

Norddeutsche Hochschule für Rechtspflege

- HR Nord -

Hildesheim

STUDIENPLAN

Immobiliarsachenrecht und -verfahrensrecht

Stand: 21.08.2023

A	Art und Umfang der Lehrveranstaltungen Leistungskontrollen
----------	---

I. Grundstudium

Vorlesung **Immobiliarsachenrecht und -verfahrensrecht**
100 Lehrveranstaltungsstunden

Übung **Immobiliarsachenrecht und -verfahrensrecht**
60 Lehrveranstaltungsstunden
Leistungskontrolle: Klausur

II. Hauptstudium

Vorlesung **Immobiliarsachenrecht und -verfahrensrecht**
Übung 60 Lehrveranstaltungsstunden
Seminar

B Lernziele und Stoffvermittlung

I. Grundstudium

1. Vorlesung – Immobiliarsachenrecht und -verfahrensrecht

- Die Vorlesung im Grundstudium soll die Grundzüge des Immobiliarsachenrechts und des entsprechenden Verfahrensrechtes vermitteln.
- Die Studierenden sollen in die Lage versetzt werden, die sachenrechtlichen Rechtsgrundlagen und deren Bedeutung für die Tätigkeit des Rechtspflegers zu erfassen. Ziel der Vorlesung ist die Vermittlung eines Grundlagenwissens unter Vertiefung der für die Tätigkeit des Rechtspflegers besonders wichtigen Bereiche. Die Studierenden sollen Inhalt und Zusammenhang der gesetzlichen Bestimmungen, das Zusammenspiel von materiellem und Verfahrensrecht erfassen können und die fächerübergreifende Bedeutung erkennen.
- Bei der Vermittlung der Rechtskenntnisse soll zugleich das Verständnis der Studierenden für die wirtschaftliche und soziale Bedeutung der dinglichen Rechtsverhältnisse geweckt und gefördert werden.
- Die Vorlesung soll durch begleitende Lehrmaterialien, Skripte oder Lehrbücher, unterstützt werden, um eine Vorbereitung und Nachbereitung des Vorlesungsstoffes zu ermöglichen. Sie ist notwendige Voraussetzung für die berufspraktische Studienzeit I und weiterführende Lehrveranstaltungen des Hauptstudiums.

2. Übung – Immobiliarsachenrecht und -verfahrensrecht

- In der Übung werden die in der Vorlesung erworbenen Kenntnisse anhand exemplarischer Fälle vertieft und ergänzt.
Die Studierenden sollen die Fähigkeit erlangen, sachenrechtliche Fälle mit grundbuchrechtlichem Bezug tatsächlich und rechtlich zu erfassen und vertretbare und sachgerechte Lösungen und deren Umsetzung im Grundbuchverfahren zu entwickeln.

II. Hauptstudium I

Vorlesung/Übung/Seminar Immobiliarsachenrecht und -verfahrensrecht

In der Veranstaltung werden weitere Rechtsgrundlagen Immobiliarsachen- und -verfahrensrechtes vermittelt. Die im Grundstudium und der berufspraktischen Studienzeit erworbenen Kenntnisse und Fertigkeiten sollen anhand exemplarischer Fälle und Themen vertieft und ergänzt werden.

C Inhalte der Lehrveranstaltungen

I. Grundstudium

Vorlesung – Immobiliarsachenrecht und -verfahrensrecht

In der Vorlesung sollen - in unterschiedlicher Vertiefung - die Grundzüge des gesamten Immobiliarsachenrechts und -verfahrensrechts vermittelt werden. In den Kernbereichen der Grundbuchrechtspflegertätigkeit erfolgt eine weitergehende Vertiefung in den Veranstaltungen des Hauptstudiums I.

Vertiefungsstufen:

- A** Die mit der Kategorie A gekennzeichneten Lehrinhalte dienen der Einführung in das Sachenrecht oder betreffen Randbereiche der Rechtspflegertätigkeit. Die Studierenden sollen in diesen Bereichen nur einen kurzen Überblick erhalten, eine allgemeine Einordnung in das rechtliche System vornehmen können und Kenntnis der grundlegenden rechtlichen Regelungen erhalten. Es genügt eine allgemeine Orientierung, eine detaillierte Kenntnis einzelner Regelungen ist nicht erforderlich.
- B** Die mit der Kategorie B gekennzeichneten Lehrinhalte bilden nicht den Schwerpunkt der Rechtspflegertätigkeit, haben aber einen direkten und engen Bezug zu den Tätigkeitsfeldern. Gefordert werden hier eingehendere Kenntnisse der rechtlichen Grundlagen.
- C** Die mit der Kategorie C gekennzeichneten Lehrinhalte sind dem Kernbereich der Rechtspflegertätigkeiten zuzuordnen. Gefordert werden in diesem Bereich genaue Kenntnisse der rechtlichen Regelungen und die Fähigkeit, sie auf einfache Sachverhalte anzuwenden. Eine weitere Vertiefung dieser Bereiche erfolgt im Hauptstudium I.

