

# **Inhaltsübersicht**

**Vorwort — V**

**Inhaltsverzeichnis — IX**

**Abkürzungsverzeichnis — XXXV**

**Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur — XLVII**

## **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 — 40
- C. Die allgemeine Güterzuordnung über das Sachenrecht hinaus, insbesondere der verfassungsrechtliche Schutz der privaten Güterzuordnung — 164
- D. Auswirkungen der deutschen Wiedervereinigung — 224
- E. Anwendbarkeit des deutschen Sachenrechts (Internationales Sachenrecht) — 225
- F. Europäische Rechtsangleichung; Arbeit der UNCITRAL und des UNIDROIT — 247

## **Zweiter Teil**

### **Die Sachenrechte und der Besitz**

- A. Der Besitz — 255
- B. Das Grundbuch — 315
- C. Eigentum — 443
- D. Hypothek, Grundschuld an Grundstücken und Pfandrecht an beweglichen Sachen und an Rechten — 847
- E. Nießbrauch, sonstige Dienstbarkeiten und Reallast — 1145
- F. Die grundstücksgleichen Rechte — 1198

## **Dritter Teil**

### **Dingliche Positionen zwischen schuldrechtlichem Anspruch und dinglichem Recht**

- A. Vormerkung — 1255
- B. Dingliches Vorkaufsrecht — 1322
- C. Anwartschaftsrecht — 1342

**Vierter Teil**  
**Sicherungsrechte und Eigentumsvorbehalt**

- A. Überblick — **1369**
- B. Akzessorische Sicherung — **1376**
- C. Nicht akzessorische Sicherung — **1381**
- D. Eigentumsvorbehalt — **1407**
- E. Der Rang der Sicherungsrechte — **1420**
- F. Folgerung — **1432**

Entscheidungsregister — **1437**

Sachregister — **1471**

# **Inhaltsverzeichnis**

**Vorwort — V**

**Inhaltsübersicht — VII**

**Abkürzungsverzeichnis — XXXV**

**Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur — XLVII**

## **Erster Teil**

### **Gegenstand, Wesenszüge und Anwendungsbereich**

#### **A. System und Prinzipien des Sachenrechts — 1**

- I. Das Sachenrecht als Kerngebiet des Privatrechtssystems; das System des Sachenrechts; Übertragung, Begründung, Erlöschen der Sachenrechte — 1
    - 1. Das System und seine Grundbegriffe — 1
    - 2. Insbesondere Übertragung, Begründung, Erlöschen der Sachenrechte — 10
    - 3. Einheit der Zuordnungsproblematik über das Sachenrecht hinaus — 14
    - 4. Übersicht über das Sachenrecht des BGB — 14
  - II. Die Prinzipien des Sachenrechts — 15
    - 1. Bedeutung und Einteilung der Prinzipien — 15
    - 2. Prinzipien hinsichtlich der Arten der Sachenrechte — 16
      - a) Numerus clausus, Typenzwang — 16
      - b) Kein rechtsgeschäftlicher Ausschluss der Verfügung über veräußerliche Rechte — 20
    - 3. Prinzipien betreffend Verfügungen über Sachenrechte — 23
      - a) Die Klarheit der Aktstypen des Sachenrechts — 23
      - b) Spezialitätsgrundsatz — 24
      - c) Bestimmtheitsgrundsatz — 25
      - d) Trennungs- und Abstraktionsprinzip; der dingliche Vertrag und die Verfügung allgemein — 26
    - 4. Publizitätsgrundsatz und gutgläubiger Erwerb vom Nichtberechtigten — 31
    - 5. Die Freiheit der Gestaltung der nach numerus clausus und Typenzwang anerkannten Rechte — 37
- B. Das Sachenrecht als Recht betreffend die absolute Zuordnung vor allem von Sachen — 40
- I. Die Begriffe des Gesetzes: Sachen, Bestandteile, Zubehör, Nutzungen — 40

- II. Die Bestandteileigenschaft als Grundlage der rechtlichen Zuordnung, insbesondere bei Versorgungsleitungen — **48**
- III. Die Sache als körperlicher Gegenstand — **53**
- IV. Die absolute Zuordnung von Sachen als Gegenstand des Sachenrechts; die allgemeinen Schutzansprüche — **60**
- V. Absolute und relative Zuordnung; die allgemeinen Schutzansprüche in der relativen Beziehung — **70**
  - 1. Zuordnung durch die Rechte und Zuordnung der Rechte selbst — **70**
  - 2. Zwischenformen zwischen relativem und absolutem Recht — **72**
    - a) Thema — **72**
    - b) Drittwiderruf gegen Vollstreckung aufgrund relativer Rechte — **73**
    - c) Gesetzliche Schutzwirkungen relativer Rechte gegen Dritte — **74**
    - d) Treuhand — **75**
    - e) Anwartschaftsrechte — **76**
    - f) Veräußerungsverbote, Vormerkung und sonstige Registereintragungen — **77**
  - 3. Die allgemeine These von der Verdinglichung relativer Rechte — **80**
  - 4. Identität des Schutzes durch absolute Rechte und im Rahmen der relativen Beziehung durch relative Rechte — **82**
    - a) Die Regelung des Schutzes der relativen Rechte als Spezialregelung des allgemeinen Zuordnungsschutzes — **82**
    - b) Die Abgrenzung der Zuordnungssanktionen in der relativen Beziehung nach dem Inhalt der Zuordnung — **84**
    - c) Die Wirkung des Trennungs- und Abstraktionsprinzips sowie der Akzessorietät inter partes und zu Dritten — **88**
- VI. Begründung und Änderung der absoluten und der relativen Rechte; Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft — **91**
- VII. Dingliche und schuldrechtliche Ansprüche im Sachenrecht — **96**
- VIII. Eigentum, beschränkte dingliche Rechte, Besitz — **98**
  - 1. Eigentum und beschränkte Rechte, insbesondere beschränkte dingliche Rechte, subjektiv-dingliche Rechte, Eigentümerrechte, Abgrenzung des Besitzes — **98**
  - 2. Beschränkte Rechte als „Belastungen“ des Quellrechts — **106**
  - 3. Die Dogmatik des Abspaltungsgedankens bei den beschränkten Rechten — **108**
  - 4. Die beiden Übertragungsarten der Bestellung und der Übertragung beschränkter Rechte an Sachen wie an anderen Rechten — **113**
  - 5. Die Unterscheidung zwischen Besitz und Rechtsbesitz — **116**
  - 6. Rechte an dinglichen Rechten als aus diesen abgespaltene und damit selbst dingliche Rechte — **118**

7. Die absolute Dimension der Forderungszuständigkeit und die Zugehörigkeit des Pfandrechts an einer Forderung zum Sachenrecht — **119**
8. Das Bestehenbleiben von Rechten an Rechten bei Verfügung über das Quellrecht — **123**
9. Die Konkurrenz von Schutzansprüchen bei Verletzungen, die sowohl das Stammrecht wie das abgespaltene Recht treffen — **126**
- IX. Die Berechtigung mehrerer Personen aus einem Recht; Teil- und Mitbesitz — **127**
  1. Gesamtberechtigung iSv § 428 — **127**
  2. Bruchteilsgemeinschaft und Gesamthandsgemeinschaft — **127**
  3. Die Bruchteilsgemeinschaft im Gegensatz zur juristischen Person und zur Inhaberschaft von Teilen eines Rechts — **130**
  4. Die Gesamthands- im Gegensatz zur Bruchteilsgemeinschaft — **141**
    - a) Die Gesamthandsgemeinschaften nach dem BGB und die Bestrebungen zu einem MoPeG — **141**
    - b) Gesellschaft und Gesamthand nach dem BGB vor dem MoPeG — **142**
    - c) Die Lehre Flumes als Ausgangspunkt des Wandels im Recht der Gesamthandsgemeinschaften — **144**
    - d) *Flumes* einheitlicher Ansatz für alle Gesamthandsgemeinschaften im Gegensatz zur GBO und zur Rechtsprechung — **145**
    - e) Die Gesamthandsgesellschaft nach dem BGB im Vergleich zum Modell des MoPeG — **148**
    - f) Die Grundbuchfähigkeit der bürgerlichrechtlichen Gesellschaft entgegen den Entwürfen zu einem MoPeG — **151**
  5. Die Rechtsfähigkeit der Wohnungs- bzw Teileigentümergemeinschaft im Vergleich zur Rechtsfähigkeit der BGB-Gesellschaft — **153**
  6. Die Abgrenzung zwischen Teilrecht, Bruchteilsberechtigung und Gesamthandsberechtigung — **154**
  7. Teil- und Mitbesitz; Gesamthandsbesitz — **160**
- C. Die allgemeine Güterzuordnung über das Sachenrecht hinaus, insbesondere der verfassungsrechtliche Schutz der privaten Güterzuordnung — **164**
  - I. Güterzuordnung als allgemeine Erscheinung und Entwicklung im Recht — **164**
    1. Güterzuordnung als allgemeines rechtliches Phänomen — **164**
    2. Weiterentwicklung der Güterzuordnung — **165**
    3. Die Entwicklung der Güterzuordnung und die Bedeutung des Sachenrechts — **169**
    4. Die ökonomische Analyse des Rechts — **170**

