

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXVII
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur	XXXVII

Erster Teil: Gegenstand, Wesenszüge und Anwendungsbereich

A. System und Prinzipien des Sachenrechts	1
B. Das Sachenrecht als Recht betreffend die absolute Zuordnung vor allem von Sachen	21
C. Die allgemeine Güterzuordnung über das Sachenrecht hinaus, insbesondere der verfassungsrechtliche Schutz der privaten Güterzuordnung	123
D. Auswirkungen der deutschen Wiedervereinigung	169
E. Anwendbarkeit des deutschen Sachenrechts (internationales Sachenrecht)	188
F. Europäische Rechtsangleichung; Arbeit der UNCITRAL	203

Zweiter Teil: Die Sachenrechte und der Besitz

A. Der Besitz	209
B. Das Grundbuch	243
C. Eigentum	313
D. Hypothek, Grundschuld an Grundstücken und Pfandrecht an beweglichen Sachen und an Rechten	582
E. Nießbrauch, sonstige Dienstbarkeiten und Reallast	766
F. Die grundstücksgleichen Rechte	795

Dritter Teil: Dingliche Positionen zwischen schuldrechtlichem Anspruch und dinglichem Recht

A. Vormerkung	853
B. Vorkaufsrecht	893
C. Anwartschaftsrecht	904

Vierter Teil: Sicherungsrechte und Eigentumsvorbehalt

A. Überblick	922
B. Akzessorische Sicherung	926
C. Nicht akzessorische Sicherung	930
D. Eigentumsvorbehalt	948
E. Der Rang der Sicherungsrechte	955
F. Folgerung	963

Anhang: Grundbuchmuster	967
Artikel- und Paragraphenregister	977
Entscheidungsregister	1003
Sachregister	1025

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXVII
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur	XXXVII

Erster Teil: Gegenstand, Wesenszüge und Anwendungsbereich

A. System und Prinzipien des Sachenrechts	1
I. Das Sachenrecht im System des Privatrechts und das System des Sachenrechts	1
II. Die Prinzipien des Sachenrechts	6
1. Bedeutung, Begründung und Einordnung der Prinzipien	6
2. Prinzipien hinsichtlich der Arten der Sachenrechte	7
a) Numerus clausus, Typenzwang	7
b) Kein rechtsgeschäftlicher Ausschluss der Verfügung über veräußerliche Rechte	9
3. Prinzipien betreffend Verfügungen über Sachenrechte	12
a) Die Klarheit der Aktstypen des Sachenrechts	12
b) Spezialitätsgrundsatz	12
c) Bestimmtheitsgrundsatz	13
d) Trennungs- und Abstraktionsprinzip; der dingliche Vertrag und die Verfügung allgemein	14
4. Publizitätsgrundsatz	18
5. Die Freiheit der Gestaltung der nach numerus clausus und Typenzwang anerkannten Rechte	19
B. Das Sachenrecht als Recht betreffend die absolute Zuordnung vor allem von Sachen	21
I. Die Begriffe des Gesetzes: Sachen, Bestandteile, Zubehör, Nutzungen	21
II. Bestandteilseigenschaft und rechtliche Zuordnung, insbesondere bei Versorgungsleitungen	25
III. Die Sache als körperlicher Gegenstand	29
IV. Die absolute Zuordnung von Sachen als Gegenstand des Sachenrechts	33
V. Absolute und relative Zuordnung	39
1. Zuordnung durch die Rechte und Zuordnung der Rechte selbst	39
2. Zwischenformen zwischen relativem und absolutem Recht, insbesondere Vormerkung, Veräußerungsverbot und Eintragung in das Deckungs- und Refinanzierungsregister	41
3. Die allgemeine These von der Verdinglichung relativer Rechte	44
4. Identität des Schutzes durch absolute Rechte und im Rahmen der relativen Beziehung durch relative Rechte	47
a) Die Regelung des Schutzes der relativen Rechte als Spezialregelung des allgemeinen Zuordnungsschutzes	47

b) Die Abgrenzung der Zuordnungssanktionen in der relativen Beziehung nach dem Inhalt der Zuordnung	49
c) Die Wirkung des Trennungs- und Abstraktionsprinzips sowie der Akzessorietät inter partes und zu Dritten	51
VI. Begründung und Änderung der absoluten und der relativen Rechte; Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft	53
VII. Dingliche und schuldrechtliche Ansprüche im Sachenrecht	57
VIII. Eigentum, beschränkte dingliche Rechte, Besitz	58
1. Eigentum und beschränkte Rechte, insbesondere beschränkte dingliche Rechte, subjektiv-dingliche Rechte, Eigentümerrechte, Abgrenzung des Besitzes	58
2. Beschränkte Rechte an Sachen wie an anderen Rechten als Abspaltungen des Stammrechts	64
a) Dogmatik des Abspaltungsgedankens bei den beschränkten Rechten	64
b) Die beiden Übertragungsarten der Bestellung und der Übertragung beschränkter Rechte an Sachen wie an anderen Rechten	69
3. Die Unterscheidung zwischen Besitz und Rechtsbesitz	71
4. Rechte an dinglichen Rechten als aus diesen abgespaltene und damit selbst dingliche Rechte	72
5. Die Absolutheit des Pfandrechts an der Forderung	73
6. Argumente gegen den Abspaltungsgedanken, insbesondere aus § 1276?	76
7. Die Fortsetzung der Abspaltung in den Ansprüchen zum Schutz der Rechte	79
8. Möglichkeit der Gesamtgläubigerschaft hinsichtlich von beschränkten dinglichen Rechten	79
IX. Die gemeinschaftliche Berechtigung mehrerer Personen aus einem Recht; Teil- und Mitbesitz	80
1. Bruchteilsgemeinschaft und Gesamthandsgemeinschaft	80
2. Die Bruchteilsgemeinschaft im Gegensatz zur Inhaberschaft von Teilen eines Rechts und zur juristischen Person	81
3. Die Gesamthands- im Gegensatz zur Bruchteilsgemeinschaft	89
a) Die Gesamthands- als Außengemeinschaft und das BGB	89
b) Die traditionelle Deutung der Gesamthand und die neue Lehre von der Gesamthand als Rechtssubjekt	93
c) Die Übertragbarkeit des Gesamthandsanteils als Bestätigung der Selbstständigkeit der Gesamthand	96
d) Die Rechtsfähigkeit von Personengesellschaften nach § 14 II BGB	101
e) Die Reichweite der Rechtsfähigkeit der BGB-Gesellschaft; insbesondere die Frage der Grundbuchfähigkeit	102
f) Personenverband versus Verbandsperson	106
g) Die Folgerung für das Sachenrecht	109
h) Fallbeispiel	109
4. Die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft im Vergleich zur Rechtsfähigkeit der BGB-Gesellschaft	110
5. Die Abgrenzung zwischen Teilrecht, Bruchteilsberechtigung und Gesamthandsberechtigung	112
a) Entstehung von Teil-, Bruchteils-, Gesamthandsberechtigung	112
b) Beispielsfall zur Frage der Entstehung von Bruchteils- oder Gesamthandsberechtigung	119
6. Teil- und Mitbesitz; Gesamthandsbesitz	120

