

Inhaltsverzeichnis

Mobiliarsachenrecht

1. Einheit – Einführung: Bedeutung des Sachenrechts.	
Grundprinzipien	3
A. Sachenrecht: Ein Überblick	3
I. Die Grundpfeiler des Sachenrechts:	
Eigentum und Besitz als absolute Rechte	4
1. Das Eigentum als absolutes Recht	4
2. Besitz und Besitzrecht	4
II. Grundprinzipien des Sachenrechts	5
1. Absolutheit	6
2. Typenzwang	6
3. Publizität	6
4. Spezialität und Bestimmtheit	6
5. Abstraktion	7
– Ausnahmen vom Abstraktionsprinzip	8
B. Bedeutung des Sachenrechts	10
I. Die studienbezogene Bedeutung	10
II. Bedeutung des Sachenrechts für die Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung	10
2. Einheit – Besitz und Besitzerwerb	12
A. Der Begriff des Besitzes	12
I. Die tatsächliche Sachherrschaft	12
II. Besitzwille	13
1. Tatsächliche Sachherrschaft und genereller Besitzwille	14
2. Zusammenfassung	14
III. Besitz und tatsächliche Sachherrschaft – Ausnahmen	15
1. Erbenbesitz	15
2. Mittelbarer Besitz	15
3. Besitzdienerschaft, § 855	16

IV. Besitzerwerb	16
1. Erlangung der tatsächlichen Sachherrschaft	16
2. Besitzerwerb ohne sofortige Übernahme der tatsächlichen Sachherrschaft	18
3. Besitzergreifungswille	19
4. Exkurs: Richtung des Besitz(-ergreifungs)willens	19
a.) Eigenbesitz	20
b.) Fremdbesitz	20
V. Besitzverlust	20
VI. Mittelbarer Besitz: Inhalt und Voraussetzungen	20
1. Besitzmittlungsverhältnis	21
2. Die Bedeutung des mittelbaren Besitzes	22
3. Voraussetzungen für Erwerb und Verlust des mittelbaren Besitzes	22
4. Gestufter mittelbarer Besitz	23
B. Weitere Arten des Besitzes: Mitbesitz	24
C. Funktionen des Besitzes	24
I. Publizitätsfunktion	24
II. Schutzfunktion	25
III. Erhaltungsfunktion	25
3. Einheit – Besitzschutz und Formen des Besitzerwerbs in der Fallanwendung	26
A. Possessorische und petitorische Besitzschutzansprüche: Abgrenzung	26
B. Die Besitzschutzansprüche im Einzelnen	28
I. Die possessorischen Besitzschutzansprüche	28
1. Das Selbsthilferecht, § 859	28
a.) Definition und Inhalt: Verbottene Eigenmacht	28
b.) Besitzwehr, § 859 I	30
c.) Besitzkehr, § 859 II, III, und die Unmittelbarkeits- komponente	30
d.) Verhältnis zu den §§ 227 ff.	32
2. Der Herausgabeanspruch des § 861 I	33
3. Der Störungsbeseitigungs- und Unterlassungs- anspruch, § 862	37
4. Das „Abholungsrecht“, § 867	37

II.	Petitorische Besitzschutzansprüche	37
1.	Gegen den bösgläubigen Besitzer, § 1007 I	38
2.	Gegen den gutgläubigen Besitzer, § 1007 II	38
3.	Ausschlussgründe	39
III.	Besitzschutz außerhalb des Sachenrechts	39
4.	Einheit – Eigentum. Kurze Einführung: Bedeutung des Eigentums. Arten des Eigentums	41
A.	Das Eigentum im Spannungsverhältnis zwischen Rechten und Pflichten	41
B.	Der Niederschlag im BGB: § 903 und die Notstands- paragraphen	43
C.	Arten des Eigentums	46
I.	Miteigentum nach Bruchteilen	46
II.	Das Gesamthandseigentum	47
III.	Das Treuhandeigentum	48
1.	Uneigennützige Treuhand (Verwaltungstreuhand)	48
2.	Eigennützige Treuhand	48
5.	Einheit – Rechtsgeschäftlicher Erwerb von Eigentum	49
A.	Der Regelfall: Eigentumserwerb gemäß § 929 S. 1	50
I.	Die Einigung	50
1.	Anwendbarkeit der Vorschriften über Willens- erklärungen	50
2.	Der Inhalt der Einigung unter Berücksichtigung der sachenrechtlichen Prinzipien	51
3.	Widerruflichkeit der Einigung	52
II.	Die Übergabe	53
III.	Die „brevi manu traditio“, § 929 S. 2	54
B.	Die Übereignung nach § 930: Besitzkonstitut statt Übergabe ..	54
	– Sonderfall: Das antezipierte Besitzkonstitut	57
C.	Übereignung gemäß § 931: Abtretung des Herausgabe- anspruchs statt Übergabe	58
D.	Der Geheimerwerb bei § 929: Übergabe an Dritte, Übergabe durch Dritte	61

