

# Inhaltsverzeichnis

## Einleitendes Kapitel: Das Wesen des Sachenrechts

	Seite
<b>§ 1. Der Anteil des Sachenrechts an der Güterwelt</b> .....	1
I. Rechtliche Herrschaft über die Güterwelt .....	1
II. Beschränkung auf die „körperlichen“ Gegenstände .....	2
III. Das Eigentum als Grundbegriff des Sachenrechts .....	5
<b>§ 2. Volkstümlichkeit des Sachenrechts</b> .....	5
I. Ausgangspunkt des Eigentums .....	5
II. Unterschiede in der Verteilung .....	6
III. Eigentum im Volksganzen .....	6
<b>§ 3. Einzeleigentum und Sozialisierung</b> .....	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
<b>§ 4. Der juristische Charakter der Sachenrechte</b> .....	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 Erkennbarkeitserfordernis .....	21
b) Die Abstraktion von der causa .....	23
c) Kritik an dem System des BGB .....	25
<b>§ 5. Quellen und Literatur des Sachenrechts .....</b>	<b>26</b>
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
 <b>I. Teil: Der Besitz .....</b>	 <b>32</b>
<b>§ 6. Begriff und Arten .....</b>	<b>32</b>
I. Besitz und Eigentum .....	32
II. Arten des Besitzes .....	33
a) Mittelbarer und unmittelbarer Besitz .....	33
b) Besitzdienerschaft .....	34
c) Mitbesitz .....	35
d) Besitz der juristischen Personen .....	35
e) Der Eigenbesitz .....	36
f) Rechtsbesitz .....	36
g) Besitz an Sachteilen .....	37
<b>§ 7. Erwerb und Verlust des Besitzes .....</b>	<b>37</b>
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 (brevi manu traditio) .....	39
b) Abtretung des Herausgabeanspruchs .....	39
c) Verabredung einer Besitzvermittlung (constitutum possessorium) .....	39
V. Besitzerwerb durch Gesamtnachfolge (Erbschaft) .....	40
VI. Verlust des Besitzes .....	40

	Seite
<b>§ 8. Schutz des Besitzes und sonstige Wirkungen</b> .....	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
--------------------	----

<b>§ 9. Geschichtlicher Rückblick und Stand der Gesetzgebung</b> .....	46
I. Ältere deutsche Entwicklung .....	47
II. Störung durch das römische Recht .....	47
III. Landesrecht .....	48
IV. Reichsrecht .....	49
V. Schrifttum .....	50

<b>§ 10. Das amtliche Verfahren</b> .....	51
I. Zuständigkeit .....	51
II. Charakter des Verfahrens .....	52
III. Haftung des Staates bei fehlerhaften Eintragungen .....	53
IV. Öffentlichkeit der Bücher .....	54

<b>§ 11. Die formale Eingliederung der Grundstücke in den Buchapparat</b> .....	54
I. Territoriale Gliederung .....	55
II. Das Realfolium .....	55
III. Zu- und Abschreibungen .....	55
IV. Das Personalfolium als Ausnahme .....	56
V. Buchungsfreie Grundstücke .....	57

<b>§ 12. Die innere Einrichtung der Bücher</b> .....	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
<b>§ 13. Der Erwerb der Buchposition (Formelles Grundbuchrecht) ....</b>	<b>62</b>
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
<b>§ 14. Schutzmittel gegen unrichtige Eintragungen .....</b>	<b>72</b>
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
<b>§ 15. Der Wert der Buchposition (Materielles Grundbuchrecht) ....</b>	<b>78</b>
I. Überblick .....	78
II. Die Eintragung als Voraussetzung für den Rechtserwerb ..	79
a) Doppelerfordernis: 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

	Seite
c) Rangänderung .....	85
d) Rangvorbehalt .....	85
IV. Kein Untergang eingetragener Rechte bei Konfusion ....	86
V. Keine Verjährung bei eingetragenen Recht .....	86
<b>§ 16. Fortsetzung. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs .....</b>	<b>87</b>
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 Gutglaubenschutzes .....	90
d) Ausgleichsanspruch des Geschädigten .....	91
III. Ersitzung eingetragener Rechte (§ 900) .....	92
<b>§ 17. Die sogenannten Grundbuchprinzipien .....</b>	<b>93</b>
I. Das Grundbuchsystem .....	93
II. Das Eintragungsprinzip .....	93
III. Das Konsensprinzip .....	93
IV. Das Rangprinzip .....	93
V. Das Publizitätsprinzip .....	94
<b>III. Teil: Das Eigentum .....</b>	<b>95</b>
Vorbemerkung .....	95
<b>§ 18. Begriff und Inhalt des Eigentums .....</b>	<b>95</b>
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 Grund-	100
stücks? .....	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
<b>§ 19. Das Nachbarrecht</b> .....	<b>107</b>
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
<b>§ 20. Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken</b> .....	<b>113</b>
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
<b>§ 21. Erwerb des Eigentums an beweglichen Sachen</b> .....	<b>118</b>
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

	Seite
c) Abtretung des Herausgabeanspruches (§ 931) .....	126
IV. Erwerb auf Grund eines Traditionspapiers .....	127
V. Erwerb eines gewerblichen Unternehmens .....	128
<b>§ 22. Eigentumserwerb kraft guten Glaubens .....</b>	<b>130</b>
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 Gutglaubenschutzes bei abhanden gekom-	
menen Sachen .....	134
e) Geld, Inhaberpapiere und ersteigerte Sachen .....	136
f) Was ist guter Glaube? .....	137
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 Herausgabeanspruches .....	140
V. Unbekannte Drittbelastungen .....	141
<b>§ 23. Ersitzung des Eigentums .....</b>	<b>141</b>
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
<b>§ 24. Verbindung. Vermischung. Verarbeitung .....</b>	<b>145</b>
I. Ausgangspunkt .....	145
II. Die drei Tatbestände .....	146
a) Verbindung (incorporatio) .....	146
b) Vermischung und Vermengung (confusio und commix-	
tio) .....	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 Schuldschein .....	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 Entrechteten .....	152
<b>§ 25. Erwerb von Erzeugnissen und Bestandteilen .....</b>	<b>153</b>
I. Ausgangspunkt .....	153
II. Anrechte Dritter .....	154
III. Ausgleich zugunsten des Eigentümers der Muttersache ..	155
<b>§ 26. Aneignung .....</b>	<b>155</b>
I. Ausgangspunkt .....	155
II. Begriff der Herrenlosigkeit .....	156
III. Das Recht auf den Zugriff .....	158
IV. Schranken der Aneignung .....	158
<b>§ 27. Das Recht an Tieren, insbesondere Jagd und Fischerei .....</b>	<b>159</b>
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 Jagdausübungsrecht .....	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
<b>§ 28. Das Fundrecht .....</b>	<b>167</b>
I. Ausgangspunkt .....	167
II. Pflicht und Lohn des Finders .....	167
a) Das Finden verpflichtet .....	168
b) Das Finden belohnt .....	169



	Seite
III. Besondere Fälle .....	170
a) Fund in öffentlichen Räumen oder Verkehrsanstalten .....	170
b) Der Schatzfund .....	171
<b>§ 29. Die Ansprüche aus dem Eigentum .....</b>	<b>171</b>
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
<b>§ 30. Miteigentum .....</b>	<b>194</b>
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
<b>§ 31. Die Enteignung .....</b>	<b>199</b>
I. Geschichte .....	199
II. Heutige Verfassungsunterlagen .....	200
III. Rechtscharakter der Enteignung und Unterschied von an- deren 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 (compensatio lucri cum damno) .....	203
c) Art der Entschädigung .....	204
d) Verteilung der Entschädigung .....	204
e) Richterliche Entscheidung .....	204
<b>§ 32. Siedlungsrecht .....</b>	<b>205</b>
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 Heimstätters .....	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
<b>§ 33. Bergwerkseigentum</b> .....	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
<b>§ 34. Das Recht an Gewässern und Wegen</b> .....	231
I. Recht an Gewässern .....	231
a) Wasserrecht im allgemeinen .....	231
b) Einteilung der Gewässer .....	234
c) Eigentum an Wasserläufen .....	234
d) Der „Gemeingebrauch“ 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

<b>§ 35. Überblick</b> .....	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** .....

<b>§ 36. Grundcharakter und Arten</b> .....	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
<b>§ 37. Die Grunddienstbarkeiten</b> .....	245
I. Praktisches Vorkommen .....	245
II. Rechtliche Gestalt .....	247
III. Wirtschaftlicher Wert .....	248
IV. Ausübung der Grunddienstbarkeit .....	248
V. Eigentümergrunddienstbarkeit .....	249
<b>§ 38. Der Nießbrauch</b> .....	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	253
Personen .....	253
c) Entstehung und Erlöschen des Nießbrauchs .....	253
d) Die sachenrechtliche Stellung des Nießbrauchers ...	254
e) Schuldrechtliche Beziehungen zwischen Nießbraucher	256
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
<b>§ 39. Die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten</b> .....	263
I. Das Vorkommen .....	263
II. Rechtliche Gestaltung .....	263
a) Der Inhalt .....	264
b) Abstellung auf die Person .....	264
c) Das dingliche Wohnungsrecht .....	264
<b>Kap. 2. Vorkaufsrecht und Wiederkaufsrecht</b> .....	265
<b>§ 40. Das dingliche Vorkaufsrecht</b> .....	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

	Seite
c) Abwicklung .....	268
d) Erlöschen .....	269
<b>§ 41. Dingliche Wiederkaufsberechtigung .....</b>	<b>269</b>
I. Grundcharakter .....	269
II. Gesetzliches Vorkommen .....	270
III. Rechtliche Gestaltung .....	270
<b>Kap. 3. Reallasten .....</b>	<b>272</b>
<b>§ 42. Die Reallast .....</b>	<b>272</b>
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
<b>Kap. 4. Das Hypothekenrecht .....</b>	<b>276</b>
Vorbemerkung .....	276
<b>§ 43. Wirtschaftliche Bedeutung des Immobiliarkredits .....</b>	<b>276</b>
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 hypotheekarischer 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
<b>§ 44. Gegenstand und Entstehung der Hypothek . . . . .</b>	<b>291</b>
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 Pacht- geld (§§ 1123 ff.) . . . . .	293
e) Erstreckung der Hypothek auf Versicherungs- und an- dere Ersatzzsummen (§§ 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, Pfän- dungshypothek) . . . . .	298
<b>§ 45. Wirkung und Verwertung der Hypothek . . . . .</b>	<b>299</b>
I. Verfangenheit des Grundstücks zugunsten der Hypothek	299
a) Die Verfangenheit ist eine dingliche . . . . .	299
1. Jedermann muß sie beachten . . . . .	299
2. Vermutung und Gutglaubensschutz . . . . .	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. Verfügun über die Hypothek . . . . .	305
a) Abtretung der Hypothek an einen neuen Hypotheken- gläubiger . . . . .	305
b) Gerichtliche Überweisung der Hypothek an den eige- nen 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 Grundstückseigentümers oder von seiten Dritter (Nachhypothekare) ..	309
c) Vollzug des Vollstreckungsverfahrens .....	310
1. Ziel .....	310
2. Insbesondere die Zwangsversteigerung (Löschungssystem und Übernahmesystem) .....	310
3. Der Zuschlag bei der Versteigerung .....	312
d) Abschwächungen und Milderungen .....	312
<b>§ 46. Arten und Abarten der Hypothek .....</b>	<b>312</b>
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 (Kraftloserklärung) .....	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 Inhaberpapieren (§§ 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, Eigentümergrundschild (§ 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. Ausschuß des bisherigen Gläubigers durch Auf- gebot (§ 1170 II) .....	330
4. Vorausbestellung der Hypothek vor Zustande- kommen der Forderung .....	330
5. Eigentümerhypotheken auf Vorrat? .....	330
c) Die Verwandlung der Eigentümerhypothek in eine Grundsuld (§ 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 Eigentümergrund- schuld in eine Hypothek .....	332
VII. Verhältnis der verschiedenen Hypothekenformen zuein- ander .....	333
<b>§ 47. Grundsuld und Rentensuld .....</b>	<b>333</b>
I. Die Grundsuld (§§ 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 „per- sönlichen Forderung“ .....	336
4. Die Eigentümergrundsuld .....	336
5. Die Inhabergrundsuld (§ 1195) .....	337
II. Die Rentensuld (§§ 1199 bis 1203) .....	337
a) Ihre Grundidee .....	337
b) Ihre rechtliche Gestaltung im einzelnen .....	338
1. Anlehnung an die Grundsuld .....	338
2. Annäherung an die Reallast .....	338
3. Ablösung der Rentensuld .....	338
<b>§ 48. Die Grundpfandrechte bei der Währungsumstellung und dem     Lastenausgleich .....</b>	<b>339</b>
I. Der Grundsatz der Umstellung 10 : 1 .....	339
II. Teilnahme der Hypotheken? .....	339
III. Verfahren bei der Umstellung .....	340
IV. Lastenausgleich und Hypothekengewinnabgabe .....	340
<b>Kap. 5. Das Pfandrecht an beweglichen Sachen .....</b>	<b>341</b>
<b>§ 49. Die Grundelemente .....</b>	<b>341</b>
I. Ausgangspunkte .....	341
a) Eingliederung in das private Kreditssystem .....	342



	Seite
1. Mobiliarkredit 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
<b>§ 50. Die Verpfändung .....</b>	<b>350</b>
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; Nutzpand (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
<b>§ 51. Die Pfandverwertung .....</b>	<b>356</b>
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
<b>§ 52. Besondere Verpfändungsfälle .....</b>	<b>363</b>
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 Eigentümergrundschild .....	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
<b>§ 53. Andere Sicherungsversuche neben dem Faustpfand .....</b>	<b>378</b>
I. Vorbemerkung .....	378
II. Der Eigentumsvorbehalt .....	379
a) Gefahren für den Eigentümer und Reformvorschläge .....	379
b) Ausdehnung des Vorbehalts über das Einzelgeschäft hinaus .....	380

	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
<b>Anhang</b> .....	387
Anlage I: Musterformular für das Grundbuchblatt .....	389
Anlage II: Musterformular eines Hypothekenbriefes .....	401
Quellenregister .....	405
Wortverzeichnis .....	417

