertragliche Verfügungsbeschränkungen .....	434
8. Vorkaufsrechte .....	434
9. Sonstige Vereinbarungen .....	435
IV. Die Übertragung des Erbbaurechts .....	435
V. Die Beendigung des Erbbaurechtsverhältnisses .....	436
1. Der Heimfall .....	436
2. Die Aufhebung durch Vertrag .....	437
3. Konfusion .....	437
4. Die Beendigung durch Zeitablauf .....	438
5. Das Vorrecht auf Erneuerung .....	438
Stichwortverzeichnis .....	439