

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	XIX
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur .....	XXV

## § 1. Grundbegriffe und Prinzipien

I. Gegenstand des Sachenrechts .....	1
1. Begriff des Sachenrechts .....	1
2. Arten dinglicher Rechte .....	5
3. Begriff der Sache .....	5
II. Rechtsquellen des Sachenrechts .....	10
1. BGB und Sondergesetze .....	10
2. Aufbau des Dritten Buches .....	10
III. Sachenrechtliche Prinzipien .....	11
1. Numerus clausus der Sachenrechte .....	11
2. Grundsatz der Spezialität oder Bestimmtheit .....	12
3. Publizitätsprinzip oder Traditionsprinzip .....	13
4. Absolute Wirkung dinglicher Rechte .....	13
5. Formbedürfnis .....	14
6. Auslegung .....	15
7. Abstraktions- und Trennungsprinzip .....	15
IV. Kontrollfragen .....	17

## § 2. Der Besitz

I. Inhalt und Funktion des Besitzes .....	18
1. Besitz als tatsächliche Sachbeziehung .....	18
2. Inhaber des Besitzes .....	18
3. Funktionen des Besitzes .....	19
II. Arten des Besitzes .....	20
1. Unmittelbarer und mittelbarer Besitz .....	20
2. Besitz mehrerer: Mit-, Teil- und Nebenbesitz .....	24
3. Besitzdiener .....	26
4. Besitz ohne Sachherrschaft .....	27
5. Eigen- und Fremdbesitz .....	27

III. Erwerb und Verlust des Besitzes . . . . .	28
1. Erwerb des unmittelbaren Besitzes . . . . .	28
2. Erwerb des mittelbaren Besitzes . . . . .	30
3. Verlust des Besitzes . . . . .	31
IV. Besitzschutz . . . . .	33
1. Systematik des Besitzschutzes . . . . .	33
2. Unmittelbarer Besitzschutz . . . . .	34
3. Possessorischer Besitzschutz . . . . .	35
4. Petitorischer Besitzschutz . . . . .	39
5. Deliktischer Besitzschutz . . . . .	39
6. Bereicherungsrechtlicher Besitzschutz . . . . .	41
7. Mittelbarer Besitzschutz . . . . .	41
8. Besitzschutzzansprüche in der Falllösung . . . . .	41
V. Kontrollfragen . . . . .	43

### § 3. Das Eigentum

I. Begriff, Bedeutung und verfassungsrechtlicher Schutz . . . . .	44
1. Begriff des Eigentums . . . . .	44
2. Bedeutung des Eigentums . . . . .	44
II. Gegenstand des Eigentums, Befugnisse des Eigentümers . . . . .	45
1. Bezugsobjekt des Eigentums . . . . .	45
2. Umfassende Eigentümerbefugnisse und Schranken . . . . .	46
III. Schranken des Eigentums . . . . .	46
1. Privatrechtliche Schranken . . . . .	46
2. Schranken aufgrund rechtsgeschäftlicher Verfügung („Rechtsabspaltung“) . . . . .	48
3. Verfassungsrechtliche Schranken des Eigentums . . . . .	48
IV. Besondere Formen des Eigentums . . . . .	50
1. Berechtigung mehrerer Personen . . . . .	50
2. Wohnungseigentum . . . . .	52
3. Treuhandeigentum . . . . .	53
4. Erbaurecht . . . . .	54
5. Bergwerkseigentum . . . . .	55
6. Schiffseigentum . . . . .	55
V. Kontrollfragen . . . . .	56