1. Bedeutung und Wesen des Sachenrechts

Kat. A

- 1.1. Grundlagen der Vermögenszuordnung
- 1.2. Numerus clausus der Sachenrechte einschließlich eines Überblicks-
über die beschränkten dinglichen Rechte
- 1.3. Prinzipien der sachenrechtlichen Vermögenszuordnung
 - 1.3.1. Publizitätsprinzip
 - 1.3.2. Prioritätsprinzip
 - 1.3.3. Bestimmtheitsgrundsatz
 - 1.3.4. Trennungs- und Abstraktionsprinzip

2. Eigentum

2.1. Begriff und Bedeutung des Privateigentums Kat. A

- 2.1.1. Inhalt
- 2.1.2. Schranken

2.2. Erwerb und Verlust

2.2.1. Grundlagen Kat. C

- 2.2.1.1. Grundstücke und bewegliche Sachen
 - 2.2.1.1.1. Rechtsgeschäftlicher Erwerb
 - 2.2.1.1.2. Erwerb kraft Gesetzes
- 2.2.1.2. Verfügungsbegriff
 - 2.2.1.2.1. Verfügungsbefugnis/-macht
 - 2.2.1.2.2. Verfügungsbeeinträchtigung
 - 2.2.1.2.3. Verfügung Nichtberechtigter

2.2.2. Einigung und Eintragung in das Grundbuch Kat. C

- 2.2.2.1. Formerfordernisse für die Übereignung (mit Überblick über das Beurkundungsrecht); Abgrenzung zum schuldrechtlichen Vertrag
- 2.2.2.2. Ausnahmen vom Einigungs- und Eintragungsgrundsatz
- 2.2.2.3. Eintragungsmodalitäten: direkte und indirekte Eintragung

3. Grundlegende Gesichtspunkte des Grundbuchverfahrens Kat. C

3.1. Verhältnis von materiellem und formellem Recht

3.2. Aufgaben des Grundbuchs

- 3.2.1. Grundbuchblatt als Grundbuch i.S.d. BGB einschließlich Einrichtung und Führung des Grundbuchs
- 3.2.2. Grundstücke erfassung; Grundstück im Rechtssinn
- 3.2.3. Änderbarkeit durch Teilung, Vereinigung, Bestandteilszuschreibung
- 3.2.4. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs

3.3. Rechtsgrundlagen und Zuständigkeiten und Verfahrensgrundsätze einschließlich Verhältnis GBO – FamFG

3.4. Antragsprinzip

- 3.4.1. Antrag und Ersuchen als Voraussetzung des Verfahrensbetriebs
- 3.4.2. Antragsberechtigung

- 3.4.3. Vorbehaltsverbot
- 3.4.4. Verknüpfung von Anträgen
- 3.4.5. Vertretungsmacht: gesetzlich und rechtsgeschäftlich (Vollmacht, Vollmachtsnachweis) einschließlich § 15 GBO
- 3.4.6. Antragsrücknahme

3.5. Amtsprinzip (selbständiges und unselbständiges)

3.6. Bewilligungsprinzip

- 3.6.1. Bewilligung als maßgebliche Eintragungsgrundlage
- 3.6.2. Bewilligungsberechtigung
- 3.6.3. Verknüpfung von Eintragungen
- 3.6.4. Unrichtigkeitsnachweis

3.7. Voreintragungsprinzip nebst Ausnahmen

3.8. Nachweis der Eintragungsgrundlagen

- 3.8.1. Grundsatz der Beweismittelbeschränkung
- 3.8.2. Zulässige Urkunden
- 3.8.3. Offenkundigkeit
- 3.8.4. Behördliche Ersuchen und Erklärungen

