

Inhaltsverzeichnis

	Seite
<i>Vorwort</i>	V
<i>Vorwort zur 1. Auflage</i>	VII
<i>Inhaltsverzeichnis</i>	XI
<i>Verzeichnis der Bilder</i>	LIII
<i>Abkürzungsverzeichnis</i>	LV

Einleitung Das Sachenrecht im System des Zivilrechts

1. Kapitel: Das System des Zivilrechts	1
1. Das Zivilrecht	1
2. Das bürgerliche Recht	1
2.1 Der Kodex und seine Nebengesetze	1
2.2 Das bürgerliche Vertrags- und Vermögensrecht	2
3. Der rechtliche Zusammenhang der ersten drei Bücher des BGB	2
3.1 Die Themen der ersten drei Bücher des BGB	2
3.2 Schuld- und Sachenrecht	3
3.3 Sachenrecht und BGB Allgemeiner Teil	4
2. Kapitel: Das objektive Sachenrecht	4
1. Die Rechtsgrundlagen	4
2. Das System des Sachenrechts	5
2.1 Gliederung des BGB	5
2.2 Besitz und Eigentum	5
2.3 Grundstücksrecht und Recht der beweglichen Sachen	6
3. Die Struktur des Sachenrechts	6
3.1 Die rechtliche Zuordnung der Sachgüter	6
3.2 Das unnachgiebige Sachenrecht	7
3. Kapitel: Das subjektive Sachenrecht	7
1. Das dingliche Herrschaftsrecht und seine Schranken	7
1.1 Die unmittelbare rechtliche Herrschaft über eine Sache	7
1.2 Die Schranken des dinglichen Rechts	8
2. Das absolute Recht	8
3. Das Eigentum und die beschränkten dinglichen Rechte	9
3.1 Das Eigentum und seine Spaltprodukte	9
3.2 Das Erbbaurecht	9
3.3 Die Dienstbarkeiten	10
3.4 Das dingliche Vorkaufsrecht	10
3.5 Die Reallast	10
3.6 Die Grundpfandrechte	10
3.7 Nießbrauch und Pfandrecht an beweglichen Sachen	11
3.8 Beschränkte dingliche Rechte an eigener Sache	11

XI

1. Buch
Besitz und Eigentum

1. Teil
Der Besitz

1. Kapitel: Begriff und Funktion des Besitzes	15
1. Besitz und Eigentum	15
2. Die Funktion des Besitzes im System des BGB	15
3. Der Gang der Darstellung	16
2. Kapitel: Die bunte Vielfalt der gesetzlichen Besitzarten	16
1. Gesetzlicher Normalfall und Sonderfälle	16
2. Unmittelbarer und mittelbarer Besitz	17
3. Voll- und Teilbesitz	17
4. Allein- und Mitbesitz	18
5. Eigen- und Fremdbesitz	18
6. Berechtigter und unberechtigter Besitz	18
7. Fehlerfreier und fehlerhafter Besitz	18
3. Kapitel: Der unmittelbare Besitz	19
1. Die tatsächliche Herrschaft über eine Sache	19
2. Die Funktion des unmittelbaren Besitzes im System des BGB	20
3. Der Erwerb des unmittelbaren Besitzes	20
3.1 Zwei Möglichkeiten	20
3.2 Die tatsächliche Gewalt über eine Sache	21
3.3 Der Erwerb der tatsächlichen Sachherrschaft	22
3.4 Die Einigung über den Besitzererwerb statt einer Übergabe	23
3.5 Besitzübertragung und Besitzererwerb durch Hilfspersonen	24
4. Der Verlust des unmittelbaren Besitzes	25
4.1 Die Besitzaufgabe	25
4.2 Der unfreiwillige Besitzverlust	26
4.3 Die vorübergehende Verhinderung	26
5. Der Besitzdiener und sein Herr	26
5.1 Eine gelungene Hilfskonstruktion	26
5.2 Die Rechtsfolge der Besitzdienerschaft	27
5.3 Der Besitzererwerb durch Besitzdiener	28
5.4 Der Besitzverlust durch Besitzdiener	29
6. Der ererbte unmittelbare Besitz	29
4. Kapitel: Der Schutz des unmittelbaren Besitzes	30
1. Das gesetzliche System	30
1.1 Der dingliche Besitzschutz vor verbotener Eigenmacht	30
1.2 Besitzschutz und Eigentumsschutz	30
1.3 Der schuldrechtliche Besitzschutz	31
2. Die verbotene Eigenmacht	31
2.1 Die unerlaubte Entziehung oder Störung des unmittelbaren Besitzes	31
2.2 Die Beweislast	32
2.3 Die Besitzentziehung	32
2.4 Die Besitzstörung	33

2.5 Die gesetzliche Gestattung der Besitzstörung	33
3. Die Selbsthilfe des unmittelbaren Besitzers	34
3.1 Das gesetzliche System	34
3.2 Die Besitzwehr gegen eine Besitzstörung	34
3.3 Die Besitzkehr gegen eine Besitzentziehung	35
4. Der Besitzentziehungsanspruch	36
4.1 Die Anspruchsgrundlage	36
4.2 Die Rechtsfolge	36
4.3 Die Anspruchsvoraussetzungen	37
5. Die Besitzstörungsansprüche	37
5.1 Die Anspruchsgrundlagen	37
5.2 Der Anspruch auf Beseitigung der Störung	37
5.3 Der Anspruch auf Unterlassung einer Störung	38
6. Einwendungen des Störers gegen die Besitzschutzansprüche	39
6.1 Die Beweislast	39
6.2 Die Ausschlussfrist	39
6.3 Keine Einwendungen aus einem Recht zum Besitz	40
7. Das Verfolgungsrecht des Besitzers einer beweglichen Sache	40
7.1 Die rechtliche Konstruktion	40
7.2 Der Anspruch auf Gestattung	40
7.3 Gegenrechte des Grundstücksbesitzers	40
5. Kapitel: Der mittelbare Besitz	41
1. Das gesetzliche System	41
1.1 Der Besitz ohne tatsächliche Sachherrschaft	41
1.2 Sinn und Zweck des mittelbaren Besitzes	41
2. Die Rechtsfolgen des mittelbaren Besitzes	41
2.1 Die Gleichstellung mit dem unmittelbaren Besitz	41
2.2 Der Schutz des mittelbaren Besitzes	42
2.3 Kein Besitzschutz gegen den unmittelbaren Besitzer	42
2.4 Weitere Rechtsfolgen	42
3. Die Begründung mittelbaren Besitzes	42
3.1 Das Besitzmittlungsverhältnis	42
3.2 Vertragliches oder gesetzliches Besitzmittlungsverhältnis	43
3.3 Der Erwerb des mittelbaren Besitzes	44
3.4 Der Verlust des mittelbaren Besitzes	45
3.5 Kein Nebenbesitz mehrerer mittelbarer Besitzer	46
4. Die Übertragung des mittelbaren Besitzes	46
5. Der mehrfach gestufte mittelbare Besitz	46
6. Kapitel: Der Teilbesitz	47
7. Kapitel: Der Mitbesitz	48
1. Der Besitz mehrerer Personen auf gleicher Stufe	48
2. Die Rechtsfolge des Mitbesitzes	48
3. Die Voraussetzungen des Mitbesitzes	49
8. Kapitel: Der Eigenbesitz	50
1. Eigenbesitz und Fremdbesitz	50
2. Die Rechtsfolgen des Eigenbesitzes	50

9. Kapitel: Der Herausgabeanspruch aus dem besseren „Recht“ zum Besitz	51
1. Das gesetzliche System	51
2. Die Rechtsfolge	51
3. Die Anspruchsvoraussetzungen	51
4. Die Einwendungen	52
 2. Teil	
Das Eigentum – Inhalt und Grenzen	
1. Kapitel: Das Eigentum des Grundgesetzes	53
1. Individualrecht und Rechtsinstitut	53
2. Jedes vermögenswerte Recht	53
3. Inhaltsbestimmung und Sozialbindung des Eigentums	54
4. Enteignung, enteignender und enteignungsgleicher Eingriff	56
4.1 Enteignung durch Gesetz oder Verwaltungsakt	56
4.2 Materielle Voraussetzung der Enteignung	56
4.3 Formelle Voraussetzung der Enteignung	56
4.4 Enteignungsgleicher Eingriff	57
4.5 Enteignender Eingriff	58
2. Kapitel: Das Eigentum des BGB	58
1. Das gesetzliche System	58
2. Das absolute und umfassende Herrschaftsrecht an einer Sache	59
3. Die zivilrechtlichen Schranken des Eigentums	60
4. Allein- und Miteigentum	60
4.1 Das gesetzliche System	60
4.2 Das Bruchteilseigentum	61
4.3 Das Wohnungs- und Teileigentum	62
4.4 Das Gesamthandseigentum	63
5. Volleigentum und Anwartschaftsrecht	63
5.1 Dicht vor dem Ziel	63
5.2 Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers	64
5.3 Das Anwartschaftsrecht des Vorbehaltssäufers	64
5.4 Der gemeinsame Nenner	64
6. Das Treuhandeigentum	65
 3. Teil	
Der Herausgabeanspruch des Eigentümers	
1. Kapitel: Das gesetzliche System	66
1. Eigentum contra Besitz	66
1.1 Die Selbsthilfe als ultima ratio	66
1.2 Die Beweislast für und gegen den Herausgabeanspruch	66
2. Die Konkurrenz mit anderen Herausgabeansprüchen	67
3. Berechtigter und unberechtigter Besitzer	67
2. Kapitel: Die Rechtsfolge des Herausgabeanspruchs	68
1. Die Herausgabe durch den unmittelbaren Besitzer	68

2. Die Herausgabe durch den mittelbaren Besitzer	69
3. Der Erfüllungsort für die Herausgabe	69
4. Die Abtretung des Herausgabeanspruchs und die Einziehungsermächtigung ..	70
5. Der Herausgabeanspruch und das allgemeine Schuldrecht	70
3. Kapitel: Die Voraussetzungen des Herausgabeanspruchs	71
1. Die Beweislast für und gegen den Herausgabeanspruch	71
2. Das Eigentum des Anspruchsstellers	71
2.1 Gegenüber dem Fremdbesitzer einer beweglichen Sache	71
2.2 Gegenüber dem Eigenbesitzer einer beweglichen Sache	72
2.3 Gegenüber dem Grundstücksbesitzer	72
3. Der Besitz des Anspruchsgegners	73
4. Der Verlust des Eigentums nach Klageerhebung	73
4. Kapitel: Das Recht des Anspruchsgegners zum Besitz	73
1. Eine anspruchshindernde Einwendung	73
2. Die Beweislast des Anspruchsgegners für sein Besitzrecht	74
3. Das Recht zum Besitz gegenüber dem Eigentümer	74
4. Beispiele für die Vielfalt der Besitzrechte	75
5. Sonstige Einwendungen und Einreden des Besitzers	77
5.1 Die Einwendung aus dem Besitzmittlungsverhältnis	77
5.2 Der Besitzverlust des Anspruchsgegners	77
5.3 Die Verjährung des Herausgabeanspruchs	78
5.4 Die Verwirkung des Herausgabeanspruchs	78

4. Teil **Das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis**

1. Kapitel: Die Vindikationslage	79
1. Eigentum contra unrechtmäßigen Besitz	79
2. Die gesetzliche Regel und ihre Ausnahmen	79
3. Die Methode der Rechtsfindung	80
4. Die entsprechende Anwendung der §§ 987 ff.	80
2. Kapitel: Das gesetzliche System	81
1. Die Rechtsfolgen des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses	81
2. Das Privileg des unverklagten gutgläubigen Besitzers	82
3. Eine erschöpfende Sonderregelung für Nutzungs-, Schadens- und Verwendungersatz	82
4. Ausnahmen vom gesetzlichen System des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses ..	83
4.1 Juristische Winkelzüge	83
4.2 Der besondere Regelungsbedarf für den berechtigten Besitzer	83
4.3 Verwendungen des unberechtigten Besitzers während der Zeit seines Besitzrechts	83
4.4 Die Eingriffskondition	83
4.5 Der Fremdbesitzerexzess	84
3. Kapitel: Der Anspruch des Eigentümers auf Herausgabe und Ersatz von Nutzungen	84
1. Die Anspruchsgrundlagen	84