**§ 4. Rechtsgeschäftlicher Eigentumserwerb beweglicher Sachen vom Berechtigten**

I. Einleitung .....	57
1. Trennungs- und Abstraktionsprinzip .....	57
2. Traditionsprinzip .....	58
3. Ausnahmen vom Trennungs- und Abstraktionsgrundsatz .....	59
4. Berechtigung des Veräußerers .....	60
II. Eigentumserwerb nach § 929 S. 1 .....	61
1. Einigung .....	61
2. Übergabe .....	63
III. Übergabe nach § 929 S. 2 .....	66
IV. Übergabe nach § 930 .....	67
1. Allgemeines .....	67
2. Vereinbarung eines Besitzkonstituts .....	67
3. Sicherungübereignung .....	71
4. Antizipiertes Besitzkonstitut .....	71
V. Übereignung durch Abtretung des Herausgabeanspruchs §§ 929 S. 1, 931 .....	72
VI. Kontrollfragen .....	74

**§ 5. Rechtsgeschäftlicher Eigentumserwerb beweglicher Sachen vom Nichtberechtigten**

I. Einleitung .....	75
1. Grundgedanke des gutgläubigen Erwerbs .....	75
2. Aufbau des Gesetzes .....	75
II. Gutgläubigkeit des Erwerbs als Grundvoraussetzung .....	76
1. Gegenstand des guten Glaubens .....	76
2. Voraussetzungen der Gutgläubigkeit .....	77
3. Zeitpunkt der Gutgläubigkeit .....	79
4. Weitere gemeinsame Voraussetzungen der Gutglaubens- vorschrift .....	80
5. Zu den weiteren Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs in Abhängigkeit vom Übereignungstatbestand .....	81
6. Rechtsfolgen .....	89
III. Abhandenkommen des Gegenstands .....	92
IV. Gutgläubiger lastenfreier Erwerb .....	93
V. Kontrollfragen .....	94

## **§ 6. Gesetzlicher Eigentumserwerb**

I. Allgemeines . . . . .	95
II. Verbindung, Vermischung, Vermengung, Verarbeitung (§§ 946 ff.) . . . . .	95
1. Regelungszweck . . . . .	95
2. Verbindung . . . . .	96
3. Vermischung und Vermengung (§ 948) . . . . .	97
4. Verarbeitung (§ 950) . . . . .	98
5. Ausgleich bei Rechtsverlust infolge gesetzlichen Eigentums- erwerbs . . . . .	101
III. Eigentumserwerb durch Ersitzung (§§ 937 bis 945) . . . . .	103
1. Zu den Voraussetzungen . . . . .	103
2. Rechtsfolgen der Ersitzung . . . . .	103
3. Gesetzliche Ersitzung als rechtsgrundloser Eigentumserwerb . . . . .	104
4. Analoge Anwendung auf unbestellt zugesandte Sachen . . . . .	105
IV. Eigentumserwerb bei Fund . . . . .	105
V. Eigentumserwerb kraft Aneignung . . . . .	107
VI. Weitere gesetzliche Eigentumserwerbstatbestände . . . . .	107
VII. Erwerb von Erzeugnissen und Bestandteilen einer Sache (§§ 953 bis 957) . . . . .	107
VIII. Kontrollfragen . . . . .	108

## **§ 7. Der Herausgabeanspruch des Eigentümers nach § 985**

I. Ansprüche bei bestehender Vindikationslage . . . . .	110
II. Anspruch aus § 985 . . . . .	111
1. Eigentümer als Anspruchsinhaber . . . . .	111
2. Anspruchsgegner: Besitzer . . . . .	112
3. Besonderheiten des Anspruchs nach § 985 . . . . .	112
4. Inhalt des Anspruchs . . . . .	114
5. Besitzrecht als Ausschlussgrund für die Vindikation . . . . .	115
6. Abgeleitetes Besitzrecht . . . . .	116
III. Kontrollfragen . . . . .	118

## **§ 8. Die weiteren Ansprüche des Eigentümer- Besitzer-Verhältnisses**

I. Einleitung . . . . .	119
1. „Nicht-so-berechtiger“ Besitzer . . . . .	119
2. Zeitpunkt des EBV . . . . .	120

3. Kein EBV bei angemäßtem Eigenbesitzwillen . . . . .	121
4. Keine Ansprüche aus EBV nach Beendigung der Zwangsvollstreckung . . . . .	121
<b>II. Schadensersatzansprüche des Eigentümers gegen den unrechtmäßigen Besitzer . . . . .</b>	<b>121</b>
1. Haftung des unredlichen Besitzers . . . . .	122
2. Haftung des Prozessbesitzers . . . . .	122
3. Rechtsfolgen . . . . .	123
4. Haftung des deliktischen Besitzers . . . . .	124
5. Haftung des redlichen Besitzers . . . . .	124
<b>III. Anspruch auf Nutzungsersatz . . . . .</b>	<b>125</b>
1. Überblick . . . . .	125
2. Haftung des verklagten und bösgläubigen Besitzers (§§ 990, 987) . . . . .	126
3. Haftung des deliktischen Besitzers (§§ 992, 823 ff.) . . . . .	126
4. Haftung des redlichen, unverklagten Besitzers (§ 993 Abs. 1 Halbs. 2) . . . . .	127
5. Der unentgeltlich erwerbende Besitzer (§ 988) . . . . .	127
6. Haftung des Besitzers bei rechtsgrundlosem Erwerb . . . . .	127
<b>IV. Ansprüche des Besitzers gegen den Eigentümer wegen vorgenommener Verwendungen . . . . .</b>	<b>130</b>
1. Übersicht . . . . .	130
2. Begriff der Verwendung . . . . .	132
3. Ersatz von Verwendungen des redlichen und unverklagten Besitzers . . . . .	133
4. Unredlicher und verklagter sowie deliktischer Besitzer . . . . .	134
5. Besonderheiten bei der Rechtsdurchsetzung . . . . .	135
<b>V. Kontrollfragen . . . . .</b>	<b>137</b>

## § 9. Das Grundbuch

<b>I. Funktionen und Wirkung des Grundbuchs . . . . .</b>	<b>140</b>
1. Funktion des Grundbuchs . . . . .	140
2. Vermutungswirkung . . . . .	141
3. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs . . . . .	142
<b>II. Äußere Form des Grundbuchs . . . . .</b>	<b>144</b>
1. Gliederung des Grundbuchs . . . . .	144
2. Einsichtsrecht . . . . .	145
3. Das Grundbuchamt – Zuständigkeiten . . . . .	145

III. Grundsätze des Eintragungsverfahrens . . . . .	146
1. Antragsprinzip . . . . .	146
2. Bewilligungsgrundsatz . . . . .	146
3. Voreintragung des Betroffenen . . . . .	147
IV. Verfahren und Eintragung . . . . .	147
V. Rang der Grundstücksrechte . . . . .	149
1. Bedeutung und Wirkung des Rangs . . . . .	149
2. Bestimmung des Rangs . . . . .	150
3. Rangvereinbarungen . . . . .	150
4. Flexibler Rang . . . . .	151
5. Irrtümliche Rangeintragung . . . . .	151
VI. Kontrollfragen . . . . .	152

### **§ 10. Übertragung von Eigentum an unbeweglichen Sachen**

I. Formen der Übertragung . . . . .	153
1. Übertragung des Eigentums an einem Grundstück kraft Gesetzes	153
2. Übertragung kraft Hoheitsakts . . . . .	153
II. Schuldrechtliches Kausalgeschäft und dingliches Erfüllungsgeschäft	154
III. Voraussetzungen des rechtsgeschäftlichen Erwerbs . . . . .	154
1. Überblick . . . . .	154
2. Die dingliche Einigung (Auflassung) . . . . .	155
3. Verfügungsberechtigung . . . . .	158
4. Eintragung im Grundbuch . . . . .	159
5. Folgen der Eigentumsübertragung . . . . .	159
IV. Verfügung eines Nichtberechtigten . . . . .	160
1. Wirkung des (fehlenden) Grundbucheintrags . . . . .	160
2. Rechtsgeschäftlicher Erwerb vom Nichtberechtigten oder Nichtbefugten . . . . .	160
3. Die Wirkung des gutgläubigen Erwerbs . . . . .	166
V. Kontrollfragen . . . . .	167

