

Vahlen • Jura / Lehrbuch

# Sachenrecht

von  
Prof. Dr. Jan Schapp, Dr. Wolfgang Schur

4., neu bearbeitete Auflage

Sachenrecht – Schapp / Schur

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Gesamtdarstellungen – Zivil- und Zivilverfahrensrecht allgemein – Zivilrecht

Verlag Franz Vahlen München 2010

Verlag Franz Vahlen im Internet:

[www.vahlen.de](http://www.vahlen.de)

ISBN 978 3 8006 3677 8

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XXIII
Literaturverzeichnis .....	XXV

### 1. Kapitel. Prinzipien des Sachenrechts. Arten von Sachen und dinglichen Rechten

<b>§ 1. Prinzipien des Sachenrechts</b> .....	1
I. Die Ausschließungsbefugnis .....	1
II. Die Einwirkungsbefugnis, insbesondere die Befugnis zur Übertragung der Sache .....	2
1. Die Übertragbarkeit von Eigentum .....	2
a) Der Begriff der Verfügung .....	2
b) Der Typenzwang für Sachenrechte .....	3
c) Das Abstraktionsprinzip .....	5
aa) Abstraktion der Verfügung von der Verpflichtung .....	5
bb) Alternativität von sachenrechtlicher und rein schuldrechtlicher Gestaltungsform .....	5
cc) Verpflichtung und Erfüllung bei rein schuldrechtlicher Gestaltung .....	6
d) Das Offenkundigkeitsprinzip .....	7
2. Die Bedeutung der sachenrechtlichen Grundprinzipien für andere Rechte als Sacheigentum .....	8
3. Möglichkeiten originären Eigentumserwerbs .....	9
III. Die Einschränkung des Beliebens durch Gesetz oder Rechte Dritter .....	10
<b>§ 2. Arten von Sachen und dinglichen Rechten</b> .....	11
I. Arten von Sachen .....	11
1. Der Begriff der Sache gemäß § 90 .....	11
2. Eine oder mehrere Sachen? .....	12
a) Die Sache im Rechtssinne bei im naturwissenschaftlichen Sinne voneinander getrennten Sachen .....	12
b) Wesentliche Bestandteile einer Sache .....	13
3. Zubehör und Nutzungen .....	14
II. Arten von dinglichen Rechten .....	15
1. Arten des Eigentums .....	15
a) Alleineigentum, Miteigentum, Gesamthandseigentum .....	15
b) Miteigentum .....	15
c) Gesamthandseigentum .....	16
d) Sonderformen des Eigentums .....	18
2. Arten von beschränkten dinglichen Rechten .....	18
<b>§ 3. Die Gliederung des „Sachenrechts“ im BGB</b> .....	19

### 2. Kapitel. Der Besitz

<b>§ 4. Einführung. Funktionen des Besitzes</b> .....	21
I. Schutzfunktion des Besitzes .....	21
II. Offenkundigkeitsfunktion des Besitzes .....	22
III. Der Besitz als Tatsache .....	22