E. Übertragung von Miteigentum	61
F. Überleitung zum gutgläubigen Erwerb:	
Der Erwerb vom Nichtberechtigten i.V.m. § 185	62
I. Wirksamkeit gemäß § 185 I	62
II. Wirksamkeit gemäß § 185 II S. 1, 1. Alt.	62
III. Wirksamkeit gemäß § 185 II S. 1, 2. Alt.	63
IV. Wirksamkeit gemäß § 185 II S. 1, 3. Alt.	63
V. Prioritätsgrundsatz gemäß § 185 II S. 2	63
6. Einheit – Der gutgläubige Erwerb	64
A. Einführung: Der Gutglaubenschutz	64
I. Der Grundfall: Gutgläubiger Erwerb vom Nichtberechtigten, §§ 929, 932	65
1. Das Übergabeerfordernis: Besitzererwerb vom Veräußerer ..	66
2. Der gute Glaube, § 932 II	66
3. Kein gutgläubiger Erwerb abhanden gekommener Sachen ..	68
– Ausnahme: Gutgläubiger Erwerb trotz Abhandenkommens	70
II. Gutgläubiger Erwerb bei Übereignung kurzer Hand, § 929 S. 2, § 932 I S. 2	71
III. Gutgläubiger Erwerb bei Vereinbarung eines Besitzkonstituts, §§ 930, 933	71
IV. Gutgläubiger Erwerb bei Abtretung des Herausgabeanspruchs, §§ 931, 934	72
1. Mittelbarer Besitz des Veräußerers	73
2. Kein mittelbarer Besitz des Veräußerers	73
B. Wirkung des gutgläubigen Erwerbs	74
C. Gutgläubiger Erwerb bei Übereignung unter aufschiebender Bedingung	75
D. Verbindung zu Ansprüchen aus § 816 I	77
E. Gutgläubiger lastenfreier Erwerb, § 936	78

7. Einheit – Der gesetzliche Erwerb von Eigentum	80
A. Verarbeitung, Verbindung, Vermischung	80
I. Die Verarbeitung, § 950	80
1. Definition „neue Sache“	81
2. Definition „Hersteller“	81
3. Ausschluss bei Geringwertigkeit	82
4. Wirkung der Verarbeitung und abweichende Vereinbarungen	82
II. Verbindung und Vermischung, §§ 946, 947, 948	83
1. Verbindung einer beweglichen Sache mit einem Grundstück, § 946	83
a.) Wesentlicher Bestandteil, § 93	83
b.) Dauer der Verbindung und Scheinbestandteil	84
c.) Zubehör, § 97	84
d.) Ein Sonderproblem: Der Überbau	84
2. Verbindung gemäß § 947	85
3. Vermischung, § 948	85
B. Ausgleichsansprüche für den Rechtsverlust	86
I. § 951 als Rechtsfortwirkungsanspruch:	
Voraussetzungen	86
1. Erwerb ohne rechtlichen Grund	86
2. Berechtigter und Verpflichteter	87
3. Anspruchsinhalt	87
4. Aufgedrängte Bereicherung	87
II. Anwendungsbereich und Konkurrenzen zu anderen Ersatzansprüchen	88
C. Eigentumserwerb an Schuldurkunden, § 952	89
I. Unselbstständige Urkunden	89
II. Inhaber- und Orderpapiere	90
D. Der Erwerb von Erzeugnissen und Bestandteilen (§§ 953 bis 957)	91
I. Erwerb von Bestandteilen, §§ 953, 93 bis 94	91
II. Erwerb von Erzeugnissen, §§ 953, 99	92
III. Das Schachtelprinzip in den §§ 953 ff.	92

