

Inhaltsübersicht

Vorwort	5
Vorwort der 1. Auflage	7
Literaturverzeichnis	29

1. Teil Grundlagen des Sachenrechts

§ 1 Begriff, Bedeutung und Standort des Sachenrechts	33
§ 2 Der Gegenstand des Sachenrechts	36
§ 3 Die Prinzipien des Sachenrechts	46
§ 4 Das sachenrechtliche Verfügungsgeschäft	54
§ 5 Fälle und Wiederholungsfragen	56

2. Teil Der Besitz

§ 6 Grundlagen des Besitzes	59
§ 7 Der Erwerb des unmittelbaren Besitzes	63
§ 8 Der mittelbare Besitz	68
§ 9 Der Besitzdiener	73
§ 10 Beendigung des Besitzes	77
§ 11 Fälle und Wiederholungsfragen	79

3. Teil Erwerb des Eigentums an beweglichen Sachen

§ 12 Rechtsgeschäftlicher Erwerb vom Berechtigten	84
§ 13 Erwerb beweglicher Sachen vom Nichtberechtigten	98
§ 14 Gesetzlicher Erwerb von beweglichen Sachen	115
§ 15 Fälle und Wiederholungsfragen	136

4. Teil Kreditsicherungsrechte an beweglichen Sachen

§ 16 Überblick und Grundlagen des Kreditsicherungsrechts	142
§ 17 Das Pfandrecht	144
§ 18 Die Sicherungsübereignung	157
§ 19 Der Eigentumsvorbehalt	168
§ 20 Fälle und Wiederholungsfragen	181

5. Teil Grundstücksrecht

§ 21 Das formelle Grundstücksrecht	186
§ 22 Grundlagen des materiellen Grundstücksrechts	193
§ 23 Der gutgläubige Erwerb von Grundstücksrechten	203

§ 24	Der Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs	213
§ 25	Der Widerspruch	216
§ 26	Die Vormerkung	218
§ 27	Die Übereignung von Grundstücken (§ 925)	234
§ 28	Fälle und Wiederholungsfragen	237

6. Teil Der Schutz des Eigentums und dinglicher Rechte

§ 29	Überblick zum Schutz dinglicher Rechte	245
§ 30	Vindikation: Der Herausgabeanspruch, § 985	247
§ 31	Das Verhältnis zwischen Eigentümer und Besitzer (EBV)	263
§ 32	Der negatorische Schutz des Eigentums – § 1004	298
§ 33	Das Nachbarschaftsverhältnis und andere Schranken des Eigentums	313
§ 34	Annex: Besitzschutz	330
§ 35	Fälle und Wiederholungsfragen	348

7. Teil Grundpfandrechte

§ 36	Grundlagen und Überblick zu Grundpfandrechten	354
§ 37	Die Hypothek	356
§ 38	Die Grundschild	390
§ 39	Die Eigentümergrundschild	406
§ 40	Der Wettlauf der Sicherungsgeber	411
§ 41	Fälle und Wiederholungsfragen	415

8. Teil Andere dingliche Rechte an Grundstücken

§ 42	Dienstbarkeiten	422
§ 43	Das dingliche Vorkaufsrecht	431
§ 44	Die Reallast	435
§ 45	Das Erbbaurecht	438
§ 46	Wiederholungsfragen	440
	Definitionen Sachenrecht	441
	Stichwortverzeichnis	451

Inhalt

Vorwort	5
Vorwort der 1. Auflage	7
Literaturverzeichnis	29

1. Teil Grundlagen des Sachenrechts

§ 1 Begriff, Bedeutung und Standort des Sachenrechts	33
I. Begriff und Regelungsgegenstand	33
II. Die Bedeutung des Sachenrechts in der Staats- und Wirtschaftsverfassung	33
III. Sachenrecht im bürgerlichen Recht	34
IV. Die Bedeutung des absoluten Rechts als Kreditsicherungsmittel	35
§ 2 Der Gegenstand des Sachenrechts	36
I. Dingliche Rechte	36
1. Begriff des dinglichen Rechts	36
2. Arten von dinglichen Rechten	37
II. Der Begriff des Eigentums	37
1. Bedeutung und geschichtliche Entwicklung	37
2. Die Rechte und Befugnisse des Eigentümers	39
3. Allein-, Mit- und Gesamthandseigentum	39
4. Bezugsobjekte des Eigentums	41
III. Der Begriff der Sache	41
1. Definition, § 90	41
2. Bewegliche und unbewegliche Sachen	42
3. Menschen und ihre Bestandteile	42
4. Tiere (§ 90 a)	43
IV. Wesentliche und einfache Bestandteile von Sachen	43
1. Grundregel	43
2. Erweiterung für Grundstücke und Gebäude	44
3. Ausnahme: Scheinbestandteile	45
V. Zubehör	45
§ 3 Die Prinzipien des Sachenrechts	46
I. Die Absolutheit von Sachenrechten	46
II. „Numerus clausus“ und Typenzwang	47
III. Publizität und Offenkundigkeit	47
IV. Spezialitäts- und Bestimmtheitsgrundsatz	48
V. Trennungs- und Abstraktionsprinzip	49
1. Trennungsprinzip	49
2. Abstraktionsprinzip	50
3. Einheitliches Rechtsgeschäft (§ 139)	51
4. Bedingte Verfügung (§ 158 Abs. 1)	52
VI. Relevanz der sachenrechtlichen Prinzipien in der Fallbearbeitung	52

§ 4	Das sachenrechtliche Verfügungsgeschäft	54
I.	Begriff und Grundlagen des sachenrechtlichen Verfügungsgeschäfts	54
II.	Anwendbare Vorschriften	54
§ 5	Fälle und Wiederholungsfragen	56
I.	Fälle	56
1.	Trennungs- und Abstraktionsprinzip	56
2.	Fehler auf der dinglichen Ebene	56
3.	Bedingte Übereignung	58
II.	Wiederholungsfragen	58