2. Die Rechtsfolge	85
3. Der auf Herausgabe der Sache verklagte Besitzer	85
4. Der bösgläubige Besitzer	86
5. Der unentgeltliche Besitzerwerb	87
5.1 Die Haftungsverschärfung	87
5.2 Der unentgeltliche und der rechtsgrundlose Besitzerwerb	87
6. Der unverklagte gutgläubige Besitzer	88
4. Kapitel: Der Anspruch des Eigentümers auf Schadensersatz	88
1. Die Anspruchsgrundlagen	88
2. Die Rechtsfolge	88
3. Der auf Herausgabe verklagte Besitzer	88
4. Der bösgläubige Besitzer	89
4.1 Zwei Alternativen	89
4.2 Der Besitzerwerb durch Besitzdiener	90
4.3 Die Anmaßung von Eigenbesitz durch den Fremdbesitzer	90
5. Der Besitzer im Verzug	90
6. Der Besitzerwerb durch verbotene Eigenmacht oder strafbare Handlung	91
7. Der unverklagte gutgläubige Besitzer	91
8. Der Exzess des Fremdbesitzers	91
5. Kapitel: Der Anspruch des Besitzers auf Verwendungsersatz	92
1. Die Anspruchsgrundlagen	92
1.1 Eine abschließende Regelung	92
1.2 Das gesetzliche System	92
1.3 Der unberechtigte Fremdbesitzer	92
1.4 Die Reparaturfälle	92
2. Die Rechtsfolge des Anspruchs auf Verwendungsersatz	93
2.1 Der Verwendungsersatz	93
2.2 Das Zurückbehaltungsrecht des Besitzers	94
2.3 Die Klage des Besitzers auf Verwendungsersatz	94
2.4 Das Verwertungsrecht des Besitzers	94
2.5 Entweder – Oder	95
3. Die Voraussetzungen des Anspruchs auf Verwendungsersatz	95
3.1 Das gesetzliche System und die Beweislast	95
3.2 Notwendige Verwendungen	96
3.3 Werterhöhende Verwendungen	96
3.4 Verwendungen während der Besitzrechtszeit	96
3.5 Der Wechsel des Eigentümers oder des Besitzers	97
4. Der verklagte und der bösgläubige Besitzer	97
5. Die Einwendungen des Eigentümers gegen den Anspruch auf Verwendungsersatz	98
6. Das Wegnahmerecht des Besitzers	98
6.1 Wegnahme oder Verwendungsersatz	98
6.2 Das Aneignungsrecht des Besitzers	99
6.3 Der Duldungsanspruch des Besitzers	99
6.4 Der Ausschluss der Wegnahme	99
7. Der Verwendungsersatz in der Praxis	99

5. Teil
Die Abwehransprüche des Eigentümers

1. Kapitel: Das gesetzliche System	103
1. Der umfassende dingliche Schutz des Eigentums	103
2. Zivilrechtliche und öffentlichrechtliche Störungsabwehr	104
3. Die Konkurrenz der Ansprüche	105
4. Störungsabwehr und Schadensersatz	106
4.1 Die Anspruchskonkurrenz	106
4.2 Die Geldentschädigung statt Abwehr	107
5. Dingliche Ansprüche und Schuldrecht	107
6. Der gesetzliche Schutz anderer Rechte	108
7. Die entsprechende Anwendung des § 1004	108
2. Kapitel: Der Beseitigungsanspruch des Eigentümers	108
1. Die Anspruchsgrundlage	108
2. Die Rechtsfolge	108
3. Die Voraussetzungen des Beseitigungsanspruchs des Eigentümers	110
3.1 Die Beweislast	110
3.2 Das Eigentum des Anspruchstellers	111
3.3 Die Beeinträchtigung des Eigentums	111
3.4 Wer ist Störer?	112
3.5 Der Handlungsstörer	113
3.6 Der Zustandsstörer	114
3.7 Störende Naturgewalten	116
3.8 Mehrere Störer	117
4. Der Einwand der Duldungspflicht des Eigentümers	118
4.1 Die Beweislast	118
4.2 Rechtsgrundlagen der Duldungspflicht des Eigentümers	118
4.3 Das Erlöschen der Duldungspflicht	119
5. Die Duldungspflicht des Eigentümers kraft seiner Einwilligung	119
6. Die Duldungspflicht des Eigentümers im Notstand	120
6.1 Die Güterabwägung	120
6.2 Der Verteidigungsnotstand	121
6.3 Der Angriffsnotstand	121
6.4 Notstandsexzess und Putativnotstand	122
7. Die Duldungspflicht des Grundeigentümers kraft Nachbarrechts	122
8. Die öffentlichrechtliche Duldungspflicht des Eigentümers	123
8.1 Die Baulast	123
8.2 Baugenehmigung und Konzession	123
8.3 Gemeingebräuch und Sondernutzungsrecht	123
8.4 Lebenswichtige öffentliche Interessen	124
8.5 Der Naturschutz	124
9. Sonstige Einwendungen und Einreden gegen den Beseitigungsanspruch	125
9.1 Die Erfüllung der Beseitigungsanspruch	125
9.2 Die Unmöglichkeit der Beseitigung	125
9.3 Die Mitverursachung der Störung durch den gestörten Eigentümer	125
9.4 Verjährung und Verwirkung des Beseitigungsanspruchs	126

3. Kapitel: Der Unterlassungsanspruch des Eigentümers	126
1. Die Anspruchsgrundlage	126
2. Die Rechtsfolge	126
3. Die Voraussetzungen des Unterlassungsanspruchs	128
3.1 Die Beweislast	128
3.2 Die Wiederholungsgefahr	128
3.3 Die Gefahr einer ersten Störung	129
4. Der Einwand der Duldungspflicht des Eigentümers	129
5. Sonstige Einwendungen und Einreden gegen den Unterlassungsanspruch	129

2. Buch

Das Grundeigentum

und die beschränkten dinglichen Rechte an Grundstücken

6. Teil
Das Grundeigentum

1. Kapitel: Der Erwerb des Grundeigentums vom Berechtigten	133
1. Die Rechtsgrundlage	133
2. Die Rechtsfolge	133
3. Die Auflassung	133
3.1 Die dingliche Einigung über den Eigentumswechsel	133
3.2 Die Form der Auflassung	133
3.3 Der Nachweis der Auflassung im Grundbuchverfahren	134
3.4 Die Fiktion einer Auflassungserklärung	134
3.5 Die bedingungsfeindliche Auflassung	134
3.6 Die Vorlage des Verpflichtungsvertrags	135
3.7 Allgemeine Regeln für die Auflassung	135
4. Die Eintragung des Eigentumserwerbs im Grundbuch	136
4.1 Besondere Verfahrensregeln	136
4.2 Die Übereinstimmung von Auflassung und Eintragung	136
4.3 Die Eintragung nach einer Verurteilung zur Auflassung	136
4.4 Die Eintragung nach Auflassung eines Teilgrundstücks	136
4.5 Die materiellrechtliche Prüfung des Grundbuchamts	137
5. Die gerichtliche oder behördliche Genehmigung der Auflassung	137
5.1 Die Rechtsfolge	137
5.2 Die Genehmigung des Familien- oder Betreuungsgerichts	137
5.3 Die Genehmigung der Landwirtschaftsbehörde	137
5.4 Die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts	138
2. Kapitel: Der Erwerb des Grundeigentums vom Nichtberechtigten	138
1. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs	138
2. Die Beweislast für den Grunderwerb vom Nichtberechtigten	138
3. Die Rechtsfolge des Grunderwerbs vom Nichtberechtigten	139
4. Die Voraussetzungen des Grunderwerbs vom Nichtberechtigten	139
5. Die Zerstörung des öffentlichen Glaubens	139
3. Kapitel: Das Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers	140
1. Die rechtliche Konstruktion	140

2.	Der Erwerb des Anwartschaftsrechts	140
3.	Die Übertragung des Anwartschaftsrechts	141
4.	Die Pfändung des Anwartschaftsrechts	141
5.	Der Schutz des Anwartschaftsrechts	141
6.	Die Kettenauflassung	142
4.	Kapitel: Der Verzicht auf das Grundeigentum	142
5.	Kapitel: Das Nachbarrecht	143
1.	Die gesetzliche Beschränkung des Grundeigentums	143
2.	Die Immissionen vom Nachbargrundstück	144
2.1	Das gesetzliche System	144
2.2	Die unwesentliche Störung des Grundeigentums	144
2.3	Die wesentliche Störung des Grundeigentums	144
2.4	Die Immissionen	145
3.	Gefährliche Anlagen	146
4.	Der drohende Gebäudeinsturz	146
5.	Die Grundstücksvertiefung	147
5.1	Das gesetzliche System	147
5.2	Die Vertiefung des Grundstücks	147
5.3	Der Verlust der erforderlichen Stütze	148
5.4	Die genügende andere Befestigung	148
6.	Der Grenzüberbau	148
6.1	Das gesetzliche System und die Beweislast	148
6.2	Der rechtmäßige Grenzüberbau	149
6.3	Der unrechtmäßige Grenzüberbau	150
6.4	Die Duldungspflicht des Nachbarn	150
6.5	Der rechtzeitige Widerspruch des Nachbarn	152
6.6	Überbaurente und Grundabnahme	152
6.7	Der Ersatz des durch den Überbau verursachten Schadens	153
6.8	Das Eigentum am Grenzüberbau	153
6.9	Die entsprechende Anwendung der Überbauregeln	154
7.	Der Notweg	155
7.1	Das gesetzliche System	155
7.2	Die Duldungspflicht der Nachbarn	155
7.3	Die Voraussetzungen der Duldungspflicht des Nachbarn	156
7.4	Die Ausnahmen von der Duldungspflicht des Nachbarn	157
7.5	Die Notwegrente	158
8.	Der Grenzstreit	158
8.1	Worüber Nachbarn streiten	158
8.2	Die fehlende Grenzabmarkung	159
8.3	Die Grenzverwirrung	159
8.4	Gemeinsame Grenzanlagen	159
9.	Das Landesnachbarrecht	161
6.	Kapitel: Entschädigung statt Abwehr im Nachbarrecht	161
1.	Das gesetzliche System	161
1.1	Der Vorrang der Störungsabwehr	161
1.2	Die Opfergrenze	161

1.3	Die zivilrechtliche Entschädigung	161
1.4	Die Enteignungsentschädigung	162
1.5	Entschädigung und Schadensersatz	162
1.6	Anspruchsteller und Anspruchsgegner	162
2.	Die Rechtsfolge: eine angemessene Entschädigung in Geld	163
2.1	Der Ausgleich für einen Substanzverlust des Eigentums	163
2.2	Der erforderliche Schallschutz	164
2.3	Der Nutzungsverlust	164
2.4	Die Grenze der Entschädigung	164
3.	Der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch nach § 906 II 2	165
4.	Der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch analog § 906 II 2	166
5.	Der öffentlichrechtliche Ausgleichsanspruch	168
5.1	Die Enteignung	168
5.2	Enteignender und enteignungsgleicher Eingriff	168
5.3	Der Rechtsgedanke der Aufopferung	169
5.4	Das Sonderopfer durch einen unmittelbaren hoheitlichen Eingriff	169
5.5	Beispiele für enteignende und/oder enteignungsgleiche Eingriffe	171
5.6	Beispiele gegen eine Entschädigung	172
6.	Einwendungen und Einreden gegen den Ausgleichsanspruch	173
6.1	Die Mitverursachung	173
6.2	Der Vorteilsausgleich	174
6.3	Verjährung und Ausschlussfrist	174

7. Teil

Das Wohnungseigentum

1. Kapitel: Die gesetzliche Konstruktion des Wohnungseigentums	175
1. Miteigentum verbunden mit Sondereigentum	175
1.1 Der Sinn und Zweck des Wohnungseigentums	175
1.2 Die gesetzliche Definition des Wohnungseigentums	175
1.3 Das Miteigentum als tonangebender Bestandteil des Wohnungseigentums	175
1.4 Sonderrechtsfähige wesentliche Bestandteile eines Grundstücks und Gebäudes	176
1.5 Die Größe des Miteigentumsanteils	176
1.6 Der Mitgebrauch und das Sondernutzungsrecht am gemeinschaftlichen Eigentum	176
2. Gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum	177
2.1 Die Abgrenzung	177
2.2 Das gemeinschaftliche Eigentum	178
2.3 Das Sondereigentum	178
2. Kapitel: Die Rechtsgrundlagen des Wohneigentums	179
1. Ein dreifaches rechtliches Fundament	179
2. Das Wohnungseigentumsgesetz	180
2.1 WEG und BGB	180
2.2 Die Reform des WEG	181
2.3 Sachenrecht und Vertragsfreiheit	181