3.9. Prüfung und Entscheidung

- 3.9.1. Prüfungspflicht und –recht des Grundbuchgerichts
 - 3.9.1.1. Allgemein (Umfang und Grenzen; formelles Konsensprinzip, Vermeidung von Grundbuchunrichtigkeiten)
 - 3.9.1.2. Grundbuchrechtlicher Beibringungsgrundsatz
 - 3.9.1.3. Auslegung von Grundbucherklärungen
- 3.9.2. Gesetzlich vorgesehene Entscheidungen
 - 3.9.2.1. Antragserledigung: Eintragung oder Zurückweisung
 - 3.9.2.2. Zwischenverfügung / Aufklärungsverfügung
 - 3.9.2.3. Gesetzmäßige Formalitäten von Eintragungen, Zurückweisung und Zwischenverfügung
 - 3.9.2.4. Bekanntmachung der Eintragung (u.a.: § 19 Abs. 3, § 130 Abs. 3 ZVG)
- 3.9.3. Verfahren bei Antragsmehrheit
 - 3.9.3.1. Antragskonkurrenz: Rangkollision, existentielle Konkurrenz
 - 3.9.3.2. Erledigungsreihenfolge gemäß Antragspriorität; Dispositionsmöglichkeiten

4. Rechtserwerb bei unrichtigem Grundbuch

Kat. C

- 4.1. Fiktion der Richtigkeit des Grundbuchinhalts
- 4.2. Gutgläubigkeit des Erwerbers
- 4.3. Berichtigungsanspruch
- 4.4. Eintragung eines Widerspruchs

5. Rechtsposition des Grundstückserwerbers vor Eintragung

- | | | |
|------|---|---------------|
| 5.1. | Vormerkung | Kat. C |
| 5.2. | Auswirkung von Verfügungsbeeinträchtigungen | Kat. B |

6. Belastungen des Grundeigentums

Kat. C

- 6.1. Begründung
- 6.2. Rangverhältnisse
 - 6.2.1. Kraft Gesetzes
 - 6.2.2. Reservierung durch Vormerkung und Rangvorbehalt
- 6.3. Verwertungsrechte
 - 6.3.1. Gemeinsamkeiten/Unterschiede
 - 6.3.1.1. Sicherungszweck
 - 6.3.1.2. Haftungsgegenstände
 - 6.3.1.3. Verwertungsbefugnis des Gläubigers
 - 6.3.1.4. Brief- oder Buchgrundpfandrechte
 - 6.3.2. Hypothek
 - 6.3.3. Grundschild
 - 6.3.4. Rentenschuld
 - 6.3.5. Reallast
- 6.4. Nutzungsrechte
 - 6.4.1. Grunddienstbarkeit
 - 6.4.2. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
 - 6.4.3. Nießbrauch
- 6.5. Vorkaufsrecht

7. Weitere Eintragungen im Grundbuch

Kat. C

- 4.1. Inhaltsänderungen
- 4.2. Rechtsgeschäftliche Aufhebung
- 4.3. Erlöschen
- 4.4. Rangänderung
- 4.5. Übertragung von beschränkten dinglichen Rechten

8. Wohnungs- und Teileigentum

Kat. C

Grundzüge des materiellen Rechts

9. Erbbaurecht

Kat. C

Grundzüge des materiellen Rechts

Übung – Immobiliarsachenrecht und -verfahrensrecht

Die Übung dient insgesamt der **Vertiefung der Rechtskenntnisse in den Kernbereichen der Rechtspflegertätigkeit (Kat. C). Unterschiedliche Vertiefungsstufen bestehen nicht.**

In der Übung sollen einzelne Themenbereiche anhand von exemplarischen Fällen wiederholend und vertiefend behandelt werden.

Schwerpunktmäßig sollen folgende Themenbereiche erfasst werden:

1. Erfassung des Inhalts von Grundbucheintragungen

2. Abwicklung von Rechtsvorgängen, insbesondere

- 2.1. Teilung, Vereinigung und Bestandteilszuschreibungen von Grundstücken
- 2.2. Erwerb von Grundeigentum (einschl. §§ 892, 878 BGB)
- 2.3. Vorgänge im Zusammenhang mit Vorkaufsrechten, Vormerkungen, Erbbaurechten, Dienstbarkeiten, Grundpfandrechten einschließlich ihrer Wirkungen
- 2.4. Übertragung von Grundstücksrechten, Rang- und Inhaltsänderungen, Erlöschen, Grundbuchberichtigungen
- 2.5. Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum

3. Grenzen der Gestaltung dinglicher Rechtsverhältnisse

II. Hauptstudium

Vorlesung/Übung – Immobiliarsachenrecht und -verfahrensrecht Seminar

In dieser Lehrveranstaltung sollen die Studierenden – nach den in der Praxis gesammelten Erfahrungen – sich ihrer Kenntnisse für die Gewinnung der Entscheidungsgrundlagen im Grundbuchverfahren maßgeblichen Verfahrensbestimmungen und – mittel vergewissern, diese verfestigen und vertiefen. Entsprechendes gilt für die weiteren angeführten Themenbereiche.

