

# Inhaltsübersicht

<i>Inhaltsverzeichnis</i> .....	XV
<i>Verzeichnis der Übersichten</i> .....	LVII
<i>Lernanleitung</i> .....	LVIII
<i>Abkürzungsverzeichnis</i> .....	LIX

## I. Abschnitt. Einführung

§ 1. Die Bedeutung des Sachenrechts im Zusammenleben der Menschen .....	1
§ 2. Die Regelung des Sachenrechts im geltenden Recht – Die Verschiedenartigkeit von Liegenschaftsrecht und Mobiliarsachenrecht .....	5
§ 3. Grundbegriffe des Sachenrechts – Die Gliederung der dinglichen Rechte .....	11

## II. Abschnitt. Allgemeine für Liegenschafts- und Mobiliarsachenrecht gleichermaßen geltende Lehren und Institute

### 1. Kapitel. Strukturprinzipien

§ 4. Sachenrechtsgrundsätze .....	35
§ 5. Das dingliche Rechtsgeschäft .....	42

### 2. Kapitel. Der Besitz

§ 6. Die dem Besitz zgedachten Funktionen .....	64
§ 7. Besitzarten – Besitztatbestand – Erwerb und Verlust des Besitzes .....	67
§ 8. Sonderformen des Besitzerwerbs .....	90
§ 9. Der Besitzschutz .....	93

### 3. Kapitel. Der Schutz der dinglichen Rechte im privaten und öffentlichen Recht

§ 10. Überblick – Rechtsvermutungen .....	104
§ 11. Der Herausgabeanspruch .....	110
§ 12. Der Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch .....	137
§ 13. Sonstiger Schutz dinglicher Rechte im Privatrecht und im öffentlichen Recht .....	150

## III. Abschnitt. Liegenschaftsrecht

### 1. Kapitel. Das Grundbuch

§ 14. Die Funktion des Grundbuchs .....	167
§ 15. Die Einrichtung des Grundbuchs .....	171
§ 16. Die Buchungsvorgänge – Das Eintragungsverfahren .....	189
§ 17. Der Rang der Grundstücksrechte .....	207
§ 18. Das unrichtige Grundbuch – Der Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs – Die Grundbuchberichtigung .....	222

# Inhaltsübersicht

## 2. Kapitel. Rechtsänderungen an Grundstücken

§ 19. Begründung, Übertragung, Inhaltsänderung und Aufhebung von Grundstücksrechten .....	235
§ 20. Die Vormerkung .....	250
§ 21. Der Grundstückskaufvertrag – Das Vorkaufsrecht .....	271
§ 22. Die Übereignung von Grundstücken – Die Auflassung .....	284
§ 23. Der Erwerb vom Nichtberechtigten: der öffentliche Glaube des Grundbuchs .....	292

## 3. Kapitel. Das Eigentum an Grundstücken

### A. Inhalt und Bindungen

§ 24. Das Eigentum .....	306
§ 25. Die Inhaltsgestaltung des Grundeigentums durch das Privatrecht – Das Nachbarrecht .....	312
§ 26. Die Inhaltsgestaltung und Beschränkung des Grundeigentums durch das öffentliche Recht – Die Eigentumsentziehung .....	337

### B. Typisierte Sonderformen des Grundeigentums

§ 27. Das landwirtschaftliche Grundeigentum (einschließlich Landpacht – Wasserrecht – Forstrecht – Jagd- und Fischereirecht) .....	348
§ 28. Das „Unternehmenseigentum“ .....	367
§ 29. „Die Wohnung“: Das Wohnungseigentum – Das Erbbaurecht – Das dingliche Wohnrecht – Die Wohnungsmiete – Time-Sharing .....	374
§ 30. Das Bergwerkeigentum .....	403
§ 31. Das Schiffeigentum .....	405

## 4. Kapitel. Nutzungsrechte an Grundstücken

§ 32. Der Nießbrauch .....	409
§ 33. Die Grunddienstbarkeit .....	415
§ 34. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit .....	425
§ 35. Die Reallast .....	429

## 5. Kapitel. Sicherungsrechte an Grundstücken

### A. Die Grundpfandrechte

§ 36. Funktion und Einteilung der Grundpfandrechte .....	434
--	-----

### B. Die Hypothek

§ 37. Die Begründung der Verkehrshypothek .....	473
§ 38. Die Übertragung der Verkehrshypothek .....	486
§ 39. Der Umfang der Hypothekenhafung .....	512
§ 40. Die Verwirklichung der Hypothekenhafung .....	527
§ 41. Das Erlöschen der Hypothek .....	547
§ 42. Die Sicherungshypothek (einschließlich Höchstbetrags- und Papierhypothek) .....	549
§ 43. Die Gesamthypothek .....	557

### C. Die Grundschuld

§ 44. Hypothek und Grundschuld – Gemeinsames und Unterschiede .....	565
§ 45. Die Sicherungsgrundschuld .....	574
§ 46. Die Eigentümergrundschuld (Das Grundpfandrecht des Eigentümers) .....	605
§ 47. Die Inhabergrundschuld – Die Rentenschuld .....	619

**6. Kapitel. Moderne Mischformen von Gebrauchsüberlassung und Kreditsicherung. Das Leasing**

§ 48. Leasing – Immobilienleasing .....	621
---	-----

**IV. Abschnitt. Mobiliarsachenrecht**

**1. Kapitel. Rechte an beweglichen Sachen**

§ 49. Arten und Bedeutung der Rechte an beweglichen Sachen .....	627
--	-----

**2. Kapitel. Das Eigentum an Mobilien**

§ 50. Inhalt, Beschränkungen und Formen des Eigentums an Mobilien .....	630
§ 51. Der Erwerb des Eigentums vom Berechtigten .....	635
§ 52. Der Erwerb vom Nichtberechtigten .....	661
§ 53. Andere als rechtsgeschäftliche Eigentumserwerbsgründe .....	690

**3. Kapitel. Nutzungsrechte an beweglichen Sachen**

§ 54. Der Nießbrauch an beweglichen Sachen .....	744
--	-----

**4. Kapitel. Sicherungsrechte an beweglichen Sachen**

§ 55. Das Pfandrecht an beweglichen Sachen (als Legalordnung) .....	747
§ 56. Überblick über die nichtpfandrechtlichen Sicherungsrechte (als Wirklichkeitstatbestand) .....	773
§ 57. Die Sicherungsübereignung .....	784
§ 58. Die Sicherungsabtretung .....	809
§ 59. Der Eigentumsvorbehalt .....	824

**V. Abschnitt. Die Rechte an Rechten**

§ 60. Arten und Bedeutung der Rechte an Rechten .....	863
§ 61. Der Nießbrauch an Rechten .....	867
§ 62. Das Pfandrecht an Rechten .....	872

**VI. Abschnitt. Das Grundstücksrecht der neuen Bundesländer**

§ 63. Grundzüge des Grundstücksrechts der neuen Bundesländer .....	887
--	-----

**VII. Abschnitt. Internationales und Europäisches Sachenrecht. Sachenrechtsvergleichung**

§ 64. Das Sachenrecht und seine europäische sowie weltweite Harmonisierung .....	911
Anhang: Muster und Formulare .....	971
Paragrafenregister .....	1013
Sachregister .....	1039

# Inhaltsverzeichnis

<i>Verzeichnis der Übersichten</i> .....	LVII
<i>Lernanleitung</i> .....	LVIII
<i>Abkürzungsverzeichnis</i> .....	LIX

## I. Abschnitt. Einführung

<b>§ 1. Die Bedeutung des Sachenrechts im Zusammenleben der Menschen</b> .....	1
<b>§ 2. Die Regelung des Sachenrechts im geltenden Recht – Die Verschiedenartigkeit von Liegenschaftsrecht und Mobiliarsachenrecht</b> .....	5
A. Die Stellung des Sachenrechts in der Rechtsordnung .....	5
I. Sachenrecht als materielles (Privat-)Recht .....	5
1. Sachenrecht im objektiven Sinne .....	6
2. Sachenrecht im subjektiven Sinne – dingliches Recht .....	6
3. Sachenrecht als Teil des Privatrechts .....	7
4. Sachenrecht als materielles Recht .....	7
II. Vorschriften des materiellen Sachenrechts außerhalb des 3. Buches des BGB .....	8
B. Der Inhalt des 3. Buches des BGB: Liegenschaftsrecht und Mobiliarsachenrecht .....	9
I. Unterschiede .....	9
1. Das Grundstück als räumliche Grundlage individueller Entfaltung und als Gegenstand besonderen öffentlichen Interesses .....	9
2. Die vielfältige Erscheinungsform beweglicher Sachen und ihre rechtstechnische Verarbeitung .....	9
3. Mobilisierung des Grundeigentums .....	9
II. Gesetzliche Konzeption .....	10
III. Zum Gang der Darstellung .....	10
<b>§ 3. Grundbegriffe des Sachenrechts – Die Gliederung der dinglichen Rechte</b> ..	11
A. Grundbegriffe .....	11
I. Der Begriff „Sache“ .....	11
1. Die Körperlichkeit der Sache .....	11
2. Zuordnungsprobleme .....	11
3. Bewegliche Sachen – Grundstücke .....	12
II. Funktionseinheiten von Sachen .....	13
1. Wesentliche Bestandteile .....	13
a) Die Grundregel des § 93 – b) Die Sonderregelung des § 94 – c) Rechtsfolge .....	15
2. Einfache Bestandteile .....	15
3. Scheinbestandteile .....	15
4. Zubehör .....	16
5. Vertretbare – verbrauchbare Sachen .....	17
III. Nutzungen – Früchte .....	17
1. Fragestellung .....	17
2. Begriffe .....	18
B. Gliederung der dinglichen Rechte im Überblick .....	18
I. Eigentum – Besitz – Eigentumsarten – Eigentumsähnliche Rechte .....	19
1. Unterscheidung zwischen Eigentum und Besitz .....	19
2. Alleineigentum – Miteigentum .....	19

# Inhalt

a) Abgrenzung des Gesamthandseigentums vom Miteigentum – b) Wohnungseigentum als Miteigentum nach Bruchteilen – c) Sonstige Fälle gemeinsamer Berechtigungen	
3. Eigentumsähnliche Rechte: Das Erbbaurecht .....	23
4. Relatives Eigentum .....	23
a) Veräußerungsverbot – b) Fiduziarische Übereignung	
II. Beschränkte dingliche Rechte .....	26
1. Nutzungsrechte: Dienstbarkeiten .....	27
a) Nießbrauch – b) Grunddienstbarkeit – beschränkte persönliche Dienstbarkeit	
2. Verwertungsrechte .....	27
a) Das Pfandrecht – b) Die Reallast	
3. Erwerbsrechte .....	28
a) Aneignungsrechte – b) Dingliches Vorkaufsrecht – c) Vormerkung	
4. Anhang: Rechte an eigener Sache .....	29
III. Anwartschaftsrechte .....	30
IV. „Verdinglichte“ relative Rechte und sonstige Rechtspositionen .....	32

## II. Abschnitt. Allgemeine für Liegenschafts- und Mobiliarsachenrecht gleichermaßen geltende Lehren und Institute

### 1. Kapitel. Strukturprinzipien

§ 4. Sachenrechtsgrundsätze .....	35
Vorbemerkung: Grundgedanken .....	35
I. „Absolutheit“ .....	35
1. Umfassender Rechtsschutz gegenüber jedermann .....	35
2. Personelle Unteilbarkeit .....	37
II. Publizität (Offenkundigkeit) .....	37
1. Die Übertragungswirkung .....	38
2. Die Vermutungswirkung .....	38
3. Die „Gutgläubenswirkung“ .....	39
III. „Spezialität“ (Bestimmtheitsgrundsatz) .....	39
1. für die Rechtsträgerschaft .....	40
2. für das Verfügungsgeschäft .....	40
IV. Übertragbarkeit .....	40
1. Grundsatz und Ausnahmen .....	40
2. Abdingbarkeit durch Vertrag? .....	41
V. „Abstraktheit“ .....	41
§ 5. Das dingliche Rechtsgeschäft .....	42
I. Grundlagen .....	42
1. Gesetzliche Regelung .....	42
2. Grundbegriffe dinglicher Rechtsgeschäftslehre im Überblick .....	42
a) Die Einigung – b) Die Kundbarmachung – c) Zweiseitige und einseitige Rechtsgeschäfte	
II. Die anwendbaren Vorschriften .....	44
1. Die Anwendbarkeit des „Allgemeinen Teils“ .....	44
a) Die anwendbaren Grundregeln – b) Modifikationen – c) Zurechnung im Sachenrecht	
2. Die Anwendbarkeit der Vorschriften über Allgemeine Geschäftsbedingungen .....	48
a) Die materielle Kontrolle der AGB – b) Die grundbuchrichterliche Prüfung	
3. Die Anwendbarkeit des Rechts der Schuldverhältnisse .....	50
a) Die grundsätzliche Unanwendbarkeit und ihre Ausnahmen – b) Dingliche Verträge zugunsten Dritter? – c) Bereicherungsrechtliches Rückabwicklungsverbot	
III. Rechtsgeschäft und Kundbarmachung .....	52
1. Das grundsätzliche Verhältnis von Rechtsgeschäft und Kundbarmachung .....	52

2. Bindungswirkung der Einigung .....	53
a) Immobilienrecht – b) Mobilienrecht .....	
3. Maßgeblicher Zeitpunkt für die rechtsgeschäftlichen Voraussetzungen der Einigung .....	54
IV. Das dingliche Rechtsgeschäft und sein Rechtsgrund – die „Abstraktheit“ der dinglichen Rechtsgeschäfte .....	55
1. Trennungs- und Abstraktionsprinzip .....	55
a) Trennungsprinzip – b) Abstraktionsprinzip – c) Die Bedeutung gesetzgeberischer Entscheidung für Trennung und Abstraktion – d) Die zukünftige Entwicklung – e) Rückabwicklung .....	
2. Folgen der Abstraktheit .....	57
a) Keine Änderung dinglicher Rechtslage durch Verpflichtungsgeschäfte – b) Unabhängigkeit dinglicher Rechtsänderungen von der Wirksamkeit des Verpflichtungsgeschäftes – c) Unabhängigkeit der dinglichen Rechtslage vom Wegfall des Verpflichtungsgeschäfts .....	
3. Durchbrechungen des Abstraktionsprinzips .....	59
a) „Fehleridentität“ – b) „Bedingungs Zusammenhang“ – c) „Geschäftseinheit“ .....	
4. Verfügungsgeschäfte im Schuldrecht .....	63

**2. Kapitel. Der Besitz**

<b>§ 6. Die dem Besitz zgedachten Funktionen</b> .....	64
I. Die Schutzfunktion (Überblick) .....	64
II. Die Erhaltungsfunktion (Kontinuitätsfunktion) .....	65
1. Verstärkung der obligatorischen Rechtsstellung .....	65
a) Besitzrecht gegenüber dem Rechtsnachfolger – b) Veräußerung bricht nicht Miete – c) Mieterschutz .....	
2. Ablösungsrecht .....	66
3. Der Besitz als Grundlage der Ersitzung .....	66
III. Die Publizitätsfunktion (Überblick) .....	66
<b>§ 7. Besitzarten – Besitztatbestand – Erwerb und Verlust des Besitzes</b> .....	67
A. Überblick .....	67
B. Besitzarten nach dem Grad der Sachbeziehung (Unmittelbarer und mittelbarer Besitz) .....	68
I. Begriffe .....	68
II. Der unmittelbare Besitz .....	68
1. Der Besitztatbestand .....	68
a) Tatsächliche Sachherrschaft – b) Sachen als Gegenstand des Besitzes – c) Besitz und Gewahrsam .....	
2. Der Erwerb des unmittelbaren Besitzes .....	70
a) Originärer Erwerb des unmittelbaren Besitzes – b) Abgeleiteter Erwerb des unmittelbaren Besitzes – c) Abgeleiteter Besitzerwerb durch bloße Einigung – d) Der Besitzerwerb durch Gesamtrechtsnachfolge und durch Stellvertreter .....	
3. Der Verlust des unmittelbaren Besitzes .....	72
a) Die Aufgabe der tatsächlichen Gewalt – b) Besitzverlust in anderer Weise .....	
III. Der mittelbare Besitz .....	73
1. Der Tatbestand des mittelbaren Besitzes .....	73
a) Begriff und Grundlagen – b) Die einzelnen Voraussetzungen des mittelbaren Besitzes – c) Ähnliche Verhältnisse i. S. d. § 868 – d) Der mittelbare Besitzer als echter Besitzer .....	
2. Der Erwerb des mittelbaren Besitzes .....	78
a) Neuentstehung des mittelbaren Besitzes – b) Übertragung des mittelbaren Besitzes .....	
3. Der Verlust des mittelbaren Besitzes .....	79
a) Besitzverlust des unmittelbaren Besitzers – b) Erkennbare Aufgabe des Besitzmittlungswillens – c) Entfallen des Herausgabeanspruchs .....	
C. Die Regelung der Besitzverhältnisse nach der sozialen Einordnung der Beteiligten: Besitzer und Besitztien .....	80

# Inhalt

I. Der Tatbestand der Besitzdienerschaft .....	80
1. Bedeutung und Funktion .....	80
2. Weisungsunterworfenheit .....	81
3. Das Unterordnungsverhältnis .....	82
II. Die Rechtsfolgen .....	83
1. Keine Besitzereigenschaft des Besitzdieners .....	83
2. Gewaltrechte des Besitzdieners gegenüber Dritten .....	83
3. Beendigung der Besitzdienerschaft .....	84
4. Die Haftung des Besitzdieners gegenüber dem Besitzer .....	84
D. Besitzarten nach der Beschränkung der Besitzrechte durch andere: Alleinbesitz – Mitbesitz .....	84
I. Alleinbesitz .....	84
II. Mitbesitz .....	84
1. Die Arten des Mitbesitzes .....	85
a) Schlichter Mitbesitz – b) Gesamthänderischer Mitbesitz – c) Die Besitzverhältnisse an der Ehewohnung .....	
2. Die rechtliche Behandlung des Mitbesitzes .....	87
a) Das Innenverhältnis – b) Das Außenverhältnis .....	
E. Besitzarten nach der Willensrichtung der Beteiligten: Eigenbesitz – Fremdbesitz .....	88
I. Der Tatbestand .....	88
II. Die Bedeutung des Eigenbesitzes und des Fremdbesitzes .....	89
<b>§ 8. Sonderformen des Besitzerwerbs</b> .....	90
I. Besitzerwerb durch Gesamtrechtsnachfolge .....	90
1. Zweck und Funktion des Erbenbesitzes .....	90
2. Anwendungsfälle bei Erbfolge .....	90
3. Andere Fälle der Gesamtrechtsnachfolge .....	91
II. Besitzerwerb durch Stellvertreter .....	91
1. Rechtsgeschäftlicher Besitzerwerb .....	91
2. Keine Stellvertretung beim Erwerb der Sachherrschaft .....	92
3. Besitzerwerb durch Besitzdiener .....	92
<b>§ 9. Der Besitzschutz</b> .....	93
I. Überblick .....	93
1. Der Begriff der verbotenen Eigenmacht .....	93
a) Besitzentziehung und Besitzstörung – b) Gesetzlich gestattete Besitzbeeinträchtigung – c) Fehlerhafter Besitz .....	
2. Grundgedanke des Besitzschutzes .....	95
II. Das Gewaltrecht des unmittelbaren Besitzers .....	95
III. Die Besitzschutzansprüche der §§ 861–867 .....	96
1. Schutz des unmittelbaren Besitzes .....	96
a) Possessorischer Besitzschutz und petitonische Einwendung – b) Besitzstörung ohne Besitzentziehung .....	
2. Schutz des mittelbaren Besitzes .....	98
3. Schutz des Mitbesitzes .....	99
IV. Der sog. petitonische Besitzschutzanspruch des § 1007 .....	99
1. Zweck und Funktion .....	99
2. Die Anspruchsvoraussetzungen .....	100
V. Besitzschutz auf Grund anderer privatrechtlicher Bestimmungen .....	100
1. Deliktischer Schutz .....	100
a) Die herrschende Meinung – b) Die weitergehende Literaturmeinung – c) Der ersatzfähige Schaden – d) Mittelbarer Besitz und Mitbesitz als sonstiges Recht – e) § 858 als Schutzgesetz – f) Konkurrenzen .....	
2. Der Besitz als Gegenstand eines Anspruchs aus ungerechtfertigter Bereicherung .....	102
a) Leistungskondiktion – b) Eingriffskondiktion .....	

3. Der Besitz als Grundlage einer Widerspruchsklage (Interventionsklage) nach § 771 ZPO .....	102
<b>3. Kapitel. Der Schutz der dinglichen Rechte im privaten und öffentlichen Recht</b>	
<b>§ 10. Überblick – Rechtsvermutungen</b> .....	104
I. Grundlagen des Rechtsschutzes .....	104
II. Die Rechtsvermutung zugunsten des Besitzers einer beweglichen Sache .....	105
1. Begünstigter Besitzer und die Wirkung der Vermutung .....	105
2. Einschränkung der Vermutung .....	106
3. Früherer Besitzer .....	106
4. Anwendungsbereich des § 1006 .....	106
5. Beispiele .....	107
III. Die an das Grundbuch geknüpfte Rechtsvermutung .....	107
1. Geltung und Inhalt der Vermutung des § 891 .....	107
2. Widerlegbarkeit der Vermutung .....	109
IV. Anwendbarkeit der §§ 1006, 891 im öffentlichen Recht? .....	109
<b>§ 11. Der Herausgabeanspruch</b> .....	110
A. Überblick über die gesetzliche Regelung .....	110
I. Die Sachfragen .....	110
II. Grundsätze der gesetzlichen Regelung des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses .....	111
1. Der Herausgabeanspruch und sein Einwendungstatbestand .....	111
2. Die Abwicklungsansprüche und ihre Besitzerkategorien .....	111
a) Unredlicher Besitzer – b) Der Prozeßbesitzer – c) Der Deliktsbesitzer	
3. Ansprüche des Eigentümers wegen Verlusts und Verschlechterung der Sache .....	112
a) Keine Haftung des redlichen Besitzers – b) Haftung des unredlichen Besitzers und des Prozeßbesitzers – c) Haftung des Deliktsbesitzers	
4. Ansprüche des Eigentümers auf Ersatz der Nutzungen .....	113
a) Keine Herausgabepflicht des redlichen Besitzers – b) Herausgabepflicht des unredlichen Besitzers und des Prozeßbesitzers – c) Schadensersatzpflicht des Deliktsbesitzers	
5. Ansprüche des Besitzers auf Ersatz der Verwendungen .....	114
a) Verwendungen – Begriff und Arten – b) Verwendungsersatzansprüche des redlichen Besitzers – c) Verwendungsersatzansprüche des unredlichen Besitzers und des Prozeßbesitzers – d) Verwendungsersatzanspruch des Deliktsbesitzers – e) Wegnahmerecht	
6. Die Geltendmachung des Verwendungsersatzanspruchs .....	116
B. Abgrenzungsfragen .....	117
I. Anwendungsbereich der Vorschriften über das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis .....	118
1. Beschränkung auf den unrechtmäßigen Besitz .....	118
a) Rechtmäßigkeit begründende Rechtsverhältnisse – b) Einwendungscharakter der Besitzberechtigung – c) Zurückbehaltungsrechte und Recht zum Besitz – d) Rechtmäßiger Besitz an unbestellten Leistungen?	
2. Exzess des rechtmäßigen Fremdbesitzers .....	120
3. Der nicht mehr berechtigte Besitzer .....	120
a) Rechtmäßiger Besitz bei Haftungsbegründung – b) Fortgefallene Besitzberechtigung bei Haftungsbegründung	
4. Unrechtmäßiger Fremdbesitz .....	122
a) Grundsatz – b) Ausnahme: Exzeß des unrechtmäßigen Fremdbesitzers	
II. Konkurrenzfragen .....	123
1. Vorrang der Rückabwicklung nach den Regeln der vertraglichen oder gesetzlichen Sonderbeziehung .....	123



2. Das Ausschließlichkeitsprinzip: §§ 987 ff. als grundsätzlich erschöpfende Sonderregelung .....	123
3. Die wesentlichen anerkannten Ausnahmen vom Ausschließlichkeitsprinzip .....	124
a) Der Fremdbesitzer-Exzeß – b) Die Kondition des Erlöses nach Veräußerung (§ 816 Abs. 1 Satz 1) – c) Kondition des Wertes der Sache – d) Leistungskondition von Nutzungen .....	
C. Die Einzelatbestände .....	125
I. Der Herausgabeanspruch .....	126
1. Anspruchsinhaber – Anspruchsgegner .....	126
2. Inhalt des Anspruchs .....	127
3. Anwendbarkeit schuldrechtlicher Vorschriften .....	128
a) Unanwendbare Vorschriften – b) Anwendbare Vorschriften .....	
4. Besitzverlust .....	129
5. Verjährung .....	129
II. Der Schadensersatzanspruch .....	130
1. Haftung des unrechtmäßigen Fremdbesitzers .....	130
2. Bedeutung des § 991 Abs. 2 .....	130
3. Beispiel mit Falllösung .....	130
III. Der Anspruch auf Herausgabe der Nutzungen .....	131
1. Grundlagen .....	131
2. Sonderprobleme beim Fremdbesitz .....	131
IV. Der Anspruch auf Ersatz der Verwendungen .....	132
1. Grundlagen .....	132
2. Der Begriff der Verwendung und die Ausschließlichkeit der §§ 994 ff. ....	132
3. Modifikation bei unrechtmäßigem Fremdbesitz .....	133
4. Wechsel in Besitz oder Eigentum .....	134
5. Ausgestaltung des Verwendungsersatzanspruches nach §§ 1000 ff. ....	135
<b>§ 12. Der Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch .....</b>	<b>137</b>
I. Überblick .....	137
1. Funktion des § 1004 .....	137
2. Struktur des Anspruches .....	138
3. Reichweite .....	138
4. Bedeutung .....	138
II. Die Beeinträchtigung .....	139
1. Sachverhalte .....	139
2. Schaden als Beeinträchtigung? .....	139
3. Rechtswidrigkeit der Beeinträchtigung .....	140
a) Privatrechtliche Duldungspflichten – b) Öffentlich-rechtliche Duldungspflichten .....	
4. § 1004 Abs. 2 BGB: Einrede oder Einwendung? .....	141
III. Der „Störer“ .....	141
1. „Handlungsstörer“ .....	142
2. „Zustandsstörer“ .....	142
3. Besondere Zurechnungsprobleme .....	142
4. Beeinträchtigung durch mehrere Störer .....	144
IV. Der Beseitigungsanspruch .....	145
1. Inhalt .....	145
2. Kosten der Beseitigung .....	146
3. Verbindung mit dem Herausgabeanspruch .....	146
4. Prozessuale Fragen .....	147
V. Der Unterlassungsanspruch .....	147
1. Voraussetzungen .....	147
2. Rechtsweg .....	147
3. Prozessuale Fragen .....	148

VI. Verwandte Rechtsinstitute .....	148
1. Im Privatrecht .....	148
a) Grundbuchberichtigungsanspruch – b) Drittwiderspruchsklage	
2. Im öffentlichen Recht – Der polizeiliche Schutz .....	149
a) Allgemeines – b) Auswirkungen des Polizeirechts auf das bürgerliche Recht	
<b>§ 13. Sonstiger Schutz dinglicher Rechte im Privatrecht und im öffentlichen Recht</b> .....	150
A. Überblick .....	150
B. Weitere Rechtsschutzformen des Privatrechts .....	151
I. Der deliktische Rechtsschutz .....	151
1. Schadensersatz wegen Verletzung von Sachenrechten .....	151
2. Verhältnis zum sachenrechtlichen Rechtsschutz .....	151
3. Gefährdungshaftung .....	153
II. Schutz aus dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung .....	153
III. Zusammentreffen mehrerer Rechtsschutzformen .....	154
C. Rechtsschutzformen des öffentlichen Rechts .....	154
I. Überblick .....	154
II. Der verfassungsrechtliche Eigentumsschutz .....	155
1. Die Eigentumsgarantie .....	155
2. Die klassische Enteignung nach Art. 14 Abs. 3 GG .....	155
a) Die Regelung des Grundgesetzes – b) Der formelle Enteignungsbegriff des BVerfG – c) Folgen des formellen Verständnisses der Enteignung	
3. Die ausgleichspflichtige Inhaltsbestimmung .....	156
III. Enteignende und enteignungsgleiche Eingriffe im System staatlicher Ersatzleistung .....	157
1. Enteignender Eingriff .....	157
2. Enteignungsgleicher Eingriff .....	157
3. Die Aufopferung als Grundlage fortdauernder Entschädigung für enteignende und enteignungsgleiche Eingriffe .....	158
4. Einschränkungen der Entschädigung für Aufopferung von Eigentum .....	159
a) Nichteinlegung von Rechtsbehelfen – b) Haftung für normatives Unrecht? – c) Sozialbindung und Sonderopferingriffe	
5. Bewertung der Rechtsentwicklung im Bereich öffentlich-rechtlichen Eigentumsschutzes .....	160
IV. Gemeinschaftsrechtlicher Schutz des Eigentums und Haftungsfolgen .....	160
1. Schutz des Eigentums im Gemeinschaftsrecht .....	160
2. Haftung der Europäischen Gemeinschaft für Verletzungen des EU-Rechts durch ihre Organe .....	161
3. Haftung der Mitgliedstaaten für gemeinschaftsrechtswidrige Akte und gemeinschaftswidriges Verhalten .....	161
V. Der prozessuale Rechtsschutz .....	162
1. Allgemeines .....	162
2. Rechtsweg zu den Verwaltungsgerichten .....	162
3. Verfassungsgerichtlicher Rechtsschutz .....	163
4. Zuständigkeit der Zivilgerichte .....	163
5. Europäische Gerichtsbarkeit .....	164

**III. Abschnitt. Liegenschaftsrecht**

**1. Kapitel. Das Grundbuch**

<b>§ 14. Die Funktion des Grundbuchs</b> .....	167
I. Allgemeines .....	167
1. Bedeutung und Rechtsgrundlagen .....	167

# Inhalt

2. Das Grundbuch und andere Register .....	168
a) Deutsche Rechtsentwicklung – b) Internationale und europäische Rechtsentwicklung	
3. Formelles und materielles Grundbuchrecht .....	169
a) Überschneidungen von formellem und materiellem Grundbuchrecht – b) Eigenständigkeit des formellen Grundbuchsrechts – c) Ort der Regelung	
II. Überblick über die Funktionen des Grundbuchs .....	170
<b>§ 15. Die Einrichtung des Grundbuchs .....</b>	<b>171</b>
I. Überblick über die Darstellung .....	171
II. Das Grundbuchamt .....	171
1. Sachliche und örtliche Zuständigkeit .....	171
a) Sachliche Zuständigkeit – b) Örtliche Zuständigkeit	
2. Rechtsmittel gegen Entscheidungen des Grundbuchamts .....	172
a) Beschwerde – b) Rechtsbeschwerde	
3. Funktionelle Zuständigkeit .....	173
a) Grundbuchführung als richterliche Aufgabe – b) Die Aufgabenübertragung auf den Rechtspfleger	
4. Staatshaftung .....	174
a) Amtshaftung – b) Enteignungsgleicher Eingriff	
III. Das Grundstück .....	175
1. Der Grundstücksbegriff .....	175
2. Zusammenschreibung, Vereinigung und Zuschreibung .....	176
a) Zusammenschreibung – b) Vereinigung – c) Zuschreibung	
3. Grundstücksgleiche Rechte .....	177
a) Das Erbbaurecht – b) Das Wohnungseigentum – c) Gebäudeeigentum	
4. Buchungsfreie Grundstücke .....	178
IV. Die eintragungsfähigen Rechte .....	178
1. Der Maßstab des § 892 .....	178
2. Die einzelnen eintragungsfähigen Rechte und Rechtspositionen .....	178
a) Rechte am Grundstück und grundstücksgleiche Rechte – b) Dingliche Rechte an Grundstücksrechten – c) Verfügungsbeschränkungen und Erwerbsverbote – d) Widerspruch – e) Vormerkung – f) Wirksamkeitsvermerk	
3. Nicht eintragungsfähige Rechte und Rechtsverhältnisse .....	180
a) Nicht anerkannte Sachenrechte – b) Obligatorische Rechte und Vereinbarungen – c) Persönliche Verhältnisse – d) Absolute Verfügungsbeschränkungen – e) Rechtsgeschäftliche Verfügungsbeschränkungen – f) Öffentlich-rechtliche Rechtsverhältnisse und Belastungen – g) Lösungsanspruch nach § 1179 a	
4. Eintragungsfähigkeit und Eintragungsbedürftigkeit .....	182
V. Äußere Form, Einteilung und Zweck des Grundbuchs .....	182
1. Funktion und Inhalt des Grundbuchs .....	182
2. Das Grundbuchblatt .....	184
a) Bestandsverzeichnis – b) Abteilung I – c) Abteilungen II und III – d) Entwicklung und Besonderheiten des elektronischen Grundbuchs – e) Elektronische Grundstückstransaktionen?	
3. Realfolium und Personalfolium .....	186
4. Die Publizität des Grundbuchs .....	186
a) Materielle Publizität und Grundbuchinhalt – b) Formelle Publizität	
VI. Das Grundbuch in den neuen Bundesländern .....	189
<b>§ 16. Die Buchungsvorgänge – Das Eintragungsverfahren .....</b>	<b>189</b>
I. Überblick über die Verfahrensgrundsätze .....	189
1. Der Antragsgrundsatz .....	189
2. Die formelle Prüfung durch das Grundbuchamt .....	189
a) Bewilligungsgrundsatz – b) Voreintragungsgrundsatz	
3. Form der Eintragungsunterlagen .....	190
4. Zusammenfassung .....	190

II. Das Antragsprinzip .....	190
1. Der Antrag .....	190
a) Rechtsnatur und Form – b) Bedingungs- und Befristungsfeindlichkeit – c) Stellvertretung – d) Behördliches Ersuchen – e) Ausnahme: amtswegige Verfahrenseinleitung	
2. Antragsberechtigung .....	192
3. Wirksamwerden des Antrags .....	192
4. Materiellrechtliche Wirkungen des Antrags .....	193
5. Antrag und Eintragungsbewilligung .....	193
6. Verwirkung .....	193
III. Der Bewilligungsgrundsatz .....	193
1. Formelles und materielles Konsensprinzip .....	193
2. Grundfragen der Eintragungsbewilligung .....	194
3. Eintragungsbewilligung und materiellrechtliche Willenserklärung .....	194
4. Rechtsnatur der Eintragungsbewilligung .....	195
5. Der Bewilligungsberechtigte .....	196
a) Bei Änderungsbewilligungen – b) Bei Berichtigungsbewilligungen – c) Bei Verfügungsbeschränkungen – d) Mittelbar Beeinträchtigte	
6. Vorlage der Auflassung .....	197
7. Eintragungen ohne Bewilligung .....	198
8. Eintragungsbewilligung und Grundbuchinhalt .....	198
IV. Der Grundsatz der Voreintragung des Betroffenen .....	198
1. Die Funktion des Voreintragungsgrundsatzes .....	198
2. Geltungsbereich des Voreintragungsgrundsatzes .....	199
3. Ausnahmen .....	199
a) Keine Zwischeneintragung des Erben – b) Übertragung von Briefgrundpfandrechten – c) Kettenauflassung	
V. Form .....	199
1. Öffentliche Beurkundung oder Beglaubigung .....	199
2. Einzelne Formfragen .....	200
a) Nachweis der Erbfolge – b) Nachweis registrierter Tatsachen – c) Form des Eintragungsantrages – d) Behördliches Ersuchen	
VI. Die „Buchung“ – Das Eintragungsverfahren .....	201
1. Dispositionsmaxime und abgewandelte Verhandlungsmaxime .....	201
2. Die Eintragung .....	201
a) Eintragsverfügung und Vollzug – b) Kenntlichmachung des Ranges – c) Löschung und Nichtmitübertragung – d) Bekanntmachung und Mitteilung – e) Die formale Bindungswirkung der Eintragung	
3. Die Antragsablehnung und die Prüfungspflicht des Grundbuchrichters .....	203
a) Eingeschränkte materielle Prüfungspflicht – b) Die Prüfung Allgemeiner Geschäftsbedingungen	
4. Die Zwischenverfügung .....	205
5. Die Gewährung rechtlichen Gehörs .....	206
<b>§ 17. Der Rang der Grundstücksrechte .....</b>	<b>207</b>
A. Allgemeine Grundsätze .....	207
I. Die wirtschaftliche und rechtliche Bedeutung des Rangs .....	207
1. Die Konkurrenz mehrerer dinglich Berechtigter .....	207
2. Rang und Beileihungskonditionen .....	207
a) Schlechtere Bedingungen für nachrangig gesicherte Darlehen – b) Auf erstrangige Sicherheiten fixierte Anlageformen und ihre Bedeutung	
3. Die rechtliche Bedeutung des Rangs .....	209
II. Grundsätze der Rangordnung .....	209
1. Das Prioritätsprinzip .....	209
2. Prinzip der beweglichen Rangordnung .....	209
a) Keine Konsolidation – b) Eigentümergrundpfandrecht bei fehlender Forderung und Fortbestand einer Sicherungsgrundschuld nach Forderungstilgung	
3. Rangvereinbarungen .....	210