3.	Die rechtsgeschäftliche Grundordnung des Wohnungseigentums	182
4.	Die Vereinbarung der Wohnungseigentümer	182
4.1	Vereinbarung oder Mehrheitsbeschluss?	182
4.2	Der gesetzliche Gegenstand der Vereinbarung	183
4.3	Die Wirkung der Vereinbarung	184
4.4	Änderung und Aufhebung der Vereinbarung	184
4.5	Wann ist eine Vereinbarung erforderlich?	184
4.6	Die Zustimmung Dritter zur Vereinbarung	186
5.	Der Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer	186
3. Kapitel: Die Rechtsfolgen des Wohnungseigentums	186	
1.	Das gesetzliche System	186
2.	Die Eigentumsrechte des Wohnungseigentümers	187
2.1	Dingliche Ansprüche aus dem Eigentum	187
2.2	Der Anspruch auf Schadensersatz wegen Verletzung des Wohnungseigentums	188
3.	Die Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers	189
4.	Das Wohngeld	190
4.1	Die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums	190
4.2	Eine Angelegenheit der Gemeinschaft	191
4.3	Die Fälligkeit des Wohngeldes	191
4.4	Einwendungen des Wohnungseigentümers gegen die Wohngeldschuld	192
4.5	Die Wohngeldschuld nach einem Eigentumswechsel	192
4.6	Die Kosten des Sondereigentums	193
5.	Das vertragliche oder gesetzliche Schuldverhältnis der Wohnungseigentümer	193
6.	Die Haftung des Wohnungseigentümers	195
6.1	Die Innenhaftung des Wohnungseigentümers	195
6.2	Die Außenhaftung des Wohnungseigentümers	195
4. Kapitel: Anfang und Ende des Wohnungseigentums	196	
1.	Die Entstehung des Wohnungseigentums	196
1.1	Zwei Möglichkeiten	196
1.2	Die Teilungserklärung des Alleineigentümers	196
1.3	Die Teilungsvereinbarung der Miteigentümer	196
1.4	Das Wohnungsgrundbuch	197
1.5	Die abgeschlossene Wohnung	198
1.6	Der Rechtsgrund des Wohnungseigentums	198
2.	„Konstruktionsfehler“ bei der Begründung des Wohnungseigentums	198
2.1	Die gesetzliche Grenze der vertraglichen Gestaltungsfreiheit	198
2.2	Der Widerspruch zwischen Teilungserklärung und Aufteilungsplan	199
2.3	Der Widerspruch zwischen Aufteilungsplan und Bauausführung	199
2.4	Die Korrektur des Konstruktionsfehlers	200
3.	Die Änderung des Wohnungseigentums	200
3.1	Die rechtsgeschäftliche Inhaltsänderung	200
3.2	Die Aufteilung des Wohnungseigentums	200
4.	Die Übertragung des Wohnungseigentums	201
4.1	Die freie Übertragbarkeit	201

4.2 Die rechtsgeschäftliche Verfügungsbeschränkung	201
4.3 Die Rechtsfolgen der Übereignung	201
5. Die Belastung des Wohnungseigentums	202
6. Die Aufhebung des Wohnungseigentums	202
7. Die Entziehung des Wohnungseigentums	203
8. Das Wohnungserbbaurecht	203
9. Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht	203
5. Kapitel: Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	205
1. Die rechtliche Organisation der Wohnungseigentümer	205
2. Der Januskopf der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	205
3. Die Bruchteilsgemeinschaft der Wohnungseigentümer	206
4. Die rechtsfähige Verwaltungsgemeinschaft der Wohnungseigentümer	206
4.1 Die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft	206
4.2 Beginn und Ende der Rechtsfähigkeit	207
4.3 Die werdende Verwaltungsgemeinschaft der Wohnungseigentümer	207
4.4 Das Verwaltungsvermögen der rechtsfähigen Gemeinschaft	208
5. Das Recht der Gemeinschaft, Rechte der Wohnungseigentümer auszuüben	209
6. Die Versammlung der Wohnungseigentümer	211
6.1 Die Selbstverwaltung der Wohnungseigentümer	211
6.2 Die Einberufung der Versammlung	211
6.3 Die Abstimmung und Beschlussfassung der Wohnungseigentümer	212
6.4 Das Stimmrecht des Wohnungseigentümers	212
6.5 Die Stimmenmehrheit	213
6.6 Das Versammlungsprotokoll	213
6.7 Der Beschluss ohne Versammlung	213
6.8 Der Zweitbeschluss	214
6.9 Die Beschlussammlung	214
7. Der Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer	214
7.1 Die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer	214
7.2 Zwei Schwerpunkte des Mehrheitsbeschlusses	216
7.3 Die Wirkung des Mehrheitsbeschlusses	217
8. Der fehlerhafte Beschluss der Wohnungseigentümer	218
8.1 Die gesetzliche Regel und ihre Ausnahme	218
8.2 Der „Nicht-Beschluss“	218
8.3 Der nichtige Beschluss	219
8.4 Der anfechtbare Beschluss	220
8.5 Der verzögerte Beschluss	221
6. Kapitel: Der Verwalter der Wohnungseigentümer	221
1. Die Bestellung des Verwalters	221
2. Der Verwaltervertrag	222
2.1 Die Bestellung des Verwalters und der Verwaltervertrag	222
2.2 Der Vertragsschluss und die Vertragspartner	222
2.3 Die Haftung des Verwalters	222
3. Die Rechte und Pflichten des Verwalters	223
3.1 Gesetz und Vertrag	223
3.2 Der Verwalter als gesetzlicher Vertreter	224

3.3	Der Verwalter als Kassenwart	224
3.4	Die Klagebefugnis des Verwalters	225
4.	Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung	225
5.	Die Abberufung des Verwalters	226
5.1	Die Abberufung durch Mehrheitsbeschluss	226
5.2	Die Abberufung durch das Gericht	227
5.3	Die Rechtsfolge der Abberufung des Verwalters	227
6.	Die Kündigung des Verwaltervertrags	227
7.	Die Entlastung des Verwalters	228
7. Kapitel: Das gerichtliche Verfahren für Wohnungseigentumsstreitigkeiten		228
1.	Die Reform 2007: Zivilprozess statt freiwilliger Gerichtsbarkeit	228
2.	Die Wohnungseigentumsstreitigkeiten	229
3.	Die Zuständigkeit für Wohnungseigentumsstreitigkeiten	230
4.	Die Verfahrensbeteiligten	230
4.1	Die Parteien der Wohnungseigentumsstreitigkeiten	230
4.2	Die Beiladung	231
5.	Von der Klage bis zum Urteil	232
5.1	Die Klage in einer Wohnungseigentumsstreitigkeit	232
5.2	Ein Normalprozess mit Abweichungen	232
5.3	Das Urteil in einer Wohnungseigentumsstreitigkeit	233
5.4	Das Rechtsmittel in Wohnungseigentumsstreitigkeiten	233
5.5	Die Vollstreckung einer Wohngeldforderung	234
6.	Der einstweilige Rechtsschutz für Wohnungseigentumsstreitigkeiten	234
7.	Die Beschlussanfechtung	234
7.1	Eine Wohnungseigentumsstreitigkeit	234
7.2	Der Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer	234
7.3	Der anfechtbare Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer	235
7.4	Die Anfechtungsklage	235
7.5	Die Parteien der Beschlussanfechtung	236
7.6	Die Klage- und Begründungsfristen für die Beschlussanfechtung	237
7.7	Das Urteil über die Beschlussanfechtung	238

8. Teil **Das Erbbaurecht**

1. Kapitel: Rechtsgrundlage und gesetzliche Konstruktion	240	
1.	Erbbaurechtsgesetz und BGB	240
2.	Ein beschränktes dingliches Grundstücksrecht und eine Grundstücksbelastung	240
3.	Ein grundstücksgleiches Recht	241
2. Kapitel: Die Rechtsfolgen des Erbbaurechts	241	
1.	Das dingliche grundstücksgleiche Recht, auf fremdem Grund ein Bauwerk zu haben	241
2.	Das Eigentum am Bauwerk	242
3.	Der Erbbauzins	242
3.1	Die Vereinbarung eines Erbbauzinses	242
3.2	Die Erbbauzinsreallast	243

3.3	Die Abänderung des Erbbauzinses	243
3.4	Die Anpassungsvereinbarung	244
3.5	Die unbillige Erhöhung des Wohn- Erbbauzinses	244
3.6	Die Anpassung des Erbbauzinses nach Treu und Glauben	244
3.7	Die Verjährung	245
3. Kapitel:	Die Bestellung des Erbbaurechts	245
1.	Die dingliche Einigung über das Erbbaurecht	245
2.	Die Eintragung des Erbbaurechts	246
3.	Der dinglich vereinbarte Inhalt des Erbbaurechts	247
3.1	Der sachenrechtliche Typenzwang	247
3.2	Der Heimfallanspruch des Grundeigentümers	247
3.3	Die Zustimmung des Grundeigentümers	247
3.4	Die Erwerbspflicht des Erbbauberechtigten	248
4.	Sonderformen des Erbbaurechts	248
4.1	Das Gesamterbbaurecht	248
4.2	Das Eigentümererbbaurecht	248
4.3	Das Untererbbaurecht	248
4.4	Das Wohnungserbbaurecht	248
5.	Der Rechtsgrund des Erbbaurechts	249
4. Kapitel:	Die Übertragung und Belastung des Erbbaurechts	249
1.	Die Übertragung des Erbbaurechts	249
2.	Die Belastung des Erbbaurechts	249
5. Kapitel:	Das Erlöschen des Erbbaurechts	250
1.	Das Erlöschen durch Zeitablauf und die Entschädigung	250
2.	Die Aufhebung des Erbbaurechts	250
3.	Keine Erlöschensgründe	250
9. Teil		
Die Dienstbarkeiten		
1. Kapitel:	Gemeinsames und Trennendes	252
2. Kapitel:	Der Nießbrauch	253
1.	Das umfassende dingliche Nutzungsrecht	253
2.	Die Rechtsfolgen des Nießbrauchs	253
2.1	Ein dingliches Recht auf Sachnutzung	253
2.2	Das Recht des Nießbrauchers zum Besitz	254
2.3	Der dingliche Rechtsschutz des Nießbrauchs	254
2.4	Das gesetzliche Schuldverhältnis des Nießbrauchs	254
3.	Anfang und Ende des Nießbrauchs	255
3.1	Die Bestellung des Nießbrauchs	255
3.2	Die Überlassung der Ausübung des Nießbrauchs	256
3.3	Die Pfändung des Nießbrauchs	256
3.4	Das Erlöschen des Nießbrauchs	257
3. Kapitel:	Die Grunddienstbarkeit	257
1.	Ein beschränktes subjektiv-dingliches Nutzungsrecht an einem Grundstück	257

2. Die Abgrenzung	258
2.1 Grunddienstbarkeit und beschränkte persönliche Dienstbarkeit	258
2.2 Grunddienstbarkeit und Nießbrauch	258
2.3 Grunddienstbarkeit und Baulast	258
3. Die Rechtsfolgen der Grunddienstbarkeit	259
3.1 Inhalt und Umfang der Grunddienstbarkeit	259
3.2 Das Recht, die Grunddienstbarkeit auszuüben	261
3.3 Der dingliche Rechtsschutz der Grunddienstbarkeit	261
3.4 Das gesetzliche Schuldverhältnis der Grunddienstbarkeit	261
3.5 Die Änderung der tatsächlichen Verhältnisse	262
4. Anfang und Ende der Grunddienstbarkeit	262
4.1 Die Bestellung der Grunddienstbarkeit	262
4.2 Der Vorteil der Grunddienstbarkeit für das herrschende Grundstück	264
4.3 Der Rechtsgrund der Grunddienstbarkeit	265
4.4 Das Erlöschen der Grunddienstbarkeit	266
4. Kapitel: Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit	266
1. Ein beschränktes dingliches Nutzungsrecht an einem Grundstück	266
2. Die Rechtsfolgen der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit	266
3. Die Erscheinungsformen der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit	267
4. Bestellung und Erlöschen der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit	267
5. Die Überlassung der Ausübung	268
6. Das dingliche Wohnungsrecht	268

10. Teil

Das dingliche Vorkaufsrecht und die Reallast

1. Kapitel: Das dingliche Vorkaufsrecht	270
1. Ein beschränktes dingliches Recht auf den Erwerb eines Grundstücks	270
2. Die Rechtsfolgen des dinglichen Vorkaufsrechts	270
2.1 Der dingliche Rang	270
2.2 Die Ausübung im Vorkaufsfall	270
2.3 Der Vorkaufsfall	271
2.4 Die dingliche Sicherung des Vorkaufsrechts	271
3. Anfang und Ende des dinglichen Vorkaufsrechts	272
3.1 Die Bestellung des dinglichen Vorkaufsrechts	272
3.2 Der Rechtsgrund des dinglichen Vorkaufsrechts	273
3.3 Die Übertragung des dinglichen Vorkaufsrechts	273
3.4 Das Erlöschen des dinglichen Vorkaufsrechts	273
2. Kapitel: Die Reallast	273
1. Ein beschränktes dingliches Recht auf wiederkehrende Leistungen aus dem belasteten Grundstück	273
2. Die Erscheinungsformen der Reallast	274
3. Die Rechtsfolgen der Reallast	274
3.1 Die dingliche Haftung des Grundstücks	274
3.2 Die persönliche Haftung des Eigentümers	275
3.3 Die vertragliche Haftung aus dem Verpflichtungsgeschäft	275
3.4 Die Gesamtschuld nach einem Eigentumswechsel	275

4. Anfang und Ende der Reallast	276
4.1 Die Bestellung der Reallast	276
4.2 Der Rechtsgrund der Reallast	276
4.3 Die Übertragung der Reallast	276
4.4 Das Erlöschen der Reallast	277

