

WOLFGANG BREHM
CHRISTIAN BERGER

Sachenrecht

3. Auflage



MOHR SIEBECK

MOHR LEHRBUCH

Wolfgang Brehm/Christian Berger

Sachenrecht



Wolfgang Brehm/Christian Berger

Sachenrecht

3., überarbeitete Auflage

Mohr Siebeck

Wolfgang Brehm, geboren 1944; bis 2008 Professor für Bürgerliches Recht und Zivilverfahrensrecht an der Universität Bayreuth.

Christian Berger, geboren 1960; Professor für Bürgerliches Recht, Zivilprozessrecht und Urheberrecht an der Universität Leipzig.

e-ISBN PDF 978-3-16-153286-3

ISBN 978-3-16-153285-6

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliographie; detaillierte bibliographische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

1. Auflage 2000
2. Auflage 2006 (überarbeitet)

© 2014 Mohr Siebeck Tübingen. www.mohr.de

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Das Buch wurde von Textservice Zink in Schwarzach aus der Stempel Garamond gesetzt und von Gulde-Druck in Tübingen auf alterungsbeständiges Werkdruckpapier gedruckt und gebunden.

Vorwort zur 3. Auflage

Das vorliegende Lehrbuch bietet eine vertiefte Darstellung des gesamten Dritten Buchs des BGB einschließlich der wichtigsten sachenrechtlichen Nebengesetze. Bezüge des Sachenrechts zum Schuldrecht sind ebenso mit einbezogen wie das Grundbuchrecht, das Insolvenzrecht und das übrige Verfahrensrecht, soweit es für das Sachenrecht Bedeutung gewinnt. Dem Verständnis dienen dogmengeschichtliche und rechtsvergleichende Betrachtungen sowie die Darstellung und Diskussion der sachenrechtlichen Bezüge des Draft Common Frame of Reference (DCFR). Hinweise auf die Vertragsgestaltung veranschaulichen die Praxis des Sachenrechts. Die der Veranschaulichung und Vertiefung dienenden Beispiele sind vielfach den von der Rechtsprechung entschiedenen Sachverhalten nachgebildet.

Das Buch richtet sich in erster Linie an Studierende. Es eignet sich als Vorlesungsbegleitende Lektüre und zur Vorbereitung auf das Staatsexamen. Die Darstellung will zum Mit- und Nachdenken anregen, auch Widerspruch herausfordern. Die Autoren freuen sich auf jede Reaktion aus dem Leserkreis.

Es haben bearbeitet Wolfgang Brehm die §§ 1–6, 9–14, 26–34, Christian Berger die §§ 7 und 8, 15–25 und 36.

Bayreuth/Leipzig im Januar 2014

Wolfgang Brehm
Christian Berger

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	IX
Lehrbücher zum Sachenrecht	XXXI
Abkürzungsverzeichnis	XXXIII
1. Kapitel: Grundlagen	1
§ 1 Grundlagen	1
2. Kapitel: Besitz und Besitzschutz	35
§ 2 Der Besitz	35
§ 3 Besitzarten, Besitzdiener	41
§ 4 Besitzschutz	57
3. Kapitel: Eigentum und Eigentumsschutz	67
§ 5 Eigentum	67
§ 6 Privatrechtliche Eigentumsschranken und Nachbarrecht	87
§ 7 Der Schutz des Eigentums	107
§ 8 Das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis	138
4. Kapitel: Erwerb und Verlust von Grundstücksrechten	177
§ 9 Allgemeine Vorschriften über Verfügungen über Grundstücksrechte	177
§ 10 Die materiellrechtliche Bedeutung des Grundbuchs	188
§ 11 Formelles Grundstücksrecht	204
§ 12 Die Rangordnung der Grundstücksrechte	215
§ 13 Die Vormerkung	223
§ 14 Eigentumserwerb und Kauf	238
§ 15 Das dingliche Vorkaufsrecht	246
5. Kapitel: Grundpfandrechte	255
§ 16 Übersicht	255
§ 17 Die Hypothek	272
§ 18 Die Grundschuld	320
§ 19 Die Reallast	345

Inhaltsübersicht

6. Kapitel: Dienstbarkeiten	351
§ 20 Übersicht	351
§ 21 Die Grunddienstbarkeit	354
§ 22 Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit	363
§ 23 Der Nießbrauch	369
7. Kapitel: Erbbaurecht und Wohnungseigentum	381
§ 24 Das Erbbaurecht	381
§ 25 Das Wohnungseigentum	390
8. Kapitel: Erwerb und Verlust des Eigentums an Fahrnis	409
§ 26 Übersicht	409
§ 27 Übereignungstatbestände	421
§ 28 Gesetzlicher Eigentumserwerb	454
§ 29 Besondere Fälle des Eigentumserwerbs	472
9. Kapitel: Sicherungsrechte an beweglichen Sachen	481
§ 30 Übersicht über besitzlose Sicherungsrechte	481
§ 31 Eigentumsvorbehalt	490
§ 32 Verlängerter und erweiterter Eigentumsvorbehalt	502
§ 33 Sicherungsübereignung und Sicherungszession	514
§ 34 Das Pfandrecht an beweglichen Sachen und Rechten	526
§ 35 Rechte an Schiffen und Schiffsbauwerken	542
10. Kapitel: Sachenrecht in den neuen Bundesländern	547
§ 36 Überblick über das Sachenrecht in den neuen Bundesländern	547
Gesetzesregister	555
Sachregister	563
Anhang: Muster	571

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 3. Auflage	V
Inhaltsübersicht	VII
Lehrbücher zum Sachenrecht	XXXI
Abkürzungsverzeichnis	XXXIII

1. Kapitel: Grundlagen	1
---	----------

§ 1 Grundlagen	1
---------------------------------	----------

I. Sachenrecht im Sinne des BGB	1
1. Sachenrecht als Recht an körperlichen Sachen	1
2. Einteilung der Rechtsverhältnisse als Grundlage der Systematik	2
3. Die Relativität systematischer Ordnung	4
II. Gesetzliche Regelung	5
1. Überblick über die Regelungen des Sachenrechts	5
2. Gesetzssystematik	6
III. Das dingliche Recht	7
1. Unmittelbare Berechtigung	7
2. Absolute Wirkung	8
3. Das absolute Recht als Befugnis und Verbotungsrecht	9
IV. Das dingliche Rechtsgeschäft	11
1. Trennungs- und Abstraktionsgrundsatz	11
a) Trennungsgrundsatz	12
b) Abstraktionsgrundsatz	12
c) Grundsatz inhaltlicher Abstraktion	13
2. Ursprung und Reichweite des Abstraktionsgrundsatzes	13
a) Bedeutungswandel des Grundsatzes	13
b) Geschäftseinheit	15
c) Bedingungszusammenhang	17
d) Zweckgebundene Verfügungsermächtigungen	18
e) Fehleridentität	18
3. Einseitige dingliche Rechtsgeschäfte	19
4. Anwendbare Vorschriften	19
5. Bindungswirkung	20
6. Dinglicher Vertrag zugunsten Dritter	20
7. Verfügungsbefugnis als Wirksamkeitsvoraussetzung	21
V. Beschränkung der Privatautonomie im Sachenrecht	21
1. Numerus clausus der Sachenrechte	21

Inhaltsverzeichnis

2. Unwirksamkeit dinglicher Verfügungsbeschränkungen	23
3. Zwingende Verfügungstatbestände	23
VI. Sachenrechtsgrundsätze	23
1. Grundsatz der Spezialität	23
2. Bestimmtheitsgrundsatz	24
3. Der sogenannte Publizitätsgrundsatz	24
VII. Öffentliches Sachenrecht	25
VIII. Internationales Sachenrecht	25
IX. Europäische Rechtsangleichung	27
X. Sache, Bestandteil, Zubehör und Nutzungen	27
1. Der Sachbegriff	27
a) Gesetzestechnik	27
b) Körperliche Gegenstände	28
2. Wesentliche Bestandteile	29
a) Allgemeine Regelung	29
b) Sonderregelungen für Grundstücke	30
c) Scheinbestandteile	31
d) Rechte als Bestandteile eines Grundstücks	32
3. Zubehör	32
4. Nutzungen	33
2. Kapitel: Besitz und Besitzschutz	35
§ 2 Der Besitz	35
I. Begriff des Besitzes	35
II. Funktion des Besitzes	36
III. Gegenstand des Besitzes	38
IV. Rechtsnatur des Besitzes	39
§ 3 Besitzarten, Besitzdiener	41
I. Übersicht	41
II. Unmittelbarer Besitz	41
1. Kennzeichnung	41
2. Erwerb des unmittelbaren Besitzes	42
a) Übergabe und Besitzergreifung	42
b) Gewalt über die Sache	42
c) Übertragungs- und Erwerbswille	44
3. Verlust des unmittelbaren Besitzes	46
III. Mittelbarer Besitz	46
1. Kennzeichnung	46

Inhaltsverzeichnis

2. Voraussetzungen des Erwerbs	47
a) Besitzmittlungsverhältnis	47
b) Weitere Voraussetzungen	48
3. Verlust des mittelbaren Besitzes	49
4. Gestufter mittelbarer Besitz	50
5. Übertragung des mittelbaren Besitzes	51
IV. Eigen- und Fremdbesitz	52
V. Mitbesitz	52
VI. Besitz juristischer Personen und Gesellschaften	53
VII. Erbenbesitz und Besitz bei Gesamtrechtsnachfolge	53
VIII. Besitzdiener	54
§ 4 Besitzschutz	57
I. Verbotene Eigenmacht	57
II. Der fehlerhafte Besitz	59
III. Selbsthilferecht des Besitzers	59
IV. Besitzschutzansprüche	60
1. Die Ansprüche	60
2. Einwendungsausschluss	61
3. Schutzzweck possessorischer Ansprüche	62
4. Prozessuale Fragen	63
5. Konkurrenzen	64
V. Verfolgungsrecht	64
VI. Petitorische Ansprüche des Besitzers	65
1. Dingliche Ansprüche	65
2. Bereicherungsrechtliche Ansprüche	65
3. Deliktische Ansprüche	65
4. Ansprüche nach § 1007 BGB	66
3. Kapitel: Eigentum und Eigentumsschutz	67
§ 5 Eigentum	67
I. Der Eigentumsbegriff des BGB	67
1. Eigentum als umfassendes Sachenrecht	67
2. Das Eigentum als bürgerliches Freiheitsrecht	68
II. Verhältnis des Eigentums zu den beschränkten dinglichen Rechten	70
III. Einschränkungen des Eigentums durch Sonderregelungen	72
1. Jagd- und Fischereirecht	72
2. Bergwerkseigentum	72
3. Wasserrecht	72

