

Inhaltsübersicht

Vorwort.	V
Inhaltsübersicht	VII
Inhaltsverzeichnis.	IX
Abkürzungsverzeichnis.	XXIII
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur	XXXI
Erster Teil: Gegenstand, Wesenszüge und Anwendungsbereich	1
A. System und Prinzipien des Sachenrechts	1
B. Das Sachenrecht als Recht betreffend die absolute Zuordnung vor allem von Sachen	14
C. Die allgemeine Güterzuordnung über das Sachenrecht hinaus, insbesondere der verfassungsrechtliche Schutz der privaten Güterzuordnung	92
D. Auswirkungen der deutschen Wiedervereinigung	136
E. Anwendbarkeit des deutschen Sachenrechts (internationales Sachenrecht)	165
Zweiter Teil: Die Sachenrechte und der Besitz.	179
A. Der Besitz	179
B. Das Grundbuch	204
C. Eigentum	262
D. Hypothek, Grundschuld an Grundstücken und Pfandrecht an beweglichen Sachen und an Rechten	493
E. Nießbrauch, sonstige Dienstbarkeiten und Reallast	642
F. Die grundstücksgleichen Rechte	668
Dritter Teil: Dingliche Positionen zwischen schuldrechtlichem Anspruch und dinglichem Recht.	723
A. Vormerkung.	723
B. Vorkaufsrecht	758
C. Anwartschaftsrecht	767
Vierter Teil: Sicherungsrechte und Eigentumsvorbehalt	786
A. Überblick	786
B. Akzessorische Sicherung	788
C. Nicht akzessorische Sicherung	792
D. Eigentumsvorbehalt	807
E. Der Rang der Sicherungsrechte	813
F. Folgerung.	821
Anhang: Grundbuchmuster.	827
Paragrafenregister	835
Entscheidungsregister	847
Sachregister	867

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXIII
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur	XXXI
 Erster Teil: Gegenstand, Wesenszüge und Anwendungsbereich	 1
A. System und Prinzipien des Sachenrechts	1
I. Das Sachenrecht im System des BGB und das System des Sachenrechts	1
II. Die Prinzipien des Sachenrechts	4
1. Bedeutung, Begründung und Einordnung der Prinzipien	4
2. Numerus clausus, Typenzwang und Fixierung von Verfügungstypen	5
3. Kein rechtsgeschäftlicher Ausschluß der Verfügung über veräußerliche Rechte	7
4. Spezialitätsgrundsatz	8
5. Bestimmtheitsgrundsatz	9
6. Publizitätsgrundsatz	10
7. Trennungs- und Abstraktionsprinzip	11
B. Das Sachenrecht als Recht betreffend die absolute Zuordnung vor allem von Sachen	14
I. Die Sachen als Gegenstand des Sachenrechts	14
II. Die absolute Zuordnung von Sachen als Gegenstand des Sachenrechts	18
III. Absolute und relative Zuordnung	23
1. Zuordnung durch die Rechte und Zuordnung der Rechte selbst	23
2. Vom relativen Recht zum absoluten Recht, insbesondere Vormerkung und Veräußerungsverbot	25
3. Verdinglichung obligatorischer Rechte?	26
4. Identität des Schutzes durch absolute Rechte und im Rahmen der relativen Beziehung durch relative Rechte	28
a) Die Regelung des Schutzes der relativen Rechte als Spezialregelung des allgemeinen Zuordnungsschutzes	28
b) Die Abgrenzung der Zuordnungssanktionen in der relativen Beziehung nach dem Inhalt der Zuordnung	30
c) Die Wirkung des Trennungs- und Abstraktionsprinzips sowie der Akzessorietät inter partes und zu Dritten	32
IV. Begründung und Änderung der absoluten und der relativen Zuordnung	34
V. Dingliche und schuldrechtliche Ansprüche im Sachenrecht	37
VI. Eigentum, beschränkte dingliche Rechte, Besitz	38
1. Eigentum und beschränkte dingliche Rechte, subjektiv-dingliche Rechte, Eigentümerrechte, Abgrenzung des Besitzes	38
2. Beschränkte Rechte an Sachen wie an anderen Rechten als Abspaltungen des Stammrechts	42
a) Beschränkte Rechte als Abspaltungen	42
b) Die Unterscheidung zwischen Besitz und Rechtsbesitz	45
3. Rechte an dinglichen Rechten als aus diesen abgespaltene und damit selbst dingliche Rechte	46
4. Die Absolutheit des Pfandrechts an der Forderung	47