# Inhalt

B. Die Rangordnung .....	211
I. Die Regel .....	211
1. Locus- und Tempusprinzip .....	211
2. Die Rangentstehung .....	211
a) Die Regelung der §§ 17, 45 GBO – b) Das Verhältnis zwischen §§ 17, 45 GBO und § 879 BGB .....	
3. Die Maßgeblichkeit der Eintragung bei nachfolgender Einigung .....	213
4. Atypische Sonderfälle .....	213
a) Divergenz von Eintragungszeit und räumlicher Reihenfolge in derselben Abteilung – b) Divergenz von Eintragungszeiten und Datierung in verschiedenen Abteilungen .....	
5. Zusammenfassung .....	214
II. Ausnahmetatbestände .....	214
1. Gewillkürte Rangbestimmung .....	214
a) Geglückte Rangvereinbarung – b) Mißglückte Rangvereinbarung .....	
2. Rangverlust .....	216
3. Rangunfähigkeit .....	216
III. Anwendungsbeispiel .....	217
C. Der Rangvorbehalt .....	217
I. Der Zweck des Rechtsinstituts .....	217
1. Der gesetzliche Grundgedanke .....	217
2. Die Eigentümergrundschuld als Gestaltungsform der Praxis .....	218
II. Die gesetzliche Regelung .....	219
1. Begriff .....	219
2. Entstehung .....	219
3. Ausübung .....	219
4. Wirkung .....	219
5. Aufhebung .....	219
D. Die Rangänderung .....	220
I. Der Zweck des Instituts .....	220
II. Die gesetzliche Regelung .....	220
1. Begriff und Voraussetzungen .....	220
a) Begriff – b) Voraussetzungen – c) Zustimmung Dritter oder des Eigentümers – d) Schuldrechtliche „Rangvereinbarungen“ .....	
2. Wirkung .....	221
a) Rangtausch – b) Keine Beeinträchtigung von Zwischenrechten .....	
E. Der Rang in den neuen Bundesländern .....	222
<b>§ 18. Das unrichtige Grundbuch – Der Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs – Die Grundbuchberichtigung .....</b>	<b>222</b>
A. Das unrichtige Grundbuch .....	222
I. Entstehungsgründe .....	222
1. Das formelle Konsensprinzip .....	222
2. Divergenz zwischen Einigung und Eintragung .....	222
3. Rechtsänderungen außerhalb des Grundbuchs .....	223
4. Fehler des Grundbuchamts .....	223
II. Begriff .....	223
III. Wirkungen .....	224
IV. Abhilfe .....	224
B. Der Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs .....	225
I. Zweck, Wirkung und Rechtsnatur .....	225
1. Zweck .....	225
2. Wirkung .....	225
3. Rechtsnatur .....	225
II. Eintragung .....	225

1. Voraussetzungen .....	225
a) Bewilligung – b) Einstweilige Verfügung – c) Amtswiderspruch – d) Behördliches Ersuchen – e) Antrag des Eigentümers nach § 1139 .....	
2. Ort der Eintragung .....	226
3. Widerspruch gegen Vormerkung? .....	226
III. Wirkung .....	227
1. Zerstörung des öffentlichen Glaubens .....	227
2. Keine Vermutungswirkung .....	227
3. Subjektiver Umfang der Sicherungswirkung .....	227
4. Weitere Wirkungen .....	228
IV. Löschung .....	228
1. Voraussetzungen .....	228
2. Anspruch auf Löschungsbewilligung .....	228
C. Die Grundbuchberichtigung .....	228
I. Grundsätze .....	228
1. Der Bewilligungsgrundsatz .....	228
2. Anspruch auf Abgabe der Berichtigungsbewilligung .....	229
3. Die Entbehrlichkeit einer Bewilligung .....	229
4. Der schuldrechtliche Berichtigungsanspruch .....	230
II. Anspruchsberechtigter .....	230
III. Anspruchsverpflichteter .....	231
1. Person des Anspruchsgegners .....	231
2. Verteidigung des Anspruchsgegners .....	231
a) Bestreiten der Anspruchsvoraussetzungen – b) Einwendungen und Einreden .....	
IV. Der Inhalt des Anspruchs – Unabtretbarkeit .....	232
1. Berichtigungsbewilligung und ihre Erzwingung .....	232
a) Veräußerung des streitbefangenen Rechts – b) Berichtigungsbewilligung und Änderungsbewilligung – c) Erweiterung des Anspruchs durch §§ 895, 896 .....	
2. Unabtretbarkeit und Unverjährbarkeit des Berichtigungsanspruchs .....	233
D. Rechtslage in den neuen Bundesländern .....	234

**2. Kapitel. Rechtsänderungen an Grundstücken**

<b>§ 19. Begründung, Übertragung, Inhaltsänderung und Aufhebung von Grundstücksrechten .....</b>	<b>235</b>
A. Grundsätze .....	235
I. Grundfragen des Grundbuchsystems .....	235
1. Das Grundbuchsystem .....	235
2. Beschränkung des Grundbuchsystems auf rechtsgeschäftliche Rechtsänderungen .....	235
3. Die dem Grundbuchsystem unterliegenden Rechtsänderungen .....	236
4. Grundbuchsystem und Abstraktionsprinzip .....	237
II. Einigung und Eintragung als Voraussetzungen der Rechtsänderung .....	237
B. Begründung und Übertragung von Grundstücksrechten .....	237
I. Die Einigung .....	237
1. Die Einigung als dinglicher Vertrag .....	237
2. Anwendbarkeit der Vorschriften des Allgemeinen Teils .....	237
a) Form – b) Bedingungen und Befristungen – c) Widerruflichkeit und Bindung .....	
3. Das Anwartschaftsrecht des Erwerbers .....	238
a) Übertragbarkeit und Pfändbarkeit – b) Das Anwartschaftsrecht als Gegenstand oder Grundlage einer Kondition – c) Das Anwartschaftsrecht als sonstiges Recht i. S. des § 823 Abs. 1? .....	
4. Einigung zugunsten Dritter? .....	241
II. Die Eintragung .....	241
1. Grundsatz .....	241
2. Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung .....	241

# Inhalt

a) Rechtsbegründung mit „bewilligtem“ Inhalt – b) Erwerb mit „bewilligtem“ Inhalt – c) Grenzen rechtsbegründender Bezugnahme	
3. Mindestinhalt notwendiger Eintragung	242
III. Einigung nach Eintragung	242
1. Inhaltliche Divergenz	243
2. Zeitliche Divergenz	243
a) Verlust oder Beschränkung der Geschäftsfähigkeit – b) Tod eines der Beteiligten – c) Wechsel in der Rechtszuständigkeit – d) Beschränkung in der Verfügungsbefugnis	
3. Einigung nach Eintragung	246
a) Rechtsgeschäftliche Voraussetzungen – b) Rechtszuständigkeit – c) Verfügungsbeschränkungen	
C. Die Inhaltsänderung	247
I. Voraussetzungen	247
II. Begriff	248
D. Die Aufhebung eines Rechts	248
I. Begriff	248
1. Die Abgrenzung von verwandten Instituten	248
2. Die Aufhebung i. S. des § 875	249
II. Voraussetzungen	249
1. Aufgabeklämung	249
2. Löschung	250
3. Zustimmung Dritter	250
E. Rechtsänderungen in den neuen Bundesländern	250
<b>§ 20. Die Vormerkung</b>	<b>250</b>
I. Grundlagen	251
1. Die Grundfunktion der Vormerkung	251
2. Einzelne Formen der Vormerkung	252
3. Zweck, Wirkung und Rechtsnatur	253
4. Vormerkung und Widerspruch	253
II. Gegenstand der Vormerkung	254
1. Der zu sichernde Anspruch	254
a) Rechtsgrund des Anspruchs – b) Gültig entstandener und fortbestehender Anspruch – c) Auf zulässige Eintragung gerichteter Anspruch – d) Gläubiger und Schuldner des gesicherten Anspruchs	
2. Künftige oder bedingte Ansprüche	256
3. Fehlen und Fortfall des gesicherten Anspruchs	257
4. Unrechtmäßige Löschung	258
III. Voraussetzungen	258
1. Bewilligung	258
a) Rechtsnatur – b) Gutgläubiger Erwerb – c) Amtsvormerkung ohne Bewilligung	
2. Einstweilige Verfügung	259
3. Eintragung	260
IV. Wirkungen	260
1. Die Sicherungswirkung	260
a) Relative Unwirksamkeit – b) Die persönliche relative Unwirksamkeit – c) Die inhaltliche relative Unwirksamkeit – d) Verfügung über das vormerkungsbefangene Recht – e) Quasi-dinglicher Schutz des Vormerkungsberechtigten gegen tatsächliche Veränderungen – f) Geltung der §§ 987 ff. zwischen Vormerkungsberechtigtem und vormerkungswidrigem Erwerber – g) Baulastbestellung	
2. Die Vollwirkung	263
a) Insolvenz des Schuldners – b) Zwangsversteigerung – c) Vormerkung und Erbenhaftung	
3. Die Rangwirkung	264
V. Übertragung und Erlöschen	265
1. Übertragung	265
a) Akzessorietät – b) Redlicher Erwerb? – c) Vertraglicher Ausschluß des Übergangs	

2. Erlöschen .....	266
a) Untergang des Anspruchs – b) Weitere Erlöschensgründe .....	
VI. Die Rechtsnatur der Vormerkung .....	267
VII. Vormerkung und öffentlicher Glaube des Grundbuchs .....	268
1. Redlicher Erwerb der vom Buchberechtigten bewilligten Vormerkung .....	268
2. Kein gutgläubiger Sekundärerwerb bei fehlendem Anspruch .....	268
3. Zeitpunkt der Gutgläubigkeit und Durchsetzung gegen den wahren Berechtigten .....	269
VIII. Das Veräußerungsverbot .....	269
1. Gemeinsamkeiten von Veräußerungsverbot und Vormerkung .....	269
2. Unterschiede zwischen Veräußerungsverbot und Vormerkung .....	270
<b>§ 21. Der Grundstückskaufvertrag – Das Vorkaufsrecht .....</b>	<b>271</b>
Vorbemerkung .....	271
A. Der Grundstückskaufvertrag .....	272
I. Die Form .....	272
1. Zweck und Anwendungsbereich .....	272
a) Zweck und Grundlagen – b) Anwendungsbereich im einzelnen .....	
2. Nichtigkeit und Heilung .....	274
3. Beurkundungsverfahren .....	275
4. Arglisteinwand gegen Formmangel .....	275
5. Formmangel und Rückabwicklung .....	275
II. Die Gefahrtragung .....	276
III. Rechtsmängelhaftung .....	276
1. Pflicht des Verkäufers zur lastenfreien Übereignung .....	276
a) Berichtigungspflicht – b) Pflicht zur Beseitigung bekannter, im Grundbuch eingetragener Rechte .....	
2. Öffentliche Abgaben und Lasten .....	277
IV. Sachmängelhaftung .....	278
1. Praktische Bedeutung .....	278
2. Größenzusicherung .....	278
3. Gewährleistungsausschluß bei neu errichteten Gebäuden .....	278
V. Verjährung .....	279
1. Primäransprüche .....	279
2. Mängelansprüche .....	279
B. Das Vorkaufsrecht .....	279
I. Grundgedanken – Arten .....	279
1. Dingliches und persönliches Vorkaufsrecht .....	279
2. Praktische Bedeutung .....	280
II. Entstehung .....	281
III. Wirkung .....	281
IV. Gesetzliche Vorkaufsrechte .....	282
1. Reichssiedlungsgesetz und Baugesetzbuch .....	282
2. Andere gesetzliche Vorkaufsrechte .....	282
V. Wiederkaufsrechte .....	283
1. Gesetzliche Wiederkaufs- und Heimfallrechte .....	283
2. Vertragliche dingliche Wiederkaufsrechte .....	283
VI. Verwandte Institute .....	283
C. Grundstückskauf und Vorkauf in den neuen Bundesländern .....	284
<b>§ 22. Die Übereignung von Grundstücken – Die Auflassung .....</b>	<b>284</b>
I. Grundgedanken .....	284
II. Form und Bedingungsfeindlichkeit .....	284
1. Notarielle Beurkundung .....	284



# Inhalt

2. Gleichzeitige Anwesenheit beider Parteien .....	285
3. Bedingungsfeindlichkeit und Sicherungsbedürfnis .....	286
a) Eintragungsantrag des Notars nach Bedingungseintritt – Treuhandmodelle – b) Vormerkung bedingter Auflassungsansprüche – c) Gleichzeitiges Grundpfandrecht für den Kaufpreis – d) Zulässigkeit von Rechtsbedingungen	
4. Geltung allgemeiner Grundsätze dinglicher Einigung .....	287
5. Auflassungsanwartschaft, Kettenauflassung, Zwischenverfügungen .....	287
III. Die Prüfungspflicht des Grundbuchbeamten .....	287
1. Vorlage der Urkunde über das Kausalgeschäft .....	287
2. Vorlage der Auflassungsurkunde .....	287
3. Ehegattengeschäfte .....	288
IV. Wirkung .....	290
V. Genehmigungspflicht .....	290
1. Bodenrechtliche Genehmigungen .....	290
2. Vormundschaftsgerichtliche oder aufsichtsbehördliche Genehmigung .....	291
3. Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes .....	291
4. Häufung mehrerer Genehmigungspflichten .....	291
VI. Auflassung in den neuen Bundesländern .....	292
<b>§ 23. Der Erwerb vom Nichtberechtigten: der öffentliche Glaube des Grundbuchs .....</b>	<b>292</b>
I. Grundlagen .....	292
1. Vermutungs- und Gutgläubenswirkung .....	292
a) § 891 als Beweislastnorm – b) §§ 892, 893 als materiellrechtliche Rechtscheintatbestände	
2. Gang der Darstellung .....	293
3. Die praktische Bedeutung der §§ 892, 893 .....	293
II. Der Schutzbereich .....	294
1. Gegenstand öffentlichen Glaubens .....	294
2. Vom öffentlichen Glauben nicht umfaßte Tatbestände .....	295
a) Tatsächliche Angaben – b) Grundbuchsichtliche persönliche Verhältnisse – c) Nicht eintragbare Rechte, Belastungen und Beschränkungen – d) Widersprüchliches Grundbuch – e) Unzulässige Eintragungen	
III. Geschützte Rechtsvorgänge .....	296
1. Rechtsgeschäftliche Verfügungen .....	296
2. Einzelatbestände .....	296
a) Erwerb eines Rechts am Grundstück bzw. Grundstücksrecht – b) Leistung an den Buchberechtigten – c) Sonstige Verfügungen des Buchberechtigten	
3. Nicht geschützte Rechtsvorgänge .....	297
a) Erwerb kraft Gesetzes – b) Erwerb im Wege der Zwangsvollstreckung – c) Schuldvertrag mit Buchberechtigtem – d) Fehlendes Verkehrsgeschäft	
4. Rückabwicklung und Haftung .....	299
IV. Redlichkeit – Widerspruch .....	299
1. Redlichkeit .....	300
a) Begriff – b) Maßgebender Zeitpunkt – c) Erwerb durch Stellvertreter	
2. Widerspruch .....	302
V. Die Wirkung .....	303
1. Positiver und negativer Vertrauensschutz bei dinglichen Rechten .....	303
2. Negativer Vertrauensschutz bei Verfügungsbeschränkungen .....	303
3. Gutgläubenswirkung und Insolvenzbeschlagnahme .....	304
VI. Gutgläubiger Erwerb in den neuen Bundesländern .....	305

## 3. Kapitel. Das Eigentum an Grundstücken

### A. Inhalt und Bindungen

<b>§ 24. Das Eigentum .....</b>	<b>306</b>
I. Kein einheitlicher Eigentumsbegriff .....	306

II. Der zivilrechtliche Eigentumsbegriff .....	306
1. Der Bezug zu einer einzelnen Sache .....	307
2. Umfassendes Nutzungs- und Herrschaftsrecht des Eigentümers .....	307
3. Schranken des Eigentums .....	307
4. Das Verhältnis zu Art. 14 GG .....	308
III. Eigentum im verfassungsrechtlichen Sinne .....	308
1. Geschützte Eigentumspositionen .....	309
2. Eigentumsinhalt und Eigentumsschranken .....	309
3. Der Schutz des Eigentümers gegenüber dem regelnden Gesetzgeber .....	310
IV. Überblick über die folgende Darstellung .....	311
<b>§ 25. Die Inhaltsgestaltung des Grundeigentums durch das Privatrecht – Das Nachbarrecht .....</b>	<b>312</b>
A. Grundgedanken .....	312
B. Inhaltsbeschränkung: mangelndes Eigeninteresse .....	313
I. Schikanefälle .....	313
II. Grenzen des Eigentums in der Vertikalen .....	313
C. Inhaltsbeschränkung: überwiegendes Eigeninteresse .....	314
I. Notstand .....	314
1. Voraussetzungen .....	314
2. Folgen .....	315
a) Rechtmäßigkeit des Eingriffs – b) Ersatzanspruch .....	
3. Analoge Anwendung .....	316
4. Sonderproblem: Kausalität .....	316
II. Überbau .....	317
1. Grundgedanken .....	317
2. Tatbestand .....	318
3. Rechtsfolgen .....	318
4. Einzelfragen .....	319
III. Der Notweg .....	319
D. Das Nachbarrecht .....	319
Zur Einführung .....	319
I. Die Konzeption des Nachbarrechts .....	320
1. Funktion .....	320
2. Lösungsansätze für Interessenkollisionen .....	321
3. Die Bedeutung von Dienstbarkeiten .....	322
4. Geltungsbereich .....	322
II. Immissionsrecht .....	323
1. Imponderabilien .....	323
2. Unwesentliche Beeinträchtigungen durch Imponderabilien .....	324
3. Wesentliche ortsübliche Beeinträchtigungen durch Imponderabilien .....	325
4. Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch .....	326
5. § 14 BImSchG .....	327
a) Inhalt – b) Zweck – c) Anwendungsbereich – d) Ersatzanspruch .....	
6. System der immissionsrechtlichen Ausgleichsansprüche .....	330
7. Ausgleich bei summierten Immissionen .....	330
8. Schadensersatz- und Ausgleichsansprüche für Eigentümer beweglicher Sachen? .....	331
9. Nachbarschaftliches Gemeinschaftsverhältnis? .....	331
III. Hinweise auf sonstiges Nachbarrecht .....	332
1. Nachbarrechtliche Sonderbestimmungen .....	332
2. Gefährliche Anlagen .....	333
3. § 909 „Gefährbringende Vertiefung“ .....	333
4. Obligatorische Schlichtung bei nachbarrechtlichen Streitigkeiten .....	333