2. Teil Der Besitz

§ 6	Grundlagen des Besitzes	59
I.	Besitz als im Grundsatz tatsächliche Beziehung zu einer Sache	59
II.	Die Funktionen des Besitzes	59
III.	Der berechtigte Besitz	60
IV.	Eigen- und Fremdbesitz	60
V.	Allein- und Mitbesitz	61
VI.	Der Besitz juristischer Personen und Personengesellschaften	61
§ 7	Der Erwerb des unmittelbaren Besitzes	63
I.	Die Voraussetzungen des unmittelbaren Besitzes	63
1.	Tatsächliche Sachherrschaft	63
2.	Die Bedeutung der Verkehrsanschauung	63
3.	Besitzwille	64
II.	Erwerb durch Erlangung des tatsächlichen Gewahrsams	65
III.	Erwerb durch Vereinbarung (§ 854 Abs. 2)	65
IV.	Erwerb durch Erbschaft (§ 857)	66
§ 8	Der mittelbare Besitz	68
I.	Begriff und Funktionen	68
II.	Voraussetzungen des mittelbaren Besitzes (§ 868)	69
1.	Unmittelbarer Fremdbesitzer hat Besitzmittlungswillen	69
2.	Besitzmittlungsverhältnis	69
3.	Herausgabeanspruch	71
III.	Übertragung des mittelbaren Besitzes	71
IV.	Mehrstufiger mittelbarer Besitz	72
§ 9	Der Besitztziener	73
I.	Voraussetzungen	73
II.	Abgrenzung zu anderen Besitzarten (mittelbarer Besitz, Geheißperson)	75
§ 10	Beendigung des Besitzes	77
I.	Unmittelbarer Besitz	77
1.	Besitzaufgabe	77
2.	Besitzverlust	77
II.	Mittelbarer Besitz und Besitztziener	78

§ 11 Fälle und Wiederholungsfragen	79
I. Ausgangsfälle	79
1. Besitzwille	79
2. Ehegattenbesitz / Einigung über Besitzübertragung	80
3. Erwerb des Besitzes durch Erbschaft	80
4. Mittelbarer Besitz / Nebenbesitz	81
5. Besitzdienerschaft	82
II. Wiederholungsfragen	83

3. Teil Erwerb des Eigentums an beweglichen Sachen

§ 12 Rechtsgeschäftlicher Erwerb vom Berechtigten	84
I. Die Einigung	85
II. Die Übergabe	86
1. Grundlagen und Systematik	86
2. Übergabe als Übergang der tatsächlichen Sachherrschaft gem. § 929 S. 1	87
a) Grundfall: einfache Übergabe des Besitzes	87
b) Übergabe durch Einschaltung von Besitzdienern	88
c) Übergabe durch Einschaltung eines Besitzmittlers	89
d) Der Geheißerwerb	90
3. Übereignung „kurzer Hand“ (§ 929 S. 2)	92
4. Übergabesurrogat: Besitzkonstitut (§ 930)	92
5. Übergabesurrogat: Abtretung des Herausgabeanspruchs (§ 931)	94
6. Ausnahme: Erwerb durch bloße Einigung	95
III. Die Berechtigung	95
1. Veräußerung durch den Eigentümer	95
2. Veräußerung des verfassungsberechtigten Nichteigentümers	96
IV. Veräußerung durch oder an den Stellvertreter	96
V. Sonderfall: Übereignung an den, den es angeht	97
§ 13 Erwerb beweglicher Sachen vom Nichtberechtigten	98
I. Grundlagen: Gutgläubiger Erwerb als Ausprägung des Rechtsscheinsprinzips	98
II. Grundtatbestand des § 932 Abs. 1 S. 1	99
1. Rechtsgeschäft i.S.e. Verkehrsgeschäfts	99
2. Die Rechtsscheingrundlage	101
3. Die Gutgläubigkeit	101
a) Kenntnis und grobe Fahrlässigkeit	101
b) Gutgläubigkeit bei Einschaltung von Hilfspersonen	102
c) Maßgeblicher Zeitpunkt	103
4. Die Zurechenbarkeit des Rechtsscheins: § 935 Abs. 1 (Abhandenkommen)	103
a) Begriff des Abhandenkommens	104
b) Besitzverlust bei Hilfspersonen	105
c) Geld, Inhaberpapiere und öffentliche Versteigerung	106
III. Gutgläubiger Erwerb bei Übergabesurrogaten	106
1. §§ 929 S. 2, 932 Abs. 1 S. 2	106
2. §§ 930, 933	106
3. §§ 931, 934; in Sonderheit: Fräsmaschinenfall	107
a) Veräußerer ist mittelbarer Besitzer	107

b) Veräußerer ist nicht mittelbarer Besitzer	108
IV. Sonderfälle	109
1. Gutgläubiger Geheißerwerb; in Sonderheit: Der Hemdenfall	109
2. Erwerb durch Verfügungsermächtigung des Nichteigentümers	111
V. Der gutgläubig lastenfreie Erwerb	111
VI. Rechtsfolgen	112
1. Erwerb des Eigentums	112
2. Sonderproblem: Rückerwerb des vormals Nichtberechtigten	112
3. Ausgleichsansprüche	113
§ 14 Gesetzlicher Erwerb von beweglichen Sachen	115
I. Ersitzung (§§ 937–945)	115
1. Voraussetzungen der Ersitzung	115
2. Rechtsfolgen	116
II. Verbindung, Vermischung (§§ 946–949)	117
1. Verbindung	118
2. Überbau	118
3. Vermischung	119
III. Verarbeitung (§ 950)	119
1. Grundlagen	119
2. Voraussetzungen	120
a) Verarbeitung	120
b) Neue Sache	120
c) Wertverhältnis	121
d) Hersteller	122
3. Rechtsfolgen; zwingendes Recht	122
4. Verarbeitung und Kreditsicherung	123
a) Rückübertragung durch antizipiertes Besitzkonstitut	123
b) Verarbeitungsklausel	123
IV. Ausgleich für Rechtsverluste (§ 951)	124
1. Rechtsgrundverweisung in das Bereicherungsrecht	124
2. Ausgleich in Zweipersonenverhältnissen	125
3. Ausgleich in Dreipersonenverhältnissen	125
4. § 951 Abs. 2; insb. das Wegnahmerecht	126
V. Eigentum an Schuldurkunden (§ 952)	127
VI. Eigentumserwerb an Früchten oder sonstigen Bestandteilen (§§ 953 ff.)	128
1. Grundlagen und Erwerb des Eigentümers	128
2. Fruchterwerb durch den dinglich Berechtigten (§ 954)	129
3. Fruchterwerb durch den gutgläubigen Eigenbesitzer (§ 955)	129
4. Fruchterwerb durch Aneignungsgestattung (§§ 956 f.)	130
a) Dogmatik	130
b) Voraussetzungen	131
c) Gestattung durch den Nichtberechtigten (§ 957)	131
VII. Aneignung und Dereliktion (§§ 958–964)	132
1. Die Aneignung beweglicher herrenloser Sachen	132
2. Die Dereliktion (Eigentumsaufgabe)	133
VIII. Fund und Schatzfund	133
1. Eigentumserwerb des Finders (§§ 973 f.)	134
2. Schatzfund (§ 984)	134

§ 15 Fälle und Wiederholungsfragen	136
I. Ausgangsfälle	136
1. Fahrzeugpapiere	136
2. Umwandlung der Besitzverhältnisse	136
3. Antizipierte Einigung / Übereignung „kurzer Hand“	137
4. Winterhalle	137
5. Jungbulle	139
II. Wiederholungsfragen	140

4. Teil Kreditsicherungsrechte an beweglichen Sachen

§ 16 Überblick und Grundlagen des Kreditsicherungsrechts	142
I. Das Grundproblem	142
II. Arten von Kreditsicherheiten	142
III. Das Verhältnis zwischen Darlehen und Sicherung	143
§ 17 Das Pfandrecht	144
I. Grundlagen	144
1. Begriff und Wesen	144
2. Erscheinungsformen des Pfandrechts	144
3. Das gesetzliche Schuldverhältnis zwischen Verpfänder und Pfandgläubiger	145
II. Vertragliches Pfandrecht an beweglichen Sachen	145
1. Die Bestellung des Pfandrechts	145
a) Zu sichernde Geldforderung	146
b) Einigung	146
c) Übergabe	147
2. Gutgläubiger Erwerb des vertraglichen Pfandrechts	147
3. Die Übertragung des Pfandrechts	148
a) Ausprägung der Akzessorietät (§ 1250)	148
b) Kein gutgläubig derivativer Erwerb	148
4. Die Verwertung des Pfandrechts	149
a) Verwertung: Voraussetzungen und Folgen	149
b) Gutgläubiger Erwerb des Ersteigerers, § 1244	149
c) Einreden des Verpfänders	150
d) Mehrheit von Pfandrechten	150
5. Das Erlöschen des Pfandrechts	151
III. Gesetzliches Pfandrecht an beweglichen Sachen	151
1. Grundlagen und Bedeutung in der Praxis	152
2. Anwendbare Normen	152
3. Gutgläubiger Erwerb eines gesetzlichen Pfandrechts	152
a) Die zivilrechtlichen Pfandrechte	152
b) Die handelsrechtlichen Pfandrechte	153
IV. Pfandrecht an Rechten	154
1. Grundlagen	154
2. Bestellung des Pfandrechts an Rechten	154
3. Das Rechtsverhältnis vor Eintritt der Pfandreife	154
4. Die Verwertung nach Eintritt der Pfandreife	155

V. Das Pfändungspfandrecht	156
§ 18 Die Sicherungsübereignung	157
I. Entwicklung der Sicherungsübereignung und Praxis	157
1. Begriff	157
2. Praktisches Bedürfnis	157
3. Zulässigkeit der Sicherungsübereignung	157
II. Konzeption der Sicherungsübereignung	158
1. Die Sicherungsübereignung als Treuhandverhältnis	158
2. Die Regelungen des Sicherungsvertrages	158
3. Die rechtstechnische Umsetzung	159
a) Übertragung	159
b) Rückübereignung	160
4. Die Verwertung	160
5. Das Sicherungseigentum in der Einzelzwangsvollstreckung und Insolvenz	161
a) Schutz des Sicherungsnehmers vor Gläubigern des Sicherungsgebers	161
aa) Einzelzwangsvollstreckung durch Gläubiger des Sicherungsgebers	161
bb) Insolvenz des Sicherungsgebers	162
b) Schutz des Sicherungsgebers vor Gläubigern des Sicherungsnehmers	162
aa) Einzelzwangsvollstreckung durch Gläubiger des Sicherungsnehmers	162
bb) Insolvenz des Sicherungsnehmers	162
III. Einzelfragen	163
1. Warenlager und Bestimmtheitsprinzip	163
2. Antizipierte Sicherungsübereignung und revolvingierende Sicherheiten	163
3. Die Kollision zwischen Sicherungseigentum und dem Eigentumsvorbehalt des Lieferanten	164
4. Das Problem der Übersicherung	165
a) Nachträgliche Übersicherung	166
b) Anfängliche Übersicherung	166
5. Das Problem der Knebelung	167
§ 19 Der Eigentumsvorbehalt	168
I. Die Bedeutung des Eigentumsvorbehalts	168
II. Die schuldrechtliche und sachenrechtliche Ebene	168
1. Die Auslegungsregel des § 449 I	168
2. Die sachenrechtliche Konzeption	169
3. Noch einmal: Das Trennungsprinzip beim Eigentumsvorbehalt	169
III. Formen des Eigentumsvorbehalts	169
1. Einfacher Eigentumsvorbehalt	170
2. Verlängerter Eigentumsvorbehalt	170
a) Die Ermächtigung zur Weiterveräußerung	170
b) Antizipierte Sicherungszession und Einziehungsermächtigung	171
c) Kollision mit anderen Sicherungsnehmern (Mehrfachabtretung der Forderung)	171
d) Verarbeitung	172
3. Erweiterter Eigentumsvorbehalt	172

IV. Das Anwartschaftsrecht beim Vorbehaltskauf	173
1. Begriff und Wesen des Anwartschaftsrechts	174
2. Verfügungen über das Anwartschaftsrecht	175
3. Der Schutz des Anwartschaftsrechts	176
a) ...vor Zwischenverfügungen des Verkäufers	176
b) ...vor Erweiterungen des Eigentumsvorbehalts mit dem Käufer	178
c) ...als Recht zum Besitz	178
d) ...als deliktsrechtlich geschütztes Gut	179
4. Zwangsvollstreckung und Insolvenz	180
a) Das Anwartschaftsrecht im Zugriff von Gläubigern des Käufers	180
b) Das Eigentum im Zugriff von Gläubigern des Vorbehaltsverkäufers	180
§ 20 Fälle und Wiederholungsfragen	181
I. Ausgangsfälle	181
1. Verpfändeter PKW	181
2. Das Warenlager	183
3. Weitere Fälle	184
II. Wiederholungsfragen	184

5. Teil Grundstücksrecht

§ 21 Das formelle Grundstücksrecht	186
I. Die Einrichtung von Grundbüchern	186
II. Grundstück, Kataster und Grundbuch	187
III. Das Grundbuchblatt	187
1. Das Grundbuchblatt als Grundbuch	187
2. Der Aufbau des Grundbuchblatts	188
IV. Grundbuchverfahren im Überblick	189
1. Antragsgrundsatz	190
2. Bewilligungsgrundsatz	191
3. Voreintragungsgrundsatz	191
4. Form der Nachweise	192
5. Prioritätsprinzip	192
§ 22 Grundlagen des materiellen Grundstücksrechts	193
I. Die Verfügung über Grundstücksrechte	193
1. Überblick	193
2. Die Einigung	194
a) Anwendbare Vorschriften; Grunderwerb durch Minderjährige	194
b) Bindung an die Einigung, § 873 II	194
3. Die Eintragung	195
4. Das Prinzip der Kongruenz von Einigung und Eintragung, Auslegung und falsa demonstratio non nocet im Grundstücksrecht	195
5. Die Berechtigung	196
6. Modifikationen des Verfügungstatbestands	197
a) Aufhebung eines Rechts (§§ 875 f.)	197
b) Inhaltsänderung	198
7. Nachträgliche Verfügungsbeschränkungen	198

II.	Der Rang der Grundstücksrechte	199
1.	Die Bedeutung des Rangs im Grundstücksrecht	199
2.	Die gesetzliche Rangfolge: Prioritätsprinzip	200
a)	Rangordnung innerhalb derselben Abteilung	200
b)	Rangordnung von Rechten in unterschiedlichen Abteilungen	201
3.	Rechtsgeschäftliche Rangfolge (Rangvereinbarungen)	201
4.	Rangvorbehalt	202
§ 23	Der gutgläubige Erwerb von Grundstücksrechten	203
I.	Der öffentliche Glaube des Grundbuchs	203
II.	Die Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs	204
1.	Verkehrsgeschäft und Rechtsgeschäft	204
2.	Der Rechtsschein: Unrichtigkeit des Grundbuchs und Legitimation des Verfügenden	205
3.	Kein Widerspruch	206
4.	Gutgläubigkeit des Erwerbers	206
a)	Kenntnis	206
b)	Maßgeblicher Zeitpunkt	207
III.	Rechtsfolgen des Gutglaubensschutzes	208
1.	§ 892 Abs. 1 S. 1: Gutgläubiger Erwerb	208
a)	Grundlagen	208
b)	Einschränkungen	209
c)	Gutgläubiger Erwerb und formelles Grundstücksrecht	209
2.	§ 893: Sonstige Verfügungen und Leistungen	209
3.	Verfügungsbeschränkungen	210
IV.	Guter Glaube und BGB-Gesellschaft	210
§ 24	Der Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs	213
I.	Zweck des Berichtigungsanspruchs	213
II.	Voraussetzungen	213
III.	Rechtsfolgen	215
IV.	Andere Ansprüche auf Grundbuchberichtigung	215
§ 25	Der Widerspruch	216
I.	Eintragungsvoraussetzungen	216
1.	Unrichtigkeit des Grundbuchs	216
2.	Formelle und materielle Bewilligung; einstweilige Verfügung	216
II.	Wirkungen des Widerspruchs	217
III.	Der Amtswiderspruch, § 53 GBO	217
§ 26	Die Vormerkung	218
I.	Grundlagen	218
1.	Der Bedarf für ein Sicherungsmittel im Grundstücksverkehr	218
2.	Akzessorietät der Vormerkung	218
3.	Rechtsnatur und Begriff der Vormerkung	219
4.	Abgrenzung zum Widerspruch	220
II.	Der Erwerb der Vormerkung	220
1.	Die Bestellung der Vormerkung	220
a)	Sicherungsfähiger Anspruch	220