Inhaltsverzeichnis

IV. Eigentum und Immaterialgüterrecht	73
1. Werk und Werkexemplar	73
2. Der Erschöpfungsgrundsatz	73
3. Keine dingliche Beschränkung durch Immaterialgüterrechte	74
V. Der Atomismus des Sachenrechts	75
VI. Der Grundrechtsschutz des Eigentums	76
1. Der Eigentumsbegriff des Art. 14 GG	76
2. Institutsgarantie	77
3. Schranken	77
4. Die geschichtliche Dimension des Eigentums	78
VII. Besondere Eigentumsformen	79
1. Miteigentum nach Bruchteilen	79
a) Kennzeichnung	79
b) Das Innenverhältnis	80
c) Außenverhältnis	81
d) Das Wohnungseigentum als Sonderfall des Bruchteileigentums	83
e) Weitere Miteigentümergeinschaften	83
2. Gesamthandseigentum	83
3. Die Treuhand	84
a) Kennzeichnung	84
b) Die haftungsrechtlichen Besonderheiten des Treuhandeigentums	85
c) Verwandte Erscheinungen	86
§ 6 Privatrechtliche Eigentumsschranken und Nachbarrecht	87
I. Gesetzliche Regelung	87
II. Die räumlichen Schranken des Grundeigentums	87
1. Das Grundstück als Raum	87
2. Beschränkungen der Eigentümerbefugnisse	88
III. Angriffsnotstand (§ 904 BGB)	89
1. Die Regelung des § 904 BGB	89
2. Der Tatbestand des § 904 Satz 1 BGB	89
a) Einwirkung	89
b) Notwendigkeit der Einwirkung	90
c) Güterabwägung	90
3. Die Schadensersatzpflicht nach § 904 Satz 2 BGB	90
IV. Verteidigungsnotstand	92
V. Immissionen	93
1. Unwesentliche Immissionen nach § 906 Abs. 1 BGB	93
a) Der Regelungsgehalt des § 906 Abs. 1 BGB	93
b) Immissionen nach § 906 Abs. 1 BGB	93

Inhaltsverzeichnis

2. Wesentliche Beeinträchtigungen	95
3. Duldungspflicht nach § 14 BImSchG	96
4. Immissionen der öffentlichen Hand	98
5. Rechtsstellung des Besitzers	99
a) Beschränkung des § 863 BGB	99
b) Ausgleichsanspruch des Besitzers	100
6. Das nachbarschaftliche Gemeinschaftsverhältnis	100
VI. Überbau (§ 912 BGB)	102
1. Übersicht	102
2. Voraussetzungen der Duldungspflicht	102
3. Verschuldenszurechnung	103
4. Rechtmäßiger Überbau	103
5. Eigentumsverhältnisse	104
6. Die Rente	105
7. Unentschuldigter Überbau	105
8. Entsprechende Anwendung des § 912 BGB	105
VII. Notweg	105
§ 7 Der Schutz des Eigentums	107
I. Überblick	107
1. Dingliche Ansprüche	107
2. Bereicherungs- und Deliktsrecht	107
II. Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch nach § 1004 BGB	108
1. Grundgedanken	109
2. Beeinträchtigung des Eigentums	111
a) Voraussetzungen	111
b) Duldungspflicht	113
3. Störer	115
4. Rechtsfolgen	117
a) Beseitigung	117
b) Unterlassen	119
III. Der Vindikationsanspruch nach § 985 BGB	120
1. Der Herausgabeanspruch	121
a) Grundgedanken	121
b) Rückabwicklung gescheiterter Austauschverträge	122
2. Berechtigter und Anspruchsgegner	122
a) Eigentümer und Besitzer	122
b) Mittelbarer Besitzer	123
3. Recht zum Besitz	124
a) Grundlagen des Rechts zum Besitz	124
b) Mittelbares Recht zum Besitz	125
c) § 986 Abs. 2 BGB	126

Inhaltsverzeichnis

d) Rechtsnatur des § 986 BGB	127
e) Zusendung unbestellter Waren	128
4. Inhalt des Vindikationsanspruchs	128
a) Herauszugebende Sache	128
b) Geldvindikation	129
c) Abwicklung und Kosten	130
d) Anwendung schuldrechtlicher Bestimmungen, insbesondere § 285 BGB	130
5. Konkurrenzen	132
a) Vertragliche Rückgewähransprüche	132
b) Sonstige Ansprüche	133
IV. Die Vermutungen des § 1006 BGB	135
1. Grundgedanken	135
2. Geltung der Eigentumsvermutungen	136
3. Verhältnis zu § 1362 BGB	137
§ 8 Das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis	138
I. Grundlagen	138
1. Regelungsgegenstand und Regelungszweck	138
2. Der Anwendungsbereich des Eigentümer-Besitzer- Verhältnisses	142
a) Geltung der §§ 987ff BGB und Konkurrenzen	142
b) Vindikationslage	143
c) Besitzerstellung	145
3. Die Arten des Besitzers	146
a) Überblick	146
b) Der (un-)redliche Besitzer	146
c) Prozess- und Verzugsbesitzer	148
d) Deliktsbesitzer	149
4. Rechtsnatur der Nutzungs-, Schadens- und Verwendungsersatzansprüche	149
II. Der Anspruch auf Herausgabe von Nutzungen	149
1. Der redliche Besitzer	149
a) Unverklagter redlicher Besitzer	149
b) „Rechtsgrundloser“ redlicher Besitzer	151
c) Verklagter redlicher Besitzer	155
d) Unentgeltlicher redlicher Besitzer	156
2. Der unredliche Besitzer	157
a) § 990 Abs. 1 BGB	157
b) Verzugsbesitzer, § 990 Abs. 2 BGB	158
3. Deliktsbesitzer	159
4. Inhalt des Herausgabeanspruchs	159

