

Inhaltsübersicht

	Seite
<i>Vorwort</i>	V
<i>Vorwort zur 1. Auflage</i>	VII
<i>Inhaltsverzeichnis</i>	XI
<i>Verzeichnis der Abbildungen</i>	LIII
<i>Abkürzungsverzeichnis</i>	LV
 Einleitung: Das Sachenrecht im System des Zivilrechts	 1
 1. Buch: Besitz und Eigentum	 13
1. Teil: Der Besitz	15
2. Teil: Das Eigentum – Inhalt und Grenzen	53
3. Teil: Der Herausgabeanspruch des Eigentümers	66
4. Teil: Das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis	79
5. Teil: Die Abwehransprüche des Eigentümers	103
 2. Buch: Das Grundeigentum und die beschränkten dinglichen Rechte an Grundstücken	 131
6. Teil: Das Grundeigentum	133
7. Teil: Das Wohnungseigentum	176
8. Teil: Das Erbbaurecht	246
9. Teil: Die Dienstbarkeiten	258
10. Teil: Das dingliche Vorkaufsrecht und die Reallast	277
11. Teil: Die Grundpfandrechte: eine bunte und abwechslungsreiche Spezies	285
12. Teil: Die Grundschuld	299
13. Teil: Die Hypothek	387
 3. Buch: Das allgemeine Liegenschaftsrecht und das Grundbuchverfahrensrecht	 419
14. Teil: Rechtsgeschäftliche Rechtsänderungen an Grundstücken	421
15. Teil: Die Vormerkung	437
16. Teil: Vermutungswirkung und öffentlicher Glaube des Grundbuchs	461
17. Teil: Das unrichtige Grundbuch und seine Berichtigung	473
18. Teil: Grundbuch und Grundbuchverfahren	485
 4. Buch: Das Mobiliarsachenrecht	 507
19. Teil: Das Eigentum an beweglichen Sachen	509
20. Teil: Der rechtsgeschäftliche Erwerb des Eigentums an beweglichen Sachen vom Berechtigten	514
21. Teil: Der rechtsgeschäftliche Erwerb des Eigentums an beweglichen Sachen vom Nichtberechtigten	525
	IX

22. Teil: Die gesetzlichen Eigentumsvermutungen für den Besitzer einer beweglichen Sache	538
23. Teil: Der Eigentumsvorbehalt	553
24. Teil: Das Sicherungseigentum	577
25. Teil: Der Eigentumserwerb kraft Gesetzes	587
26. Teil: Die beschränkten dinglichen Rechte an beweglichen Sachen	604
27. Teil: Rechte an Rechten	623
 5. Buch: Der „Allgemeine Teil“ des Sachenrechts	 633
28. Teil: Die Sachen	635
29. Teil: Die Grundsätze des Sachenrechts	651
30. Teil: Die dingliche Verfügung	657
 <i>Sachregister</i>	 667

Inhaltsverzeichnis

	Seite
<i>Vorwort</i>	V
<i>Vorwort zur 1. Auflage</i>	VII
<i>Inhaltsübersicht</i>	IX
<i>Verzeichnis der Abbildungen</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 Die 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

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 gesetzliche Definition	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 Besitzerwerb statt einer Übergabe	23
3.5 Besitzübertragung und Besitzerwerb 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 Besitzerwerb durch Besitzdiener	27
5.4 Der Besitzverlust durch Besitzdiener	29
6. Der ererbte unmittelbare Besitz	29
4. Kapitel: Der Schutz des unmittelbaren Besitzes	29
1. Das gesetzliche System	29
1.1 Der dingliche Besitzschutz vor verbotener Eigenmacht	29
1.2 Besitzschutz und Eigentumsschutz	30
1.3 Der schuldrechtliche Besitzschutz	30
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	32

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	35
4.1 Die Anspruchsgrundlage	35
4.2 Die Rechtsfolge	35
4.3 Die Anspruchsvoraussetzungen	36
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	37
6. Einwendungen des Störers gegen die Besitzschutzansprüche	38
6.1 Überblick und Beweislast	38
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	40
1. Das gesetzliche System	40
1.1 Der Besitz ohne tatsächliche Sachherrschaft	40
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	41
2.3 Kein Besitzschutz gegen den unmittelbaren Besitzer	42
2.4 Weitere Rechtsfolgen	42
3. Entstehung und Untergang des 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	45
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	51

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	62
5. Volleigentum und Anwartschaftsrecht	63
5.1 Dicht vor dem Ziel	63
5.2 Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers	64
5.3 Das Anwartschaftsrecht des Vorbehaltskäufers	64
5.4 Der gemeinsame Nenner	64
6. Das Treuhandeigentum	64

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 Anspruchstellers	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 Verwendungsersatz	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 Eingriffskondiktion	83
4.5 Der Fremdbesitzerexzess	84
3. Kapitel: Der Anspruch des Eigentümers auf Herausgabe der 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	89
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. Die Verletzung der Herausgabepflicht	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	112
3.4 Wer ist Störer?	112
3.5 Der Handlungsstörer	113
3.6 Der Zustandsstörer	114
3.7 Störende Naturgewalten	117
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	121
6.1 Die Güterabwägung	121
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 Gemeingebrauch und Sondernutzungsrecht	124
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 Beseitigungspflicht	125
9.2 Die Unmöglichkeit der Beseitigung	125
9.3 Die Mitverursachung der Störung durch den gestörten Eigentümer	126
9.4 Verjährung und Verwirkung des Beseitigungsanspruchs	126

3. Kapitel: Der Unterlassungsanspruch des Eigentümers	127
1. Die Anspruchsgrundlage	127
2. Die Rechtsfolge	127
3. Die Voraussetzungen des Unterlassungsanspruchs	128
3.1 Die Beweislast	128
3.2 Die Wiederholungsgefahr	129
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 fiktive Abgabe der Auflassungserklärung	134
3.5 Die bedingungsfeindliche Auflassung	135
3.6 Die Vorlage des Verpflichtungsvertrags	135
3.7 Allgemeine Regeln für die Auflassung	136
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	137
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 und gegen 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	142
6. Die Kettenauflassung	142
4. Kapitel: Die Buchersitzung und der Verzicht auf das Grundeigentum ...	143
1. Die Buchersitzung	143
2. Der Verzicht auf das Grundeigentum	143
5. Kapitel: Das Nachbarrecht	144
1. Die gesetzliche Beschränkung des Grundeigentums	144
2. Die Immissionen vom Nachbargrundstück	145
2.1 Das gesetzliche System und die Beweislast	145
2.2 Die unwesentliche Störung des Grundeigentums	145
2.3 Die wesentliche Störung des Grundeigentums	145
2.4 Die Immissionen	146
3. Gefährliche Anlagen	147
4. Der drohende Gebäudeeinsturz	147
5. Die Grundstücksvertiefung	148
5.1 Das gesetzliche System und die Beweislast	148
5.2 Die Vertiefung des Grundstücks	148
5.3 Der Verlust der erforderlichen Stütze	149
5.4 Die genügende andere Befestigung	149
6. Der Grenzüberbau	149
6.1 Das gesetzliche System und die Beweislast	149
6.2 Der rechtmäßige Grenzüberbau	150
6.3 Der rechtswidrige und der zu duldende Grenzüberbau	151
6.4 Die Duldungspflicht des Nachbarn	151
6.5 Der rechtzeitige Widerspruch des Nachbarn	153
6.6 Überbaurente und Grundabnahme	153
6.7 Der Ersatz des durch den Überbau verursachten Schadens	154
6.8 Das Eigentum am Grenzüberbau	154
6.9 Die entsprechende Anwendung der Überbauregeln	155
7. Der Notweg	156
7.1 Das gesetzliche System und die Beweislast	156
7.2 Die Duldungspflicht der Nachbarn	157
7.3 Die Voraussetzungen der Duldungspflicht des Nachbarn	157
7.4 Die Ausnahmen von der Duldungspflicht des Nachbarn	158
7.5 Die Notwegrente	159
8. Der Grenzstreit	160
8.1 Worüber Nachbarn streiten	160
8.2 Die fehlende Grenzabmarkung	160
8.3 Die Grenzverwirrung	160
8.4 Gemeinsame Grenzanlagen	161
9. Das Landesnachbarrecht	162
6. Kapitel: Entschädigung statt Abwehr im Nachbarrecht	162
1. Das gesetzliche System	162

1.1	Der Vorrang der Störungsabwehr	162
1.2	Die Opfergrenze	162
1.3	Die zivilrechtliche Entschädigung	163
1.4	Die Enteignungsentschädigung	163
1.5	Entschädigung und Schadensersatz	163
1.6	Anspruchsteller und Anspruchsgegner	164
2.	Die Rechtsfolge: eine angemessene Entschädigung in Geld	164
2.1	Der Ausgleich für einen Substanzverlust des Eigentums	164
2.2	Der erforderliche Schallschutz	165
2.3	Der Nutzungsverlust	165
2.4	Die Grenze der Entschädigung	166
3.	Der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch nach § 906 II 2	166
4.	Der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch analog § 906 II 2	167
5.	Der öffentlichrechtliche Ausgleichsanspruch	169
5.1	Die Enteignung	169
5.2	Enteignender und enteignungsgleicher Eingriff	170
5.3	Der Rechtsgedanke der Aufopferung	170
5.4	Das Sonderopfer durch einen unmittelbaren hoheitlichen Eingriff	171
5.5	Beispiele für enteignende und/oder enteignungsgleiche Eingriffe	172
5.6	Beispiele gegen eine Entschädigung	174
6.	Einwendungen und Einreden gegen den Ausgleichsanspruch	175
6.1	Die Mitverursachung	175
6.2	Der Vorteilsausgleich	175
6.3	Verjährung und Ausschlussfrist	175