- II. Der verfassungsrechtliche Schutz des Eigentums — **172**
  - 1. Die Regelung des GG und ihr Eigentumsbegriff — **172**
  - 2. Die Beteiligung der ordentlichen Gerichtsbarkeit und der Verwaltungsgerichtsbarkeit am Eigentumsschutz — **177**
  - 3. Inhalts- und Schrankenbestimmung und Enteignung nach der Rechtsprechung der drei beteiligten Gerichtsbarkeiten — **178**
  - 4. Dogmatische Zweifel an der Rechtsprechung des BVerfG — **187**
    - a) Die Gründe für das Overruling der alten Rechtsprechung des BGH — **187**
    - b) Die Geltung des Kontrollmonopols des BVerfG und des Budgetrechts des Gesetzgebers für Inhaltsbestimmung und Enteignung gleichermaßen — **188**
    - c) Die Identität von Inhaltsbestimmung und Enteignung als Eigentumsminderung — **190**
    - d) Unrichtige Konsequenzen aus der Gegenüberstellung von Inhaltsbestimmung und Enteignung als unterschiedlichen Kategorien — **193**
  - 5. Die Voraussetzungen einer Enteignung und die Reichweite zulässiger Inhalts- und Schrankenbestimmung nach der Rechtsprechung des BVerfG — **198**
    - a) Die Voraussetzungen im Überblick und in Einzelentscheidungen — **198**
    - b) Prüfungsschema nach der Rechtsprechung des BVerfG für die verfassungsrechtliche Prüfung einer Inhalts- und Schrankenbestimmung — **204**
  - 6. Entschädigungslos zulässige und entschädigungspflichtige Beeinträchtigung nach der Rechtsprechung des BGH zum enteignungsgleichen und zum enteignenden Eingriff; Vergleich mit der Schweretheorie des BVerwG — **208**
- III. Eigentumsschutz nach der Menschenrechtskonvention und dem Recht der Europäischen Gemeinschaften — **216**
- IV. Drittewirkung der Grundrechte und der Grundfreiheiten — **221**
- D. Auswirkungen der deutschen Wiedervereinigung — **224**
- E. Anwendbarkeit des deutschen Sachenrechts (Internationales Sachenrecht) — **225**
  - I. Einordnung des Internationalen Privatrechts und die Regelung des Internationalen Sachenrechts — **225**
  - II. Lösungsschritte bei international-privatrechtlichen Fällen — **227**
  - III. Das Internationale Sachenrecht — **229**
    - 1. Die Situsregel — **229**
    - 2. Statutenwechsel bei Belegenheitsänderung — **236**

- 3. Zwingender Charakter der *lex rei sitae* im Unterschied zum Verpflichtungsgehalt von Verträgen — **241**
- 4. *Res in transitu* — **242**
- IV. Auseinanderfallen von Schuld- und Sachenrechtsstatut bei akzessorischen Rechten — **243**
- V. Zession, Verpfändung, Sicherungszession von Forderungen — **245**
- F. Europäische Rechtsangleichung; Arbeit der UNCITRAL und des UNIDROIT — **247**
  - I. Europa — **247**
  - II. UNCITRAL, UNIDROIT — **252**

## **Zweiter Teil**

### **Die Sachenrechte und der Besitz**

- A. Der Besitz — **255**
  - I. Regelung und Ursprung — **255**
  - II. Begriff, Rechtsnatur, Einordnung des Besitzes, Rechtfertigung des Besitzschutzes — **258**
  - III. Sachherrschaft — **264**
    - 1. Erworbene und nicht beendigte Sachherrschaft als Besitz; Besitz und Stellvertretung — **264**
    - 2. Besitzverlust und Verfolgungsrecht — **267**
    - 3. Die nähere Abgrenzung der Sachherrschaft — **271**
    - 4. Zurechnung des Besitzwillens; originärer und derivativer Besitzerwerb — **273**
    - 5. Kriterium der Verkehrsanschauung; die Lehre *Hecks* — **276**
    - 6. Beispiele — **276**
    - 7. Besitz und Gewahrsam — **279**
    - 8. Beendigung des Besitzes — **280**
  - IV. Besondere Arten des Besitzes — **281**
    - 1. Übersicht — **281**
    - 2. Besitz durch Besitzdiener, Besitz von juristischen Personen, Personengesellschaften, Gesamthandsgemeinschaften — **281**
    - 3. Erbenbesitz — **283**
    - 4. Teil- und Mitbesitz — **285**
    - 5. Unmittelbarer und mittelbarer Besitz — **287**
      - a) Einordnung des mittelbaren Besitzes — **287**
      - b) Die Voraussetzungen des mittelbaren Besitzes — **288**
      - c) Erwerb und Verlust des mittelbaren Besitzes; die Lehre vom Nebenbesitz — **292**
    - 6. Eigen- und Fremdbesitz — **295**

V.	<b>Besitzschutz — 296</b>
1.	<b>Sachenrechtlicher Schutz — 296</b>
2.	<b>Bereicherungs- und deliktsrechtlicher Schutz — 312</b>
B.	<b>Das Grundbuch — 315</b>
I.	<b>Grundbuch und Besitz; Erwerb kraft Verfügungserklärung und Eintragung in das Grundbuch — 315</b>
II.	<b>Führung, Gestalt und System des Grundbuchs — 327</b>
1.	<b>Führung und Gestalt des Grundbuchs — 327</b>
2.	<b>Gegenstand des Grundbuchs — 333</b>
3.	<b>Verfahren zur Eintragung — 347</b>
IV.	<b>Der Rang der Grundstücksrechte und seine Vollziehung in der Zwangsversteigerung — 362</b>
1.	<b>Rang — 362</b>

a) Verbotene Eigenmacht, fehlerhafter Besitz — 296

b) Selbsthilferecht und possessorischer Besitzschutz — 301

aa) Das Selbsthilferecht — 301

bb) Der possessorische Rechtsschutz — 304

cc) Besitzschutz und petitorischer Schutz nach § 1007 — 309

c) Besonderheiten des Besitzschutzes beim Mitbesitz — 310

d) Besonderheiten des Besitzschutzes bei mittelbarem Besitz — 310

e) Besitzschutz durch Besitzdiener — 312

I.

a) Rechtsgrundlagen, Muster, Grundakten, Einsichtnahme — 315

b) Grundbuch und Grundstück — 331

c) Historische Entwicklung des Grundbuchs — 332

II.

a) Das Grundstück — 333

b) Grundstücksrechte, Verfügungsbeschränkungen, Vermerke — 335

III.