5. Abspaltung trotz Abhängigkeit des Pfandrechts vom Stammrecht nach § 1276 und trotz Trennung zwischen Übertragung und Verpfändung einer Forderung im BGB	50
6. Die Fortsetzung der Abspaltung in den Ansprüchen zum Schutz der Rechte	53
7. Möglichkeit der Gesamtgläubigerschaft hinsichtlich von beschränkten dinglichen Rechten	54
VII. Die gemeinschaftliche Berechtigung mehrerer Personen aus einem Recht; Teil- und Mitbesitz	54
1. Bruchteilsgemeinschaft und Gesamthandsgemeinschaft	54
2. Die Bruchteilsgemeinschaft im Gegensatz zur Inhaberschaft von Teilen eines Rechts und zur juristischen Person	56
3. Die Gesamthands- im Gegensatz zur Bruchteilsgemeinschaft	63
a) Die Gesamthands- als Außengemeinschaft und das BGB.	63
b) Die traditionelle Deutung der Gesamthand und die neue Lehre von der Gesamthand als Rechtssubjekt.	66
c) Der Unterschied zwischen Gesamthand und juristischer Person (Personenverband versus Verbandsperson).	68
aa) Die gesetzliche Regelung der Rechtsfähigkeit bestimmter Personengesellschaften.	68
bb) Die Übertragbarkeit des Gesamthandsanteils.	71
cc) Die Gesamthand als Handlungs- und Vermögensgemeinschaft und die Reichweite der Rechtsfähigkeit der BGB-Gesellschaft	75
dd) Personenverband versus Verbandsperson	77
ee) Die Rechtssubjektivität der Gesamthand und §§ 705 ff.79	80
d) Die Folgerung für das Sachenrecht.	80
e) Fallbeispiel	81
4. Die Abgrenzung zwischen Teilrecht, Bruchteilsberechtigung und Gesamthandsberechtigung.	81
a) Entstehung von Teil-, Bruchteils-, Gesamthandsberechtigung	81
b) Beispielsfall zur Frage der Entstehung von Bruchteils- oder Gesamthandsberechtigung	88
5. Teil- und Mitbesitz; Gesamthandsbesitz.	89
C. Die allgemeine Güterzuordnung über das Sachenrecht hinaus, insbesondere der verfassungsrechtliche Schutz der privaten Güterzuordnung	92
I. Güterzuordnung als allgemeine Erscheinung und Entwicklung im Recht.	92
1. Güterzuordnung als allgemeines rechtliches Phänomen	92
2. Unvollständigkeit der Güterzuordnung	93
3. Die Entwicklung der Güterzuordnung und die Bedeutung des Sachenrechts.	95
II. Der verfassungsrechtliche Schutz des Eigentums	97
1. Die Regelung des GG und ihr Eigentumsbegriff	97
2. Inhalts- und Schrankenbestimmung und Enteignung.	101
a) Die neuere Rechtsprechung von BVerfG und BVerwG zu Inhaltsbestimmung und Enteignung.	101
b) Enteignung als unzulässige Inhaltsbestimmung.	108
aa) Der Fehlschluß des BVerfG.	108
bb) Kontrollmonopol des BVerfG und Budgetrecht des Gesetzgebers für Inhaltsbestimmung und Enteignung.	109
cc) Die Unmöglichkeit der Gegenüberstellung von Inhaltsbestimmung und Enteignung	110
dd) Unrichtige Konsequenzen aus der Gegenüberstellung von Inhaltsbestimmung und Enteignung	112
c) Die Reichweite entschädigungslos zulässiger Inhalts- und Schrankenbestimmung nach der Rechtsprechung des BVerfG	117
d) Prüfungsschema nach der Rechtsprechung des BVerfG für die verfassungsrechtliche Prüfung einer Inhalts- und Schrankenbestimmung	121

e) Entschädigungslos zulässige und entschädigungspflichtige Eigentumsbeeinträchtigung nach der Rechtsprechung des BGH	124
III. Eigentumsschutz nach der Menschenrechtskonvention und dem Recht der Europäischen Gemeinschaften	131
IV. Drittwirkung der Grundrechte und der Grundfreiheiten	134
D. Auswirkungen der deutschen Wiedervereinigung	136
I. Anliegen des Einigungsvertrages	136
II. Rechtslage in der ehemaligen DDR – Überblick	136
III. Die Überleitungsregelungen des Einigungsvertrags und der nachfolgenden Gesetze	141
1. Wiederherstellung der Privatrechtsordnung	141
a) Die Mittel der Wiederherstellung	141
b) Abwicklung des sozialistischen Eigentums	142
c) Behandlung von Enteignungen	144
2. Die Überleitung sachenrechtlicher Regelungen der DDR	150
a) Regelungen zum Eigentum	150
b) Regelung des Einigungsvertrags betreffend Nutzungsrechte	153
c) Regelung des Einigungsvertrags betreffend Sicherungsrechte	156
IV. Das Sachenrechtsbereinigungsgesetz	157
1. Übersicht	157
2. Bebauung fremder Grundstücke	159
a) Die Ansprüche	159
b) Einreden	161
c) Verfahren	162
d) Rechtsbehelfe für Nutzer und Grundstückseigentümer bei Schwierigkeiten, den Vertragsgegner zu ermitteln	163
3. Alte Erbbaurechte	163
4. Miteigentumsanteile	164
5. Mitbenutzungen	164
E. Anwendbarkeit des deutschen Sachenrechts (internationales Sachenrecht)	165
I. Einordnung des Internationalen Privatrechts und die Regelung des Internationalen Sachenrechts	165
II. Lösungsschritte bei international-privatrechtlichen Fällen	166
III. Das Internationale Sachenrecht	168
1. Qualifikation als Sachenrecht und Anknüpfung für das Sachenrecht	168
2. Grundsätze der Anwendung des Sachenrechts der <i>lex rei sitae</i>	171
a) Ort der Erfüllung der Tatbestandsmerkmale der <i>lex rei sitae</i>	171
b) Statutenwechsel bei Belegenheitsänderung	172
3. Abdingbarkeit der <i>lex rei sitae</i>	175
4. <i>Res in transitu</i>	177
IV. Auseinanderfallen von Schuld- und Sachstatut bei akzessorischen Rechten	177
Zweiter Teil: Die Sachenrechte und der Besitz	179
A. Der Besitz	179
I. Regelung und Ursprung	179
II. Begriff, Rechtsnatur und systematische Einordnung des Besitzes	182
III. Sachherrschaft und Gewahrsam	185
1. Erworbene und nicht beendigte Sachherrschaft als Besitz	185
2. Besitz und Gewahrsam	191
3. Besitzaufgabe und sonstiger Besitzverlust	192