7. Teil

Das Wohnungseigentum

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

2.2	Die Reform des WEG	182
2.3	Sachenrecht und Vertragsfreiheit	183
3.	Die rechtsgeschäftliche Grundordnung des Wohnungseigentums	183
4.	Die Vereinbarung der Wohnungseigentümer	184
4.1	Vereinbarung oder Mehrheitsbeschluss?	184
4.2	Der gesetzliche Gegenstand der Vereinbarung	184
4.3	Die Wirkung der Vereinbarung	185
4.4	Änderung und Aufhebung der Vereinbarung	185
4.5	Wann ist eine Vereinbarung erforderlich?	185
4.6	Die Zustimmung Dritter zur Vereinbarung	187
5.	Der Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer	187
3. Kapitel:	Die Rechtsfolgen des Wohnungseigentums	187
1.	Das gesetzliche System	187
2.	Die Eigentumsrechte des Wohnungseigentümers	188
2.1	Dingliche Ansprüche aus dem Eigentum	188
2.2	Der Anspruch auf Schadensersatz wegen Verletzung des Wohnungseigentums	189
3.	Die Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers	190
4.	Das Wohngeld	191
4.1	Die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums	191
4.2	Eine Angelegenheit der Gemeinschaft	192
4.3	Die Fälligkeit des Wohngeldes	193
4.4	Einwendungen des Wohnungseigentümers gegen die Wohngeldschuld	194
4.5	Die Wohngeldschuld nach einem Eigentumswechsel	194
4.6	Die Kosten des Sondereigentums	195
5.	Das vertragliche oder gesetzliche Schuldverhältnis der Wohnungseigentümer	195
6.	Die Haftung des Wohnungseigentümers	196
6.1	Die Innenhaftung des Wohnungseigentümers	196
6.2	Die Außenhaftung des Wohnungseigentümers	196
4. Kapitel:	Anfang und Ende des Wohnungseigentums	198
1.	Die Entstehung des Wohnungseigentums	198
1.1	Zwei Möglichkeiten	198
1.2	Die Teilungserklärung des Alleineigentümers	198
1.3	Die Teilungsvereinbarung der Miteigentümer	198
1.4	Das Wohnungsgrundbuch	199
1.5	Die abgeschlossene Wohnung	200
1.6	Der Rechtsgrund des Wohnungseigentums	200
2.	„Konstruktionsfehler“ bei der Begründung des Wohnungseigentums	200
2.1	Die gesetzliche Grenze der vertraglichen Gestaltungsfreiheit	200
2.2	Der Widerspruch zwischen Teilungserklärung und Aufteilungsplan	201
2.3	Der Widerspruch zwischen Aufteilungsplan und Bauausführung	201
2.4	Die Korrektur des Konstruktionsfehlers	202
3.	Die Änderung des Wohnungseigentums	202
3.1	Die rechtsgeschäftliche Inhaltsänderung	202
3.2	Die Aufteilung des Wohnungseigentums	202

4. Die Übertragung des Wohnungseigentums	203
4.1 Die freie Übertragbarkeit	203
4.2 Die rechtsgeschäftliche Verfügungsbeschränkung	203
4.3 Die Rechtsfolgen der Übereignung	204
5. Die Belastung des Wohnungseigentums	204
6. Die Aufhebung des Wohnungseigentums	204
7. Die Entziehung des Wohnungseigentums	205
8. Das Wohnungserbbaurecht	205
9. Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht	206
9.1 Beschränkte dingliche Nutzungsrechte	206
9.2 Veräußerung und Vererbung	206
9.3 Der Heimfallanspruch	206
9.4 Die Konkurrenz	207
5. Kapitel: Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	207
1. Die rechtliche Organisation der Wohnungseigentümer	207
2. Der Januskopf der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	207
3. Die Bruchteilsgemeinschaft der Wohnungseigentümer	208
4. Die rechtsfähige Verwaltungsgemeinschaft der Wohnungseigentümer	209
4.1 Die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft	209
4.2 Beginn und Ende der Rechtsfähigkeit	209
4.3 Die werdende Verwaltungsgemeinschaft der Wohnungseigentümer	210
4.4 Das Verwaltungsvermögen der rechtsfähigen Gemeinschaft	210
5. Das Recht der Gemeinschaft, Rechte der Wohnungseigentümer auszuüben	212
6. Die Versammlung der Wohnungseigentümer	214
6.1 Die Selbstverwaltung der Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss	214
6.2 Die Einberufung der Versammlung	214
6.3 Die Abstimmung und Beschlussfassung der Wohnungseigentümer	215
6.4 Das Stimmrecht des Wohnungseigentümers	216
6.5 Die Stimmenmehrheit	216
6.6 Das Versammlungsprotokoll	216
6.7 Der Beschluss ohne Versammlung	216
6.8 Der Zweitbeschluss	217
6.9 Die Beschlussammlung	217
7. Der Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer	217
7.1 Ein Rechtsgeschäft	217
7.2 Die Selbstverwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums durch die Wohnungseigentümer	217
7.3 Die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer	219
7.4 Zwei Schwerpunkte des Mehrheitsbeschlusses	220
7.5 Die Wirkung des Mehrheitsbeschlusses	222
8. Der fehlerhafte Beschluss der Wohnungseigentümer	223
8.1 Die gesetzliche Regel und ihre Ausnahme	223
8.2 Der „Nicht-Beschluss“	223
8.3 Der nichtige Beschluss	224
8.4 Der anfechtbare Beschluss	226

6. Kapitel: Der Verwalter der Wohnungseigentümer	226
1. Die Bestellung des Verwalters	226
2. Der Verwaltervertrag	227
2.1 Die Bestellung des Verwalters und der Verwaltervertrag	227
2.2 Der Vertragsschluss und die Vertragspartner	227
2.3 Die Haftung des Verwalters	228
3. Die Rechte und Pflichten des Verwalters	229
3.1 Gesetz und Vertrag	229
3.2 Der Verwalter als gesetzlicher Vertreter	229
3.3 Der Verwalter als Kassenwart	230
3.4 Die Klagebefugnis des Verwalters	230
4. Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung	231
5. Die Abberufung des Verwalters	232
5.1 Die Abberufung durch Mehrheitsbeschluss	232
5.2 Die Abberufung durch das Gericht	232
5.3 Die Rechtsfolge der Abberufung des Verwalters	233
6. Die Kündigung des Verwaltervertrags	233
7. Die Entlastung des Verwalters	233
7. Kapitel: Das gerichtliche Verfahren für Wohnungseigentumsstreitigkeiten	234
1. Die Reform 2007: Zivilprozess statt freiwilliger Gerichtsbarkeit	234
2. Die Wohnungseigentumsstreitigkeiten	234
3. Die Zuständigkeit für Wohnungseigentumsstreitigkeiten	236
4. Die Verfahrensbeteiligten	236
4.1 Die Parteien der Wohnungseigentumsstreitigkeiten	236
4.2 Die Beiladung	237
5. Von der Klage bis zum Urteil	238
5.1 Die Klage in einer Wohnungseigentumsstreitigkeit	238
5.2 Ein Normalprozess mit Abweichungen	238
5.3 Das Urteil in einer Wohnungseigentumsstreitigkeit	239
5.4 Das Rechtsmittel in Wohnungseigentumsstreitigkeiten	239
5.5 Die Vollstreckung einer Wohngeldforderung	240
6. Der einstweilige Rechtsschutz für Wohnungseigentumsstreitigkeiten	240
7. Die Beschlussanfechtung	240
7.1 Eine Wohnungseigentumsstreitigkeit	240
7.2 Der Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer	241
7.3 Der anfechtbare Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer	241
7.4 Die Anfechtungsklage	241
7.5 Die Parteien der Beschlussanfechtung	242
7.6 Die Klage- und Begründungsfristen für die Beschlussanfechtung	243
7.7 Das Urteil über die Beschlussanfechtung	244
7.8 Die Kostenerstattung	245

8. Teil Das Erbbaurecht

1. Kapitel: Rechtsgrundlage und gesetzliche Konstruktion	246
1. Erbbaurechtsgesetz und BGB	246
2. Ein beschränktes dingliches Grundstücksrecht und eine Grundstücksbelastung	246
3. Ein grundstücksgleiches Recht	247
2. Kapitel: Die Rechtsfolgen des Erbbaurechts	247
1. Das dingliche grundstücksgleiche Recht, auf fremdem Grund ein Bauwerk zu haben	247
2. Das Eigentum am Bauwerk	248
3. Der Erbbauzins	248
3.1 Die Vereinbarung eines Erbbauzinses	248
3.2 Die Erbbauzinsreallast	249
3.3 Die Abänderung des Erbbauzinses	249
3.4 Die Anpassungsvereinbarung	250
3.5 Die unbillige Erhöhung des Wohn- Erbbauzinses	250
3.6 Die Anpassung des Erbbauzinses nach Treu und Glauben	250
3.7 Die Verjährung	251
3. Kapitel: Die Bestellung des Erbbaurechts	251
1. Die dingliche Einigung über das Erbbaurecht	251
2. Die Eintragung des Erbbaurechts	252
3. Der dinglich vereinbarte Inhalt des Erbbaurechts	252
3.1 Der sachenrechtliche Typenzwang	252
3.2 Der Heimfallanspruch des Grundeigentümers	253
3.3 Die Zustimmung des Grundeigentümers	253
3.4 Die Erwerbspflicht des Erbbauberechtigten	253
4. Sonderformen des Erbbaurechts	254
4.1 Das Gesamterbbaurecht	254
4.2 Das Eigentümererbbaurecht	254
4.3 Das Untererbbaurecht	254
4.4 Das Wohnungserbbaurecht	254
5. Der Rechtsgrund des Erbbaurechts	255
4. Kapitel: Die Übertragung und Belastung des Erbbaurechts	255
1. Die Übertragung des Erbbaurechts	255
2. Die Belastung des Erbbaurechts	255
5. Kapitel: Das Erlöschen des Erbbaurechts	256
1. Das Erlöschen durch Zeitablauf und die Entschädigung	256
2. Die Aufhebung des Erbbaurechts	256
3. Keine Erlöschensgründe	256

9. Teil Die Dienstbarkeiten

1. Kapitel: Gemeinsames und Trennendes	258
2. Kapitel: Der Nießbrauch	259
1. Das umfassende dingliche Nutzungsrecht	259
2. Die Rechtsfolgen des Nießbrauchs	259
2.1 Ein dingliches Recht auf Sachnutzung	259
2.2 Das Recht des Nießbrauchers zum Besitz	260
2.3 Der dingliche Rechtsschutz des Nießbrauchs	260
2.4 Das gesetzliche Schuldverhältnis des Nießbrauchs	260
3. Anfang und Ende des Nießbrauchs	261
3.1 Die Bestellung des Nießbrauchs	261
3.2 Die Überlassung der Ausübung des Nießbrauchs	262
3.3 Die Pfändung des Nießbrauchs	262
3.4 Das Erlöschen des Nießbrauchs	263
3. Kapitel: Die Grunddienstbarkeit	263
1. Ein beschränktes subjektiv-dingliches Nutzungsrecht an einem Grundstück	263
2. Die Abgrenzung	264
2.1 Grunddienstbarkeit und beschränkte persönliche Dienstbarkeit	264
2.2 Grunddienstbarkeit und Nießbrauch	264
2.3 Grunddienstbarkeit und Baulast	265
3. Die Rechtsfolgen der Grunddienstbarkeit	265
3.1 Inhalt und Umfang der Grunddienstbarkeit	265
3.2 Das Recht, die Grunddienstbarkeit auszuüben	267
3.3 Der dingliche Rechtsschutz der Grunddienstbarkeit	267
3.4 Das gesetzliche Schuldverhältnis der Grunddienstbarkeit	268
3.5 Die Änderung der tatsächlichen Verhältnisse	268
4. Anfang und Ende der Grunddienstbarkeit	269
4.1 Die Bestellung der Grunddienstbarkeit	269
4.2 Der Vorteil der Grunddienstbarkeit für das herrschende Grundstück	270
4.3 Der Rechtsgrund der Grunddienstbarkeit	271
4.4 Das Erlöschen der Grunddienstbarkeit	272
4. Kapitel: Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit	273
1. Ein beschränktes dingliches Nutzungsrecht an einem Grundstück	273
2. Die Rechtsfolgen der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit	273
3. Die Erscheinungsformen der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit	273
4. Bestellung und Erlöschen der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit	274
5. Die Überlassung der Ausübung	274
6. Das dingliche Wohnungsrecht	275