b) Bewilligung	221
c) Eintragung	222
d) Berechtigung	222
2. Die Übertragung der Vormerkung	222
3. Der gutgläubige Erwerb der Vormerkung	223
a) Gutgläubiger Ersterwerb	223
b) Gutgläubiger Zweiterwerb	224
III. Wirkungen der Vormerkung	226
1. Der Erwerbsschutz	226
a) Schutz gegen vormerkungswidrige Zwischenverfügungen (§ 883 Abs. 2 S. 1)	226
b) Schutz gegen obligatorische Belastungen?	227
c) Schutz vor Zwangsvollstreckungsmaßnahmen	227
d) Schutz vor Verfügungsbeschränkungen	228
e) Schutz des gutgläubigen Erwerbs	228
2. Die Rangwirkung	228
3. Die Rechtsverwirklichung	229
a) Durchsetzung des Anspruchs: Auflassung	229
b) Eintragung; § 888	229
c) Rechtsverwirklichung bei Zwischenbelastung des Grundstücks	230
IV. Einzelprobleme	232
1. Nichtentstehen der Forderung	232
2. Heilung der Vormerkung	232
3. Austausch der Forderung	233
§ 27 Die Übereignung von Grundstücken (§ 925)	234
I. Die Formerfordernisse des § 925	234
II. Die Bedingungsfeindlichkeit	234
III. Kettenauflassung und Auflassungsanwartschaftsrecht	235
1. Kettenauflassung	235
2. Die Rechtsposition des Auflassungsempfängers als Anwartschaftsrecht?	235
IV. Eintragung und formelles Grundstücksrecht	236
§ 28 Fälle und Wiederholungsfragen	237
I. Ausgangsfälle	237
1. Scheingeschäft	237
2. Zahlendreher oder Inverted Jenny	238
3. Die spinnen, die Gallier!	239
4. Augen auf beim Grundstückskauf	240
5. Chaos im Grundbuch	242
II. Wiederholungsfragen	243

6. Teil Der Schutz des Eigentums und dinglicher Rechte

§ 29 Überblick zum Schutz dinglicher Rechte	245
§ 30 Vindikation: Der Herausgabeanspruch, § 985	247
I. Grundlagen	247

II.	Der Nachweis des Eigentums: Eigentumsvermutungen	247
1.	Die Eigentumsvermutung bei beweglichen Sachen (§ 1006)	247
a)	Gegenwärtiger Eigenbesitz	248
b)	Früherer Eigenbesitz	248
c)	Abhandenkommen beim früheren Besitzer	249
d)	Die Vermutungswirkung	249
2.	Die Eigentumsvermutung bei unbeweglichen Sachen	249
III.	Der Grundtatbestand	250
1.	Der Eigentümer als Anspruchsteller	250
a)	Sacheigentum	250
b)	Geldwertvindikation	250
c)	Anwartschaftsrechte	251
2.	Der Sachbesitzer als Anspruchsgegner	252
IV.	Das Recht zum Besitz	252
1.	Überblick	252
2.	Rechte zum Besitz	252
a)	Dingliche Rechte zum Besitz	253
b)	Relative Rechte zum Besitz	253
c)	Zurückbehaltungsrechte als Recht zum Besitz	254
d)	Unbestellte Leistungen (§ 241 a)	255
3.	Besitzrechtsketten	255
4.	Relative Besitzrechte bei Eigentümerwechsel (§ 986 Abs. 2)	256
V.	Rechtsfolgen	258
1.	Anspruchsinhalt	258
a)	Herausgabeanspruch gegen den unmittelbaren Besitzer; Grundlagen	258
b)	Herausgabeanspruch gegen den mittelbaren Besitzer	259
c)	Herausgabeanspruch bei unbefugter Besitzüberlassung (§ 986 Abs. 1 S. 2)	259
2.	Anwendbarkeit schuldrechtlicher Regelungen	260
a)	Unmöglichkeit	260
b)	Pflichtverletzungen und Schadensersatz	261
c)	Verzug	261
3.	Abtretbarkeit des Vindikationsanspruchs	262
§ 31	Das Verhältnis zwischen Eigentümer und Besitzer (EBV)	263
I.	Grundlagen	263
II.	Anwendungsbereich des EBV und Einzelheiten zur Vindikationslage	264
1.	Unberechtigter Besitz	264
a)	Grundsatz	264
b)	Gleichstellung des prekären Besitzrechts?	264
c)	Gleichstellung des bloß berechtigten Besitzes	265
2.	Der nicht-so-berechtigte Besitzer	265
3.	Maßgeblicher Zeitpunkt der Vindikationslage	266
4.	EBV und vertragliche Rückabwicklung	267
5.	Entsprechende Anwendung des EBV	267
III.	Ansprüche des Eigentümers	268
1.	Die Differenzierung nach der Schutzbedürftigkeit	268
a)	Die Wertung	268
b)	Redlichkeit beim Besitzerwerb durch Besitzdiener	269

2.	Ansprüche gegen den gutgläubigen unverklagten Besitzer	270
a)	Nutzungen	270
b)	Der entgeltlich-gutgläubig-unverklagte Besitzer	271
c)	Der unentgeltlich-gutgläubig-unverklagte Besitzer, § 988	271
d)	Ansprüche gegen den rechtsgrundlosen, gutgläubigen unverklagten Besitzer	272
aa)	Das Problem: Ein Wertungswiderspruch	272
bb)	Lösung der Rechtsprechung: analoge Anwendung des § 988	273
cc)	Lösung der Literatur: teleologische Reduktion des § 993 I	273
dd)	Auswirkungen in Dreipersonenverhältnissen	274
3.	Ansprüche gegen den unredlichen oder verklagten Besitzer	275
a)	Nutzungsersatz: § 987	275
b)	Schadensersatz nach §§ 989, 990 Abs. 1	277
c)	Schadensersatz des unredlichen verklagten Besitzers nach Deliktsrecht?	278
d)	Besondere Wertungen bei mittelbarem Besitz: § 991	278
aa)	Beschränkung des Nutzungsersatzanspruchs (Abs. 1)	278
bb)	Erweiterung des Schadensersatzanspruchs (Abs. 2)	279
4.	Ansprüche gegen den Besitzer im Fremdbesitzerexzess	280
5.	Ansprüche gegen den deliktischen Besitzer	281
6.	Ansprüche des Eigentümers bei Verbrauch und Veräußerung	282
IV.	Verwendungsersatz des Besitzers	282
1.	Grundlagen und Wertungen	282
2.	Begrifflichkeiten	283
a)	Verwendung	283
b)	Notwendige Verwendungen	284
c)	Nützliche Verwendungen	284
d)	Die Person des Verwenders	285
3.	Der Ersatz notwendiger Verwendungen, § 994	286
a)	Verwendungsersatz des gutgläubigen unverklagten Besitzers	286
b)	Verwendungsersatz des unredlichen bzw. verklagten Besitzers	287
4.	Der Ersatz nützlicher Verwendungen, § 996	288
5.	Das Wegnahmerecht, § 997	289
6.	Die Durchsetzung des Anspruchs auf Verwendung	290
V.	Konkurrenzen	290
1.	Grundlagen	290
2.	Ausschluss der Vindikationslage	291
3.	EBV und Vertrag	291
a)	EBV nach Abwicklung des (wirksamen) Vertrages	291
b)	EBV und nichtiger Vertrag	292
4.	EBV und GoA	292
a)	Grundwertungen der GoA	292
b)	Konkurrenzen	292
aa)	Unberechtigte Geschäftsführung	293
bb)	Angemaßte Eigengeschäftsführung	293
5.	EBV und Bereicherungsrecht	293
a)	Bereicherungsrechtliche Ansprüche des Eigentümers bei Substanzverzehr	294

b) Bereicherungsrechtliche Ansprüche des Eigentümers auf Nutzungen	294
c) Bereicherungsrechtliche Ansprüche des Besitzers auf Ver- und Aufwendungen	294
6. EBV und Deliktsrecht	297
7. Aufbauhinweise für die Klausur	297
§ 32 Der negatorische Schutz des Eigentums – § 1004	298
I. Grundlagen	298
II. Voraussetzungen	299
1. Aktivlegitimation	299
2. Eigentumsbeeinträchtigung	300
a) Ausgangspunkt	300
b) Rechtsusurpationstheorie	300
c) Fallgruppen	301
aa) Rechtliche Einwirkungen	301
bb) Faktische Einwirkungen	302
cc) Ideelle Einwirkungen	303
dd) Negative Einwirkungen	303
3. Drohende Eigentumsbeeinträchtigung	304
4. Passivlegitimation: Störer	305
a) Handlungsstörer	305
b) Zustandsstörer	305
c) Mehrere Störer	306
5. Rechtswidrigkeit: Keine Duldungspflichten	307
a) Rechtsgeschäftliche Duldungspflichten	307
b) Gesetzliche Duldungspflichten	307
c) Einreden als Duldungspflichten	308
III. Rechtsfolgen	308
1. Beseitigungsanspruch	309
a) Reichweite des Beseitigungsanspruchs; Abgrenzung zum Schadensersatzanspruch	309
b) Übergang in einen Kostentrugungsanspruch?	311
c) Berücksichtigung von Mitverschulden	312
2. Unterlassungsanspruch	312
IV. Analoge Anwendung: quasinegatorischer Beseitigungsanspruch	312
§ 33 Das Nachbarschaftsverhältnis und andere Schranken des Eigentums	313
I. Überblick	313
II. Nachbarschaftliche Duldungspflichten	314
1. Duldungspflicht aus § 906	314
a) Die Systematik des § 906	314
aa) Unwägbare Stoffe (Imponderabilien)	314
bb) Grobimmissionen	315
cc) Negative und ideelle Einwirkungen	315
b) Einwirkung von außen	316
c) Unwesentliche Beeinträchtigungen	316
d) Wesentliche Beeinträchtigungen	317
2. Der Ausgleichsanspruch des § 906 Abs. 2 S. 2	318
a) Der unmittelbare Anwendungsbereich	318

b)	Analoge Anwendung des § 906 Abs. 2 S. 2	318
aa)	Die Erweiterungen der Aktiv- und Passivlegitimation	319
bb)	Die Erweiterungen des sachlichen Anwendungsbereichs	320
c)	Rechtsfolge des § 906 Abs. 2 S. 2	320
d)	Verhältnis zu anderen Ausgleichsregelungen	321
3.	Duldungspflicht bei Überbau, §§ 912 ff.	322
a)	Überblick	322
b)	Voraussetzungen	322
c)	Einschränkungen	322
d)	Erweiterungen	322
e)	Rechtsfolgen	323
aa)	Eigentumslage	324
bb)	Rentenpflicht	324
cc)	Abnahmepflicht	325
4.	Duldungspflicht bei Notwegerecht, §§ 917 ff.	325
5.	Duldungspflicht aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis (§ 242) und nachbarschaftlicher Ausgleichsanspruch	326
a)	Grundlagen	326
b)	Voraussetzungen	327
c)	Rechtsfolgen: Duldung und Kompensationspflicht	327
III.	Duldungspflichten aus Notstand und Selbsthilfe	327
1.	Der Aggressivnotstand (§ 904 S. 1)	327
2.	Der Defensivnotstand (§ 228)	328
3.	Selbsthilfe	329
§ 34	Annex: Besitzschutz	330
I.	Überblick	330
II.	Possessorischer Besitzschutz	330
1.	Zentralbegriff: Verbotene Eigenmacht	330
a)	Objektiver Tatbestand: Die Beeinträchtigung des Besitzes	331
b)	Ohne Gestattung des Besitzers	332
c)	Keine Widerrechtlichkeit bei gesetzlicher Gestattung	333
d)	Fehlerhaftigkeit des Besitzes; Rechtsnachfolger	333
2.	Selbsthilferechte, § 859	334
a)	Berechtigte	334
b)	Besitzwehr	335
c)	Besitzkehr	336
aa)	...bei beweglichen Sachen	336
bb)	...bei unbeweglichen Sachen	337
d)	Selbsthilfe gegen den Rechtsnachfolger	338
3.	Possessorische Besitzschutzansprüche	338
a)	Anspruch auf Besitzrückgabe	338
b)	Anspruch bei Besitzstörung	339
c)	Ausschluss von Besitzschutzansprüchen nach § 864	340
d)	Einwendungen gegen Besitzstörungsansprüche	340
e)	Widerklage	341
4.	Besitzschutz von Mitbesitzern	341
5.	Das Verfolgungsrecht des Besitzers	342

III. Der petitorische Besitzschutz	343
1. Grundlagen	343
2. Der Anspruch gegen den bösgläubigen Besitzer, § 1007 Abs. 1	344
3. Der Anspruch auf Rückgabe abhandengekommener Sachen, § 1007 Abs. 3	344
4. Klausurhinweise	345
IV. Der deliktsrechtliche Schutz des Besitzes	345
1. Der Besitz als sonstiges Rechtsgut	345
2. § 858 als Schutzgesetz	346
3. Schaden	346
V. Der kondiktionsrechtliche Schutz des Besitzes	346
§ 35 Fälle und Wiederholungsfragen	348
I. Ausgangsfälle	348
1. Unberechtigte Untervermietung	348
2. Besitzkehr	349
3. Possessorischer Besitzschutz	350
4. Überbau: Modernisierungsmaßnahme	351
II. Wiederholungsfragen	352

7. Teil Grundpfandrechte

§ 36 Grundlagen und Überblick zu Grundpfandrechten	354
I. Begriff	354
II. Wirtschaftliche und praktische Bedeutung	354
III. Akzessorische und nicht-akzessorische Grundpfandrechte	355
§ 37 Die Hypothek	356
I. Grundlagen	356
1. Begriff	356
2. Zweck der Hypothek	356
3. Akzessorietät	356
4. Arten der Hypothek	357
a) Brief- und Buchhypothek	357
b) Verkehrs- und Sicherungshypothek	357
c) Höchstbetragshypothek	358
d) Fremd- und Eigentümerhypothek	358
5. Die Beteiligten der Hypothek; Dreipersonenverhältnis	358
II. Bestellung der Hypothek	359
1. Bestehen einer Forderung	359
2. Einigung	360
3. Eintragung	360
4. Briefübergabe	361
5. Berechtigung	362
6. Besonderheiten bei der Buchhypothek	362
7. Besondere Probleme bei der Bestellung der Hypothek	363
a) Nichtigkeit der Darlehensforderung; Sicherung des Bereicherungsanspruchs	363

b) Unwirksame Einigung – Entstehung einer Eigentümergrundschild	364
III. Die Übertragung der Hypothek	364
1. Die Akzessorietät: Abtretung der gesicherten Forderung	364
2. Form der Abtretung	365
a) Briefhypothek	365
b) Buchhypothek	365
IV. Gutgläubiger Erwerb und Verkehrsschutz	366
1. Gutgläubiger Ersterwerb	366
2. Gutgläubiger Zweiterwerb	366
a) Gutgläubiger Erwerb bei Mangel auf der dinglichen Ebene	367
b) Gutgläubiger Erwerb bei Mangel auf der Ebene der Forderung	367
aa) Grundfall	368
bb) Das Auseinanderfallen von Forderung und Hypothek: Mitreiß- oder Trennungstheorie?	369
c) Mangel auf der dinglichen und schuldrechtlichen Ebene (Doppelmangel)	370
d) Die Legitimation bei der Briefhypothek	371
aa) Grundsatz: § 1155	371
bb) Zerstörung des Rechtsscheins durch den Brief (§ 1140)	372
cc) Gefälschte Abtretungserklärung	372
dd) Unterbrochene Kette	373
V. Die Inanspruchnahme des Eigentümers aus der Hypothek	373
1. Grundlagen: Die Verklammerung von persönlicher und dinglicher Schuld (Akzessorietät)	374
2. Die Rechte des Hypothekars	374
3. Befriedigung des Hypothekars und Rechtsfolgen	375
a) Die Befriedigung durch den Schuldner	376
b) Das Befriedigungsrecht des Eigentümers	376
c) Das Befriedigungsrecht Dritter	377
d) Zahlung an einen Nichtberechtigten	378
e) Gutgläubiger Erwerb bei Erwerb der Hypothek durch den Ablöseberechtigten?	379
4. Einreden gegen die Inanspruchnahme aus der Hypothek	380
a) Forderungsbezogene Einreden	380
aa) Grundlagen	380
bb) Zession und gutgläubiger Wegerwerb von Einreden gegen die Forderung	381
b) Einreden gegen die Hypothek	382
aa) Grundlagen	382
bb) Zession und gutgläubiger Wegerwerb von Einreden gegen die Hypothek	382
c) Rechtsgeschäfte und Leistungen nach der Zession (§ 1156)	383
5. Der Haftungsverband der Hypothek	384
a) Die Haftung des Grundstücks	384
b) Die Haftung und Enthftung von Erzeugnissen, unwesentlichen Bestandteilen und Zubehör	384
aa) Veräußerung und Entfernung vor Beschlagnahme (§ 1121 Abs. 1)	385

bb)	Entfernung nach Beschlagnahme und Veräußerung (§ 1121 Abs. 2)	386
cc)	Veräußerung nach Entfernung und Beschlagnahme (§§ 135 Abs. 2, 932 ff.)	386
dd)	Entfernung ohne Veräußerung (§ 1122)	387
ee)	Aufhebung eines Anwartschaftsrechts am Zubehör als Fall der Enthaftung?	387
ff)	Schadensersatzansprüche nach Enthaftung	387
c)	Die Haftung von Miet-, Pachtzins- und Versicherungsforderungen	388
VI.	Die Beendigung der Hypothek	388
1.	Erlöschen der Hypothek	388
2.	Übergang der Hypothek auf den Eigentümer	388
§ 38	Die Grundschild	390
I.	Begriff und Zwecke der Grundschild	390
II.	Die Regelungstechnik der Grundschild	390
III.	Voraussetzungen und Bestellung der Grundschild	391
1.	Erwerb der Grundschild vom Berechtigten	391
2.	Erwerb der Grundschild vom Nichtberechtigten	392
IV.	Die Übertragung der Grundschild	392
1.	Übertragung der Briefgrundschild	392
2.	Übertragung der Buchgrundschild	393
3.	Übertragung der Inhabergrundschild	393
4.	Gutgläubiger Zweiterwerb	393
5.	Beschränkung der Übertragung	393
V.	Die Inanspruchnahme des Eigentümers	394
1.	Haftung	394
2.	Legitimation des Gläubigers	394
3.	Einwendungen und Einreden	394
a)	Grundlagen	394
b)	Einreden bei Übertragung der Grundschild	395
c)	Rechtsgeschäfte und Leistungen nach der Übertragung der Grundschild (§ 1156)	395
4.	Tilgung und Rechtsfolgen	395
VI.	Die Sicherungsgrundschild	396
1.	Begriff	396
2.	Der Sicherungsvertrag	396
a)	Grundlagen	396
b)	Zweckbestimmung	398
c)	Einreden gegen die Grundschild	398
d)	Rückgewähranspruch	398
3.	Sicherungsgrundschild und Übertragungstatbestände	399
a)	Grundlagen	399
b)	Isolierte Abtretung der Forderung	400
c)	Isolierte Abtretung der Grundschild	400
aa)	Einreden im System der §§ 1192 Abs. 1, 1157	401
bb)	Der Schutz des Eigentümers gem. § 1192 Abs. 1 a	401
d)	Abtretung von Forderung und Grundschild	403
e)	Übereignung des Grundstücks; Übernahme der Grundschild	403

4. Tilgung und Tilgungsbestimmung	403
a) Leistung des Schuldners auf die Forderung	403
b) Leistung des Eigentümers auf die Grundsuld	404
c) Leistung von Dritten	405
§ 39 Die Eigentümergrundsuld	406
I. Zwecke der Eigentümergrundsuld	406
II. Die Entstehung	406
1. Anfängliche Eigentümergrundsuld	406
2. Nachträgliche Eigentümergrundsuld	407
3. Eigentümerhypothek	407
III. Übertragung	407
IV. Verwertung	408
V. Erlöschen und Lösungsanspruch	409
§ 40 Der Wettlauf der Sicherungsgeber	411
I. Die Grundkonstellation bei akzessorischen Sicherungsrechten	411
II. Die Grundkonstellation bei nicht akzessorischen Sicherungsrechten	411
III. Privilegierung des Bürgen?	412
IV. Das Innenverhältnis: Der Ausgleich zwischen den Sicherungsgebern	413
§ 41 Fälle und Wiederholungsfragen	415
I. Ausgangsfälle	415
1. Kanzlei auf dünnem Eis	415
2. Viel Schweiß für nichts? Einreden gegen Hypothek	416
3. Gutgläubiger Zweiterwerb der Hypothek	417
4. Weg mit der Grundsuld	418
II. Wiederholungsfragen	421

8. Teil Andere dingliche Rechte an Grundstücken

§ 42 Dienstbarkeiten	422
I. Grundlagen	422
1. Überblick	422
2. Bestellung	422
3. Erlöschen des Rechts	423
4. Dienstbarkeit und Kausalgeschäft	423
II. Grunddienstbarkeit	423
1. Inhalt des Rechts	423
2. Abgrenzung	424
3. Abwehrrechte	424
4. Entgeltlichkeit und Leistungsstörungen	425
III. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	425
1. Inhalt des Rechts	425
2. Das dingliche Wohnungsrecht, § 1093	426
IV. Nießbrauch	427
1. Der Inhalt des Nießbrauchs an Sachen	427
2. Die Bestellung des Nießbrauchs	428

3. Der Nießbrauch an beweglichen Sachen	429
4. Der Nießbrauch an Rechten und Vermögen	430
§ 43 Das dingliche Vorkaufsrecht	431
I. Inhalt des Rechts; Verhältnis zum schuldrechtlichen Vorkaufsrecht	431
II. Bestellung des Vorkaufsrechts (§§ 873, 1094)	432
III. Übertragung	433
IV. Erlöschen	433
V. Ansprüche des Berechtigten gegenüber dem Eigentümer	433
VI. Ausübung des Vorkaufsrechts	434
§ 44 Die Reallast	435
I. Inhalt des Rechts	435
II. Haftungssystem	435
III. Bestellung der Reallast	436
IV. Übertragung und Belastung der Reallast	436
V. Wertbeständige Reallasten	436
§ 45 Das Erbbaurecht	438
I. Begriff, Inhalt und Funktion	438
II. Bestellung und Übertragung	439
III. Erlöschen	439
§ 46 Wiederholungsfragen	440
Definitionen Sachenrecht	441
Stichwortverzeichnis	451