# Inhalt

IV. Die öffentlich-rechtliche Nachbarklage .....	334
1. Rechtswidrige Bauten – Rechtsschutz .....	335
2. Öffentlich-rechtliche Rechtsschutzformen .....	336
a) Die Genehmigungsgegenklage (Drittanfechtungsklage) – b) Klage auf bauauf- sichtliches Einschreiten .....	
3. Besondere Probleme der öffentlich-rechtlichen Nachbarklage .....	336
<b>§ 26. Die Inhaltsgestaltung und Beschränkung des Grundeigentums durch das öffentliche Recht – Die Eigentumsentziehung .....</b>	<b>337</b>
A. Überblick .....	337
B. Eigentumsbeschränkungen durch das öffentliche Baurecht .....	337
I. Bauordnungsrecht .....	337
II. Bauplanungsrecht .....	338
III. Bundesbaurecht .....	338
1. Die Bauleitplanung .....	339
2. Der Bebauungsplan .....	340
3. Grundstücksbeschaffungsmaßnahmen .....	340
4. Grundstücksumlegung .....	340
5. Baulanderschließung .....	341
6. Rechtsweg .....	341
7. Sanierung .....	341
C. Beschränkungen aus den Gesichtspunkten der Raumordnung und Landespla- nung .....	341
D. Beschränkungen wegen Natur- und Denkmalschutzes .....	342
I. Naturschutz .....	342
II. Denkmalschutz .....	342
E. Eigentumsbeschränkungen im Interesse des Verkehrs .....	343
F. Umweltschutzrechtliche Beschränkungen aus Gründen qualitativen Boden- schutzes .....	344
G. Eigentumsbeschränkungen durch Wirtschaftslenkung und Agrarstrukturmaß- nahmen .....	345
H. Die Enteignung .....	346
I. Enteignungsbegriff .....	346
II. Enteignungsgesetze .....	347
<b>B. Typisierte Sonderformen des Grundeigentums</b>	
<b>§ 27. Das landwirtschaftliche Grundeigentum (einschließlich Landpacht – Was- serrecht – Forstrecht – Jagd- und Fischereirecht) .....</b>	<b>348</b>
I. Überblick .....	348
II. Sicherung der landwirtschaftlichen Produktionsgrundlagen .....	348
1. Das sog. Grundstücksverkehrsrecht .....	348
a) Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte – b) Genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte – c) Grundstücksverkehr in den neuen Bundesländern .....	
2. Flurbereinigung (Umlegung) .....	350
III. Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebs .....	351
1. Anerben- bzw. Höferrecht .....	351
a) Voraussetzungen der Hofeigenschaft – b) Freie Bestimmbarkeit des Hoferben – c) Gesetzliche Hoferbenordnung – d) Der Ehegatte als Hoferbe – e) Abfin- dungsanspruch weichender Erben .....	
2. Verbreitung des Anerbenrechts in den Bundesländern .....	353
3. Hofzuweisung .....	354
4. Das frühere Fideikommißrecht .....	354
5. Die frühere Heimstätte .....	354
IV. Die Neubildung landwirtschaftlicher Betriebe – Siedlung und Bodenreform....	355

1. Zielsetzung .....	355
2. Rechtsgrundlagen und Grundzüge .....	355
a) Siedlungszweck – b) Siedlungsträger – c) Rechtsformen der Landesbeschaffung – d) Rechtsformen der Landzuteilung – e) Kleingartenrecht	
3. Ergebnisse der Bodenreform .....	356
V. Das Landpachtrecht .....	357
1. Bedeutung und Rechtsgrundlagen .....	357
a) Wirtschaftliche Bedeutung und Erscheinungsformen – b) Rechtsgrundlagen	
2. Das zivilrechtliche Landpachtrecht .....	358
3. Funktion des Landpachtverkehrsgesetzes .....	358
4. Gerichtliche Zuständigkeit .....	358
5. Landpacht in den neuen Bundesländern .....	358
VI. Anhang: Wasserrecht .....	358
1. Einordnung und Regelungsbereich .....	358
2. Rechtsquellen .....	359
3. Gestaltungsformen wasserrechtlicher Gesetze .....	360
4. Wassernutzung .....	360
a) Frühere Rechtslage – b) Rechtslage unter dem Wasserhaushaltsgesetz – c) Gewässerreinigung	
5. Wasser- und Bodenverbände .....	362
6. Wasserrecht in den neuen Bundesländern .....	362
VII. Anhang: Forstrecht .....	362
1. Forsteigentum als privates Eigentum .....	362
a) Anwendbarkeit allgemeiner Regeln – b) Berücksichtigung öffentlicher Interessen	
2. Genehmigungspflichtige Veräußerung und Vorkaufsrechte .....	363
3. Bewirtschaftungsbestimmungen .....	363
4. Erhaltung des Waldes .....	364
5. Beschränkungen des Ausschließungsrechts .....	364
6. Neue Bundesländer .....	364
VIII. Anhang: Jagdrecht – Fischereirecht .....	364
1. Das Aneignungsrecht .....	364
2. Jagdrecht und Jagdausübungsrecht .....	365
a) Jagdrecht – b) Jagdausübungsrecht	
3. Jagdausübungsrecht und Grundeigentum .....	366
4. Fischereirecht .....	366
5. Jagdrecht in den neuen Bundesländern .....	367
<b>§ 28. Das „Unternehmenseigentum“ .....</b>	<b>367</b>
I. Problemstellung .....	367
1. Die verschiedenen Unternehmensbegriffe .....	367
2. Unternehmensbegriff und Sachenrecht .....	368
II. Das Übertragungsproblem .....	369
1. Das schuldrechtliche Rechtsgeschäft .....	369
2. Dingliches Geschäft und Spezialität .....	370
a) Erleichterungen von Übertragung und Belastung – b) Übertragung des Unternehmenskerns	
3. Übertragung durch Umwandlung oder Veräußerung von Geschäftsanteilen ...	371
4. Eintritt des Übernehmers in Arbeitsverhältnisse .....	371
III. Das Haftungsproblem .....	371
1. Haftung bei Firmenfortführung .....	372
2. Haftung bei Erwerb ohne Firmenfortführung .....	372
IV. Das Schutzproblem .....	373
<b>§ 29. „Die Wohnung“: Das Wohnungseigentum – Das Erbbaurecht – Das dingliche Wohnrecht – Die Wohnungsmiete – Time-Sharing .....</b>	<b>374</b>
A. Überblick .....	374
I. Sachenrechtliche Einheit von Grundstück und Gebäude .....	374

# Inhalt

II. Wohnungseigentum und Erbbaurecht als Ausnahmen .....	374
III. Weitere Verdinglichungen der Wohnungsinhaberschaft .....	374
IV. Wohnungsstatistik .....	375
B. Das Wohnungseigentum .....	375
I. Geschichte und Verbreitung .....	375
II. Grundfragen rechtlicher Ausgestaltung .....	376
1. Verbindung von Mit- und Sondereigentum .....	376
2. Wohnungseigentum als echtes Eigentum .....	377
a) Rechte des Wohnungseigentümers – b) Belastung des Wohnungseigentums – c) Zwangsvollstreckung in das Wohnungseigentum .....	
3. Die Rechtsbeziehungen aus Wohnungseigentum .....	378
a) Bruchteilsgemeinschaft und teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft – b) Die Verwaltung des Wohnungseigentums – c) Gemeinschaftsgebundenheit des Sondereigentums – d) Lastentragung – e) Ausschluß – f) Das Haftungssystem – g) Rechtsverfolgung und Vollstreckung .....	
III. Entstehung – Übertragung – Aufhebung des Wohnungseigentums .....	383
1. Entstehung .....	383
2. Übertragbarkeit .....	384
3. Aufhebung der Wohnungseigentümergeinschaft .....	384
IV. Verfahrensrecht .....	384
V. Wohnungseigentum in den neuen Bundesländern .....	385
C. Das Erbbaurecht .....	385
I. Grundlagen .....	385
1. Begriff und Rechtsnatur .....	385
2. Hauptsächlicher Anwendungsbereich und Ausgestaltung .....	385
3. Der Erbbauzins .....	386
4. „Industrieller“ Anwendungsbereich .....	387
II. Begründung, Übertragung, Belastung und Erlöschen des Erbbaurechts .....	387
1. Begründung .....	387
2. Übertragung .....	388
3. Belastung .....	388
4. Erlöschen .....	388
5. Neue Bundesländer .....	389
D. Das Wohnrecht .....	389
I. Arten des Wohnrechts – Anwendungsbereich .....	389
1. Wohnrecht des BGB .....	389
2. Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht des WEG .....	389
3. Wohnungserbbaurecht .....	390
II. Das Wohnrecht des § 1093 BGB – Überblick .....	390
1. Rechtsnatur .....	390
2. Unübertragbarkeit .....	390
3. Inhalt und anwendbare Vorschriften .....	390
4. Erlöschen .....	391
5. Frühere Wohnbesitzwohnung und unentgeltliche Überlassung .....	391
III. Das Dauerwohnrecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz .....	391
1. Uneingeschränkte Übertragbarkeit .....	391
2. Gebrauchsregelung und Heimfall .....	391
3. Rechtsnachfolge .....	392
4. Das Dauerwohnrecht in der Zwangsversteigerung .....	392
5. Schutz der Grundpfandgläubiger .....	392
6. Erlöschen .....	392
E. Die Wohnmiete .....	392
1. Rechtsnatur .....	393
2. Rechtsstellung des Mieters gegenüber Dritten .....	393
a) Possessorischer Schutz – b) Deliktischer Schutz .....	

3. Rechtsstellung des Mieters gegenüber dem Vermieter und seinen Rechtsnachfolgern .....	394
a) Kündigungsschutz – b) Schutz des Mieters gegenüber dem Erwerber – c) Schutz des Mieters bei Zwangsversteigerung – d) Schutz des Mieters bei Insolvenz – e) Schutz der überlebenden Familienangehörigen des Mieters .....	
4. Zusammenfassung .....	399
5. Leihe .....	399
6. Recht der Wohnraummiete in den neuen Bundesländern .....	399
F. Time-Sharing oder „Ferieneigentum“ .....	400
I. Zweck und Verbreitung .....	400
II. Rechtsnatur und rechtliche Gestaltung .....	400
1. Dingliche Berechtigung .....	400
a) Bruchteilswohnungseigentum – b) Dauerwohnrechte – c) Reallast .....	
2. Treuhand .....	401
3. Vereins- oder Genossenschaftsmitgliedschaft .....	402
4. Schuldrechtliche Nutzungsvereinbarung .....	402
III. Die Teilzeit-Wohnrechte-Regelungen und die Time-Sharing-Richtlinie .....	402
1. Vorgeschichte .....	402
2. Inhalt .....	402
3. Praktische Bedeutung .....	403
<b>§ 30. Das Bergwerkseigentum .....</b>	<b>403</b>
I. Überblick .....	403
II. Bergbauberechtigungen („Bergwerkseigentum“) .....	404
1. Konzessionssystem .....	404
2. Aneignungsrecht des Bergbauberechtigten .....	404
III. Bergschaden .....	405
IV. Berechtsamsbuch .....	405
V. Bergrecht der neuen Bundesländer .....	405
<b>§ 31. Das Schiffseigentum .....</b>	<b>405</b>
I. Überblick .....	405
1. Rechtspolitischer Hintergrund .....	405
2. Anwendbarkeit immobilienrechtlicher Grundsätze .....	406
a) Registrierung – b) Numerus clausus der beschränkten dinglichen Rechte – c) Publizitätsgrundsatz .....	
II. Das Schiffseigentum .....	406
1. Eigentum am Schiffsbauwerk .....	406
2. Übereignung von Schiffen .....	406
a) Seeschiffe – b) Binnenschiffe – c) Öffentlicher Glaube des Schiffsregisters .....	
III. Die Schiffshypothek .....	407
1. Sicherungshypothek .....	407
2. Ersetzungsbefugnis des Eigentümers statt Eigentümergrundschuld .....	407
3. Zwangsvollstreckung aus der Hypothek .....	408
IV. Schiffseigentum in den neuen Bundesländern .....	408
<b>4. Kapitel. Nutzungsrechte an Grundstücken</b>	
<b>§ 32. Der Nießbrauch .....</b>	<b>409</b>
I. Grundlagen – Anwendungsbereich .....	409
1. Begriff .....	409
2. Die Bestellung des Nießbrauchs .....	409
3. Formen des Nießbrauchs .....	410
a) Vorbehalts- und Versorgungsnießbrauch – b) Sicherungsnießbrauch – c) Eigentümernießbrauch .....	
4. Der Nießbrauch im Steuerrecht .....	411
5. Gang der Darstellung .....	411

# Inhalt

II. Die Rechtsstellung des Nießbrauchers .....	411
1. Das Nutzungsrecht – Inhalt und Umfang .....	411
a) Fruchtziehung – b) Einschränkungen des Nutzungsrechts – c) Kein Dispositions- nießbrauch .....	
2. Das Besitzrecht .....	412
3. Der Schutz des Nießbrauchs .....	413
4. Unübertragbarkeit .....	413
a) Grundsatz – b) Juristische Personen und „rechtsfähige Personengesellschaften“ als Nießbraucher .....	
III. Das gesetzliche Schuldverhältnis zwischen Eigentümer und Nießbraucher .....	413
1. Erhaltungspflicht .....	414
2. Lastentragungspflicht .....	414
3. Ansprüche bei Verschlechterung und Verwendungersatz .....	414
4. Beendigung des Nießbrauchs .....	415
5. Mietverhältnisse .....	415
IV. Nießbrauch in den neuen Bundesländern .....	415
<b>§ 33. Die Grunddienstbarkeit .....</b>	<b>415</b>
I. Grundlagen – Anwendungsbereich .....	415
1. Grundbegriffe .....	415
a) Grunddienstbarkeit und beschränkte persönliche Dienstbarkeit – b) Dienstbarkeiten und „Gerechtigkeiten“ – c) Dienstbarkeit und Baulast – d) Gesetzliche Sonderformen .....	
2. Anwendungsbereich .....	416
II. Der Inhalt der Grunddienstbarkeit .....	417
1. Die gesetzliche Inhaltsbestimmung .....	417
a) Recht zur Nutzung des dienenden Grundstücks – b) Verbot der Nutzung des dien- enden Grundstücks – c) Ausschluß der Ausübung von Eigentumsrechten .....	
2. Der Vorteil für das herrschende Grundstück .....	418
3. Wettbewerbliche Dienstbarkeiten .....	419
a) Grunddienstbarkeit oder beschränkte persönliche Dienstbarkeit? – b) Die Recht- sprechung zum zulässigen Inhalt – c) Die Sicherungsdienstbarkeit .....	
4. Inhalt und Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse .....	420
a) Grundsätzlicher Fortbestand der Grunddienstbarkeit – b) Anpassung an geändertes Bedürfnis des Berechtigten? – c) Pflicht zur schonenden Ausübung – d) Grund- stücksteilungen .....	
5. Verpflichtung zu positivem Tun kein zulässiger Inhalt .....	422
6. Abgrenzung zum Nießbrauch .....	422
III. Bestellung und Erlöschen der Grunddienstbarkeit .....	423
1. Bestellung und ihre Wirkung .....	423
a) Einigung und Eintragung – b) Mehrere Berechtigte – c) Eigentümergrund- dienstbarkeit – d) Belastung und Vermietung des herrschenden Grundstücks – e) Alt- rechtliche Dienstbarkeiten – f) Das Verpflichtungsgeschäft – g) Inhalt der Eintragung .....	
2. Erlöschen .....	424
IV. Der Schutz der Dienstbarkeit .....	425
1. Abwehr- und Schadensersatzansprüche .....	425
2. Besitzzschutzansprüche .....	425
V. Dienstbarkeiten in den neuen Bundesländern .....	425
<b>§ 34. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit .....</b>	<b>425</b>
I. Begriff und Anwendungsbereich .....	425
1. Abgrenzung zu Nießbrauch und Grunddienstbarkeit .....	425
2. Inhalt .....	426
a) Art der Pflichtigkeit – b) Eigenes oder fremdes schutzwürdiges Interesse .....	
3. Anwendungsbereich .....	427
4. Verpflichtung zu positivem Tun kein zulässiger Inhalt .....	428
II. Anwendbare Vorschriften .....	428
III. Dingliches Wohnungsrecht .....	429
IV. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit in den neuen Bundesländern .....	429

<b>§ 35. Die Reallast</b> .....	429
I. Begriff und Anwendungsbereich .....	429
1. Begriff .....	429
a) Wiederkehrende Leistungen – b) Leistungen aus dem Grundstück – c) Systematische Einordnung .....	
2. Anwendungsbereich .....	430
II. Entstehung, Übertragung und Untergang der Reallast .....	431
1. Entstehung .....	431
2. Das Grundgeschäft .....	432
3. Übertragung .....	432
4. Erlöschen .....	432
III. Die Haftung für die Reallast .....	432
1. Ausgangslage .....	432
2. Haftung für das Stammrecht .....	432
3. Haftung für der Reallast entfließende Einzelsprüche .....	433
4. Haftung für Ansprüche aus dem Grundgeschäft .....	433
IV. Reallast in den neuen Bundesländern .....	433

**5. Kapitel. Sicherungsrechte an Grundstücken**

**A. Die Grundpfandrechte**

<b>§ 36. Funktion und Einteilung der Grundpfandrechte</b> .....	434
I. Begriff und wirtschaftliche Bedeutung .....	435
1. Begriff und Funktion .....	435
2. Grundpfandrechte und andere Kreditsicherheiten .....	436
a) Personal- und Realkredit – b) Bewegliche Sachen als Kreditsicherheit – c) Übertragbare Rechte als Kreditsicherheit – d) Grundstücke als Kreditsicherheit .....	
3. Die typischen Verschuldungsgründe .....	438
a) Produktivkredite – b) Kaufgeldkredite – c) Erbteilungs- und Abfindungskredite – d) Allzweckkredite – e) Eigene und fremde Kredite .....	
4. Die „typischen Geldgeber“ .....	441
a) Der private Grundpfandkredit – b) Pfandbriefbanken – c) Sparkassen – d) Bausparkassen – e) Andere Kreditinstitute – f) Die öffentliche Hand – g) Finanzierung „aus einer Hand“ .....	
5. Der „Wert“ der Hypothek .....	445
a) Verschuldungsgrenze – b) Beleihungsgrenze .....	
6. Die typischen Rückzahlungsmodalitäten .....	446
a) Bedeutung – b) Gesetzlicher Rahmen bei Verbraucherdarlehen – c) Fälligkeits- und Kündigungshypotheken – d) Tilgungshypotheken .....	
II. Skizze der dogmatischen Grundlagen des Grundpfandrechts .....	450
1. Hypothek – Grundschuld .....	450
2. Gemeinsame Pfandrechtsgrundsätze .....	451
a) Grundpfandrechte als dingliche Verwertungsrechte – b) Trennung von dinglicher und persönlicher Haftung – c) Publizität der Grundpfandrechte – d) Rangordnung nach Priorität .....	
III. Einteilung der Grundpfandrechte nach dem Grad der Akzessorietät .....	453
1. Die Akzessorietät der Hypothek .....	453
a) Das Wesen der Akzessorietät und akzessorischer Sicherheiten – b) Akzessorietät und sachenrechtliches Trennungs- sowie Abstraktionsprinzip .....	
2. Die Grundschuld als abstrakte Sicherheit .....	455
a) Abstraktheit im Sinne von Nichtakzessorietät – b) Die schuldvertragliche Zweckbindung der Sicherungsgrundschuld im Sicherungsvertrag – c) Die schuldvertragliche Zweckbindung der Grundschuld und der Dritterwerb – d) Die kostensparende Flexibilität der abstrakten Grundschuld – e) Die Grundschuld und ihr konstruktiver Gleichlauf mit anderen abstrakten Sicherheiten .....	
3. Die eingeschränkte Akzessorietät der Verkehrshypothek .....	458
4. Die strenge Akzessorietät der Sicherungshypothek .....	459
5. Zusammenfassung .....	460



