

Inhaltsverzeichnis

Einleitendes Kapitel: Das Wesen des Sachenrechts

	Seite
§ 1. Der Anteil des Sachenrechts an der Güterwelt	1
I. Rechtliche Herrschaft über die Güterwelt	1
II. Beschränkung auf die „körperlichen“ Gegenstände	2
III. Das Eigentum als Grundbegriff des Sachenrechts	5
§ 2. Volkstümlichkeit des Sachenrechts	5
I. Ausgangspunkt des Eigentums	5
II. Unterschiede in der Verteilung	6
III. Eigentum im Volksganzen	6
§ 3. Einzeleigentum und Sozialisierung	7
I. Das Gegenüber	7
II. Geschichtlicher Werdegang	8
III. Individualeigentum im Zeichen historischer Angriffe und Rechtfertigungen	9
a) Angriffe im Lauf der Jahrhunderte	9
1. Vorchristentum	9
2. Utopien	9
3. Sozialismus früher Prägung	10
4. Marxismus	10
b) Rechtfertigungsversuche	11
1. Das Eigentum als Naturgesetz	11
2. Das Eigentum als Ergebnis der Klugheit	12
3. Das Eigentum als gottgewollte Einrichtung	12
IV. Die Sozialisierungsidee der neueren Zeit	13
V. Haltung des Sachenrechts	15
§ 4. Der juristische Charakter der Sachenrechte	16
I. Arten der Sachenrechte	16
a) Das Eigentum	17
b) Die beschränkten dinglichen Rechte	17
c) Geschlossener Kreis der Sachenrechte	18
d) „Öffentliches Eigentum“	18
e) Die Sachenrechte als absolute Rechte	19
II. Sachenrecht nur an „Sachen“	19
a) Begriff der Sachen	19
b) Kein Eigentum an unkörperlichen Vermögenswerten	20
c) Kein Eigentum am Vermögen als Ganzes	20

	Seite
III. Absoluter Charakter der Sachenrechte	20
IV. Eintritt der Sachenrechte in den Verkehr	21
a) Das Erkennbarkeitsfordernis	21
b) Die Abstraktion von der <i>causa</i>	23
c) Kritik an dem System des BGB	25
§ 5. Quellen und Literatur des Sachenrechts	26
I. Sachenrecht im BGB	26
a) Schuldrechtliche Elemente im Sachenrecht	26
b) Sachenrecht außerhalb des III. Buches	26
c) Überordnung der Allgemeinen Lehren über das Sachenrecht	26
d) Textänderungen des BGB seit 1900	27
II. Begleitgesetze des BGB	28
a) Die Grundbuchordnung	28
b) Das Zwangsversteigerungsgesetz	28
III. Sondergesetze für Sondergebiete	29
a) Die landesrechtlichen Vorbehalte im Einführungsgesetz	29
b) Reichsrechtliche (Bundesrechtliche) Sondergesetze	30
IV. Schrifttum zum Sachenrecht	30
I. Teil: Der Besitz	32
§ 6. Begriff und Arten	32
I. Besitz und Eigentum	32
II. Arten des Besitzes	33
a) Mittelbarer und unmittelbarer Besitz	33
b) Besitzdienernschaft	34
c) Mitbesitz	35
d) Besitz der juristischen Personen	35
e) Der Eigenbesitz	36
f) Rechtsbesitz	36
g) Besitz an Sachteilen	37
§ 7. Erwerb und Verlust des Besitzes	37
I. Erwerb durch einseitigen Zugriff	37
a) Erlangung der tatsächlichen Gewalt	37
b) Darauf gerichteter Wille	37
II. Erwerb durch Übertragung des Besitzes	38
III. Verhältnis zum Eigentumserwerb	38
IV. Sondertatbestände	39
a) Übergabe kurzer Hand (<i>brevi manu traditio</i>)	39
b) Abtretung des Herausgabeanspruchs	39
c) Verabredung einer Besitzvermittlung (<i>constitutum possessorium</i>)	39
V. Besitzererwerb durch Gesamtnachfolge (Erbschaft)	40
VI. Verlust des Besitzes	40

Inhaltsverzeichnis IX

	Seite
§ 8. Schutz des Besitzes und sonstige Wirkungen	40
I. Überblick (Selbsthilfeschutz und Klageschutz)	41
II. Das Selbsthilferecht des Besitzers	41
a) Recht auf Abwehr	41
b) Recht auf Wiederbemächtigung	41
c) Selbsthilferecht des Besitzdieners	41
d) Der Abholungsanspruch aus § 867	41
III. Die Besitzschutzklagen	42
IV. Petitorium und possessorium	43
V. Sonstige Wirkungen des Besitzes (Unterlage für Ersitzung und Eigentumserwerb, Begründung einer „Vermutung“ des Rechts, Klage aus § 1007)	44
VI. Ist der Besitz ein Recht?	45
II. Teil: Das Grundbuch und die allgemeinen Vorschriften über Rechte an Grundstücken	46
Vorbemerkung	46
§ 9. Geschichtlicher Rückblick und Stand der Gesetzgebung	46
I. Ältere deutsche Entwicklung	47
II. Störung durch das römische Recht	47
III. Landesrecht	48
IV. Reichsrecht	49
V. Schrifttum	50
§ 10. Das amtliche Verfahren	51
I. Zuständigkeit	51
II. Charakter des Verfahrens	52
III. Haftung des Staates bei fehlerhaften Eintragungen	53
IV. Öffentlichkeit der Bücher	54
§ 11. Die formale Eingliederung der Grundstücke in den Buchapparat	54
I. Territoriale Gliederung	55
II. Das Realfolium	55
III. Zu- und Abschreibungen	55
IV. Das Personalfolium als Ausnahme	56
V. Buchungsfreie Grundstücke	57
§ 12. Die innere Einrichtung der Bücher	57
I. Das dabei bezweckte Ziel	57
II. Das Bestandsverzeichnis	58
III. Die Erste Abteilung (Ausweis des Eigentums)	59
IV. Die Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	60
V. Die Dritte Abteilung (Hypotheken)	61

	Seite
VI. Die roten Unterstreichungen	62
VII. Die Grundakten	62
§ 13. Der Erwerb der Buchposition (Formelles Grundbuchrecht)	62
I. Erwerb auf Antrag	63
a) Der Antrag	63
b) Die Eintragungsbewilligung	64
c) Die Auflassung beim Eigentumserwerb (Näheres im § 15 II d)	64
d) Zwischeneintragung des Bewilligenden	65
e) Prüfung durch das Grundbuchamt (Konsensprinzip und Legalitätsprinzip)	65
f) Vollzug der Eintragung	67
II. Eintragung von Amts wegen	68
a) Selbständiger Eingriff des Grundbuchamtes	68
b) Eintragung auf Ersuchen einer anderen Behörde	68
III. Die Vormerkung	69
a) Materielle Voraussetzungen	69
b) Formale Erfordernisse	69
c) Wirksamkeit der Vormerkung	70
d) Konstruktion	71
§ 14. Schutzmittel gegen unrichtige Eintragungen	72
I. Gründe und Fälle der Unrichtigkeit	72
II. Berichtigung von Amts wegen	73
a) Der Grundbuchberichtigungszwang	73
b) Unrichtigkeit durch Versehen des Grundbuchamtes ..	74
III. Der Berichtigungsanspruch (§§ 894 ff.)	75
a) Veranlassung	75
b) Der „Anspruch“ auf Berichtigung	75
c) Konstruktion des Berichtigungsanspruchs	76
d) Wirkung der Berichtigung	77
IV. Eintragung eines Widerspruchs	77
a) Voraussetzungen	77
b) Wirkung	77
c) Verhältnis zur Vormerkung (oben § 13 III)	77
§ 15. Der Wert der Buchposition (Materielles Grundbuchrecht)	78
I. Überblick	78
II. Die Eintragung als Voraussetzung für den Rechtserwerb	79
a) Doppelvoraussetzung: Einigung und Eintragung	79
b) Aufhebung und Änderung von Rechten	80
c) Wegfall bei außerrechtsgeschäftlichen Vorgängen ..	80
d) Die Einigung im besonderen	80
e) Zwischenzeit zwischen Einigung und Bucheintrag	82
f) Auslegung unklarer Eintragungen	82
III. Die Eintragung als Unterlage für den Rang	83
a) Bestimmendes Prinzip für den Rang	83
b) Bedeutung des Ranges	84

Inhaltsverzeichnis

XI

	Seite
c) Rangänderung	85
d) Rangvorbehalt	85
IV. Kein Untergang eingetragener Rechte bei Konfusion	86
V. Keine Verjährung bei eingetragenem Recht	86
§ 16. Fortsetzung. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs	87
I. Die Vermutung des § 891	87
II. Der Schutz des gutgläubigen Erwerbs (§ 892 f.)	88
a) Grundgedanke	88
b) Worauf darf man vertrauen?	89
c) Tragweite des Gutgläubenschutzes	90
d) Ausgleichsanspruch des Geschädigten	91
III. Ersitzung eingetragener Rechte (§ 900)	92
§ 17. Die sogenannten Grundbuchprinzipien	93
I. Das Grundbuchsystem	93
II. Das Eintragungsprinzip	93
III. Das Konsensprinzip	93
IV. Das Rangprinzip	93
V. Das Publizitätsprinzip	94
III. Teil: Das Eigentum	95
Vorbemerkung	95
§ 18. Begriff und Inhalt des Eigentums	95
I. Die Grundauffassung des BGB: Privateigentum	95
a) Historischer Exkurs (Beratung im Reichstag)	96
b) Wissenschaft; Verfassungsurkunden	96
II. Die Machtstellung des Eigentümers	97
a) Die Beherrschung der Sache	97
1. Rechtliche Verfügungsmacht	97
2. Tatsächliche Verfügungsmacht	98
3. Erfassung aller Neuerungen	98
4. Erfassung der „wesentlichen Bestandteile“	99
5. Erfassung des Luftraumes und des Erdkörpers	100
6. Wem gehören die Trümmer eines zerstörten Grundstücks?	100
b) Die persönliche Seite: Ausschluß aller anderen	101
c) Ober- und Untereigentum	101
III. Einschränkungen der Machtstellung des Eigentümers	103
a) Im Bereich des bürgerlichen Rechts	103
1. Beschränkung auf körperliche Gegenstände	103
2. Einschränkung durch Gesetze und Drittrechte	104
3. Einwirkungen der §§ 826, 226 BGB	104
4. Nothandlungen Dritter	105
5. Das Nachbarrecht	105

	Seite
b) Vom öffentlichen Recht her	106
c) Die „Enteignung“ als schärfster Eingriff	106
IV. Das Eigentum als Pflicht	106
a) „Eigentum verpflichtet“ (Verfassungsurkunden)	106
b) Pflicht bei Sozialisierung und Siedlung	107
§ 19. Das Nachbarrecht	107
I. Menschlicher Ausgangspunkt	107
II. Quellen und Grundcharakter	108
a) Ins Einzelne gehende Gesetzgebung (Kasuistik)	108
b) Dinglicher Charakter	109
c) Einfluß der örtlichen Verhältnisse	109
III. Die Hauptfälle	110
a) Vorbeugen gegen drohende Gefahren	111
b) Regulierung von Grenzfragen	111
c) Notlagen	112
§ 20. Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken	113
I. Rechtsgeschäftlicher Erwerb	113
a) Lösung vom Kausalgeschäft	113
b) Die Auflassung	114
1. Anwesenheit beider Teile vor dem Grundbuchamt	114
2. Klage auf Vollzug der Auflassung	114
3. Keine Bedingungen oder Zeitbestimmungen	115
4. Erfassung der Zubehörstücke	115
c) Behördliche Bescheinigungen (Genehmigungen)	115
II. Außerrechtsgeschäftlicher Erwerb	116
a) Erbgang	116
b) Ersitzung	116
c) Aneignung herrenloser Grundstücke	116
d) Zuschlag bei der Zwangsversteigerung	117
III. Verlust des Eigentums	117
a) Preisgabe des Grundstücks (Dereliktion)	117
b) Aufgebot des Eigentümers und Ausschlußurteil	117
c) Enteignung	117
§ 21. Erwerb des Eigentums an beweglichen Sachen	118
I. Übersicht: Sechs Tatbestände	118
II. Erwerb durch Übertragung	118
a) Normalfall	118
b) Kauf, Übergabe, Einigung	118
c) Die Einigung im besonderen	120
1. Als rechtsgeschäftliche Willenserklärung	120
2. Der Wille der Beteiligten	121
3. Bestimmtheit der Einigung	122
d) Die Übergabe im besonderen	122
III. Die Traditionssurrogate	123
a) Übergabe kurzerhand (§ 929, 2)	124
b) Verabredung einer Besitzvermittlung (§ 930)	124

Inhaltsverzeichnis	XIII
	Seite
c) Abtretung des Herausgabeanspruches (§ 931)	126
IV. Erwerb auf Grund eines Traditionspapiers	127
V. Erwerb eines gewerblichen Unternehmens	128
§ 22. Eigentumserwerb kraft guten Glaubens	130
I. Der Tatbestand	130
II. Geschichtlicher Rückblick	130
a) Das römische Recht	130
b) Das mittelalterlich-deutsche Recht	131
c) Späteres Recht	132
III. Stellungnahme des BGB	132
a) Grundsatz und Ausnahmen	132
b) Erwerb vollen Eigentums	133
c) Entgeltlich oder unentgeltlich	133
d) Wegfall des Gutgläubenschutzes bei abhanden gekommenen Sachen	134
e) Geld, Inhaberpapiere und ersteigerte Sachen	136
f) Was ist guter Glaube?	
1. Wegfall bei grober Fahrlässigkeit	137
2. Vertrauen auf Verfügungsbefugnis genügt nicht ..	137
3. Guter Glaube bei Stellvertretung	138
IV. Der gute Glaube bei den Traditionssurrogaten	139
a) Bei der Übereignung kurzerhand	139
b) Bei der Besitzvermittlung	139
c) Bei der Abtretung des Herausgabeanspruchs	140
V. Unbekannte Drittbelastungen	141
§ 23. Ersitzung des Eigentums	141
I. Grundlage: Die Zeit heilt	141
II. Voraussetzungen	142
a) Besitz	142
b) Zeitablauf (10 Jahre)	143
c) Guter Glaube	144
III. Schutzmittel des früheren Eigentümers	145
§ 24. Verbindung. Vermischung. Verarbeitung	145
I. Ausgangspunkt	145
II. Die drei Tatbestände	146
a) Verbindung (incorporatio)	146
b) Vermischung und Vermengung (confusio und commixtio)	147
c) Verarbeitung (specificatio)	147
III. Rechtliche Behandlung	147
a) Die Hauptsache entscheidet	148
1. Das Grundstück als Hauptsache	148
2. Die schöpferische Arbeit als Hauptsache	148
3. Eigentum am Schuldchein	149

	Seite
b) Miteigentum der Beteiligten	150
c) Drittrechte werden einbezogen	150
d) Das Tätigwerden der Beteiligten	150
e) Stellvertretung und Gehilfenschaft	151
f) Gemeinschaftsarbeit	152
IV. Ausgleichsansprüche des Entrichteten	152
§ 25. Erwerb von Erzeugnissen und Bestandteilen	153
I. Ausgangspunkt	153
II. Anrechte Dritter	154
III. Ausgleich zugunsten des Eigentümers der Muttersache ..	155
§ 26. Aneignung	155
I. Ausgangspunkt	155
II. Begriff der Herrenlosigkeit	156
III. Das Recht auf den Zugriff	158
IV. Schranken der Aneignung	158
§ 27. Das Recht an Tieren, insbesondere Jagd und Fischerei	159
I. Tierkategorien	159
a) Die wilden Tiere	159
b) Gefangene wilde Tiere	160
c) Gezähmte Tiere	160
d) Zahme Tiere	160
e) Bienen	161
f) Tauben	161
II. Das Jagdrecht	161
a) Reichsrecht und Landesrecht	161
b) Die Eigentumsfrage	162
c) Jagdrecht und Jagdausübungrecht	162
d) Jagdgenossenschaften	162
e) Jagdpacht	162
f) Inhalt der Jagdberechtigung	163
g) Wildschaden	164
III. Das Fischereirecht	165
a) Zusammenfall mit dem Eigentum am Gewässer	165
b) Zusammenschlüsse	165
c) Inhalt des Fischereirechts	166
d) Verpachtung	166
e) Kollision mit industriellen Werken	166
f) Behördliche Kontrollvorschriften	167
§ 28. Das Fundrecht	167
I. Ausgangspunkt	167
II. Pflicht und Lohn des Finders	167
a) Das Finden verpflichtet	168
b) Das Finden belohnt	169

Inhaltsverzeichnis

XV

	Seite
III. Besondere Fälle	170
a) Fund in öffentlichen Räumen oder Verkehrsanstalten	170
b) Der Schatzfund	171
§ 29. Die Ansprüche aus dem Eigentum	171
I. Grundlage	171
II. Der Herausgabeanspruch (rei vindicatio)	172
a) Ziel	172
b) Voraussetzungen	173
1. Auf der Aktivseite	173
2. Auf der Passivseite	174
3. Ansprüche gegen den mittelbaren und den unmittelbaren Besitzer	175
4. Der Streitgegenstand	176
c) Verteidigung des Beklagten	177
1. Eigene Besitzberechtigung	177
2. Besitzberechtigung des Vormannes	177
3. Besitzberechtigung einem früheren Eigentümer gegenüber	177
4. Zurückbehaltungsrecht wegen Verwendungen	178
III. Die Nutzungen der Zwischenzeit	178
a) Der gutgläubige Besitzer bis zur Rechtshängigkeit ..	179
b) Der gutgläubige Besitzer nach der Rechtshängigkeit ..	180
c) Der bösgläubige Besitzer	180
d) Gesteigerte Bösgläubigkeit	180
IV. Haftung auf Schadenersatz wegen Verschlechterungen ..	181
a) Der Gutgläubige bis zur Rechtshängigkeit	182
b) Der Gutgläubige nach der Rechtshängigkeit	183
c) Der Bösgläubige	183
V. Gegenansprüche des Besitzers wegen Verwendungen ..	183
a) Notwendige Verwendungen	184
b) Nützliche Verwendungen	184
c) Sonstige, insbesondere Luxusverwendungen	185
d) Mittel zur Durchführung	185
VI. Die Abwehrklage aus § 1004 (actio negatoria)	187
VII. Sonstige Schutzmittel des Eigentümers	190
a) Aus seiner Stellung als Eigentümer	190
b) Aus seiner Besitzposition	190
c) Der Anspruch aus § 1007	191
d) Nebenhergehende schuldrechtliche Ansprüche	193
VIII. Schutz durch öffentliches Recht	193
a) Strafrechtlicher Schutz	193
b) Polizeirechtlicher Schutz	194
c) Völkerrechtlicher Schutz	194
§ 30. Miteigentum	194
I. Tatbestände	194
II. Das „Miteigentum“ des III. Buches	195
III. Das „Gesamthandseigentum“ des BGB	197

	Seite
IV. Sonstige Formen der Mehrheitsbeteiligung	198
a) Das Wohnungseigentum	198
b) Das fiduziarische Eigentum	198
c) Gestaffeltes Eigentum (Ober- und Untereigentum)	199
d) Gemeineigentum	199
§ 31. Die Enteignung	199
I. Geschichte	199
II. Heutige Verfassungsunterlagen	200
III. Rechtscharakter der Enteignung und Unterschied von anderen Rechtsbegriffen	201
a) Charakter der Enteignung	201
b) Der Begriff der „Beschlagnahme“	201
c) Die Konfiskation	202
d) Erweiterung aller drei Begriffe	202
IV. Die Entschädigung	203
a) Höhe der Entschädigung	203
b) Anrechnung gleichzeitiger Vorteile (<i>compensatio lucrum damno</i>)	203
c) Art der Entschädigung	204
d) Verteilung der Entschädigung	204
e) Richterliche Entscheidung	204
§ 32. Siedlungsrecht	205
I. Der Wert des Bodens	205
II. Bodenreform	206
III. Das Siedlungsrecht	208
a) Zum Begriff	208
b) Die Gesetzgebung	208
c) Förderung landwirtschaftlicher Siedlung	209
1. Finanzierung	210
2. Höfeordnung	210
3. Landwirtschaftliches Pachtwesen	210
IV. Das Heimstättenrecht	211
a) Der Grundgedanke	211
b) Die Begründung der Heimstätten	212
c) Die Rechtsstellung des Ausgebers der Heimstätte	213
d) Die Rechtslage des Heimstättlers	215
V. Das Erbbaurecht	216
a) Begriff	216
b) Begründung und Verwaltung eines Erbbaus	218
c) Beleihung	220
VI. Das Wohnungseigentum	221
a) Das Stockwerkseigentum als Vorläufer	221
b) Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht	222
c) Begründung von Wohnungseigentum	223
d) Die Wohnungseigentümer untereinander	224
e) Maß der Gebundenheit	224

	Seite
§ 33. Bergwerkseigentum	225
I. Wesen	225
a) Überblick und Geschichte	225
b) Die sachenrechtliche Lage	226
c) Gang der Gesetzgebung	227
II. Dogmatische Grundbegriffe	228
a) Das „Bergwerkseigentum“	228
b) Begrenzung	228
III. Einzelheiten	229
a) Der Erwerb des Bergwerkseigentums	229
b) Der Inhalt des Bergwerkseigentums	230
c) Die Entschädigung des Grundeigentümers	230
d) Die Gewerkschaften des Bergrechts	231
§ 34. Das Recht an Gewässern und Wegen	231
I. Recht an Gewässern	231
a) Wasserrecht im allgemeinen	231
b) Einteilung der Gewässer	234
c) Eigentum an Wasserläufen	234
d) Der „Gemeingebräuch“ am Wasser	236
e) Verleihung eines Wassernutzungsrechtes	236
f) Wasserverbände	237
g) Wasserbücher	237
II. Recht an Wegen	237
a) Privatwege	237
b) Öffentliche Wege	238
c) Städtische Straßen	238
d) Autobahnen	239
IV. Teil: Die beschränkten dinglichen Rechte	240
§ 35. Überblick	240
I. Gegensatz zum Eigentum	240
II. Beteiligung beweglicher Sachen und Grundstücke	240
III. Substanzrechte und Wertrechte	241
IV. Übergang in schuldrechtliche Verhältnisse (Miete, Pacht)	242
V. Reihenfolge im BGB	242
Kap. 1. Die Dienstbarkeiten	242
§ 36. Grundcharakter und Arten	242
I. Drei Typen: Grunddienstbarkeit, Nießbrauch, beschränkte persönliche Dienstbarkeit	242
II. Juristischer Charakter	243
III. Andere Rechte neben der Dienstbarkeit an derselben Sache	245

	Seite
§ 37. Die Grunddienstbarkeiten	245
I. Praktisches Vorkommen	245
II. Rechtliche Gestalt	247
III. Wirtschaftlicher Wert	248
IV. Ausübung der Grunddienstbarkeit	248
V. Eigentümergrunddienstbarkeit	249
§ 38. Der Nießbrauch	249
I. Ausgangspunkt: Stammwert und Nutzung	249
II. Verdrängung durch andere Nutzungsformen	250
a) Schuldrechtliche Nutzungsverhältnisse	250
b) Familien- und erbrechtliche Nutzungsverhältnisse	251
c) Patentrechtliches Nutzungsverhältnis (Lizenz)	252
III. Dogmatik	252
a) Die „höchstpersönliche Natur“ des Nießbrauchrechts	253
b) Sondervorschriften für den Nießbrauch juristischer Personen	253
c) Entstehung und Erlöschen des Nießbrauchs	253
d) Die sachenrechtliche Stellung des Nießbrauchers	254
e) Schuldrechtliche Beziehungen zwischen Nießbraucher und Eigentümer	256
IV. Besondere Tatbestände	258
a) Nießbrauch an verbrauchbaren Sachen	258
b) Nießbrauch an Rechten	259
c) Nießbrauch an einem Vermögen	260
d) Nießbrauch an einem Unternehmen	262
§ 39. Die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten	263
I. Das Vorkommen	263
II. Rechtliche Gestaltung	263
a) Der Inhalt	264
b) Abstellung auf die Person	264
c) Das dingliche Wohnungsrecht	264
Kap. 2. Vorkaufsrecht und Wiederkaufsrecht	265
§ 40. Das dingliche Vorkaufsrecht	265
I. Begriff des Vorkaufsrechts	265
II. Verdinglichung	266
III. Einschränkung	267
a) nur bei Verkauf	267
b) nicht bei Erbgang	267
c) nicht bei Zwangsvollstreckung	267
d) Anders im öffentlichen Siedlungsrecht	268
IV. Durchführung eines Vorkaufsrechts	268
a) Bestellung	268
b) Geltendmachung	268

Inhaltsverzeichnis

XIX

	Seite
c) Abwicklung	268
d) Erlöschen	269
§ 41. Dingliche Wiederkaufberechtigung	269
I. Grundcharakter	269
II. Gesetzliches Vorkommen	270
III. Rechtliche Gestaltung	270
Kap. 3. Reallasten	272
§ 42. Die Reallast	272
I. Zum Begriff	272
a) Belastung des Grundstücks	272
b) Geschichtlicher Rückblick	272
c) Übergänge (in Grunddienstbarkeit und Rentenschuld)	273
II. Einzelzüge	274
a) Die Berechtigung	274
b) Die Verpflichtung	275
c) Die Durchsetzung der Leistungspflicht	275
d) Ablösbarkeit der Reallast	275
e) Teilung des belasteten Grundstücks	275
f) Teilung des berechtigten Grundstücks	275
Kap. 4. Das Hypothekenrecht	276
Vorbemerkung	276
§ 43. Wirtschaftliche Bedeutung des Immobiliarkredits	276
I. Überblick über das Kreditwesen	276
a) Zweiseitigkeit des Verhältnisses (Schuldner und Gläubiger)	276
b) Sicherungsmittel	277
1. Personalkredit und Realkredit	277
2. Mobiliarkredit und Immobiliarkredit	277
II. Kreditbeschaffung für den Grundstückseigentümer	279
a) Beim städtischen Grundbesitz	279
b) Beim landwirtschaftlichen Grundbesitz	280
III. Kapitalanlage des Hypothekars	280
a) Schwanken der Anlageneigung	281
b) Typen der Geldgeber (Anstaltskredit)	281
c) Sicherheit der Hypothek	281
d) Verzinsung der Hypothek	282
e) Mündelsichere Hypotheken	282
f) Handel mit Hypotheken	282
IV. Überschuldung, Entschuldung, Verschuldungsgrenzen	283
a) Überschuldung	283
b) Entschuldungsaktionen	283
c) Mittel hypothekarischer Entschuldung	284
d) Belastungsverbote	285
e) Einfluß der Geldentwertung auf die Schuldenlast	285

	Seite
V. Wertbeständige Hypotheken (Goldwertklausel usw.)	286
VI. Konzentration des Hypothekengeschäfts bei öffentlichen und privaten Kreditanstalten	286
a) Überblick	286
b) Der Pfandbrief als Fundament der Geldbeschaffung	287
c) Die Landschaften	288
d) Die Hypothekenbanken	289
e) Die Landwirtschaftliche Rentenbank	290
f) Weitere Beispiele	291
§ 44. Gegenstand und Entstehung der Hypothek	291
I. Der Gegenstand der hypothekarischen Haftung	291
a) Das Grundstück	291
b) Veränderung der Substanz durch Wirtschaftsführung (§§ 1120 ff.)	292
c) Erstreckung der Hypothek auf das Zubehör	293
d) Erstreckung der Hypothek auf das Miets- und Pachtgeld (§§ 1123 ff.)	293
e) Erstreckung der Hypothek auf Versicherungs- und andere Ersatzsummen (§§ 1127 ff.)	295
II. Der Verpfändungsvorgang	296
a) Die zu deckende Forderung	296
b) Die Parteirollen (Auseinanderfall von persönlicher Schuld und Eigentum am Grundstück)	297
c) Die konstituierenden Elemente, Eintragung u. Einigung	297
d) Andere Entstehungsgründe (Legalhypothek, Pfändungshypothek)	298
§ 45. Wirkung und Verwertung der Hypothek	299
I. Verfangenheit des Grundstücks zugunsten der Hypothek	299
a) Die Verfangenheit ist eine dingliche	299
1. Jedermann muß sie beachten	299
2. Vermutung und Gutgläubenschutz	300
3. Dingliche Schutzklagen	300
4. Stellung des Eigentümers; Weiterveräußerung des Grundstücks	301
5. Streichung unbekannter Hypothekengläubiger	302
b) Die Verfangenheit ist eine bedingte (akzessorische Natur der Hypothek)	302
1. Bei der Entstehung	302
2. Bei späterer Änderung der zu deckenden Forderung	302
3. Einreden aus dem persönlichen Schuldverhältnis	303
4. Die Forderung wechselt ihren Träger	303
5. Die Forderung geht unter	303
c) Die zwiefache Klage	304
II. Verfügung über die Hypothek	305
a) Abtretung der Hypothek an einen neuen Hypothekengläubiger	305
b) Gerichtliche Überweisung der Hypothek an den eigenen Gläubiger des Hypothekengläubigers	305

	Seite
c) Fälle eines gesetzlichen Übergangs der Hypothek in andere Hand	305
d) Teilung der Hypothek	306
e) Verpfändung der Hypothek	307
III. Die Vollstreckung in das verpfändete Grundstück	307
a) Grundelemente des Vollstreckungsverfahrens	307
b) Einwendungsmöglichkeit von seiten des Grundstücks-eigentümers oder von seiten Dritter (Nachhypothekare)	309
c) Vollzug des Vollstreckungsverfahrens	310
1. Ziel	310
2. Insbesondere die Zwangsversteigerung (Löschungs-system und Übernahmesystem)	310
3. Der Zuschlag bei der Versteigerung	312
d) Abschwächungen und Milderungen	312
§ 46. Arten und Abarten der Hypothek	312
I. Überblick	312
II. Briefhypothek und Buchhypothek	312
a) Vorkommen	312
b) Die Rechtslage	313
1. Entstehung der Hypothek bei den beiden Formen ..	313
2. Geltendmachung der Hypothek	313
3. Abtretung	314
4. Rechtslage nach erfolgter Rückzahlung	314
c) Amtliche Behandlung des Briefes	315
d) Verlorengegangene Hypothekenbriefe (Kraftlos-erklärung)	315
III. Verkehrshypothek und Sicherungshypothek	315
a) Gegensatz der beiden Formen	315
b) Zweck und Verwendung der beiden Formen	317
c) Die Höchsthypothek (§ 1190)	318
d) Hypothek zur Deckung von Schulden aus Inhaber-papieren (§§ 1187 ff.)	320
IV. Die Amortisationshypothek (Tilgungshypothek)	321
a) Ihr Wesen	321
b) Ihr Vorkommen	322
c) Die Rechtslage im einzelnen	323
V. Gesamthypothek (§§ 1132, 1172 ff., 1181 II)	324
a) Dogmatische Unterlage	324
b) Die Machtstellung des Gläubigers	325
c) Verschiedene Eigentümer der mehreren Grundstücke ..	326
VI. Eigentümerhypothek, Eigentümergrundschuld (§ 1177) ..	327
a) Ihre Bedeutung	327
1. Idee der Selbständigkeit der Hypothek gegenüber dem Eigentum am Grundstück	327
2. Sperre gegen Nachrücken der Nachhypothekare ..	327
3. Rechtliche Folgerungen aus der Selbständigkeit ..	328

	Seite
b) Die einzelnen Fälle der Eigentümerhypothek	329
1. Erlöschen der persönlichen Forderung	329
2. Verzicht des Gläubigers auf die Hypothek (§ 1168)	330
3. Ausschluß des bisherigen Gläubigers durch Aufgebot (§ 1170 II)	330
4. Vorausbestellung der Hypothek vor Zustandekommen der Forderung	330
5. Eigentümerhypotheken auf Vorrat?	330
c) Die Verwandlung der Eigentümerhypothek in eine Grundschuld (§ 1177)	331
1. Leitgedanke: Ohne Forderung keine „Hypothek“ ..	331
2. Forderungsentkleideter und forderungsbekleideter Erwerb durch den Eigentümer	331
3. Geringer praktischer Unterschied der beiden Fälle ..	332
4. Verwandlung einer anfänglichen Eigentümergrundschuld in eine Hypothek	332
VII. Verhältnis der verschiedenen Hypothekenformen zueinander	333
§ 47. Grundschatz und Rentenschuld	333
I. Die Grundschatz (§§ 1191 bis 1198)	333
a) Ihre Vorgeschichte und Umstrittenheit	333
b) Ihr Wesen im Vergleich mit der Hypothek	335
c) Ihre rechtliche Behandlung	335
1. Ausgang vom Recht der Hypothek	335
2. Hinzutritt gesetzlicher Ergänzungsregeln	335
3. Gegensatz zur Hypothek wegen Fehlens der „persönlichen Forderung“	336
4. Die Eigentümergrundschuld	336
5. Die Inhabergrundschuld (§ 1195)	337
II. Die Rentenschuld (§§ 1199 bis 1203)	337
a) Ihre Grundidee	337
b) Ihre rechtliche Gestaltung im einzelnen	338
1. Anlehnung an die Grundschatz	338
2. Annäherung an die Reallast	338
3. Ablösung der Rentenschuld	338
§ 48. Die Grundpfandrechte bei der Währungsumstellung und dem Lastenausgleich	339
I. Der Grundsatz der Umstellung 10 : 1	339
II. Teilnahme der Hypotheken?	339
III. Verfahren bei der Umstellung	340
IV. Lastenausgleich und Hypothekengewinnabgabe	340
Kap. 5. Das Pfandrecht an beweglichen Sachen	341
§ 49. Die Grundelemente	341
I. Ausgangspunkte	341
a) Eingliederung in das private Kreditsystem	342

	Seite
I.	
1. Mobilarkredit und Immobiliarkredit	342
2. Das Pfandrecht als Element des Wirtschaftslebens	342
3. Gewerbsmäßige Pfandleihinstitute	343
4. Sonderfälle des Handelsrechts	344
b) Eingliederung in die Dogmatik des BGB, Parallele zum Nießbrauch	344
c) Eingliederung in das allgemeine Rechtssystem	345
1. Rechtsgeschäftliches Pfand	345
2. Gesetzliche Pfandrechte	345
3. Pfändungspfandrechte	346
II. Der Akzessorische Charakter des Pfandrechts	346
a) Die zu sichernde Forderung	346
b) Der „strengakzessorische“ Charakter	347
c) Zugriff auf das sonstige Vermögen des Schuldners? ..	348
III. Die beteiligten Personen	348
a) Persönlicher Schuldner und Verpfänder	348
b) Verpfänder und Eigentümer	349
c) Zusammenfassung: Vier Personen	350
§ 50. Die Verpfändung	350
I. Die Bestellung des Pfandes	350
a) Kein constitutum possessorium	351
b) Bestellung durch Abtretung des mittelbaren Besitzes ..	351
c) Mitbesitz; Auslieferung an einen Treuhänder	351
II. Die sachenrechtliche Lage im weiteren Verlauf	352
a) Der Besitz bleibt Grundlage	352
b) Ausdehnung des Pfandrechts; Nutzpfand (Antichrese) ..	352
c) Konkurrenz mit anderen Gläubigern; Konkurs	353
d) Dinglicher Klageschutz gegen Eingriffe Dritter	354
e) Stellung des Eigentümers	354
III. Das „gesetzliche“ Schuldverhältnis zwischen dem Pfand- gläubiger und dem Verpfänder	355
a) Pflichten des Pfandgläubigers	355
b) Pflichten des Verpfänders	356
c) Allgemeine Regeln des Schuldrechts (Treu und Glauben)	356
§ 51. Die Pfandverwertung	356
I. Überblick	356
a) Zugriffsmacht des Gläubigers	357
b) Verteidigungsmöglichkeit des Schuldners (Verpfänders) ..	357
II. Voraussetzungen der Pfandverwertung	358
a) Pfandreife (Fälligkeit)	358
b) Entbehrlichkeit eines vollstreckbaren Titels	359
c) Abstellung auf einen Geldbetrag	359
III. Vollzug der Pfandverwertung	359
a) Öffentliche Versteigerung	359
b) Einzelheiten der Versteigerung	360

	Seite
IV. Die neue Rechtslage	361
a) Voraussetzung: eine „rechtmäßige“ Versteigerung	361
b) Eigentumslage nach dem Pfandverkauf	362
c) Erlöschen der zu deckenden Forderung	362
d) Haftung für Mängel der veräußerten Pfandsache?	363
§ 52. Besondere Verpfändungsfälle	363
I. Das Schiffspfand	363
a) Die Rechtsstellung der Schiffe im allgemeinen	363
b) Das Schiffsregisterverfahren (formelles Schiffsregisterrecht)	365
c) Rechtslage der eingetragenen Schiffe (materielles Schiffsregisterrecht)	365
1. Erwerb und Verlust von Rechten an eingetragenen Schiffen	365
2. Wichtige Ausnahme für Seeschiffe	366
3. Rangverhältnis	366
4. Vermutung und Gutgläubenschutz	366
5. Unverjährbarkeit, Buchersitzung	366
6. Schiffspart (Miteigentum)	366
d) Die Schiffshypothek	366
1. Nur als Sicherungshypothek zulässig	367
2. Der Ablauf von der Entstehung bis zum Erlöschen	367
3. Keine Eigentümergrundschuld	367
4. Die Schiffsbanken	368
e) Nießbrauch an Schiffen	368
II. Das Pfandrecht an Luftfahrzeugen	368
III. Das Pfandrecht an Rechten	369
a) Wesen	369
b) Entstehung und Verlautbarung	370
c) Durchführung	372
1. Der Grundgedanke	373
2. Fehlen der Besitzunterlagen	373
3. Die Pfandverwertung	373
4. Insbesondere Verpfändung von Forderungen und deren Pfandverwertung	374
5. Verpfändung von Wertpapierforderungen	376
IV. Das Pfandrecht, an Vermögensmassen (Warenlagern, Buchforderungen, Unternehmen)	376
a) Erscheinungsformen	376
b) Rechtliche Behandlung	377
§ 53. Andere Sicherungsversuche neben dem Faustpfand	378
I. Vorbemerkung	378
II. Der Eigentumsvorbehalt	379
a) Gefahren für den Eigentümer und Reformvorschläge	379
b) Ausdehnung des Vorbehalts über das Einzelgeschäft hinaus	380

Inhaltsverzeichnis**XXV**

	Seite
III. Die Sicherungsübereignung	381
a) Der praktische Wert	381
b) Frage der Gültigkeit	382
c) Die Rechtslage im einzelnen	383
d) Die Praxis der Sicherungsübereignung	383
IV. Die sog. Mobiliarhypothek (Registerpfand)	385
Anhang	387
Anlage I: Musterformular für das Grundbuchblatt	389
Anlage II: Musterformular eines Hypothekenbriefes	401
Quellenregister	405
Wortverzeichnis	417