11. Teil
Die Grundpfandrechte:
eine bunte und abwechslungsreiche Spezies

1. Kapitel: Dingliches Verwertungsrecht und dingliche Sicherheit	278
1. Das beschränkte dingliche Verwertungsrecht an einem Grundstück	278
2. Die dingliche Sicherheit	278
3. Das Grundpfandrecht und andere Sicherheiten	279
4. Grundpfandgläubiger und Kreditgeber	280
5. Der Wert des Grundpfandrechts	280
2. Kapitel: Hypothek und Grundschuld: Gemeinsames und Trennendes	281
1. Gemeinsame sachenrechtliche Regeln	281
1.1 Beschränkte dingliche Verwertungsrechte	281
1.2 Die Spezialität	281
1.3 Die Publizität	281
1.4 Die Priorität	281
1.5 Dingliche und schuldrechtliche Haftung	282
2. Der unterschiedliche rechtliche Zusammenhang des Grundpfandrechts mit der zu sichernden Forderung	282
3. Das Grundpfandrecht und sein Rechtsgrund	283
3. Kapitel: Die Artenvielfalt der Grundpfandrechte	283
1. Hypothek und Grundschuld mit ihren Ablegern	283
2. Gesetzliche Kriterien der Artenvielfalt	284
3. Der Grad der Akzessorietät des Grundpfandrechts	284
3.1 Die gesetzliche Regelung	284
3.2 Die Sicherungshypothek	285
3.3 Die Verkehrshypothek	285
3.4 Die Grundschuld	286
4. Der Grad der Verkehrsfähigkeit des Grundpfandrechts	286
4.1 Die Verkehrsfähigkeit	286
4.2 Das Buchpfandrecht	287
4.3 Das Briefpfandrecht	287
4.4 Inhaberbriefgrundschuld und Papierhypothek	287
5. Die Person des Grundpfandrechtsgläubigers	288
5.1 Fremd- und Eigentümergrundpfandrechte	288
5.2 Die gesetzliche Eigentümerhypothek	288
5.3 Die gesetzliche Eigentümergrundschuld	288
5.4 Die offene und die verdeckte Eigentümergrundschuld	289
5.5 Die vorläufige und die endgültige Eigentümergrundschuld	289
6. Die Zahl der haftenden Grundstücke	289

4. Kapitel: Das gesetzliche System der Grundpfandrechte	289
1. Die Hypothek vor der Grundschuld	289
2. Anspruchsgrundlagen und Gegennormen	290
3. Die Grundpfandrechte im System des BGB	290
3.1 Das Sachenrecht	290
3.2 Der allgemeine Teil des BGB	291
3.3 Das Schuldrecht	291

12. Teil

Die Grundschuld

1. Kapitel: Die rechtliche Konstruktion der Grundschuld	292
1. Ein beschränktes dingliches Verwertungsrecht an einem Grundstück	292
2. Grundschuldrecht und Hypothekenrecht	292
3. Die Bestellung der Grundschuld	293
4. Die Übertragung der Grundschuld	293
5. Der Haftungsumfang der Grundschuld	293
6. Der Schutz der Grundschuld bis zur Pfandreife	293
7. Die Verwertung der Grundschuld nach der Pfandreife	294
8. Grundschuld und Forderung	294
9. Grundschuld und Sicherungsvereinbarung	295
9.1 Der Rechtsgrund der Grundschuld	295
9.2 Der Gegenstand der Sicherungsvereinbarung	295
9.3 Die Partner der Sicherungsvereinbarung	296
9.4 Der schuldrechtliche Umfang der Sicherung	296
9.5 Die Sicherungsvereinbarung als Treuhandgeschäft	297
9.6 Das Fehlen und der Wegfall des Rechtsgrundes der Grundschuld	297
9.7 Die Sicherungsgrundschuld	298
2. Kapitel: Der Schutz der Grundschuld bis zur Pfandreife	299
1. Die vorzeitige Pfandreife der gefährdeten Grundschuld	299
2. Der vorbeugende Rechtsschutz durch Unterlassung	299
3. Der Anspruch auf Schadensersatz wegen Verletzung der Grundschuld	300
3. Kapitel: Die Befriedigung des Grundschuldgläubigers	300
1. Zwangsvollstreckung statt privater Verwertung	300
2. Dingliche und persönliche Haftung	301
2.1 Schuld- und Sachenrecht	301
2.2 Die Darlehensklage	301
2.3 Die Grundschuldklage	301
3. Der dingliche Anspruch des Grundschuldgläubigers auf Duldung der Zwangsvollstreckung in das Grundstück	302
3.1 Die Anspruchsgrundlage	302
3.2 Die Rechtsfolge	302
3.3 Der dingliche Gerichtsstand	303
3.4 Die Anspruchsvoraussetzungen und die Beweislast	304
4. Die richtigen Parteien der Grundschuldklage	304
4.1 Der richtige Anspruchsteller	304
4.2 Die Berechtigung des Anspruchstellers kraft Eintragung im Grundbuch	305

4.3	Die Berechtigung des Anspruchstellers kraft Briefbesitzes und öffentlich beglaubigter Abtretungserklärungen	305
4.4	Der Erwerb der Grundschuld vom Berechtigten und vom Nichtberechtigten	306
4.5	Der richtige Anspruchsgegner	306
5.	Die Fälligkeit der Grundschuld	306
6.	Die Höhe der dinglichen Haftung	307
7.	Die vollstreckbare Urkunde	307
7.1	Die beurkundete Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	307
7.2	Das selbstständige Schuldversprechen neben Darlehen und Grundschuld	308
7.3	Die Inhaltkontrolle der vorformulierten vollstreckbaren Urkunde	308
7.4	Die Verteidigung des Eigentümers gegen die vollstreckbare Urkunde	308
7.5	Der Streit über Inhalt oder Umfang der vollstreckbaren Urkunde	309
7.6	Die Titelübertragung auf den Zessionar der Grundschuld	309
8.	Die Zwangsvollstreckung in das Grundstück	310
8.1	Zwangsversteigerung und/oder Zwangsvorwaltung	310
8.2	Das Erlöschen der Grundschuld durch Befriedigung des Gläubigers	310
8.3	Die Grundschuld im geringsten Gebot	310
8.4	Der Ausfall der nachrangigen Grundschuld	311
9.	Die Grundschuld im Insolvenzverfahren	311
4. Kapitel: Einwendungen und Einreden des Eigentümers gegen die Grundschuld	312	
1.	Das gesetzliche System	312
1.1	Die Behauptungs- und Beweislast des Eigentümers	312
1.2	Dingliche und schuldrechtliche Einwendungen	312
1.3	Einwendungen gegen den ursprünglichen Grundschuldgläubiger und gegen dessen Rechtsnachfolger	313
2.	Der dingliche Einwand eines unwirksamen Erwerbs der Grundschuld	314
3.	Der dingliche Einwand des Erlöschens der Grundschuld	314
4.	Der dingliche Einwand des Verzichts auf die Grundschuld	315
5.	Der dingliche Einwand der Ablösung der Grundschuld	315
5.1	Das Ablösungsrecht und die Rechtsfolge der Ablösung	315
5.2	Ablösung der Grundschuld oder Tilgung des Darlehens?	316
5.3	Tilgungsvereinbarung und Tilgungsbestimmung	316
5.4	Die Zahlung des Eigentümers an einen Scheingläubiger	317
5.5	Das Zurückbehaltungsrecht des Eigentümers	317
5.6	Der Ausschluss der Grundschuldablösungen	318
6.	Das Recht des Eigentümers, der Grundschuld zu widersprechen	318
7.	Die schuldrechtliche Bereicherungseinrede	318
8.	Der schuldrechtliche Einwand fehlender Valutierung	319
9.	Sonstige schuldrechtliche Einreden	320
10.	Einwendungen und Einreden des Eigentümers gegen den Zessionar der Grundschuld	320
10.1	Dingliche Einwendungen und Einreden	320

10.2 Einwendungen und Einreden aus einem Schuldverhältnis mit dem Zessionar	320
10.3 Einwendungen und Einreden gegen die gesicherte Forderung	320
10.4 Schuldrechtliche Einreden aus der Sicherungsvereinbarung	321
10.5 Andere schuldrechtliche Einreden	322
5. Kapitel: Der schuldrechtliche Anspruch auf Rückgewähr der Grundschuld	322
1. Zwei Anspruchsgrundlagen	322
2. Der vertragliche Anspruch aus der Sicherungsvereinbarung	323
3. Die Rechtsfolge des vertraglichen Anspruchs auf Rückgewähr der Grundschuld	324
3.1 Das Wahlrecht des Sicherungsgebers	324
3.2 Die Teilrückgabe der Grundschuld	324
3.3 Das Leistungsverweigerungsrecht des Sicherungsgebers	324
4. Die Voraussetzungen des Rückgewähranspruchs	324
5. Der Sicherungsvertrag	325
6. Gläubiger und Schuldner des Rückgewähranspruchs	325
6.1 Die Partner des Sicherungsvertrags	325
6.2 Der Rechtsnachfolger des Sicherungsgebers	326
7. Die fehlende Valutierung der Grundschuld	327
7.1 Grundschuld und Forderung	327
7.2 Der Umfang der Sicherung	327
7.3 Die nachträgliche Übersicherung	327
8. Die vorformulierte Zweckerklärung im Sicherungsvertrag	328
8.1 Auslegung der Zweckerklärung	328
8.2 Überraschende Klauseln der vorformulierten Zweckerklärung	329
8.3 Die Inhaltskontrolle der vorformulierten Zweckerklärung	329
9. Einwendungen und Einreden des Sicherungsnehmers gegen den Rückgewähranspruch	330
10. Die Abtretung des Rückgewähranspruchs	330
11. Die Pfändung des Rückgewähranspruchs	332
12. Die Konkurrenz zwischen mehreren Abtretungen und/oder Pfändungen des Rückgewähranspruchs	332
13. Der Rückgewähranspruch in der Zwangsversteigerung	332
14. Der Rückgewähranspruch als Leistungsverweigerungsrecht	333
15. Der Rückgewähranspruch als Widerspruchsrecht in der Zwangsvollstreckung	334
6. Kapitel: Der Haftungsverband der Grundschuld	334
1. Die wirtschaftliche Einheit	334
2. Der Haftungsumfang vor und nach der Beschlagnahme des Grundstücks	334
2.1 Die latente Haftung bis zur Beschlagnahme	334
2.2 Die akute Haftung durch Beschlagnahme	335
3. Der rechtliche Zusammenhang zwischen Sachenrecht und Vollstreckungsrecht	336
4. Die dingliche Haftung des Grundstücks für die Grundschuld	337
4.1 Die Bestandteile des Grundstücks	337

4.2 Die Verfügungsmacht des Eigentümers	337
4.3 Abschreibung, Vereinigung und Zuschreibung	337
5. Die dingliche Haftung der vom Grundstück getrennten Erzeugnisse und anderen Bestandteile für die Grundschuld	338
5.1 Die latente Haftung bis zur Beschlagnahme	338
5.2 Die Enthaftung vor der Beschlagnahme	338
5.3 Die akute Haftung durch Beschlagnahme	339
5.4 Die Enthaftung trotz Beschlagnahme	339
6. Die dingliche Haftung des Grundstückszubehörs für die Grundschuld	339
6.1 Die latente Haftung bis zur Beschlagnahme	339
6.2 Die Enthaftung des Zubehörs vor der Beschlagnahme	341
6.3 Die akute Haftung des Zubehörs durch die Beschlagnahme	342
6.4 Die Enthaftung des Zubehörs trotz Beschlagnahme	342
6.5 Veräußerung, Entfernung und Beschlagnahme des Zubehörs	343
7. Die Haftung der Miet- und Pachtzinsforderungen für die Grundschuld	343
7.1 Die latente Haftung bis zur Beschlagnahme	343
7.2 Die Enthaftung von Rückständen	344
7.3 Die Enthaftung durch Vorausverfügung	344
7.4 Die akute Haftung der Miet- oder Pachtzinsforderung durch die Beschlagnahme	345
8. Die dingliche Haftung der Versicherungsforderung für die Grundschuld	345
8.1 Die Schadensversicherung	345
8.2 Die Haftung bis zur Beschlagnahme	345
8.3 Die Haftung nach der Beschlagnahme	346
8.4 Die Konkurrenz zwischen Grundschuld und Auflassungsvormerkung ..	347
7. Kapitel: Die Bestellung der Grundschuld	347
1. Das gesetzliche System	347
1.1 Eine dingliche Grundstücksbelastung	347
1.2 Fremd- und Eigentümergrundschuld	347
1.3 Nur Verkehrsgrundschuld	348
1.4 Brief- und Buchgrundschuld	348
1.5 Einzel- und Gesamtgrundschuld	348
1.6 Die Umwandlung der Grundschuld	348
1.7 Grundschuld und Forderung	348
2. Der Gegenstand der Belastung mit einer Grundschuld	348
3. Die Bestellung der Briefgrundschuld	349
3.1 Der gesetzliche Normalfall	349
3.2 Erster Akt: Die dingliche Einigung	350
3.3 Zweiter Akt: Die Eintragung im Grundbuch	350
3.4 Dritter Akt: Die Übergabe des Grundschuldbriefs	351
4. Die Bestellung der Buchgrundschuld	352
5. Der Widerspruch zwischen Einigung und Eintragung	352
6. Der Erwerb der Grundschuld vom Nichtberechtigten	353
7. Die Sicherung eines Zwischenkredits durch die Grundschuld	353
8. Kapitel: Die Übertragung der Grundschuld	353
1. Sachenrecht pur mit schuldrechtlichen Schwächen	353

2. Die Abtretung der Briefgrundschuld	354
2.1 Die Abtretung außerhalb des Grundbuchs	354
2.2 Die Form der Abtretung	355
2.3 Die Übergabe des Grundschuldbriefs	356
3. Der Erwerb der Briefgrundschuld vom Nichtberechtigten	356
3.1 Die Grundlage des Rechtsscheins	356
3.2 Der Ausschluss des Erwerbs vom Nichtberechtigten	357
3.3 Der Widerspruch zwischen Grundbuch und Grundschuldbrief	357
4. Die Abtretung der Buchgrundschuld	358
5. Die Abtretung der Grundschuldzinsen	358
5.1 Die Abtretung künftiger Zinsen	358
5.2 Die Abtretung rückständiger Zinsen	358
6. Die Abtretung von Grundschuld und Forderung	359
6.1 Sachenrecht und Schuldrecht	359
6.2 Die einheitliche Abtretung von Grundschuld und Forderung	359
6.3 Die Abtretung der Grundschuld ohne die Forderung	359
6.4 Die Abtretung der Forderung ohne die Grundschuld	359
9. Kapitel: Verpfändung und Pfändung der Grundschuld	360
1. Verpfändung und Sicherungsabtretung der Grundschuld	360
2. Die Pfändung der Grundschuld	361
10. Kapitel: Die Gesamtgrundschuld	362
1. Eine Grundschuld auf mehreren Grundstücken	362
2. Die Rechtsgrundlage der Gesamtgrundschuld	362
3. Die Vor- und Nachteile der Gesamtgrundschuld	362
4. Die Rechtsfolgen der Gesamtgrundschuld	362
5. Die Entstehung der Gesamtgrundschuld	363
5.1 Die rechtsgeschäftliche Bestellung	363
5.2 Die Entstehung durch Gesetz	364
6. Tilgung und Ablösung der Gesamtgrundschuld	364
6.1 Die Tilgung der Darlehensschuld	364
6.2 Die Befriedigung des Gläubigers aus der Gesamtgrundschuld	364
6.3 Die Ablösung der Gesamtgrundschuld	364
7. Der Verzicht des Gläubigers auf die Gesamtgrundschuld	365
8. Die Vereinbarung des Gläubigers mit einem Eigentümer	365
11. Kapitel: Die Eigentümergrundschuld	366
1. Eine ganz besondere Spezies	366
2. Die Rechtsfolgen der Eigentümergrundschuld	367
2.1 Keine Verwertung durch Zwangsvollstreckung des Eigentümers	367
2.2 Die Rangbesetzung	367
3. Die rechtsgeschäftliche Bestellung der Eigentümergrundschuld	368
4. Die Entstehung der Eigentümergrundschuld durch das Gesetz	368
4.1 Entstehungsgründe	368
4.2 Die „Hypothek“ ohne Forderung	369
4.3 Die „Hypothek“ ohne Briefübergabe	370
4.4 Die Ablösung der Grundschuld oder Hypothek	370

4.5 Der Verzicht auf Grundschuld oder Hypothek	370
4.6 Die Vereinigung von Eigentum und Grundpfandrecht in einer Hand	371
5. Die Abtretung der Eigentümergrundschuld	372
5.1 Die Rechtsfolge der Abtretung	372
5.2 Die vom Eigentümer bestellte Eigentümergrundschuld	372
5.3 Die endgültige gesetzliche Eigentümergrundschuld	372
5.4 Die vorläufige gesetzliche Eigentümergrundschuld	372
5.5 Die künftige gesetzliche Eigentümergrundschuld	373
6. Die Pfändung der Eigentümergrundschuld	374
7. Die Eigentümergrundschuld in der Zwangsversteigerung	374
12. Kapitel: Der Löschungsanspruch des nachrangigen Grundpfandrechts- gläubigers	375
1. Das gesetzliche System	375
2. Der Löschungsanspruch als Inhalt des Grundpfandrechts	375
3. Die Rechtsfolge des gesetzlichen Löschungsanspruchs	376
4. Die Voraussetzung des gesetzlichen Löschungsanspruchs	376
5. Gläubiger und Schuldner des gesetzlichen Löschungsanspruchs	377
6. Der Ausschluss des Löschungsanspruchs	378
7. Der Löschungsanspruch in der Zwangsversteigerung	378
8. Der dingliche Löschungsanspruch und der schuldrechtliche Rückgewähr- anspruch	379
9. Die Löschungsvormerkung	380
13. Teil Die Hypothek	
1. Kapitel: Die rechtliche Konstruktion der Hypothek	381
1. Ein beschränktes dingliches Verwertungsrecht an einem Grundstück	381
2. Eine akzessorische dingliche Sicherheit für eine Geldforderung	382
3. Die Verwertung der Hypothek durch Zwangsvollstreckung	382
4. Der Erwerb der Hypothek	382
5. Der Schutz der Hypothek bis zur Pfandreife	382
2. Kapitel: Die Befriedigung des Hypothekengläubigers durch Zwangsvollstreckung	383
1. Keine private Verwertung	383
2. Dingliche und persönliche Haftung	383
2.1 Schuld- und Sachenrecht	383
2.2 Die Darlehensklage	383
2.3 Die Hypothekenklage	383
3. Der dingliche Anspruch des Hypothekars auf Duldung der Zwangsvoll- streckung in das Grundstück	384
3.1 Die Anspruchsgrundlage und ihre Rechtsfolge	384
3.2 Die Anspruchsvoraussetzungen und die Beweislast	384
4. Die richtigen Parteien der Hypothekenklage	385
4.1 Die Anspruchsberechtigung	385
4.2 Die Anspruchsberechtigung kraft Eintrags im Grundbuch	385

4.3	Die Anspruchsberechtigung kraft Briefbesitzes und öffentlich beglaubigter Abtretungserklärungen	385
4.4	Der Erwerb der Hypothek vom Berechtigten und vom Nichtberechtigten	386
4.5	Der richtige Anspruchsgegner	386
5.	Die Fälligkeit der Hypothek	386
6.	Der Umfang der dinglichen Hypothekenhaftung	387
3. Kapitel: Einwendungen und Einreden des Eigentümers gegen die Hypothek		388
1.	Das gesetzliche System	388
1.1	Dingliche und schuldrechtliche Einwendungen und Einreden	388
1.2	Einwendungen gegen den ursprünglichen Gläubiger und gegen dessen Rechtsnachfolger	389
2.	Dingliche Einwendungen des Eigentümers gegen den Erwerb der Hypothek	389
2.1	Die unwirksame Bestellung der Hypothek	389
2.2	Der Verlust der Hypothek	389
2.3	Der Anspruch des Eigentümers auf Löschungsbewilligung	390
3.	Einwendungen des Eigentümers gegen die gesicherte Forderung	390
4.	Einreden des Eigentümers gegen die gesicherte Forderung	391
5.	Einreden des Eigentümers gegen die Hypothek	392
6.	Einwendungen und Einreden des Eigentümers gegen den Zessionar der Hypothek	392
6.1	Dingliche Einwendungen des Eigentümers gegen den Erwerb der Hypothek	392
6.2	Einwendungen des Eigentümers gegen die gesicherte Forderung	393
6.3	Einreden des Eigentümers gegen die gesicherte Forderung	394
6.4	Einreden des Eigentümers gegen die Hypothek	394
4. Kapitel: Die Bestellung der Hypothek		394
1.	Das gesetzliche System	394
1.1	Eine akzessorische dingliche Grundstücksbelastung	394
1.2	Verkehrs- und Sicherungshypothek	395
1.3	Brief- und Buchhypothek	395
1.4	Die Umwandlung der Hypothek	395
1.5	Hypothek und Forderung	395
1.6	Der Gegenstand der Belastung	395
2.	Die Bestellung der Hypothek	396
3.	Die Hypothekenforderung	396
3.1	Gläubiger und Schuldner	396
3.2	Die bestimmte Geldforderung	397
3.3	Die künftige und die bedingte Geldforderung	397
3.4	Für eine Forderung nur eine Hypothek	398
3.5	Keine Hypothek ohne Forderung	398
5. Kapitel: Die Abtretung der Hypothek		399
1.	Das gesetzliche System	399
1.1	Die Hypothek als unselbstständiges Sicherungsrecht	399
1.2	Die Abtretung der gesicherten Forderung nach Sachenrecht	399

1.3 Die Beweislast des Abtretungsempfängers	399
1.4 Der öffentliche Glaube des Grundbuchs	399
2. Die Abtretung der Briefhypothek außerhalb des Grundbuchs	400
3. Die Abtretung der Briefhypothek durch einen Nichtberechtigten	400
3.1 Die Rechtsgrundlagen	400
3.2 Der Erwerb der Briefhypothek nach § 892 I 1	400
3.3 Der Erwerb der Briefhypothek nach § 1155	401
3.4 Der Erwerb der Briefhypothek nach § 1138	401
4. Die Abtretung der Buchhypothek	402
5. Die Abtretung der Hypothekenzinsen	402
5.1 Die Abtretung künftiger Zinsen	402
5.2 Die Abtretung rückständiger Zinsen	403
6. Kapitel: Verpfändung und Pfändung der Hypothek	403
1. Die Verpfändung der Hypothek	403
2. Die Pfändung der Hypothek	403
7. Kapitel: Die Gesamthypothek	404
1. Eine Hypothek auf mehreren Grundstücken	404
2. Die Tilgung der Gesamthypothek und der Regress	404
2.1 Das gesetzliche System	404
2.2 Der Eigentümer aller belasteten Grundstücke ist auch der Schuldner	405
2.3 Die Eigentümer der belasteten Grundstücke sind auch die Schuldner	405
2.4 Die Eigentümer der belasteten Grundstücke sind nicht auch die Schuldner	406
3. Hypothek und Bürgschaft	406
8. Kapitel: Die Sicherungshypothek	407
1. Die totalforderungsabhängige Hypothek	407
2. Die Abweichungen von der Verkehrshypothek	407
2.1 Die totale Abhängigkeit von der Forderung	407
2.2 Die Beweislast	407
2.3 Die Bestellung der Sicherungshypothek	408
2.4 Die Abtretung der Sicherungshypothek	408
2.5 Die fehlende Valutierung der Sicherungshypothek	408
3. Die Bauhandwerkersicherungshypothek	409
4. Die Höchstbetragshypothek	409
5. Die Wertpapierhypothek	409
6. Die Zwangshypothek	410
7. Die Arresthypothek	411
8. Die Sicherungshypothek kraft Gesetzes	411

3. Buch
Das allgemeine Liegenschaftsrecht
und das Grundbuchverfahrensrecht

14. Teil
Rechtsgeschäftliche Rechtsänderungen an Grundstücken

1. Kapitel: Die dingliche Verfügung über Grundstücke und Rechte an Grundstücken	415
1. Die rechtsgeschäftlichen Gestaltungsmöglichkeiten	415
2. Die dingliche Verfügung und das Grundbuch	415
2.1 Die gesetzliche Regel	415
2.2 Dingliche Rechtsänderungen außerhalb des Grundbuchs	416
3. Dingliche Rechtsänderungen in der Gesamthand	416
3.1 Die Gesellschaft	416
3.2 Die Erbengemeinschaft	417
3.3 Die Gütergemeinschaft	417
2. Kapitel: Die rechtsgeschäftliche Begründung und Übertragung eines Grundstücksrechts	417
1. Die Einigung	417
1.1 Ein dinglicher Vertrag	417
1.2 Die Bindung an die Einigung und ihr Widerruf	418
2. Die Eintragung im Grundbuch	418
2.1 Der Mindestinhalt der Eintragung und ihre Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung	418
2.2 Die Auslegung des Grundbuchs	419
3. Der Widerspruch zwischen Einigung und Eintragung	419
3. Kapitel: Die Änderung des Inhalts eines Grundstücksrechts	420
4. Kapitel: Die Aufhebung eines Grundstücksrechts	421
1. Die Aufhebungserklärung und die Löschung im Grundbuch	421
2. Die erforderliche Zustimmung des Eigentümers oder eines Dritten	421
5. Kapitel: Der Verlust der Geschäftsfähigkeit, Rechtszuständigkeit oder Verfügungsmacht zwischen Einigung und Eintragung	422
1. Das Problem des mehraktigen dinglichen Rechtsgeschäfts	422
2. Der Verlust der Geschäftsfähigkeit und der Tod eines Beteiligten	422
3. Der Verlust der Rechtszuständigkeit des Verfügenden	422
4. Die Beschränkung der Verfügungsmacht des Verfügenden	423
6. Kapitel: Der Rang der Grundstücksrechte	424
1. Die Konkurrenz der Grundstücksrechte	424
2. Das gesetzliche System	425
3. Der vereinbarte Rang eines Grundstücksrechts	425
4. Der Rangtausch zwischen Grundstücksrechten	426
4.1 Eine dingliche Verfügung	426
4.2 Die Zustimmung Dritter	426
5. Der Rangvorbehalt	427

6. Der gesetzliche Rang eines Grundstücksrechts	428
6.1 Die Priorität	428
6.2 Die bewegliche Rangordnung	428
6.3 Die Reihenfolge der Eintragungen im Grundbuch	428
7. Kapitel: Die Verjährung dinglicher Ansprüche aus Grundstücksrechten	429
 15. Teil	
Die Vormerkung	
1. Kapitel: Der Versuch einer Definition	430
1. Die rechtliche Konstruktion der Vormerkung	430
2. Das besondere Sicherungsbedürfnis	431
3. Vormerkung und Widerspruch	431
2. Kapitel: Die Rechtsfolgen der Vormerkung	432
1. Eine starke dingliche Sicherung	432
2. Die relative Unwirksamkeit der vormerkungswidrigen Verfügung	433
2.1 Die objektiv relative Unwirksamkeit	433
2.2 Die subjektiv relative Unwirksamkeit	433
2.3 Die vormerkungswidrige Verfügung oder Zwangsvollstreckung	434
3. Die Durchsetzung des vorgemerkten Anspruchs	434
3.1 Zwei Anspruchsgegner des Vormerkungsberechtigten	434
3.2 Der Anspruch des Vormerkungsberechtigten gegen den Vormerkungsschuldner	435
3.3 Der Anspruch des Vormerkungsberechtigten gegen den Zwischenerwerber	435
3.4 Die Erfüllung des vorgemerkten Anspruchs	436
3.5 Beispiele zur Vormerkung	436
4. Die Rangsicherung durch die Vormerkung	438
5. Die Vormerkung in der Zwangsversteigerung	438
6. Die Vormerkung in der Insolvenz des Schuldners	439
7. Der schuldrechtliche Schutz der Vormerkung	439
7.1 Der Anspruch auf Schadensersatz aus unerlaubter Handlung	439
7.2 Die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung	439
3. Kapitel: Die Voraussetzungen der Vormerkung	440
1. Die Beweislast	440
2. Der vorzumerkende Anspruch	441
2.1 Die Vormerkung für einen unbedingten Anspruch	441
2.2 Die Vormerkung für einen bedingten Anspruch	442
2.3 Die Vormerkung für einen künftigen Anspruch	443
2.4 Die rechtliche Abhängigkeit der Vormerkung vom gesicherten Anspruch	443
2.5 Die vertragliche Änderung des vorgemerkten Anspruchs	444
3. Die Bewilligung der Vormerkung	445
3.1 Materielle und formelle Bewilligung	445
3.2 Die Bewilligung der Vormerkung durch den Nichtberechtigten	446
4. Die einstweilige Verfügung auf Eintragung einer Vormerkung	447

5. Die Eintragung der Vormerkung	447
6. Die Verfügungsbeschränkung zwischen Bewilligung und Eintragung	448
4. Kapitel: Einwendungen und Einreden gegen die Vormerkung	449
1. Die Verteidigung des Vormerkungsgegners	449
2. Einwendungen und Einreden gegen den vorgemerkten Anspruch	449
3. Einwendungen gegen die Bewilligung oder die einstweilige Verfügung	450
4. Die Verteidigung des Zwischenerwerbers	451
5. Kapitel: Die Übertragung der Vormerkung	452
1. Der Erwerb vom Berechtigten	452
2. Der Erwerb vom Nichtberechtigten	452
3. Das unrichtige Grundbuch	453
6. Kapitel: Das relative Veräußerungsverbot	453

16. Teil
Gesetzliche Vermutung und öffentlicher Glaube
des Grundbuchs

1. Kapitel: Die gesetzliche Rechtsvermutung des Grundbucheintrags	454
1. Das gesetzliche System	454
2. Die Rechtsfolge der gesetzlichen Vermutung	454
2.1 Die Umkehr der Behauptungs- und Beweislast	454
2.2 Die Vermutung für den Bestand des eingetragenen Rechts	454
2.3 Die Vermutung für das Nichtbestehen des gelöschten Rechts	455
2.4 Die Vermutung für den früheren Bestand des gelöschten Rechts	455
3. Der Vermutungstatbestand	455
4. Die Widerlegung der gesetzlichen Vermutung	455
5. Die gesetzliche Vermutung für eingetragene Gesellschafter	456
2. Kapitel: Der öffentliche Glaube des Grundbuchs	456
1. Die Funktion des Grundbuchs und der Rechtsschein	456
2. Das gesetzliche System	457
3. Kapitel: Der rechtsgeschäftliche Erwerb eines Grundstücksrechts vom eingetragenen Nichtberechtigten	458
1. Die Rechtsfolge	458
1.1 Ein dinglicher Rechtserwerb	458
1.2 Ein Erwerb mit Rechtsgrund	459
2. Die Voraussetzungen des Erwerbs vom Nichtberechtigten	459
2.1 Zwei Voraussetzungen	459
2.2 Das unrichtige Grundbuch	459
2.3 Ein rechtsgeschäftlicher dinglicher Erwerb	460
2.4 Ein Verkehrsgeschäft	461
2.5 Der Erwerb kraft Gesetzes oder durch Zwangsvollstreckung	461
3. Die Zerstörung des öffentlichen Glaubens	462
3.1 Die Beweislast	462
3.2 Der Widerspruch gegen den unrichtigen Grundbucheintrag	462
3.3 Die Kenntnis des Erwerbers	462

4. Kapitel: Der rechtsgeschäftliche Erwerb trotz Verfügungsbeschränkung	464
5. Kapitel: Andere Verfügungen des eingetragenen Nichtberechtigten	464

17. Teil
Das unrichtige Grundbuch und seine Berichtigung

1. Kapitel: Fehlerquellen und Risiken	466
1. Das unrichtige Grundbuch	466
2. Die dinglichen Rechtsänderungen außerhalb des Grundbuchs	466
3. Die Mängel des dinglichen Rechtsgeschäfts	466
4. Der Widerspruch zwischen dinglicher Einigung und Eintragung	467
5. Die Fehler des Grundbuchamts	467
6. Die Risiken des unrichtigen Grundbuchs	467
7. Die Schutzmaßnahmen gegen ein unrichtiges Grundbuch	468
2. Kapitel: Der Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs	468
1. Ein dingliches Sicherungsmittel	468
2. Die Rechtsfolge des Widerspruchs	468
3. Die Voraussetzungen des Widerspruchs	469
4. Der Widerspruch gegen eine Vormerkung	469
3. Kapitel: Der Anspruch auf Grundbuchberichtigung	470
1. Die Anspruchsgrundlagen	470
1.1 Der dingliche Anspruch auf Grundbuchberichtigung	470
1.2 Der schuldrechtliche Anspruch auf Grundbuchberichtigung	470
2. Die Rechtsfolge des dinglichen Anspruchs auf Grundbuchberichtigung	470
2.1 Die Bewilligung der Grundbuchberichtigung	470
2.2 Klage auf und Verurteilung zur Berichtigungsbewilligung	471
2.3 Die eintragbare Grundbuchberichtigung	471
2.4 Weder Abtretung noch Pfändung des Grundbuchberichtigungs- anspruchs	472
2.5 Folgeansprüche aus der Unrichtigkeit des Grundbuchs	472
2.6 Der Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs	472
3. Die Voraussetzungen des Anspruchs auf Grundbuchberichtigung	473
3.1 Die Beweislast	473
3.2 Das unrichtige Grundbuch	473
3.3 Anspruchsteller und Anspruchsgegner des Grundbuchberichtigungs- anspruchs	475
4. Einwendungen und Einreden gegen den Anspruch auf Grundbuch- berichtigung	475
4.1 Die Verteidigung des Anspruchsgegners	475
4.2 Der Anspruch des Anspruchsgegners auf das eingetragene Recht	476
4.3 Das Zurückbehaltungsrecht des Anspruchsgegners wegen eines fälligen Gegenanspruchs	476
4.4 Das Zurückbehaltungsrecht des Anspruchsgegners wegen seiner Verwendungen	477

18. Teil

Grundbuch und Grundbuchverfahren

1. Kapitel: Das Grundbuch	478
1. Ein öffentliches Register	478
2. Die Rechtsgrundlagen des Grundbuchs	478
3. Die Publizität des Grundbuchs	478
4. Das Grundbuchamt	479
5. Das Grundstück	479
5.1 Eine rechtliche Größe	479
5.2 Zusammenschreiben, Vereinigen und Zuschreiben von Grundstücken ..	480
5.3 Erbbaurecht und Erbbaugrundbuch	480
5.4 Wohnungseigentum und Wohnungsgrundbuch	481
5.5 Buchungsfreie Grundstücke	481
6. Die eintragbaren Rechte	481
6.1 Was muss und was kann eingetragen werden?	481
6.2 Der öffentliche Glaube als Maßstab	482
6.3 Die inhaltlich unzulässige Eintragung	482
7. Das Grundbuchblatt	482
7.1 Sein Inhalt	482
7.2 Der Eigentümer des Grundstücks	483
7.3 Real- und Personalfolium	483
7.4 Das maschinell geführte (elektronische) Grundbuch	483
7.5 Die Bestandteile des Grundbuchblatts	484
8. Das Recht auf Einsicht in das Grundbuch	484
2. Kapitel: Das Eintragungsverfahren vor dem Grundbuchamt	485
1. Die Voraussetzungen der Eintragung	485
2. Sachenrecht und Grundbuchverfahrensrecht	485
3. Das materielle Liegenschaftsrecht	486
4. Das formelle Liegenschaftsrecht	486
5. Das Beispiel einer Briefgrundschuld	486
3. Kapitel: Der Eintragungsantrag	487
1. Eine Verfahrenshandlung	487
2. Das Antragsrecht	488
3. Die Wirkung des Eintragungsantrags	488
4. Das amtliche Ersuchen um Eintragung	489
5. Die Eintragung von Amts wegen	489
4. Kapitel: Die Eintragungsbewilligung	490
1. Eine Verfahrenshandlung	490
2. Die Bewilligung des Betroffenen	491
3. Die Eintragungsbewilligung und die dingliche Willenserklärung	492
4. Die Eintragungsbewilligung als Bestandteil des Grundbucheintrags	492
5. Der Nachweis der Auflösung	493
6. Der Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs	493

5. Kapitel: Die Voreintragung des Betroffenen	493
1. Die gesetzliche Regel	493
2. Die gesetzlichen Ausnahmen	494
6. Kapitel: Die Formstrenge des Grundbuchverfahrensrechts	494
7. Kapitel: Was prüft das Grundbuchamt?	495
8. Kapitel: Die Entscheidung des Grundbuchamts	496
1. Die Eintragung im Grundbuch	496
2. Der Amtswiderspruch	496
3. Die Amtslösung	497
4. Die Ablehnung des Eintragungsantrags	497
5. Die Zwischenverfügung	497
6. Das Rechtsmittel gegen die Entscheidung des Grundbuchamts	498
6.1 Die Beschwerde gegen die Eintragung	498
6.2 Die Beschwerde gegen die Ablehnung der Eintragung	499

4. Buch
Das Mobiliarsachenrecht

19. Teil
Das Eigentum an beweglichen Sachen

1. Kapitel: Inhalt und Schranken, Erwerbsarten und besondere Erscheinungsformen	503
1. Der Inhalt des Eigentums	503
2. Die Schranken des Eigentums	503
3. Die Erwerbsarten	503
4. Das Eigentum an beweglichen Sachen als Sicherheit	504
2. Kapitel: Das System des rechtsgeschäftlichen Eigentumserwerbs an beweglichen Sachen	504
1. Die Übereignung als abstrakte dingliche Verfügung	504
2. Der Doppeltatbestand der Übereignung	504
3. Die Übereignung als Rechtsgeschäft	505
4. Die Rolle des Besitzes bei der Übereignung	505
4.1 Vier Varianten der Übergabe und des Übergabeersatzes	505
4.2 Der gemeinsame Nenner	506
4.3 Der Erwerb des Eigentums kraft Gesetzes und durch Hoheitsakt	507

20. Teil
Der rechtsgeschäftliche Erwerb des Eigentums an beweglichen Sachen vom Berechtigten

1. Kapitel: Die Übereignung durch Einigung und Übergabe	508
1. Der gesetzliche Normalfall und die Beweislast	508
2. Die dingliche Einigung	508
2.1 Ein dinglicher Vertrag	508
2.2 Ein formfreier Vertrag	508