Vertiefungsstufe C:

Gefordert werden in diesem Bereich genaue Kenntnisse der rechtlichen Regelungen und die Fähigkeit, sie auf einfache Sachverhalte anzuwenden.

Zum Inhalt der Veranstaltung im Einzelnen:

- | | |
|--|---------------|
| 1. Grundstückserwerb durch Eheleute | Kat. C |
| <hr/> | |
| 1.1. Gemeinsamer Erwerb und § 47 GBO | |
| 1.2. Möglichkeiten der Vermögenszuordnung bei gesetzlichem oder vertraglichen Güterständen | |
| 2. Rechtspositionen von Grundstückskäufern und Auflassungsempfängern vor Vollendung des Erwerbs im Hinblick auf Kreditsicherungsmöglichkeiten | Kat. C |
| <hr/> | |
| 2.1. Auflassung als Einwilligung des Grundstückseigentümers zu Verfügungen des Erwerbers vor Eigentumsumschreibung | |
| 2.2. Anwartschaft | Kat. B |
| 2.3. Verpfändung und Pfändung von Eigentumsverschaffungsanspruch und dinglichem Anwartschaftsrecht | |
| 3. Vertiefung des Rechts der beschränkten dinglichen Rechte | Kat. C |
| <hr/> | |
| 3.1. Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Besonderheiten – Vertiefung) | |
| 3.2. Grundpfandrechte | |
| 3.2.1. Einreden und Einwendungen | |
| 3.2.2. Löschungsanspruch und Löschungsvormerkung | |
| 3.2.3. Höchstbetragshypothek | |
| 3.3. Reallast inkl. Wertsicherung und Ablösung | |
| 4. Enteignung, Bodenordnung, Baulast | Kat. A |
| <hr/> | |

5. Wohnungs- und Teileigentum **Kat. C**

- 5.1. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum und Veräußerungsbeschränkungen nach § 12 WEG
- 5.2. Sondereigentum: Inhalt, Erweiterung und Aufgabe
- 5.3. Verschiebung von Sonder- ohne Miteigentum
- 5.4. Verschiebung von Miteigentumsanteilen ohne Sondereigentum
- 5.5. Veränderung von Sondernutzungsrechten
- 5.6. Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und Eintragungsfähigkeit von Beschlüssen

6. Erbbaurecht **Kat. C**

- 6.1. Begründung und Beendigung
- 6.2. Teilung eines Erbbaurechts, Zuschreibungen und Erbbaurechte

7. Rechtsmittel der Beschwerde **Kat. B**

- 7.1. Beschwerdefähige Entscheidungen in Grundbuchsachen
- 7.2. Zulässigkeit und Begründetheit
- 7.3. Möglichkeiten und Wirkungen der Beschwerdeentscheidung

8. Sonderthemen, insbesondere **Kat. C**

- 8.1. Verfügungsbeeinträchtigungen

D Berufspraktische Studienzeit I

I. Ablauf und Lernziele

Die Studierenden sollen in der berufspraktischen Zeit I die Tätigkeit des Rechtspflegers am Grundbuchgericht kennenlernen. Sie sollen mit den Abläufen am Arbeitsplatz des Rechtspflegers vertraut gemacht werden und Gelegenheit erhalten, Fälle unterschiedlicher Komplexität selbständig zu bearbeiten. Sie sollen hierdurch ihre Kenntnisse vertiefen und die Fähigkeit erlangen, Fälle aus den grundbuchgerichtlichen Dezernaten zu erfassen, die rechtlichen Probleme zu erkennen und zu vertretbaren und sachgemäßen Entscheidungen zu kommen. Im Rahmen der Fallbearbeitung finden auch kostenrechtliche Aspekte Berücksichtigung.

II. Ausbildungsinhalte

1. Eintragungen und Löschungen insbesondere

- 1.1. Veränderung von Grundstücken (Vereinigung, Bestandteilszuschreibung, Teilung, insbesondere in Abteilung II und III; Buchung gem. § 3 Abs. 3 GBO)
- 1.2. Eigentumsumschreibung auf Grund Auflassung (auch in komplizierten Fällen)
- 1.3. Grundbuchberichtigung (z.B.: gesetzliche und gewillkürte Erbfolge mit Verfahren nach § 82 GBO, Zuschlag)
- 1.4. Eintragung und Beachtung von Verfügungsbeeinträchtigungen
- 1.5. Neu- Änderungs- und Löschungseintragungen in Abteilung II und III
- 1.6. Erbbaurechtssachen
- 1.7. Wohnungseigentums- und Teileigentumssachen

2. Fehlerhafte Anträge

3. Konkurrierende Anträge (einschließlich Rangdarstellung)