§ 5. Arten des Besitzes .....	23
I. Der unmittelbare Besitz .....	23
1. Die Stationen des Besitzes .....	23
2. Der Erwerb des Besitzes .....	23
a) Räumliche Beziehung zur Sache .....	24
b) Besitzbegründungswille .....	24
c) Erwerb durch Einigung .....	25
3. Die Fortdauer des Besitzes .....	26
4. Die Beendigung des Besitzes .....	26
5. Der Besitz durch Besitzdiener .....	27
a) Soziales Abhängigkeitsverhältnis .....	27
b) Ausübung der tatsächlichen Gewalt für den Besitzherrn .....	28
II. Der mittelbare Besitz .....	28
1. Rechtsnatur und Voraussetzungen des mittelbaren Besitzes .....	28
a) Rechtsverhältnis .....	29
b) Fremdbesitzerwille .....	29
c) Herausgabeanspruch .....	29
2. Mehrstufiger mittelbarer Besitz .....	30
3. Übertragung und Beendigung des mittelbaren Besitzes .....	30
III. Sonstige Arten des Besitzes .....	30
1. Teilbesitz .....	30
2. Mitbesitz .....	31
3. Organbesitz .....	31
§ 6. Der Besitzschutz .....	32
I. Wesen des Besitzschutzes. Verwirklichung durch zwei Strategien .....	32
1. Widerrechtlichkeit der Angriffshandlungen .....	32
2. Ansprüche auf Rückgängigmachung der Folgen des Angriffs .....	32
II. Die verbotene Eigenmacht .....	33
1. Tatbestand der verbotenen Eigenmacht .....	33
2. Fehlerhaftigkeit des durch verbotene Eigenmacht erlangten Besitzes .....	34
III. Die Gewaltrechte des Besitzers .....	34
1. Die Bedeutung des Selbsthilferechts .....	34
2. Besitzwehr .....	34
3. Besitzkehr .....	35
4. Ausübung der Gewaltrechte durch Besitzdiener und mittelbaren Besitzer .....	35
IV. Die Besitzschutzansprüche .....	35
1. Überblick .....	35
2. Der Herausgabeanspruch aus § 861 .....	36
3. Der Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch aus § 862 .....	38
4. Der Abholungsanspruch aus § 867 .....	38
V. Der Besitzschutz zugunsten des Mitbesitzers .....	39
VI. Besitzschutz für den mittelbaren Besitzer .....	39
<b>3. Kapitel. Der Schutz des Eigentums</b>	
§ 7. Der Herausgabeanspruch des Eigentümers aus § 985 .....	41
I. Anspruchsvoraussetzungen .....	41
1. Eigentum des Anspruchsberechtigten .....	41
2. Besitz des Anspruchsverpflichteten .....	41
3. Fehlendes Besitzrecht des Anspruchsverpflichteten .....	42
a) Das Besitzrecht als Einwendung .....	42
b) Eigenes und abgeleitetes Besitzrecht .....	42
c) Fälle der Berechtigung zum Besitz .....	43
aa) Eigene Besitzrechte .....	43
(1) Auf Grund beschränkten dinglichen Rechts .....	43
(2) Auf Grund schuldrechtlichen Vertrages .....	43
(3) Auf Grund Zurückbehaltungsrechts gemäß § 273 .....	44
(4) Auf Grund gesetzlicher Vorschriften .....	44

Inhaltsverzeichnis

XI

bb) Das abgeleitete Besitzrecht .....	44
cc) Das Besitzrecht gemäß § 986 II .....	45
II. Rechtsnatur .....	46
1. Dinglicher Anspruch .....	46
2. Die Anwendbarkeit allgemeiner Vorschriften .....	46
3. Anspruchskonkurrenz .....	47
<b>§ 8. Ansprüche aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis (EBV) .....</b>	<b>47</b>
I. Einführung in die Problematik des EBV .....	47
1. Das EBV als Sonderregelung zu den allgemeinen Vorschriften .....	47
2. Das EBV als gestreckter Tatbestand .....	48
3. Die Sperrwirkung des EBV .....	49
II. Die Schadensersatzansprüche des Eigentümers gegen den Besitzer im EBV .....	49
1. Voraussetzungen der Ansprüche aus § 989 und §§ 990, 989 .....	49
a) Vindikationslage .....	50
b) Rechtshängigkeit, Bösgläubigkeit .....	50
c) Verschulden bei der Verschlechterung usw. ....	50
d) Ansprüche gegen den Prozessbesitzer und den bösgläubigen Besitzer .....	50
2. Die Privilegierung des Besitzers im Schadensersatzrecht, entwickelt für den Eigenbesitzer .....	51
3. Die Privilegierung des Fremdbesitzers .....	54
a) Haftung des Fremdbesitzers und Fremdbesitzerexzess .....	54
b) Haftung im Drei-Personen-Verhältnis gemäß § 991 II .....	55
c) Zusammenfassung .....	56
4. Die Haftung des sog. Deliktsbesitzers nach §§ 992, 823 ff. ....	56
5. Die Haftung des Besitzers aus §§ 990 II, 280 I, II, 286 f. ....	57
6. Sperrwirkung der Schadensersatzregelung des EBV gegenüber sonstigen Ansprüchen? .....	57
a) Herausgabe des Erlangten gemäß § 816 I 1 oder § 812 I 1 2. Alt. ....	57
b) Herausgabe des Erlangten gemäß § 285 .....	58
7. Geltungsbereich der Regelung des EBV .....	58
a) Nicht mehr berechtigter Besitzer .....	58
b) Jederzeit herausgabepflichtige Besitzer .....	58
c) Besitzer mit Zurückbehaltungsrecht .....	59
d) Nicht-so-berechtigter Besitzer .....	59
e) Umwandlung von Fremdbesitz in Eigenbesitz .....	59
III. Die Ansprüche des Eigentümers gegen den Besitzer auf Herausgabe der Nutzungen .....	59
1. Privilegierung des gutgläubigen unrechtmäßigen Besitzers im Hinblick auf die Nutzungen? .....	59
2. Die Nutzungsherausgabeansprüche des Eigentümers gegen den Besitzer aus § 987 und §§ 990, 987 .....	60
a) Anspruchsvoraussetzungen .....	60
b) Vindikation, Wertersatz und Nutzungsherausgabe .....	61
c) Konkurrenz von Ansprüchen auf Nutzungsherausgabe und Schadensersatz .....	61
d) Haftung im Drei-Personen-Verhältnis gemäß § 991 I .....	62
3. Die Nutzungsherausgabeansprüche des Eigentümers aus §§ 990 II, 280 I, II, 286 und aus §§ 992, 823 .....	62
4. Der Nutzungsherausgabeanspruch aus § 988 .....	62
5. Anspruch auf Nutzungsherausgabe aus § 988 analog oder aus § 818 I bei rechtsgrundlosem Besitzerwerb? .....	64
6. Anspruch auf die Übermaßfrüchte aus § 993 I 1. Hs. ....	66
7. Schlussbetrachtung zu den Nutzungen .....	66
IV. Der Anspruch des Besitzers gegen den Eigentümer auf Ersatz von Verwendungen .....	66
1. Der Grundgedanke der §§ 994 ff. ....	66
2. Verhältnis der Regelung zu den allgemeinen Vorschriften .....	67

3. Überblick über die Verwendungsarten .....	68
4. Der Anspruch des gutgläubigen und des bösgläubigen Besitzers auf Ersatz notwendiger Verwendungen aus § 994 I und II .....	68
a) Anspruch des gutgläubigen Besitzers .....	68
b) Anspruch des bösgläubigen Besitzers .....	69
5. Der Anspruch des gutgläubigen Besitzers auf Ersatz nicht notwendiger, aber noch werterhöhender Verwendungen aus § 996.....	69
6. Das Wegnahmerecht des Besitzers nach § 997 .....	70
7. Die Durchsetzung des Verwendungsersatzanspruchs des Besitzers nach §§ 1000 ff. ....	70
<b>§ 9. Der Eigentumsfreiheitsanspruch aus § 1004 .....</b>	<b>71</b>
I. Einführung .....	71
II. Die Problematik des § 1004: Wann liegt eine Eigentumsstörung vor? .....	72
1. Beeinträchtigung des Eigentums durch einen Störer .....	72
2. Verhältnis zu § 823 .....	72
3. Lösungskonzeptionen in der Literatur .....	73
4. Der Begriff des Störers .....	73
a) Handlungs- und Zustandsstörer .....	73
b) Tätigkeits- und Untätigkeitsstörer .....	74
III. Die Widerrechtlichkeit der Eigentumsstörung .....	75
1. Indikation und Ausschluss der Widerrechtlichkeit .....	75
2. Duldungspflichten i. S. von § 1004 II .....	75
a) Auf Grund Zustimmung des Eigentümers .....	75
b) Auf Grund Gesetzes .....	75
IV. Die Rechtsfolge: Der Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch .....	76
V. Ähnliche Vorschriften und entsprechende Anwendung des § 1004 .....	76
<b>§ 10. Der Herausgabeanspruch aus § 1007 .....</b>	<b>77</b>
I. Normzweck .....	77
II. Gesetzeskonzeption .....	77
III. Herausgabeanspruch aus § 1007 I .....	78
IV. Herausgabeanspruch aus § 1007 II .....	78
V. Beispiele und praktisches Vorgehen .....	79
<b>4. Kapitel. Erwerb und Verlust des Eigentums an beweglichen Sachen</b>	
<b>§ 11. Der rechtsgeschäftliche Eigentumserwerb .....</b>	<b>81</b>
I. Der Erwerb vom Eigentümer nach §§ 929–931 .....	81
1. Einführung .....	81
a) Die Regelung der §§ 929–931 .....	81
b) Der zur Verfügung über das Eigentum Berechtigte .....	82
2. Die Einigung .....	83
3. Die Übergabe und ihre Surrogate .....	84
a) Die Übergabe nach § 929 .....	84
aa) Struktur des Grundtatbestandes .....	84
bb) Einschaltung von Mittelspersonen .....	85
cc) Voraussetzungen der Übergabe bei Einschaltung von Mittelsper- sonen .....	86
dd) Fälle der Einschaltung von Mittelspersonen .....	87
ee) Übergabe kurzer Hand .....	88
b) Übergabe durch Besitzkonstitut nach § 930 .....	88
aa) Bedeutung des Übergabeersatzes .....	88
bb) Vereinbarung des Besitzmittlungsverhältnisses .....	89
cc) Gesetzliches Besitzmittlungsverhältnis .....	90
dd) Sicherungsübereignung .....	90
ee) Antizipierte Sicherungsübereignung .....	91

c) Ersatz der Übergabe durch Abtretung des Herausgabeanspruchs nach § 931 .....	92
aa) Abtretung des Herausgabeanspruchs bei mittelbarem Besitz .....	92
bb) Abtretung des Herausgabeanspruchs bei fehlendem mittelbarem Besitz .....	92
cc) Fehlen eines abtretbaren Herausgabeanspruchs .....	93
4. Der Eigentumserwerb durch Stellvertreter .....	93
a) Unmittelbare Stellvertretung .....	93
aa) Vertretung bei der Einigung .....	93
bb) Mitwirkung bei der Übergabe .....	93
b) Mittelbare Stellvertretung .....	94
aa) Begriff und Interessenlage .....	94
bb) Mittelbare Stellvertretung auf Veräußererseite .....	95
cc) Mittelbare Stellvertretung auf Erwerberseite .....	95
II. Der Erwerb vom Nichtberechtigten .....	98
1. Grundlagen .....	98
a) Gutgläubiger Erwerb vom Nichtberechtigten .....	98
b) Prinzipien des gutgläubigen Erwerbs .....	98
aa) Vom Eigentümer veranlasster Rechtsschein .....	98
bb) Manifestierung der neuen Zuordnung .....	99
cc) Verkehrsgeschäft .....	99
dd) Rückerwerb vom Nichtberechtigten .....	100
ee) Rechtsscheinsprinzip und Verkehrsschutz .....	100
ff) Rechtsschein und Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs .....	101
2. Die Übereignungstatbestände der §§ 932–934 .....	101
a) Der Übereignungstatbestand des § 932 I 1 i. V.m. § 929 S. 1 .....	102
b) Die Übereignung nach § 932 I 2 i. V.m. § 929 S. 2 .....	102
c) Die Übereignung durch Besitzkonstitut nach § 933 i. V.m. § 930 .....	103
d) Die Übereignung durch Abtretung des Herausgabeanspruchs nach § 934 i. V.m. § 931 .....	103
aa) Veräußerung bei mittelbarem Besitz .....	103
bb) Veräußerung bei fehlendem mittelbarem Besitz .....	104
3. Der gute Glaube .....	105
a) Vermutung des guten Glaubens und fehlender guter Glaube .....	105
b) Ausschluss gutgläubigen Erwerbs .....	105
aa) Nichtigkeit des dinglichen Vertrags .....	105
bb) Verfügung auf Grund angeblicher Ermächtigung .....	106
cc) Verfügungsbeschränkungen und -verbote .....	106
4. Der Ausschluss des gutgläubigen Erwerbs vom Nichtberechtigten bei Abhandenkommen der Sache gemäß § 935 .....	106
a) Der Besitzverlust .....	107
aa) Besitzverlust des Eigentümers, des Besitzmittlers und sonstiger Personen .....	107
bb) Veruntreuung durch den Besitzdiener .....	107
cc) Abhandenkommen beim Erbenbesitz .....	107
b) Die Unfreiwilligkeit des Besitzverlustes .....	108
5. Der gutgläubig-lastenfreie Erwerb nach § 936 .....	108
a) Gutgläubig-lastenfreier Erwerb und Erwerb des Eigentums .....	108
b) Prinzipien des gutgläubig-lastenfreien Erwerbs .....	109
6. Dingliche und schuldrechtliche Ansprüche als Folge der Verfügung des Nichtberechtigten .....	110
a) Ansprüche bei wirksamer Verfügung des Nichtberechtigten .....	110
b) Ansprüche bei unwirksamer Verfügung des Nichtberechtigten .....	111
III. Das Anwartschaftsrecht auf Erwerb des Eigentums an beweglichen Sachen .....	112
1. Begriff und Arten des Anwartschaftsrechts .....	112
2. Anwartschaftsrechte bei bedingter Verfügung über eine bewegliche Sache .....	113
a) Auflösend bedingte Sicherungsübereignung .....	113
b) Eigentumsvorbehaltskauf .....	113

aa) Konzeption .....	113
bb) Anwartschaftsrecht des Käufers als dingliches Recht .....	114
cc) Kaufpreisanspruch und Anwartschaftsrecht .....	115
dd) Direkterwerb bei Erfüllung des Kaufpreisanspruchs .....	116
ee) Anwartschaftsrecht als Belastung des Eigentums.....	117
ff) Schutz des Anwartschaftsberechtigten bei Veräußerung des Eigentums .....	117
gg) Verfügung durch den Anwartschaftsberechtigten .....	117
hh) Zusammenfassung .....	118
<b>§ 12. Andere Erwerbsgründe .....</b>	<b>118</b>
I. Eigentumserwerb durch Verbindung, Vermischung und Verarbeitung .....	118
1. Eigentumserwerb durch Verbindung und Vermischung .....	118
a) Verbindung beweglicher Sachen mit einem Grundstück .....	119
b) Verbindung beweglicher Sachen miteinander .....	120
c) Vermischung und Vermengung .....	120
2. Eigentumserwerb durch Verarbeitung .....	121
a) Regelungszweck .....	121
b) Voraussetzungen .....	121
aa) Neuheit der Sache, Verarbeitungswert .....	121
bb) Hersteller .....	122
3. Der schuldrechtliche Ausgleich bei Rechtsverlust nach §§ 946 ff. ....	123
a) Bereicherungsausgleich für Eigentumsverlust und Arbeitsaufwand .....	123
aa) Bedeutung der Verweisung in § 951 .....	123
bb) Ausgleich für den Arbeitsaufwand.....	123
b) Die sog. aufgedrängte Bereicherung durch Errichtung eines Gebäudes auf fremdem Grundstück .....	124
aa) Sperrwirkung des EBV für Umgestaltungsaufwendungen.....	124
bb) Lösungskonzepte bei Anwendbarkeit des EBV .....	125
cc) Stellungnahme.....	125
c) Bereicherungsrechtliche Abwicklung bei Einbettung des Rechtsverlustes nach § 946 in Vertragsbeziehungen .....	126
aa) Ausgleich im Zwei-Personen-Verhältnis .....	126
bb) Ausgleich im Drei-Personen-Verhältnis .....	127
(1) Grundsätze des bereicherungsrechtlichen Dreiecksverhältnisses ....	127
(2) Bereicherungsrechtliches Wertungsmodell .....	128
d) Wegnahmerechte nach § 951 II .....	129
II. Eigentumserwerb von Erzeugnissen und sonstigen Bestandteilen einer Sache ....	129
1. Überblick .....	129
a) Eigentumserwerb bei Trennung von Sachen .....	129
b) Die Regelung der §§ 953 ff. ....	130
aa) Dingliches Fruchtziehungsrecht und Aneignungsgestattung .....	130
bb) Gutgläubiger Erwerb getrennter Bestandteile .....	130
cc) Schachtelprinzip .....	131
dd) Behaltendürfen der Früchte .....	131
2. Der Eigentumserwerb durch den Eigentümer der Muttersache nach § 953 ....	132
3. Der Eigentumserwerb durch den dinglich Berechtigten nach § 954 .....	132
4. Der Eigentumserwerb durch den gutgläubigen Eigenbesitzer und den gutgläubigen Nutzungsbesitzer nach § 955 .....	133
5. Der Eigentumserwerb durch den persönlich Berechtigten nach § 956 .....	134
a) Aneignungsgestattung und schuldrechtliche Verpflichtung .....	134
b) Eigentumserwerb bei Aneignungsgestattung .....	134
c) Rechtsnatur der Aneignungsgestattung .....	134
d) Widerruf der Aneignungsgestattung .....	135
6. Der Eigentumserwerb auf Grund Gestattung durch den Nichtberechtigten nach § 957 .....	135

**5. Kapitel. Erwerb und Verlust von Grundstücksrechten  
(Allgemeines Liegenschaftsrecht)**

Vorbemerkung .....	137
<b>§ 13. Das Grundbuch .....</b>	<b>138</b>
I. Die Einrichtung des Grundbuchs .....	138
1. Führung der Grundbücher .....	138
2. Das Grundstück im juristischen Sinne .....	139
3. Gliederung und Inhalt des Grundbuchs .....	140
II. Das Eintragungsverfahren .....	141
1. Materielles Liegenschaftsrecht und formelles Grundbuchrecht .....	141
2. Die grundlegenden Eintragungsvoraussetzungen .....	143
a) Antragsprinzip .....	144
aa) Form des Antrages .....	144
bb) Wirksamkeit des Antrages .....	144
cc) Wirkungen des Antrages .....	144
dd) Rechtsnatur des Antrages .....	145
b) Bewilligungsgrundsatz .....	145
aa) Betroffener bei rechtsändernder und berichtigender Eintragung .....	145
bb) Rechtsnatur der Eintragungsbewilligung .....	146
cc) Nachweis der Unrichtigkeit .....	147
c) Nachweis der zur Eintragung erforderlichen Erklärungen .....	147
aa) Öffentliche Urkunde und öffentliche Beglaubigung .....	147
bb) Materiellrechtliche und grundbuchrechtliche Erklärungen .....	147
d) Grundsatz der Voreintragung .....	148
3. Eintragung von Amts wegen .....	149
<b>§ 14. Verfügung über Grundstücksrechte .....</b>	<b>149</b>
I. Der Begriff der Verfügung im allgemeinen Liegenschaftsrecht .....	149
1. Bedeutung des Verfügungsbegriffes für das Liegenschaftsrecht .....	149
2. System der Verfügungen über Grundstücksrechte .....	150
3. System der Verfügungen über Eigentum an beweglichen Sachen und über Rechte .....	152
II. Die Verfügungen über Grundstücksrechte im Einzelnen .....	153
1. Die Übertragung und Belastung von Grundstücksrechten nach § 873 .....	153
a) Berechtigung zur Verfügung .....	153
b) Einigung .....	153
c) Eintragung in das Grundbuch .....	155
d) Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers .....	156
2. Die Aufhebung eines Grundstücksrechts nach § 875 .....	158
3. Die Inhaltsänderung des beschränkten dinglichen Rechtes nach § 877 .....	158
<b>§ 15. Der Rang der Grundstücksrechte .....</b>	<b>159</b>
I. Die Bedeutung des Ranges. Das Verhältnis von gesetzlichem und vereinbartem Rang .....	159
1. Wirtschaftliche Bedeutung des Ranges .....	159
2. Bedeutung des Ranges in der Zwangsversteigerung .....	159
3. Festlegung des Ranges .....	160
II. Der gesetzliche Rang .....	161
1. Bestimmung des Ranges .....	161
2. Durchführung der Eintragungen durch das Grundbuchamt .....	162
3. Gleitende Rangfolge .....	163
III. Der vereinbarte Rang .....	163
IV. Die Rangänderung .....	164
V. Der Rangvorbehalt .....	165
<b>§ 16. Die Vormerkung .....</b>	<b>165</b>
I. Die Bedeutung der Vormerkung .....	165
1. Auswirkungen des Abstraktionsprinzips im Grundstücksrecht .....	165

2. Die Vormerkung als Sicherungsmittel .....	166
3. Rechtsnatur der Vormerkung .....	166
II. Die Entstehung der Vormerkung .....	167
1. Der zu sichernde schuldrechtliche Anspruch auf dingliche Rechtsänderung am Grundstück .....	167
a) Akzessorietätsprinzip .....	167
b) Sicherung künftiger oder bedingter Ansprüche .....	167
2. Die weiteren Entstehungsvoraussetzungen: Bewilligung des Berechtigten bzw. einstweilige Verfügung und Eintragung im Grundbuch .....	168
a) Bewilligung des Berechtigten .....	168
b) Einstweilige Verfügung .....	169
c) Eintragung im Grundbuch .....	169
3. Die Sicherungsabrede als schuldrechtliche Grundlage der Vormerkungsbestellung .....	169
a) Sicherungsabrede und Vormerkungsbestellung .....	169
b) Rechtsgeschäfte bei Bestellung einer Vormerkung .....	170
III. Die Wirkung der Vormerkung .....	170
1. Relative Unwirksamkeit vormerkungswidriger Verfügungen gemäß § 883 II 1 .....	170
2. Anspruch des Vormerkungsberechtigten auf Zustimmung gemäß § 888 I .....	171
3. Vormerkung statt Grundbuchsperrung .....	172
IV. Übertragung des gesicherten Anspruchs. Erlöschen der Vormerkung .....	172
1. Forderungsübertragung und Übertragung der Vormerkung .....	172
2. Erlöschen der Vormerkung .....	173
<b>§ 17. Der gutgläubige Erwerb vom Nichtberechtigten .....</b>	<b>173</b>
Vorbemerkung .....	173
I. Die Legitimation des Nichtberechtigten durch den Rechtsschein des Grundbuchs .....	174
1. Der als richtig geltende Inhalt des Grundbuchs .....	174
a) Die Vermutung gemäß § 891 .....	174
b) Der Rechtsschein des Grundbuchs .....	175
c) Positive und negative Publizität für dingliche Rechte .....	175
d) Negative Publizität für Verfügungsbeschränkungen .....	175
e) Grenzen des Rechtsscheins des Grundbuchs .....	176
2. Die auf Grund des Rechtsscheins wirksamen Verfügungen des Nichtberechtigten .....	177
a) Anwendungsbereich von § 892 I 1 .....	177
b) Anwendungsbereich von § 893 1. Alt. .....	177
c) Anwendungsbereich von § 893 2. Alt. .....	178
d) Ausschluss gutgläubigen Erwerbs .....	178
II. Hindernisse für den gutgläubigen Erwerb .....	178
1. Positive Kenntnis des Erwerbers von der Unrichtigkeit des Grundbuchs .....	178
2. Eintragung eines Widerspruches gegen die Richtigkeit des Grundbuchs .....	179
III. Der gutgläubige Erwerb der Vormerkung .....	179
1. Einräumung einer Vormerkung bei erstmaliger Bestellung .....	179
a) Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs .....	179
b) Durchsetzung der Vormerkung .....	180
2. Erwerb einer Vormerkung bei Übertragung der Vormerkung .....	180
a) Fehlender schuldrechtlicher Anspruch .....	181
b) Mängel im Bestellungsgeschäft .....	181
3. Zusammenfassung .....	181
<b>§ 18. Der Grundbuchberichtigungsanspruch .....</b>	<b>182</b>
I. Der Berichtigungsanspruch aus § 894 .....	182
1. Zusammenspiel von formellem Grundbuchrecht und materiellem Liegenschaftsrecht bei Unrichtigkeit des Grundbuchs .....	182
2. Der Anspruch auf Berichtigung als Konsequenz des sachenrechtlichen Publizitätsprinzips .....	182

3. Voraussetzungen des Berichtigungsanspruchs .....	183
4. Rechtsnatur des Berichtigungsanspruchs .....	184
II. Der Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs als einstweilige Maßnahme .....	184
1. Widerspruch zur Sicherung des Anspruchs aus § 894 und Amtswiderspruch .....	184
2. Voraussetzungen der Eintragung des Widerspruchs .....	184
3. Wirkung des Widerspruchs .....	185
4. Erlöschen des Widerspruchs .....	185
<b>6. Kapitel. Die Grundpfandrechte</b>	
<b>§ 19. Grundbegriffe .....</b>	<b>187</b>
I. Das Grundpfandrecht als Verwertungsrecht .....	187
1. Gesetzliche Bestimmung des Grundpfandrechts .....	187
2. Dingliches Verwertungsrecht oder dinglicher Zahlungsanspruch? .....	187
a) Auslegung des Wortlautes .....	188
b) Systematische Auslegung .....	188
aa) Das Grundpfandrecht als aus dem Eigentum abgespaltene Teilberechtigung .....	188
bb) Absoluter Charakter des Grundpfandrechts .....	189
cc) Der Anspruch auf Duldung der Zwangsvollstreckung als Konsequenz des absoluten Charakters des Grundpfandrechts .....	189
c) Kritik der Lehre vom dinglichen Zahlungsanspruch .....	191
aa) Konzeption und Begründung der Lehre .....	191
bb) Dinglichkeit des Zahlungsanspruchs .....	191
cc) Zwangsvollstreckung in das Grundstück .....	192
d) Ergebnis .....	192
II. Verwertungsrecht und zu sichernde Geldforderung .....	192
1. Zu sichernde Forderung als notwendiger Inhalt der Hypothek .....	193
2. Unabhängigkeit der Grundschild von der zu sichernden Forderung .....	194
3. Begriff des Pfandrechts .....	194
III. Personenverschiedenheit von persönlichem und dinglichem Schuldner .....	194
1. Unterscheidung von Zahlungsanspruch und Duldungsanspruch .....	194
2. Personenverschiedenheit auf der Gläubigerseite .....	195
3. Personenverschiedenheit auf der Schuldnerseite .....	195
4. Akzessorietätsprinzip und Personenverschiedenheit .....	195
IV. Bedeutung des Rechts der Grundpfandrechte .....	196
1. Wirtschaftliche Bedeutung .....	196
2. Bedeutung für die juristische Ausbildung .....	196
<b>§ 20. Die Hypothek .....</b>	<b>197</b>
I. Die Entstehung der Hypothek .....	197
1. Einigung .....	198
2. Eintragung .....	198
3. Bestehen der zu sichernden Forderung .....	199
a) Sicherung von Geldforderungen .....	199
b) Sicherung künftiger oder bedingter Ansprüche .....	199
c) Sicherung einer Forderung durch eine Hypothek. Gesamthypothek. Ausfallhypothek .....	200
d) Sicherung des Bereicherungsanspruchs? .....	200
4. Briefhypothek .....	200
a) Brieferteilung .....	200
b) Übergabe des Briefes .....	200
c) Zweck .....	201
d) Briefübergabe und zu sichernde Forderung .....	201
5. Buchhypothek .....	201
a) Voraussetzungen der Bestellung .....	201
b) Divergenz von Einigung und Eintragung .....	202

II. Die Übertragung der Hypothek einschließlich des gutgläubigen Erwerbs .....	202
1. Die Abtretung der hypothekarisch gesicherten Forderung .....	202
a) Sicherung des Verbundes von Forderung und Hypothek bei der Übertragung .....	202
b) Voraussetzungen für die Abtretung der hypothekarisch gesicherten Forderung .....	203
aa) Briefhypothek .....	203
bb) Buchhypothek .....	204
c) Abtretung und schuldrechtliche Verpflichtung .....	204
2. Der gutgläubige Erwerb der Hypothek .....	205
a) Gutgläubiger Erwerb der Hypothek .....	205
b) Gutgläubiger Erwerb vom eingetragenen Nichthypothekar .....	205
aa) Regelungsproblematik .....	205
bb) Fiktion der Forderung nach § 1138 .....	206
cc) Der gutgläubige Erwerb .....	206
dd) Mängel im dinglichen Recht .....	207
ee) Kombination von Mängeln .....	207
ff) Nichtberechtigung des Verfügenden .....	207
gg) Verfügung über ein fremdes Recht .....	208
hh) Sicherungshypothek .....	208
c) Gutgläubiger Erwerb bei Legitimation nach § 1155 .....	208
III. Der gesetzliche Übergang der Hypothek bei Zahlung auf Forderung und Hypothek .....	209
1. Grundfälle der Zahlung und sonstige Vorgänge des Übergangs der Hypothek .....	209
2. Zahlung auf persönliche Schuld und Zahlung auf Hypothek .....	210
3. Rechtsfolgen der Zahlungen .....	210
a) Personenidentität .....	211
b) Personenverschiedenheit .....	211
aa) Befriedigungslast des Zahlenden .....	211
bb) Keine Befriedigungslast des Zahlenden .....	212
cc) Zusammenfassung .....	212
dd) Zahlung an den Scheinhypothekar .....	213
ee) Gestaltung der Befriedigungslast .....	213
(1) Anfängliche Personenverschiedenheit .....	213
(2) Nachträgliche Personenverschiedenheit .....	213
IV. Durchsetzung der Hypothek und Verteidigung gegen die Hypothek .....	214
1. Titulierung des Anspruches auf Duldung der Zwangsvollstreckung .....	214
2. Fälligkeit der Hypothek .....	215
3. Weitere Voraussetzungen für die Geltendmachung der Hypothek .....	216
4. Einreden des Eigentümers gegen den Duldungsanspruch .....	216
a) Einrede und Einwendung gegen den Duldungsanspruch .....	216
b) Einreden des persönlichen Schuldners .....	217
aa) Erstreckung persönlicher Einreden auf den Eigentümer .....	217
bb) Gutgläubig-einredefreier Erwerb .....	217
c) Unmittelbare Einreden des Eigentümers .....	218
V. Umfang der Hypothekenhaftung .....	219
1. Umfang der Hypothekenhaftung .....	219
a) Mithaftende Gegenstände .....	219
b) Beschlagnahme und ihre Wirkung .....	220
2. Die Enthftung mithaftender beweglicher Sachen .....	220
a) Grundgedanke der Enthftung .....	220
b) Auflösung des Zusammenhangs mit dem Grundstück .....	221
c) Gutgläubig-lastenfreier Erwerb .....	221
aa) Prinzipien .....	221
bb) Technik der gesetzlichen Regelung .....	222
cc) Fallgruppen .....	223
dd) Zusammenfassung .....	223

VI. Das Erlöschen der Hypothek und der Lösungsanspruch als Inhalt der Hypothek .....	223
1. Das Erlöschen der Hypothek .....	223
a) Erlöschen und Löschung .....	223
b) Fälle des Erlöschens der Hypothek .....	224
aa) Erlass der Forderung .....	224
bb) Aufhebung der Hypothek .....	224
cc) