

**die 43 wichtigsten Fälle  
um flmmofoSllöairsacfoeniredhitt**

Sachenrecht II

Hemmer/Wüst/Birn

Januar 2013

**Inhaltsverzeichnis:** Die Zahlen beziehen sich auf die Seiten des Skripts.

<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>Kapitel I: Das Grundstückseigentum</b>	
<b>Fall 1: Der Schutz des unwissenden Erben</b>	<b>2</b>
Umfang des Grundstückseigentums - positive und negative Befugnisse des Grundstückseigentümers - Unterlassens- und Besitzstörungenansprüche	
<b>Fall 2: Immissionen über Immissionen</b>	
Unterlassens- und Beseitigungsansprüche - verschuldensunabhängiger Ausgleichsanspruch nach § 906 II 2 BGB analog - Duldungspflichten i.S.d. § 1004 II BGB - nachbarschaftliches Gemeinschaftsverhältnis	<b>10</b>
<b>Kapitel II: Die Übereignung eines Grundstücks</b>	
<b>1. Abschnitt: Der Erwerb vom Berechtigten</b>	
<b>Fall 3: Die verunglückte Auflassung</b>	<b>25</b>
Allgemeine Voraussetzungen der rechtsgeschäftlichen Grundstücksübergabe - Erfordernisse der notariellen Beurkundung - Verstoß gegen den sachenrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz	
<b>Fall 4: Auflassung- aber nur unter einer Bedingung</b>	<b>30</b>
Einigung in Form eines gerichtlichen Vergleichs - Anwendungsbereich des § 894 ZPO - Bedingungsfeindlichkeit i.S.d. § 925 II BGB -	
<b>2. Abschnitt: Der Erwerb vom „Nichtberechtigten“</b>	
<b>Fall 5: Die konkludente oder nachträgliche Genehmigung</b>	<b>38</b>
Überwindung der Nichtberechtigung des Verfügenden - § 185 BGB analog - Voraussetzungen des § 892 BGB - Kondiktionsanspruch aus § 816 I BGB	
<b>Fall 6: Der Erwerb vom Nichtverfügungsbefugten</b>	<b>42</b>
Beschränkung der Verfügungsbefugnis durch Eröffnung eines Insolvenzverfahrens, § 80 I InsO - § 185 BGB analog - Überwindung der nachträglichen Verfügungsbeschränkung über § 878 BGB	
<b>Fall 7: Der Erwerb vom Nichtberechtigten</b>	<b>46</b>
Erfordernisse des § 892 I BGB - maßgeblicher Zeitpunkt für die positive Kenntnis - Wirkungsbereich des § 892 II BGB	
<b>Fall 8: Der Erwerb eines Dritten vom Nichtberechtigten</b>	<b>52</b>
Gutgläubenswirkung bei einem gesetzlichen Übergang nach § 1922 I BGB - positive Kenntnis bei Zweifeln oder Misstrauen - lastenfreier Erwerb	
<b>Fall 9: Der Vorerbe und seine Beschränkungen</b>	<b>58</b>
Personenverschiedenheit bei Stellung als Komplementär - Stichwort der wirtschaftlichen Einheit - Verfügungsbeschränkungen eines Vorerben beim „Berliner Testament“ - Schutzfunktion des § 2113 III BGB	