a) Formelles und materielles Grundbuchrecht — 347

b) Die Eintragungsvoraussetzungen — 348

aa) Amtliche bzw amtlich veranlasste und privatautonom veranlasste Eintragungen — 348

bb) Voraussetzungen privatautonom veranlasster Eintragungen — 349

c) Das Eintragungsverfahren — 361

IV.

a) Die Regelung des Rangs und die Probleme der Regelung — 362

b) Der Rang iSd §§ 879 ff — 366

c) Die Rangfolge bei fehlerhaft vorgenommenen oder entgegen der Einigung zustande gekommenen Eintragungen — 371

d) Die Bezogenheit der Vereinbarung über die Bestellung eines beschränkten dinglichen Rechts auf den Rang — 376

- e) Das Kondiktionsverhältnis bei rechtsgrundlosem Rang — **379**
- f) Anwendung des § 181 auf Rechtsgeschäfte zur Rangveränderung — **380**
- g) Beweglichkeit des Ranges — **381**
  - aa) Aufrücken nachrangiger Rechte und Löschungsanspruch — **381**
  - bb) Rangänderung, Rangvorbehalt, insbesondere relativer Rang — **382**
- 2. Zwangsversteigerung — **385**
  - a) Die Zwangsversteigerung als Mittel der Immobiliarzwangsvollstreckung — **385**
  - b) Gegenstand der Immobiliarzwangsvollstreckung — **386**
  - c) Begünstigte der Zwangsversteigerung — **386**
  - d) Verfahren — **387**
  - e) Die Versteigerungsbedingungen — **388**
  - f) Zuschlag mit Rechts- und Verteilungswirkungen — **389**
  - g) Zusammenfassung — **390**
  - h) Praxis des Zwangsversteigerungswesens — **391**
- V. Vermutungswirkung, Berichtigung des Grundbuchs und Erwerb kraft des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs — **391**
  - 1. Übersicht: Vermutungswirkung und öffentlicher Glaube, Widerspruch und Berichtigung — **391**
  - 2. Berichtigungsanspruch — **397**
  - 3. Der Widerspruch — **402**
    - a) Die Wirkung eines Widerspruchs und die Wege zum Widerspruch — **402**
    - b) Wirksamwerden des Widerspruchs — **406**
    - c) Löschung des Widerspruchs — **409**
  - 4. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs — **410**
    - a) Erwerb kraft Ermächtigung und kraft des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs — **410**
    - b) Erwerb kraft des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs:
      - 1. Fall Verfügungen nach § 892 I 1 — **410**
      - c) 2. Fall: Wirksamkeit trotz Verfügungsbeschränkung (§ 892 I 2) — **412**
      - d) 3. Fall: Anderweitige Verfügungen (§ 893 2. Alt) — **413**
      - e) 4. Fall: Einziehung eines Rechts (§ 893 1. Alt) — **415**
      - f) Die vom öffentlichen Glauben erfassten Eintragungen und die von ihm erfasste Nichteintragung von Verfügungsbeschränkungen im Einzelnen — **417**
      - g) Das Erfordernis des rechtsgeschäftlichen Erwerbs, die Ausnahme des Nicht-Verkehrsgeschäfts — **423**

- h) Kenntnis des Erwerbers oder sonst Begünstigten als Schranke des öffentlichen Glaubens — 430
- i) Einordnung des Erwerbs kraft des öffentlichen Glaubens — 433
- j) Keine Eintragung bei Kenntnis des Grundbuchamts — 435
- k) Disponibilität des Rechtsscheins? — 438
- l) Rückerwerb des Nichtberechtigten — 439
- m) Fälle — 439
- 5. Ersitzung aufgrund Eintragung oder gegen eine Eintragung im Grundbuch — 442
- C. Eigentum — 443
  - I. Das Eigentum in seiner verfassungsrechtlichen Gewährleistung — 443
  - II. Die besondere Art des Miteigentums; das sog. Bergwerkseigentum — 444
  - III. Inhalt und Schranken des Eigentums nach Zivilrecht — 445
    - 1. Ausschließlichkeit nach § 903 — 445
    - 2. Abgrenzung des Grundstückseigentums nach Nachbarrecht — 446
    - 3. Einzelne Inhaltsbestimmungen, Zuordnungen, Duldungspflichten und Abwehrrechte — 448
    - 4. Die Regelung des § 906 — 451
      - a) Verbot, Duldung, Ausgleichsanspruch — 451
      - b) Der bürgerlich-rechtliche Aufopferungsanspruch — 456
    - 5. Kausalitätsbeweis für Aufopferungsansprüche und sonstige Ansprüche aufgrund von Emissionen, Anwendung von § 830 I 2 — 457
    - 6. Die Umdeutung des § 906 II 2 im Sinne einer Verursachungshaftung durch den BGH — 470
    - 7. § 906 und öffentlich-rechtliche Nutzungsregelungen — 475
      - a) Das problematische Verhältnis — 475
      - b) Präjudizwirkung öffentlich-rechtlicher Verbote — 476
      - c) Präjudizwirkung öffentlich-rechtlicher Erlaubnisse, insbesondere nach BlmSchG — 476
      - d) Präjudizwirkung behördlicher Grenzwerte — 481
    - 8. Analoge Anwendung des § 906 — 482
    - 9. Das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis — 482
  - IV. Erwerb und Verlust des Eigentums — 485
    - 1. Übersicht über die verschiedenen Tatbestände — 485
    - 2. Rechtsgeschäftlicher Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken — 487
      - a) Überblick — 487
      - b) Die Übereignung von Grundstücken im Einzelnen — 487
        - aa) Erwerb vom Berechtigten — 487
        - aaa) Hauptfall Übereignung aufgrund Kaufs — 487

- bbb) Verhältnis von schuldrechtlichem Veräußerungsgeschäft und Übereignung — **501**
- ccc) Anwartschaftsrecht aus Auflassung? — **506**
- bb) Erwerb vom Nichtberechtigten — **507**
- c) Aufgabe des Eigentums an Grundstücken, Aneignung, Aufgebot — **508**
- 3. Rechtsgeschäftlicher Erwerb und Verlust des Eigentums an beweglichen Sachen — **510**
  - a) Erwerb vom Berechtigten nach §§ 929 ff — **510**
    - aa) Die fünf Erwerbstatbestände — **510**
    - bb) Typenfixierung — **512**
    - cc) Eigentum des Veräußerers — **513**
    - dd) Übergabe bzw Ersatztatbestände und Einigung — **513**
      - aaa) Das Verhältnis zwischen Übergabe, Besitzkonstitut, Vindikationszession und der Einigung — **513**
    - bbb) Vorweggenommene Einigung und antizipierte Übereignung — **515**
    - ccc) Einigung bei der aufschiebend bedingten Übereignung (Kauf unter Eigentumsvorbehalt) — **516**
    - ddd) Inhalt der Einigung — **517**
    - eee) Die Sicherungsübereignung und das Bestimmtheitserfordernis — **517**
    - fff) Übereignung durch oder an Stellvertreter, Übereignung bei Erwerb von Ehegatten oder Lebenspartnern im gesetzlichen Güterstand — **522**
    - ggg) Die Frage der Bindungswirkung der Einigung — **524**
    - hhh) Trennungs- und Abstraktionsprinzip — **527**
    - iii) Die Übereignung durch oder an Minderjährige — **528**
    - jjj) Die Ersetzung von Einigung und Übergabe in der Zwangsvollstreckung — **531**
  - ee) Die Übergabe — **532**
    - aaa) Übergabe zu unmittelbarem und zu mittelbarem Besitz — **532**
    - bbb) Geheißübergabe — **535**
    - ccc) Übereignung durch Stellvertretung oder Botschaft — **537**
  - ff) Die Ersetzung der Übergabe nach § 929 S 2 — **539**
  - gg) Die Ersetzung der Übergabe nach § 930 — **540**
  - hh) Die Ersetzung der Übergabe nach § 931 — **545**
- b) Erwerb vom Nichtberechtigten — **548**
  - aa) Drei Möglichkeiten des Erwerbs vom Nichtberechtigten — **548**