2.3 Die zu übereignende bewegliche Sache	509
2.4 Vertragsbindung und Widerruf	509
3. Die Übergabe	510
4. Die Übergabe mittels Besitzdieners oder Besitzmittlers	511
5. Die Übergabe durch oder an einen Dritten auf Geheiß des Veräußerers oder des Erwerbers	512
6. Die Übereignung mittels eines Traditionspapiers	513
7. Die Übereignung eines nicht eingetragenen Seeschiffs	514
2. Kapitel: Die Übereignung kurzer Hand	514
3. Kapitel: Die Übereignung durch Einigung und Vereinbarung eines Besitzmittlungsverhältnisses	515
1. Das Besitzmittlungsverhältnis als Übergabeersatz	515
2. Das rechtsgeschäftliche Besitzmittlungsverhältnis	515
3. Ein Doppelatbestand	516
4. Das gesetzliche Besitzmittlungsverhältnis	516
4. Kapitel: Die Übereignung durch Einigung und Abtretung des Herausgabeanspruchs	517
1. Zwei Fallgruppen	517
2. Der Veräußerer als mittelbarer Besitzer	517
3. Der besitzlose Veräußerer	518

21. Teil **Der rechtsgeschäftliche Erwerb des Eigentums** **an beweglichen Sachen vom Nichtberechtigten**

1. Kapitel: Das gesetzliche System und die Beweislast	519
1. Besitz und Eigentum	519
2. Die Beweislast für und gegen einen Eigentumserwerb vom Nichtberechtigten	519
2. Kapitel: Die Rechtsfolgen des Erwerbs vom Nichtberechtigten	520
1. Der Eigentumserwerb	520
2. Der rechtmäßige Eigentumserwerb	521
3. Der Eigentumserwerb mit Rechtsgrund	521
4. Die Haftung des Veräußerers und des Erwerbers	521
3. Kapitel: Die Voraussetzungen des Erwerbs vom Nichtberechtigten	521
1. Die Übereignung durch Einigung und Übergabe	521
2. Die Übereignung kurzer Hand	522
3. Die Übereignung durch Einigung und Vereinbarung eines Besitzmittlungsverhältnisses	523
4. Die Übereignung durch Einigung und Abtretung des Herausgabeanspruchs	524
4. Kapitel: Einwendungen gegen den Erwerb des Eigentums an beweglichen Sachen vom Nichtberechtigten	525
1. Die Einwendung des bösen Glaubens	525
1.1 Ein Ausnahmetatbestand	525
1.2 Der für den bösen Glauben maßgebliche Zeitpunkt	525

1.3 Kenntnis und grobfahrlässige Unkenntnis des Erwerbers	525
2. Die Einwendung des Abhandenkommens der beweglichen Sache	527
2.1 Ein Ausnahmetatbestand	527
2.2 Das Abhandenkommen der beweglichen Sache	528
2.3 Der rechtserhaltende Gegeneinwand	528
5. Kapitel: Der lastenfreie Erwerb des Eigentums an einer beweglichen Sache	529
1. Die Rechtsfolge	529
2. Die Voraussetzung des lastenfreien Erwerbs	529
3. Die Einwendungen gegen einen lastenfreien Erwerb	530
6. Kapitel: Der Erwerb des Eigentums vom Nichtverfügungsberechtigten	530
1. Nach dem BGB	530
2. Nach dem HGB	530

22. Teil

Die gesetzlichen Eigentumsvermutungen kraft Besitzes

1. Kapitel: Die Eigentumsvermutung als besondere Beweislastregel	532
1. Die allgemeine Beweislastregel für subjektive Rechte	532
2. Die Umkehr der Beweislast durch die gesetzliche Vermutung	532
3. Die Widerlegung der gesetzlichen Vermutung	533
2. Kapitel: Das gesetzliche System der Eigentumsvermutungen kraft Besitzes	533
1. Drei gesetzliche Eigentumsvermutungen	533
2. Besitz und Eigentum im System des BGB	534
2.1 Der unmittelbare Eigenbesitz als Normalfall	534
2.2 Der vermutete Eigentumserwerb durch Erwerb des unmittelbaren Besitzes	535
3. Der rechtliche Zusammenhang der drei Eigentumsvermutungen	535
4. Die Reichweite der Eigentumsvermutungen	536
3. Kapitel: Die Eigentumsvermutung für den unmittelbaren Besitzer	536
1. Die Rechtsfolge der Eigentumsvermutung	536
1.1 Der Eigentumserwerb durch Besitzererb ...	536
1.2 Die Vermutung für Eigenbesitzererb ...	537
1.3 Die Vermutung für unbedingten Eigentumserwerb	537
1.4 Die Vermutung für Erwerb von Miteigentum	537
1.5 Keine Vermutung für gegenwärtiges Eigentum	538
2. Der Tatbestand der Eigentumsvermutung	538
3. Die Widerlegung der Eigentumsvermutung	539
4. Der Einwand des Abhandenkommens	539
5. Der Einwand des Eigentumsverlusts	540
4. Kapitel: Die Eigentumsvermutung für den früheren unmittelbaren Besitzer	540
5. Kapitel: Die Eigentumsvermutung für den mittelbaren Besitzer	541

6. Kapitel: Die praktische Handhabung des § 1006	541
1. Geliehen oder geschenkt? (nach BGH WM 70, 1272)	541
2. Die Lieferung unter Eigentumsvorbehalt oder unbedingt? (nach BGH NJW 75, 1269)	542
3. Der Streit über die Verfügungsmacht des Veräußerers (nach BGH NJW 61, 779)	542
4. Der Eigentumserwerb vor dem Besitzererwerb (nach BGH NJW 84, 1456) ..	543
5. Der Veräußerungserlös für angeblich gestohlene Ware (nach BGH NJW 95, 1293)	544
6. Keine Vermutung für den Fremdbesitzer (nach BGH WM 68, 406)	544
7. Die Auflösung eines fremden Wertpapierdepots (nach BGH WM 74, 591) ..	544
8. Eigentumsvorbehalt oder Sicherungseigentum? (nach BGH MDR 69, 750)	545
9. Wertpapierdepot als Oderkonto: Übereignung oder nur Verfügungsermächtigung? (nach BGH NJW 97, 1434)	545
10. Die Veräußerung eines Kraftfahrzeugs ohne Brief (nach BGH NJW 2006, 3488)	546

23. Teil **Der Eigentumsvorbehalt**

1. Kapitel: Die rechtliche Konstruktion des Eigentumsvorbehalts	547
1. Die wirtschaftliche Seite des Eigentumsvorbehalts	547
2. Die schuldrechtliche Seite des Eigentumsvorbehalts	547
3. Die dingliche Seite des Eigentumsvorbehalts	547
3.1 Die aufschiebend bedingte Übereignung	547
3.2 Das Anwartschaftsrecht des Käufers	548
3.3 Der verlängerte Eigentumsvorbehalt	548
2. Kapitel: Die schuldrechtliche Vereinbarung des Eigentumsvorbehalts	549
1. Ein Bestandteil des Kaufvertrags	549
2. Der vorformulierte Eigentumsvorbehalt	549
3. Die Abwehrklausel des Käufers	550
4. Die Spielarten des Eigentumsvorbehalts	550
5. Der unwirksame Eigentumsvorbehalt	550
5.1 Der Konzernvorbehalt	550
5.2 Die Übersicherung	551
6. Die Erfüllung des Vorbehaltstauschs	551
7. Der Herausgabeanspruch des Vorbehaltstauschverkäufers	552
8. Der Verbraucherschutz	552
3. Kapitel: Die sachenrechtliche Konstruktion des Eigentumsvorbehalts	552
1. Die aufschiebend bedingte Übereignung	552
1.1 Der vereinbarte Eigentumsvorbehalt	552
1.2 Der einseitige Eigentumsvorbehalt	553
1.3 Der Erwerb unter Eigentumsvorbehalt vom Nichtberechtigten	554
1.4 Der nachträgliche Eigentumsvorbehalt	554
2. Die Rechte des Vorbehaltstauschverkäufers	554
2.1 Der mittelbare Eigenbesitz des Vorbehaltstauschverkäufers	554

2.2	Das auflösend bedingte Eigentum des Vorbehaltswerkäufers	555
2.3	Die Zwangsvollstreckung gegen den Vorbehaltskäufer in die Vorbehaltsware	556
2.4	Die Insolvenz des Vorbehaltskäufers	557
3.	Die Rechte des Vorbehaltskäufers	557
3.1	Das Recht des Vorbehaltskäufers zum Besitz	557
3.2	Das aufschiebend bedingte Eigentum des Vorbehaltskäufers	558
3.3	Die Zwangsvollstreckung gegen den Vorbehaltswerkäufer in die Vorbehaltsware	558
3.4	Die Insolvenz des Vorbehaltswerkäufers	558
4. Kapitel: Das Anwartschaftsrecht des Vorbehaltskäufers	559	
1.	Die rechtliche Konstruktion	559
2.	Die Entstehung des Anwartschaftsrechts	559
2.1	Die aufschiebend bedingte Übereignung	559
2.2	Die Kaufpreiszahlung als Bedingung	560
3.	Die Übertragung des Anwartschaftsrechts	560
3.1	Nach den Regeln der Übereignung	560
3.2	Das Anwartschaftsrecht als Sicherheit	560
3.3	Die Verfügung des Anwartschaftsberechtigten über sein eigenes Recht	561
3.4	Der Erwerb des Eigentums unmittelbar vom Verkäufer	561
3.5	Die spätere Änderung des Eigentumsvorbehalts oder des Kaufvertrags	561
3.6	Der Erwerb des Anwartschaftsrechts vom Nichtberechtigten	562
4.	Die Verpfändung des Anwartschaftsrechts	562
5.	Die Pfändung des Anwartschaftsrechts	562
6.	Das Besitzrecht des Erwerbers eines Anwartschaftsrechts	563
7.	Das Anwartschaftsrecht als „sonstiges“ Recht	563
8.	Das Ende des Anwartschaftsrechts	564
8.1	Ohne Kaufvertrag kein Anwartschaftsrecht	564
8.2	Das Ende des Anwartschaftsrechts auch in der Hand des Rechtsnachfolgers	564
8.3	Die Aufhebung des hypothekarisch belasteten Anwartschaftsrechts	564
5. Kapitel: Der verlängerte Eigentumsvorbehalt	565	
1.	Die rechtliche Konstruktion	565
2.	Der Eigentumsvorbehalt	566
3.	Die Verfügungsermächtigung als Bestandteil des verlängerten Eigentumsvorbehalts	566
3.1	Die Beschränkung auf normale Veräußerungen	566
3.2	Der Widerruf der Verfügungsermächtigung	567
4.	Die Vorausabtretung der Kaufpreis- oder Werklohnforderung des Vorbehaltskäufers als Bestandteil des verlängerten Eigentumsvorbehalts	568
4.1	Die Vorausabtretung	568
4.2	Die ausreichende Bestimmung der künftigen Forderung	568

4.3 Die Sicherungsabtretung	568
4.4 Die Einziehungsermächtigung	568
5. Die Verarbeitungsabrede als Bestandteil des verlängerten Eigentumsvorbehalts	569
6. Die Konkurrenz des verlängerten Eigentumsvorbehalts mit der Sicherungsglobalzession	570
6. Kapitel: Der erweiterte Eigentumsvorbehalt	570

24. Teil

Das Sicherungseigentum

1. Kapitel: Die rechtliche Konstruktion	572
1. Eine selbstständige dingliche Sicherheit	572
2. Eine verborgene dingliche Sicherheit	572
3. Ein schuldrechtlich beschränktes Eigentum	572
4. Das Problem des Sicherungseigentums	573
2. Kapitel: Der Sicherungsvertrag	574
1. Ein schuldrechtlicher Verpflichtungsvertrag	574
2. Der Rechtsgrund der Sicherungsübereignung	574
3. Der Sicherungsvertrag als Treuhandvertrag	575
3.1 Mehr rechtliches Können als rechtliches Dürfen	575
3.2 Die Rückgabe des Sicherungsguts nach Zweckerfüllung oder Zweckverfehlung	575
4. Der vertragliche Freigabeanspruch wegen Übersicherung	576
4.1 Die Anspruchsgrundlage	576
4.2 Die Anspruchsvoraussetzung: Eine dauerhafte Übersicherung	576
4.3 Die Deckungsgrenze	577
5. Der unwirksame Sicherungsvertrag	577
5.1 Die Rechtsfolge	577
5.2 Die Beweislast	578
5.3 Der maßgebliche Zeitpunkt	578
5.4 Der Nichtigkeitsgrund	578
3. Kapitel: Die Sicherungsübereignung	579
1. Die Rechtsfolgen	579
1.1 Der Eigentumserwerb	579
1.2 Der Erwerb mittelbaren Besitzes	579
1.3 Der Vollstreckungszugriff auf das Sicherungseigentum	579
1.4 Die Insolvenz des Sicherungsgebers	580
2. Die Voraussetzungen der Sicherungsübereignung	580
2.1 Dingliche Einigung und Vereinbarung eines Besitzmittlungsverhältnisses	580
2.2 Der Gegenstand der Sicherungsübereignung	581
3. Die unwirksame Sicherungsübereignung	581