<b>Fall 10:</b>	<b>Der Schutzbereich des § 892 I 2 BGB</b>	<b>64</b>
	Aufhebung des Insolvenzverfahrens – Verfügungsbefugnis des entlassenen Insolvenzverwalters – positive und negative Funktion des Grundbuchs – Grundbuchberichtigungsanspruch aus § 894 BGB	
<b>Fall 11:</b>	<b>Der Rückerwerb vom „Berechtigten“</b>	<b>69</b>
	Herausgabeanspruch aus § 985 BGB – Rückerwerb des Grundstückseigentums bei Anfechtung des zugrundeliegenden schuldrechtlichen Vertrages durch den vorher nichtberechtigten Verfügenden – Stichwort des Missbrauchs der Verfügungskette	
<b>Fall 12:</b>	<b>Das Zusammenspiel von § 892 BGB und § 2366 BGB</b>	<b>74</b>
	Auftreten eines Scheinerben – Überwindung der fehlenden Erbenstellung und der Nichtberechtigung des Verfügenden über §§ 2366, 892 BGB – Problem des Doppelmangels	
<b>3. Abschnitt: Die Vormerkung</b>		
<b>Fall 13:</b>	<b>Der bedingte und der künftige Anspruch</b>	<b>77</b>
	Bedingte und künftige Ansprüche als vormerkungsfähige Rechte – Begriff der gefestigten Rechtsgrundlage – relative Unwirksamkeit nach § 883 I BGB – Rechtsmittel der Erinnerung nach §§ 111 RPfIG, 573 I ZPO	
<b>Fall 14:</b>	<b>Der gutgläubige Ersterwerb</b>	<b>87</b>
	Verfügungsbeschränkung nach § 80 I InsO – Bindung i.S.d. § 873 II BGB – Ausnahmenvorschrift des § 106 InsO – gutgläubiger Ersterwerb nach §§ 893 2. Alt., 892 I BGB	
<b>Fall 15:</b>	<b>Der gutgläubige Zweiterwerb</b>	<b>92</b>
	Übertragungsvorschriften der §§ 433, 398, 401 BGB – Übergang einer Vormerkung als akzessorisches Recht kraft Gesetz	
<b>Fall 16:</b>	<b>Der Wirkungsbereich einer Vormerkung</b>	<b>99</b>
	Begriff der vormerkungswidrigen Verfügung – analoge Anwendung des § 883 II BGB und des § 566 BGB	
<b>Fall 17:</b>	<b>Die Frage des vormerkungsfreien Erwerbs</b>	<b>105</b>
	Lastenfreier, bzw. vormerkungsfreier Erwerb des Grundstückskäufers – Regelungen der §§ 873, 892 I 2 BGB	
<b>4. Abschnitt: Das Anwartschaftsrecht</b>		
<b>Fall 18:</b>	<b>Das Anwartschaftsrecht des Erwerbers</b>	<b>112</b>
	Zwangsversteigerung i.V.m. § 866 2. Alt. BGB – Erwerb kraft Gesetz – Pfändbarkeit eines Anwr – dingliche Surrogation – entsprechende Anwendung des § 848 II ZPO	
<b>5. Abschnitt: Das dingliche Vorkaufsrecht</b>		
<b>Fall 19:</b>	<b>Die Ansprüche des Vorkaufsberechtigten</b>	<b>119</b>
	Anspruch aus §§ 433 I 1, 1098 I 1, 464 II BGB – Eintritt des Vorkaufsfalles – Zulässigkeit von Fixvereinbarungen – Wirkungen einer Vormerkung, §§ 883 II, 1098 II BGB – schuldrechtliches Vorkaufsrecht nach § 464 II BGB	

**6. Abschnitt: Der Rechtserwerb kraft Gesetz**

- Fall 20: Der Übergang des Eigentums im Zuge eines Hoheitsaktes** 128  
Aneignungsrechte des Fiskus als sonstiges Recht i.S.d. § 823 I BGB - § 928 II BGB – Eigentumserwerb nach § 1936 I BGB

**Kapitel III: Die Belastung eines Grundstücks****1. Abschnitt: Die Hypothek**

- Fall 21: Die Grundvoraussetzungen einer Buchhypothek** 133  
Grundvoraussetzungen der §§ 873 I, 1113 ff. BGB – Möglichkeit der nachträglichen Einigung – Soll- und Mussinhalt einer Eintragung – Entstehen einer Eigentümergrundschuld nach fehlender Einigung
- Fall 22: Die Bestellung einer Briefhypothek** 139  
Voraussetzungen der §§ 873 I, 1113, 1115, 1117 BGB – Übergabesatz nach § 1117 II BGB – Behandlung einer versehentlichen Eintragung der falschen Hypothekenform
- Fall 23: Die Akzessorietät der Hypothek- künftige und nichtige Forderungen** 144  
Sicherungsfähigkeit einer künftigen Forderung nach § 1113 II BGB – Nicht-  
valutierung eines Darlehens – Verfügung über das Anwartschaftsrecht
- Fall 24: Fehlende Verfügungsbefugnis beim Erwerb einer Buchhypothek** 150  
Nachträgliche Verfügungsbeschränkung – §§ 185, 878, 892 BGB – Sinn und Zweck des § 878 BGB zur Ermittlung seines „dritten“ ungeschriebenen Tatbestandmerkmals
- Fall 25: Der gutgläubige Ersterwerb einer Briefhypothek** 155  
Beurteilung der positiven Kenntnis und Vorverlagerung des hierfür maßgeblichen Zeitpunktes unter Beachtung des § 1117 II BGB – Anwendungsbe-  
reich des § 892 II BGB
- Fall 26: Die Übertragung einer Hypothek und der gutgläubige Zweiterwerb** 162  
Vorschriften der §§ 488 I 2, 398, 1154 BGB – Übergang der Hypothek kraft  
Gesetz, § 1153 BGB – Forderungsfiktion nach §§ 1138, 892 BGB
- Fall 27: Die Überwindung des sog. Doppelmangels** 172  
Nicht-Valutierung und unwirksame Einigung – Verweigerung der Genehmi-  
gung durch das Vormundschaftsgericht, §§ 1821 I Nr. 1, 1829 BGB
- Fall 28: Der Begriff des Kettenerwerbs'** 176  
Beurteilung eines Kettenerwerbs i.S.d. § 1155 BGB – Problem der gefälsch-  
ten Abtretungserklärung
- Fall 29: Das Verbot der ungerechtfertigten Doppelbelastung** 183  
Frage des Verbleibs der zu sichernden Forderung – Einheits- und Mit-  
reißtheorie – Trennungstheorie
- Fall 30: Forderungsbegleichung und Zahlungen auf die Hypothek** 187  
Zahlungen des Schuldners bei Personenverschiedenheit mit dem Eigentü-  
mer- Problem der Regress- und Ausgleichszahlungen

<b>Fall 31:</b>	<b>Forderungs- und grundpfandrechtsbezogene Einwendungen und Einreden</b>	<b>192</b>
	Erheben einer Einrede nach § 1137 BGB – gutgläubiger, einredefreier Erwerb nach §§ 1138, 892 BGB – Anwendung der §§ 407 und 1156 BGB – § 1137 II BGB und die Einrede der Anfechtbarkeit	
<b>Fall 32:</b>	<b>Der Haftungsumfang einer Hypothek</b>	<b>201</b>
	Haftungsverband bei einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück – Begriff der Beschlagnahme – Entreichungstatbestände der §§ 1121 ff. BGB – Erfolgsaussichten einer Erinnerung nach § 766 ZPO	
<b>Fall 33:</b>	<b>Die Sicherungshypothek</b>	<b>207</b>
	Gutgläubiger, einredefreier Erwerb – Auswirkungen der Ausschlussnorm des § 1185 II BGB – Nichtanwendbarkeit der §§ 1138, 892, 407 BGB	
<b>Fall 34:</b>	<b>Die Gesamthypothek</b>	<b>213</b>
	Problem der Mehrfachsicherung – Schicksal der Gesamthypothek bei Zahlungen auf die Forderung und die Hypothek	
 <b>2. Abschnitt: Die Grundschild</b>		
<b>Fall 35:</b>	<b>Die Bestellung einer Grundschild und der Sicherungsvertrag</b>	<b>218</b>
	Grundvoraussetzungen und gutgläubiger Ersterwerb – Inhalt des Sicherungsvertrages und deren Nichtigkeit – Stellung des Eigentümers bei Nichtvalutierung der zu sichernden Forderung	
<b>Fall 36:</b>	<b>Die Übertragung der Grundschild und der gutgläubige Zweiterwerb</b>	<b>226</b>
	Formlose Abtretung der gesicherten Forderung – Formbeachtung bei rechtsgeschäftlicher Übertragung der Grundschild – kein gutgläubiger einredefreier Erwerb nach §§ 1157 S. 2, 892 BGB: § 1192 Ia BGB	
<b>Fall 37:</b>	<b>Die Vermeidung der Doppelzahlungsverpflichtung des Schuldners</b>	<b>230</b>
	Problem des vertraglichen oder konkludenten Abtretungsausschlusses i.S.d. § 399 2. Alt. BGB – Einreden aus der Sicherungsvereinbarung nach § 1157 S. 1 BGB – gutgläubiger, einredefreier Erwerb unter Beachtung des <sup>1</sup> - § 1192 Ia BGB	
<b>Fall 38:</b>	<b>Die Einreden des Sicherungsgebers bei Einreden und Einwendungen des Schuldners</b>	<b>238</b>
	Zahlungen des Schuldners auf die Forderung vor und nach Abtretung der Grundschild – §§ 404, 407 BGB – Nichtanwendbarkeit des § 1137 BGB – Beachtung des § 216 I BGB	
<b>Fall 39:</b>	<b>Die grundpfandrechtsbezogenen Einreden des Eigentümers</b>	<b>245</b>
	Geltendmachen grundpfandrechtsbezogener Einwendungen durch den Eigentümer gegenüber dem Zessionar, § 1157 S. 1 BGB – gutgläubiger einredefreier Erwerb nach § 1157 S. 2 BGB – Problem des § 1192 Ia BGB	
<b>Fall 40:</b>	<b>Zahlungen des Schuldners auf die Forderung bei Personenidentität</b>	<b>252</b>
	Bestimmung der Zielrichtung von Zahlungen anhand der Sicherungsvereinbarung – Wille des Zahlenden i.R.d. Anrechnungsbestimmung – Zahlungen auf die Grundschild und automatische Entstehung einer Eigentümergrundschild nach § 1143 BGB analog	

<b>Fall 41:</b>	<b>Zahlung und Regress bei Personenverschiedenheit</b>	<b>257</b>
	Schuldrechtlicher Anspruch auf Rückgewähr der Grundschild aus der Sicherungsvereinbarung – Nichtgreifen der §§ 1163 I, 1177 I BGB – Abhängigkeit der Regressforderung vom Innenverhältnis – § 1143 BGB analog	
<b>Fall 42:</b>	<b>Die Zahlungen eines von mehreren Sicherungsgebern</b>	<b>262</b>
	Bürge als weiterer Sicherungsgeber – Vermeidung des Wettlaufs der Sicherungsgeber – analoge Anwendung des § 426 II BGB	
<b>Fall 43:</b>	<b>Der Lösungsanspruch aus § 1179 a BGB</b>	<b>268</b>
	Voraussetzungen der endgültigen Vereinigung – Weiterbestehen der Grundschild als Fremdrecht bei Zahlungen auf die Grundschild – Sicherung des Lösungsanspruchs durch § 1179a I 3 BGB	