Inhaltsverzeichnis

III. Anspruch auf Schadensersatz aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis	159
1. Der redliche Besitzer	159
a) Unverklagter redlicher Besitzer	159
b) § 991 Abs. 2 BGB	160
c) „Fremdbesitzerexzess“	160
d) Verklagter redlicher Besitzer	161
2. Unredlicher Besitzer	161
3. Deliktsbesitzer	162
4. Inhalt des Schadensersatzanspruchs nach §§ 989, 990 BGB	163
IV. Ersatz von Verwendungen	164
1. Überblick	164
2. Verwendungen	166
a) Verwendungsbegriff	166
b) Arten der Verwendungen	168
3. Ersatz von Verwendungen	169
a) Der redliche Besitzer	169
b) Unredlicher und verklagter Besitzer	171
4. Rechtsfolgen des Verwendungsersatzes	172
a) Zurückbehaltungsrecht	172
b) Ersatzanspruch	172
c) Befriedigungsrecht	173
d) Eigentümer- und Besitzerwechsel	174
5. Abtrennungsrecht	174
4. Kapitel: Erwerb und Verlust von Grundstücksrechten	177
§ 9 Allgemeine Vorschriften über Verfügungen über Grundstücksrechte	177
I. Übersicht	177
II. Die Einigung	178
1. Die Einigung als dinglicher Vertrag	178
2. Bindende Einigung	179
a) Voraussetzung und Wirkung	179
b) Anwartschaft	179
c) Schutz vor Verfügungsbeschränkungen, § 878 BGB	181
III. Die Eintragung	183
1. Bedeutung	183
2. Verhältnis zur Einigung	183
3. Erfordernis der Eintragung	184
4. Inhalt der Eintragung	185
IV. Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück	185

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Vorschriften	185
2. Sondervorschriften	186
V. Inhaltsänderung	187
§ 10 Die materiellrechtliche Bedeutung des Grundbuchs	188
I. Das Grundbuch als Register	188
II. Die Vermutungswirkung des Grundbuchs	189
1. Bedeutung	189
2. Gegenstand und Inhalt der Vermutung	189
III. Öffentlicher Glaube und Erwerb vom Nichtberechtigten	190
1. Grundlagen	190
2. Ausgestaltung des gutgläubigen Erwerbs	191
3. Öffentlicher Glaube und guter Glaube	192
4. Umfang des Schutzes	193
a) Der maßgebliche Grundbuchinhalt	193
b) Maßgebliche Rechtsvorgänge	193
5. Der gute Glaube	194
6. Schuldrechtliche Ausgleichsansprüche	195
IV. Schutz des Berechtigten	196
1. Grundbuchberichtigung	196
a) Berichtigungsanspruch nach § 894 BGB	196
b) Berichtigung nach § 22 GBO	197
2. Widerspruch	198
a) Bedeutung und Voraussetzungen	198
b) Wirkung	198
V. Sonderregelung für die Gesellschaft bürgerlichen Rechts	199
1. Ausgangslage	199
2. Die Regelung des § 899a BGB	200
§ 11 Formelles Grundstücksrecht	204
I. Grundbuch und Grundbuchblatt	204
II. Die Bestandteile des Grundbuchblatts	204
1. Aufschrift	204
2. Bestandsverzeichnis	205
3. Abteilung I	205
4. Abteilung II	206
5. Abteilung III	206
III. Das elektronische Grundbuch	207
IV. Verfahrensart und Zuständigkeit	207
V. Antragsgrundsatz	208
1. Der Antrag	208

Inhaltsverzeichnis

2. Antragsbefugnis	208
3. Stellvertretung	208
4. Materiellrechtliche Wirkungen des Antrags	209
5. Rücknahme und Änderung des Antrags	209
VI. Bewilligungsgrundsatz	210
1. Das formelle Konsensprinzip	210
2. Rechtsnatur der Bewilligung	211
3. Prüfung des Grundbuchamts	211
4. Der Betroffene	212
VII. Grundsatz der Voreintragung	212
VIII. Beweismittelbeschränkung	213
IX. Entscheidung und Rechtsbehelfe	213
§ 12 Die Rangordnung der Grundstücksrechte	215
I. Bedeutung und Verwirklichung des Rangs	215
II. Die materielle Rangordnung des § 879 BGB	216
III. Rangvereinbarungen	221
1. Ursprüngliche Rangvereinbarung	221
2. Nachträgliche Rangänderung	221
IV. Rangvorbehalt	222
§ 13 Die Vormerkung	223
I. Bedeutung und Zweck	224
II. Der gesicherte Anspruch	225
1. Persönliche Ansprüche	225
2. Akzessorietät der Vormerkung	226
III. Entstehung der Vormerkung	227
1. Bewilligung und Eintragung	227
2. Einstweilige Verfügung	228
IV. Wirkungen der Vormerkung	229
1. Relative Unwirksamkeit nach § 883 Abs. 2 BGB	229
a) Die gesetzliche Regelung	229
b) Dogmatische Einordnung	230
2. Inhaltliche Beschränkung der Unwirksamkeit	231
3. Der Anspruch gegen den Dritten	231
4. Ausgleichs- und Ersatzansprüche	232
5. Die Rangwirkung (§ 883 Abs. 3 BGB)	233
6. Der Rang der Vormerkung	233
V. Verfügung über die Vormerkung	235
VI. Gutgläubiger Erwerb der Vormerkung	235