E. Aneignung herrenloser Sachen, §§ 958 bis 964	92
I. Herrenlosigkeit	93
II. Ausschlussgründe gemäß § 958 II	93
F. Fund, §§ 965 – 984	93
8. Einheit – Das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis: Der Herausgabeanspruch des Eigentümers	95
A. Der Herausgabeanspruch des Eigentümers aus § 985	96
I. Die Vindikationslage	96
1. Eigentum und Eigentumsvermutung	96
2. Die Unrechtmäßigkeit des Besitzes	98
II. Die Herausgabepflicht des unmittelbaren Besitzers	99
1. Herausgabepflicht und Besitzrecht des unmittel- baren Besitzers bei gestufterm mittelbarem Besitz	100
2. Zusammenfassung	101
III. Die Herausgabepflicht des mittelbaren Besitzers	102
VI. Zurückbehaltungsrecht, unzulässige Rechtsausübung ..	103
B. Konkurrenzverhältnisse	104
I. Anwendbarkeit neben den allgemeinen Regeln des Schuldrechts, speziell neben §§ 285, 275	104
II. Anwendung neben vertraglichen Ansprüchen	104
III. Anwendung neben gesetzlichen Schuldverhältnissen ...	105
9. Einheit – Ansprüche auf Nutzungsherausgabe und Schadensersatz	106
A. Haftung bei Bösgläubigkeit oder nach Rechtshängigkeit	106
I. Rechtshängigkeit	106
II. Bösgläubigkeit	107
III. Sperrwirkung	107
B. Die Ansprüche auf Nutzungsherausgabe im Einzelnen	108
I. Verschärzte Haftung auf Nutzungsherausgabe: § 987 I und § 990 I i.V.m. § 987 I	108
II. Beschränkte Haftung auf Nutzungsherausgabe	109

1. Wenn der gutgläubige Besitzer den Besitz unentgeltlich erlangt hat, § 988	109
2. Wenn der gutgläubige Besitzer Früchte im Übermaß zieht, § 993	110
C. Die Ansprüche auf Schadensersatz	110
I. Haftung nach §§ 989, 990	110
– Haftungsmaßstab bei Besitzmittlungsverhältnis, § 991	111
II. Verschärzte Haftung des deliktischen Besitzers, § 992 .	112
D. Besonderheiten des Besitzrechts und der Fremdbesitzerexzess	112
I. Besonderheiten des Besitzrechts	113
1. Nicht-so-berechtigter Besitzer	113
2. Nicht-mehr-berechtigter Besitzer	113
3. Der Aufschwung-Exzess	115
II. Der Fremdbesitzerexzess	115
E. Weitere Ansprüche zugunsten des Eigentümers	117
 10. Einheit – Verwendungsersatzansprüche des Besitzers. Konkurrenzen aus dem EBV	118
A. Ersatz von Verwendungen	118
I. Der Begriff der Verwendungen	118
II. Die zu unterscheidenden Arten von Verwendungen	119
1. Notwendige Verwendungen, § 994	119
2. Nützliche Verwendungen, § 996	120
3. Luxusaufwendungen	120
B. Verwendungsersatzansprüche des redlichen oder unverklagten Besitzers	120
I. Ersatz der notwendigen Verwendungen, § 994	120
II. Ersatz der nützlichen Verwendungen, § 996	121
III. Das Wegnahmerecht gemäß § 997	121
IV. Ersatz von Luxusaufwendungen	121
C. Ansprüche des unredlichen/verklagten Besitzers	122

XVI Inhaltsverzeichnis

I.	Notwendige Verwendungen	122
II.	Nützliche Verwendungen und Luxusverwendungen ...	122
D.	Die Geltendmachung der Verwendungsersatzansprüche	123
I.	Die Geltendmachung des Anspruchs nach Genehmigung durch den Eigentümer oder dessen Besitzerlangung, § 1001	123
II.	Ansprüche bei Besitzer- oder Eigentümerwechsel	124
III.	Zurückbehaltungs- und Befriedigungsrecht des Besitzers	124
1.	Das Zurückbehaltungsrecht gemäß § 1000	124
2.	Das Verwertungsrecht gemäß § 1003	124
E.	Konkurrenzen des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses	127
I.	Veräußerung oder Verbrauch	127
II.	Deliktsrecht, §§ 823 ff.	127
III.	Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung, §§ 812 ff.	128
IV.	GoA	128
11.	Einheit – Eigentumsvorbehalt und Anwartschaftsrecht ..	129
A.	Einführung; Sicherungsrechte an beweglichen Sachen	129
B.	Der Eigentumsvorbehalt	132
I.	Die schuldrechtliche Seite: Der Vorbehaltksauf	132
II.	Die sachenrechtliche Seite: Die aufschiebend bedingte Übereignung	133
C.	Das Anwartschaftsrecht: Problem und Inhalt	134
I.	Definition und Voraussetzungen des Anwartschaftsrechts	134
II.	Rechtsfolgen des Anwartschaftsrechts	135
1.	Schutz vor Zwischenverfügungen gemäß § 161	136
2.	Schutz des Vorbehaltskäufers bei Herausgabeverlangen ..	137
3.	Besitzschutz.	137
4.	Schutz bei unerlaubter Handlung	137
D.	Zur Übertragbarkeit des Anwartschaftsrechts	138

I.	Probleme beim Erwerb des Anwartschaftsrechts vom Berechtigten	139
II.	Gutgläubiger Ersterwerb des Anwartschaftsrechts	140
III.	Gutgläubiger Zweiterwerb des Anwartschaftsrechts ...	141
1.	Gutgläubiger Erwerb bei Nichtbestehen des Anwartschaftsrechts	141
2.	Gutgläubiger Erwerb bei Bestehen des Anwartschaftsrechts	141
E.	Überblick über besondere Formen des Eigentumsvorbehalts .	142
I.	Nachträglicher Eigentumsvorbehalt	142
II.	Erweiterter Eigentumsvorbehalt	143
1.	Verlängerter Eigentumsvorbehalt.	143
2.	Überblick über weitere Formen des Eigentumsvorbehalts	144
a.)	Weitergeleiteter Eigentumsvorbehalt	144
b.)	Nachgeschalteter Eigentumsvorbehalt	144
c.)	Kontokorrentvorbehalt	144
d.)	Konzernvorbehalt	145
12.	Einheit – Die Sicherungsübereignung. Typische Fallkonstellationen bei Sicherungsrechten an beweglichen Sachen	146
A.	Die Sicherungsübereignung: Interessenlage	146
I.	Die schuldrechtliche Seite der Sicherungsübereignung .	148
1.	Pflichten des Sicherungsgebers	149
2.	Pflichten des Sicherungsnehmers	149
II.	Die sachenrechtliche Seite: Die Übereignung gemäß §§ 929, 930	150
1.	Die Einigung	150
2.	Besitzmittlungsverhältnis	151
B.	Typische Fallkonstellationen im Spannungsfeld von Sicherungsrechten und gutgläubigem Erwerb	151
I.	Der Rückerwerb vom Nichtberechtigten	152
II.	Doppelverwertung einer Sache	156
III.	Der Klassiker: Die „wandernde Fräsmaschine“	157
IV.	Überleitung zum Grundstücksrecht	159

XVIII Inhaltsverzeichnis

Immobiliarsachenrecht

13. Einheit – Einführung in das Immobiliarsachenrecht	163
A. Einführung: Das Grundstücksrecht	163
B. Rechtliche Definition des Grundstücksbegriffs	163
C. Überblick: Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen Mobiliar- und Immobiliarsachenrecht	164
I. Gemeinsamkeiten	164
II. Ein wichtiger Unterschied: Die Übertragung von Grundeigentum	166
III. Das Grundbuch als Mittel der Publizität	166
D. Aufgaben und Inhalt des Grundbuchs. Überblick über die einzelnen Grundstücksrechte	167
E. Eintragungsfähige Rechte	169
I. Grundeigentum	170
II. Nutzungsrechte an Grundstücken	170
III. Verwertungsrechte	170
IV. „Dingliche“ Erwerbsrechte	170
V. Relative Verfügungsverbote	170
VI. Sonstige	170
VII. Nicht eintragungsfähige Rechte	170
14. Einheit – Das Grundbuch: Anlage und Verfahrensgrundsätze	172
A. Grundbuchsysteme	172
B. Einteilung des Grundbuchs	172
I. Die Aufschrift	172
II. Das Bestandsverzeichnis	173
III. Die einzelnen Abteilungen	173
C. Das Grundbuchverfahren	173
I. Das Antragserfordernis	174

II.	Der Bewilligungsgrundsatz	174
III.	Grundsatz der Voreintragung	175
D.	Grundbuch und Rangordnung der Grundbuchrechte	176
I.	Mehrfachbelastung, Reihenfolge und Rang	176
II.	Rangerwerb: Locus- und Tempus-Prinzip	178
III.	Zwangsversteigerung bei Nießbrauch und Hypothek ..	179
IV.	Rangverwechslung	179
15.	Einheit – Grundeigentum. Erwerb des Grundeigentums und Rechte des Eigentümers	181
A.	Vertiefung: Rechte und Pflichten des Grundeigentümers	181
I.	Die Rechte des Grundeigentümers	181
II.	Befugnisse und Begrenzungen	181
1.	Ansprüche des Grundstückseigentümers aus § 1004	182
2.	Einschränkungen gemäß § 1004 II	184
a.)	§ 1004 II i.V.m. den §§ 906 ff.	185
b.)	Weitere Begrenzungen der Rechte des Grundstücks-eigentümers	186
B.	Vertiefung: Erwerb von Grundeigentum	186
I.	Die Auflassung als Sonderfall der Einigung, §§ 925 I, 873	186
	– Besonderheiten der Auflassung, § 925 I	187
II.	Die Eintragung	188
C.	Der Schutz des Verkäufers	189
D.	Der Schutz des Käufers	189
	– Die Rechte des Auflassungsempfängers als Anwartschaftsrecht	190
E.	Die Beeinträchtigung des Eigentumserwerbs durch Mängel des Kausalgeschäfts	191
I.	Schwarzkauf und Erwerbsverbot	192
II.	„ <i>falsa demonstratio non nocet</i> “ bei der Grundstücks-veräußerung	193
1.	Andeutungstheorie	194
2.	Falsa demonstratio-Grundsatz bei Grundbucheintragung ..	194

16. Einheit – Der Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs. Gutgläubiger und gesetzlicher Erwerb von Grundstücken	196
A. Anspruch auf die Berichtigung des Grundbuchs	197
– Anspruch gemäß § 894	199
B. Der gutgläubige Erwerb vom Nichtberechtigten	199
I. Voraussetzungen	200
1. Die Eigentumsvermutung gemäß § 891 I	200
2. Erwerb vom voreingetragenen Veräußerer	201
3. Redlichkeit des Erwerbers	201
4. Gutglaubensmaßstab und öffentlicher Glaube des Grundbuchs	201
5. Maßgeblicher Zeitpunkt für den guten Glauben	202
6. Geschützte Rechtsvorgänge	202
II. Wirkung	203
C. Überblick über den gesetzlichen Eigentumserwerb bei Grundstücken	203
I. Erwerb infolge Erbgangs, § 1922	203
II. Ersitzung	203
1. Buchersitzung, § 900	203
2. Kontratabular-Ersitzung, § 927	204
III. Erwerb kraft Hoheitsakts	204
D. Verlust des Grundeigentums (Dereliktion)	204
17. Einheit – Grundpfandrechte: Die Hypothek	206
A. Grundpfandrechte: Interessenlage und Vorteile gegenüber anderen Sicherungsrechten	206
B. Die Hypothek: Voraussetzungen und Grundprinzipien	207
I. Die Bestellung der Briefhypothek	208
II. Bestellung der Buchhypothek	209
C. Arten der Hypothek	209
I. Die Verkehrshypothek	209
II. Die Sicherungshypothek	210
III. Die Höchstbetragshypothek	212

D. Hypothek und Forderung	212
I. Sicherungsfähige Forderungen	213
II. Die nicht valutierte Hypothek	213
III. Problem: Forderungsauswechselung	216
IV. Wucher und unwirksame Hypothekenbestellung	217
E. Inhalt und Umfang der Haftung	217
– Miet- und Pachtzinsen als Teil des Haftungsverbandes ...	219
F. Geltendmachung der Hypothek – Bezüge zur ZPO	219
18. Einheit – Die Hypothek bei beglichener Forderung.	
Der gutgläubige Erwerb	222
A. Das Schicksal der Hypothek bei beglichener Forderung	222
I. Der Ausgangsfall: Ordnungsgemäße Tilgung der gesicherten Forderung	222
II. Die Befriedigung bei Identität von Schuldner und Eigentümer des belasteten Grundstücks	223
1. Leistung durch den Schuldner	223
2. Ablösung durch Dritte	223
III. Die Befriedigung bei Auseinanderfallen von Schuldner und Eigentümer	224
1. Leistung durch den Eigentümer des Grundstücks.	224
2. Leistung durch den Schuldner der Forderung	225
B. Einwendungen und Einreden bei der Inanspruchnahme durch den Hypothekar	226
I. Überblick	226
II. Einwendungen und Einreden des persönlichen Schuldners	226
III. Einwendungen des Eigentümers	227
C. Erwerb der Hypothek	227
I. Ersterwerb	227
II. Zweiterwerb	228
– Besonderheiten beim Zweiterwerb der Briefhypothek	229

XXII Inhaltsverzeichnis

III.	Der gutgläubige Erwerb der Hypothek	229
1.	Der gutgläubige Ersterwerb	230
2.	Der gutgläubige Zweiterwerb	231
a.)	Besonderheiten der Briefhypothek.	231
b.)	Der gutgläubige Zweiterwerb in den verschiedenen Varianten	231
aa.)	Nichtbestehen der Hypothek	231
bb.)	Nichtbestehen der Forderung	232
cc.)	Doppelter Mangel	234
19.	Einheit – Die Grundschuld	236
A.	Die Grundschuld: Inhalte und Voraussetzungen	236
I.	Die Sicherungsgrundschuld	237
II.	Besonderheiten bei der Übertragung der Grundschuld ..	239
III.	Eintragungsfähigkeit	241
IV.	Besonderheiten beim gutgläubigen Erwerb	242
1.	Der gutgläubige Ersterwerb	242
2.	Der gutgläubige Zweiterwerb	242
B.	Rechtsfolgen bei Befriedigung des Grundschuldgläubigers ..	243
I.	Identität von Schuldner und Grundstückseigentümer ..	243
II.	Auseinanderfallen von Schuldner und Grundstücks-eigentümer	244
1.	Zahlung durch den Eigentümer	244
2.	Zahlung durch den Schuldner	245
C.	Einwendungen und Einreden	245
20.	Einheit – Überblick über weitere Grundpfandrechte.	
	Vormerkung und Widerspruch	247
A.	Überblick über weitere Grundpfandrechte	247
I.	Die Reallast	247
II.	Die Rentenschuld	248
B.	Die Vormerkung: Inhalt und Zweck	248
I.	Voraussetzungen für die Entstehung der Vormerkung ..	250
II.	Wirkung der Vormerkung	251
III.	Gutgläubiger Ersterwerb der Vormerkung	251

IV. Übertragung der Vormerkung	252
V. Gutgläubiger Zweiterwerb	253
1. Nichtbestehen der Forderung	253
2. Mangel der Vormerkung	254
VI. Erlöschen der Vormerkung	254
C. Der Widerspruch, § 899	254
 Literatur	257
Paragraphen-Register	263
Stichwort-Register	269