

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort . . . . .	V
Inhaltsübersicht . . . . .	VII
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XXIII
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur . . . . .	XXXI
 <b>Erster Teil: Gegenstand, Wesenszüge und Anwendungsbereich . . . . .</b>	 <b>1</b>
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 Gesamtgäubigerschaft 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	
d) Die Folgerung für das Sachenrecht. . . . .	80
e) Fallbeispiel . . . . .	80
4. Die Abgrenzung zwischen Teilrecht, Bruchteilsberechtigung und Gesamthandsberechtigung. . . . .	81
a) Entstehung von Teil-, Bruchteils-, Gesamthandsberechtigung . . . . .	81
b) Beispielfall 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 lex rei sitae .....	171
a) Ort der Erfüllung der Tatbestandsmerkmale der lex rei sitae .....	171
b) Statutenwechsel bei Belegenheitsänderung .....	172
3. Abdingbarkeit der lex rei sitae .....	175
4. Res in transitu .....	177
IV. Auseinanderfallen von Schuld- und Sachstatut bei akzessorischen Rechten .....	177
<b>Zweiter Teil: Die Sachenrechte und der Besitz. ....</b>	<b>179</b>
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 Immobilizarzwangsvollstreckung . . . . .	235
b) Gegenstand der Immobilizarzwangsvollstreckung . . . . .	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) Herrenlosigkeit, 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 Vindikationsverhältnisses . . . . .	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 Rechtsfolgestaltung 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 Löschungsanspruch 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
<b>Dritter Teil: Dingliche Positionen zwischen schuldrechtlichem Anspruch und dinglichem Recht .....</b>		<b>723</b>
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
<b>Vierter Teil: Sicherungsrechte und Eigentumsvorbehalt . . . . .</b>	<b>786</b>
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