Inhaltsverzeichnis

VII. Die Rechtsnatur der Vormerkung	237
VIII. Die grundbuchrechtliche Amtsvormerkung	237
IX. Das Veräußerungsverbot	237
§ 14 Eigentumserwerb und Kauf	238
I. Verpflichtungsgeschäft	238
1. Trennungs- und Abstraktionsgrundsatz	238
2. Form des Verpflichtungsgeschäfts	239
3. Besondere Regelungen beim Grundstückskauf	239
a) Gefahrtragung	239
b) Sachmängelhaftung	240
c) Pflicht zur Übertragung lastenfreien Eigentums	240
d) Kaufpreisfinanzierung	241
e) Leistung Zug um Zug	241
II. Die Auflassung	242
1. Bedeutung	242
2. Form	243
3. Stellvertretung und Ermächtigung	243
4. Bedingungsfeindlichkeit	244
5. Erstreckung auf bewegliche Sachen	244
6. Die Auflassungsanwartschaft	245
§ 15 Das dingliche Vorkaufsrecht	246
I. Überblick	246
1. Bedeutung und Unterschied zum schuldrechtlichen Vorkaufsrecht	246
2. Rechtsnatur	248
3. Abgrenzung	248
II. Begründung, Übertragung und Erlöschen des dinglichen Vorkaufsrechts	248
III. Inhalt und Ausübung	250
1. Der Vorkaufsfall	250
2. Rechtsfolgen der Ausübung	251
a) Rechtsverhältnis des Vorkäufers zum Verpflichteten	251
b) Rechtsverhältnis des Vorkäufers zum Käufer	252
c) Rechtsverhältnis des Verkäufers zum Käufer	252
5. Kapitel: Grundpfandrechte	255
§ 16 Übersicht	255
I. Einführung	255
1. Überblick	255

Inhaltsverzeichnis

2. Bedeutung der Grundpfandrechte als Kreditsicherungsmittel . . .	256
3. Historischer Abriss	257
4. Europäischer Ausblick	259
II. Die Erscheinungsformen der Grundpfandrechte	260
1. Hypothek – Grundschuld	260
2. Briefgrundpfandrecht – Buchgrundpfandrecht	261
III. Dogmatische Grundlagen der Grundpfandrechte	262
1. Verwertungsrecht	262
2. Dinglichkeit	264
3. Akzessorietät	265
a) Bedeutung	265
b) Funktion des Akzessorietätsprinzips	267
c) Dogmatik der Akzessorietät	268
d) Akzessorietätsersatz kraft Vereinbarung	269
4. Rang	270
5. Eigentümergrundpfandrecht	270
§ 17 Die Hypothek	272
I. Entstehung der Hypothek	272
1. Belastungsgegenstand	272
2. Einigung	273
3. Eintragung	274
4. Forderung	275
5. Übergabe des Hypothekenbriefs	276
6. Sonstige Entstehungstatbestände	276
II. Der Umfang der hypothekarischen Haftung	277
1. Forderung und Hypothek	277
2. Einwendungen und Einreden des Eigentümers	278
a) Prozessuale Perspektive	278
b) Eigentümerbezogene Einwendungen und Einreden	279
c) Schuldnerbezogene Einreden	279
d) Ausgeschlossene Einreden	280
III. Die Gegenstände der Hypothekenhaftung	281
1. Übersicht	281
2. Das Grundstück und seine wesentlichen Bestandteile	282
3. Sonstige Bestandteile und Erzeugnisse	283
a) Umfang der Hypothekenerstreckung	283
b) Enthftung	283
4. Zubehör	285
a) Reichweite der Haftung	285
b) Enthftung	287
5. Miet- und Pachtzinsforderungen	288
6. Versicherungsforderungen	288

Inhaltsverzeichnis

IV. Der Schutz der Hypothek	289
1. Schadensersatzansprüche	289
2. Sonstige Schutzvorschriften	289
V. Die freiwillige Befriedigung des Gläubigers	291
1. Identität von Eigentümer und persönlichem Schuldner	291
2. Schuldner und Eigentümer sind verschiedene Personen	292
a) Das Ablösungsrecht des Eigentümers	292
b) Erwerb der Forderung durch den Eigentümer	293
c) Erwerb der Hypothek durch den Schuldner	294
3. Ablösungsrecht Dritter	295
4. Aushändigung des Hypothekenbriefs und anderer Urkunden	295
VI. Die zwangsweise Durchsetzung der Hypothek	296
1. Überblick	296
2. Vollstreckungstitel	297
a) Vollstreckbare Urkunden	297
b) Urteile	297
3. Zwangsversteigerung	298
4. Zwangsverwaltung	299
5. Insolvenz	299
VII. Verfügungen	300
1. Überblick	300
2. Abtretung	300
3. Gutgläubiger Erwerb	302
a) Nichtbestehen von Forderung oder Hypothek	302
b) Redlichkeitsschutz hinsichtlich von Einreden und Einwendungen	303
c) Redlichkeitsschutz bei der Briefhypothek	305
4. Abtretung von Zinsen und anderen Nebenleistungen	308
5. Sonstige Verfügungen	308
a) Verpfändung und Pfändung	308
b) Inhaltsänderung	309
c) Teilung der Hypothek	310
d) Inhaltsänderung gemäß § 1198 BGB	310
VIII. Beendigung der Hypothek	310
1. Entstehung einer Eigentümergrundschuld	310
a) Überblick	310
b) Lösungsansprüche nach- oder gleichrangiger Berechtigter	311
2. Vollständiger Untergang der Hypothek	312
IX. Besondere Formen der Hypothek	313
1. Sicherungshypothek	313
a) Bedeutung	313
b) Entstehung der Sicherungshypothek	314

Inhaltsverzeichnis

c) Wirkungen der Sicherungshypothek	315
2. Gesamthypothek	315
a) Bedeutung	315
b) Entstehung der Gesamthypothek	316
c) Wirkungen der Gesamthypothek	317
3. Höchstbetragshypothek	318
4. Wertpapierhypothek	319
§ 18 Die Grundschuld	320
I. Bedeutung und gesetzliche Regelung	320
II. Fremdgrundschuld	322
1. Entstehung	322
2. Gegenstände der Haftung	323
3. Verfügungen	323
4. Verwirklichung der Haftung	324
5. Erlöschen	325
III. Sicherungsgrundschuld	325
1. Begriff und Bedeutung	325
2. Die Beteiligten und ihre Rechtsbeziehungen	326
3. Die Sicherungsabrede	328
a) Bedeutung	328
b) Entstehung und Wirksamkeit der Sicherungsabrede	329
c) Fehlen oder Unwirksamkeit der Sicherungsabrede	331
d) Einreden und Ansprüche aus der Sicherungsabrede	331
4. Übertragung von Sicherungsgrundschuld und Forderung	332
a) Fortbestand der Einreden	332
b) Isolierte Abtretung	332
c) Gutgläubiger „einrededefreier“ Erwerb	334
d) Beschränkungen der Abtretung der Grundschuld	335
5. Tilgung von Sicherungsgrundschuld und Forderung	335
a) Leistung durch den Eigentümerschuldner	336
b) Leistung durch den Nur-Schuldner	337
c) Leistung durch den Nur-Eigentümer	338
6. Der Rückgewähranspruch aus der Sicherungsabrede	339
IV. Eigentümergrundschuld	341
1. Die ursprüngliche Eigentümergrundschuld	341
2. Andere Fälle der Eigentümergrundschuld	342
3. Verfügungen über die Eigentümergrundschuld	343
V. Inhabergrundschuld	344
VI. Anhang: Die Rentenschuld	344

§ 19 Die Reallast	345
I. Übersicht	345
1. Die Struktur der Reallast	345
2. Bedeutung	346
II. Entstehung und Inhalt	347
III. Übertragung	348
IV. Durchsetzung und Schutz der Reallast	348
1. Die Reallastberechtigung als Stammrecht	348
2. Recht auf Einzelleistungen	349
3. Persönlicher Anspruch auf die Leistung	349
6. Kapitel: Dienstbarkeiten	351
§ 20 Übersicht	351
I. Einführender Überblick	351
II. Die Problematik immerwährender dinglicher Nutzungsrechte	352
§ 21 Die Grunddienstbarkeit	354
I. Übersicht und Bedeutung	354
II. Entstehung, Änderung und Erlöschen der Grunddienstbarkeit	355
1. Rechtsgeschäftliche Begründung	355
2. Änderung und Untergang der Grunddienstbarkeit	356
III. Inhalt	357
1. Benutzungsdienstbarkeit (§ 1018 Fall 1 BGB)	357
2. Unterlassungsdienstbarkeit (§ 1018 Fall 2 BGB)	358
3. Ausschluss von Abwehrrechten (§ 1018 Fall 3 BGB)	359
4. Positives Tun als Nebenpflicht	359
IV. Das Vorteilerfordernis	360
V. Ausübung der Grunddienstbarkeit	360
VI. Schutz der Grunddienstbarkeit	361
VII. Altrechtliche Dienstbarkeiten	362
§ 22 Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit	363
I. Übersicht	363
II. Entstehung	363
III. Inhalt	364
1. Kein Vorteilerfordernis	364
2. Insbesondere: Wettbewerbsbeschränkende Dienstbarkeiten	364
3. Insbesondere: Wohnungsrecht (§ 1093 BGB)	367
4. Insbesondere: Die Mietsicherungsdienstbarkeit	368

§ 23 Der Nießbrauch	369
I. Überblick	369
II. Entstehung	370
III. Inhalt	371
IV. Das Legalschuldverhältnis zwischen Nießbraucher und Eigentümer	373
V. Übertragung und Ausübungsüberlassung	374
1. Grundsatz der Unübertragbarkeit	374
2. Ausübungsüberlassung	375
3. Pfändung	376
VI. Schutz des Nießbrauchs	376
VII. Sonderformen des Nießbrauchs	377
1. Uneigentlicher Nießbrauch	377
2. Dispositionsnießbrauch	377
VIII. Nießbrauch an Rechten	377
1. Entstehung des Nießbrauchs an Rechten	378
2. Inhalt des Nießbrauchs an Rechten	378
IX. Nießbrauch an einem Vermögen	379
7. Kapitel: Erbbaurecht und Wohnungseigentum	381
§ 24 Das Erbbaurecht	381
I. Begriff, Bedeutung und gesetzliche Regelung	381
II. Rechtsnatur und Abgrenzung	383
III. Entstehung des Erbbaurechts	384
1. Einigung	384
2. Eintragung	387
IV. Verfügungen über das Erbbaurecht	388
V. Erlöschen des Erbbaurechts	389
§ 25 Das Wohnungseigentum	390
I. Begriff	390
II. Historische Entwicklung	392
III. Die Struktur des Wohnungseigentums	393
1. Sachenrechtliche Komponenten	393
2. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	393
3. Dogmatik des Wohnungseigentums	394
a) Rechtsnatur	394
b) „Wohnungseigentumstheorien“	395

Inhaltsverzeichnis

c) Rechtsfähigkeit und Haftungsverfassung Wohnungseigentümergeinschaft	396
d) Zuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft bei der Rechtsverfolgung	397
IV. Begründung von Wohnungseigentum	399
1. Vertrag der Miteigentümer	399
2. Teilung durch Alleineigentümer (Vorratsteilung)	399
3. Gegenstände von Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum	400
4. Mängel bei der Begründung von Wohnungseigentum	402
5. Rechtsfolgen der Entstehung von Wohnungseigentum	402
V. Verfügungen über das Wohnungseigentum	403
1. Veräußerung und Belastung	403
2. Inhaltsänderung	404
3. Aufhebung	405
4. Zwangsvollstreckung in das Wohnungseigentum	405
VI. Verwaltung des Wohnungseigentums	405
1. Wohnungseigentümergeinschaft	405
a) Grundlagen	405
b) Entstehung	406
2. Organe und Organkompetenzen	406
a) Wohnungseigentümersammlung	407
b) Verwalter	408
8. Kapitel: Erwerb und Verlust des Eigentums an Fahrnis	409
§ 26 Übersicht	409
I. Die Erwerbstatbestände	409
II. Die Übereignungstatbestände	410
III. Die Entwicklung der Übereignungstatbestände	411
IV. Das Traditionsprinzip	414
1. Erwerb vom Berechtigten	414
2. Erwerb vom Nichtberechtigten	416
V. Das Konzept des DCFR	418
§ 27 Übereignungstatbestände	421
I. Der Grundtatbestand, § 929 Satz 1 BGB	421
II. Einigung als Bestandteil des Verfügungstatbestandes	422
1. Bestimmtheits- und Spezialitätsgrundsatz	422
2. Verfügungsbefugnis	423
3. Stellvertretung und Ermächtigung	424

Inhaltsverzeichnis

4. Form	425
5. Keine Bindung	425
III. Übergabe	426
1. Grundsatz	426
2. Das Zweckmoment	426
3. Beteiligung eines Besitztieners	427
4. Beteiligung eines Besitzmittlers	427
5. Geheißerwerb und Übergabe an den Benannten	428
a) Übersicht	428
b) Kettenveräußerungen	429
c) Rechtsprechung	429
d) Geheißerwerb und Traditionsprinzip	431
6. Vertretungsfälle	432
a) Auf der Veräußererseite	432
b) Auf der Erwerberseite	433
7. Traditionspapiere	434
IV. Übereignung durch schlichte Einigung (§ 929 Satz 2 BGB)	434
V. Übergabesurrogate	435
1. Besitzkonstitut (§ 930 BGB)	435
2. Abtretung des Herausgabeanspruchs (§ 931 BGB)	437
VI. Erwerb vom Nichtberechtigten	439
1. Verkehrsschutz	439
2. Schutz des Eigentümers	439
3. Die einzelnen Tatbestände	440
a) Übersicht	440
b) Übereignung nach §§ 929, 932 BGB	440
c) Erwerb nach §§ 929, 930, 933 BGB	441
d) Erwerb nach §§ 929, 931, 934 BGB	442
4. Der gute Glaube	444
a) Bezugspunkt	444
b) Grobe Fahrlässigkeit	445
c) Maßgeblicher Zeitpunkt	445
d) Guter Glaube bei Stellvertretung (§ 166 BGB)	446
e) Sonderregelung für anfechtbare Rechtsgeschäfte (§ 142 BGB)	446
f) Beweislast	446
5. Einzelfragen	447
a) Umdeutung bei Bestehen eines Anwartschaftsrechts	447
b) Nebenbesitz	447
6. Ausschluss des gutgläubigen Erwerbs nach § 935 BGB	449
a) Die Regelung des § 935 Abs. 1 BGB	449
b) Ausnahme bei Geld, Inhaberpapieren und bei Versteigerungen	450

Inhaltsverzeichnis

7. Einschränkungen des Erwerbs vom Nichtberechtigten	451
a) Verkehrsgeschäft als Voraussetzung	451
b) Vorweggenommene Erbfolge	451
c) Rückerwerb vom gutgläubigen Erwerber	451
d) Verfügungen beschränkt Geschäftsfähiger und § 1369 BGB	452
8. Lastenfreier Erwerb	452
9. Ausgleichsansprüche bei gutgläubigem Erwerb	453
§ 28 Gesetzlicher Eigentumserwerb	454
I. Ersitzung	454
1. Voraussetzungen	454
2. Zweck und Bedeutung der Ersitzung	455
3. Verhältnis zu vertraglichen und bereicherungsrechtlichen Ansprüchen	456
II. Verbindung und Vermischung	457
1. Verbindung beweglicher Sachen mit einem Grundstück	457
2. Verbindung beweglicher Sachen	458
3. Vermischung und Vermengung beweglicher Sachen	458
III. Verarbeitung	459
1. Die Regelung	459
2. Herstellerbegriff	461
3. Vertragliche Regelungen	462
4. Die weiteren Voraussetzungen	464
IV. Eigentum an Urkunden	464
V. Ausgleichsansprüche	465
1. Rechtsfortsetzungsanspruch nach § 951 BGB	465
2. § 951 als Rechtsgrundverweisung	466
3. Mehrpersonenverhältnisse	466
4. Ersatzaussonderung im Insolvenzverfahren	468
5. Der Inhalt des Bereicherungsanspruchs	469
6. Aufgedrängte Bereicherung	469
7. Wegnahmerecht	471
§ 29 Besondere Fälle des Eigentumserwerbs	472
I. Erzeugnisse und Bestandteile	472
1. Die Grundnorm	472
2. Erwerb des dinglich Berechtigten	473
3. Erwerb des persönlich Berechtigten	473
a) Erwerb vom Berechtigten	473
b) Erwerb vom Nichtberechtigten	475
II. Aneignung herrenloser Sachen	476

Inhaltsverzeichnis

III. Fund	476
1. Übersicht	476
2. Verlorene Sachen	477
3. Der Finder	477
4. Das gesetzliche Schuldverhältnis	478
5. Eigentumserwerb des Finders	478
6. Verkehrsfund	478
7. Schatzfund	479
IV. Dingliche Surrogation	479
9. Kapitel: Sicherungsrechte an beweglichen Sachen	481
§ 30 Übersicht über besitzlose Sicherungsrechte	481
I. Übersicht	482
II. Sicherungseigentum und Vorbehaltseigentum als publizitätslose Pfandrechte	483
III. Zur Kritik an den besitzlosen Mobiliarsicherheiten	484
1. Rechtsdogmatische Einwände	484
2. Rechtspolitische Einwände	485
IV. Mobiliarsicherheiten nach dem DCFR	488
§ 31 Eigentumsvorbehalt	490
I. Die Vertragsgestaltung	490
1. Bedingte Übereignung	490
2. Trennungsgrundsatz	491
II. Sicherung des Verkäufers	492
III. Das Anwartschaftsrecht des Käufers aus bedingter Übereignung	493
1. Die Anwartschaft als sichere aber ungewisse Erwerbsaussicht	493
2. Das Anwartschaftsrecht als akzessorisches Recht?	493
3. Das Anwartschaftsrecht als dingliches Recht?	494
a) Übertragung und Verpfändung	494
b) Pfändung des Anwartschaftsrechts	497
c) Schutz des Anwartschaftsberechtigten	498
d) Das Besitzrecht des Anwartschaftsberechtigten	499
4. Zwangsvollstreckung und Insolvenz	500
5. Zur Anerkennung des Anwartschaftsrechts	501
§ 32 Verlängerter und erweiterter Eigentumsvorbehalt	502
I. Übersicht	502
1. Verlängerter Eigentumsvorbehalt	502
2. Erweiterter Eigentumsvorbehalt	503

Inhaltsverzeichnis

II. Die Weiterveräußerung	503
1. Vertragsgestaltungen	503
a) Verlängerter Eigentumsvorbehalt	503
b) Weitergeleiteter Eigentumsvorbehalt	504
c) Nachgeschalteter Eigentumsvorbehalt	505
2. Die Veräußerungsermächtigung	505
a) Erteilung	505
b) Umfang	506
c) Widerruf	507
III. Die Abtretung der Forderungen	507
1. Bestimmbarkeit	507
2. Übersicherung	508
3. Einziehungsermächtigung und Prozessstandschaft	508
IV. Globalzession und Vorausabtretung	509
V. Vorausabtretung und Factoring	511
VI. Konflikte bei Verarbeitungsklauseln	512
VII. Der erweiterte Eigentumsvorbehalt	512
§ 33 Sicherungsübereignung und Sicherungszession	514
I. Sicherungsübereignung	514
II. Die rechtlichen Bestandteile des Geschäfts	515
1. Die Übereignung	515
2. Der Sicherungsvertrag	517
a) Verhältnis zur Übereignung	517
b) Pflichten aus dem Sicherungsvertrag	518
c) Übersicherung	519
3. Kreditvertrag und Sicherungsabrede	520
III. Insolvenz und Zwangsvollstreckung	521
1. Zwangsvollstreckung	521
2. Insolvenzverfahren	522
IV. Sicherungsübertragung sonstiger Rechte	522
V. Poolvereinbarungen	525
§ 34 Das Pfandrecht an beweglichen Sachen und Rechten	526
I. Übersicht	526
II. Entstehung des Pfandrechts durch Rechtsgeschäft	527
1. Dingliche Erwerbstatbestände	527
a) Erwerb vom Berechtigten	527
b) Erwerb vom Nichtberechtigten	528
c) Das Traditionsprinzip bei der Verpfändung	528
2. Gegenstand des Pfandrechts	530

Inhaltsverzeichnis

III. Die gesicherte Forderung	530
1. Zweckabrede als Bestandteil der Verfügung	530
2. Akzessorietät	530
3. Verhältnis zur Sicherungsabrede	531
4. Divergenzfälle	531
IV. Übertragung des Pfandrechts	532
V. Erlöschen des Pfandrechts ohne Verwertung	533
VI. Das gesetzliche Schuldverhältnis zwischen Verpfänder und Pfandgläubiger	534
VII. Schutz des Pfandrechts	535
1. Schutz als absolutes Recht	535
2. Schutz in der Zwangsvollstreckung	535
VIII. Ablösungsrechte	536
IX. Verwertung des Pfandes	536
1. Übersicht	536
2. Pfandverkauf durch den Gläubiger	537
3. Wirkungen der rechtmäßigen Veräußerung	537
4. Erlös und gesicherte Forderung	538
X. Ausgleichsansprüche	538
XI. Pfandrecht an Rechten	539
1. Vermögensrechte als Gegenstand des Pfandrechts	539
2. Begründung des Pfandrechts	539
3. Sonderregelungen für das Pfandrecht an Forderungen	540
4. Die Kontensperre	541
§ 35 Rechte an Schiffen und Schiffsbauwerken	542
I. Überblick	542
1. Entwicklung und Reform	542
2. Das Schiffsregister	543
II. Erwerb des Eigentums an Schiffen	544
1. Erwerb vom Berechtigten	544
2. Redlicher Erwerb vom Nichtberechtigten	544
III. Schiffshypothek	545
10. Kapitel: Sachenrecht in den neuen Bundesländern	547
§ 36 Überblick über das Sachenrecht in den neuen Bundesländern	547
I. Bedeutung	547
II. Sachenrecht der DDR	548
1. Allgemeines	548