IV. Besondere Arten des Besitzes.	192
1. Übersicht	192
2. Besitz durch Besitzdiener.	192
3. Erbenbesitz.	193
4. Teil- und Mitbesitz	193
5. Unmittelbarer und mittelbarer Besitz.	194
a) Einordnung des mittelbaren Besitzes	194
b) Die Voraussetzungen des mittelbaren Besitzes	194
c) Erwerb und Verlust des mittelbaren Besitzes	196
6. Eigen- und Fremdbesitz.	197
V. Besitzschutz	198
1. Sachenrechtlicher Schutz.	198
a) Selbsthilferecht und possessorischer Besitzschutz	198
aa) Das Selbsthilferecht	198
bb) Der possessorische Rechtsschutz.	198
cc) Besitzschutz und petitorischer Schutz nach § 1007	201
b) Besonderheiten des Besitzschutzes beim Mitbesitz	202
c) Besonderheiten des Besitzschutzes bei mittelbarem Besitz	202
d) Besitzschutz durch Besitzdiener	203
2. Bereicherungs- und deliktsrechtlicher Schutz	203
B. Das Grundbuch	204
I. Grundbuch und Besitz	204
II. Gestalt und System des Grundbuchs	209
1. Die Gestalt des Grundbuchs	209
a) Rechtsgrundlagen und Muster.	209
b) Grundbuch und Grundstück	210
c) Historische Entwicklung des Grundbuchs	211
2. Gegenstand des Grundbuchs	211
a) Das Grundstück	211
b) Grundstücksrechte, Verfügungsbeschränkungen und Vermerke.	212
3. Verfahren zur Eintragung	214
a) Formelles und materielles Grundbuchrecht	214
b) Die Eintragungsvoraussetzungen	214
III. Die Vormerkung.	218
IV. Der Rang der Grundstücksrechte und seine Vollziehung in der Zwangs- versteigerung	218
1. Rang	218
a) Die Regelung des Rangs und die Probleme der Regelung	218
b) Der Rang i.S. der §§ 879 ff..	221
c) Die Rangfolge bei fehlerhaft vorgenommenen oder entgegen der Einigung zustande gekommenen Eintragungen	224
d) Die Bezogenheit der Vereinbarung über die Bestellung eines beschränkten dinglichen Rechts auf den Rang	228
e) Das Kondiktionsverhältnis bei rechtsgrundlosem Rang.	230
f) Anwendung des § 181 auf Rechtsgeschäfte zur Rangveränderung.	231
g) Beweglichkeit des Ranges	232
aa) Aufrücken nachrangiger Rechte und Löschungsanspruch.	232
bb) Rangänderung, Rangvorbehalt, insbesondere relativer Rang	232
2. Zwangsversteigerung	235
a) Die Zwangsversteigerung als Mittel der Immobilienzwangsvollstreckung	235
b) Gegenstand der Immobilienzwangsvollstreckung	235
c) Begünstigte der Zwangsversteigerung	235
d) Verfahren	235
e) Die Versteigerungsbedingungen.	236
f) Zuschlag mit Rechts- und Verteilungswirkungen	237

g) Zusammenfassung	238
h) Praxis des Zwangsversteigerungswesens	238
V. Vermutungswirkung, Berichtigung und Erwerb kraft der Eintragung im Grundbuch	240
1. Vermutungswirkung, Widerspruch und Berichtigung	240
2. Der Erwerb vom Nichtberechtigten, insbesondere kraft des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs	245
a) Erwerb kraft Ermächtigung und kraft des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs	245
b) Die vom öffentlichen Glauben erfaßten Eintragungen	251
c) Das Erfordernis des rechtsgeschäftlichen Erwerbs, insbesondere eines Verkehrsgeschäfts	255
d) Kenntnis als Schranke des öffentlichen Glaubens	259
e) Das Fehlen einer § 935 entsprechenden Regelung	259
f) Fälle	259
3. Erwerb durch Eintragung im Grundbuch	261
C. Eigentum	262
I. Das Eigentum in seiner verfassungsrechtlichen Gewährleistung	262
II. Arten des Eigentums	262
III. Inhalt und Schranken des Eigentums nach Zivilrecht	263
1. Ausschließlichkeit nach § 903	263
2. Die Regelung des § 906	263
a) Verbot, Duldung, Ausgleichsanspruch	263
b) Der bürgerlich-rechtliche Aufopferungsanspruch	266
3. Kausalitätsbeweis für Aufopferungsansprüche und sonstige Ansprüche aufgrund von Emissionen	267
4. Die Umdeutung des § 906 II 2 im Sinne einer Verursachungshaftung durch den BGH.	276
5. § 906 und öffentlich-rechtliche Nutzungsregelungen.	278
a) Das problematische Verhältnis.	278
b) Präjudizwirkung öffentlich-rechtlicher Verbote.	279
c) Präjudizwirkung öffentlich-rechtlicher Erlaubnisse insbesondere nach BImSchG.	279
d) Präjudizwirkung behördlicher Grenzwerte	283
6. Analoge Anwendung des § 906	283
7. Das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis.	284
IV. Erwerb und Verlust des Eigentums	286
1. Übersicht über die verschiedenen Tatbestände	286
2. Rechtsgeschäftlicher Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken ..	287
a) Überblick	287
b) Die Übereignung von Grundstücken im einzelnen	287
aa) Erwerb vom Berechtigten	287
aaa) Vornahme von Kauf und Übereignung	287
bbb) Verhältnis von Kauf und Übereignung	292
ccc) Anwartschaftsrecht aus Auflassung?	296
bb) Erwerb vom Nichtberechtigten	297
c) Aufgabe des Eigentums an Grundstücken, Aneignung.	297
3. Rechtsgeschäftlicher Erwerb und Verlust des Eigentums an beweglichen Sachen	298
a) Erwerb vom Berechtigten nach §§ 929 ff.	298
aa) Die fünf Erwerbstatbestände	298
bb) Typenfixierung.	299
cc) Berechtigung des Veräußerers	300
dd) Übergabe und Einigung.	300
aaa) Das Verhältnis zwischen der Übergabe und der Einigung.	300