C. Die allgemeine Güterzuordnung über das Sachenrecht hinaus, insbesondere der verfassungsrechtliche Schutz der privaten Güterzuordnung	123
I. Güterzuordnung als allgemeine Erscheinung und Entwicklung im Recht . .	123
1. Güterzuordnung als allgemeines rechtliches Phänomen	123
2. Unvollständigkeit der Güterzuordnung	124
3. Die Entwicklung der Güterzuordnung und die Bedeutung des Sachenrechts	126
II. Der verfassungsrechtliche Schutz des Eigentums	128
1. Die Regelung des GG und ihr Eigentumsbegriff	128
2. Die Beteiligung der ordentlichen Gerichtsbarkeit und der Verwaltungsgerichtsbarkeit am Eigentumsschutz	132
3. Inhalts- und Schrankenbestimmung und Enteignung nach der Rechtsprechung der drei beteiligten Gerichtsbarkeiten	133
a) Enteignung als Inhaltsbestimmung, die nicht nach Art 14 I 2 GG zulässig ist, nach der früheren Rechtsprechung des BGH; die frühere Schweretheorie des BVerwG	133
b) Inhalts- und Schrankenbestimmung einerseits und Enteignung andererseits als gegensätzliche Sachverhaltskategorien nach der Rechtsprechung des BVerfG	134
c) Dogmatische Zweifel an der Rechtsprechung des BVerfG	139
aa) Berechtigter Kern, zweifelhaftes Mittel der Rechtsprechung des BVerfG	139
bb) Geltung des Kontrollmonopols des BVerfG und des Budgetrechts des Gesetzgebers für Inhaltsbestimmung und Enteignung gleichermaßen	141
cc) Die Identität von Inhaltsbestimmung und Enteignung als Eigentumsminderung	142
dd) Unrichtige Konsequenzen aus der Gegenüberstellung von Inhaltsbestimmung und Enteignung als unterschiedlichen Sachverhaltskategorien	144
c) Die Voraussetzungen einer Enteignung und die Reichweite zulässiger Inhalts- und Schrankenbestimmung nach der Rechtsprechung des BVerfG	149
d) Prüfungsschema nach der Rechtsprechung des BVerfG für die verfassungsrechtliche Prüfung einer Inhalts- und Schrankenbestimmung . .	153
e) Entschädigungslos zulässige und entschädigungspflichtige Beeinträchtigung nach der Rechtsprechung des BGH zum enteignungs gleichen und zum enteignenden Eingriff; Vergleich mit der Schweretheorie des BVerwG	156
III. Eigentumsschutz nach der Menschenrechtskonvention und dem Recht der Europäischen Gemeinschaften	163
IV. Drittwirkung der Grundrechte und der Grundfreiheiten	167
D. Auswirkungen der deutschen Wiedervereinigung	169
I. Der Einigungsvertrag	169
II. Rechtslage in der ehemaligen DDR – Überblick	170
1. Eigentum	170
2. Superficies solo cedit?	171
3. Nutzungsrechte und Gebäudeeigentum, insbesondere Gebäude-miteigentum	171
4. Gütertausch; Abstraktionsprinzip; gutgläubiger Erwerb?	173

5. Dienstbarkeiten, Pfandrecht, Grundpfandrechte; Eigentumsvorbehalt, Sicherungsübereignung?	173
III. Die Überleitungsregelung des Einigungsvertrags und der nachfolgenden Gesetze	174
1. Wiederherstellung der Privatrechtsordnung und Restitution	174
2. Die Überleitung sachenrechtlicher Regelungen der DDR	180
a) Eigentum; Gebäudeeigentum	180
b) Nutzungsrechte	182
c) Sicherungsrechte	184
IV. Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz	185
1. Übersicht	185
2. Auseinsetzung zwischen Nutzer und Grundstückseigentümer bei Bebauung kraft Nutzungsrechts	185
3. Miteigentumsanteile	187
4. Mitbenutzungen	187
E. Anwendbarkeit des deutschen Sachenrechts (internationales Sachenrecht)	188
I. Einordnung des Internationalen Privatrechts und die Regelung des Internationalen Sachenrechts	188
II. Lösungsschritte bei international-privatrechtlichen Fällen	189
III. Das internationale Sachenrecht	191
1. Qualifikation als Sachenrecht und Anknüpfung für das Sachenrecht	191
2. Grundsätze der Anwendung des Sachenrechts der lex rei sitae	195
a) Ort der Erfüllung der Tatbestandsmerkmale der lex rei sitae	195
b) Statutenwechsel bei Belegenheitsänderung	195
3. Abdingbarkeit der lex rei sitae	199
4. Res in transitu	200
IV. Auseinanderfallen von Schuld- und Sachstatut bei akzessorischen Rechten	201
V. Sicherungszession	202
F. Europäische Rechtsangleichung; Arbeit der UNCITRAL	203
I. Europa	203
II. UNCITRAL, UNIDROIT	207
 Zweiter Teil: Die Sachenrechte und der Besitz	
A. Der Besitz	209
I. Regelung und Ursprung	209
II. Begriff, Rechtsnatur und systematische Einordnung des Besitzes	212
III. Sachherrschaft	216
1. Erworbene und nicht beendigte Sachherrschaft als Besitz; Besitz und Stellvertretung	216
2. Besitz und Gewahrsam	223
3. Besitzaufgabe und sonstiger Besitzverlust	224
IV. Besondere Arten des Besitzes	224
1. Übersicht	224
2. Besitz durch Besitzdiener	224
3. Erbenbesitz	225
4. Teil- und Mitbesitz	226
5. Unmittelbarer und mittelbarer Besitz	227
a) Einordnung des mittelbaren Besitzes	227