# Inhalt

IV. Einteilung der Grundpfandrechte nach dem Grad der Zirkulationsfähigkeit ....	461
1. Buchpfandrechte .....	461
2. Briefpfandrechte .....	461
3. Sicherungshypotheken als Buchhypotheken .....	462
4. Inhaberbriefgrundschild und Papierhypothek .....	462
5. Grundpfandrechtl. Variationsmöglichkeiten .....	463
V. Einteilung der Grundpfandrechte nach der Person des Gläubigers .....	463
1. Fremd- und Eigentümergrundpfandrecht .....	463
2. Das Eigentümergrundpfandrecht im System der Grundpfandrechte .....	464
a) Rangwahrung und Wert der Grundpfandrechte – b) Eigentümergrundpfandrecht und Akzessorität	
3. Terminologie des Eigentümergrundpfandrechts .....	465
a) Eigentümerhypothek und Eigentümergrundschild – b) Vorläufige und endgültige Eigentümergrundschild – c) Ursprüngliche und nachträgliche Eigentümergrundschild – d) Offene und verdeckte Eigentümergrundschild	
4. Entstehungstatbestände des Eigentümergrundpfandrechts .....	466
a) Bestellung einer Eigentümergrundschild – b) Entstehungsmängel bei Fremdgrundpfandrechten – c) Tilgung und Verzicht – d) Konsolidation	
5. Erlöschen von Fremdgrundpfandrechten ohne Entstehung eines Eigentümergrundpfandrechts .....	468
a) Aufhebung – b) Befriedigung durch Zwangsvollstreckung	
6. Der Eigentümer als Inhaber des Grundpfandrechts .....	469
a) Rechtliche Stellung und Befugnisse – b) Eigentümergrundpfandrecht und Veräußerung des Grundstücks	
7. Rechtsnatur des Eigentümerpfandrechts .....	470
VI. Einteilung der Grundpfandrechte nach der Zahl der haftenden Grundstücke ..	471
1. Mehrfachsicherung durch Einzelgrundpfandrechte? .....	471
2. Gesamthypothek und Gesamtgrundschild .....	471
VII. Grundpfandrechte in den neuen Bundesländern .....	472
VIII. Grundpfandrechte und EU .....	472
IX. Überblick über den Gang der Darstellung .....	472

## B. Die Hypothek

§ 37. Die Begründung der Verkehrshypothek .....	473
I. Belastungsobjekt .....	473
II. Die bestimmte Geldforderung als zu sichernde Forderung .....	474
1. Der Rechtsgrund der Geldforderung .....	474
2. Bestimmtheit der Forderung .....	475
a) Bestimmtheit des Gläubigers – b) Bestimmtheit des Schuldners und Divergenz von Schuldner und Eigentümer – c) Bestimmtheit der Geldsumme	
3. Künftige und bedingte Forderungen .....	477
III. Der dingliche Bestellsungsakt – Die Briefhypothek .....	478
1. Die Grundelemente des dinglichen Bestellsungsaktes .....	478
2. Einigung und Eintragung .....	478
a) Allgemeine Regeln – b) Gegenstand der Eintragung und Zulässigkeit von Bezugnahmen – c) Eintragung des Zinssatzes	
3. Briefübergabe .....	480
a) Erteilung und Inhalt des Hypothekenbriefes – b) Übergabe des Hypothekenbriefes – c) Übergabesurrogate – d) Die Aushändigungsabrede – e) Übergabesurrogate bei Abtretung – f) Übergabevermutung	
IV. Der dingliche Bestellsungsakt – Die Buchhypothek .....	482
1. Einigung und Eintragung, Briefausschluß und seine Eintragung .....	482
2. Umwandlung der Buch- in Briefhypotheken .....	482
V. Besondere Sachlagen bei der Hypothekenbestellung .....	482
1. Die Sicherung eines Zwischenkredits .....	482
a) Hypothek zugunsten des Zwischenkreditgebers – b) Abtretung der vorläufigen Eigentümergrundschild – c) „Zwischenkredite“ der Bausparkassen – d) Sicherung durch Grundschild als Alternative	

2. Nichtigte Forderung .....	483
a) Entstehen einer Eigentümergrundsschuld – b) Sicherung des Bereicherungsanspruchs? – c) Schenkung einer Hypothek – d) Bordellkauf, Wucherdarlehen, Verwandtenhypothek – e) Verbraucherschutzgesetz	
3. Schuldnermehrheit – Gläubigermehrheit .....	485
4. Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung .....	486
<b>§ 38. Die Übertragung der Verkehrshypothek .....</b>	<b>486</b>
I. Allgemeine Grundsätze .....	486
1. Die Übertragbarkeit und ihre praktische Bedeutung .....	486
2. Überblick über die gesetzliche Regelung der Übertragung von Hypothek und Forderung .....	487
a) Form – b) Erwerb vom Nichtberechtigten – c) Legitimation – d) Einwendungen	
II. Form: Die Übertragung der Briefhypothek .....	488
1. Tatbestand .....	488
2. Briefübergabe .....	489
3. Beglaubigung der Abtretungserklärung .....	489
4. Formfreiheit der Abtretung rückständiger Nebenleistungsansprüche .....	490
III. Form: Die Übertragung der Buchhypothek .....	490
III a. Form – Anhang: Die Belastung der Hypothek .....	490
1. Nießbrauchs- und Pfandrechtsbestellung .....	490
2. Pfändung .....	490
a) Briefhypothek – b) Buchhypothek	
IV. Der Erwerb vom Nichtberechtigten .....	491
1. Die gesetzliche Ausgestaltung redlichen Erwerbs .....	491
2. Grundbuchberichtigung und Widerspruch .....	492
V. Der Erwerb vom Nichtberechtigten – Besonderheiten bei der Briefhypothek .....	492
1. Fragestellung .....	492
2. Erwerb vom durch Abtretungserklärungen ausgewiesenen Briefbesitzer .....	493
3. Divergenz von Buch und Brief .....	494
VI. Die Legitimation des Gläubigers .....	495
1. Fragestellung und Gang der Darstellung .....	495
2. Geltendmachung der persönlichen Forderung .....	496
3. Geltendmachung der Hypothek .....	497
a) Buchhypothek – b) Briefhypothek	
4. Leistung mit befreiender Wirkung .....	497
a) Leistung an den Berechtigten – b) Leistung an den Nichtberechtigten	
VII. Die Einreden und Einwendungen des Eigentümers .....	498
1. Das Verhältnis zwischen ursprünglichem Hypothekengläubiger und Eigentümer .....	499
a) Bestandsvernichtende oder -verändernde Einwendungen – b) Schuldnerbestimmte Einreden – c) Einreden aus Gestaltungsrechten des Schuldners – d) Eigentümerbezogene Einreden	
2. Das Verhältnis zwischen Erwerber der Hypothek und Eigentümer .....	500
a) Grundsatz des Eigentümerschutzes – b) Einschränkung zugunsten des Gutgläuberschutzes	
VIII. Die Abtretung von Zinsen und Nebenleistungen .....	502
1. Die Abtretbarkeit des Zins- und Nebenleistungsanspruchs .....	503
a) Gemeinsame Abtretung von Hypothek und Zinsen – b) Isolierte Abtretung von Hypothek oder Zinsen	
2. Die Form der Abtretung .....	503
a) Grundsätzliche Formpflicht – b) Formlose Abtretung rückständiger Zinsen	
3. Die Stellung des Eigentümers gegenüber dem neuen Gläubiger .....	503
a) Künftig fällig werdende Zinsen – b) Rückständige Zinsen	
IX. Der Übergang der Hypothek kraft Gesetzes .....	504
1. Übergang auf den Eigentümer .....	504
a) Erlöschen der Forderung – b) Verzicht des Gläubigers – c) Ablösung durch den vom Schuldner verschiedenen Eigentümer – d) Konsolidation?	

# Inhalt

2. Übergang auf den Schuldner .....	505
3. Übergang auf Dritte .....	506
a) Forderungsübergang auf Grund einer Ausgleichspflicht – b) Ablösung durch Dritte	
4. Gutgläubiger Erwerb bei gesetzlichem Hypothekenübergang? .....	507
X. Anhang: Verpfändung, Pfändung der Hypothek – Nießbrauchsbestellung .....	509
1. Nießbrauchsbestellung an der Hypothek .....	509
2. Die Verpfändung der Hypothek und Sicherungsabtretung .....	509
a) Verpfändung – b) Sicherungsabtretung	
3. Die Pfändung der Hypothek .....	510
a) Pfändungsbeschluß – Eintragung – Briefübergabe – b) Überweisungsbeschluß – c) Pfändung der Eigentümergrundschuld	
<b>§ 39. Der Umfang der Hypothekenhaftung .....</b>	<b>512</b>
I. Allgemeine Grundsätze .....	512
1. Das Grundstück als wirtschaftliche Einheit .....	512
2. Die Wirkungsweise der Hypothekenhaftung .....	513
a) Potentielle Haftung vor Beschlagnahme – b) Haftungsaktualisierung durch Beschlagnahme – c) Prüfungsschritte zur Klärung der Hypothekenhaftung	
3. Begriff und Umfang der Beschlagnahme .....	515
a) Beschlagnahme und Zwangsversteigerung – b) Beschlagnahme und Zwangsverwaltung – c) Das Verhältnis zwischen den Haftungsvorschriften des BGB und dem ZVG – d) Beschlagnahme einzelner mithaftender Gegenstände	
4. Umfang des Haftungsverbandes und Spezialität .....	516
5. Gang der weiteren Darstellung .....	516
II. Die Haftung des Grundstücks .....	516
III. Die Haftung der Bestandteile einschließlich der Erzeugnisse .....	517
1. Die potentiell haftenden Bestandteile und Erzeugnisse .....	517
2. Die Aktualisierung der Haftung durch Beschlagnahme .....	517
3. Enthaftung .....	518
a) Vor Beschlagnahme – b) Nach Beschlagnahme	
IV. Die Haftung des Zubehörs .....	519
1. Grundstückszubehör des Eigentümers .....	519
a) Grundstückszubehör im Eigentum des Eigentümers – b) Anwartschaftsrechte des Eigentümers an Zubehörstücken	
2. Beschlagnahme im Wege der Immobiliervollstreckung .....	520
3. Enthaftung .....	520
a) Vor Beschlagnahme – b) Nach Beschlagnahme	
V. Die Haftung der Miet- und Pachtforderungen .....	521
1. Grundprinzip .....	521
2. Beschlagnahme .....	522
3. „Freiwerden“ .....	522
a) Fällige Miet- und Pachtforderungen – b) Verfügungen des Eigentümers – c) Verfügung über die Mietforderung durch Nießbrauchbestellung?	
4. Recht auf wiederkehrende Leistungen .....	524
5. Haftung der Miet- und Pachtforderungen und Kapitalerhaltungsregeln .....	525
VI. Die Haftung der Versicherungsforderungen .....	525
1. Der Haftungsrahmen .....	525
a) Versicherungspflichten des Grundeigentümers – b) Die Rechtsstellung des Hypothekars bei Gebäudeversicherungen	
2. Beschlagnahme der Versicherungsforderung .....	526
3. „Freiwerden“ .....	526
4. Vorrang des vormerkungsgesicherten Grundstückserwerbers – Schadenersatzansprüche .....	526
<b>§ 40. Die Verwirklichung der Hypothekenhaftung .....</b>	<b>527</b>
I. Allgemeine Grundsätze .....	527
II. Die Fälligkeit der Hypothek – Die Pfandreife .....	528

1. Fälligkeitsvereinbarungen .....	528
a) Befristung und Kündigung – b) Fälligkeit durch bloße Kündigung .....	
2. Akzessorietät und Kündigung .....	529
3. Gesetzliche Fälligkeit .....	530
III. Rechte des Gläubigers vor der Pfandreife .....	530
1. Die gesetzliche Regelung .....	530
a) Schadensersatzansprüche – b) Vorbeugender Rechtsschutz – c) Umweltrechtliche Zustandshaftung .....	
2. Vertraglich vereinbarte Gläubigerrechte .....	531
IV. Die Rechte des Gläubigers nach der Pfandreife – Die Realisierung der Hypothekenhaftung .....	532
1. Freiwillige Leistung .....	532
a) Leistung durch den Schuldner-Eigentümer – b) Leistung durch den vom Schuldner verschiedenen Eigentümer – c) Leistung durch den vom Eigentümer verschiedenen Schuldner .....	
2. Aushändigung des Hypothekenbriefs und sonstiger Urkunden.....	533
a) Die Berichtigungsbewilligung – b) Die Löschungsbewilligung – c) Die lösungsfähige Quittung .....	
3. Zwangsweise Befriedigung des Gläubigers .....	534
a) Verbot von Verfallklauseln – b) Sicherungsübereignung von Grundstücken? – c) Der dingliche Titel .....	
4. Das Urteil als Vollstreckungstitel .....	535
a) Der Hypothekengläubiger als Kläger – b) Der Grundstückseigentümer als Beklagter – c) Einreden und Einwendungen – d) Prozessuales .....	
5. Die vollstreckbare Urkunde als Vollstreckungstitel und ihre kautelarjuristische Gestaltung .....	536
a) Begriff und Funktion – b) Gerichtliche Rechtsverteidigung gegen die Vollstreckung – c) Bestimmtheit des Zahlungsanspruchs – d) Fallbeispiel – e) Kontrolle allgemeiner Geschäftsbedingungen – f) Das Sicherheitspaket der Banken im modernen Finanzsystem und die neuere Reformdiskussion .....	
6. Sonstige Vollstreckungstitel .....	542
V. Die Zwangsvollstreckung in das Grundstück .....	542
1. Grundzüge .....	542
2. Grundpfandrecht und Eintragung einer Zwangshypothek .....	543
3. Mobiliarzwangsvollstreckung in mithaftende Gegenstände .....	543
VI. Grundpfandrechte in der Insolvenz .....	543
1. Insolvenz als Bewährungsprobe .....	543
2. Die abgesonderte Befriedigung in der InsO .....	544
a) Grundzüge – b) Besonderheiten der Mithaftung des schuldnerverschiedenen Eigentümers – c) Das Insolvenzplanverfahren .....	
<b>§ 41. Das Erlöschen der Hypothek .....</b>	<b>547</b>
I. Allgemeine Grundsätze .....	547
II. Die rechtsgeschäftliche Aufhebung .....	547
1. Fremdgrundpfandrechte .....	547
2. Eigentümergrundpfandrechte .....	547
3. Abgrenzung zum Verzicht .....	548
III. Das Erlöschen der Hypothek durch Befriedigung aus dem Grundstück .....	548
IV. Erlöschen durch Zuschlag .....	548
<b>§ 42. Die Sicherungshypothek (einschließlich Höchstbetrags- und Papierhypothek) .....</b>	<b>549</b>
I. Allgemeine Grundsätze – Anwendungsbereich .....	549
1. Strenge Akzessorietät .....	549
2. Die Sicherungshypothek als Buchhypothek .....	549
3. Anwendungsbereich .....	550
II. Besonderheiten der Sicherungshypothek .....	551
1. Grundsätzliche Geltung der allgemeinen Regeln .....	551

# Inhalt

2. Beweislast und redlicher Erwerb .....	551
3. Nichtvaluierung, fehlende Forderung, Kündigung .....	552
4. Forderungsabtretung und Leistung an den Buchberechtigten .....	552
III. Die Höchstbetragshypothek .....	552
1. Begriff, Funktion und Anwendungsbereich .....	552
a) Begriff und Funktion – b) Anwendungsbereich – c) Alternativen	
2. Die Besonderheiten der Höchstbetragshypothek .....	554
a) Die Höchstbetragshypothek als Sicherungshypothek – b) Bestimmter Höchstbetrag und wechselnde Valutierung – c) Isolierte formlose Abtretung der Forderung – d) Forderungsauswechslung und Umwandlung	
IV. Die Wertpapierhypothek .....	555
1. Begriff und Anwendungsbereich .....	555
2. Besonderheiten der Wertpapierhypothek .....	556
a) Möglichkeit zur einseitigen Bestellung – b) Übertragung der Forderung nach Wertpapierrecht – c) Grundbuchvertreter und Gläubigervertreter	
3. Verdrängung durch die Grundschuld .....	557
<b>§ 43. Die Gesamthypothek .....</b>	<b>557</b>
I. Begriff, Grundlagen und Anwendungsbereich .....	557
1. Begriff und Eigenart der Gesamthypothek – hypothekarische „Paschastellung“ .....	557
2. Nachteile und Gefahren .....	558
3. Entstehungstatbestände .....	558
4. Geltung allgemeiner Grundsätze .....	559
5. Grundbucheintrag .....	560
II. Tilgung und Regreß bei der Gesamthypothek .....	560
1. Belastete Grundstücke desselben Eigentümers .....	560
a) Fehlen und Fortfall der Forderung – b) Befriedigung im Wege der Zwangsvollstreckung	
2. Belastete Grundstücke verschiedener Eigentümer .....	561
a) Fehlen und Fortfall der Forderung, gemeinsame Leistung aller Eigentümer, Verzicht – b) Leistung durch nur einen Eigentümer – c) Befriedigung im Wege der Zwangsvollstreckung	
3. Leistung des vom Eigentümer verschiedenen Schuldners .....	563
a) Grundsatz: Übergang der Gesamthypothek auf den/die Eigentümer – b) Übergang auf den Leistenden bei Regreßberechtigung	
4. Sonstige Fälle .....	563
a) Verzicht auf Haftung einzelner Grundstücke – b) Zusammentreffen von Gesamthypothek und Bürgschaft – c) Vereinbarungen mit einzelnen Eigentümern	
<b>C. Die Grundschuld</b>	
<b>§ 44. Hypothek und Grundschuld – Gemeinsames und Unterschiede .....</b>	<b>565</b>
I. Begriff und Anwendungsbereich .....	565
1. Hypothek und Grundschuld .....	565
2. Anwendungsbereich von Hypothek und Grundschuld .....	566
3. Gang der Darstellung .....	567
II. Die Entstehung der Grundschuld .....	567
1. Einigung und Eintragung – Briefübergabe .....	567
2. Brief- und Buchgrundschuld, Einzel- und Gesamtgrundschuld .....	568
3. Mindestinhalt des Grundbucheintrags .....	568
III. Die Übertragung der Grundschuld .....	569
IV. Haftungsumfang und Haftungsverwirklichung .....	569
V. Legitimation des Gläubigers und Verteidigung des Eigentümers .....	569
1. Die Legitimation des Gläubigers .....	569
2. Einwendungen und Einreden .....	570
a) Bestandsvernichtende oder bestandsverändernde Einwendungen – b) Eigentümerbezogene Einreden – c) Unanwendbarkeit des § 1137	