10. Teil Das dingliche Vorkaufsrecht und die Reallast

1. Kapitel: Das dingliche Vorkaufsrecht	277
1. Ein beschränktes dingliches Recht auf den Erwerb eines Grundstücks	277
2. Die Rechtsfolgen des dinglichen Vorkaufsrechts	277

2.1	Der dingliche Rang	277
2.2	Die Ausübung im Vorkaufsfall	278
2.3	Der Vorkaufsfall	278
2.4	Die dingliche Sicherung des Vorkaufsrechts	278
3.	Anfang und Ende des dinglichen Vorkaufsrechts	279
3.1	Die Bestellung des dinglichen Vorkaufsrechts	279
3.2	Der Rechtsgrund des dinglichen Vorkaufsrechts	280
3.3	Die Übertragung des dinglichen Vorkaufsrechts	280
3.4	Das Erlöschen des dinglichen Vorkaufsrechts	280
2. Kapitel: Die Reallast		281
1.	Ein beschränktes dingliches Recht auf wiederkehrende Leistungen aus dem belasteten Grundstück	281
2.	Die Erscheinungsformen der Reallast	281
3.	Die Rechtsfolgen der Reallast	282
3.1	Die dingliche Haftung des Grundstücks	282
3.2	Die persönliche Haftung des Eigentümers	282
3.3	Die vertragliche Haftung aus dem Verpflichtungsgeschäft	282
3.4	Die Gesamtschuld nach einem Eigentumswechsel	283
4.	Anfang und Ende der Reallast	283
4.1	Die Bestellung der Reallast	283
4.2	Der Rechtsgrund der Reallast	283
4.3	Die Übertragung der Reallast	284
4.4	Das Erlöschen der Reallast	284

11. Teil

Die Grundpfandrechte: eine bunte und abwechslungsreiche Spezies

1. Kapitel: Dingliches Verwertungsrecht und dingliche Sicherheit	285
1. Das beschränkte dingliche Verwertungsrecht an einem Grundstück	285
2. Die dingliche Sicherheit	285
3. Das Grundpfandrecht und andere Sicherheiten	286
4. Grundpfandgläubiger und Kreditgeber	287
5. Der Wert des Grundpfandrechts	287
2. Kapitel: Hypothek und Grundschuld: Gemeinsames und Trennendes	288
1. Gemeinsame sachenrechtliche Regeln	288
1.1 Beschränkte dingliche Verwertungsrechte	288
1.2 Die Spezialität	288
1.3 Die Publizität	288
1.4 Die Priorität	288
1.5 Dingliche und schuldrechtliche Haftung	289
2. Der unterschiedliche rechtliche Zusammenhang des Grundpfandrechts mit der zu sichernden Forderung	289
3. Das Grundpfandrecht und sein Rechtsgrund	290
3. Kapitel: Die Artenvielfalt der Grundpfandrechte	290
1. Hypothek und Grundschuld mit ihren Ablegern	290

2. Gesetzliche Kriterien der Artenvielfalt	291
3. Der Grad der Akzessorietät des Grundpfandrechts	291
3.1 Die gesetzliche Regelung	291
3.2 Die Sicherungshypothek	292
3.3 Die Verkehrshypothek	292
3.4 Die Grundschild	293
4. Der Grad der Verkehrsfähigkeit des Grundpfandrechts	293
4.1 Die Verkehrsfähigkeit	293
4.2 Das Buchpfandrecht	294
4.3 Das Briefpfandrecht	294
4.4 Inhaberbriefgrundschild und Papierhypothek	294
5. Die Person des Grundpfandrechtsgläubigers	295
5.1 Fremd- und Eigentümergrundpfandrechte	295
5.2 Die gesetzliche Eigentümerhypothek	295
5.3 Die gesetzliche Eigentümergrundschild	295
5.4 Die offene und die verdeckte Eigentümergrundschild	296
5.5 Die vorläufige und die endgültige Eigentümergrundschild	296
6. Die Zahl der haftenden Grundstücke	296
4. Kapitel: Das gesetzliche System der Grundpfandrechte	296
1. Die Hypothek vor der Grundschild	296
2. Anspruchsgrundlagen und Gegennormen	297
3. Die Grundpfandrechte im System des BGB	297
3.1 Das Sachenrecht	297
3.2 Der allgemeine Teil des BGB	298
3.3 Das Schuldrecht	298

12. Teil

Die Grundschild

1. Kapitel: Die rechtliche Konstruktion der Grundschild	299
1. Ein beschränktes dingliches Verwertungsrecht an einem Grundstück	299
2. Grundschildrecht und Hypothekenrecht	299
3. Die Bestellung der Grundschild	300
4. Die Übertragung der Grundschild	300
5. Der Haftungsumfang der Grundschild	300
6. Der Schutz der Grundschild bis zur Pfandreife	300
7. Die Verwertung der Grundschild nach der Pfandreife	301
8. Grundschild und Forderung	301
9. Grundschild und Sicherungsvereinbarung	302
9.1 Der Rechtsgrund der Grundschild	302
9.2 Der Gegenstand der Sicherungsvereinbarung	302
9.3 Die Partner der Sicherungsvereinbarung	303
9.4 Der schuldrechtliche Umfang der Sicherung	303
9.5 Die Sicherungsvereinbarung als Treuhandgeschäft	304
9.6 Das Fehlen und der Wegfall des Rechtsgrundes der Grundschild	304
9.7 Die Sicherungsgrundschild	305

2. Kapitel: Der Schutz der Grundschild bis zur Pfandreife	306
1. Die vorzeitige Pfandreife der gefährdeten Grundschild	306
2. Der vorbeugende Rechtsschutz durch einen Unterlassungsanspruch	306
3. Der Anspruch auf Schadensersatz wegen Verletzung der Grundschild	307
3. Kapitel: Die Befriedigung des Grundschildgläubigers	307
1. Zwangsvollstreckung statt privater Verwertung	307
2. Dingliche und persönliche Haftung	308
2.1 Schuld- und Sachenrecht	308
2.2 Die Darlehensklage	308
2.3 Die Grundschildklage	309
3. Der dingliche Anspruch des Grundschildgläubigers auf Duldung der Zwangsvollstreckung in das Grundstück	309
3.1 Die Anspruchsgrundlage	309
3.2 Die Rechtsfolge	309
3.3 Der dingliche Gerichtsstand	310
3.4 Die Anspruchsvoraussetzungen und die Beweislast	310
4. Die richtigen Parteien der Grundschildklage	311
4.1 Der richtige Anspruchsteller	311
4.2 Die Berechtigung des Anspruchstellers kraft Eintragung im Grundbuch	312
4.3 Die Berechtigung des Anspruchstellers kraft Briefbesitzes und öffentlich beglaubigter Abtretungserklärungen	312
4.4 Der Erwerb der Grundschild vom Berechtigten und vom Nichtberechtigten	313
4.5 Der richtige Anspruchsgegner	313
5. Die Fälligkeit der Grundschild	313
6. Die Höhe der dinglichen Haftung	314
7. Die vollstreckbare Urkunde	314
7.1 Die beurkundete Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	314
7.2 Das selbstständige Schuldversprechen neben Darlehen und Grundschild	315
7.3 Die Inhaltskontrolle der vorformulierten vollstreckbaren Urkunde	315
7.4 Die Verteidigung des Eigentümers gegen die vollstreckbare Urkunde	316
7.5 Der Streit über Inhalt oder Umfang der vollstreckbaren Urkunde	316
7.6 Die Titelübertragung auf den Zessionar der Grundschild	316
8. Die Zwangsvollstreckung in das Grundstück	317
8.1 Zwangsversteigerung und/oder Zwangsverwaltung	317
8.2 Das Erlöschen der Grundschild durch Befriedigung des Gläubigers	318
8.3 Die Grundschild im geringsten Gebot	318
8.4 Der Ausfall der nachrangigen Grundschild	318
9. Die Grundschild im Insolvenzverfahren	319
4. Kapitel: Einwendungen und Einreden des Eigentümers gegen die Grundschild	319
1. Das gesetzliche System	319
1.1 Die Behauptungs- und Beweislast des Eigentümers	319
1.2 Dingliche und schuldrechtliche Einwendungen	319

1.3 Einwendungen gegen den ursprünglichen Grundschuldgläubiger und gegen dessen Rechtsnachfolger	321
2. Der dingliche Einwand eines unwirksamen Erwerbs der Grundschuld	321
3. Der dingliche Einwand des Erlöschens der Grundschuld	322
4. Der dingliche Einwand des Verzichts auf die Grundschuld	322
5. Der dingliche Einwand der Ablösung der Grundschuld	323
5.1 Das Ablösungsrecht und die Rechtsfolge der Ablösung	323
5.2 Ablösung der Grundschuld oder Tilgung des Darlehens?	323
5.3 Tilgungsvereinbarung und Tilgungsbestimmung	324
5.4 Die Zahlung des Eigentümers an einen Scheingläubiger	324
5.5 Das Zurückbehaltungsrecht des Eigentümers	325
5.6 Der Ausschluss der Grundschuldablösung	325
6. Das Recht des Eigentümers, der Grundschuld zu widersprechen	325
7. Die schuldrechtliche Bereicherungseinrede	326
8. Der schuldrechtliche Einwand fehlender Valutierung	326
9. Sonstige schuldrechtliche Einreden	327
10. Einwendungen und Einreden des Eigentümers gegen den Zessionar der Grundschuld	327
10.1 Dingliche Einwendungen und Einreden	327
10.2 Einwendungen und Einreden aus einem Schuldverhältnis mit dem Zessionar	328
10.3 Schuldrechtliche Einwendungen und Einreden gegen die gesicherte Forderung	328
10.4 Schuldrechtliche Einreden aus der Sicherungsvereinbarung	328
10.5 Andere schuldrechtliche Einreden	329
5. Kapitel: Der schuldrechtliche Anspruch auf Rückgewähr der Grundschuld	330
1. Zwei Anspruchsgrundlagen	330
2. Der vertragliche Anspruch aus der Sicherungsvereinbarung	331
3. Die Rechtsfolge des vertraglichen Anspruchs auf Rückgewähr der Grundschuld	331
3.1 Das Wahlrecht des Sicherungsgebers	331
3.2 Die Teilrückgabe der Grundschuld	331
3.3 Das Leistungsverweigerungsrecht des Sicherungsgebers	332
3.4 Die Verletzung des Rückgewähranspruchs	332
4. Die Voraussetzungen des Rückgewähranspruchs	332
5. Der Sicherungsvertrag	332
6. Gläubiger und Schuldner des Rückgewähranspruchs	333
6.1 Die Partner des Sicherungsvertrags	333
6.2 Die Rechtsnachfolge in den Rückgewähranspruch und in die Rückgewährpflicht	334
7. Die fehlende Valutierung der Grundschuld	334
7.1 Grundschuld und Forderung	334
7.2 Der Umfang der Sicherung	335
7.3 Die nachträgliche Übersicherung	335
8. Die vorformulierte Zweckerklärung des Kreditinstituts	335
8.1 Die Auslegung der Zweckerklärung	335

8.2	Überraschende Klauseln der vorformulierten Zweckerklärung	336
8.3	Die Inhaltskontrolle der vorformulierten Zweckerklärung	337
9.	Einwendungen und Einreden des Sicherungsnehmers gegen den Rückgewähranspruch	337
10.	Die Abtretung des Rückgewähranspruchs	337
11.	Die Pfändung des Rückgewähranspruchs	339
12.	Die Konkurrenz zwischen mehreren Abtretungen und/oder Pfändungen des Rückgewähranspruchs	340
13.	Der Rückgewähranspruch in der Zwangsversteigerung	340
14.	Der Rückgewähranspruch als Leistungsverweigerungsrecht	341
15.	Der Rückgewähranspruch als Widerspruchsrecht in der Zwangsvollstreckung	341
6. Kapitel:	Der Haftungsverband der Grundschild	342
1.	Die wirtschaftliche Einheit	342
2.	Der Haftungsumfang vor und nach der Beschlagnahme des Grundstücks	342
2.1	Die latente Haftung bis zur Beschlagnahme	342
2.2	Die akute Haftung durch Beschlagnahme	342
3.	Der rechtliche Zusammenhang zwischen Sachenrecht und Vollstreckungsrecht	343
4.	Die dingliche Haftung des Grundstücks für die Grundschild	344
4.1	Die Bestandteile des Grundstücks	344
4.2	Die Verfügungsmacht des Eigentümers	345
4.3	Abschreibung, Vereinigung und Zuschreibung	345
5.	Die dingliche Haftung der vom Grundstück getrennten Erzeugnisse und sonstigen Bestandteile für die Grundschild	345
5.1	Die latente Haftung bis zur Beschlagnahme	345
5.2	Die Enthftung vor der Beschlagnahme	346
5.3	Die akute Haftung durch Beschlagnahme	346
5.4	Die Enthftung trotz Beschlagnahme	347
6.	Die dingliche Haftung des Grundstückszubehörs für die Grundschild	347
6.1	Die latente Haftung bis zur Beschlagnahme	347
6.2	Die Enthftung des Zubehörs vor der Beschlagnahme	349
6.3	Die akute Haftung des Zubehörs durch die Beschlagnahme	349
6.4	Die Enthftung des Zubehörs trotz Beschlagnahme	350
7.	Die dingliche Haftung der Miet- oder Pachtzinsforderung für die Grundschild	351
7.1	Die latente Haftung bis zur Beschlagnahme	351
7.2	Die Enthftung von Rückständen	301
7.3	Die Enthftung durch Vorausverfügung	351
7.4	Die akute Haftung der Miet- oder Pachtzinsforderung durch die Beschlagnahme	352
8.	Die dingliche Haftung der Versicherungsforderung für die Grundschild	352
8.1	Die Schadensversicherung	352
8.2	Die Haftung bis zur Beschlagnahme	353
8.3	Die Haftung nach der Beschlagnahme	354
8.4	Die Konkurrenz zwischen Grundschild und Auflassungsvormerkung	354

7. Kapitel: Die Bestellung der Grundschild	354
1. Das gesetzliche System	354
1.1 Eine dingliche Grundstücksbelastung	354
1.2 Fremd- und Eigentümergrundschild	354
1.3 Nur Verkehrsgrundschild	355
1.4 Brief- und Buchgrundschild	355
1.5 Einzel- und Gesamtgrundschild	355
1.6 Die Umwandlung der Grundschild	355
1.7 Grundschild und Forderung	355
2. Der Gegenstand der Belastung mit einer Grundschild	356
3. Die Bestellung der Briefgrundschild	356
3.1 Der gesetzliche Normalfall	356
3.2 Erster Akt: Die dingliche Einigung	357
3.3 Zweiter Akt: Die Eintragung im Grundbuch	357
3.4 Dritter Akt: Die Übergabe des Grundschildbriefs	358
4. Die Bestellung der Buchgrundschild	359
5. Der Widerspruch zwischen Einigung und Eintragung	360
6. Der Erwerb der Grundschild vom Nichtberechtigten	360
7. Die Sicherung eines Zwischenkredits durch die Grundschild	360
8. Kapitel: Die Übertragung der Grundschild	360
1. Sachenrecht pur mit schuldrechtlichen Schwächen	360
2. Die Abtretung der Briefgrundschild	361
2.1 Die Abtretung außerhalb des Grundbuchs	361
2.2 Die Form der Abtretung	362
2.3 Die Übergabe des Grundschildbriefs	363
3. Der Erwerb der Briefgrundschild vom Nichtberechtigten	363
3.1 Die Grundlage des Rechtsscheins	363
3.2 Der Ausschluss des Erwerbs vom Nichtberechtigten	364
3.3 Der Widerspruch zwischen Grundbuch und Grundschildbrief	364
4. Die Abtretung der Buchgrundschild	365
5. Die Abtretung der Grundschildzinsen	365
5.1 Die Abtretung künftiger Zinsen	365
5.2 Die Abtretung rückständiger Zinsen	365
6. Die Abtretung von Grundschild und Forderung	366
6.1 Sachenrecht und Schuldrecht	366
6.2 Die einheitliche Abtretung von Grundschild und Forderung	366
6.3 Die Abtretung der Grundschild ohne die Forderung	366
6.4 Die Abtretung der Forderung ohne die Grundschild	367
9. Kapitel: Verpfändung und Pfändung der Grundschild	367
1. Verpfändung und Sicherungsabtretung der Grundschild	367
2. Die Pfändung der Grundschild	368
10. Kapitel: Die Gesamtgrundschild	369
1. Eine Grundschild auf mehreren Grundstücken	369
2. Die Rechtsgrundlage der Gesamtgrundschild	369
3. Die Vor- und Nachteile der Gesamtgrundschild	369
4. Die Rechtsfolgen der Gesamtgrundschild	369

5. Die Entstehung der Gesamtgrundschild	370
5.1 Die rechtsgeschäftliche Bestellung	370
5.2 Die Entstehung durch Gesetz	370
6. Tilgung und Ablösung der Gesamtgrundschild	371
6.1 Die Tilgung der Darlehensschuld	371
6.2 Die Befriedigung des Gläubigers aus der Gesamtgrundschild	371
6.3 Die Ablösung der Gesamtgrundschild	371
7. Der Verzicht des Gläubigers auf die Gesamtgrundschild	372
8. Die Vereinbarung des Gläubigers mit einem Eigentümer	372
11. Kapitel: Die Eigentümergrundschild	373
1. Eine ganz besondere Spezies	373
2. Die Rechtsfolgen der Eigentümergrundschild	373
2.1 Keine Verwertung durch Zwangsvollstreckung des Eigentümers	373
2.2 Die Rangbesetzung	374
3. Die rechtsgeschäftliche Bestellung der Eigentümergrundschild	374
4. Die Entstehung der Eigentümergrundschild durch das Gesetz	375
4.1 Entstehungsgründe	375
4.2 Die „Hypothek“ ohne Forderung	376
4.3 Die „Hypothek“ ohne Briefübergabe	376
4.4 Die Ablösung der Grundschild oder Hypothek	377
4.5 Der Verzicht auf Grundschild oder Hypothek	377
4.6 Die Vereinigung von Eigentum und Grundpfandrecht in einer Hand	378
5. Die Abtretung der Eigentümergrundschild	378
5.1 Die Rechtsfolge der Abtretung	378
5.2 Die vom Eigentümer bestellte Eigentümergrundschild	379
5.3 Die endgültige gesetzliche Eigentümergrundschild	379
5.4 Die vorläufige gesetzliche Eigentümergrundschild	379
5.5 Die künftige gesetzliche Eigentümergrundschild	380
6. Die Pfändung der Eigentümergrundschild	380
7. Die Eigentümergrundschild in der Zwangsversteigerung	381
12. Kapitel: Der Löschungsanspruch des nachrangigen Grundpfandrechts- gläubigers	382
1. Das gesetzliche System	382
2. Der Löschungsanspruch als Inhalt des Grundpfandrechts	382
3. Die Rechtsfolge des gesetzlichen Löschungsanspruchs	382
4. Die Voraussetzung des gesetzlichen Löschungsanspruchs	383
5. Gläubiger und Schuldner des gesetzlichen Löschungsanspruchs	384
6. Der Ausschluss des gesetzlichen Löschungsanspruchs	385
7. Der gesetzliche Löschungsanspruch in der Zwangsversteigerung	385
8. Der dingliche Löschungsanspruch und der schuldrechtliche Rückgewähr- anspruch	385
9. Die Löschungsvormerkung	387

13. Teil Die Hypothek

1. Kapitel: Die rechtliche Konstruktion der Hypothek	387
1. Ein beschränktes dingliches Verwertungsrecht an einem Grundstück	387
2. Eine akzessorische dingliche Sicherheit für eine Geldforderung	388
3. Die Verwertung der Hypothek durch Zwangsvollstreckung	388
4. Der Erwerb der Hypothek	388
5. Der Schutz der Hypothek bis zur Pfandreife	388
2. Kapitel: Die Befriedigung des Hypothekengläubigers durch Zwangsvollstreckung	389
1. Keine private Verwertung	389
2. Dingliche und persönliche Haftung	389
2.1 Schuld- und Sachenrecht	389
2.2 Die Darlehensklage	389
2.3 Die Hypothekenklage	389
3. Der dingliche Anspruch des Hypothekars auf Duldung der Zwangsvoll- streckung in das Grundstück	390
3.1 Die Anspruchsgrundlage und ihre Rechtsfolge	390
3.2 Die Anspruchsvoraussetzungen und die Beweislast	390
4. Die richtigen Parteien der Hypothekenklage	391
4.1 Die Anspruchsberechtigung	391
4.2 Die Anspruchsberechtigung kraft Eintrags im Grundbuch	391
4.3 Die Anspruchsberechtigung kraft Briefbesitzes und öffentlich beglaubigter Abtretungserklärungen	391
4.4 Der Erwerb der Hypothek vom Berechtigten und vom Nichtberechtigten	392
4.5 Der richtige Anspruchsgegner	392
5. Die Fälligkeit der Hypothek	392
6. Der Umfang der dinglichen Hypothekenhaftung	393
3. Kapitel: Einwendungen und Einreden des Eigentümers gegen die Hypothek	394
1. Das gesetzliche System	394
1.1 Dingliche und schuldrechtliche Einwendungen und Einreden	394
1.2 Einwendungen gegen den ursprünglichen Gläubiger und gegen dessen Rechtsnachfolger	394
2. Dingliche Einwendungen des Eigentümers gegen den Erwerb der Hypothek .	395
2.1 Die unwirksame Bestellung der Hypothek	395
2.2 Der Verlust der Hypothek	395
2.3 Der Anspruch des Eigentümers auf Löschungsbewilligung	396
3. Einwendungen des Eigentümers gegen die gesicherte Forderung	396
4. Einreden des Eigentümers gegen die gesicherte Forderung	397
5. Einreden des Eigentümers gegen die Hypothek	398
6. Einwendungen und Einreden des Eigentümers gegen den Zessionar der Hypothek	398
6.1 Dingliche Einwendungen des Eigentümers gegen den Erwerb der Hypothek	398

6.2	Einwendungen des Eigentümers gegen die gesicherte Forderung	399
6.3	Einreden des Eigentümers gegen die gesicherte Forderung	400
6.4	Einreden des Eigentümers gegen die Hypothek	400
4. Kapitel:	Die Bestellung der Hypothek	400
1.	Das gesetzliche System	400
1.1	Eine akzessorische dingliche Grundstücksbelastung	400
1.2	Verkehrs- und Sicherungshypothek	401
1.3	Brief- und Buchhypothek	401
1.4	Die Umwandlung der Hypothek	401
1.5	Hypothek und Forderung	401
1.6	Der Gegenstand der Belastung	401
2.	Die Bestellung der Hypothek	402
3.	Die Hypothekenforderung	402
3.1	Gläubiger und Schuldner	402
3.2	Die bestimmte Geldforderung	403
3.3	Die künftige und die bedingte Geldforderung	403
3.4	Für eine Forderung nur eine Hypothek	404
3.5	Keine Hypothek ohne Forderung	404
5. Kapitel:	Die Abtretung der Hypothek	405
1.	Das gesetzliche System	405
1.1	Die Hypothek als unselbstständiges Sicherungsrecht	405
1.2	Die Abtretung der gesicherten Forderung nach Sachenrecht	405
1.3	Die Beweislast des Abtretungsempfängers	405
1.4	Der öffentliche Glaube des Grundbuchs	405
2.	Die Abtretung der Briefhypothek außerhalb des Grundbuchs	406
3.	Die Abtretung der Briefhypothek durch einen Nichtberechtigten	406
3.1	Die Rechtsgrundlagen	406
3.2	Der Erwerb der Briefhypothek nach § 892 I 1	406
3.3	Der Erwerb der Briefhypothek nach § 1155	407
3.4	Der Erwerb der Briefhypothek nach § 1138	407
4.	Die Abtretung der Buchhypothek	408
5.	Die Abtretung der Hypothekenzinsen	408
5.1	Die Abtretung künftiger Zinsen	408
5.2	Die Abtretung rückständiger Zinsen	409
6. Kapitel:	Verpfändung und Pfändung der Hypothek	409
1.	Die Verpfändung der Hypothek	409
2.	Die Pfändung der Hypothek	409
7. Kapitel:	Die Gesamthypothek	410
1.	Eine Hypothek auf mehreren Grundstücken	410
2.	Die Tilgung der Gesamthypothek und der Regress	410
2.1	Das gesetzliche System	410
2.2	Der Eigentümer aller belasteten Grundstücke ist auch der Schuldner	411
2.3	Die Eigentümer der belasteten Grundstücke sind auch die Schuldner	411
2.4	Die Eigentümer der belasteten Grundstücke sind nicht auch die Schuldner	412

3. Hypothek und Bürgschaft	412
8. Kapitel: Die Sicherungshypothek	413
1. Die total forderungsabhängige Hpyothek	413
2. Die Abweichungen von der Verkehrshypothek	413
2.1 Die totale Abhängigkeit von der Forderung	413
2.2 Die Beweislast	413
2.3 Die Bestellung der Sicherungshypothek	414
2.4 Die Abtretung der Sicherungshypothek	414
2.5 Die fehlende Valutierung der Sicherungshypothek	414
3. Die Bauhandwerkersicherungshypothek	415
4. Die Höchstbetragshypothek	415
5. Die Wertpapierhypothek	415
6. Die Zwangshypothek	416
7. Die Arresthypothek	417
8. Die Sicherungshypothek kraft Gesetzes	417

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	421
1. Die rechtsgeschäftlichen Gestaltungsmöglichkeiten	421
2. Die dingliche Verfügung und das Grundbuch	421
2.1 Die gesetzliche Regel	421
2.2 Dingliche Rechtsänderungen außerhalb des Grundbuchs	422
3. Dingliche Rechtsänderungen in der Gesamthand	422
3.1 Die Gesellschaft	422
3.2 Die Erbengemeinschaft	423
3.3 Die Gütergemeinschaft	423
2. Kapitel: Die rechtsgeschäftliche Begründung und Übertragung eines Grundstücksrechts	423
1. Die Einigung	423
1.1 Ein dinglicher Vertrag	423
1.2 Die Bindung an die Einigung und ihr Widerruf	424
2. Die Eintragung im Grundbuch	424
2.1 Der Mindestinhalt der Eintragung und ihre Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung	424
2.2 Die Auslegung des Grundbuchs	425
3. Der Widerspruch zwischen Einigung und Eintragung	425
3. Kapitel: Die Änderung des Inhalts eines Grundstücksrechts	426

4. Kapitel: Die Aufhebung eines Grundstücksrechts	427
1. Die Aufhebungserklärung und die Löschung im Grundbuch	427
2. Die erforderliche Zustimmung des Eigentümers oder eines Dritten	427
5. Kapitel: Der Verlust der Geschäftsfähigkeit, Rechtszuständigkeit oder Verfügungsmacht zwischen Einigung und Eintragung	428
1. Das Problem des mehraktigen dinglichen Rechtsgeschäfts	428
2. Der Verlust der Geschäftsfähigkeit und der Tod eines Beteiligten	428
3. Der Verlust der Rechtszuständigkeit des Verfügenden	429
4. Die Beschränkung der Verfügungsmacht des Verfügenden	429
6. Kapitel: Der Rang der Grundstücksrechte	430
1. Die Konkurrenz der Grundstücksrechte	430
2. Das gesetzliche System	431
3. Der vereinbarte Rang eines Grundstücksrechts	431
4. Der Rangtausch zwischen Grundstücksrechten	432
4.1 Eine dingliche Verfügung	432
4.2 Die Zustimmung Dritter	432
5. Der Rangvorbehalt	434
6. Der gesetzliche Rang eines Grundstücksrechts	434
6.1 Die Priorität	434
6.2 Die bewegliche Rangordnung	434
6.3 Die Reihenfolge der Eintragungen im Grundbuch	434
7. Kapitel: Die Verjährung dinglicher Ansprüche aus Grundstücksrechten	435

15. Teil

Die Vormerkung

1. Kapitel: Die rechtliche Konstruktion der Vormerkung	437
1. Der Versuch einer Definition	437
2. Das besondere Sicherungsbedürfnis	438
3. Vormerkung und Widerspruch	438
2. Kapitel: Die Rechtsfolgen der Vormerkung	439
1. Eine starke dingliche Sicherung	439
2. Die relative Unwirksamkeit der vormerkungswidrigen Verfügung	440
2.1 Eine komplexe rechtliche Konstruktion	440
2.2 Die objektiv beschränkte Unwirksamkeit	440
2.3 Die subjektiv beschränkte Unwirksamkeit	440
2.4 Die vormerkungswidrige Verfügung oder Zwangsvollstreckung	441
3. Die Durchsetzung des vorgemerkten Anspruchs	441
3.1 Zwei Anspruchsgegner des Vormerkungsberechtigten	441
3.2 Der Anspruch des Vormerkungsberechtigten gegen den Vormerkungsschuldner	442
3.3 Der Anspruch des Vormerkungsberechtigten gegen den Zwischenerwerber	442
3.4 Die Erfüllung des vorgemerkten Anspruchs	443
3.5 Beispiele zur Vormerkung	443
4. Die Rangsisicherung durch die Vormerkung	445

5. Die Vormerkung in der Zwangsversteigerung	445
6. Die Vormerkung in der Insolvenz des Schuldners	446
7. Der schuldrechtliche Schutz der Vormerkung	446
7.1 Der Anspruch auf Schadensersatz aus unerlaubter Handlung	446
7.2 Die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung	446
3. Kapitel: Die Voraussetzungen der Vormerkung	447
1. Die Beweislast	447
2. Der vorzumerkende Anspruch	448
2.1 Die Vormerkung für einen unbedingten Anspruch	448
2.2 Die Vormerkung für einen bedingten Anspruch	449
2.3 Die Vormerkung für einen künftigen Anspruch	450
2.4 Die rechtliche Abhängigkeit der Vormerkung vom gesicherten Anspruch	451
2.5 Die vertragliche Änderung des vorgemerkten Anspruchs	451
3. Die Bewilligung der Vormerkung	452
3.1 Materielle und formelle Bewilligung	452
3.2 Die Bewilligung der Vormerkung durch den Nichtberechtigten	453
4. Die einstweilige Verfügung auf Eintragung einer Vormerkung	454
5. Die Eintragung der Vormerkung	455
6. Die Verfügungsbeschränkung zwischen Bewilligung und Eintragung	455
4. Kapitel: Einwendungen und Einreden gegen die Vormerkung	456
1. Die Verteidigung des Vormerkungsgegners	456
2. Einwendungen und Einreden gegen den vorgemerkten Anspruch	457
3. Einwendungen gegen die Bewilligung oder die einstweilige Verfügung	458
4. Die Verteidigung des Zwischenerwerbers	458
5. Kapitel: Die Übertragung der Vormerkung	459
1. Der Erwerb vom Berechtigten	459
2. Der Erwerb vom Nichtberechtigten	459
3. Das unrichtige Grundbuch	460
6. Kapitel: Das relative Veräußerungsverbot	460

16. Teil

Gesetzliche Vermutung und öffentlicher Glaube des Grundbuchs

1. Kapitel: Die gesetzliche Rechtsvermutung des Grundbucheintrags	461
1. Das gesetzliche System	461
2. Die Rechtsfolge der gesetzlichen Vermutung	461
2.1 Die Umkehr der Behauptungs- und Beweislast	461
2.2 Die Vermutung für den Bestand des eingetragenen Rechts	461
2.3 Die Vermutung für das Nichtbestehen des gelöschten Rechts	462
2.4 Die Vermutung für den früheren Bestand des gelöschten Rechts	462
3. Der Vermutungstatbestand	462
4. Die Widerlegung der gesetzlichen Vermutung	462
5. Die gesetzliche Vermutung für eingetragene Gesellschafter	463

2. Kapitel: Der öffentliche Glaube des Grundbuchs	463
1. Die Funktion des Grundbuchs und der Rechtsschein	464
2. Das gesetzliche System	464
3. Kapitel: Der rechtsgeschäftliche Erwerb eines Grundstücksrechts vom eingetragenen Nichtberechtigten	465
1. Die Rechtsfolge	465
1.1 Ein dinglicher Rechtserwerb	465
1.2 Ein Erwerb mit Rechtsgrund	466
2. Die Voraussetzungen des Erwerbs vom Nichtberechtigten	466
2.1 Zwei Voraussetzungen	466
2.2 Das unrichtige Grundbuch	466
2.3 Ein rechtsgeschäftlicher dinglicher Erwerb	467
2.4 Ein Verkehrsgeschäft	468
2.5 Kein Erwerb vom Nichtberechtigten kraft Gesetzes oder durch Zwangsvollstreckung	468
3. Die Zerstörung des öffentlichen Glaubens	469
3.1 Die Beweislast	469
3.2 Der Widerspruch gegen den unrichtigen Grundbucheintrag	469
3.3 Die Kenntnis des Erwerbers	469
4. Kapitel: Der rechtsgeschäftliche Erwerb trotz Verfügungsbeschränkung	471
5. Kapitel: Andere Verfügungen des eingetragenen Nichtberechtigten	471

17. Teil

Das unrichtige Grundbuch und seine Berichtigung

1. Kapitel: Fehlerquellen und Risiken	473
1. Das unrichtige Grundbuch	473
2. Die dinglichen Rechtsänderungen außerhalb des Grundbuchs	473
3. Die Mängel des dinglichen Rechtsgeschäfts	473
4. Der Widerspruch zwischen dinglicher Einigung und Eintragung	474
5. Die Fehler des Grundbuchamts	474
6. Die Risiken des unrichtigen Grundbuchs	474
7. Die Schutzmaßnahmen gegen ein unrichtiges Grundbuch	475
2. Kapitel: Der Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs	475
1. Ein dingliches Sicherungsmittel	475
2. Die Rechtsfolge des Widerspruchs	475
3. Die Voraussetzungen des Widerspruchs	476
4. Der Widerspruch gegen eine Vormerkung	476
3. Kapitel: Der Anspruch auf Grundbuchberichtigung	477
1. Die Anspruchsgrundlagen	477
1.1 Der dingliche Anspruch auf Grundbuchberichtigung	477
1.2 Der schuldrechtliche Anspruch auf Grundbuchberichtigung	477
2. Die Rechtsfolge des dinglichen Anspruchs auf Grundbuchberichtigung	477
2.1 Die Bewilligung der Grundbuchberichtigung	477
2.2 Klage auf und Verurteilung zur Berichtigungsbewilligung	478
2.3 Die eintragbare Grundbuchberichtigung	478

2.4	Weder Abtretung noch Pfändung des Grundbuchberichtigungsanspruchs	479
2.5	Folgeansprüche aus der Unrichtigkeit des Grundbuchs	479
2.6	Der Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs	479
3.	Die Voraussetzungen des Anspruchs auf Grundbuchberichtigung	480
3.1	Die Beweislast	480
3.2	Das unrichtige Grundbuch	480
3.3	Anspruchsteller und Anspruchsgegner des Grundbuchberichtigungsanspruchs	482
4.	Einwendungen und Einreden gegen den Anspruch auf Grundbuchberichtigung	482
4.1	Die Verteidigung des Anspruchsgegners	482
4.2	Der Anspruch des Anspruchsgegners auf das eingetragene Recht	483
4.3	Das Zurückbehaltungsrecht des Anspruchsgegners wegen eines fälligen Gegenanspruchs	483
4.4	Das Zurückbehaltungsrecht des Anspruchsgegners wegen seiner Verwendungen	484

18. Teil Grundbuch und Grundbuchverfahren

1. Kapitel: Das Grundbuch	485
1. Ein öffentliches Register	485
2. Die Rechtsgrundlagen des Grundbuchs	485
3. Die Publizität des Grundbuchs	485
4. Das Grundbuchamt	486
5. Das Grundstück	486
5.1 Eine rechtliche Größe	486
5.2 Zusammenschreiben, Vereinigen und Zuschreiben von Grundstücken	487
5.3 Erbbaurecht und Erbbaugrundbuch	487
5.4 Wohnungseigentum und Wohnungsgrundbuch	488
5.5 Buchungsfreie Grundstücke	488
6. Die eintragbaren Rechte	488
6.1 Was muss und was kann eingetragen werden?	488
6.2 Der öffentliche Glaube als Maßstab	489
6.3 Die inhaltlich unzulässige Eintragung	489
7. Das Grundbuchblatt	489
7.1 Sein Inhalt	489
7.2 Der Eigentümer des Grundstücks	490
7.3 Real- und Personalfolium	490
7.4 Das maschinell geführte (elektronische) Grundbuch	491
7.5 Die Bestandteile des Grundbuchblatts	491
8. Das Recht auf Einsicht in das Grundbuch	491
2. Kapitel: Das Eintragungsverfahren vor dem Grundbuchamt	492
1. Die Voraussetzungen der Eintragung	492
2. Sachenrecht und Grundbuchverfahrensrecht	493
3. Das materielle Liegenschaftsrecht	493
4. Das formelle Liegenschaftsrecht	493

5. Das Beispiel einer Briefgrundschuld	493
3. Kapitel: Der Eintragungsantrag	494
1. Eine Verfahrenshandlung	494
2. Das Antragsrecht	495
3. Die Wirkung des Eintragungsantrags	495
4. Das amtliche Ersuchen um Eintragung	496
5. Die Eintragung von Amts wegen	496
4. Kapitel: Die Eintragungsbewilligung	497
1. Eine Verfahrenshandlung	497
2. Die Bewilligung des Betroffenen	498
3. Die Eintragungsbewilligung und die dingliche Willenserklärung	499
4. Die Eintragungsbewilligung als Bestandteil des Grundbucheintrags	499
5. Der Nachweis der Auflassung	500
6. Der Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs	500
5. Kapitel: Die Voreintragung des Betroffenen	501
1. Die gesetzliche Regel	501
2. Die gesetzlichen Ausnahmen	501
6. Kapitel: Die Formstrenge des Grundbuchverfahrensrechts	502
7. Kapitel: Was prüft das Grundbuchamt?	502
8. Kapitel: Die Entscheidung des Grundbuchamts	503
1. Die Eintragung im Grundbuch	503
2. Der Amtswiderspruch	504
3. Die Amtslöschung	504
4. Die Ablehnung des Eintragungsantrags	504
5. Die Zwischenverfügung	505
6. Das Rechtsmittel gegen die Entscheidung des Grundbuchamts	506
6.1 Die Beschwerde gegen die Eintragung	506
6.2 Die Beschwerde gegen die Ablehnung der Eintragung	506

4. Buch

Das Mobiliarsachenrecht

19. Teil

Das Eigentum an beweglichen Sachen

1. Kapitel: Inhalt und Schranken, Erwerbsarten und besondere Erscheinungsformen	509
1. Der Inhalt des Eigentums	509
2. Die Schranken des Eigentums	509
3. Die Erwerbsarten	509
4. Das Eigentum an beweglichen Sachen als Sicherheit	510
2. Kapitel: Das System des rechtsgeschäftlichen Eigentumserwerbs an beweglichen Sachen	510
1. Die Übereignung als abstrakte dingliche Verfügung	510

2. Der Doppeltatbestand der Übereignung	510
3. Die Übereignung als Rechtsgeschäft	511
4. Die Rolle des Besitzes bei der Übereignung	511
4.1 Vier Varianten der Übergabe und des Übergabeersatzes	511
4.2 Der gemeinsame Nenner	512
4.3 Der Erwerb des Eigentums kraft Gesetzes und durch Hoheitsakt	513

20. Teil

Der rechtsgeschäftliche Erwerb des Eigentums an beweglichen Sachen vom Berechtigten

1. Kapitel: Die Übereignung durch Einigung und Übergabe	514
1. Der gesetzliche Normalfall und die Beweislast	514
2. Die dingliche Einigung	514
2.1 Ein dinglicher Vertrag	514
2.2 Ein formfreier Vertrag	514
2.3 Die zu übereignende bewegliche Sache	515
2.4 Vertragsbindung und Widerruf	515
3. Die Übergabe	516
4. Die Übergabe mittels Besitzdieners oder Besitzmittlers	517
5. Die Übergabe durch oder an einen Dritten auf Geheiß des Veräußerers oder des Erwerbers	518
6. Die Übereignung mittels eines Traditionspapiers	519
7. Die Übereignung eines nicht eingetragenen Seeschiffs	520
2. Kapitel: Die Übereignung kurzer Hand	520
3. Kapitel: Die Übereignung durch Einigung und Vereinbarung eines Besitzmittlungsverhältnisses	521
1. Das Besitzmittlungsverhältnis als Übergabeersatz	521
2. Das rechtsgeschäftliche Besitzmittlungsverhältnis	521
3. Ein Doppeltatbestand	522
4. Das gesetzliche Besitzmittlungsverhältnis	522
4. Kapitel: Die Übereignung durch Einigung und Abtretung des Herausgabeanspruchs	523
1. Zwei Fallgruppen	523
2. Der Veräußerer als mittelbarer Besitzer	523
3. Der besitzlose Veräußerer	524

21. Teil

Der rechtsgeschäftliche Erwerb des Eigentums an beweglichen Sachen vom Nichtberechtigten

1. Kapitel: Das gesetzliche System und die Beweislast	525
1. Besitz und Eigentum	525
2. Die Beweislast für und gegen einen Eigentumserwerb vom Nichtberechtigten	525
2. Kapitel: Die Rechtsfolgen des Erwerbs vom Nichtberechtigten	526
1. Der Eigentumserwerb	526

2. Der rechtmäßige Eigentumserwerb	527
3. Der Eigentumserwerb mit Rechtsgrund	527
4. Die Haftung des Veräußerers und des Erwerbers	527
3. Kapitel: Die Voraussetzungen des Erwerbs vom Nichtberechtigten	527
1. Die Übereignung durch Einigung und Übergabe	527
2. Die Übereignung kurzer Hand	528
3. Die Übereignung durch Einigung und Vereinbarung eines Besitzmittlungsverhältnisses	529
4. Die Übereignung durch Einigung und Abtretung des Herausgabeanspruchs	530
4. Kapitel: Einwendungen gegen den Erwerb des Eigentums an beweglichen Sachen vom Nichtberechtigten	531
1. Die Einwendung des bösen Glaubens	531
1.1 Ein Ausnahmetatbestand	531
1.2 Der für den bösen Glauben maßgebliche Zeitpunkt	531
1.3 Kenntnis und grobfahrlässige Unkenntnis des Erwerbers	531
2. Die Einwendung des Abhandenkommens der beweglichen Sache	533
2.1 Ein Ausnahmetatbestand	533
2.2 Das Abhandenkommen der beweglichen Sache	534
2.3 Der rechtserhaltende Gegeneinwand	534
5. Kapitel: Der lastenfreie Erwerb des Eigentums an einer beweglichen Sache	535
1. Die Rechtsfolge	535
2. Die Voraussetzung des lastenfreien Erwerbs	536
3. Die Einwendungen gegen einen lastenfreien Erwerb	536
6. Kapitel: Der Erwerb des Eigentums vom Nichtverfügungsberechtigten	536
1. Nach dem BGB	536
2. Nach dem HGB	536

22. Teil

Die gesetzlichen Eigentumsvermutungen für den Besitzer einer beweglichen Sache

1. Kapitel: Die Eigentumsvermutung als besondere Beweislastregel	538
1. Die allgemeine Beweislastregel für subjektive Rechte	538
2. Die Umkehr der Beweislast durch die gesetzliche Vermutung	538
3. Die Widerlegung der gesetzlichen Vermutung	539
2. Kapitel: Das gesetzliche System der Eigentumsvermutungen für den Besitzer einer beweglichen Sache	539
1. Drei gesetzliche Eigentumsvermutungen	539
2. Besitz und Eigentum an beweglichen Sachen im System des BGB	540
2.1 Der unmittelbare Eigenbesitz als Normalfall	540
2.2 Der vermutete Eigentumserwerb durch Erwerb des unmittelbaren Besitzes	541
3. Der rechtliche Zusammenhang der drei Eigentumsvermutungen	541
4. Die Reichweite der Eigentumsvermutungen	542

3. Kapitel: Die Eigentumsvermutung für den unmittelbaren Besitzer einer beweglichen Sache	542
1. Die Rechtsfolge der Eigentumsvermutung	542
1.1 Der Eigentumserwerb durch Besitzerwerb	542
1.2 Die Vermutung für Eigenbesitzerwerb	543
1.3 Die Vermutung für unbedingten Eigentumserwerb	543
1.4 Die Vermutung für Erwerb von Miteigentum	543
1.5 Keine Vermutung für gegenwärtiges Eigentum	544
2. Der Tatbestand der Eigentumsvermutung	544
3. Die Widerlegung der Eigentumsvermutung	545
4. Der Einwand des Abhandenkommens	545
5. Der Einwand des Eigentumsverlusts	546
4. Kapitel: Die Eigentumsvermutung für den früheren unmittelbaren Besitzer einer beweglichen Sache	546
5. Kapitel: Die Eigentumsvermutung für den mittelbaren Besitzer einer beweglichen Sache	547
6. Kapitel: Die praktische Handhabung des § 1006	547
1. Geliehen oder geschenkt? (nach BGH WM 70, 1272)	547
2. Die Lieferung unter Eigentumsvorbehalt oder unbedingt? (nach BGH NJW 75, 1269)	548
3. Der Streit über die Verfügungsmacht des Veräußerers (nach BGH NJW 61, 779)	548
4. Der Eigentumserwerb vor dem Besitzerwerb (nach BGH NJW 84, 1456)	549
5. Der Veräußerungserlös für angeblich gestohlene Ware (nach BGH NJW 95, 1293)	550
6. Keine Vermutung für den Fremdbesitzer (nach BGH WM 68, 406)	550
7. Die Auflösung eines fremden Wertpapierdepots (nach BGH WM 74, 591)	550
8. Eigentumsvorbehalt oder Sicherungseigentum? (nach BGH MDR 69, 750)	551
9. Wertpapierdepot als Oderkonto: Übereignung oder nur Verfügungs- ermächtigung? (nach BGH NJW 97, 1434)	551
10. Die Veräußerung eines Kraftfahrzeugs ohne Brief (nach BGH NJW 2006, 3488)	552

23. Teil

Der Eigentumsvorbehalt

1. Kapitel: Die rechtliche Konstruktion des Eigentumsvorbehalts	553
1. Die wirtschaftliche Seite des Eigentumsvorbehalts	553
2. Die schuldrechtliche Seite des Eigentumsvorbehalts	553
3. Die dingliche Seite des Eigentumsvorbehalts	553
3.1 Die aufschiebend bedingte Übereignung	553
3.2 Das Anwartschaftsrecht des Käufers	554
3.3 Der verlängerte Eigentumsvorbehalt	554
2. Kapitel: Die schuldrechtliche Vereinbarung des Eigentumsvorbehalts	555
1. Ein Bestandteil des Kaufvertrags	555
2. Der vorformulierte Eigentumsvorbehalt	555

3. Die Abwehrklausel des Käufers	556
4. Die Spielarten des Eigentumsvorbehalts	556
5. Der unwirksame Eigentumsvorbehalt	556
5.1 Der Konzernvorbehalt	556
5.2 Die Übersicherung	556
6. Die Erfüllung des Vorbehaltskaufs	557
7. Der Herausgabeanspruch des Vorbehaltsverkäufers	557
8. Der Verbraucherschutz	558
3. Kapitel: Die sachenrechtliche Wirkung des Eigentumsvorbehalts	558
1. Die aufschiebend bedingte Übereignung	558
1.1 Der vereinbarte Eigentumsvorbehalt	558
1.2 Der einseitige Eigentumsvorbehalt	559
1.3 Der Erwerb unter Eigentumsvorbehalt vom Nichtberechtigten	559
1.4 Der nachträgliche Eigentumsvorbehalt	560
2. Die Rechte des Vorbehaltsverkäufers	560
2.1 Der mittelbare Eigenbesitz des Vorbehaltsverkäufers	560
2.2 Das auflösend bedingte Eigentum des Vorbehaltsverkäufers	560
2.3 Die Zwangsvollstreckung gegen den Vorbehaltskäufer in die Vorbehaltsware	562
2.4 Die Insolvenz des Vorbehaltskäufers	562
3. Die Rechte des Vorbehaltskäufers	563
3.1 Das Recht des Vorbehaltskäufers zum Besitz	563
3.2 Das aufschiebend bedingte Eigentum des Vorbehaltskäufers	564
3.3 Die Zwangsvollstreckung gegen den Vorbehaltsverkäufer in die Vorbehaltsware	564
3.4 Die Insolvenz des Vorbehaltsverkäufers	564
4. Kapitel: Das Anwartschaftsrecht des Vorbehaltskäufers	565
1. Die rechtliche Konstruktion	565
2. Die Entstehung des Anwartschaftsrechts	565
2.1 Die aufschiebend bedingte Übereignung	565
2.2 Die Kaufpreiszahlung als Bedingung	566
3. Die Übertragung des Anwartschaftsrechts	566
3.1 Nach den Regeln der Übereignung	566
3.2 Das Anwartschaftsrecht als Sicherheit	566
3.3 Die Verfügung des Anwartschaftsberechtigten über sein eigenes Recht	567
3.4 Der Erwerb des Eigentums unmittelbar vom Verkäufer	567
3.5 Die spätere Änderung des Eigentumsvorbehalts oder des Kaufvertrags	567
3.6 Der Erwerb des Anwartschaftsrechts vom Nichtberechtigten	568
4. Die Verpfändung des Anwartschaftsrechts	568
5. Die Pfändung des Anwartschaftsrechts	568
6. Das Besitzrecht des Erwerbers eines Anwartschaftsrechts	569
7. Das Anwartschaftsrecht als „sonstiges“ Recht	569
8. Das Ende des Anwartschaftsrechts	570
8.1 Ohne Kaufvertrag kein Anwartschaftsrecht	570

8.2 Das Ende des Anwartschaftsrechts auch in der Hand des Rechtsnachfolgers	570
8.3 Die Aufhebung des hypothekarisch belasteten Anwartschaftsrechts	570
5. Kapitel: Der verlängerte Eigentumsvorbehalt	571
1. Die rechtliche Konstruktion	571
2. Der Eigentumsvorbehalt	572
3. Die Verfügungsermächtigung als Bestandteil des verlängerten Eigentumsvorbehalts	572
3.1 Die Beschränkung auf normale Veräußerungen	572
3.2 Der Widerruf der Verfügungsermächtigung	573
4. Die Vorausabtretung der Kaufpreis- oder Werklohnforderung des Vorbehaltskäufers als Bestandteil des verlängerten Eigentumsvorbehalts	573
4.1 Die Vorausabtretung	573
4.2 Die ausreichende Bestimmung der künftigen Forderung	574
4.3 Die Sicherungsabtretung	574
4.4 Die Einziehungsermächtigung	574
5. Die Verarbeitungsabrede als Bestandteil des verlängerten Eigentums- vorbehalts	575
6. Die Konkurrenz des verlängerten Eigentumsvorbehalts mit der Sicherungsglobalzession	575
6. Kapitel: Der erweiterte Eigentumsvorbehalt	576

24. Teil

Das Sicherungseigentum

1. Kapitel: Die rechtliche Konstruktion	577
1. Eine selbstständige dingliche Sicherheit	577
2. Eine verborgene dingliche Sicherheit	577
3. Ein schuldrechtlich beschränktes Eigentum	577
4. Das Problem des Sicherungseigentums	578
2. Kapitel: Der Sicherungsvertrag	579
1. Ein schuldrechtlicher Verpflichtungsvertrag	579
2. Der Rechtsgrund der Sicherungsübereignung	579
3. Ein Treuhandvertrag	580
3.1 Mehr rechtliches Können als rechtliches Dürfen	580
3.2 Die Rückgabe des Sicherungsguts nach Zweckerfüllung oder Zweckverfehlung	580
4. Der vertragliche Freigabeanspruch wegen Übersicherung	581
4.1 Die Anspruchsgrundlage	581
4.2 Die Anspruchsvoraussetzung: Eine dauerhafte Übersicherung	581
4.3 Die Deckungsgrenze	582
5. Der unwirksame Sicherungsvertrag	582
5.1 Die Rechtsfolge	582
5.2 Die Beweislast	582
5.3 Der maßgebliche Zeitpunkt	583
5.4 Der Nichtigkeitsgrund	583

3. Kapitel: Die Sicherungsübereignung	583
1. Die Rechtsfolgen	583
1.1 Der Eigentumserwerb	583
1.2 Der Erwerb mittelbaren Eigenbesitzes	584
1.3 Der Vollstreckungszugriff auf das Sicherungseigentum	584
1.4 Die Insolvenz des Sicherungsgebers	584
2. Die Voraussetzungen der Sicherungsübereignung	585
2.1 Dingliche Einigung und Vereinbarung eines Besitzmittlungs- verhältnisses	585
2.2 Der Gegenstand der Sicherungsübereignung	585
3. Die unwirksame Sicherungsübereignung	586

25. Teil

Der Eigentumserwerb kraft Gesetzes

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

4.2 Die Einwendung des bösen Glaubens	598
5. Der Eigentumserwerb des schuldrechtlich Nutzungsberechtigten	599
5.1 Die Erwerbsvoraussetzungen	599
5.2 Die Gestattung der Aneignung	599
6. Der Eigentumserwerb vom Nichtberechtigten	600
4. Kapitel: Die Aneignung herrenloser beweglicher Sachen	600
5. Kapitel: Der Fund	601
1. Das gesetzliche System	601
2. Der Erwerb des Eigentums an gefundenen Sachen	601
3. Das gesetzliche Schuldverhältnis des Fundes	602
4. Der Fund in einer Behörde oder einem Verkehrsunternehmen	602
5. Der Schatzfund	603
6. Kapitel: Die Ersitzung	603

26. Teil

Die beschränkten dinglichen Rechte an beweglichen Sachen

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

5. Pfandrechtsähnliche Sicherheiten	613
6. Kapitel: Die Übertragung des Vertragspfandrechts	613
7. Kapitel: Das Erlöschen des Vertragspfandrechts	614
1. Das Erlöschen der gesicherten Forderung	614
2. Die Rückgabe des Pfandes	614
3. Die Aufhebung des Pfandrechts	614
4. Die Konfusion und Konsolidation	614
8. Kapitel: Die Verwertung des Vertragspfandes	615
1. Das gesetzliche System	615
2. Der Pfandverkauf durch öffentliche Versteigerung	615
2.1 Die Rechtsgrundlage	615
2.2 Der Kaufvertrag über die versteigerte Pfandsache	615
2.3 Die Übereignung der versteigerten Pfandsache	616
2.4 Die Tilgung der gesicherten Forderung	617
2.5 Der Versteigerungserlös als Surrogat der Pfandsache	617
2.6 Der rechtmäßige Pfandverkauf	617
3. Andere Verwertung des Vertragspfandes	618
3.1 Die Zwangsvollstreckung in die Pfandsache	618
3.2 Die vereinbarte Verwertung der Pfandsache	618
3.3 Die Verwertung nach Billigkeit und gerichtlicher Anordnung	619
9. Kapitel: Das gesetzliche Pfandrecht an beweglichen Sachen	619
1. Die Entstehung des gesetzlichen Pfandrechts	619
2. Der Erwerb vom Nichtberechtigten	619
3. Das gesetzliche Pfandrecht nach seiner Entstehung	620
10. Kapitel: Das Pfändungspfandrecht an beweglichen Sachen	621
1. Die Entstehung des Pfändungspfandrechts	621
2. Das Verwertungsrecht des Pfändungsgläubigers	621
3. Die Verwertung der gepfändeten beweglichen Sache	621

27. Teil

Rechte an Rechten

1. Kapitel: Das Spaltprodukt eines Rechts	623
1. Das gesetzliche System	623
2. Die rechtliche Qualität des beschränkten Rechts an einem Recht	623
3. Die belastbaren Rechte	623
2. Kapitel: Der Nießbrauch an einem Recht	624
1. Der Nießbrauch an einzelnen Rechten und am Vermögen	624
2. Die Rechtsfolgen des Nießbrauchs an einem Recht	624
2.1 Das Nutzungsrecht	624
2.2 Das Forderungseinziehungsrecht des Nießbrauchers	625
2.3 Das Besitz- und Einziehungsrecht des Nießbrauchers an einem Wertpapier	625
3. Die Bestellung des Nießbrauchs an einem Recht	625

3. Kapitel: Das Pfandrecht an einem Recht	626
1. Das gesetzliche System und die praktische Bedeutung	626
2. Eine akzessorische Sicherheit	626
3. Das Vertragspfandrecht an Forderungen und Grundpfandrechten	627
3.1 Bis zur Pfandreife	627
3.2 Nach der Pfandreife	627
3.3 Die Bestellung des Pfandrechts	628
4. Das Vertragspfandrecht an Wertpapieren	628
5. Das Vertragspfandrecht an anderen Rechten	628
6. Das Pfändungspfandrecht an einem Recht	629
6.1 Das gesetzliche System	629
6.2 Die Pfändung einer Geldforderung oder Hypothek	629
6.3 Das Pfändungspfandrecht an einer Geldforderung	630
6.4 Die Überweisung der gepfändeten Geldforderung	630
6.5 Unpfändbare Geldforderungen	631
6.6 Die Pfändung eines Herausgabeanspruchs	631
6.7 Die Pfändung anderer Rechte	632

5. Buch *Der „Allgemeine Teil“ des Sachenrechts*

28. Teil Die Sachen

1. Kapitel: Sachen und andere Gegenstände	635
1. Das gesetzliche System	635
2. Die Sachen als körperliche Gegenstände	635
3. Andere Gegenstände	635
4. Der Mensch	635
5. Das Tier	636
2. Kapitel: Die rechtliche Einteilung der Sachen	637
1. Eine bunte Vielfalt	637
2. Bewegliche und unbewegliche Sachen	637
3. Vertretbare und unvertretbare Sachen	637
4. Verbrauchbare und unverbrauchbare Sachen	638
5. Einzelsachen und Sachinbegriff	638
6. Öffentliche Sachen	639
3. Kapitel: Die Bestandteile einer Sache	640
1. Das gesetzliche System	640
2. Unwesentliche Bestandteile einer Sache	640
3. Wesentliche Bestandteile einer Sache: die gesetzliche Grundregel	640
3.1 Die Rechtsfolge	640
3.2 Die gesetzliche Definition	641
4. Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks	642
5. Wesentliche Bestandteile eines Gebäudes	643
6. Die Scheinbestandteile eines Grundstücks oder Gebäudes	644

6.1 Die Rechtsfolge	644
6.2 Die Beweislast	644
6.3 Die Verbindung oder Einfügung zu einem vorübergehenden Zweck ...	645
6.4 Die Verbindung in Ausübung eines Grundstücksrechts	645
7. Rechte als Bestandteile eines Grundstücks	646
4. Kapitel: Das Zubehör	646
1. Das gesetzliche System	646
2. Die Beweislast	647
3. Die gesetzliche Definition des Zubehörs	647
4. Die Ausnahmen von der gesetzlichen Regel	647
5. Kapitel: Früchte und Nutzungen	648
1. Das gesetzliche System	648
2. Die gesetzlichen Definitionen	648
3. Die Verteilung der Früchte	649
4. Die Gewinnungskosten	649
5. Die Lasten einer Sache oder eines Rechts	650

29. Teil

Die Grundsätze des Sachenrechts

1. Kapitel: Was das Sachenrecht vom Schuldrecht unterscheidet	651
2. Kapitel: Der sachenrechtliche Grundsatz der Spezialität	651
1. Die dingliche Verfügung	651
2. Die schuldrechtliche Verfügung	652
3. Der Verpflichtungsvertrag	652
3. Kapitel: Der numerus clausus und der Typenzwang im Sachenrecht	653
4. Kapitel: Die Publizität des dinglichen Rechts	653
1. Die Funktion von Besitz und Grundbuch	653
2. Die Übertragung des dinglichen Rechts	654
3. Der Erwerb des dinglichen Rechts vom Nichtberechtigten	654
4. Die gesetzliche Vermutung für das dingliche Recht	654
5. Kapitel: Der absolute Rechtsschutz für das dingliche Recht	655
1. Das Eigentum	655
2. Das beschränkte dingliche Recht	655
3. Das Forderungsrecht	655
6. Kapitel: Die Übertragbarkeit des dinglichen Rechts	656

30. Teil

Die dingliche Verfügung

1. Kapitel: Die dingliche Verfügung im System der Rechtsgeschäfte	657
1. Die Erscheinungsformen des Rechtsgeschäfts	657
2. Dingliche und andere Verfügungen	657
3. Die Bestandteile der dinglichen Verfügung	658

2. Kapitel: Der schuldrechtliche Verpflichtungsvertrag und die dingliche Verfügung	658
3. Kapitel: Die abstrakte dingliche Verfügung und ihr Rechtsgrund	659
1. Die rechtsgeschäftliche Zuwendung und ihr Rechtsgrund	659
2. Kausale und abstrakte Rechtsgeschäfte	660
3. Die rechtsgrundlose Verfügung und andere Mängel	661
3.1 Die Trennung zwischen kausalem Verpflichtungsgeschäft und abstrakter dinglicher Verfügung	661
3.2 Die Rechtsfolgen der Trennung	661
3.3 Die Durchbrechung der Trennung	662
4. Kapitel: Die dingliche Verfügung und der Allgemeine Teil des BGB	662
1. Die dingliche Verfügung als Rechtsgeschäft	662
2. Die rechtliche Bindung an die dingliche Einigung und ihr Widerruf	664
3. Die Stellvertretung bei der dinglichen Verfügung	664
4. Die Zurechnung fremden Verhaltens oder Wissens im Sachenrecht	665
5. Kapitel: Die dingliche Verfügung und das Schuldrecht	665
<i>Sachregister</i>	667