bbb)	Vorweggenommene Einigung und antizipierte Übereignung . .	302
ccc)	Inhalt der Einigung	302
ddd)	Die Sicherungsübereignung und das Bestimmtheitserfordernis .	303
eee)	Übereignung durch oder an Stellvertreter	307
fff)	Die Frage der Bindungswirkung der Einigung	307
ggg)	Trennungs- und Abstraktionsprinzip	308
hhh)	Die Übereignung durch oder an Minderjährige	309
iii)	Die Ersetzung von Einigung und Übergabe in der Zwangs- vollstreckung	312
ee)	Die Übergabe	312
aaa)	Übergabe zu unmittelbarem und zu mittelbarem Besitz	312
bbb)	Geheißübergabe	315
ccc)	Übereignung durch Stellvertretung	316
ff)	Die Ersetzung der Übergabe nach § 929 S. 2	317
gg)	Die Ersetzung der Übergabe nach § 930	317
hh)	Die Ersetzung der Übergabe nach § 931	321
b)	Erwerb vom Nichtberechtigten	323
aa)	Zwei Möglichkeiten des Erwerbs vom Nichtberechtigten	323
bb)	Der Erwerb nach §§ 932 ff. BGB und § 366 HGB	324
aaa)	Die Voraussetzungen und der Regelungsgedanke im Überblick .	324
bbb)	Das Ausgangsmerkmal der Übergabe	328
ccc)	Der Ausschluß des gutgläubigen Erwerbs bei Bösgläubigkeit . .	332
	(1) Die Bösgläubigkeit im Sinne des § 932	332
	(2) Die Erweiterung des gutgläubigen Erwerbs nach § 366 I HGB	339
ddd)	Der Ausschlußtatbestand des Abhandenkommens	343
eee)	§§ 933, 934, insbesondere bei Eigentumsvorbehalt und Sicherungsübereignung	350
fff)	Gutgläubiger Erwerb des Miteigentums	360
ggg)	Der gutgläubig lastenfreie Erwerb	362
hhh)	Der Rückerwerb des Nichtberechtigten	364
iii)	Sachenrecht und Schuldrecht beim gutgläubigen Erwerb	367
c)	Mitübereignung von Bestandteilen und Zubehör	369
d)	Erwerb durch Aneignung, Verlust durch Eigentumsaufgabe	369
aa)	Herrchenlosigkeit, insbesondere aufgrund von Dereliktion	369
bb)	Aneignung	370
e)	Erwerb von Erzeugnissen und Bestandteilen	371
4.	Gesetzlicher Erwerb und Verlust des Eigentums	380
a)	Gesetzlicher Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken	380
b)	Gesetzlicher Erwerb und Verlust des Eigentums an beweglichen Sachen .	381
aa)	Verbindung, Vermischung/Vermengung, Verarbeitung	381
aaa)	Übersicht	381
bbb)	Charakter der Erwerbsgründe und die Möglichkeit von Verarbeitungsklauseln	382
ccc)	Der schuldrechtliche Ausgleich (§ 951)	386
	(1) Die Regelung	386
	(2) Rechtsgrund- oder Rechtsfolgenverweisung	386
	(3) Die Anwendung des § 951 bei Verwendungen	392
	(a) Die Lösung des Gesetzes	392
	(b) Anwendung eines subjektiven Bereicherungsbegriffs . .	396
	(c) Fazit	398
	(4) Rechtsfolgen des § 951	398
ddd)	Sonderfall Überbau	401
bb)	Ersitzung	403
aaa)	Ersitzung und Verjährung	403
bbb)	Schuldrechtlicher Ausgleich	403
cc)	Erwerb von Erzeugnissen oder sonstigen Bestandteilen	405
dd)	Erwerb des Finders	405

aaa) Fund	405
bbb) Fund in öffentlichen Behörden oder Verkehrsanstalten	409
ccc) Schatzfund	410
ddd) Gesetzliches Schuldverhältnis beim Fund	411
eee) Eigentumserwerb des Finders	411
ee) Eigentum an Schuldurkunden und Wertpapieren	413
V. Schutz des Eigentums	413
1. Schutz des Eigentums durch die dinglichen Ansprüche	413
a) Die dinglichen Ansprüche	413
b) Vermutung des Eigentums	414
c) Verjährung dinglicher Ansprüche	415
d) Die Anwendung der Vorschriften aus dem allgemeinen Schuldrecht	417
2. Die rei vindicatio	422
a) Die Herausgabepflicht	422
b) Recht zum Besitz	423
c) Beschränkungen des Wegnahmerechts des Mieters als Recht zum Besitz?	425
d) Herausgabeanspruch bei mittelbarem Besitz	430
e) Wirkung des Besitzrechts gegen den Erwerber des Eigentums	431
f) Beendigung des Besitzrechts und einstweilige Verfügung	432
3. Rei vindicatio und actio Publiciana	433
4. Nebenfolgen der Vindikation: Einordnung und Grundmerkmale	433
a) Leges speciales	433
b) Grundgedanken der Haftung im Eigentümer-Besitzer-Verhältnis	434
c) Der Grundgedanke der Verwendungsersatzregelung	436
d) Die entsprechende Anwendung der §§ 987 ff.	437
e) Haftungsfreiheit vorbehaltlich der besonderen Haftungstatbestände	439
f) Die Bösgläubigkeit	440
aa) „Nicht in gutem Glauben“	440
bb) Grobe Fahrlässigkeit	440
cc) Die Zurechnung von Bösgläubigkeit in einer Organisation	442
dd) Zurechnung fremder Bösgläubigkeit bei der natürlichen Person	446
g) Zurechnung fremden Verschuldens im Rahmen der Haftung wegen Rechtshängigkeit oder Bösgläubigkeit	446
5. Nebenfolgen der Vindikation: Die Voraussetzung des Vindikations- verhältnisses	447
6. Nebenfolgen der Vindikation: Nutzungsherausgabe	450
a) Haftung des Rechtshängigkeitsbesitzers, des bösgläubigen und des unentgeltlichen Besitzers sowie bei Substanzverzehr	450
b) Unentgeltlicher und rechtsgrundloser Erwerb	451
c) Nutzungsherausgabe bei Besitzmittlung	452
d) Wechsel zwischen Nutzungsberechtigung des Eigentümers und des Besitzers	452
e) Nutzungsherausgabe bei Verzug und Deliktsbesitz	453
7. Nebenfolgen der Vindikation: Schadensersatzhaftung	453
a) Schadensersatzhaftung des Rechtshängigkeitsbesitzers	453
b) Schadensersatzhaftung des unredlichen Besitzers	454
c) Schadensersatzhaftung des Deliktsbesitzers (§ 992)	456
d) Redlicher Besitz und Fremdbesitzerexzeß	457
8. Nebenfolgen der Vindikation: Verwendungsersatz sowie Wegnahmerecht	459
a) Begriff der Verwendungen	459
b) Verwendungsersatz und Nutzungsherausgabe	462
c) Die Unterscheidung nach notwendigen und anderen als notwendigen Verwendungen	462
d) Die Ersatzberechtigung	463
aa) Die Rechtsfolgengestaltung im Grundsätzlichen	463
bb) Die Tatbestände des Verwendungsersatzes	464
cc) Die Geltendmachung der Verwendungsersatzberechtigung	466

e) Wegnahmerecht	467
9. Die Anwendung der bereicherungs- und der deliktsrechtlichen Vorschriften im Eigentümer-Besitzer-Verhältnis.	467
a) Regelung der Vindikationslage als Sonderregelung	467
b) Die Anwendung der §§ 823 ff.	469
c) Die Anwendung des Bereicherungsrechts	469
10. Die Herausgabeansprüche nach § 1007	469
a) Problematik der Einordnung	469
b) Systematische Ordnung und Deutung der Anspruchsmerkmale.	470
c) Anwendungsbereich des § 1007	474
11. Die actio negatoria	475
a) Die drei Ansprüche	475
b) Der Störerbegriff als entscheidendes Kriterium nach Rechtsprechung und h.M.	475
c) Die Einwendung der Duldungspflicht (§ 1004 II)	476
d) § 1004 als Verursachungshaftung?	477
aa) Widerspruch zu § 985 und § 823 I	477
bb) Der Versuch der Abgrenzung zwischen Schaden und Beeinträchtigung durch die h.M.	478
cc) Rechtsnachfolge in das Eigentum an der störenden Sache und Dereliktion	480
e) § 1004 als Habenshaftung.	480
f) Die Einordnung der Rechtsfolge des § 1004 I 1	484
g) Beeinträchtigung	486
h) actio negatoria und § 1007	488
i) Die Verjährung der actio negatoria	488
12. Der bereicherungs- und deliktsrechtliche Schutz des Eigentums	488
D. Hypothek, Grundschuld an Grundstücken und Pfandrecht an beweglichen Sachen und an Rechten	493
I. Hypothek und Grundschuld	493
1. Grundpfandrechte.	493
2. Europäische Entwicklung	498
3. Grundpfandrechte und Verbraucherschutzrecht	499
4. Rechtsnatur der Grundpfandrechte als Sachenrechte	500
5. Die Unterscheidung von Hypothek und Grundschuld	501
a) Akzessorietät der Hypothek und Nichtakzessorietät der Grundschuld.	501
aa) Akzessorietät	501
bb) Die Akzessorietät der Hypothek	503
aaa) Die Geltendmachung der Hypothek als Einziehung der Forderung	503
bbb) Hypothek für künftige Forderungen	505
ccc) Drei Merkmale der Akzessorietät der Hypothek	508
ddd) Gläubiger- und Schuldnerwechsel bei der hypothekarisch gesicherten Forderung	508
cc) Die Nichtakzessorietät der Grundschuld	510
aaa) Der Gegensatz zu den drei Merkmalen der Akzessorietät der Hypothek	510
bbb) Gläubiger- und Schuldnerwechsel bei der Sicherungsgrundschuld	512
dd) Akzessorietät und Eigentümergrundpfandrecht	513
b) Akzessorietät und Kausalität	513
6. Gesetzliche Abweichungen von der Akzessorietät der Hypothek	516
a) Zession der Hypothek	516
b) Gutgläubiger Erwerb der Hypothek	516
7. Arten der Hypothek und Grundschuld	521
8. Umwandlung von der einen in die andere Form eines Grundpfandrechts.	522
9. Eigentümergrundpfandrecht	522

a) Begriff und Fälle	522
b) Bestellung einer Eigentümergrundschild oder einer Eigentümerhypothek	523
c) Die Eigentümergrundschild hinter der Hypothek	523
d) Rechtsnatur und Inhalt des Eigentümergrundpfandrechts	524
10. Die wichtigsten Vorschriften des Hypotheken- und Grundschuldrechts in der Gegenüberstellung	527
II. Die Hypothek	528
1. Inhalt der Hypothek	528
2. Gegenstand der Haftung	530
a) Der Gegenstand allgemein	530
b) Grundstück oder grundstücksgleiche Rechte	530
c) Der Haftungsverband	531
3. Bestellung der Hypothek	538
a) Grundtatbestand	538
b) Brief- und Buchhypothek	539
c) Die Voraussetzung des Bestehens der Forderung	543
d) Eigentümergrundschild bei Fehlen der Wirksamkeitsvoraussetzungen für die Hypothek?	544
e) Anwartschaftsrecht des Hypothekars bei noch nicht entstandener Forderung?	546
f) Die Möglichkeit der Zwischenfinanzierung	548
4. Entstehung der Hypothek auf andere Weise als durch Rechtsgeschäft	550
5. Übertragung der hypothekarisch gesicherten Forderung	550
6. Erwerb vom Nichtberechtigten	552
7. Geltendmachung der Hypothek	555
a) Geltendmachung durch Erlangung eines Duldungstitels und Zwangsvollstreckung	555
b) Das Nebeneinander von Hypothek und Forderung	556
c) Einwendungen und Einreden gegen die Geltendmachung	557
aa) Begriff von Einwendungen und Einreden	557
bb) Einwendungen und Einreden bei der Zession	558
cc) Wirkung von Einwendungen i.e.S. gegen die Hypothek	559
dd) Geltendmachung von Einreden gegen die Hypothek	560
8. Rechtsfolgen der Befriedigung des Hypothekars	565
a) Befriedigung aus Forderung oder Hypothek bei Identität von Schuldner und Eigentümer	565
b) Befriedigung aus Forderung oder Hypothek bei Nichtidentität von Schuldner und Eigentümer	566
aa) Leistung des mit dem Schuldner nicht identischen Eigentümers	566
bb) Leistung des mit dem Eigentümer nicht identischen Schuldners	567
c) Hypothek und Bürgschaft für eine fremde Schuld	567
d) Leistung durch Dritte	571
e) Löschungsvormerkung und Lösungsanspruch bei Übergang der Hypothek auf den Eigentümer	572
9. Die Sicherungshypothek	576
a) Fälle	576
b) Besonderheiten der Sicherungshypothek	577
c) Höchstbetragshypothek	578
10. Die Gesamthypothek	578
a) Begriff und wirtschaftliche Bedeutung	578
b) Fälle der Gesamthypothek	579
c) Bestellung der Gesamthypothek	580
d) Probleme der Gesamthypothek	580
III. Die Grundschuld	582
1. Rechtsnatur und Regelung	582
2. Die vertragliche Beschränkung der Sicherungsgrundschuld	584
3. Sicherungsvertrag und AGB bei der Sicherungsgrundschuld	588

4. Der Gegenstand der Haftung bei der Grundschild	593
5. Bestellung der Grundschild	593
6. Entstehung der Grundschild auf andere Weise als durch Rechtsgeschäft. . .	594
7. Übertragung der Grundschild	594
8. Erwerb der Grundschild vom Nichtberechtigten	594
9. Die Geltendmachung der Sicherungsgrundschild	595
a) Dingliches Recht und Forderung bei der Sicherungsgrundschild	595
b) Einreden gegen die Sicherungsgrundschild	597
aa) Einrede des Eigentümers aus dem Sicherungsvertrag	597
bb) Wirkung der Einreden gegen den Zessionar der Grundschild	597
c) Die Einrede bei Zusammentreffen der Gläubigerrechte und der Haftung aus Forderung und Grundschild je in einer Person	601
d) Die Einrede bei Trennung der Haftung aus der Forderung und aus der Grundschild	602
aa) Abschluß des Sicherungsvertrags durch den Eigentümer	602
bb) Abschluß des Sicherungsvertrags durch den persönlichen Schuldner . .	607
e) Die Einrede bei Trennung von Grundschild und Forderung	610
f) Die Einreden bei Trennung sowohl auf der Aktiv- als auch auf der Passivseite	612
g) Anwendungsfälle aus der Rechtsprechung	612
10. Rechtsfolgen der Befriedigung des Gläubigers	617
a) Zusammenhang mit dem Thema der Geltendmachung	617
b) Befriedigung bei Identität von Schuldner und Eigentümer	617
c) Befriedigung bei Nichtidentität von Schuldner und Eigentümer	619
d) Der Lösungsanspruch	620
e) Leistung durch Dritte	622
11. Verzicht, Aufhebung, Befriedigung durch Zwangsvollstreckung	624
IV. Pfandrecht	624
1. Wesen und Regelung	624
2. Pfandrecht an Sachen	625
a) Arten, Bedeutung	625
b) Rechtsbeziehungen bei Verpfändung und Versteigerung	627
c) Bestellung und Übertragung	627
d) Gutgläubiger Erwerb	628
aa) Gutgläubiger Erwerb bei Bestellung und Übertragung	628
bb) Gutgläubiger Erwerb eines gesetzlichen Pfandrechts	629
e) Verwertung des Pfandes	632
f) Erlöschen des Pfandrechts	636
3. Pfandrecht an Rechten	636
V. Schutz der Gläubiger von Grundpfandrechten und Pfandrechten gegen Beein- trachtungen und Schutz gegen Beeinträchtigungen durch solche Gläubiger. . .	641
1. Schutz gegen den Eigentümer und des Eigentümers gegen den Pfandgläubiger	641
2. Schutz gegen Dritte	642
3. Schutz Dritter gegen Grundpfandrechtsgläubiger	642
E. Nießbrauch, sonstige Dienstbarkeiten und Reallast	642
I. Begriffe und Regelung der Dienstbarkeiten	642
II. Nießbrauch	643
1. Begriff und Regelung	643
2. Erscheinungsformen und Bedeutung	643
3. Der Nießbrauch an Sachen	645
a) Entstehung	645
b) Rechte des Nießbrauchers	646
c) Pflichten des Nießbrauchers	647
d) Der Schutz des Eigentümers	647
e) Pflichten des Eigentümers	648
f) Der Schutz des Nießbrauchers	648

g) Erlöschen des Nießbrauchs	648
h) Uneigentlicher Nießbrauch (§ 1067).....	648
4. Nießbrauch an Rechten	649
a) Begriff und Regelung	649
b) Entstehen und Erlöschen	650
5. Der Nießbrauch an einem Vermögen	650
III. Die Grunddienstbarkeit (§§ 1018 – 1029)	651
1. Begriff und Regelung	651
2. Inhalt und Grenzen der Grunddienstbarkeit	652
a) Die möglichen Arten des Inhalts	652
aa) Duldungsinhalt	652
bb) Untersagungsinhalt	653
cc) Inhalt des Ausschlusses der Rechtsausübung	653
b) Der Grundsatz servitus in faciendo consistere nequit	654
c) Die Vorteilsregel	654
d) Änderungen der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse	655
e) Verhältnis zwischen Rechtsinhaber und Eigentümer	656
aa) Schonende Ausübung	656
bb) Verlegungsrecht	656
3. Entstehen und Erlöschen der Grunddienstbarkeit	657
a) Entstehen	657
b) Erlöschen	657
4. Schutz der Grunddienstbarkeit	658
5. Die altrechtlichen Grunddienstbarkeiten	660
6. Die Dienstbarkeit als Mittel der Wettbewerbsbeschränkung	660
IV. Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (§§ 1090 – 1093)	662
1. Begriff und Regelung	662
2. Inhalt	663
3. Berechtigter	663
4. Entstehen und Erlöschen, Schutz	664
5. Das Wohnungsrecht	664
V. Reallasten (§§ 1105 – 1112)	665
1. Inhalt und Bedeutung	665
2. Berechtigter	666
3. Bestellung und Übertragung der Reallast	667
4. Erlöschen der Reallast	667
5. Haftung für die Reallast	667
a) Haftung des Grundstücks	667
b) Persönliche Leistungspflicht des Eigentümers	667
c) Verpflichtung aus dem Schuldverhältnis	668
F. Die grundstücksgleichen Rechte	668
I. Übersicht	668
II. Wohnungseigentum und Teileigentum	673
1. Begriff und Rechtsnatur	673
2. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums	675
3. Die Entstehung von Wohnungseigentum	681
4. Übertragung, Belastung, Inhaltsänderung, Aufhebung und sonstiges Erlöschen des Wohnungseigentums	684
5. Schutz des Wohnungseigentums	688
6. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer zueinander	689
a) Rechte und Pflichten	689
b) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	692
c) Beginn und Ende der Wohnungseigentümergeinschaft	696
III. Das Erbbaurecht	702
1. Rechtsnatur und Regelung	702

a) Beziehung zum Bauwerk	702
b) Wirtschaftliche Bedeutung	702
c) Das Erbbaurecht als grundstücksgleiches Recht	703
d) Vom BGB zur ErbbauVO	703
2. Entstehung, Inhalt, Übertragung, Erlöschen des Erbbaurechts	704
a) Entstehung	704
aa) Einigung und Eintragung und Verpflichtungsgeschäft	704
bb) Erfordernis des ersten Rangs	705
cc) Erfordernis der Bezogenheit auf ein Bauwerk	706
b) Inhalt des Erbbaurechts	706
c) Sonderformen des Erbbaurechts	709
aa) Gesamterbbaurecht	709
bb) Erbbaurecht an einem Gebäudeteil	709
cc) Wohnungs- und Teilerbbaurecht	710
dd) Unter-Erbbaurecht	710
d) Übertragung des Erbbaurechts	711
e) Erlöschen des Erbbaurechts	711
f) Wegfall des Bauwerks; Ausschluß der Bebaubarkeit	711
3. Erbbauzins	712
a) Überblick	712
b) Erbbauzins-Reallast	712
c) Der Anspruch auf Anpassung des Erbbauzinses an die Veränderung der Umstände	714
IV. Das Bergwerkseigentum	715
1. Historische Entwicklung des Bergrechts	715
2. Bergbauberechtigung und Grundeigentum	716
3. Die Arten der Bergbauberechtigungen	717
4. Entstehung, Übergang, Erlöschen von Erlaubnis, Bewilligung und Bergwerkseigentum, Belastung des Bergwerkseigentums	719
5. Behördliche Aufsicht und bergrechtliches Nachbarrecht (Bergschadensrecht)	721
Dritter Teil: Dingliche Positionen zwischen schuldrechtlichem Anspruch und dinglichem Recht	723
A. Vormerkung	723
I. Grundlegung	723
II. Entstehung und Bestehen der Vormerkung	733
1. Prüfungsübersicht	733
2. Eintragungserfordernis	733
3. Vormerkbarer Anspruch	734
4. Die Bewilligung des Betroffenen oder die einstweilige Verfügung (§ 885) ...	738
5. Rechtsinhaberschaft und/oder Rechtsmacht des Bewilligenden	738
a) Rechtsmacht des Berechtigten oder kraft seiner Ermächtigung	738
b) Rechtsmacht kraft öffentlichen Glaubens des Grundbuchs	739
aa) Grundlage des gutgläubigen Erwerbs bei der Vormerkung	739
bb) Wirkung der gutgläubig erworbenen Vormerkung, insbesondere gegen den Berechtigten	739
cc) Der maßgebliche Zeitpunkt für Kenntnis und Widerspruch bei dem gutgläubigen Erwerb einer Vormerkung für bedingte oder künftige Ansprüche	743
6. Erlöschen der Vormerkung	745
7. Die Voraussetzung der Entstehung des (aufschiebend) bedingten oder künftigen Anspruchs	749
8. Einreden gegen den vorgemerkten Anspruch	749
9. Vormerkungswidrige Verfügung zugunsten des Bekl.	750
10. Erwerb durch Zession, insbesondere vom Nichtberechtigten	751
a) Zession des Berechtigten	751

b) Zession kraft öffentlichen Glaubens des Grundbuchs?	752
c) Die Eintragungsfähigkeit der Zession des vorgemerkten Anspruchs.	756
III. Schutz gegen den Dritten bei tatsächlicher Einwirkung auf das Grundstück	757
B. Vorkaufsrecht	758
I. Rechtsnatur	758
1. Schuldrechtliches und dingliches Vorkaufsrecht	758
2. Vorkaufsfall und Umgehung des dinglichen Vorkaufsrechts	758
3. Dingliches Vorkaufsrecht und Vormerkung	761
4. Die Entstehung und Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechts.	762
II. Die Vormerkungswirkung und die Abwicklung der beiden Kaufverträge.	763
III. Gestaltungen des Vorkaufsrechts.	765
IV. Rang, Aufhebung, Erlöschen	767
C. Anwartschaftsrecht	767
I. Problematik	767
II. Anwartschaftsrecht aus Auflassung	768
III. Das Anwartschaftsrecht des Vorbehaltskäufers	772
1. Die Entwicklung des Anwartschaftsrechts	772
a) Die gesetzliche Regelung des Eigentumsvorbehalts	772
b) Der gutgläubige Erwerb des Anwartschaftsrechts vom nichtberechtigten Verkäufer	774
c) Schutz des K in der Zwangsvollstreckung gegen V	775
2. Die Verfügung über das Anwartschaftsrecht des Vorbehaltskäufers	775
a) Das Anwartschaftsrecht als Verfügungsgegenstand.	775
b) Gutgläubiger Erwerb vom vermeintlichen Anwartschaftsberechtigten	776
c) Änderung der Stellung des Vorbehaltsverkäufers zu Lasten des Anwartschaftserwerbers	779
d) Schutz des Anwartschaftsrechts durch negatorische, deliktische und Bereicherungsansprüche.	782
e) Insolvenz des Vorbehaltskäufers oder des Vorbehaltsverkäufers	783
IV. Die Frage des Anwartschaftsrechts des Hypothekengläubigers vor der Valutierung	785
Vierter Teil: Sicherungsrechte und Eigentumsvorbehalt	786
A. Überblick.	786
B. Akzessorische Sicherung.	788
I. Die Rechtsgeschäfte bei der Einräumung akzessorischer Rechte	788
II. Verwertung akzessorischer Rechte.	789
1. Die Verwertung beim Pfandrecht.	789
2. Hypothek	790
III. Akzessorische Rechte in Zwangsvollstreckung und Insolvenzverfahren.	790
1. Zwangsvollstreckung	790
2. Insolvenzverfahren	791
C. Nicht akzessorische Sicherung	792
I. Formen.	792
II. Abhängigkeit vom Sicherungszweck	792
III. Sicherungsabrede	794
IV. Die Formen der Sicherungsbestellung und -übertragung im einzelnen	795
1. Sicherungsübereignung	795
a) Sicherungsübereignung einer beweglichen Sache.	795

b) Sicherungsübereignung eines Grundstücks	795
2. Sicherungsabtretung einer Forderung.	795
3. Sicherungsgrundschuld	796
4. Sicherungsnießbrauch	797
5. Sicherungsübertragung eines Anwartschaftsrechts	797
V. Die Problematik der Übersicherung.	797
VI. Verwertung sicherungsweise übertragener Rechte	805
VII. Sicherungsweise übertragene Rechte in der Zwangsvollstreckung und dem Insolvenzverfahren	805
D. Eigentumsvorbehalt	807
I. Wesen	807
II. Trennungs- und Abstraktionsprinzip	808
III. Nachträglicher Eigentumsvorbehalt.	809
IV. Die schuldrechtliche Wirkung des Eigentumsvorbehalts	809
V. Verwertung der Rechtsstellung des Verkäufers	810
VI. Formen des Eigentumsvorbehalts	810
1. Einfacher Eigentumsvorbehalt.	810
2. Verlängerter Eigentumsvorbehalt	811
3. Nachgeschalteter Eigentumsvorbehalt	811
4. Weitergeleiteter Eigentumsvorbehalt	812
5. Kontokorrentvorbehalt	812
6. Konzernvorbehalt	812
7. Erweiterter Eigentumsvorbehalt	812
VII. Eigentumsvorbehalt und Übersicherung.	813
VIII. Vorbehaltenes Eigentum in Zwangsvollstreckung und Insolvenzverfahren	813
E. Der Rang der Sicherungsrechte	813
F. Folgerung	821
Anhang: Grundbuchmuster	825
Paragrafenregister	835
Entscheidungsregister.	847
Sachregister	867