3. Die Rechtsstellung des Zessionars der Grundschuld .....	571
a) Gutgläubensschutz beim Erwerb der Grundschuld – b) Leistung auf die Grundschuld mit befreiender Wirkung	
VI. Die Tilgung der Grundschuld .....	572
1. Tilgung durch den Eigentümer .....	572
2. Tilgung durch Dritte .....	572
3. Verzicht, Aufhebung, Befriedigung durch Zwangsvollstreckung .....	573
a) Der Verzicht auf die Grundschuld – b) Die Aufhebung der Grundschuld – c) Befriedigung des Grundschuldinhabers durch Zwangsvollstreckung	
VII. Anhang: Pfändung und Verpfändung der Grundschuld .....	573
1. Pfändung .....	573
2. Verpfändung .....	574
<b>§ 45. Die Sicherungsgrundschuld .....</b>	<b>574</b>
I. Begriff und Anwendungsbereich .....	574
1. Begriff .....	574
2. Anwendungsbereich .....	575
a) Sicherung einer Kreditlinie – b) Sicherung von Warenkrediten – c) Sicherung langfristiger Anlagekredite – d) Treuhandgrundschuld	
II. Grundschuld und Sicherungsvertrag .....	576
1. Massvereinbarungen und ihre Kontrolle .....	577
a) Formularmäßige Einbeziehung künftiger Forderungen und fremder Schulden – b) Formularmäßiges abstraktes Schuldversprechen und doppelte Unterwerfung – c) Sicherungsabrede und Kumulation von Schuldversprechen und Grundschuld – d) Grundschuldbestellung, Sicherungsabrede und Verbraucherschutz – e) Der Einfluß des Rechts der Europäischen Union und des EuGH	
2. Fehlen oder Wegfall der Sicherungsvereinbarung und Fehlen oder Wegfallen der gesicherten Forderung .....	581
a) Fehlen oder Wegfall der Sicherungsabrede – b) Fehlen oder Wegfall der gesicherten Forderung – c) Die Einreden des Eigentümers gegen die Grundschuld	
3. Versuche zur Durchbrechung der Abstraktheit .....	585
a) Geschäftseinheit – b) Bedingungszusammenhang	
4. Tilgung von Forderung und Grundschuld durch den Schuldner-Eigentümer .....	586
a) Grundsätzliche Rechtsfolgen der Tilgung – b) Die Tilgungsbestimmung	
5. Der Rückgewähranspruch in der Zwangsversteigerung .....	588
III. Abtretung von Forderung und Grundschuld .....	589
1. Abtretung der Grundschuld .....	590
a) Gemeinsame Abtretung von Grundschuld und Forderung – b) Isolierte Abtretung der Grundschuld – c) Verhältnis des Zessionars zum Eigentümer-Schuldner: altes und neues Recht – d) Die Stellung des Eigentümer-Schuldners gegenüber dem Zessionar unter altem Recht – e) Der erweiterte Schutz des Eigentümer-Schuldners gegenüber dem Zessionar unter neuem Recht – f) Rechtspolitische Bewertung der Neuregelung	
2. Isolierte Abtretung der Forderung .....	596
a) Tatbestand und Folgen – b) Anspruch auf Mitübertragung der Grundschuld? – c) Vergleich zur Stellung des Schuldners bei isolierter Abtretung der Grundschuld	
IV. Divergenzfälle „auf der Passivseite“ .....	597
1. Die Rechtsstellung des vom Schuldner verschiedenen Eigentümers .....	597
a) Der Eigentümer als Partei des Sicherungsvertrags – b) Divergenz von Sicherungsvertragsparteien und Grundschuldparteien	
2. Fälligkeit der Grundschuld und Leistungsberechtigung .....	599
a) Fälligkeit der Grundschuld – b) Leistungsberechtigung des Eigentümers	
3. Leistung durch den Eigentümer .....	600
4. Zahlung durch den Schuldner .....	601
V. Sondertatbestände des Rückgewähranspruchs .....	602
1. Die Verwertung des Rückgewähranspruchs .....	602
a) Formen der Verwertung – b) Verwertung künftiger Rückgewähransprüche – c) Keine cessio legis bei Grundstücksveräußerung – d) Akzessorietät einer Vormerkung – e) Ausschluß der Abtretbarkeit – f) Unterscheide: Pflicht zur Abtretung der Grundschuld an einen Dritten	

# Inhalt

2. Löschungsvormerkung und Rückübertragungsanspruch .....	605
3. Aussonderungsrecht aufgrund des Rückgewähranspruchs .....	605
<b>§ 46. Die Eigentümergrundschuld (Das Grundpfandrecht des Eigentümers) .....</b>	<b>605</b>
I. Überblick, Anwendungsbereich und Funktion .....	606
1. Gang der Darstellung .....	606
2. Terminologie und Entstehungsgründe .....	606
a) Grundfälle – b) Sonderfälle .....	607
3. Rangaufspeicherung und Rangrückgewähr .....	607
4. Die Rechtsstellung des Eigentümers .....	607
5. Pfändung der Eigentümergrundschuld .....	608
6. Lösungsanspruch .....	609
II. Die vom Eigentümer bestellte Grundschuld .....	609
1. Zweck und Entstehung .....	609
2. Verwertungsmöglichkeiten des Eigentümers .....	610
III. Die vorläufige und die künftige Eigentümergrundschuld .....	610
1. Die Verfügung über die vorläufige Eigentümergrundschuld .....	610
a) Das Verfügungsobjekt – b) Verfügung durch den Eigentümer – c) Verfügung durch den künftigen Hypothekar .....	612
2. Die Verfügung über die künftige Eigentümergrundschuld .....	612
a) Das Objekt möglicher Verfügung – b) Grundsätzliche Unzulässigkeit der Verfügung? – c) Vormerkungsfähigkeit des Anspruchs auf Übertragung einer künftigen Eigentümergrundschuld? .....	613
IV. Die Löschungsvormerkung – Der Lösungsanspruch .....	613
1. Der ursprüngliche Rechtszustand und seine Fortentwicklung .....	614
a) Der ursprüngliche Rechtszustand – b) Die Einführung eines gesetzlichen Lösungsanspruchs – c) Sicherungs-, Rang- und Vollwirkung .....	615
2. Der gesetzliche Lösungsanspruch .....	615
a) Anspruchsberechtigung und Anwendungsbereich – b) Anspruchsgegner – c) Vertraglicher Ausschluß des Lösungsanspruchs – d) Lösungsanspruch gemäß § 1179 b .....	616
3. Die bewilligte Löschungsvormerkung .....	616
4. Spezialfragen .....	617
a) Verhältnis von Lösungsanspruch und Rückgewähranspruch – b) Der Lösungsanspruch in der Zwangsversteigerung und Insolvenz – c) Lösungsanspruch und Rangrücktritt .....	619
<b>§ 47. Die Inhabergrundschuld – Die Rentenschuld .....</b>	<b>619</b>
I. Die Inhabergrundschuld .....	619
II. Die Rentenschuld .....	619
1. Begriff und Anwendungsbereich .....	619
2. Hinweise auf Einzelheiten .....	620
a) Form – b) Inhalt – c) Haftung – d) Ablösung .....	620
<b>6. Kapitel. Moderne Mischformen von Gebrauchsüberlassung und Kreditsicherung. Das Leasing</b>	
<b>§ 48. Leasing – Immobilienleasing .....</b>	<b>621</b>
I. Wirtschaftliche Bedeutung, Begriff und Arten .....	621
1. Kauf, Kauf auf Kredit und Miete .....	621
2. Leasing als „modifizierte Miete“ .....	622
3. Bilanzierung und Steuerrecht .....	623
4. Mobilien- und Immobilienleasing und Sachenrecht .....	623
II. Das Immobilienleasing .....	624
1. Funktion und Ausgestaltung .....	624
2. Sachenrechtliche Kreditsicherheit und Immobilienleasing .....	624
3. Vormerkung der Kaufoption .....	625

**IV. Abschnitt. Mobiliarsachenrecht**

**1. Kapitel. Rechte an beweglichen Sachen**

**§ 49. Arten und Bedeutung der Rechte an beweglichen Sachen** ..... 627

A. Immobilier- und Mobiliarsachenrecht ..... 627

B. Die zugelassenen Typen im Mobiliarsachenrecht ..... 628

    I. Die gesetzlichen Typen ..... 628

        1. Nießbrauch ..... 628

        2. Pfandrecht ..... 628

    II. Von der Praxis entwickelte Sachenrechte ..... 628

        1. Sicherungseigentum ..... 628

        2. Anwartschaftsrecht ..... 629

        3. Aufspaltung der Eigentumsfunktionen ..... 629

C. Der Gang der Darstellung ..... 629

**2. Kapitel. Das Eigentum an Mobilien**

**§ 50. Inhalt, Beschränkungen und Formen des Eigentums an Mobilien** ..... 630

A. Der Inhalt des Mobiliareigentums ..... 630

B. Beschränkungen und Entzug des Mobiliareigentums ..... 632

    I. Die Inanspruchnahme nach dem Bundesleistungsgesetz ..... 632

    II. Beschränkung aus dem Gesichtspunkt der Wirtschaftslenkung ..... 632

C. Formen des Mobiliareigentums ..... 633

    I. Übersicht ..... 633

    II. Miteigentum nach Bruchteilen ..... 633

        1. Abgrenzung zum Gesamthandseigentum ..... 633

        2. Begründung von Miteigentum ..... 634

            a) rechtsgeschäftlich: „schlichte Rechtsgemeinschaft“ – b) kraft Gesetzes: Verbindung/Vermischung

        3. Sukzessionsschutz zugunsten der Miteigentümer ..... 635

        4. Besonderheiten der Kapitalanlagegesellschaften ..... 635

**§ 51. Der Erwerb des Eigentums vom Berechtigten** ..... 635

A. Grundgedanken ..... 636

    I. Prinzipien der Übereignung ..... 636

        1. Trennungs- und Traditionsprinzip ..... 636

        2. Denkbare Kombinationen beider Prinzipien ..... 637

    II. Durchbrechungen des Traditionsprinzips ..... 637

    III. Gang der Darstellung ..... 638

B. Die Einigung ..... 638

    I. Die Einigung als Rechtsgeschäft ..... 638

        1. Formlosigkeit ..... 638

        2. Bestimmtheitsgrundsatz ..... 639

        3. Bedingte Übereignung ..... 639

        4. Stellvertretung ..... 639

    II. Widerruflichkeit der Einigung? ..... 640

C. Einigung und Übergabe als Normalfall der Übereignung (§ 929 Satz 1) ..... 640

    I. Überblick ..... 640

    II. Die Bestandteile der Übergabe ..... 641

        1. Besitzaufgabe ..... 641

            a) Echte Besitzaufgabe durch Veräußerer, seinen Besitzdiener oder Besitzmittler – b) „Unechte“ Besitzaufgabe durch Geheißperson

        2. Besitzerwerb ..... 642



# Inhalt

a) Echter Besitzerwerb durch Erwerber, seinen Besitzdiener oder Besitzmittler –	
b) „Unechter“ Besitzerwerb durch Geheißperson	
3. Besitzübertragungswille des Veräußerers	643
4. Zusammenfassung	644
D. Übereignung „kurzer Hand“ nach § 929 Satz 2	644
E. Übereignung durch Besitzkonstitut nach § 930	645
I. Der Grundtatbestand	645
II. Anforderungen an das Besitzmittlungsverhältnis	646
1. Konkretes oder auch abstraktes Konstitut?	646
2. Rechtsgültiges Konstitut?	646
3. Kraft Gesetzes bestehendes Besitzmittlungsverhältnis?	647
a) Typische Fälle – b) Sonderkonstellation: Übereignung unter Eheleuten – c) Exkurs: Standardprobleme ehelicher Eigentumsverhältnisse	
4. Konstitut durch Insichgeschäft?	650
5. Antezipiertes Konstitut?	651
III. Praxisrelevante Sonderfälle des § 930	652
1. Die ausgesuchte Ware	652
2. Der „nachträgliche Eigentumsvorbehalt“	653
F. Übereignung durch Abtretung des Herausgabeanspruchs nach § 931	654
I. Grundgedanken	654
II. Tatbestandsalternativen	654
1. Veräußerer ist mittelbarer Besitzer	655
2. Veräußerer ist besitzlos	655
III. Abtretung gemäß §§ 398 ff.	656
IV. Sonderfälle	656
1. Mehrstufiger Besitz	656
2. Wahlmöglichkeit zwischen § 930 und § 931	656
3. Traditionspapiere	657
G. Übereignung durch und an Stellvertreter – Geschäft wen es angeht	657
I. Unmittelbare Stellvertretung	657
II. Mittelbare Stellvertretung	658
III. Übereignung an den, den es angeht	659
H. Rechtspolitischer Ausblick	660
<b>§ 52. Der Erwerb vom Nichtberechtigten</b>	<b>661</b>
A. Grundgedanken	662
I. Die gesetzliche Regelung	662
1. Voraussetzungen	662
a) Rechtfertigende Besitzlage – b) Guter Glaube des Erwerbers – c) Rechtsgeschäftlicher Erwerb	
2. Rechtsfolge	664
3. Ausnahme: § 935	664
II. Rechtspolitische Rechtfertigung	664
III. Überblick über die Darstellung	666
B. Die rechtfertigende Besitzlage – Die Übereignungstatbestände	666
I. Übereignung durch Einigung und Übergabe (§ 929 S. 1)	666
1. Erfordernis der Übergabe	666
2. Vollständiger Besitzverlust	667
3. Guter Glaube bei Vollendung des Erwerbstatbestands	667
II. Übereignung „kurzer Hand“ (§ 929 S. 2)	667
III. Übereignung durch Besitzkonstitut (§ 930)	668
1. Bedeutung der Übergabe	668
2. Übergabe als ausschließlicher Besitz auf Erwerberseite	668
3. Sicherungsübergabe als wichtiges Anwendungsgebiet des § 933	669

IV. Übereignung durch Abtretung des Herausgabeanspruchs (§ 931) .....	670
1. Rechtfertigende Wirkung der Besitzlagen .....	670
2. Die Besitzlagen des § 934 .....	671
a) 1. Alternative: der nichtberechtigte Veräußerer ist mittelbarer Besitzer – b) 2. Alternative: der nichtberechtigte Veräußerer ist nicht mittelbarer Besitzer – c) „Gestörte“ Besitzmittlungsverhältnisse	
C. Der „Gute Glaube“ .....	673
I. Unredlichkeit: Begriff, Beweislast, Revisibilität .....	673
II. Grobe Fahrlässigkeit .....	673
III. Maßgeblicher Zeitpunkt für das Redlichkeitserfordernis .....	675
IV. Gegenstand des guten Glaubens .....	675
V. Redlichkeit beim Erwerb durch Stellvertreter .....	676
D. Die Stellung des redlichen Erwerbers .....	677
I. Bereicherungsrechtlicher Ausgleich unentgeltlichen Erwerbs .....	677
II. Rückerwerb des Nichteigentümers? .....	677
1. Grundsatz .....	677
2. Einschränkungen .....	678
III. Kein Lösungsanspruch .....	679
E. Abhandengekommene Sachen .....	679
I. Grundgedanke .....	679
II. „Abhandenkommen“ .....	679
1. Besitzverlust .....	679
a) Maßgeblichkeit des Verlustes unmittelbaren Besitzes – b) Abhandenkommen bei Untreue des Besitzdieners? – c) Verlust des (fiktiven) Erbenbesitzes	
2. Das Willensmoment beim Abhandenkommen .....	681
a) Abhandenkommen bei Geschäftsunfähigkeit – b) Abhandenkommen bei Willensmängeln – c) Abhandenkommen bei Hoheitsakten – d) Abhandenkommen belasteter Gegenstände	
III. Folgen des Abhandenkommens .....	683
IV. Unterausnahme: Geld – Inhaberpapiere – Versteigerungserwerb .....	683
1. Gutgläubenserwerb trotz Abhandenkommens .....	683
2. „Geld“ und „Inhaberpapiere“ .....	684
3. „Versteigerung“ .....	684
4. Exkurs: Redlicher Erwerb nach § 898 ZPO .....	685
F. Der lastenfreie Erwerb .....	685
I. Grundgedanke .....	685
II. Voraussetzungen des § 936 .....	686
1. Eigentumserwerb .....	686
2. Besitzlagen nach §§ 932 ff. ....	686
3. Gutgläubigkeit bezüglich der Lastenfreiheit .....	686
4. Kein Abhandenkommen .....	686
5. Ausnahme bei Veräußerung nach § 931 .....	687
III. Besondere Fälle .....	687
<b>§ 53. Andere als rechtsgeschäftliche Eigentumserwerbsgründe .....</b>	<b>690</b>
Überblick .....	690
A. Verbindung und Vermischung .....	693
I. „Grundstücksverbindung“ .....	693
1. Wesentlicher Bestandteil – Scheinbestandteil .....	693
2. Zwingende Rechtsfolge .....	694
II. „Fahrnisverbindung“ .....	695
1. Die gesetzliche Regelung .....	695
2. „Wesentlicher Bestandteil“ – „Hauptsache“ .....	696
3. Ausgestaltung des Miteigentums .....	697
III. Vermischung – Vermengung .....	697

