

CHRISTIAN BERGER



Sachenrecht

4. Auflage



MOHR SIEBECK

MOHR SIEBECK LEHRBUCH

Wolfgang Brehm (†)/Christian Berger
Sachenrecht



Wolfgang Brehm (†)/Christian Berger

Sachenrecht

4., überarbeitete Auflage

Mohr Siebeck

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

ISBN 978-3-16-161429-3 / eISBN 978-3-16-161430-9

DOI 10.1628 / 978-3-16-161430-9

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)
3. Auflage 2014 (überarbeitet)

© 2022 Mohr Siebeck Tübingen. www.mohrsiebeck.com

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 4. Auflage

Das Lehrbuch bietet eine vertiefte Darstellung des gesamten Dritten Buchs des BGB einschließlich der wichtigsten sachenrechtlichen Nebengesetze. Die Bezüge des Sachenrechts zum Schuldrecht sind ebenso mit einbezogen wie das Grundbuchrecht, das Zwangsvollstreckungs- und Insolvenzrecht und das übrige Verfahrensrecht, soweit es für das Sachenrecht Bedeutung gewinnt. Dem Verständnis dienen dogmengeschichtliche Betrachtungen. Hinweise auf Vertragsgestaltungen veranschaulichen die Praxis des Sachenrechts. Das Werk will zum Mit- und Nachdenken anregen, auch Widerspruch herausfordern. Dank gebührt Leserinnen und Lesern für mannigfache Hinweise.

Für die Neuauflage ist das Buch gründlich überarbeitet worden. Manche Abschnitte sind vollkommen neu geschrieben worden, beispielsweise zum Wohnungseigentumsrecht. Der in den Voraufagen enthaltene § 36, der sich mit den Sachenrechten in den neuen Bundesländern befasste, ist nicht mehr enthalten. Die grundlegenden Unterschiede des Eigentums nach dem ZGB und dem BGB sind in der Neuauflage in § 1 beim Sach- und Eigentumsbegriff dargestellt. Die Änderungen am Gesamtwerk führen zu einer Neuvergabe der Randnummern.

Das Lehrbuch richtet sich in erster Linie an Studierende. Es eignet sich als vorlesungsbegleitende Lektüre, für Studien- und Seminararbeiten und zur Vorbereitung auf Prüfungen. Gegenüber der Voraufage sind zusätzliche Beispiele eingefügt worden, die das Sachenrecht veranschaulichen. Der nochmals intensivierte Kleindruck dient schon drucktechnisch der Unterscheidung von Darstellung und Vertiefung. Die Hinweise zur weiterführenden Literatur sind jetzt unterteilt nach wissenschaftlichen Abhandlungen, dem Studium dienenden Beiträgen und Aufgaben zur Fallbearbeitung. Graphische Veranschaulichungen (*Heck*: „juristisches Zeichnen“), Tabellen und Aufbauschemata enthält das Buch hingegen weiterhin nicht; diese gewiss hilfreichen und verständnisfördernden Darstellungen können Leserinnen und Leser mit größerem Lerneffekt selbst erstellen.

Die Neuauflage widme ich dem Gedenken an den Mitbegründer Wolfgang Brehm. Das Werk trägt weiterhin auch seinen Namen.

Leipzig im Juli 2022

Christian Berger

Inhaltsübersicht

Vorwort zur 4. Auflage	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Lehrbücher zum Sachenrecht	XXXI
Abkürzungsverzeichnis	XXXIII
 1. Kapitel: Grundlagen	 1
§ 1 Grundlagen	1
 2. Kapitel: Besitz und Besitzschutz	 41
§ 2 Der Besitz	41
§ 3 Besitzarten, Besitzdiener	46
§ 4 Besitzschutz	60
 3. Kapitel: Eigentum und Eigentumsschutz	 73
§ 5 Eigentum	73
§ 6 Privatrechtliche Eigentumsschranken und Nachbarrecht	96
§ 7 Der Schutz des Eigentums	116
§ 8 Das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis	146
 4. Kapitel: Erwerb und Verlust von Grundstücksrechten	 185
§ 9 Allgemeine Vorschriften zu Verfügungen über Grundstücksrechte	185
§ 10 Die materiellrechtliche Bedeutung des Grundbuchs	196
§ 11 Formelles Grundstücksrecht	213
§ 12 Die Rangordnung der Grundstücksrechte	224
§ 13 Die Vormerkung	232
§ 14 Eigentumserwerb und Kauf	249
§ 15 Das dingliche Vorkaufsrecht	259
 5. Kapitel: Grundpfandrechte	 267
§ 16 Übersicht	267
§ 17 Die Hypothek	283
§ 18 Die Grundsuld	331
§ 19 Die Reallast	355

Inhaltsübersicht

6. Kapitel: Dienstbarkeiten	361
§ 20 Übersicht	361
§ 21 Die Grunddienstbarkeit	364
§ 22 Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit	373
§ 23 Der Nießbrauch	379
7. Kapitel: Erbbaurecht und Wohnungseigentum	389
§ 24 Das Erbbaurecht	389
§ 25 Das Wohnungseigentum	398
8. Kapitel: Erwerb und Verlust des Eigentums an Fahrnis	413
§ 26 Übersicht	413
§ 27 Rechtsgeschäftlicher Eigentumserwerb	425
§ 28 Gesetzlicher Eigentumserwerb	461
§ 29 Besondere Fälle des Eigentumserwerbs	478
9. Kapitel: Sicherungsrechte an beweglichen Sachen	487
§ 30 Struktur, Dogmatik und Kritik besitzloser Sicherungsrechte	487
§ 31 Eigentumsvorbehalt	495
§ 32 Verlängerter und erweiterter Eigentumsvorbehalt	509
§ 33 Sicherungsübereignung und Sicherungszession	521
§ 34 Das Pfandrecht an beweglichen Sachen und Rechten	533
§ 35 Rechte an Schiffen und Schiffsbauwerken	550
Gesetzesregister	555
Sachregister	565
Anhang: Muster	573