### **§ 11. Vormerkung und dingliches Vorkaufsrecht**

I. Zweck und Bedeutung der Vormerkung . . . . .	169
II. Wirkung der Vormerkung . . . . .	169
1. Sicherungswirkung . . . . .	170
2. Vollwirkung . . . . .	171
3. Rangwirkung . . . . .	172

III. Systematische Einordnung der Vormerkung .....	172
IV. Vormerkungserwerb .....	173
1. Sicherungsgegenstand .....	173
2. Bewilligung oder einstweilige Verfügung .....	174
3. Eintragung im Grundbuch .....	175
4. Gutgläubiger Erwerb durch Bewilligung des Nichtberechtigten .....	177
V. Folgeerwerb der Vormerkung .....	177
1. Erwerb der Vormerkung vom Berechtigten .....	177
2. Erwerb der Vormerkung vom Nichtberechtigten .....	178
VI. Das dingliche Vorkaufsrecht .....	179
1. Bedeutung und Zweck .....	179
2. Bestellung und Inhalt .....	181
3. Ausübung und Wirkung .....	181
VII. Kontrollfragen .....	183

### **§ 12. Schutz vor fehlerhaften Grundbucheintragungen**

I. Problem .....	185
II. Berichtigung gem. § 22 GBO .....	185
III. Grundbuchberichtigungsanspruch .....	186
1. Voraussetzungen des Anspruchs .....	186
2. Unrichtigkeit des Grundbuchs .....	188
3. Inhalt und Durchsetzung des Anspruchs .....	189
IV. Weitere Ansprüche auf Berichtigung des Grundbuchs .....	189
V. Der Widerspruch .....	189
1. Zweck des Widerspruchs .....	189
2. Entstehung .....	190
3. Wirkung des Widerspruchs .....	190
4. Erlöschen und Löschung im Grundbuch .....	191
VI. Amtswiderspruch .....	191
VII. Kontrollfragen .....	192

### **§ 13. Schutz des Eigentums vor Störungen**

I. Nachbarschutz .....	193
1. Allgemeines .....	193
2. Geschützter Personenkreis .....	194

3. Das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis . . . . .	194
4. Das zivilrechtliche Immissionsrecht . . . . .	195
5. Überbau . . . . .	200
6. Vertiefung . . . . .	202
7. Notweg . . . . .	202
<b>II. Anspruch auf Störungsbeseitigung und Unterlassung . . . . .</b>	<b>203</b>
1. Systematik und Ziel der Abwehransprüche . . . . .	203
2. Voraussetzungen des Anspruchs nach § 1004 . . . . .	205
3. Störer . . . . .	206
4. Rechtsfolgen . . . . .	207
<b>III. Fall zur schriftlichen Bearbeitung . . . . .</b>	<b>209</b>
<b>IV. Kontrollfragen . . . . .</b>	<b>211</b>

### **§ 14. Der einfache Eigentumsvorbehalt**

<b>I. Grundlagen . . . . .</b>	<b>213</b>
1. Funktionen des Eigentumsvorbehalts – Sicherungsbedürfnis des Verkäufers . . . . .	213
2. Rechtsgeschäftliche Vorgänge bei Übereignung unter Eigentumsvorbehalt . . . . .	214
3. Vergleichbare Sicherung beim Erwerb von Immobilien . . . . .	215
4. Arten des Eigentumsvorbehalts . . . . .	216
<b>II. Vereinbarung des Eigentumsvorbehalts . . . . .</b>	<b>217</b>
1. Schuldrechtliche Vereinbarung und deren Erfüllung . . . . .	217
2. Form der Vereinbarung des Eigentumsvorbehalts . . . . .	217
<b>III. Besonderheiten des schuldrechtlichen Vertrags . . . . .</b>	<b>220</b>
1. Vereinbarung des Eigentumsvorbehalts im Rahmen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen . . . . .	220
2. Rücktrittsrecht – Herausgabeverlangen des Verkäufers . . . . .	221
<b>IV. Anwartschaft des Käufers . . . . .</b>	<b>221</b>
1. Inhalt und Wirkungen der Anwartschaft . . . . .	222
2. Anwartschaft als Gegenstand von Verfügungen und Zugriffsobjekt in der Zwangsvollstreckung . . . . .	224
<b>V. Eigentumsvorbehalt in der Einzelzwangsvollstreckung und in der Insolvenz . . . . .</b>	<b>227</b>
1. Vollstreckung in den Gegenstand durch Gläubiger des Veräußerers . . . . .	227
2. Vollstreckung in den Gegenstand durch Gläubiger des Erwerbers . . . . .	227