25. Teil
Der Eigentumserwerb kraft Gesetzes

1. Kapitel: Verbindung, Vermischung und Verarbeitung	583
1. Das gesetzliche System	583
2. Die Verbindung mehrerer Sachen	583
2.1 Der Verlust der Sonderrechtsfähigkeit	583
2.2 Die Verbindung einer beweglichen Sache mit einem Grundstück	583
2.3 Die Verbindung beweglicher Sachen	584
3. Die Vermischung beweglicher Sachen	585
4. Die Herstellung einer neuen beweglichen Sache durch Verarbeitung	585
4.1 Der Interessenkonflikt zwischen Lieferant und Verarbeiter	585
4.2 Die Rechtsfolgen der Verarbeitung	586
4.3 Die Verarbeitung eines Stoffes	586
4.4 Der Hersteller der neuen Sache	586
4.5 Der geringere Wert der Verarbeitung	587
5. Der Bereicherungsausgleich in Geld	587
5.1 Die Anspruchsgrundlage	587
5.2 Die Rechtsfolge des Bereicherungsausgleichs	588
5.3 Die Anspruchsvoraussetzungen	588
5.4 Die Einwendungen gegen den Bereicherungsanspruch	589
5.5 Das Wegnahmerecht	590
2. Kapitel: Das Eigentum an Schuldurkunden, Rektapapieren und Kraftfahrzeugbriefen	591
3. Kapitel: Der Erwerb des Eigentums an Erzeugnissen und sonstigen Bestandteilen einer Sache	592
1. Das gesetzliche System	592
1.1 Vom Grundtatbestand zu den Sondertatbeständen	592
1.2 Die Beweislast	592
1.3 Die Trennung der Erzeugnisse und sonstigen Bestandteile	593
1.4 Der Rechtsgrund des Eigentumserwerbs	593
2. Der Eigentumserwerb des Sacheigentümers	593
3. Der Eigentumserwerb des dinglich Nutzungsberechtigten	594
4. Der Eigentumserwerb des Eigen- oder Nutzungsbesitzers	594
4.1 Die Erwerbsvoraussetzungen	594
4.2 Die Einwendung des bösen Glaubens	594
5. Der Eigentumserwerb des schuldrechtlich Nutzungsberechtigten	595
5.1 Die Erwerbsvoraussetzungen	595
5.2 Die Gestattung der Aneignung	595
6. Der Eigentumserwerb vom Nichtberechtigten	596
4. Kapitel: Die Aneignung herrenloser beweglicher Sachen	596
5. Kapitel: Der Fund	597
1. Das gesetzliche System	597
2. Der Erwerb des Eigentums an gefundenen Sachen	597
3. Das gesetzliche Schuldverhältnis des Fundes	598

4. Der Fund in einer Behörde oder einem Verkehrsunternehmen	599
5. Der Schatzfund	599
6. Kapitel: Die Ersitzung	599

26. Teil
Die beschränkten dinglichen Rechte
an beweglichen Sachen

1. Kapitel: Das gesetzliche System	601
2. Kapitel: Der Nießbrauch an beweglichen Sachen	601
3. Kapitel: Das Pfandrecht an beweglichen Sachen	602
1. Die Pfandrechtsarten	602
2. Die Akzessorietät des Pfandrechts	602
3. Die Spezialität des Pfandrechts	602
4. Die Publizität des Pfandrechts	603
5. Die Erscheinungsformen des Vertragspfandrechts	603
4. Kapitel: Das Vertragspfandrecht und seine Rechtsfolgen	604
1. Ein dingliches Verwertungsrecht	604
2. Eine akzessorische dingliche Sicherheit	604
2.1 Ohne Forderung kein Pfandrecht	604
2.2 Das Ablösungsrecht	604
2.3 Das Vorzugs- und Absonderungsrecht	604
3. Der Rang des Pfandrechts	605
4. Die Konkurrenz des Pfandrechts mit der Bürgschaft	605
5. Der absolute Rechtsschutz des Pfandrechts	605
6. Das gesetzliche Schuldverhältnis zwischen Verpfänder und Gläubiger	606
7. Der Sicherungsvertrag als Rechtsgrund	606
5. Kapitel: Die Bestellung des Vertragspfandrechts	606
1. Der Gegenstand des Vertragspfandrechts	606
2. Die Sicherung einer Forderung	607
3. Der Erwerb des Pfandrechts vom Berechtigten	608
3.1 Ein Doppeltatbestand	608
3.2 Die Einigung	608
3.3 Die Übergabe und deren Ersatz	608
3.4 Die Verschaffung eines rechtlich gebundenen Mitbesitzes	608
4. Der Erwerb des Pfandrechts vom Nichtberechtigten	609
5. Pfandrechtsähnliche Sicherheiten	610
6. Kapitel: Die Übertragung des Vertragspfandrechts	610
7. Kapitel: Das Erlöschen des Vertragspfandrechts	611
1. Das Erlöschen der gesicherten Forderung	611
2. Die Rückgabe des Pfandes	611
3. Die Aufhebung des Pfandrechts	611
4. Die Konfusion und Konsolidation	611
8. Kapitel: Die Verwertung des Vertragspfandes	612

1. Das gesetzliche System	612
2. Der Pfandverkauf durch öffentliche Versteigerung	612
2.1 Die Rechtsgrundlage	612
2.2 Der Kaufvertrag über die versteigerte Pfandsache	612
2.3 Die Übereignung der versteigerten Pfandsache	613
2.4 Die Tilgung der gesicherten Forderung	614
2.5 Der Versteigerungserlös als Surrogat der Pfandsache	614
2.6 Der rechtmäßige Pfandverkauf	614
3. Andere Verwertung des Vertragspfandes	615
3.1 Die Zwangsvollstreckung in die Pfandsache	615
3.2 Die vereinbarte Verwertung der Pfandsache	615
3.3 Die Verwertung nach Billigkeit und gerichtlicher Anordnung	616
9. Kapitel: Das gesetzliche Pfandrecht an beweglichen Sachen	616
1. Die Entstehung des gesetzlichen Pfandrechts	616
2. Der Erwerb vom Nichtberechtigten	616
3. Das gesetzliche Pfandrecht nach seiner Entstehung	617
10. Kapitel: Das Pfändungspfandrecht an beweglichen Sachen	618
1. Die Entstehung des Pfändungspfandrechts	618
2. Das Verwertungsrecht des Pfändungsgläubigers	618
3. Die Verwertung der gepfändeten beweglichen Sache	618

27. Teil
Rechte an Rechten

1. Kapitel: Das Spaltprodukt eines Rechts	620
1. Das gesetzliche System	620
2. Die rechtliche Qualität des beschränkten Rechts an einem Recht	620
3. Die belastbaren Rechte	620
2. Kapitel: Der Nießbrauch an einem Recht	621
1. Der Nießbrauch an einzelnen Rechten und am Vermögen	621
2. Die Rechtsfolgen des Nießbrauchs an einem Recht	621
2.1 Das Nutzungsrecht	621
2.2 Das Forderungseinziehungsrecht des Nießbrauchers	622
2.3 Das Besitz- und Einziehungsrecht des Nießbrauchers an einem Wertpapier	622
3. Die Bestellung des Nießbrauchs an einem Recht	622
3. Kapitel: Das Pfandrecht an einem Recht	623
1. Das gesetzliche System und die praktische Bedeutung	623
2. Eine akzessorische Sicherheit	623
3. Das Vertragspfandrecht an Forderungen und Grundpfandrechten	624
3.1 Bis zur Pfandreife	624
3.2 Nach der Pfandreife	624
3.3 Die Bestellung des Pfandrechts	625
4. Das Vertragspfandrecht an Wertpapieren	625
5. Das Vertragspfandrecht an anderen Rechten	625

6. Das Pfändungspfandrecht an einem Recht	626
6.1 Das gesetzliche System	626
6.2 Die Pfändung einer Geldforderung oder Hypothek	627
6.3 Das Pfändungspfandrecht an einer Geldforderung	627
6.4 Die Überweisung der gepfändeten Geldforderung	627
6.5 Unpfändbare Geldforderungen	628
6.6 Die Pfändung eines Herausgabeanspruchs	628
6.7 Die Pfändung anderer Rechte	629

5. Buch
Der „Allgemeine Teil“ des Sachenrechts

28. Teil
Die Sachen

1. Kapitel: Sachen und andere Gegenstände	633
1. Das gesetzliche System	633
2. Die Sachen als körperliche Gegenstände	633
3. Andere Gegenstände	634
4. Der Mensch	634
5. Das Tier	634
2. Kapitel: Die rechtliche Einteilung der Sachen	635
1. Eine bunte Vielfalt	635
2. Bewegliche und unbewegliche Sachen	635
3. Vertretbare und unvertretbare Sachen	635
4. Verbrauchbare und unverbrauchbare Sachen	636
5. Einzelsachen und Sachinbegriff	636
6. Öffentliche Sachen	637
3. Kapitel: Die Bestandteile einer Sache	638
1. Das gesetzliche System	638
2. Unwesentliche Bestandteile einer Sache	638
3. Wesentliche Bestandteile einer Sache: die gesetzliche Grundregel	638
3.1 Die Rechtsfolge	638
3.2 Die gesetzliche Definition	639
4. Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks	640
5. Wesentliche Bestandteile eines Gebäudes	641
6. Die Scheinbestandteile eines Grundstücks oder Gebäudes	642
6.1 Die Rechtsfolge	642
6.2 Die Beweislast	642
6.3 Die Verbindung zu einem vorübergehenden Zweck	643
6.4 Die Verbindung in Ausübung eines Grundstücksrechts	643
7. Rechte als Bestandteile eines Grundstücks	644
4. Kapitel: Das Zubehör	644
1. Das gesetzliche System	644
2. Die Beweislast	645

3. Die gesetzliche Definition des Zubehörs	645
4. Die Ausnahmen von der gesetzlichen Regel	645
5. Kapitel: Früchte und Nutzungen	646
1. Das gesetzliche System	646
2. Die gesetzlichen Definitionen	646
3. Die Verteilung der Früchte	647
4. Die Gewinnungskosten	647
5. Die Lasten einer Sache oder eines Rechts	648

29. Teil
Die Grundsätze des Sachenrechts

1. Kapitel: Was das Sachenrecht vom Schuldrecht unterscheidet	649
2. Kapitel: Der sachenrechtliche Grundsatz der Spezialität	649
1. Die dingliche Verfügung	649
2. Die schuldrechtliche Verfügung	650
3. Der Verpflichtungsvertrag	650
3. Kapitel: Der numerus clausus und der Typenzwang im Sachenrecht	651
4. Kapitel: Die Publizität des dinglichen Rechts	651
1. Die Funktion von Besitz und Grundbuch	651
2. Die Übertragung des dinglichen Rechts	652
3. Der Erwerb des dinglichen Rechts vom Nichtberechtigten	652
4. Die gesetzliche Vermutung für das dingliche Recht	652
5. Kapitel: Der absolute Rechtsschutz für das dingliche Recht	653
1. Das Eigentum	653
2. Das beschränkte dingliche Recht	653
3. Das Forderungsrecht	653
6. Kapitel: Die Übertragbarkeit des dinglichen Rechts	654

30. Teil
Die dingliche Verfügung

1. Kapitel: Die dingliche Verfügung im System der Rechtsgeschäfte	655
1. Die Erscheinungsformen des Rechtsgeschäfts	655
2. Dingliche und andere Verfügungen	655
3. Die Bestandteile der dinglichen Verfügung	656
2. Kapitel: Der schuldrechtliche Verpflichtungsvertrag und die dingliche Verfügung	656
3. Kapitel: Die abstrakte dingliche Verfügung und ihr Rechtsgrund	657
1. Die rechtsgeschäftliche Zuwendung und ihr Rechtsgrund	657
2. Kausale und abstrakte Rechtsgeschäfte	658
3. Die rechtsgrundlose Verfügung und andere Mängel	659
3.1 Die Trennung zwischen kausalem Verpflichtungsgeschäft und abstrakter dinglicher Verfügung	659

3.2 Die Rechtsfolgen der Trennung	659
3.3 Die Durchbrechung der Trennung	660
4. Kapitel: Die dingliche Verfügung und der Allgemeine Teil des BGB	660
1. Die dingliche Verfügung als Rechtsgeschäft	660
2. Die rechtliche Bindung an die dingliche Einigung und ihr Widerruf	662
3. Die Stellvertretung bei der dinglichen Verfügung	662
4. Die Zurechnung fremden Verhaltens oder Wissens im Sachenrecht	663
5. Kapitel: Die dingliche Verfügung und das Schuldrecht	663

Anhang
Muster zum Liegenschaftsrecht

1. Amtliches Muster eines Grundbuchblatts: . nach § 22 der Grundbuchverfügung mit Anmerkungen	667
2. Amtliches Muster eines Hypothekenbriefs nach § 52 der Grundbuchverfügung	680
3. Amtliches Muster eines Teihypothekenbriefsnach § 52 der Grundbuchverfügung	681
Sachregister	683