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 4. Auflage	V
Inhaltsübersicht	VII
Lehrbücher zum Sachenrecht	XXXI
Abkürzungsverzeichnis	XXXIII

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

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

I. Sachenrecht im Sinne des BGB	2
1. Sachenrecht als Recht an körperlichen Sachen	2
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. Wirkungen der Dinglichkeit: Absolutheit, Sukzessionsschutz, Insolvenz- und Vollstreckungsfestigkeit	8
3. Das absolute Recht als Befugnis und Verbotungsrecht	10
4. Dingliche Rechte und Haftungsordnung	12
IV. Das dingliche Rechtsgeschäft – Die Verfügung	12
1. Trennungs- und Abstraktionsgrundsatz	13
a) Trennungsgrundsatz	13
b) Abstraktionsgrundsatz	14
c) Grundsatz inhaltlicher Abstraktion	14
2. Ursprung und Reichweite des Abstraktionsgrundsatzes	15
a) Bedeutungswandel des Grundsatzes	15
b) Abstraktion und Geschäftseinheit	17
c) Bedingung und Bedingungszusammenhang	19
d) Zweckgebundene Verfügungsermächtigungen	20
e) Fehleridentität	20
3. Verfügung	21
a) Anwendbare Vorschriften	21
b) Bindungswirkung	22
c) Verfügungsbefugnis als Wirksamkeitsvoraussetzung	22
d) Dinglicher Vertrag zugunsten Dritter	23

Inhaltsverzeichnis

V. Beschränkungen der Privatautonomie im Sachenrecht	24
1. Numerus clausus der Sachenrechte	24
2. Unwirksamkeit dinglicher Verfügungsbeschränkungen	26
3. Zwingende Verfügungstatbestände	26
VI. Sachenrechtsgrundsätze	26
1. Grundsatz der Spezialität	27
2. Bestimmtheitsgrundsatz	27
3. Der sogenannte Publizitätsgrundsatz	28
VII. Öffentliches Sachenrecht	28
VIII. Internationales Sachenrecht	29
IX. Europäische Rechtsangleichung	30
X. Sache, Bestandteil, Zubehör und Nutzungen	31
1. Der Sachbegriff	31
a) Gesetzestechnik	31
b) Körperliche Gegenstände	31
2. Wesentliche Bestandteile	34
a) Allgemeine Regelung	34
b) Sonderregelungen für Grundstücke	35
c) Scheinbestandteile	37
d) Rechte als Bestandteile eines Grundstücks	37
3. Zubehör	38
4. Nutzungen	39
 2. Kapitel: Besitz und Besitzschutz	 41
 § 2 Der Besitz	 41
I. Begriff des Besitzes	41
II. Funktion des Besitzes	42
III. Gegenstand des Besitzes	43
IV. Rechtsnatur des Besitzes	44
 § 3 Besitzarten, Besitzdiener	 46
I. Übersicht	46
II. Unmittelbarer Besitz	47
1. Besitzerwerbs- und Besitzbeendigungstatbestand	47
2. Erwerb des unmittelbaren Besitzes	47
a) Übergabe und Besitzergreifung	47
b) Gewalt über die Sache	47
c) Übertragungs- und Erwerbswille	49
3. Verlust des unmittelbaren Besitzes	51

Inhaltsverzeichnis

III. Mittelbarer Besitz	51
1. Kennzeichnung	51
2. Voraussetzungen des Erwerbs	52
a) Besitzmittlungsverhältnis	52
b) Weitere Voraussetzungen	53
3. Verlust des mittelbaren Besitzes; Nebenbesitz	53
4. Gestufter mittelbarer Besitz	55
5. Übertragung des mittelbaren Besitzes	55
IV. Eigen- und Fremdbesitz	56
V. Mitbesitz	56
VI. Besitz juristischer Personen und Gesellschaften	57
VII. Erbenbesitz und Besitz bei Gesamtrechtsnachfolge	57
VIII. Besitzdiener	58
§ 4 Besitzschutz	60
I. Verbotene Eigenmacht	60
II. Der fehlerhafte Besitz	63
III. Selbsthilferecht des Besitzers	64
IV. Besitzschutzansprüche	66
1. Die Ansprüche	66
2. Einwendungsausschluss nach § 863 BGB	67
3. „Besitzschutztheorien“: Schutzzweck possessorischer Ansprüche	68
4. Prozessuale Fragen	69
V. Verfolgungsrecht	70
VI. Petitorische Ansprüche des Besitzers	70
1. Dingliche Ansprüche	70
2. Bereicherungsrechtliche Ansprüche	71
3. Deliktische Ansprüche	71
4. Ansprüche nach § 1007 BGB	72
3. Kapitel: Eigentum und Eigentumsschutz	73
§ 5 Eigentum	73
VII. Der Eigentumsbegriff des BGB	73
1. Eigentum als umfassendes Sachenrecht	73
2. Eigentum als bürgerliches Freiheitsrecht	75
3. Eigentumsordnung nach dem ZGB	77
VIII. Verhältnis des Eigentums zu den beschränkten dinglichen Rechten	78
	XI

Inhaltsverzeichnis

IX. Einschränkungen des Eigentums durch Sonderregelungen	79
1. Jagd- und Fischereirecht	79
2. Bergwerkseigentum	80
3. Wasserrecht	80
X. Eigentum und Immaterialgüterrecht	80
1. Werk und Werkexemplar	80
2. Der Erschöpfungsgrundsatz	81
3. Keine dingliche Beschränkung durch Immaterialgüterrechte	81
XI. Der Atomismus des Sachenrechts	82
XII. Der Grundrechtsschutz des Eigentums	83
1. Art. 14 GG und bürgerlich-rechtliches Eigentum	83
2. Der Eigentumsbegriff des Art. 14 GG	84
3. Institutsgarantie	85
4. Schranken	85
5. Die geschichtliche Dimension des Eigentums	86
XIII. Besondere Eigentumsformen	86
1. Miteigentum nach Bruchteilen	87
a) Kennzeichnung	87
b) Das Innenverhältnis	87
c) Außenverhältnis	89
d) Das Wohnungseigentum als Sonderfall des Bruchteileigentum	90
e) Weitere Miteigentümergeinschaften	91
2. Gesamthandseigentum	91
3. Die Treuhand	92
a) Kennzeichnung	92
b) Die haftungsrechtlichen Besonderheiten des Treuhandeigentums	93
c) Verwandte Erscheinungen	94
§ 6 Privatrechtliche Eigentumsschranken und Nachbarrecht	96
I. Gesetzliche Regelung	96
II. Die räumlichen Schranken des Grundeigentums	97
1. Das Grundstück als Raum	97
2. Beschränkungen der Eigentümerbefugnisse	97
III. Angriffsnotstand (§ 904 BGB)	98
1. Die Regelung des § 904 BGB	98
2. Der Tatbestand des § 904 Satz 1 BGB	99
a) Einwirkung	99
b) Notwendigkeit der Einwirkung	99
c) Güterabwägung	99
3. Die Schadensersatzpflicht nach § 904 Satz 2 BGB	100

IV. Verteidigungsnotstand	101
V. Immissionen (§ 906 BGB)	102
1. Unwesentliche Immissionen nach § 906 Abs. 1 BGB	102
a) Der Regelungsgehalt des § 906 Abs. 1 BGB	102
b) Immissionen nach § 906 Abs. 1 BGB	103
2. Wesentliche Beeinträchtigungen	104
3. Duldungspflicht nach § 14 BImSchG	106
4. Immissionen der öffentlichen Hand	107
5. Rechtsstellung des Besitzers	109
a) Beschränkung des § 863 BGB	109
b) Ausgleichsanspruch des Besitzers	109
6. Das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis	110
VI. Überbau (§ 912 BGB)	111
1. Rechtswidriger Überbau	111
2. Voraussetzungen der Duldungspflicht	111
3. Verschuldenszurechnung	112
4. Eigentumsverhältnisse	112
5. Die Rente	113
6. Unentschuldigter Überbau	113
7. Rechtmäßiger Überbau	113
8. Entsprechende Anwendung des § 912 BGB	114
VII. Notweg (§ 917 BGB)	115
§ 7 Der Schutz des Eigentums	116
I. Überblick	116
1. „Ansprüche aus dem Eigentum“	116
2. Bereicherungs- und Deliktsrecht	116
II. Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch (§ 1004 BGB)	117
1. Grundgedanken	118
2. Beeinträchtigung des Eigentums	121
a) Voraussetzungen	121
b) Duldungspflicht	122
3. Störer	124
4. Rechtsfolgen	126
a) Beseitigung	126
b) Unterlassen	127
III. Der Vindikationsanspruch (§ 985 BGB)	129
1. Der Herausgabeanspruch	130
a) Grundgedanken	130
b) Rückabwicklung gescheiterter Austauschverträge	131
2. Berechtigter und Anspruchsgegner	131
a) Eigentümer und Besitzer	131
b) Mittelbarer Besitzer	132

Inhaltsverzeichnis

3. Recht zum Besitz	133
a) Grundlagen des Rechts zum Besitz	133
b) Mittelbares Recht zum Besitz	134
c) § 986 Abs. 2 BGB	134
d) Rechtsnatur des § 986 BGB	136
e) Zusendung unbestellter Waren (§ 241a Abs. 1 BGB)	136
4. Inhalt des Vindikationsanspruchs	137
a) Herauszugebende Sache	137
b) Geldvindikation	138
c) Abwicklung und Kosten	138
d) Anwendung schuldrechtlicher Bestimmungen, insbesondere § 285 BGB	139
5. Konkurrenzen	140
a) Vertragliche Rückgewähransprüche	140
b) Sonstige Ansprüche	141
IV. Die Vermutungen des § 1006 BGB	143
1. Grundgedanken	143
2. Geltung der Eigentumsvermutungen	144
3. Verhältnis zu § 1362 BGB	145
§ 8 Das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis	146
I. Grundlagen	147
1. Regelungsgegenstand und Regelungszweck	147
2. Der Anwendungsbereich des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses	150
a) Geltung der §§ 987ff. BGB und Konkurrenzen	150
b) Vindikationslage	151
c) Besitzerstellung	154
3. Die Arten des Besitzers	154
a) Überblick	154
b) (Un-)redlicher Besitzer	155
c) Prozess- und Verzugsbesitzer	157
d) Deliktsbesitzer	157
4. Rechtsnatur der Nutzungs-, Schadens- und Verwendungsersatzansprüche	157
II. Der Anspruch auf Herausgabe von Nutzungen	158
1. Redlicher Besitzer	158
a) Unverklagter redlicher Besitzer	158
b) „Rechtsgrundloser“ redlicher Besitzer	159
c) Verklagter redlicher Besitzer	163
d) Unentgeltlicher redlicher Besitzer	164
2. Unredlicher Besitzer	166
a) § 990 Abs. 1 BGB	166
b) Verzugsbesitzer, § 990 Abs. 2 BGB	167

Inhaltsverzeichnis

3. Deliktsbesitzer	167
4. Inhalt des Herausgabeanspruchs	167
III. Anspruch auf Schadensersatz aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis	168
1. Redlicher Besitzer	168
a) Unverklagter redlicher Besitzer	168
b) § 991 Abs. 2 BGB	168
c) „Fremdbesitzerexzess“	169
d) Verklagter redlicher Besitzer	169
2. Unredlicher Besitzer	170
3. Deliktsbesitzer	170
4. Inhalt des Schadensersatzanspruchs nach §§ 989, 990 BGB	170
IV. Ersatz von Verwendungen	172
1. Überblick	172
2. Verwendungen	174
a) Verwendungsbegriff	174
b) Arten der Verwendungen	176
3. Ersatz von Verwendungen	176
a) Redlicher Besitzer	176
b) Unredlicher und verklagter Besitzer	178
4. Rechtsfolgen des Verwendungsersatzes	179
a) Zurückbehaltungsrecht	179
b) Ersatzanspruch	180
c) Befriedigungsrecht	181
d) Eigentümer- und Besitzerwechsel	181
5. Abtrennungsrecht	182
 4. Kapitel: Erwerb und Verlust von Grundstücksrechten	 185
 § 9 Allgemeine Vorschriften zu Verfügungen über Grundstücksrechte	 185
I. Übersicht	185
II. Die Einigung	186
1. Die Einigung als dinglicher Vertrag	186
2. Bindende Einigung	187
a) Voraussetzung und Wirkung	187
b) Anwartschaft	187
c) Schutz vor Verfügungsbeschränkungen, § 878 BGB	190
III. Die Eintragung	191
1. Bedeutung	191
2. Verhältnis zur Einigung	192
3. Erfordernis der Eintragung	192
4. Inhalt der Eintragung	193

Inhaltsverzeichnis

IV. Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück	193
1. Allgemeine Vorschriften	193
2. Sonderregeln	194
V. Inhaltsänderung	195
§ 10 Die materiellrechtliche Bedeutung des Grundbuchs	196
I. Das Grundbuch als Register	196
II. Die Vermutungswirkung des Grundbuchs	197
1. Bedeutung	197
2. Gegenstand und Inhalt der Vermutung	197
III. Öffentlicher Glaube und Erwerb vom Nichtberechtigten	199
1. Grundlagen	199
2. Ausgestaltung des gutgläubigen Erwerbs	199
3. Öffentlicher Glaube und guter Glaube	200
4. Umfang des Schutzes	201
a) Maßgeblicher Grundbuchinhalt	201
b) Maßgebliche Rechtsvorgänge	202
5. Der gute Glaube	203
6. Schuldrechtliche Ausgleichsansprüche	204
IV. Schutz des Berechtigten	204
1. Grundbuchberichtigung	204
a) Berichtigungsanspruch nach § 894 BGB	204
b) Berichtigung nach § 22 GBO	205
2. Widerspruch	206
a) Bedeutung und Voraussetzungen	206
b) Wirkung	206
V. Sonderregelung für die Gesellschaft bürgerlichen Rechts	207
1. Ausgangslage	207
2. Die Regelung des § 899a BGB	209
3. Aufhebung des § 899a BGB zum 1.1.2024	212
§ 11 Formelles Grundstücksrecht	213
I. Grundbuch und Grundbuchblatt	213
II. Die Bestandteile des Grundbuchblatts	213
1. Aufschrift	214
2. Bestandsverzeichnis	214
3. Abteilung I	214
4. Abteilung II	215
5. Abteilung III	215
III. Das elektronische Grundbuch	216
IV. Verfahrensart und Zuständigkeit	216
XVI	

Inhaltsverzeichnis

V. Antragsgrundsatz	217
1. Antrag	217
2. Antragsbefugnis	217
3. Stellvertretung	218
4. Materiellrechtliche Wirkungen des Antrags	218
5. Rücknahme und Änderung des Antrags	218
VI. Bewilligungsgrundsatz	219
1. Das formelle Konsensprinzip	219
2. Rechtsnatur der Bewilligung	219
3. Prüfung des Grundbuchamts	220
4. Der Betroffene	220
VII. Grundsatz der Voreintragung	221
VIII. Beweismittelbeschränkung	222
IX. Entscheidung und Rechtsbehelfe	222
§ 12 Die Rangordnung der Grundstücksrechte	224
I. Bedeutung und Verwirklichung des Rangs	224
II. Die materielle Rangordnung des § 879 BGB	225
III. Rangvereinbarungen	230
1. Ursprüngliche Rangvereinbarung	230
2. Nachträgliche Rangänderung	230
IV. Rangvorbehalt	231
§ 13 Die Vormerkung	232
I. Bedeutung und Zweck	233
II. Der gesicherte Anspruch	234
1. Persönliche Ansprüche	234
2. Akzessorietät der Vormerkung	236
III. Entstehung der Vormerkung	236
1. Bewilligung und Eintragung	236
2. Einstweilige Verfügung	238
IV. Wirkungen der Vormerkung	239
1. Relative Unwirksamkeit nach § 883 Abs. 2 BGB	239
a) Gesetzliche Regelung	239
b) Dogmatische Einordnung	240
2. Inhaltliche Beschränkung der Unwirksamkeit	241
3. Der Anspruch gegen den Dritten	242
4. Ausgleichs- und Ersatzansprüche	242
5. Die Rangwirkung (§ 883 Abs. 3 BGB)	243
6. Der Rang der Vormerkung	243
V. Verfügung über die Vormerkung	245

Inhaltsverzeichnis

VI. Gutgläubiger Erwerb der Vormerkung	246
VII. Die Rechtsnatur der Vormerkung	247
VIII. Die grundbuchrechtliche Amtsvormerkung	248
IX. Das Veräußerungsverbot	248
§ 14 Eigentumserwerb und Kauf	249
I. Verpflichtungsgeschäft	249
1. Trennungs- und Abstraktionsgrundsatz	249
2. Form des Verpflichtungsgeschäfts	250
3. Besondere Regelungen beim Grundstückskauf	251
a) Preisgefahr	251
b) Sachmängelhaftung	252
c) Pflicht zur Übertragung lastenfreien Eigentums	252
d) Kaufpreisfinanzierung	253
e) Abwicklung des Kaufvertrags	253
II. Die Auflassung	254
1. Bedeutung	254
2. Form	255
3. Stellvertretung und Ermächtigung	255
4. Bedingungsfeindlichkeit	256
5. Erstreckung auf Zubehör	256
6. Die Auflassungsanwartschaft	257
§ 15 Das dingliche Vorkaufsrecht	259
I. Überblick	259
1. Bedeutung und Unterschied zum schuldrechtlichen Vorkaufsrecht	259
2. Rechtsnatur	261
3. Abgrenzung	261
II. Begründung, Übertragung und Erlöschen des dinglichen Vorkaufsrechts	261
III. Inhalt und Ausübung	263
1. Der Vorkaufsfall	263
2. Rechtsfolgen der Ausübung	264
a) Rechtsbeziehungen der Beteiligten	264
b) Rechtsverhältnis des Vorkäufers zum Verpflichteten	264
c) Rechtsverhältnis des Vorkäufers zum Käufer	265
d) Rechtsverhältnis des Verkäufers zum Käufer	266

5. Kapitel: Grundpfandrechte	267
§ 16 Übersicht	267
I. Einführung	267
1. Überblick	267
2. Bedeutung der Grundpfandrechte als Kreditsicherungsmittel	268
3. Historischer Abriss	269
4. Europäischer Ausblick	270
II. Erscheinungsformen der Grundpfandrechte	271
1. Hypothek – Grundschild	271
2. Briefgrundpfandrecht – Buchgrundpfandrecht	272
III. Dogmatische Grundlagen der Grundpfandrechte	273
1. Verwertungsrecht	273
2. Dinglichkeit	276
3. Akzessorietät	277
a) Bedeutung	277
b) Funktion des Akzessorietätsprinzips	278
c) Zur Dogmatik der Akzessorietät	279
d) Akzessorietätsersatz kraft Vereinbarung	280
4. Rangverhältnisse	281
5. Eigentümergrundpfandrechte	282
§ 17 Die Hypothek	283
I. Entstehung der Hypothek	283
1. Belastungsgegenstand	284
2. Einigung	284
3. Eintragung	286
4. Forderung	286
5. Übergabe des Hypothekenbriefs	287
6. Sonstige Entstehungstatbestände	288
II. Der Umfang der hypothekarischen Haftung	289
1. Forderung und Hypothek	289
2. Einwendungen und Einreden des Eigentümers	289
a) Prozessuale Perspektive und Beweislast	289
b) Eigentümerbezogene Einwendungen und Einreden	291
c) Schuldnerbezogene Einreden	291
d) Ausgeschlossene Einreden	292
III. Die Gegenstände der Hypothekenhaftung	293
1. Übersicht	293
2. Das Grundstück und seine wesentlichen Bestandteile	294
3. Sonstige Bestandteile und Erzeugnisse	295
a) Umfang der Hypothekenerstreckung	295
b) Enthftung	295

Inhaltsverzeichnis

4. Zubehör	297
a) Reichweite der Haftung	297
b) Enthftung	299
5. Miet- und Pachtzinsforderungen	299
6. Versicherungsforderungen	300
IV. Der Schutz der Hypothek	301
1. Schadensersatzansprüche	301
2. Besondere Schutzvorschriften	301
V. Die freiwillige Befriedigung des Gläubigers	303
1. Identität von Eigentümer und persönlichem Schuldner	303
2. Schuldner und Eigentümer sind verschiedene Personen	304
a) Das Ablösungsrecht des Eigentümers	304
b) Erwerb der Forderung durch den Eigentümer	304
c) Erwerb der Hypothek durch den Schuldner	306
3. Ablösungsrecht Dritter	306
4. Aushändigung des Hypothekenbriefs und anderer Urkunden	307
VI. Die zwangsweise Durchsetzung der Hypothek	307
1. Überblick	307
2. Vollstreckungstitel	308
a) Vollstreckbare Urkunden	308
b) Urteile	309
3. Zwangsversteigerung	309
4. Zwangsverwaltung	310
5. Insolvenz	311
VII. Verfügungen	311
1. Überblick: Gegenstand und Modus der Übertragung	311
2. Abtretung	312
3. Gutgläubiger Erwerb	314
a) Nichtbestehen von Forderung oder Hypothek	314
b) Redlichkeitsschutz hinsichtlich von Einreden und Einwendungen	315
c) Redlichkeitsschutz bei der Briefhypothek	316
4. Abtretung von Zinsen und anderen Nebenleistungen	319
5. Sonstige Verfügungen	320
a) Verpfändung und Pfändung	320
b) Inhaltsänderung	321
c) Teilung der Hypothek	321
d) Inhaltsänderung gemäß § 1198 BGB	322
VIII. Beendigung der Hypothek	322
1. Entstehung einer Eigentümergrundschild	322
a) Überblick	322
b) Lösungsansprüche nach- oder gleichrangiger Berechtigter	322
2. Vollständiger Untergang der Hypothek	324

IX. Besondere Formen der Hypothek	325
1. Sicherungshypothek	325
a) Bedeutung	325
b) Entstehung der Sicherungshypothek	325
c) Wirkungen der Sicherungshypothek	326
2. Gesamthypothek	327
a) Bedeutung	327
b) Entstehung der Gesamthypothek	328
c) Wirkungen der Gesamthypothek	328
3. Höchstbetragshypothek	329
4. Wertpapierhypothek	330
§ 18 Die Grundschild	331
I. Bedeutung und gesetzliche Regelung	331
II. Fremdgrundschild	333
1. Entstehung	333
2. Gegenstände der Haftung	334
3. Verfügungen	334
4. Verwirklichung der Haftung	334
5. Erlöschen	335
III. Sicherungsgrundschild	336
1. Begriff und Bedeutung	336
2. Die Beteiligten und ihre Rechtsbeziehungen	337
3. Der Sicherungsvertrag	338
a) Bedeutung	338
b) Entstehung und Wirksamkeit des Sicherungsvertrags	339
c) Fehlen oder Unwirksamkeit des Sicherungsvertrags	341
d) Ansprüche und Einreden aus dem Sicherungsvertrag	342
4. Übertragung von Sicherungsgrundschild und Forderung	342
a) Fortbestand der Einreden	342
b) Isolierte Abtretung	343
c) Beschränkungen der Abtretung der Grundschild	345
5. Tilgung von Sicherungsgrundschild und Forderung	346
a) Leistung durch den Eigentümerschuldner	346
b) Leistung durch den Nur-Schuldner	347
c) Leistung durch den Nur-Eigentümer	348
6. Der Rückgewähranspruch aus dem Sicherungsvertrag	349
IV. Eigentümergrundschild	351
1. Die ursprüngliche Eigentümergrundschild	351
2. Weitere Fälle der Entstehung einer Eigentümergrundschild	353
3. Verfügungen über die Eigentümergrundschild	353
V. Inhabergrundschild	354
VI. Anhang: Die Rentenschuld	354

§ 19 Die Reallast	355
I. Übersicht	355
1. Die Struktur der Reallast	355
2. Bedeutung	356
II. Entstehung und Inhalt	357
III. Übertragung	358
IV. Durchsetzung und Schutz der Reallast	358
1. Die Reallastberechtigung als Stammrecht	359
2. Recht auf Einzelleistungen	359
3. Persönlicher Anspruch auf die Leistung	359
 6. Kapitel: Dienstbarkeiten	361
 § 20 Übersicht	361
I. Einführender Überblick	361
II. Die Problematik immerwährender dinglicher Nutzungsrechte	362
 § 21 Die Grunddienstbarkeit	364
I. Übersicht und Bedeutung	364
II. Entstehung, Änderung und Erlöschen der Grunddienstbarkeit	365
1. Rechtsgeschäftliche Begründung	365
2. Änderung und Untergang der Grunddienstbarkeit	366
III. Inhalt der Grunddienstbarkeit	368
1. Benutzungsdienstbarkeit (§ 1018 Fall 1 BGB)	368
2. Unterlassungsdienstbarkeit (§ 1018 Fall 2 BGB)	368
3. Ausschluss von Abwehrrechten (§ 1018 Fall 3 BGB)	369
4. Positives Tun als Nebenpflicht	369
IV. Das Vorteilserfordernis	370
V. Ausübung der Grunddienstbarkeit	370
VI. Schutz der Grunddienstbarkeit	371
VII. Altrechtliche Dienstbarkeiten	372
 § 22 Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit	373
I. Übersicht	373
II. Entstehung	373
III. Inhalt	374
1. Kein Vorteilserfordernis	374
2. Insbesondere: Wettbewerbsbeschränkende Dienstbarkeiten	374
3. Insbesondere: Wohnungsrecht (§ 1093 BGB)	376
4. Insbesondere: Die Mietsicherungsdienstbarkeit	377

§ 23 Der Nießbrauch	379
I. Überblick	379
II. Entstehung	380
III. Inhalt	381
IV. Das Legalschuldverhältnis zwischen Nießbraucher und Eigentümer	383
V. Übertragung und Ausübungsüberlassung	384
1. Grundsatz der Unübertragbarkeit	384
2. Ausübungsüberlassung	384
3. Pfändung	385
VI. Schutz des Nießbrauchs	385
VII. Sonderformen des Nießbrauchs	386
1. Uneigentlicher Nießbrauch	386
2. Dispositionsnießbrauch	386
VIII. Nießbrauch an Rechten	387
1. Entstehung des Nießbrauchs an Rechten	387
2. Inhalt des Nießbrauchs an Rechten	387
IX. Nießbrauch an einem Vermögen	388
 7. Kapitel: Erbbaurecht und Wohnungseigentum	 389
§ 24 Das Erbbaurecht	389
I. Begriff, Bedeutung und gesetzliche Regelung	389
II. Rechtsnatur und Abgrenzung	391
III. Entstehung des Erbbaurechts	392
1. Einigung	392
2. Eintragung	394
IV. Verfügungen über das Erbbaurecht	395
V. Erlöschen des Erbbaurechts	396
 § 25 Das Wohnungseigentum	 398
I. Begriff	398
II. Historische Entwicklung	400
III. Die Struktur des Wohnungseigentums	401
1. Sachenrechtliche Komponenten	401
2. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	401
3. Wohnungseigentum als „echtes“ Eigentum?	402
IV. Begründung von Wohnungseigentum	403
1. Vertrag der Miteigentümer	403

Inhaltsverzeichnis

2. Teilung durch Alleineigentümer („Vorratsteilung“)	404
3. Gegenstände von Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum	404
4. Mängel bei der Begründung von Wohnungseigentum	406
5. Rechtsfolgen der Entstehung von Wohnungseigentum	406
V. Verfügungen über das Wohnungseigentum	406
1. Veräußerung und Belastung	406
2. Inhaltsänderung	408
3. Aufhebung	408
4. Zwangsvollstreckung in das Wohnungseigentum	409
VI. Verwaltung des Wohnungseigentums	409
1. Wohnungseigentümergeinschaft	409
a) Grundlagen und Kompetenzen	409
b) Haftungsverfassung	410
2. Organe und Organkompetenzen	410
a) Wohnungseigentümersammlung	410
b) Verwalter	411
8. Kapitel: Erwerb und Verlust des Eigentums an Fahrnis	413
§ 26 Übersicht	413
I. Die Erwerbstatbestände	413
II. Die Übereignungstatbestände	414
III. Die Entwicklung der Übereignungstatbestände	415
IV. Das Traditionsprinzip	418
1. Erwerb vom Berechtigten	418
2. Erwerb vom Nichtberechtigten	420
V. Das Konzept des DCFR	422
§ 27 Rechtsgeschäftlicher Eigentumserwerb	425
I. Der Grundtatbestand, § 929 Satz 1 BGB	426
II. Einigung als Bestandteil des Verfügungstatbestandes	427
1. Einigung	427
2. Bestimmtheits- und Spezialitätsgrundsatz	427
3. Verfügungsbefugnis	428
4. Stellvertretung und Ermächtigung	429
5. Form	431
6. Keine Bindung	431
III. Übergabe	431
1. Grundsatz	431
2. Das Zweckmoment	432
3. Beteiligung eines Besitzdieners	432

Inhaltsverzeichnis

4. Beteiligung eines Besitzmittlers	433
5. Geheißerwerb und Übergabe an den Benannten	434
a) Übersicht	434
b) Kettenveräußerungen	434
c) Rechtsprechung	435
d) Geheißerwerb und Traditionsprinzip	437
6. Vertretungs- und andere Repräsentationsfälle	438
a) Auf der Veräußererseite	438
b) Auf der Erwerberseite	439
IV. Übereignung durch schlichte Einigung (§ 929 Satz 2 BGB)	439
V. Übergabesurrogate	439
1. Besitzkonstitut (§ 930 BGB)	439
2. Abtretung des Herausgabeanspruchs (§ 931 BGB)	441
VI. Erwerb vom Nichtberechtigten	443
1. Verkehrsschutz	443
2. Schutz des Eigentümers	444
3. Die einzelnen Tatbestände	445
a) Übersicht	445
b) Redlicher Erwerb nach §§ 929, 932 BGB	445
c) Redlicher Erwerb nach §§ 929, 930, 933 BGB	446
d) Redlicher Erwerb nach §§ 929, 931, 934 BGB	447
4. Der gute Glaube	449
a) Bezugspunkt	449
b) Grobe Fahrlässigkeit	450
c) Maßgeblicher Zeitpunkt	451
d) Guter Glaube bei Stellvertretung (§ 166 BGB)	451
e) Sonderregelung für anfechtbare Rechtsgeschäfte (§ 142 BGB)	451
f) Beweislast	452
5. Einzelfragen	452
a) Umdeutung bei Bestehen eines Anwartschaftsrechts	452
b) Nebenbesitz	453
6. Ausschluss des gutgläubigen Erwerbs nach § 935 BGB	454
a) Die Regelung des § 935 Abs. 1 BGB	454
b) Ausnahme bei Geld, Inhaberpapieren und bei Versteigerungen	456
7. Einschränkungen des Erwerbs vom Nichtberechtigten	457
a) Verkehrsgeschäft als Voraussetzung	457
b) Vorweggenommene Erbfolge	458
c) Rückerwerb vom gutgläubigen Erwerber	458
d) Verfügungen beschränkt Geschäftsfähiger	458
8. Rechtsfolgen redlichen Erwerbs	459
a) Eigentumserwerb	459
b) Lastenfreier Erwerb	459
c) Ausgleichsansprüche bei gutgläubigem Erwerb	460

§ 28 Gesetzlicher Eigentumserwerb	461
I. Ersitzung	461
1. Voraussetzungen	461
2. Zweck und Bedeutung der Ersitzung	462
3. Verhältnis zu vertraglichen und bereicherungsrechtlichen Ansprüchen	463
II. Verbindung und Vermischung	464
1. Verbindung beweglicher Sachen mit einem Grundstück	464
2. Verbindung beweglicher Sachen untereinander	465
3. Vermischung und Vermengung beweglicher Sachen	466
III. Verarbeitung	467
1. Die Regelung	467
2. Herstellerbegriff	468
3. Vertragliche Regelungen	469
4. Die weiteren Voraussetzungen	471
IV. Eigentum an Urkunden	471
V. Ausgleichsansprüche	472
1. Rechtsfortsetzungsanspruch nach § 951 BGB	472
2. § 951 BGB als Rechtsgrundverweisung	473
3. Mehrpersonenverhältnisse	473
4. Der Inhalt des Bereicherungsanspruchs	475
5. Aufgedrängte Bereicherung	475
6. Wegnahmerecht	477
 § 29 Besondere Fälle des Eigentumserwerbs	 478
I. Erzeugnisse und Bestandteile	478
1. Die Grundnorm	478
2. Erwerb des dinglich Berechtigten	479
3. Erwerb des persönlich Berechtigten	479
a) Erwerb vom Berechtigten	479
b) Erwerb vom Nichtberechtigten	481
II. Aneignung herrenloser Sachen	482
III. Fund	482
1. Übersicht	482
2. Verlorene Sachen	483
3. Der Finder	483
4. Das gesetzliche Schuldverhältnis	484
5. Eigentumserwerb des Finders	484
6. Verkehrsfund	485
7. Schatzfund	485
IV. Dingliche Surrogation	485

9. Kapitel: Sicherungsrechte an beweglichen Sachen	487
§ 30 Struktur, Dogmatik und Kritik besitzloser Sicherungsrechte	487
I. Übersicht	487
II. Sicherungseigentum und Vorbehaltseigentum als publizitätslose Pfandrechte	488
III. Zur Kritik an den besitzlosen Mobiliarsicherheiten	489
1. Rechtsdogmatische Einwände	489
2. Rechtspolitische Einwände	490
IV. Mobiliarsicherheiten nach dem DCFR	493
§ 31 Eigentumsvorbehalt	495
I. Die Vertragsgestaltung	496
1. Bedingte Übereignung	496
2. Trennungsgrundsatz	497
II. Sicherung des Verkäufers	497
III. Das Anwartschaftsrecht des Käufers aus bedingter Übereignung	499
1. Die Anwartschaft als sichere aber ungewisse Erwerbsaussicht	499
2. Das Anwartschaftsrecht als akzessorisches Recht?	500
3. Das Anwartschaftsrecht als dingliches Recht?	500
a) Übertragung des Anwartschaftsrechts	501
b) Pfändung des Anwartschaftsrechts	503
c) Schutz des Anwartschaftsberechtigten	504
d) Das Besitzrecht des Anwartschaftsberechtigten	505
4. Zwangsvollstreckung und Insolvenz	506
5. Zur Anerkennung eines „Anwartschaftsrechts“	507
§ 32 Verlängerter und erweiterter Eigentumsvorbehalt	509
I. Übersicht	509
II. Die Weiterveräußerung	511
1. Vertragsgestaltungen	511
a) Verlängerter Eigentumsvorbehalt	511
b) Weitergeleiteter Eigentumsvorbehalt	511
c) Nachgeschalteter Eigentumsvorbehalt	512
2. Die Veräußerungsermächtigung	512
a) Erteilung	512
b) Umfang	513
c) Widerruf und Erlöschen	514
III. Die Abtretung der Forderungen	514
1. Bestimmbarkeit	514
2. Übersicherung	515

Inhaltsverzeichnis

3. Einziehungsermächtigung und Prozessstandschaft	515
IV. Globalzession und Vorausabtretung	516
V. Vorausabtretung und Factoring	518
VI. Konflikte bei Verarbeitungsklauseln	519
VII. Der erweiterte Eigentumsvorbehalt	519
§ 33 Sicherungsübereignung und Sicherungszession	521
I. Sicherungsübereignung	521
II. Die rechtlichen Bestandteile des Geschäfts	522
1. Die Übereignung	522
2. Der Sicherungsvertrag	524
a) Verhältnis zur Übereignung	524
b) Pflichten aus dem Sicherungsvertrag	525
c) Übersicherung	526
3. Kreditvertrag und Sicherungsabrede	528
III. Insolvenz und Zwangsvollstreckung	529
1. Zwangsvollstreckung	529
2. Insolvenzverfahren	529
IV. Sicherungsübertragung sonstiger Rechte	530
§ 34 Das Pfandrecht an beweglichen Sachen und Rechten	533
I. Übersicht	533
II. Entstehung des Pfandrechts durch Rechtsgeschäft	534
1. Dingliche Erwerbstatbestände	534
a) Erwerb vom Berechtigten	534
b) Erwerb vom Nichtberechtigten	535
c) Das Traditionsprinzip bei der Verpfändung	535
d) Rangprinzip	537
2. Gegenstand des Pfandrechts	537
III. Die gesicherte Forderung	537
1. Zweckabrede als Bestandteil der Verfügung	537
2. Akzessorietät	538
3. Verhältnis zur Sicherungsabrede	538
4. Divergenzfälle	539
IV. Übertragung des Pfandrechts	539
V. Erlöschen des Pfandrechts ohne Verwertung	540
VI. Das gesetzliche Schuldverhältnis zwischen Verpfänder und Pfandgläubiger	541
VII. Schutz des Pfandrechts	542
1. Schutz als absolutes Recht	542

Inhaltsverzeichnis

2. Schutz in der Zwangsvollstreckung	543
VIII. Ablösungsrechte	543
IX. Verwertung des Pfandes	543
1. Übersicht	543
2. Pfandverkauf durch den Gläubiger	544
3. Wirkungen der rechtmäßigen Veräußerung	545
4. Erlös und gesicherte Forderung	546
X. Ausgleichsansprüche	546
XI. Pfandrecht an Rechten	547
1. Vermögensrechte als Gegenstand des Pfandrechts	547
2. Begründung des Pfandrechts	547
3. Sonderregeln für das Pfandrecht an Forderungen	547
XII. Gesetzliche Pfandrechte	548
§ 35 Rechte an Schiffen und Schiffsbauwerken	550
I. Überblick	550
1. Entwicklung und Reform	550
2. Das Schiffsregister	551
II. Erwerb des Eigentums an Schiffen	552
1. Erwerb vom Berechtigten	552
2. Redlicher Erwerb vom Nichtberechtigten	552
III. Schiffshypothek	553
Gesetzesregister	555
Sachregister	565
Anhang: Muster	573