3. Insolvenz des Vorbehaltswerkäufers .....	228
4. Insolvenz des Käufers .....	228
VI. Kontrollfragen .....	229

### **§ 15. Die besonderen Formen des Eigentumsvorbehalts**

I. Verlängerter Eigentumsvorbehalt .....	230
1. Wirtschaftliche Ausgangssituation und kautelarjuristische Lösung .....	230
2. Ermächtigung zur Weiterveräußerung .....	232
3. Vorausabtretungsklausel .....	233
4. Kollision von Globalzession und Vorausabtretung .....	236
5. Verlängerter Eigentumsvorbehalt und Factoring .....	237
6. Besondere Probleme im Zusammenhang mit der Weiterverarbeitung .....	238
II. Erweiterter Eigentumsvorbehalt .....	245
1. Kontokorrentvorbehalt .....	246
2. Konzernvorbehalt .....	246
III. Kontrollfragen .....	247

### **§ 16. Sicherungseigentum**

I. Interessenlage und rechtliche Lösung .....	249
1. Interessenlage .....	249
2. Kautelarjuristische Lösung .....	250
II. Sicherungsvertrag .....	252
1. Funktion des Sicherungsvertrags .....	252
2. Pflichten des Sicherungsgebers .....	252
3. Pflichten des Sicherungsnehmers .....	253
III. Sicherungsübereignung .....	253
1. Dingliches Rechtsgeschäft .....	253
2. Rechtsposition des Sicherungsgebers .....	255
3. Rechtsposition des Sicherungsnehmers .....	256
IV. Problem der Übersicherung .....	256
V. Die Verwertung des Sicherungsguts .....	256
VI. Sicherungsübereignung in Einzelzwangs- und Gesamtvollstreckung .....	257
1. Vollstreckungszugriff durch Gläubiger des Sicherungsgebers .....	257
2. Vollstreckungszugriff durch Gläubiger des Sicherungsnehmers .....	257

3. Insolvenz des Sicherungsgebers .....	258
4. Insolvenz des Sicherungsnehmers .....	258
VII. Kontrollfragen .....	258

### **§ 17. Pfandrecht**

I. Arten der Pfandrechte, Unterscheidung nach Entstehungsform .....	260
II. Wesentliche Charakteristika .....	261
1. Akzessorietät des Pfandrechts .....	261
2. Besitzpfandrecht an beweglichen Sachen .....	262
III. Pfandrecht an beweglichen Sachen .....	263
1. Begründung eines Pfandrechts .....	263
2. Übertragung .....	265
3. Schutz des Pfandrechts .....	266
4. Verwertung .....	266
IV. Pfandrecht an Rechten .....	267
1. Bestellung des Pfandrechts .....	268
2. Verwertung .....	268
V. Kontrollfragen .....	269

### **§ 18. Hypothek**

I. Arten der Grundpfandrechte .....	270
II. Arten der Hypothek .....	270
III. Die Begründung einer Hypothek .....	272
1. Allgemeines .....	272
2. Einzelheiten zur Bestellung .....	272
3. Eintragung .....	273
4. Brief- und Buchhypothek .....	273
5. Bestehen der Forderung .....	276
IV. Gutgläubiger Erwerb im Rahmen der Hypothekenbestellung .....	278
V. Übertragung der Hypothek .....	278
1. Folgeerwerb einer Hypothek vom Berechtigten .....	278
2. Folgeerwerb einer Hypothek vom Nichtberechtigten .....	280
VI. Einwendungen und Einreden .....	285
1. Allgemeines .....	285
2. Einreden und Einwendungen des Schuldners .....	285

3. Einreden und Einwendungen des Sicherungsgebers . . . . .	286
4. Einreden und Einwendungen bei Gläubigerwechsel . . . . .	286
<b>VII. Erlöschen der Hypothek – Freiwillige Leistung, Vollstreckung . . . . .</b>	<b>288</b>
1. Zahlung durch den Schuldner und Eigentümer . . . . .	288
2. Zahlung durch den Eigentümer . . . . .	288
3. Erfüllung der persönlichen Forderung durch den Schuldner . . . . .	290
4. Zahlung durch Dritte . . . . .	290
5. Zur Vollstreckung des Anspruchs gem. § 1147 . . . . .	290
<b>VIII. Gesetzliche Löschungsvormerkung . . . . .</b>	<b>291</b>
<b>IX. Haftungsgegenstand . . . . .</b>	<b>291</b>
1. Umfang der Haftung . . . . .	291
2. Enthaftung . . . . .	294
<b>X. Fall zur schriftlichen Bearbeitung . . . . .</b>	<b>297</b>
<b>XI. Kontrollfragen . . . . .</b>	<b>300</b>

## § 19. Die Grundschuld

<b>I. Allgemeines . . . . .</b>	<b>303</b>
1. Zweck der Grundschuld und Unterschied zur Hypothek . . . . .	303
2. Sicherungsgrundschuld – Sicherungsabrede . . . . .	304
<b>II. Bestellung der Grundschuld . . . . .</b>	<b>309</b>
1. Bestellung der Grundschuld vom Berechtigten . . . . .	309
2. Bestellung der Grundschuld durch den nichtberechtigten Eigentümer . . . . .	311
<b>III. Übertragung einer Sicherungsgrundschuld . . . . .</b>	<b>312</b>
1. Erwerb der Sicherungsgrundschuld vom Berechtigten . . . . .	312
2. Gutgläubiger Folgeerwerb der Grundschuld . . . . .	313
<b>IV. Einreden und Einwendungen . . . . .</b>	<b>313</b>
1. Einwendungen und Einreden ohne Weiterübertragung von Forderung und Grundschuld . . . . .	314
2. Einwendungen und Einreden nach Übertragung . . . . .	315
<b>V. Folgen bei Tilgung . . . . .</b>	<b>318</b>
1. Leistung durch Schuldner . . . . .	318
2. Leistung durch den Eigentümer . . . . .	319
3. Zahlung durch Dritte . . . . .	320
<b>VI. Gesetzliche Löschungsvormerkung . . . . .</b>	<b>321</b>
<b>VII. Kontrollfragen . . . . .</b>	<b>324</b>

**§ 20. Nutzungsrechte**

I. Arten der Nutzungsrechte – Abgrenzung zur Baulast . . . . .	326
II. Dienstbarkeiten . . . . .	327
1. Arten der Dienstbarkeiten . . . . .	327
2. Verhältnis schuldrechtliches Geschäft – dingliches Recht . . . . .	328
3. Inhalt der Dienstbarkeit . . . . .	329
4. Bestellung und Erlöschen der Dienstbarkeit . . . . .	330
5. Schutz der Dienstbarkeit . . . . .	331
III. Nießbrauch . . . . .	331
1. Arten und Charakteristika des Nießbrauchs . . . . .	331
2. Nutzungsrecht des Nießbrauchers . . . . .	332
3. Schutz des Nießbrauchs – Verhältnis zwischen Eigentümer und Nießbraucher . . . . .	332
IV. Erbbaurecht . . . . .	333
V. Kontrollfragen . . . . .	334
Antworten zu den Kontrollfragen . . . . .	335
Antworten zu den klassischen Entscheidungen . . . . .	373
Sachverzeichnis . . . . .	378