- bb) Der Erwerb nach §§ 932 ff BGB und § 366 HGB — **551**
  - aaa) Die Voraussetzungen und der Regelungsgedanke im Überblick — **551**
  - bbb) Das Ausgangsmerkmal der Übergabe — **559**
  - ccc) Der Ausschluss des gutgläubigen Erwerbs bei Bösgläubigkeit — **569**
    - (1) Grundsätzliches zum Merkmal der Bösgläubigkeit im Sinne des § 932 — **569**
    - (2) Der für die Bösgläubigkeit maßgebende Zeitpunkt — **572**
    - (3) Die Voraussetzungen des bösen Glaubens — **573**
    - (4) Die Erweiterung des gutgläubigen Erwerbs nach § 366 I HGB, Einschränkung nach § 367 HGB — **580**
  - ddd) Der Ausschlusstatbestand des Abhandenkommens — **585**
- eee) Widersprüchlichkeit und Harmonisierung der §§ 933, 934, insbesondere bei Eigentumsvorbehalt und Sicherungsübereignung — **596**
- fff) § 934 und die Eigentumsvermutung des § 1006 — **602**
- ggg) Folgerung für §§ 932 ff — **604**
- hhh) Gutgläubiger Erwerb des Miteigentums — **608**
- iii) Der gutgläubige lastenfreie Erwerb — **611**
- jjj) Der Rückerwerb des Nichtberechtigten — **614**
- kkk) Sachenrecht und Schuldrecht beim gutgläubigen Erwerb — **619**
- c) Mitübereignung von Bestandteilen und Zubehör — **621**
- d) Erwerb durch Aneignung, Verlust durch Eigentumsaufgabe — **622**
  - aa) Aneignung bei Herrenlosigkeit, insbesondere aufgrund von Dereliktion — **622**
  - bb) Aneignung — **625**
- e) Erwerb von Erzeugnissen und Bestandteilen — **625**
- 4. Gesetzlicher Erwerb und Verlust des Eigentums — **639**
  - a) Gesetzlicher Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken — **639**
  - b) Gesetzlicher Erwerb und Verlust des Eigentums an beweglichen Sachen — **642**
    - aa) Einverleibung bei Pacht und Nießbrauch, Verbindung, Vermischung/Vermengung, Verarbeitung — **642**
      - aaa) Allgemeines — **642**
      - bbb) Einverleibung — **642**
      - ccc) Verarbeitung — **643**

- ddd) Verbindung, Vermischung — **645**
- eee) Charakter der Erwerbsgründe und die Möglichkeit von Verarbeitungsklauseln — **646**
- fff) Der schuldrechtliche Ausgleich (§ 951) — **651**
  - (1) Die Regelung — **651**
  - (2) Rechtsgrund- oder Rechtsfolgenverweisung — **651**
  - (3) Die Anwendung des § 951 bei Verwendungen — **659**
    - (a) Die Lösung des Gesetzes — **659**
    - (b) Anwendung eines subjektiven Bereicherungsbegriffs — **664**
    - (c) Fazit — **666**
  - (4) Rechtsfolgen des § 951 — **667**
- ggg) Sonderfall Überbau — **671**
- bb) Ersitzung — **676**
  - aaa) Ersitzung und Verjährung — **676**
  - bbb) Schuldrechtlicher Ausgleich — **677**
- cc) Erwerb von Erzeugnissen oder sonstigen Bestandteilen — **679**
- dd) Erwerb des Finders und beim Schatzfund — **679**
  - aaa) Fund — **679**
  - bbb) Fund in öffentlichen Behörden oder Verkehrsanstalten und Verwertung unanbringbarer Sachen — **686**
  - ccc) Gesetzliches Schuldverhältnis beim Fund — **688**
  - ddd) Eigentumserwerb des Finders — **689**
  - eee) Schatzfund — **690**
- ee) Eigentum an Schuldkunden und Wertpapieren — **692**
- IVa. Beispiel zum rechtsgeschäftlichen und gesetzlichen Erwerb des Eigentums an beweglichen Sachen — **694**
- V. Schutz des Eigentums — **696**
  - 1. Schutz des Eigentums durch die dinglichen Ansprüche — **696**
    - a) Die dinglichen Ansprüche — **696**
    - b) Vermutung des Eigentums — **700**
    - c) Verjährung, Verwirkung dinglicher Ansprüche — **703**
    - d) Die Anwendung der Vorschriften aus dem allgemeinen Schuldrecht — **707**
  - 2. Die rei vindicatio — **717**
    - a) Die Herausgabepflicht — **717**
    - b) Recht zum Besitz, Zurückbehaltungsrecht, Unzulässigkeit der Herausgabeklage — **719**
    - c) Beschränkungen des Wegnahmerechts des Mieters als Recht zum Besitz? — **724**

- d) Herausgabeanspruch bei mittelbarem Besitz — **728**
- e) Wirkung des Besitzrechts gegen den Erwerber des Eigentums — **730**
- f) Beendigung des Besitzrechts und einstweilige Verfügung — **732**
- 3. Rei vindicatio und actio Publiciana — **732**
- 4. Nebenfolgen der Vindikation: Einordnung und Grundmerkmale — **733**
  - a) Leges speciales; Verhältnis zur Vertrags- und Bereicherungshaftung — **733**
  - b) Fassung und Grundgedanken der Haftung und Berechtigung im Eigentümer-Besitzer-Verhältnis — **737**
  - c) Der Grundgedanke der Verwendungsersatzregelung — **743**
  - d) Die entsprechende Anwendung der §§ 987 ff — **744**
  - e) Haftungsfreiheit des Besitzers vorbehaltlich der besonderen Haftungstatbestände bei Nutzungsherausgabe und Schadensersatz — **746**
  - f) Rechtshängigkeit — **748**
  - g) Die Bösgläubigkeit — **748**
    - aa) Die für die Prüfung maßgebliche Bezugsperson: Zurechnung von Bösgläubigkeit in einer Organisation — **748**
    - bb) Zurechnung fremder Bösgläubigkeit bei der natürlichen Person — **754**
    - cc) Bedeutung des Merkmals „nicht in gutem Glauben“ — **755**
    - dd) Grob fahrlässige Unkenntnis — **755**
  - h) Entlastungsobliegenheit des Besitzers und Zurechnung fremden Verschuldens im Rahmen der Haftung wegen Rechtshängigkeit oder Bösgläubigkeit — **758**
- 5. Nebenfolgen der Vindikation i e: Die Voraussetzung des Vindikationsverhältnisses — **758**
- 6. Nebenfolgen der Vindikation i e: Nutzungsherausgabe — **765**
  - a) Haftung des Rechtshängigkeitsbesitzers, des bösgläubigen und des unentgeltlichen Besitzers sowie bei Substanzverzehr — **765**
  - b) Unentgeltlicher und rechtsgrundloser Erwerb — **768**
  - c) Nutzungsherausgabe bei Besitzmittlung — **769**
  - d) Wechsel zwischen Nutzungsberechtigung des Eigentümers und des Besitzers — **770**
  - e) Nutzungsherausgabe bei Verzug und Deliktsbesitz — **770**
- 7. Nebenfolgen der Vindikation i e: Schadensersatzhaftung — **771**
  - a) Schadensersatzhaftung des Rechtshängigkeitsbesitzers — **771**
  - b) Schadensersatzhaftung des unredlichen Besitzers — **772**
  - c) Schadensersatzhaftung des Deliktsbesitzers (§ 992) — **774**