b) Die Voraussetzungen des mittelbaren Besitzes	228
c) Erwerb und Verlust des mittelbaren Besitzes; die Lehre vom Nebenbesitz	230
6. Eigen- und Fremdbesitz	233
V. Besitzschutz	234
1. Sachenrechtlicher Schutz	234
a) Verbotene Eigenmacht, fehlerhafter Besitz	234
b) Selbsthilferecht und possessorischer Besitzschutz	236
aa) Das Selbsthilferecht	236
bb) Der possessorische Rechtsschutz	237
cc) Besitzschutz und petitorischer Schutz nach § 1007	239
b) Besonderheiten des Besitzschutzes beim Mitbesitz	240
c) Besonderheiten des Besitzschutzes bei mittelbarem Besitz	240
d) Besitzschutz durch Besitzdiener	241
2. Bereicherungs- und deliktsrechtlicher Schutz	241
B. Das Grundbuch	243
I. Grundbuch und Besitz; Erwerb kraft Verfügungserklärung und Eintragung in das Grundbuch	243
II. Gestalt und System des Grundbuchs	250
1. Die Gestalt des Grundbuchs	250
a) Rechtsgrundlagen und Muster	250
b) Grundbuch und Grundstück	252
c) Historische Entwicklung des Grundbuchs	252
2. Gegenstand des Grundbuchs	253
a) Das Grundstück	253
b) Grundstücksrechte, Verfügungsbeschränkungen und Vermerke	254
3. Verfahren zur Eintragung	257
a) Formelles und materielles Grundbuchrecht	257
b) Die Eintragungsvoraussetzungen	258
III. Die Vormerkung	262
IV. Der Rang der Grundstücksrechte und seine Vollziehung in der Zwangsversteigerung	263
1. Rang	263
a) Die Regelung des Rangs und die Probleme der Regelung	263
b) Der Rang iSd §§ 879 ff	266
c) Die Rangfolge bei fehlerhaft vorgenommenen oder entgegen der Einigung zustande gekommenen Eintragungen	269
d) Die Bezogenheit der Vereinbarung über die Bestellung eines beschränkten dinglichen Rechts auf den Rang	274
e) Das Kondiktionsverhältnis bei rechtsgrundlosem Rang	275
f) Anwendung des § 181 auf Rechtsgeschäfte zur Rangveränderung	276
g) Beweglichkeit des Ranges	277
aa) Aufrücken nachrangiger Rechte und Löschungsanspruch	277
bb) Rangänderung, Rangvorbehalt, insbesondere relativer Rang	278
2. Zwangsversteigerung	280
a) Die Zwangsversteigerung als Mittel der Immobiliarzwangsvollstreckung	280
b) Gegenstand der Immobiliarzwangsvollstreckung	280
c) Begünstigte der Zwangsversteigerung	281
d) Verfahren	281
e) Die Versteigerungsbedingungen	281

f) Zuschlag mit Rechts- und Verteilungswirkungen	282
g) Zusammenfassung	283
h) Praxis des Zwangsversteigerungswesens	283
V. Vermutungswirkung, Berichtigung und Erwerb kraft des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs	285
1. Vermutungswirkung und öffentlicher Glaube, Widerspruch und Berichtigung	285
2. Berichtigungsanspruch	288
3. Der Widerspruch	290
4. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs	293
a) Erwerb kraft Ermächtigung und kraft des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs	293
b) Erwerb kraft des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs: Verfügungen nach § 892 I 1	294
c) Wirksamkeit trotz Verfügungsbeschränkung (§ 892 I 2)	294
d) Anderweitige Verfügungen (§ 893 2. Fall)	296
e) Einziehung eines Rechts (§ 893 1. Fall)	296
f) Die vom öffentlichen Glauben erfassten Eintragungen und die von ihm erfasste Nichteintragung von Verfügungsbeschränkungen	296
g) Das Erfordernis des rechtsgeschäftlichen Erwerbs, die Ausnahme des Nicht-Verkehrsgeschäfts	300
h) Kenntnis des Erwerbers oder sonst Begünstigten als Schranke des öffentlichen Glaubens	305
i) Einordnung des Erwerbs kraft des öffentlichen Glaubens	305
j) Keine Eintragung bei Kenntnis des Grundbuchamts	306
k) Disponibilität des Rechtsscheins?	308
l) Rückerwerb des Nichtberechtigten	310
m) Fälle	310
5. Erwerb durch Eintragung im Grundbuch	312
C. Eigentum	313
I. Das Eigentum in seiner verfassungsrechtlichen Gewährleistung	313
II. Die besondere Art des Miteigentums; das sog Bergwerkseigentum	313
III. Inhalt und Schranken des Eigentums nach Zivilrecht	314
1. Ausschließlichkeit nach § 903	314
2. Einzelne Inhaltsbestimmungen, Zuordnungen, Duldungspflichten und Abwehrrechte	315
3. Die Regelung des § 906	317
a) Verbot, Duldung, Ausgleichsanspruch	317
b) Der bürgerlich-rechtliche Aufopferungsanspruch	321
4. Kausalitätsbeweis für Aufopferungsansprüche und sonstige Ansprüche aufgrund von Emissionen	322
5. Die Umdeutung des § 906 II 2 im Sinne einer Verursachungshaftung durch den BGH	331
6. § 906 und öffentlich-rechtliche Nutzungsregelungen	335
a) Das problematische Verhältnis	335
b) Präjudizwirkung öffentlich-rechtlicher Verbote	336
c) Präjudizwirkung öffentlich-rechtlicher Erlaubnisse insbesondere nach BImSchG	336
d) Präjudizwirkung behördlicher Grenzwerte	340
7. Analoge Anwendung des § 906	340
8. Das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis	341