# Inhalt

1. Tatbestand des § 948 .....	697
2. Gesetzlich geregelte Sonderfälle .....	697
B. Die Verarbeitung .....	698
I. Grundgedanken .....	698
1. Hintergrund der Kontroversen .....	698
2. Regelungsziel .....	699
3. Dispositivität der Eigentumszuweisung? .....	700
4. Der Gesetzeswortlaut und seine Beschränkung auf Mobilien .....	701
II. Voraussetzungen .....	701
1. „Verarbeitung“ .....	701
2. „Neue“ Sache .....	702
3. Wertverhältnis .....	703
III. Der Eigentumserwerb .....	703
1. „Hersteller“ .....	704
2. Eigentum und Sicherung des Unternehmers bei Herstellung neuer beweglicher Sachen .....	704
3. Der verlängerte Eigentumsvorbehalt .....	706
C. Schuldrechtlicher Ausgleich bei sachenrechtlichem Rechtsverlust .....	707
I. Grundgedanken .....	707
1. Entschädigung für Rechtsverlust .....	707
2. Rechtsgrundverweisung .....	708
3. Konkurrierende Ansprüche .....	709
II. Der Bereicherungsanspruch .....	710
1. Parteien und Voraussetzungen .....	710
2. „Leistungsketten“ .....	710
a) Wirksame Vertragsverhältnisse – b) Ganz oder teilweise unwirksame Vertragsverhältnisse – c) Irrtümliche Leistung .....	713
III. Der Inhalt des Bereicherungsanspruchs .....	713
1. Anspruchsumfang .....	713
2. Schutz vor „aufgedrängter Bereicherung“ .....	713
IV. Die Wegnahmerechte .....	715
1. Anwendbarkeit von Sondervorschriften .....	715
2. Wegnahmerecht nach § 997 .....	716
3. Selbständiges Wegnahmerecht nach § 951 Abs. 2 Satz 2 .....	716
D. Eigentum an Schuldurkunden .....	717
I. Grundgedanken .....	717
1. Das Untrennbarkeitsprinzip .....	717
2. Der wertpapierrechtliche Kontext .....	717
II. Der Anwendungsbereich des § 952 .....	719
III. Rechtsfolgen .....	719
1. Eigentumserwerb und Gläubigerstellung .....	719
2. Mehrpersonenkonstellationen .....	720
a) Drittbegünstigungsfälle – b) Gemeinschaftliche Berechtigung .....	720
3. Automatismus beim Rechtsübergang .....	720
4. § 952 analog bei Tilgung? .....	721
E. Der Fruchterwerb .....	721
I. Grundlagen .....	721
1. Regelungszweck und -systematik .....	721
2. Abgrenzung des Regelungsbereichs .....	722
3. Begrifflichkeiten der §§ 953 ff. .....	722
II. Der Fruchterwerb des Eigentümers .....	723
III. Der Fruchterwerb des dinglich Nutzungsberechtigten .....	723
IV. Der Fruchterwerb der redlichen Eigen- und Nutzungsbesitzer .....	723
1. Anwendungsbereich des § 955 .....	723

2. Voraussetzungen des Fruchterwerbs nach § 955 .....	724
a) Redlichkeit – b) Eigen- oder Nutzungsbesitz .....	
3. Rechtsfolgen .....	725
4. § 935 analog? .....	725
V. Der Fruchterwerb kraft Aneignungsgestattung .....	725
1. Überblick .....	725
2. Tatbestandsalternativen des § 956 .....	726
3. Rechtsnatur der Aneignungsgestattung .....	727
a) Eigenarten des Erwerbstatbestandes – b) Theorienstreit – c) Rechtsgeschäftlicher Charakter der Gestattung – d) Verfügungscharakter der Gestattung .....	
4. Fortbestehende Verfügungszuständigkeit? .....	728
5. Widerruflichkeit der Gestattung .....	729
6. Bindung des Rechtsnachfolgers .....	730
7. Der Fruchterwerb .....	730
a) Bedeutung des Besizes an der Muttersache – b) Umfang des Fruchterwerbs .....	
VI. Sonderfall: Aneignungsgestattung durch Nichtberechtigte .....	731
F. Die Aneignung herrenloser Sachen .....	732
I. Anwendungsbereich .....	732
II. Herrenlosigkeit .....	732
1. Herrenlosigkeit wilder Tiere .....	732
2. Herrenlosigkeit derelinquirierter Sachen .....	733
3. Der Dereliktionstatbestand .....	733
III. Die Aneignung .....	734
1. Vorrang des Aneignungsberechtigten .....	734
2. Rechtmäßige Eigenbesitznahme .....	734
3. Unrechtmäßige Eigenbesitznahme .....	734
IV. Bienenrecht .....	735
V. Anhang: Grundstücksdereliktion .....	735
G. Fundrecht .....	735
I. Grundlagen – Systematische Einordnung .....	735
II. Begriffe: „Verloren“ – „Finder“ .....	736
1. „Verlorene Sache“ .....	736
2. „Finder“ .....	736
III. Das gesetzliche Schuldverhältnis zwischen Verlierer und Finder .....	737
IV. Der Eigentumserwerb des Finders .....	737
1. Voraussetzungen .....	737
2. Rechtsstellung des Erwerbers .....	737
V. Der sog. Verkehrsfund .....	738
VI. Der Schatzfund .....	738
H. Die Ersitzung .....	739
I. Einführung .....	739
1. Anwendungsbereich – Grundgedanken .....	739
2. Bedeutung der Ersitzung .....	740
3. Vergleichbare Rechtsinstitute .....	740
a) Tabularersitzung – b) Eigentümerausschluß durch Aufgebotsverfahren .....	
II. Voraussetzungen der Ersitzung .....	741
1. Redlicher Eigenbesitz .....	741
2. Fristablauf .....	741
III. Wirkung der Ersitzung .....	742
1. Eigentumserwerb und Lastenfreiheit .....	742
2. Kondiktionsfestigkeit ersonnenen Eigentums? .....	742

## 3. Kapitel. Nutzungsrechte an beweglichen Sachen

<b>§ 54. Der Nießbrauch an beweglichen Sachen</b> .....	744
A. Grundlagen – Anwendungsbereich .....	744
I. Gesetzliche Typisierung .....	744
II. Anwendungsbereich des Nießbrauchs an beweglichen Sachen .....	744
B. Besonderheiten des Nießbrauchs an beweglichen Sachen .....	745
I. Die Nießbrauchsbestellung .....	745
II. EigentümergeNießbrauch .....	745
III. Nießbrauch an verbrauchbaren Sachen .....	745
IV. Nießbrauch an einem Grundstück mit Inventar – Begriff der „Einverleibung“ .....	746

## 4. Kapitel. Sicherungsrechte an beweglichen Sachen

<b>§ 55. Das Pfandrecht an beweglichen Sachen (als Legalordnung)</b> .....	747
A. Grundgedanken – Anwendungsbereich .....	747
I. Grundgedanken .....	747
1. Realkredit .....	747
2. Entstehungsgründe .....	747
3. Grundsätze des Pfandrechts .....	748
a) Akzessorietät – b) Spezialität – c) Publizität – d) Priorität .....	
II. Anwendungsbereich .....	750
1. Pfandleihanstalten .....	750
2. Pfandrechte der Banken .....	751
B. Das Vertragspfandrecht .....	752
I. Die Beteiligten – Übersicht über die Darstellung .....	752
II. Die Begründung des Pfandrechts .....	753
1. Das Belastungsobjekt .....	753
a) Bewegliche Sachen – b) Sachgesamtheit – c) Wertpapiere .....	
2. Die zu sichernde Forderung .....	754
a) Akzessorietät – b) Künftige und bedingte Forderungen – c) Geldforderung oder geldwerte Forderung – d) Personenidentität .....	
3. Der sachenrechtliche Bestellsungsakt .....	756
a) Allgemeines – b) Einzelheiten – c) Gutgläubiger Erwerb des Pfandrechts – d) Besonderheiten .....	
III. Die Stellung der Beteiligten vor der Pfandreife .....	758
1. Begriff der Pfandreife .....	758
2. Gläubigerschutz vor Pfandreife .....	759
3. Gesetzliches Schuldverhältnis zwischen Gläubiger und Verpfänder .....	759
a) Gläubigerrechte – b) Gläubigerpflichten .....	
4. Ablösungsrechte .....	759
IV. Die Pfandverwertung .....	760
1. Grundgedanken .....	760
a) Befriedigung des Gläubigers – b) Gesetzliche Struktur der Pfandverwertung .....	
2. Normalfall: Versteigerung durch den Gläubiger .....	761
a) Erfordernis öffentlicher Versteigerung – b) Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen – c) Ordnungsvorschriften – d) Erlös aus dem Pfand .....	
3. Sonderfälle des Pfandverkaufs .....	763
a) Verwertung nach Vollstreckungsrecht: § 1233 Abs. 2 – b) Verwertung nach Parteivereinbarung: § 1245 – c) Verwertung entsprechend einer Anordnung des Gerichts: § 1246 Abs. 2 – d) Verwertung im unternehmerischen Bereich bei Pfandgegenständen mit Börsen- oder Marktpreis: § 1259 .....	
V. Die Übertragung des Pfandrechts .....	764
1. Wirkungen der Akzessorietät .....	764

2. Rechte des Zessionars .....	764
3. Gutgläubiger Erwerb eines nicht bestehenden Pfandrechts? .....	764
VI. Das Erlöschen des Pfandrechts .....	764
1. Auswirkungen der Akzessorietät .....	764
2. Aufhebung und Rückgabe .....	765
3. Verpfänderrechte .....	765
C. Das gesetzliche Pfandrecht .....	766
I. Grundlagen .....	766
1. Vorleistung und Sicherungsbedürfnis .....	766
2. Bedeutung des § 1257 .....	767
II. Die Entstehung des gesetzlichen Pfandrechts .....	767
1. Besitz des Gläubigers oder Einbringung der Sache .....	767
2. Eigentum des Schuldners .....	767
a) Der gutgläubige Erwerb – b) Gesetzliches Pfandrecht am Anwartschaftsrecht .....	769
III. Die Pfandverwertung .....	769
IV. Übertragung und Untergang des gesetzlichen Pfandrechts .....	769
D. Das Pfändungspfandrecht .....	770
I. Grundlagen .....	770
1. Begründung .....	770
2. Bedeutung des Pfändungspfandrechts .....	771
II. Das anwendbare Recht .....	771
III. Pfändung und Pfandrecht .....	772
1. Verstrickung .....	772
2. Akzessorietät .....	772
3. Übertragung und Untergang .....	772
4. Verwertung .....	772
<b>§ 56. Überblick über die nichtpfandrechtlichen Sicherungsrechte (als Wirklichkeitstatbestand) .....</b>	<b>773</b>
A. Die atypischen Sicherungsgeschäfte .....	773
I. Die Legalordnung und ihre Überwindung .....	773
1. Das Nutzungsinteresse des Schuldners .....	774
2. Das Geheimhaltungsinteresse des Schuldners .....	775
II. Rechtfertigung der Entwicklung? .....	775
1. Kreditbedarf und produktiv nutzbare Kreditsicherheiten .....	775
2. Gesetzgeberische Rechtfertigung? .....	776
B. Die grundsätzliche Ausformung der atypischen Sicherungsgeschäfte .....	777
I. Latenz der Sicherungsrechte .....	777
II. Koppelung und Konkurrenz der Sicherungsrechte .....	778
1. Die Koppelung .....	778
2. Konkurrenz .....	779
III. Bedeutung der Regelungen über Allgemeine Geschäftsbedingungen .....	779
IV. Die historische und künftige Entwicklung und ihre wirtschaftlichen Rahmenbedingungen .....	780
V. Das Mobilienleasing als Mischform von Gebrauchsüberlassung und Kreditsicherung .....	781
1. Die rechtliche Konstruktion und ihre grundsätzlichen Wirkungen .....	781
2. Die Bedeutung der Mobiliarsicherheiten .....	782
3. Abwicklung .....	784
<b>§ 57. Die Sicherungsübereignung .....</b>	<b>784</b>
A. Überblick .....	785
I. Grundstruktur und Wirkungen .....	785
1. Wirkungen der Sicherungsübereignung .....	785
a) Zeitliche Wirkung – b) Inhaltliche Wirkung .....	785

# Inhalt

2. Beteiligte .....	786
3. Sicherungsübereignung und verbundene Geschäfte oder Drittfinanzierung .....	786
II. Die Interessenlage .....	787
1. Verhältnis zu anderen Gläubigern des Sicherungsgebers .....	787
2. Verhältnis zu Gläubigern des Sicherungsnehmers .....	787
B. Einzelheiten .....	788
1. Anwendungsbereich – Gang der Darstellung .....	788
II. Der Übereignungstatbestand .....	788
1. Übereignung durch Vereinbarung eines Besitzkonstituts .....	788
a) Besitzmittlungsverhältnis – b) Fehlende gesetzliche Akzessorietät und bedingte Einigung .....	
2. Sicherungsobjekte .....	790
a) Allgemeines – b) Sicherungsübereignung von Warenlagern und Bestimmtheitsgrundsatz – c) Verlängerte Sicherungsübereignung .....	
III. Der Sicherungsvertrag – vertragliche „Akzessorietät“ .....	793
1. Bedeutung .....	793
2. Fehlen einer inhaltlich fixierten Sicherungsabrede .....	794
3. Knebelung .....	794
4. Nachträgliche Übersicherung .....	795
a) Die frühere Rechtsprechung – b) Bedenken gegen die frühere Rechtsprechung – c) Die neue Rechtsprechung des BGH .....	
5. Anfängliche Übersicherung .....	800
IV. Die Stellung des Sicherungsnehmers gegenüber den ungesicherten Gläubigern des Sicherungsgebers .....	801
1. Insolvenz .....	802
2. Zwangsvollstreckung .....	803
3. Anfechtungsrecht .....	803
4. Vermögensübernahme früheren Rechts .....	804
5. Gläubigergefährdung .....	804
V. Die Stellung des Schuldners (= Sicherungsgebers) gegenüber Gläubigern des Sicherungsnehmers .....	805
1. Treuhänderische Bindung des Sicherungsnehmers .....	805
2. Aussonderungsrecht des Sicherungsgebers in der Insolvenz .....	806
3. Drittwiderspruchsklage in der Zwangsvollstreckung .....	806
VI. Das Verwertungsrecht des Sicherungsnehmers .....	806
1. Bedeutung des Sicherungsvertrages .....	806
2. Herausgabepflicht .....	807
3. Verwertungsreife .....	808
VII. Rückfall des Sicherungsguts .....	808
<b>§ 58. Die Sicherungsabtretung .....</b>	<b>809</b>
A. Allgemeines .....	810
1. Grundgedanken .....	810
1. Entwicklung der Sicherungsabtretung und Nachteile der Forderungspfändung .....	810
2. Sicherungszweck und Sicherungsvertrag .....	811
a) Dingliche Rechtsinhaberschaft des Sicherungsnehmers – b) Einziehung der Forderung durch den Sicherungsnehmer – c) Verwertungsreife und „stille“ Zession – d) Fortfall des Sicherungszwecks .....	
II. Anwendungsbereich .....	813
1. Eigenständige Sicherungsabtretung .....	813
2. Kombinationsformen .....	814
3. Singularabtretung – Globalabtretung – Mantelzession .....	814
4. Gegenstand der Abtretung .....	815
5. Factoring .....	815

a) Echtes Factoring – b) Unechtes Factoring – c) Wirtschaftliche Bedeutung – d) Problemfälle	
6. Verbriefung von Außenständen .....	818
B. Der Abtretungsvorgang .....	819
I. Ausschluß der Abtretung .....	820
II. Form der Sicherungsabtretung .....	821
III. Abtretung künftiger Forderungen .....	821
1. Bestimmtheit .....	821
2. Bestimmbarkeit .....	821
3. Bestimmbarkeit und formularmäßige Globalabtretung .....	822
4. Zwischenzeitliche Verfügungen und Verfügungsbeschränkungen .....	822
IV. Übersicherung .....	823
C. Die Position des Drittschuldners .....	823
<b>§ 59. Der Eigentumsvorbehalt .....</b>	<b>824</b>
A. Grundlagen und Grundbegriffe .....	826
I. Überblick .....	826
1. Sicherungsbedürfnis des vorleistenden Verkäufers .....	826
2. Die Rechtspositionen von Käufer und Verkäufer .....	827
3. Eigentumsvorbehalt als „Pfandrecht“ .....	828
II. Anwendungsfälle des EV .....	828
III. Formularmäßige Vereinbarung des EV .....	830
IV. Übersicherung .....	830
B. Einzelfragen .....	831
I. Die Entstehung und Beendigung des Eigentumsvorbehalts .....	831
1. Schuld- und sachenrechtliche Einigung .....	831
a) Grundsätzliches Verhältnis von schuld- und sachenrechtlicher Bedingung – b) Nachträglicher Vorbehalt – c) Allgemeine Geschäftsbedingungen und Verbraucherschutz	
2. Erlöschen des EV .....	834
a) Volle Bezahlung – b) Wirksame Veräußerung der Sache – c) Verarbeitung – d) Verzicht – e) Kein Erlöschen bei Verjährung	
II. Die schuldrechtliche Seite des Eigentumsvorbehalts .....	835
1. Das Erfüllungsproblem .....	836
a) Wahlrecht des Insolvenzverwalters? – b) Gefahrübergang – c) Recht zum Besitz	
2. Das Rücktrittsproblem .....	837
a) Voraussetzungen – b) Folgen – c) Besonderheiten bei Verbraucherkreditgeschäften	
III. Die sachenrechtliche Seite des Eigentumsvorbehalts .....	840
1. Stellung des Vorbehaltsverkäufers .....	840
a) Insolvenz des Vorbehaltskäufers – b) Zwangsvollstreckung gegen den Vorbehaltskäufer	
2. Bedingungseintritt .....	843
IV. Das Anwartschaftsrecht des Vorbehaltskäufers .....	843
1. Position des Vorbehaltskäufers .....	843
2. Übertragbarkeit des Anwartschaftsrechts .....	844
a) Grundregel – b) Die Besitzlage bei Übertragung nach § 930 – c) Rechtsänderungen nach Übertragung der Anwartschaft? – d) Anwartschaft und grundpfandrechtliche Haftung	
3. Der Erwerb des Anwartschaftsrechts von Nichtberechtigten .....	846
a) Erwerb vom Nichteigentümer – b) Erwerb der bestehenden Anwartschaft vom Nichtberechtigten – c) Kein Erwerb einer nicht bestehenden Anwartschaft	
4. Das Pfändungsproblem .....	847
a) Verfahren der Pfändung – b) Pfändung der eigenen Sache durch den Vorbehaltsverkäufer	