- d) Haftung bei redlichem Besitz und der sog. Fremdbesitzer-exzess — **777**
- 8. Nebenfolgen der Vindikation i e: Verwendungsersatz sowie Wegnahmerecht — **783**
  - a) Übersicht über die Regelung — **783**
  - b) Begriff der Verwendungen — **784**
  - c) Verwendungsersatz und Nutzungsherausgabe — **787**
  - d) Die Unterscheidung nach notwendigen und anderen als notwendigen Verwendungen — **788**
  - e) Unterscheidung nach redlichem, verklagtem und bösgläubigem Besitzer, auch für den Deliktsbesitzer, und maßgeblicher Zeitpunkt — **789**
  - f) Verwendungsersatz bei Rechtsnachfolge — **790**
  - g) Die Rechte des Besitzers bei Verwendung, insbesondere Verbindung — **790**
    - aa) Feinstruktur und Einordnung — **790**
    - bb) Tatbestände und Inhalt der Verwendungsersatzansprüche — **791**
  - cc) Die Geltendmachung der Verwendungsersatzberechtigung — **796**
- 9. Die Anwendung der bereicherungs- und der deliktsrechtlichen Vorschriften im Eigentümer-Besitzer-Verhältnis — **798**
  - a) Regelung der Vindikationslage als Sonderregelung — **798**
  - b) Folgerung zur Anwendung der §§ 823 ff — **801**
  - c) Folgerung zur Anwendung des Bereicherungsrechts — **801**
- 10. Die Herausgabeansprüche nach § 1007 — **802**
  - a) Problematik der Einordnung — **802**
  - b) Systematische Ordnung der Anspruchsmerkmale und Deutung des § 1007 — **803**
    - aa) Eigentumsschutz für Kläger und Beklagten — **803**
    - bb) Klage oder Einwendung bei Fremdbesitz — **809**
    - cc) Das Merkmal „nicht in gutem Glauben“ — **810**
  - c) Anwendungsbereich des § 1007 — **812**
- 11. Die *actio negatoria* — **815**
  - a) Die allgemeine Geltung des § 1004; drei Ansprüche und die Einwendung der Duldungspflicht — **815**
  - b) Die kategoriale Einordnung der *actio negatoria* — **817**
  - c) Der Beseitigungsanspruch nach der Auffassung der Rechtsprechung — **821**
  - d) Die Unhaltbarkeit der Schadensverursachungshaftung bei Änderung der Eigentumsverhältnisse, insbesondere Dereliktion — **829**

- e) Die Haftung aus § 1004 I als Habenshaftung — **830**
- f) Die Maßgeblichkeit des Inhalts des Eigentums — **833**
- g) Dereliktion, Übergang des Eigentums an der störenden Sache — **835**
- h) Die Einordnung der Rechtsfolge des Beseitigungsanspruchs — **836**
- i) Wiederholungs- und Begehungsgefahr beim Unterlassungsanspruch — **840**
- j) *actio negatoria* und § 1007 — **841**
- k) Die Verjährung der *actio negatoria* — **841**
- 12. Der bereicherungs- und deliktsrechtliche Schutz des Eigentums — **841**
- D. Hypothek, Grundschuld an Grundstücken und Pfandrecht an beweglichen Sachen und an Rechten — **847**
  - I. Hypothek und Grundschuld — **847**
    - 1. Grundpfandrechte — **847**
    - 2. Die Grundform der Hypothek (sog. Verkehrshypothek) und die Sicherungshypothek — **850**
    - 3. Grundschuld, insbesondere Sicherungsgrundschuld, und Rentenschuld — **851**
    - 4. Der Sicherungsvertrag — **853**
    - 5. Praktische Bedeutung der Grundpfandrechte — **856**
    - 6. Europäische Entwicklung — **860**
    - 7. Grundpfandrechte und Verbraucherschutzrecht — **862**
    - 8. Rechtsnatur der Grundpfandrechte, Bestellung, Verfügungen und Rang — **864**
      - a) Rechtsnatur — **864**
      - b) Tilgung, Verfügung, Rang, Pfandtausch — **866**
    - 9. Die Unterscheidung von Hypothek und Grundschuld im Einzelnen — **867**
      - a) Akzessorietät der Hypothek und Nichtakzessorietät der Grundschuld — **867**
        - aa) Begriff der Akzessorietät — **867**
        - bb) Die Akzessorietät der Hypothek — **870**
          - aaa) Die Geltendmachung der Hypothek als Einziehung der Forderung — **870**
          - bbb) Hypothek für nicht fällige oder künftige oder bedingte Forderungen und Höchstbetragshypothek im Unterschied zur Hypothek für ein sofort auszuzahlendes Darlehen — **873**
        - ccc) Drei Merkmale der Akzessorietät der Hypothek — **881**
        - ddd) Gläubiger- und Schuldnerwechsel bei der hypothekarisch gesicherten Forderung — **882**

cc) Die Nichtakzessorietät der Grundschuld — <b>886</b>
aaa) Der Gegensatz zu den drei Merkmalen der Akzessorietät der Hypothek — <b>886</b>
bbb) Gläubiger- und Schuldnerwechsel bei der Sicherungsgrundschuld — <b>889</b>
dd) Akzessorietät und Eigentümergrundpfandrecht — <b>891</b>
b) Akzessorietät, Nichtakzessorietät von Rechten und Kausalität, Abstraktheit von Rechtsgeschäften — <b>892</b>
10. Gesetzliche Abweichungen von der Akzessorietät der Hypothek — <b>895</b>
a) Zession der hypothekarisch gesicherten Forderung mit der Hypothek — <b>895</b>
b) Rechtsscheinwirkung des Grundbuchs bei Verkehrs- und Sicherungshypothek und ihre Ausdehnung bei der Verkehrs-hypothek durch Briefbesitz und Abtretungsurkunden — <b>896</b>
c) Schuldnerschutz bei der Verkehrshypothek nur gegen die Forderung, nicht gegen die Hypothek; selbstständige Fälligkeitskündigung der Hypothek — <b>905</b>
11. Brief- und Buchhypothek sowie -grundschuld; Wertpapierhypothek, Inhabergrundschuld — <b>906</b>
12. Umwandlung von der einen in die andere Form eines Grundpfand-rechts — <b>914</b>
13. Eigentümergrundpfandrecht — <b>915</b>
a) Begriff und und die drei Fallvarianten — <b>915</b>
b) Bestellung einer Eigentümergrundschuld; ihre Aufhebung, Möglichkeit der Bestellung einer Eigentümerhypothek — <b>916</b>
c) Die Eigentümerhypothek oder -grundschuld hinter der Hypothek — <b>918</b>
d) Rechtsnatur und Inhalt des Eigentümergrundpfand-rechts — <b>920</b>
14. Die wichtigsten Vorschriften des Hypothekenrechts und die Kriterien der Anwendung auf die Grundschuld — <b>924</b>
II. Die Hypothek — <b>928</b>
1. Inhalt der Hypothek — <b>928</b>
2. Gegenstand der Haftung — <b>931</b>
a) Der Gegenstand allgemein — <b>931</b>
b) Grundstück oder grundstücksgleiche Rechte — <b>932</b>
c) Der Hypothekenverband, Beschlagnahme, Zwangs-vollstreckung — <b>933</b>
3. Bestellung der Hypothek — <b>947</b>
a) Grundtatbestand — <b>947</b>
b) Brief- und Buchhypothek — <b>949</b>