IV. Erwerb und Verlust des Eigentums	343
1. Übersicht über die verschiedenen Tatbestände	343
2. Rechtsgeschäftlicher Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken	344
a) Überblick	344
b) Die Übereignung von Grundstücken im einzelnen	344
aa) Erwerb vom Berechtigten	344
aaa) Vornahme von Kauf und Übereignung	344
bbb) Verhältnis von schuldrechtlichem Veräußerungsgeschäft und Übereignung	352
ccc) Anwartschaftsrecht aus Auflassung?	356
bb) Erwerb vom Nichtberechtigten	358
c) Aufgabe des Eigentums an Grundstücken, Aneignung	358
3. Rechtsgeschäftlicher Erwerb und Verlust des Eigentums an beweglichen Sachen	359
a) Erwerb vom Berechtigten nach §§ 929 ff	359
aa) Die fünf Erwerbsstatbestände	359
bb) Typenfixierung	361
cc) Eigentum des Veräußerers	361
dd) Übergabe und Einigung	361
aaa) Das Verhältnis zwischen der Übergabe und der Einigung	361
bbb) Vorweggenommene Einigung und antizipierte Übereignung	364
ccc) Inhalt der Einigung	364
ddd) Die Sicherungsübereignung und das Bestimmtheits- erfordernis	365
eee) Übereignung durch oder an Stellvertreter	369
fff) Die Frage der Bindungswirkung der Einigung	369
ggg) Trennungs- und Abstraktionsprinzip	371
hhh) Die Übereignung durch oder an Minderjährige	372
iii) Die Ersetzung von Einigung und Übergabe in der Zwangs- vollstreckung	375
ee) Die Übergabe	375
aaa) Übergabe zu unmittelbarem und zu mittelbarem Besitz	375
bbb) Geheißübergabe	377
ccc) Übereignung durch Stellvertretung oder Botenschaft	379
ff) Die Ersetzung der Übergabe nach § 929 S 2	380
gg) Die Ersetzung der Übergabe nach § 930	381
hh) Die Ersetzung der Übergabe nach § 931	385
b) Erwerb vom Nichtberechtigten	387
aa) Zwei Möglichkeiten des Erwerbs vom Nichtberechtigten	387
bb) Der Erwerb nach §§ 932 ff BGB und § 366 HGB	388
aaa) Die Voraussetzungen und der Regelungsgedanke im Überblick	388
bbb) Das Ausgangsmerkmal der Übergabe	393
ccc) Der Ausschluss des gutgläubigen Erwerbs bei Bösgläubig- keit	398
(1) Die Bösgläubigkeit im Sinne des § 932	398
(2) Die Erweiterung des gutgläubigen Erwerbs nach § 366 I HGB, Einschränkung nach § 367 HGB	405
ddd) Der Ausschlusstatbestand des Abhandenkommens	409
eee) Widersprüchlichkeit und Harmonisierung der §§ 933, 934, insbesondere bei Eigentumsvorbehalt und Sicherungs- übereignung	417

fff) Gutgläubiger Erwerb des Miteigentums	428
ggg) Der gutgläubig lastenfreie Erwerb	430
hhh) Der Rückerwerb des Nichtberechtigten	432
iii) Sachenrecht und Schuldrecht beim gutgläubigen Erwerb	436
c) Mitübereignung von Bestandteilen und Zubehör	437
d) Erwerb durch Aneignung, Verlust durch Eigentumsaufgabe	437
aa) Herrenlosigkeit, insbesondere aufgrund von Dereliktion	437
bb) Aneignung	439
e) Erwerb von Erzeugnissen und Bestandteilen	439
4. Gesetzlicher Erwerb und Verlust des Eigentums	449
a) Gesetzlicher Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken	449
b) Gesetzlicher Erwerb und Verlust des Eigentums an beweglichen Sachen	450
aa) Verbindung, Vermischung/Vermengung, Verarbeitung	450
aaa) Übersicht	450
bbb) Charakter der Erwerbsgründe und die Möglichkeit von Verarbeitungsklauseln	452
ccc) Der schuldrechtliche Ausgleich (§ 951)	456
(1) Die Regelung	456
(2) Rechtsgrund- oder Rechtsfolgenverweisung	457
(3) Die Anwendung des § 951 bei Verwendungen	463
(a) Die Lösung des Gesetzes	463
(b) Anwendung eines subjektiven Bereicherungsbegriffs	467
(c) Fazit	468
(4) Rechtsfolgen des § 951	469
ddd) Sonderfall Überbau	472
bb) Ersitzung	475
aaa) Ersitzung und Verjährung	475
bbb) Schuldrechtlicher Ausgleich	475
cc) Erwerb von Erzeugnissen oder sonstigen Bestandteilen	477
dd) Erwerb des Finders	477
aaa) Fund	477
bbb) Fund in öffentlichen Behörden oder Verkehrsanstalten	482
ccc) Schatzfund	483
ddd) Gesetzliches Schuldverhältnis beim Fund	484
eee) Eigentumserwerb des Finders	485
ee) Eigentum an Schuldurkunden und Wertpapieren	486
V. Schutz des Eigentums	487
1. Schutz des Eigentums durch die dinglichen Ansprüche	487
a) Die dinglichen Ansprüche	487
b) Vermutung des Eigentums	488
c) Verjährung dinglicher Ansprüche	489
d) Die Anwendung der Vorschriften aus dem allgemeinen Schuldrecht	491
2. Die rei vindicatio	494
a) Die Herausgabepflicht	494
b) Recht zum Besitz	496
c) Beschränkungen des Wegnahmerechts des Mieters als Recht zum Besitz?	498
d) Herausgabeanspruch bei mittelbarem Besitz	502
e) Wirkung des Besitzrechts gegen den Erwerber des Eigentums	504
f) Beendigung des Besitzrechts und einstweilige Verfügung	505

3. Rei vindicatio und actio Publiciana	505
4. Nebenfolgen der Vindikation: Einordnung und Grundmerkmale	506
a) Leges speciales	506
b) Fassung und Grundgedanken der Haftung und Berechtigung im Eigentümer-Besitzer-Verhältnis	507
c) Der Grundgedanke der Verwendungsersatzregelung	511
d) Die entsprechende Anwendung der §§ 987 ff	512
e) Haftungsfreiheit vorbehaltlich der besonderen Haftungstatbestände betr. Nutzungsherausgabe und Schadensersatz	514
f) Die Bösgläubigkeit	515
aa) Die Zurechnung von Bösgläubigkeit in einer Organisation	515
bb) Zurechnung fremder Bösgläubigkeit bei der natürlichen Person	519
cc) Bedeutung des Merkmals „nicht in gutem Glauben“	519
dd) Grob fahrlässige Unkenntnis	520
g) Zurechnung fremden Verschuldens im Rahmen der Haftung wegen Rechtshängigkeit oder Bösgläubigkeit	522
5. Nebenfolgen der Vindikation i e: Die Voraussetzung des Vindikations- verhältnisses	522
6. Nebenfolgen der Vindikation i e: Nutzungsherausgabe	526
a) Haftung des Rechtshängigkeitsbesitzers, des bösgläubigen und des unentgeltlichen Besitzers sowie bei Substanzverzehr	526
b) Unentgeltlicher und rechtsgrundloser Erwerb	528
c) Nutzungsherausgabe bei Besitzmittlung	529
d) Wechsel zwischen Nutzungsberechtigung des Eigentümers und des Besitzers	529
e) Nutzungsherausgabe bei Verzug und Deliktsbesitz	529
7. Nebenfolgen der Vindikation i e: Schadensersatzhaftung	530
a) Schadensersatzhaftung des Rechtshängigkeitsbesitzers	530
b) Schadensersatzhaftung des unredlichen Besitzers	530
c) Schadensersatzhaftung des Deliktsbesitzers (§ 992)	533
d) Haftung bei redlichem Besitz und der sog. Fremdbesitzerexzess	534
8. Nebenfolgen der Vindikation i e: Verwendungsersatz sowie Wegnahme- recht	537
a) Übersicht über die Regelung	537
b) Begriff der Verwendungen	537
c) Verwendungsersatz und Nutzungsherausgabe	539
d) Die Unterscheidung nach notwendigen und anderen als notwendigen Verwendungen	540
e) Unterscheidung nach redlichem, verklagtem und bösgläubigem Besitzer und maßgeblicher Zeitpunkt	541
f) Verwendungsersatz bei Rechtsnachfolge	541
g) Die Rechte des Besitzers bei Verwendung, insbesondere Verbindung	541
aa) Feinstruktur und Einordnung	541
bb) Tatbestände und Inhalt der Verwendungsersatzansprüche	542
cc) Die Geltendmachung der Verwendungsersatzberechtigung	546
9. Die Anwendung der bereicherungs- und der deliktsrechtlichen Vor- schriften im Eigentümer-Besitzer-Verhältnis	547
a) Regelung der Vindikationslage als Sonderregelung	547
b) Folgerung für die Anwendung der §§ 823 ff	549
c) Folgerung für die Anwendung des Bereicherungsrechts	549
10. Die Herausgabeansprüche nach § 1007	550
a) Problematik der Einordnung	550

b) Systematische Ordnung der Anspruchsmerkmale und Deutung des § 1007	551
c) Anwendungsbereich des § 1007	557
11. Die actio negatoria	559
a) Die drei Ansprüche und die Einwendung der Duldungspflicht	559
b) Die kategoriale Einordnung der actio negatoria als Problem des Beseitigungsanspruchs, nicht der Unterlassungsklagen	560
c) Beeinträchtigung als bestimmt gearteter Schaden und der Störer als Schadensverursacher nach der Auffassung der Rechtsprechung	562
d) Die Unrichtigkeit der Interpretation der Haftung aus § 1004 als Verursachungshaftung	565
aa) § 1004 nach der Rechtsprechung als Verursachungshaftung . .	565
bb) Unvereinbarkeit der Rechtsprechung mit § 985 und § 823 I . .	566
cc) Die Verursachungshaftung bei Rechtsnachfolge in das Eigentum an der störenden Sache und Dereliktion	566
e) § 1004 als Habenshaftung	567
f) Die Einordnung der Rechtsfolge des § 1004 I 1	571
g) Beeinträchtigung i e, insbesondere beim Unterlassungsanspruch . .	574
h) Wiederholungs- und Begehungsgefahr	577
i) actio negatoria und § 1007	577
j) Die Verjährung der actio negatoria	577
12. Der bereicherungs- und deliktsrechtliche Schutz des Eigentums	577
D. Hypothek, Grundschuld an Grundstücken und Pfandrecht an beweglichen Sachen und an Rechten	582
I. Hypothek und Grundschuld	582
1. Grundpfandrechte, insbesondere die zugrunde liegenden Sicherungsabreden	582
2. Europäische Entwicklung	588
3. Grundpfandrechte und Verbraucherschutzrecht	589
4. Rechtsnatur, Bestellung, Übertragung und Rang der Grundpfandrechte als Sachenrechte	591
5. Die Unterscheidung von Hypothek und Grundschuld	593
a) Akzessorietät der Hypothek und Nichtakzessorietät der Grundschuld	593
aa) Akzessorietät	593
bb) Die Akzessorietät der Hypothek	595
aaa) Die Geltendmachung der Hypothek als Einziehung der Forderung	595
bbb) Hypothek für künftige oder bedingte Forderungen, Höchstbetragshypothek	597
ccc) Drei Merkmale der Akzessorietät der Hypothek	601
ddd) Gläubiger- und Schuldnerwechsel bei der hypothekarisch gesicherten Forderung	602
cc) Die Nichtakzessorietät der Grundschuld	604
aaa) Der Gegensatz zu den drei Merkmalen der Akzessorietät der Hypothek	604
bbb) Gläubiger- und Schuldnerwechsel bei der Sicherungsgrundschuld	606
dd) Akzessorietät und Eigentümergrundpfandrecht	607
b) Akzessorietät und Kausalität	607
6. Gesetzliche Abweichungen von der Akzessorietät der Hypothek und die strenge Akzessorietät bei der Sicherungshypothek	610
a) Zession der Hypothek	610

b) Vermutungswirkung des Grundbuchs hinsichtlich der Forderung und gutgläubiger Erwerb der Hypothek trotz Nichtberechtigung des Zedenten hinsichtlich der Forderung	611
c) Schuldnerschutz nur gegen die Forderung, nicht gegen die Hypothek; selbstständige Fälligkeitskündigung der Hypothek	616
7. Brief- und Buchhypothek sowie -grundschuld	616
8. Umwandlung von der einen in die andere Form eines Grundpfandrechts	618
9. Eigentümergrundpfandrecht	618
a) Begriff und Fälle	618
b) Bestellung einer Eigentümergrundschuld oder einer Eigentümerhypothek	618
c) Die Eigentümergrundschuld hinter der Hypothek	619
d) Rechtsnatur und Inhalt des Eigentümergrundpfandrechts	619
10. Die wichtigsten Vorschriften des Hypothekenrechts und die Kriterien der Anwendung auf die Grundschuld	622
II. Die Hypothek	625
1. Inhalt der Hypothek	625
2. Gegenstand der Haftung	628
a) Der Gegenstand allgemein	628
b) Grundstück oder grundstücksgleiche Rechte	628
c) Der Haftungsverband	629
3. Bestellung der Hypothek	637
a) Grundtatbestand	637
b) Brief- und Buchhypothek; der Hypothekenbrief in der Lehre von den Wertpapieren	638
c) Fünfgliedriger Entstehungstatbestand bei allen Arten der Hypothek; Divergenz zwischen der Einigung über die Art der Hypothek und der Eintragung	643
d) Die Voraussetzung des Bestehens der Forderung	644
e) Eigentümergrundschuld bei Fehlen der Wirksamkeitsvoraussetzungen für die Hypothek?	645
f) Anwartschaftsrecht des Hypothekars bei noch nicht entstandener Forderung?	648
g) Die Möglichkeit der Zwischenfinanzierung	649
4. Entstehung der Hypothek auf andere Weise als durch Rechtsgeschäft	651
5. Übertragung der hypothekarisch gesicherten Forderung	652
6. Erwerb vom Nichtberechtigten	655
7. Geltendmachung der Hypothek	662
a) Geltendmachung durch Erlangung eines Duldungstitels und Zwangsvollstreckung	662
b) Das Nebeneinander von Hypothek und Forderung	663
c) Einwendungen und Einreden gegen die Geltendmachung	664
aa) Begriff von Einwendungen und Einreden	664
bb) Einwendungen und Einreden bei der Zession	666
cc) Wirkung von Einwendungen iS gegen die Hypothek	666
dd) Geltendmachung von Einreden gegen die Hypothek	668
8. Rechtsfolgen der Befriedigung des Hypothekars	673
a) Befriedigung aus Forderung oder Hypothek bei Identität von Schuldner und Eigentümer	673
b) Befriedigung aus Forderung oder Hypothek bei Nichtidentität von Schuldner und Eigentümer	674
aa) Leistung des mit dem Schuldner nicht identischen Eigentümers	674

bb) Leistung des mit dem Eigentümer nicht identischen Schuldners	675
c) Hypothek und Bürgschaft für eine fremde Schuld	675
d) Leistung durch Dritte	680
e) Löschungsvormerkung und Löschungsanspruch bei Übergang der Hypothek auf den Eigentümer	680
9. Beendigung, Verzicht, Aufhebung	685
10. Die Sicherungshypothek	685
a) Fälle	685
b) Besonderheiten der Sicherungshypothek	686
c) Höchstbetragshypothek	686
11. Die Gesamthypothek	687
a) Begriff und wirtschaftliche Bedeutung	687
b) Fälle der Gesamthypothek	688
c) Bestellung der Gesamthypothek	688
d) Probleme der Gesamthypothek	689
III. Die Grundschild	691
1. Rechtsnatur und Regelung	691
2. Die vertragliche Beschränkung der Sicherungsgrundschild	694
3. Sicherungsvertrag, begleitende Klauseln und AGB bei der Sicherungs- grundschild	700
4. Der Gegenstand der Haftung bei der Grundschild	705
5. Bestellung der Grundschild	705
6. Entstehung der Grundschild auf andere Weise als durch Rechtsgeschäft	706
7. Übertragung der Grundschild	707
8. Erwerb der Grundschild vom Nichtberechtigten	707
9. Die Geltendmachung der Sicherungsgrundschild	708
a) Dingliches Recht und Forderung bei der Sicherungsgrundschild	708
b) Einreden gegen die Sicherungsgrundschild	710
aa) Einrede des Eigentümers aus dem Sicherungsvertrag	710
bb) Wirkung der Einreden gegen den Zessionar der Grundschild	712
c) Die Einrede bei Zusammentreffen der Gläubigerrechte und der Haftung aus Forderung und Grundschild je in einer Person	718
d) Die Einrede bei Trennung der Haftung aus der Forderung und aus der Grundschild	719
aa) Abschluss des Sicherungsvertrags durch den Eigentümer	719
bb) Abschluss des Sicherungsvertrags durch den persönlichen Schuldner	724
e) Die Einrede bei Trennung von Grundschild und Forderung	728
f) Die Einreden bei Trennung sowohl auf der Aktiv- als auch auf der Passivseite	729
g) Anwendungsfälle aus der Rechtsprechung	730
10. Rechtsfolgen der Befriedigung des Gläubigers	734
a) Zusammenhang mit dem Thema der Geltendmachung	734
b) Befriedigung bei Identität von Schuldner und Eigentümer	734
c) Befriedigung bei Nichtidentität von Schuldner und Eigentümer	737
d) Der Löschungsanspruch	738
e) Leistung durch Dritte	740
11. Verzicht, Aufhebung, Befriedigung durch Zwangsvollstreckung	742
IV. Pfandrecht	742
1. Wesen, Arten und Regelung	742
2. Pfandrecht an Sachen	744

a) Arten, Bedeutung	744
b) Rechtsbeziehungen bei Verpfändung und Versteigerung	746
c) Bestellung; Rang; Übertragung	747
d) Gutgläubiger Erwerb	748
aa) Gutgläubiger Erwerb bei Bestellung, aber nicht bei Übertragung	748
bb) Gutgläubiger Erwerb eines gesetzlichen Pfandrechts	750
e) Verwertung des Pfandes	754
f) Erlöschen des Pfandrechts an Sachen	759
3. Pfandrecht an Rechten; Pfandrecht an Wertpapieren	759
a) Pfandrecht an Rechten, insbesondere an Forderungen	759
b) Pfandrecht an Wertpapieren	764
V. Schutz der Gläubiger von Grundpfandrechten und Pfandrechten gegen Beeinträchtigungen und Schutz gegen Beeinträchtigungen durch solche Gläubiger	765
1. Schutz gegen den Eigentümer und des Eigentümers gegen den Pfand- gläubiger	765
2. Schutz gegen Dritte	765
3. Schutz Dritter gegen Grundpfandrechtsgläubiger	765
E. Nießbrauch, sonstige Dienstbarkeiten und Reallast	766
I. Begriffe und Regelung der Dienstbarkeiten	766
II. Nießbrauch	766
1. Begriff und Regelung	766
2. Erscheinungsformen und Bedeutung	767
3. Der Nießbrauch an Sachen	769
a) Entstehung	769
b) Rechte des Nießbrauchers	770
c) Pflichten des Nießbrauchers	771
d) Der Schutz des Eigentümers	772
e) Pflichten des Eigentümers	772
f) Der Schutz des Nießbrauchers	772
g) Übertragung des Nießbrauchs	772
h) Erlöschen des Nießbrauchs	773
i) Uneigentlicher Nießbrauch (§ 1067)	773
4. Nießbrauch an Rechten	773
a) Begriff und Regelung	773
b) Entstehen, Übertragung, Erlöschen	775
5. Der Nießbrauch an einem Vermögen	775
III. Die Grunddienstbarkeit (§§ 1018–1029)	776
1. Begriff und Regelung	776
2. Inhalt und Grenzen der Grunddienstbarkeit	778
a) Die möglichen Arten des Inhalts	778
aa) Duldungsinhalt bei der Nutzungsdienstbarkeit	778
bb) Untersagungsinhalt bei der Verbotsdienstbarkeit	779
cc) Inhalt des Ausschlusses der Rechtsausübung bei der Rechts- verzichtsbarkeit	779
b) Der Grundsatz servitus in faciendo consistere nequit	779
c) Die Vorteilsregel	780
d) Änderungen der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse	781
e) Verhältnis zwischen Rechtsinhaber und Eigentümer	782
aa) Schonende Ausübung	782
bb) Verlegungsrecht	783

3. Entstehen und Erlöschen der Grunddienstbarkeit	783
a) Entstehen	783
b) Erlöschen	783
4. Schutz der Grunddienstbarkeit	784
5. Die altrechtlichen Grunddienstbarkeiten	786
6. Die Dienstbarkeit als Mittel der Wettbewerbsbeschränkung	786
IV. Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (§§ 1090–1093)	788
1. Begriff und Regelung	788
2. Inhalt	789
3. Berechtigter	789
4. Entstehen und Erlöschen, Schutz	790
5. Das Wohnungsrecht	791
V. Reallasten (§§ 1105–1112)	792
1. Inhalt und Bedeutung	792
2. Berechtigter	793
3. Bestellung und Übertragung der Reallast	793
4. Erlöschen der Reallast	793
5. Haftung für die Reallast	794
a) Haftung des Grundstücks	794
b) Persönliche Leistungspflicht des Eigentümers	794
c) Verpflichtung aus dem Schuldverhältnis	795
F. Die grundstücksgleichen Rechte	795
I. Übersicht	795
II. Wohnungseigentum und Teileigentum	799
1. Begriff und Rechtsnatur	799
2. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums	801
3. Die Entstehung von Wohnungseigentum	807
4. Übertragung, Belastung, Inhaltsänderung, Aufhebung und sonstiges Erlöschen des Wohnungseigentums	809
5. Schutz des Wohnungseigentums	814
6. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander	815
a) Rechte und Pflichten	815
b) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	820
c) Beginn und Ende der Wohnungseigentümergeinschaft	825
III. Das Erbbaurecht	830
1. Rechtsnatur und Regelung	830
a) Beziehung zum Bauwerk	830
b) Historische und wirtschaftliche Bedeutung	831
c) Das Erbbaurecht als grundstücksgleiches Recht	831
d) Vom BGB zur ErbbauVO	832
2. Entstehung, Inhalt, Übertragung, Erlöschen des Erbbaurechts	833
a) Entstehung	833
aa) Einigung und Eintragung und Verpflichtungsgeschäft	833
bb) Erfordernis des ersten Rangs	934
cc) Erfordernis der Bezogenheit auf ein Bauwerk	835
b) Inhalt des Erbbaurechts	836
c) Sonderformen des Erbbaurechts	838
aa) Gesamterbbaurecht	838
bb) Auf einen Gebäudeteil beschränktes Erbbaurecht	839

cc) Wohnungs- und Teilerbbaurecht	839
dd) Untererbbaurecht	840
d) Übertragung des Erbbaurechts	840
e) Erlöschen des Erbbaurechts	840
f) Wegfall des Bauwerks; Ausschluss der Bebaubarkeit	841
3. Erbbauzins	841
a) Überblick	841
b) Erbbauzins-Reallast	842
c) Der Anspruch auf Anpassung des Erbbauzinses an die Veränderung der Umstände	843
IV. Das Bergwerkseigentum	845
1. Historische Entwicklung des Bergrechts	845
2. Bergbauberechtigung und Grundeigentum	845
3. Die Arten der Bergbauberechtigungen	846
4. Entstehung, Übergang, Erlöschen von Erlaubnis, Bewilligung und Bergwerkseigentum, Belastung des Bergwerkseigentums	849
5. Behördliche Aufsicht und bergrechtliches Nachbarrecht (Bergschadensrecht)	851

Dritter Teil: Dingliche Positionen zwischen schuldrechtlichem Anspruch und dinglichem Recht

A. Vormerkung	853
I. Grundlegung	853
II. Entstehung und Bestehen der Vormerkung	864
1. Prüfungsübersicht; Unterscheidung von Ersterwerb und Zweiterwerb	864
2. Eintragungserfordernis	865
3. Vormerkbarer Anspruch (Ersterwerb)	866
4. Die Bewilligung des Betroffenen oder die einstweilige Verfügung (§ 885)	871
5. Rechtsinhaberschaft und/oder Rechtsmacht des Bewilligenden	871
a) Rechtsmacht des Berechtigten oder kraft seiner Ermächtigung	871
b) Rechtsmacht kraft öffentlichen Glaubens des Grundbuchs	872
aa) Grundwertungen zum gutgläubigen Erwerb einer Vormerkung; insbesondere Unterscheidung zwischen Erst- und Zweiterwerb	872
bb) Grundlage des gutgläubigen Erwerbs bei der Bewilligung einer Vormerkung durch einen Nichtberechtigten	873
cc) Wirkung der gutgläubig erworbenen Vormerkung, insbesondere gegen den Berechtigten	874
dd) Der maßgebliche Zeitpunkt für Kenntnis und Widerspruch bei Bewilligung eines Nichtberechtigten für bedingte oder künftige Ansprüche	878
6. Erlöschen der Vormerkung	880
7. Die Voraussetzung der Entstehung des (aufschiebend) bedingten oder künftigen Anspruchs	884
8. Einreden gegen den vorgemerkten Anspruch	884
9. Vormerkungswidrige Verfügung zugunsten des Beklagten	884
10. Zweiterwerb: Erwerb durch Zession, insbesondere vom Nichtberechtigten	887
a) Zession des Berechtigten	887
b) Zession kraft öffentlichen Glaubens des Grundbuchs?	887
c) Die Eintragungsfähigkeit der Zession des vorgemerkten Anspruchs	891

III. Schutz der Vormerkungsposition gegen einen Dritten bei tatsächlicher Einwirkung auf das Grundstück	892
B. Vorkaufsrecht	893
I. Rechtsnatur	893
1. Schuldrechtliches und dingliches Vorkaufsrecht	893
2. Vorkaufsfall und Umgehung des dinglichen Vorkaufsrechts	894
3. Dingliches Vorkaufsrecht und Vormerkung	897
4. Die Entstehung und Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechts	898
II. Die Vormerkungswirkung und die Abwicklung der beiden Kaufverträge . . .	900
III. Gestaltungen des Vorkaufsrechts	902
IV. Rang, Übertragbarkeit, Aufhebung, Erlöschen	903
C. Anwartschaftsrecht	904
I. Problematik	904
II. Anwartschaftsrecht aus Auflassung	904
III. Das Anwartschaftsrecht des Vorbehaltskäufers und des Veräußerers bei auflösend bedingter Übereignung	908
1. Die Entwicklung des Anwartschaftsrechts	908
a) Die gesetzliche Regelung des Eigentumsvorbehalts	908
b) Der gutgläubige Erwerb des Anwartschaftsrechts von einem nichtberechtigten Verkäufer der Kaufsache	910
c) Schutz des K in der Zwangsvollstreckung gegen V	911
2. Die Verfügung über das Anwartschaftsrecht des Vorbehaltskäufers . . .	912
a) Das Anwartschaftsrecht als Verfügungsgegenstand	912
b) Gutgläubiger Erwerb vom vermeintlichen Anwartschaftsberechtigten .	913
c) Änderung der Stellung des Vorbehaltsverkäufers zu Lasten des Anwartschaftserwerbers	916
3. Wirkung des Anwartschaftsrechts gegen Dritte	919
a) Schutz des Anwartschaftsrechts durch negatorische, deliktische und Bereicherungsansprüche	919
b) Schutz in der Zwangsvollstreckung; Lage bei Insolvenz des Vorbehaltskäufers oder des Vorbehaltsverkäufers	919
IV. Die Frage des Anwartschaftsrechts des Hypothekengläubigers vor der Valutierung	921

Vierter Teil: Sicherungsrechte und Eigentumsvorbehalt

A. Überblick	922
I. Sicherungsrechte und Eigentumsvorbehalt	922
II. Europäische Rechtsangleichung, insbesondere Finanzsicherheitenrichtlinie; UNCITRAL	923
III. Akzessorische und nicht akzessorische Sicherungsrechte	924
B. Akzessorische Sicherung	926
I. Die Rechtsgeschäfte bei der Einräumung akzessorischer Rechte	926
II. Verwertung akzessorischer Rechte	927
1. Die Verwertung beim Pfandrecht	927
2. Hypothek	927
III. Akzessorische Rechte in Zwangsvollstreckung und Insolvenzverfahren . . .	927

1. Zwangsvollstreckung	927
2. Insolvenzverfahren	929
C. Nicht akzessorische Sicherung	930
I. Formen	930
II. Abhängigkeit vom Sicherungszweck	930
III. Sicherungsabrede	933
IV. Die Formen der Sicherungsbestellung und -übertragung im Einzelnen	935
1. Sicherungsübereignung	935
a) Sicherungsübereignung einer beweglichen Sache	935
b) Sicherungsübereignung eines Grundstücks	935
2. Sicherungsabtretung einer Forderung	935
3. Sicherungsgrundschuld	937
4. Sicherungsnießbrauch	937
5. Sicherungsübertragung eines Anwartschaftsrechts	938
V. Die Problematik der Übersicherung	938
VI. Verwertung sicherungsweise übertragener Rechte	946
VII. Sicherungsweise übertragene Rechte in der Zwangsvollstreckung und dem Insolvenzverfahren	946
D. Eigentumsvorbehalt	948
I. Wesen	948
II. Trennungs- und Abstraktionsprinzip	950
III. Nachträglicher Eigentumsvorbehalt	951
IV. Die schuldrechtliche Wirkung des Eigentumsvorbehalts	951
V. Verwertung der Rechtsstellung des Verkäufers	952
VI. Formen des Eigentumsvorbehalts	952
1. Einfacher Eigentumsvorbehalt	952
2. Verlängerter Eigentumsvorbehalt	952
3. Nachgeschalteter Eigentumsvorbehalt	953
4. Weitergeleiteter Eigentumsvorbehalt	953
5. Kontokorrentvorbehalt	953
6. Konzernvorbehalt	954
7. Erweiterter Eigentumsvorbehalt; Übersicherung	954
VII. Vorbehaltenes Eigentum in Zwangsvollstreckung und Insolvenzverfahren	954
E. Der Rang der Sicherungsrechte	955
F. Folgerung	963
Anhang: Grundbuchmuster	967
Artikel- und Paragraphenregister	977
Entscheidungsregister	1003
Sachregister	1025