# Inhalt

5. Das Schutzproblem .....	849
a) Deliktischer Schutz – b) Besitzschutz, Schutz vor gutgläubigem Erwerb und Recht zum Besitz – c) Drittwiderspruchsklage .....	
V. Verlängerter Eigentumsvorbehalt und Sicherungsglobalzession .....	852
1. Funktion des verlängerten EV .....	852
2. Kollision zwischen Waren- und Geldkreditgebern .....	852
a) Der Grundkonflikt – b) Vertragsbruchtheorie und dingliche Teilverzichtsklausel – c) Rechtspolitische Erwägungen .....	
VI. Andere Kollisionsfälle .....	856
1. Verlängerter EV und Factoringglobalzession .....	856
a) Kollision zwischen verl. EV und zeitlich vorrangiger Factoringglobalzession – b) Kollision zwischen verl. EV und zeitlich nachrangiger Factoringglobalzession .....	
2. Factoringglobalzession und Sicherungsglobalzession .....	858
3. Doppelsicherung eines Lieferanten durch verl. EV und verl. SÜ .....	858
4. Vermieterpfandrecht und Raumsicherungsübereignung von Eigentum und Anwartschaften .....	858
<b>V. Abschnitt. Die Rechte an Rechten</b>	
<b>§ 60. Arten und Bedeutung der Rechte an Rechten .....</b>	<b>863</b>
I. Grundlagen .....	863
1. Gemeinsamkeiten beschränkter Rechte am Eigentum und an anderen Vermögensrechten .....	863
2. Sedes materiae und Rechtsnatur .....	864
3. Varianten konstruktiver Zuordnung .....	864
II. Gemeinsame Prinzipien .....	865
1. Welche Rechte sind belastbar bzw. teilbar? .....	865
2. In welcher Form erfolgt die Belastung? .....	865
a) Grundsatz: Form der Rechtsübertragung – b) Erschwerungen aus Publizitätsgründen – c) Belastungsform und Erlöschen der Belastung .....	
III. Bedeutung der Rechte an Rechten .....	867
<b>§ 61. Der Nießbrauch an Rechten .....</b>	<b>867</b>
I. Grundlagen .....	867
1. Anwendungsbereich .....	867
2. Nutzbarkeit und Übertragbarkeit des belasteten Rechts .....	868
a) Nutzbarkeit – b) Übertragbarkeit .....	
3. Die Bestellung .....	869
4. Das Nutzungsrecht des Rechtsnießbrauchers .....	869
a) Der Inhalt des Nutzungsrechts – b) Verfügungen des Rechtsinhabers – c) Forderungsnießbrauch und Schuldnerschutz .....	
II. 1. Sonderfall: Nießbrauch an Forderungen .....	870
1. Unverzinsliche Forderungen .....	870
2. Verzinsliche Forderungen .....	870
3. Nießbrauch an Grundpfandrechten .....	870
III. 2. Sonderfall: Nießbrauch an Wertpapieren .....	871
1. Rektapapiere und Orderpapiere .....	871
2. Inhaberpapiere und blankoindossierte Orderpapiere .....	871
a) Die Bestellung des Nießbrauchs – b) Einzelfragen zum Umfang des Nutzungsrechts .....	
IV. Anhang: Nießbrauch an einem Vermögen und am Nachlaß .....	871
1. Geltung des Spezialitätsgrundsatzes .....	871
2. Gläubigerschutz .....	872
a) Nießbrauch und Altforderungen – b) Haftung für Zinsen und sonstige wiederkehrende Leistungen .....	

<b>§ 62. Das Pfandrecht an Rechten</b> .....	872
A. Allgemeine Grundsätze .....	872
I. Begriff und Erscheinungsformen .....	872
1. Begriff .....	872
2. Die Pfandrechtsarten .....	873
a) Das vertragliche Pfandrecht – b) Das gesetzliche Pfandrecht – c) Das Pfändungs-	
pfandrecht .....	
II. Grundprinzipien .....	874
1. Akzessorietät und Spezialität .....	874
a) Akzessorietät – b) Spezialität .....	
2. Publizität .....	875
3. Übertragbarkeit des belasteten Rechts und Form der Bestellung .....	875
B. Das Vertragspfandrecht an Rechten .....	875
I. Die gesetzliche Regelung .....	875
1. Die Bestellung des Pfandrechts .....	875
2. Die Verwertung des Pfandes .....	876
3. Schuldnerschutz und beschränkte Aufhebbarkeit .....	876
4. Zusammenspiel von allgemeinen und speziellen Pfandrechtsregeln .....	876
II. 1. Sonderfall: Die Verpfändung von Forderungen .....	877
1. Begriffe und Beteiligte .....	877
2. Die Bestellung des Pfandrechts .....	877
3. Einziehung der Forderung vor Pfandreife .....	878
4. Einziehung der Forderung nach Pfandreife .....	879
III. 2. Sonderfall: Die Verpfändung von Wertpapieren .....	880
1. Inhaberpapiere .....	880
2. Orderpapiere .....	881
3. Rekta- und Legitimationspapiere .....	881
4. Virtuelle Wertpapiere .....	881
C. Das Pfändungspfandrecht an Rechten .....	881
I. Grundlagen .....	881
1. Bedeutung .....	881
2. Die gesetzliche Regelung .....	882
II. Die Pfändung .....	882
1. Der Pfändungsbeschluß und seine Zustellung .....	882
2. Verstrickung und Pfändungspfandrecht .....	883
III. Die Verwertung .....	883
1. Geldforderungen .....	883
a) Überweisung zur Einziehung – b) Überweisung an Zahlungs Statt .....	
2. Nichtgeldleistungsforderungen .....	884
3. Zwangsvollstreckung in Rechte .....	884
4. Praktische Anwendungsbeispiele .....	885

**VI. Abschnitt. Das Grundstücksrecht der neuen Bundesländer**

<b>§ 63. Grundzüge des Grundstücksrechts der neuen Bundesländer</b> .....	887
I. Vorbemerkung .....	887
II. Das Grundstücksrecht der früheren DDR .....	887
1. Grundkategorien .....	887
a) Sozialistisches Eigentum – b) Persönliches Eigentum .....	
2. Entstehungsgeschichte sozialistischen Eigentums .....	888
3. Die Eigentumsideologie .....	889
4. Die rechtliche Ausformung persönlichen Grundeigentums .....	889
5. Beschränkte dingliche Rechte .....	890
6. Grundstücksverkehrsrecht und Grundbuchrecht .....	890

# Inhalt

7. Die „faktische Sachenrechtsordnung“ der früheren DDR .....	890
8. Das eigene Übergangsrecht der früheren DDR .....	891
III. Die Neuordnung und ihre Streitfragen .....	891
1. Begründung von Privateigentum nach dem Treuhandgesetz .....	892
2. Eigentum am Verwaltungs- und Finanzvermögen der öffentlichen Hand .....	893
3. Eigentum bei genossenschaftlichem Vermögen .....	894
a) Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften und ihre Rechtsnachfolger	
b) Produktionsgenossenschaften des Handwerks und Konsumgenossenschaften	
4. Feststellung und Verfügung durch Vermögenszuordnung .....	895
5. Restitution und Bestandsschutz bei der Wiedergutmachung von Unrechtsak-	
ten .....	896
a) Grundlinien der Restitution nach dem Vermögensgesetz – b) Bestandsschutz durch	
Entschädigung statt Restitution – c) Sicherung des Restitutionsanspruchs durch Ver-	
fügungsbeschränkung und Investitionsvorrang – d) Das Entschädigungsgesetz	
– e) Statistische Zahlen – f) Konkurrierende zivilrechtliche Rückabwicklung und	
Art. 237 EGBGB	
6. Bodenreformgrundstücke .....	901
a) Enteignung, Restitutionsausschluß und Entschädigung – b) Neuordnung des Bo-	
denreformigentums	
7. Das Schicksal der Rechtsformen des DDR-Sachenrechts und die Sachen-	
rechtsbereinigung .....	904
a) Der modifizierte Fortbestand des DDR-Sachenrechts – b) Die Sachenrechtsbereini-	
gung – c) Grundgedanken der Sachenrechtsbereinigung und wirtschaftliche Bedeutung	
– d) Sachenrechtliche Aspekte der Schuldrechtsanpassung – e) Meliorationsanlagen,	
Anpflanzungen und Verkehrsflächen	
8. Mauergrundstücke .....	909
9. Die Gerechtigkeit des Grundstücksrechts der neuen Bundesländer .....	909

## VII. Abschnitt. Internationales und Europäisches Sachenrecht. Sachenrechtsvergleichung

§ 64. Das Sachenrecht und seine europäische sowie weltweite Harmonisie-	
rung .....	911
A. Die Bedeutung der Rechtsvergleichung, des IPR und der Rechtsharmonisie-	
rung .....	911
I. Die traditionelle Vorreiterrolle des Mobiliarsachenrechts .....	911
II. Die Internationalisierung des Immobilienrechts .....	911
III. Die Notwendigkeit des Überblicks über fremdes und internationales Sa-	
chenrecht .....	912
IV. Gang der Darstellung .....	912
1. Die verschiedenen Rechtskreise .....	912
2. Immobilienrecht und Mobiliarrecht .....	913
3. Rechtsvergleichung, IPR, Europa und Harmonisierung .....	913
B. Das Immobilienrecht .....	913
I. Frankreich und der romanische Rechtskreis .....	913
1. Frankreich .....	913
a) Arten von Immobilienrechten – b) Übertragung und Belastung – Einheitsprinzip	
– c) Die Drittwirkung der Rechtsbegründung – „Publicité Foncière“ und „Oppo-	
sabilité aux Tiers“ – Notariat – d) Folgenbewältigung fehlender Trennung und	
Abstraktion – e) Die Akzessorietät der Grundpfandrechte – „Hypothèque rechar-	
geable“ – f) Grundpfandrechte und Privilegien	
2. Italien .....	917
a) Arten von Immobilienrechten – b) Übertragung und Belastung – Einheitsprinzip	
und Durchbrechungen – c) Die Drittwirkung der Rechtsbegründung – „Pubbli-	
cità per trascrizione“ – Notariat – d) Folgenbewältigung fehlender Trennung und	
Abstraktion – e) Hypothek und Privilegien	
3. Spanien .....	919
a) Arten von Immobilienrechten – b) Übertragung und Belastung – Einheitsprinzip	
oder Einheitsprinzip mit Realakt (Tradition oder Registrierung) – c) Drittwirkung	

der Rechtsbegründung – „Registro de la Propiedad“ – Notariat – d) Folgenbewältigung fehlender Trennung und Abstraktion – e) Hypotheken und „hipotecas tácitas“	
4. Würdigung der Rechtsentwicklung im romanischen Rechtskreis .....	921
II. Der angloamerikanische Rechtskreis .....	922
1. England .....	922
a) Arten von Immobiliarechten – b) Übertragung und Rechtsbegründung – Das eingeschränkte Trennungsprinzip des englischen Rechts – Registrierung als Realakt – c) Drittwirkung der Publizität – Das Registerverfahren – d) Die Fehlerhaftigkeit des Kaufvertrags – Tendenzen zur Abstraktheit? – e) True Mortgage, Legal und Equitable Mortgage – Floating Charge	
2. USA .....	926
a) Arten von Immobiliarechten – b) Übertragung und Rechtsbegründung – Trennungsprinzip – Regionale Bedeutung der Registrierung als konstitutiver Realakt – c) Drittwirkung und Publizität – Das Grundstücksregister – d) Der fehlerhafte Erwerb – Title Research und Title Insurance – Ansätze zur Abstraktion der Conveyance – e) Mortgage und Deed of Trust	
3. Würdigung des anglo-amerikanischen Grundstücksrechts .....	929
III. Der germanische Rechtskreis und von ihm beeinflusste wichtige hybride Rechtskulturen .....	929
1. Österreich und Schweiz .....	929
2. Der Einfluß des deutschen Sachenrechts auf ausgewählte andere Rechtsordnungen .....	931
IV. Das internationale Privatrecht der Immobiliarechte .....	932
1. Übertragung und Begründung von Immobiliarechten – Grundsatz der lex rei sitae .....	933
2. Das Zusammenspiel von schuldrechtlichem und sachenrechtlichem internationalen Privatrecht .....	934
V. Europarechtliche Anforderungen an das internationale und nationale Grundstücksrecht .....	936
1. Fehlender europarechtlicher Bestand von Sekundärnormen im Immobiliarsachenrecht .....	936
2. Der beschränkte Einfluß europäischen Primärrechts auf das Immobiliarsachenrecht .....	937
a) Die Rechtsprechung des EuGH – b) Stand der Lehre	
VI. Wege zur Harmonisierung des Immobiliarsachenrechts .....	939
1. Kompetenz der EU zur Rechtsangleichung .....	939
2. Laufende Vorhaben innerhalb der EU .....	939
a) Keine Berücksichtigung des Immobiliarsachenrechts im Rahmen eines Europäischen Vertragsrechts – b) Die sog. Eurohypothek – c) EULIS	
3. Rechtspolitische Parameter einer Europäischen Harmonisierung des Grundstücksrechts .....	941
a) Harmonisierung durch einzelstaatliche Rechtsangleichung – b) Gemeineuropäische Trennung von Verpflichtung und Vollzug – c) Publizität des Registers: volle Publizität mit konstitutiver Bedeutung oder nur negative Publizität – d) Ein abstraktes Grundpfandrecht mit vertraglich gestalteter Akzessorietät – e) Grundstücksverkehr und vorsorgende Rechtspflege	
C. Mobiliarsachenrecht .....	944
I. Frankreich und der romanische Rechtskreis .....	944
1. Frankreich .....	944
a) Eigentumsübergang und Schutz Dritter – b) Sicherungsrechte an Mobilien – c) Eigentumsvorbehalt – d) Privilegiensystem	
2. Italien .....	946
a) Eigentumsübertragung und Schutz Dritter – b) Sicherungsrechte an Mobilien und Forderungen – c) Eigentumsvorbehalt – d) Vorzugsrechte	
3. Spanien .....	948
a) Eigentumsübertragung und Schutz Dritter – b) Sicherungsrechte an Mobilien – c) Eigentumsvorbehalt – d) Rangfolge der Gläubiger	
II. Der anglo-amerikanische Rechtskreis .....	949

# Inhalt

1. England .....	949
a) Eigentumsübergang und Schutz Dritter – b) Mobiliarsicherheiten – c) Eigentumsvorbehalt – d) Reformpläne .....	
2. USA .....	952
a) Eigentumsübertragung und Schutz Dritter – b) Mobiliarsicherheiten .....	
III. Der germanische Rechtskreis und von ihm beeinflusste Rechtskulturen .....	955
1. Österreich und Schweiz .....	955
a) Erwerb von Mobilien und Forderungen – b) Mobiliarsicherheiten .....	
2. Der Einfluß auf andere teilweise verwandte Rechtsordnungen .....	957
IV. Das internationale Privatrecht des Mobiliarsachenrechts .....	958
1. Die Regel der lex sitae und ihre Modifikation .....	958
a) Die Grundregel – b) Offene Tatbestände und Günstigkeitsprinzip bei Statutenwechsel – c) Anpassung fremder Rechtsinstitute an die Rechtsordnung des neuen Statuts .....	
2. Das Abtretungs- und Verpfändungsstatut und das Statut der Drittwirkung bei Forderungen .....	960
V. Das Europarecht und das internationale und nationale Mobiliarsachenrecht .....	961
1. Der Bestand mobiliarsachenrechtlichen europäischen Sekundärrechts .....	961
2. Der beschränkte Einfluß des europäischen Primärrechts auf das Mobiliarsachenrecht .....	962
VI. Die Internationalisierung und Harmonisierung des Mobiliarsachenrechts .....	963
1. Internationaler und harmonisierender Regelbestand .....	963
a) Das Recht der beweglichen Sachen – b) Das Recht anderer beweglicher Gegenstände .....	
2. Kompetenz der EU zur Angleichung des internationalen und nationalen Mobiliarsachenrechts .....	965
3. European Civil Code – Common Frame of Reference (CFR) .....	966
a) Erwerb und Verlust von Eigentum – b) Mobiliarsicherheiten .....	
D. Europäische Rechtsharmonisierung zwischen Nationalbewusstsein und Rechtsnationalismus .....	969

## Anhang: Muster und Formulare

mit Bemerkungen

1. Grundbuch – Normalfall: Realfolium .....	971
2. Maschinell geführtes Grundbuchblatt .....	985
3. Deutscher Hypothekenbrief .....	991
3a. Deutscher Teilhypothekenbrief .....	992
4. Bestellung einer Briefgrundschuld .....	993
4a. Sicherungsvereinbarung für eine Grundschuld mit Abtretung der Rückgewähransprüche .....	995
5. Darlehensurkunde .....	999
6. Hypothekenpfandbrief .....	1004
7. Raumsicherungsübereignungsvertrag .....	1005
8. Globalzessionsvertrag .....	1009
Paragrafenregister .....	1013
Sachregister .....	1039

## Verzeichnis der Übersichten

	Seite
1. Die dinglichen Rechte – Überblick .....	31
2. Anwartschaftsrecht = Rechtsstellung des Erwerbers bei gestreckten = mehraktigen Erwerbsvorgängen .....	33
3. Sachenrechtsgrundsätze – Das dingliche Rechtsgeschäft .....	62
4. Besitz – Funktionen – Besitzarten .....	103
5. Privatrechtlicher Schutz absoluter Rechte und Rechtsgüter .....	108
6a. Konkurrenzregeln des Eigentümer-Besitzerverhältnisses .....	126
6b. Ansprüche aus dem Eigentümer-Besitzerverhältnis .....	134
7. Allgemeiner Überblick über Rückabwicklungsverhältnisse .....	136
8. Öffentlich-rechtlicher Schutz des Eigentums und anderer Rechte .....	164
9. Grundbuchsachen .....	206
10. Der Rang von Grundstücksrechten .....	218
11. Änderung rechtlich erheblicher Umstände bei mehraktigem Rechtserwerb .....	247
12. Die Vormerkung .....	271
13. Erwerb von Grundeigentum .....	292
14. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs und Erwerb vom Nichtberechtigten .....	305
15. Eigentum .....	312
16. Inhalt des § 906 .....	323
17. Abwehrrechte und Schadloshaltung bei Immissionen .....	334
18. Akzessorietät und Abstraktheit .....	458
19. Einteilung der Grundpfandrechte .....	472
20. Umfang der Hypothekenhafung und Vollstreckungsart .....	527
21. Die Realisierung der Hypotheken- bzw. Grundschuldhafung .....	546
22. Hypothek und Sicherungsgrundschuld .....	604
23. Rechtsgeschäftlicher Erwerb von Mobilien .....	661
24. Erwerb vom Nichtberechtigten .....	687
25. Überblick über wichtige Rechtsscheintatbestände .....	688
26. Nichtrechtsgeschäftlicher Erwerb von Mobilien .....	692
27. Pfandrecht an beweglichen Sachen und Forderungen .....	773
28. Nichtpfandrechtliche Mobiliarsicherheiten .....	783
29. Sicherungsübereignung .....	809
30. Sicherungsabtretung .....	824
31. Der einfache Eigentumsvorbehalt .....	859
32. Sonderformen des Eigentumsvorbehalts .....	860
33. Sicherungsrechte in Zwangsvollstreckung und Insolvenz (Vergleich) .....	861