- c) Fünfgliedriger Entstehungstatbestand bei allen Arten der Hypothek; Divergenz zwischen der Einigung über die Art der Hypothek und der Eintragung — **953**
- d) Die Voraussetzung des Bestehens der Forderung — **955**
- e) Eigentümergrundschuld bei Fehlen der Wirksamkeitsvoraussetzungen für die Hypothek? — **958**
- f) Anwartschaftsrecht des Hypothekars bei noch nicht entstandener Forderung? — **961**
- g) Die Möglichkeit der Zwischenfinanzierung — **964**
- 4. Entstehung der Hypothek auf andere Weise als durch Rechtsgeschäft — **967**
- 5. Übertragung der hypothekarisch gesicherten Forderung — **967**
- 6. Erwerb vom Nichtberechtigten — **973**
- 7. Geltendmachung der Hypothek — **982**
  - a) Pfandreife und Rechte vor der Pfandreife — **982**
  - b) Durchsetzung der Hypothek aufgrund Pfandreife durch Erlangung eines Duldungstitels und Zwangsvollstreckung — **984**
  - c) Das Nebeneinander von Hypothek und Forderung — **986**
  - d) Einwendungen und Einreden gegen die Geltendmachung — **988**
    - aa) Begriff von Einwendungen und Einreden — **988**
    - bb) Einwendungen und Einreden bei der Zession — **990**
    - cc) Wirkung von Einwendungen gegen die Forderung auf die Hypothek im Vergleich zu Einreden gegen die Hypothek — **991**
    - dd) Geltendmachung von Einreden gegen die Hypothek — **993**
- 8. Befriedigung des Hypothekars — **1001**
  - a) Befriedigung aus Forderung oder Hypothek bei Identität von Schuldner und Eigentümer — **1001**
  - b) Befriedigung aus Forderung oder Hypothek bei Nichtidentität von Schuldner und Eigentümer — **1002**
    - aa) Befriedigungsrecht und Leistung des mit dem Schuldner nicht identischen Eigentümers — **1002**
    - bb) Leistung des mit dem Eigentümer nicht identischen Schuldners — **1004**
  - c) Hypothek und Bürgschaft für eine fremde Schuld — **1005**
    - aa) Die Problematik und Lösungsansätze — **1005**
    - bb) Die Folgerung für das Verhältnis von Bürgen und hypothekenbelastetem Eigentümer — **1008**
  - d) Leistung durch Dritte — **1009**
  - e) Löschungsvormerkung und Löschungsanspruch bei Übergang einer Hypothek oder Grundschuld auf den Eigentümer — **1010**
- 9. Schutz, Beendigung, Verzicht, Aufhebung — **1016**

10. Die Sicherungshypothek — **1018**
  - a) Fälle — **1018**
  - b) Besonderheiten der Sicherungshypothek — **1020**
  - c) Höchstbetragshypothek — **1021**
11. Die Gesamthypothek — **1024**
  - a) Begriff und wirtschaftliche Bedeutung — **1024**
  - b) Fälle der Gesamthypothek — **1025**
  - c) Bestellung der Gesamthypothek — **1026**
  - d) Probleme der Gesamthypothek, insbesondere die sog. Regresslosigkeit der Gesamthypothek — **1027**
- III. Die Grundschrift — **1034**
  1. Gegenstand und Inhalt der Grundschrift — **1034**
  2. Rechtsnatur und Regelung — **1035**
  3. Die vertragliche Beschränkung der Sicherungsgrundschuld, insbesondere bei Interzession oder Refinanzierung — **1040**
    - a) Fünf Fallgruppen von Sicherungen, Sicherung künftiger Forderungen — **1040**
    - b) Die Rechtsfolgen aus dem Sicherungsvertrag oder seiner Unwirksamkeit — **1042**
    - c) Die Sicherungsgrundschuld in Insolvenz und Zwangerversteigerung — **1048**
    - d) Die Zuständigkeit von Einreden und Rückgewähransprüchen bei mehr als zwei Beteiligten — **1050**
      - aa) Die Maßgeblichkeit des Sicherungsvertrags neben der Grundschrift — **1050**
      - bb) Zuständigkeit der Einreden aus dem Sicherungsvertrag — **1052**
      - cc) Entstehen und Zuständigkeit des Rückgewähranspruchs — **1057**
  4. Sicherungsvertrag, begleitende Klauseln und AGB bei der Sicherungsgrundschuld — **1060**
  5. Bestellung der Grundschrift — **1066**
  6. Entstehung der Grundschrift auf andere Weise als durch Rechtsgeschäft — **1068**
  7. Übertragung der Grundschrift — **1068**
  8. Erwerb der Grundschrift vom Nichtberechtigten — **1070**
  9. Die Geltendmachung der Grundschrift, insbesondere der Sicherungsgrundschuld — **1071**
    - a) Geltendmachung bei Fälligkeit allgemein und das Verhältnis zur Forderung bei der Sicherungsgrundschuld — **1071**
    - b) Einreden gegen die Sicherungsgrundschuld — **1073**

- aa) Einreden des Eigentümers aus dem Sicherungsvertrag — **1073**
- bb) Die Neuregelung der Drittirkung von Einreden — **1075**
- cc) Wirkung der Einreden gegen den Zessionar der Grundschuld nach früherem Recht (§§ 1192 I, 1157 aF) — **1078**
- dd) Rechtfertigung der Drittirkung der Einreden gegen den Zessionar der Sicherungsgrundschuld nach § 1192 Ia S 1 nF — **1080**
- 10. Die Zahlung von Schuldner oder Eigentümer auf Forderung oder Grundschuld und die dabei zu berücksichtigenden Einreden — **1081**
  - a) Die Alternative der Zahlung auf die Forderung oder die Grundschuld — **1081**
  - b) Ausgleichsberechtigung des zahlenden Schuldners bei Verschiedenheit von Schuldner und Eigentümer — **1083**
  - c) Übergang der Grundschuld bei der Zahlung des Eigentümers auf die Grundschuld — **1084**
  - d) Befriedigungsrecht des vom Schuldner verschiedenen Eigentümers und Übergang der Forderung auf ihn — **1084**
  - e) Verhältnis zum Bürgenregress — **1088**
  - f) Der Löschungsanspruch — **1088**
- 11. Befriedigungsrecht eines Dritten — **1091**
- 12. Anwendungsfälle aus der Rechtsprechung — **1093**
- 13. Schutz, Verzicht, Aufhebung, Befriedigung durch Zwangsvollstreckung — **1099**
- 14. Die Gesamtgrundschuld — **1099**
- IV. Pfandrecht — **1102**
  - 1. Wesen, Arten und Regelung — **1102**
  - 2. Pfandrecht an Sachen — **1108**
    - a) Arten, Bedeutung — **1108**
    - b) Rechtsbeziehungen bei Verpfändung von Sachen und Versteigerung — **1113**
    - c) Bestellung; Rang; Übertragung — **1115**
    - d) Gutgläubiger Erwerb — **1119**
      - aa) Gutgläubiger Erwerb bei Bestellung, aber nicht bei Übertragung — **1119**
      - bb) Gutgläubiger Erwerb eines gesetzlichen Pfandrechts — **1121**
    - e) Rechtszustand vor und aufgrund der Pfandreife; Verwertung des Pfandes — **1125**
    - f) Schutz, Erlöschen des Pfandrechts an Sachen — **1132**

- 3. Pfandrecht an Rechten; Pfandrecht an Wertpapieren — **1133**
  - a) Pfandrecht an Rechten, insbesondere an Forderungen — **1133**
  - b) Pfandrecht an Wertpapieren — **1141**
  - c) Erlöschen des Pfandrechts an Rechten — **1142**
- V. Schutz der Gläubiger von Grundpfandrechten und Pfandrechten gegen Beeinträchtigungen und Schutz gegen Beeinträchtigungen durch solche Gläubiger — **1142**
  - 1. Schutz gegen den Eigentümer und des Eigentümers gegen den Pfandgläubiger — **1142**
  - 2. Schutz gegen Dritte — **1143**
  - 3. Schutz Dritter gegen Grundpfandrechtsgläubiger — **1144**
- E. Nießbrauch, sonstige Dienstbarkeiten und Reallast — **1145**
  - I. Begriffe und Regelung der Dienstbarkeiten — **1145**
  - II. Nießbrauch — **1146**
    - 1. Begriff und Regelung — **1146**
    - 2. Praktische Erscheinungsformen und Bedeutung — **1148**
    - 3. Der Nießbrauch an Sachen — **1150**
      - a) Entstehung — **1150**
      - b) Rechte des Nießbrauchers — **1152**
      - c) Pflichten des Nießbrauchers — **1154**
      - d) Der Schutz des Eigentümers — **1155**
      - e) Pflichten des Eigentümers — **1155**
      - f) Der Schutz des Nießbrauchers — **1156**
      - g) Übertragung, Pfändung des Nießbrauchs — **1156**
      - h) Erlöschen des Nießbrauchs — **1158**
      - i) Uneigentlicher Nießbrauch (§ 1067) — **1158**
    - 4. Nießbrauch an Rechten — **1159**
      - a) Begriff und Regelung — **1159**
      - b) Entstehen, Übertragung, Erlöschen — **1161**
    - 5. Der Nießbrauch an einem Vermögen — **1162**
  - III. Die Grunddienstbarkeit (§§ 1018–1029) — **1163**
    - 1. Begriff und Regelung — **1163**
    - 2. Inhalt und Grenzen der Grunddienstbarkeit — **1166**
      - a) Die möglichen Arten des Inhalts — **1166**
        - aa) Duldungsinhalt bei der Nutzungsdiestbarkeit — **1166**
        - bb) Untersagungsinhalt bei der Verbotsdienstbarkeit — **1168**
        - cc) Inhalt des Ausschlusses der Rechtsausübung bei der Rechtsverzichtsdienstbarkeit — **1169**
      - b) Der Grundsatz servitus in faciendo consistere nequit — **1170**
      - c) Die Vorteilsregel — **1171**
      - d) Änderungen der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse — **1172**

- e) Verhältnis zwischen Rechtsinhaber und Eigentümer — **1173**
    - aa) Schonende Ausübung — **1173**
    - bb) Verlegungsrecht — **1174**
  - 3. Entstehen und Erlöschen der Grunddienstbarkeit — **1175**
    - a) Entstehen — **1175**
    - b) Erlöschen — **1176**
  - 4. Schutz der Grunddienstbarkeit — **1177**
  - 5. Die altrechtlichen Grunddienstbarkeiten — **1179**
  - 6. Die Dienstbarkeit als Mittel der Wettbewerbsbeschränkung — **1180**
- IV.** Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (§§ 1090–1093) — **1183**
- 1. Begriff und Regelung — **1183**
  - 2. Inhalt — **1184**
  - 3. Berechtigter — **1185**
  - 4. Entstehen und Erlöschen, Schutz — **1187**
  - 5. Das Wohnungsrecht — **1187**
- V.** Reallasten (§§ 1105–1112) — **1192**
- 1. Inhalt und Bedeutung — **1192**
  - 2. Berechtigter — **1195**
  - 3. Bestellung und Übertragung der Reallast — **1195**
  - 4. Erlöschen der Reallast — **1196**
  - 5. Haftung für die Reallast — **1196**
    - a) Haftung des Grundstücks — **1196**
    - b) Persönliche Leistungspflicht des Eigentümers aus der Reallast — **1197**
    - c) Verpflichtung aus dem Schuldverhältnis — **1197**
- F.** Die grundstücksgleichen Rechte — **1198**
- I. Übersicht — **1198**
  - II. Wohnungseigentum und Teileigentum — **1201**
    - 1. Verhältnis von Miteigentum am Grundstück und Wohnungsbzw Teileigentum — **1201**
    - 2. Die Entstehung des Wohnungseigentums — **1205**
      - a) Die Begründung durch vertragliche Einräumung oder durch Teilung, Belastungen des Wohnungseigentums — **1205**
      - b) Die Entstehung und die Rechtsnatur der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer — **1210**
      - c) Der werdende Wohnungseigentümer — **1211**
    - 3. Übertragung, Belastung, Inhaltsänderung, Aufhebung und sonstiges Erlöschen des Wohnungseigentums — **1213**
    - 4. Das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer — **1218**
      - a) Die Grundlagen der Rechtsverhältnisse — **1218**

- b) Die grundsätzlichen Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und Nutzer; die Sonderregelung betreffend bauliche Veränderungen — **1220**
- c) Nutzungen und Kosten — **1222**
- d) Gerichtliches Verfahren — **1223**
- 5. Die Organisation — **1225**
  - a) Die ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung gemäß den maßgeblichen Grundlagen — **1225**
  - b) Die Gemeinschaft, der Verwalter und der Verwaltungsbeirat als Organe — **1226**
    - aa) Die Kompetenzverteilung und die Qualifikation des Verwalters — **1226**
    - bb) Die Beschlussfassung der Gemeinschaft — **1227**
    - cc) Die Aufgaben des Verwalters — **1229**
- III. Das Erbbaurecht — **1230**
  - 1. Rechtsnatur und Regelung — **1230**
    - a) Beziehung zum Bauwerk — **1230**
    - b) Historische und wirtschaftliche Bedeutung — **1231**
    - c) Das Erbbaurecht als grundstücksgleiches Recht — **1231**
    - d) Vom BGB zur ErbbauVO — **1232**
  - 2. Entstehung, Art, Übertragung, Erlöschen des Erbbaurechts — **1234**
    - a) Entstehung — **1234**
      - aa) Einigung und Eintragung und Verpflichtungsgeschäft — **1234**
      - bb) Erfordernis des ersten Rangs — **1236**
      - cc) Erfordernis der Bezogenheit auf ein Bauwerk — **1237**
    - b) Rechtliche Eigenschaften des Erbbaurechts und die möglichen Inhaltsbestimmungen — **1239**
    - c) Schutz des Erbbaurechts — **1243**
    - d) Sonderformen des Erbbaurechts — **1244**
      - aa) Gesamterbbaurecht — **1244**
      - bb) Auf einen Gebäudeteil beschränktes Erbbaurecht — **1244**
      - cc) Wohnungs- und Teilerbbaurecht — **1245**
      - dd) Untererbbaurecht — **1245**
      - ee) Nachbarerbbaurecht nach dem SachenRBerG — **1246**
    - e) Übertragung des Erbbaurechts — **1246**
    - f) Beendigung des Erbbaurechts — **1247**
    - g) Wegfall des Bauwerks; Ausschluss der Bebaubarkeit — **1249**
  - 3. Erbbauzins — **1249**
    - a) Überblick — **1249**
    - b) Erbbauzins-Reallast — **1250**
    - c) Anpassung des Erbbauzinses — **1250**
- IV. Das Bergwerkseigentum — **1253**

## Dritter Teil

### Dingliche Positionen zwischen schuldrechtlichem Anspruch und dinglichem Recht

- A. Vormerkung — 1255
  - I. Grundlegung — 1255
    - 1. Übersicht über die Regelung; Erstverfügung und Zweit- oder Zwischenverfügung — 1255
    - 2. Der sachenrechtliche Kern der Vormerkung; Vormerkung und Widerspruch — 1257
    - 3. Vormerkung als sachenrechtliche Rechtsposition im Unterschied zum Veräußerungsverbot — 1262
    - 4. Die Abhängigkeit der Vormerkung vom gesicherten Anspruch; Identitätsgebot — 1265
    - 5. Wirksamkeit der Vormerkung gegenüber einem Erben — 1268
    - 6. Bewilligung oder einstweilige Verfügung, gesetzliche Verpflichtung sowie Eintragung der Vormerkung — 1269
    - 7. Rangfunktion und Sicherungsfunktion der Vormerkung; Zustimmungsanspruch gegen Zweitverfügungserwerber — 1271
    - 8. Vollwirkung — 1275
  - II. Entstehung und Bestehen der Vormerkung — 1278
    - 1. Eintragungserfordernis — 1280
    - 2. Unterscheidung nach der Erwerbsart — 1283
    - 3. Der Art nach vormerkbarer Anspruch — 1283
    - 4. Wirksame Begründung des (bedingten oder künftigen) Anspruchs, kein Wegfall — 1289
    - 5. Wirksame Bewilligung des Betroffenen oder einstweilige Verfügung (§ 885) — 1290
    - 6. Rechtsinhaberschaft und/oder Rechtsmacht des Bewilligenden — 1291
      - a) Rechtsmacht des Berechtigten oder kraft seiner Ermächtigung — 1291
      - b) Rechtsmacht kraft öffentlichen Glaubens des Grundbuchs — 1291
        - aa) Grundwertungen zum gutgläubigen Erwerb einer Vormerkung; insbesondere Unterscheidung zwischen Erst- und Zweit-erwerb — 1291
        - bb) Gesetzliche Grundlage des gutgläubigen Erwerbs bei der Bewilligung einer Vormerkung durch einen Nichtberechtigten — 1293
        - cc) Wirkung der gutgläubig erworbenen Vormerkung, insbesondere gegen den Berechtigten — 1294

dd) Der maßgebliche Zeitpunkt für Kenntnis und Widerspruch bei Bewilligung eines Nichtberechtigten für bedingte oder künftige Ansprüche — <b>1299</b>
7. Änderung, Erlöschen der Vormerkung — <b>1301</b>
8. Die Voraussetzung der Entstehung des (aufschiebend) bedingten oder künftigen Anspruchs — <b>1306</b>
9. Einreden gegen den vorgemerkteten Anspruch — <b>1307</b>
10. Vormerkungswidrige Verfügung; Verfügung durch Vermietung? — <b>1307</b>
11. Weitererwerb: Erwerb durch Zession, insbesondere vom Nichtberechtigten — <b>1310</b> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Zession des Berechtigten — <b>1310</b></li><li>b) Zession kraft öffentlichen Glaubens des Grundbuchs? — <b>1311</b></li><li>c) Die Eintragungsfähigkeit der Zession des vorgemerkteten Anspruchs — <b>1317</b></li></ul>
III. Die Kehrseite der relativen Unwirksamkeit von Zweitverfügungen, ihre relative Wirksamkeit — <b>1318</b>
IV. Nebenfolgen (Schadensersatz, Nutzungen, Verwendungen) aus der Vormerkungsposition — <b>1319</b>
<b>B. Dingliches Vorkaufsrecht — 1322</b>
I. Rechtsnatur — <b>1322</b> <ul style="list-style-type: none"><li>1. Schuldrechtliches und dingliches Vorkaufsrecht — <b>1322</b></li><li>2. Berechtigter, Gegenstand, Vorkaufsfall und Umgehung des dinglichen Vorkaufsrechts — <b>1325</b></li><li>3. Dingliches Vorkaufsrecht und Vormerkung — <b>1330</b></li><li>4. Begründung und Ausübung des dinglichen Vorkaufsrechts — <b>1332</b></li></ul>
II. Die Vormerkungswirkung und die Abwicklung der beiden Kaufverträge — <b>1334</b>
III. Einzelübersicht über die Gestaltungen des Vorkaufsrechts — <b>1339</b>
IV. Rang, Übertragbarkeit, Aufhebung, Erlöschen — <b>1341</b>
<b>C. Anwartschaftsrecht — 1342</b>
I. Problematik — <b>1342</b>
II. Anwartschaftsrecht aus Auflassung — <b>1343</b>
III. Das Anwartschaftsrecht des Vorbehaltskäufers und des Veräußerers bei auflösend bedingter Übereignung — <b>1347</b> <ul style="list-style-type: none"><li>1. Die Entwicklung des Anwartschaftsrechts — <b>1347</b><ul style="list-style-type: none"><li>a) Die gesetzliche Regelung des Eigentumsvorbehalts — <b>1347</b></li><li>b) Der gutgläubige Erwerb des Anwartschaftsrechts von einem Nichteigentümer als Verkäufer der Kaufsache; die Frage des Besitzrechts des Erwerbers — <b>1351</b></li><li>c) Schutz des K in der Zwangsvollstreckung gegen V — <b>1352</b></li></ul></li></ul>

2. Die Verfügung über das Anwartschaftsrecht des Vorbehaltskäufers — **1354**
    - a) Das Anwartschaftsrecht als Verfügungsgegenstand — **1354**
    - b) Gutgläubiger Erwerb vom vermeintlichen Anwartschaftsberechtigten — **1357**
    - c) Änderung der Stellung des Vorbehaltswerkäufers zu Lasten des Anwartschaftsrechtserwerbers — **1360**
  3. Wirkung des Anwartschaftsrechts gegen Dritte — **1364**
    - a) Schutz des Anwartschaftsrechts durch negatorische, deliktische und Bereicherungsansprüche — **1364**
    - b) Schutz in der Zwangsvollstreckung; Lage bei Insolvenz des Vorbehaltswerkäufers oder des Vorbehaltswerkäufers — **1365**
- IV. Die Frage des Anwartschaftsrechts des Hypothekengläubigers vor der Valutierung — **1367**

#### **Vierter Teil**

#### **Sicherungsrechte und Eigentumsvorbehalt**

- A. Überblick — **1369**
  - I. Sicherungsrechte und Eigentumsvorbehalt; Austausch von Sicherheiten — **1369**
  - II. Europäische Rechtsangleichung, insbesondere Finanzsicherheitenrichtlinie; UNCITRAL — **1370**
  - III. Akzessorische und nicht akzessorische Sicherungsrechte; Sicherungsabrede — **1372**
- B. Akzessorische Sicherung — **1376**
  - I. Die Rechtsgeschäfte bei der Einräumung akzessorischer Rechte — **1376**
  - II. Verwertung akzessorischer Rechte — **1376**
    1. Die Verwertung beim Pfandrecht — **1376**
    2. Hypothek — **1377**
  - III. Akzessorische Rechte in Zwangsvollstreckung und Insolvenzverfahren — **1377**
    1. Zwangsvollstreckung — **1377**
    2. Insolvenzverfahren — **1379**
- C. Nicht akzessorische Sicherung — **1381**
  - I. Die verschiedenen Sicherungsrechte — **1381**
  - II. Dingliche Abhängigkeit vom Sicherungszweck; Sicherheitenpool — **1381**
  - III. Die einzelnen Sicherungsverfügungen — **1385**
    1. Sicherungsübereignung — **1385**
      - a) Sicherungsübereignung einer beweglichen Sache — **1385**
      - b) Sicherungsübereignung eines Grundstücks — **1386**

- 2. Sicherungsabtretung einer Forderung — **1387**
  - 3. Sicherungsgrundschuld — **1390**
  - 4. Sicherungsnießbrauch — **1391**
  - 5. Sicherungsübertragung eines Anwartschaftsrechts — **1391**
  - IV. Die Problematik der treu- oder sittenwidrigen Sicherung, insbesondere der Übersicherung — **1391**
  - V. Verwertung sicherungsweise übertragener Rechte — **1402**
  - VI. Sicherungsweise übertragene Rechte in der Zwangsvollstreckung und dem Insolvenzverfahren — **1402**
  - D. Eigentumsvorbehalt — **1407**
    - I. Wesen — **1407**
    - II. Die Trennung von schuld- und sachenrechtlicher Ebene nach dem Trennungs- und Abstraktionsprinzip — **1409**
    - III. Nachträglicher Eigentumsvorbehalt — **1411**
    - IV. Die schuldrechtliche Wirkung des Eigentumsvorbehalts — **1412**
    - V. Verwertung der Rechtsstellung des Verkäufers, insbesondere beim verlängerten Eigentumsvorbehalt — **1413**
    - VI. Formen des Eigentumsvorbehalts — **1414**
      - 1. Einfacher Eigentumsvorbehalt — **1414**
      - 2. Verlängerter Eigentumsvorbehalt — **1414**
      - 3. Nachgeschalteter Eigentumsvorbehalt — **1416**
      - 4. Weitergeleiteter Eigentumsvorbehalt — **1416**
      - 5. Kontokorrentvorbehalt — **1416**
      - 6. Konzernvorbehalt — **1417**
      - 7. Erweiterter Eigentumsvorbehalt; Übersicherung — **1418**
  - VII. Erlöschen des Eigentumsvorbehalts — **1418**
  - VIII. Vorbehaltenes Eigentum in Zwangsvollstreckung und Insolvenzverfahren — **1419**
  - E. Der Rang der Sicherungsrechte — **1420**
  - F. Folgerung — **1432**
- Entscheidungsregister — **1437**  
Sachregister — **1471**

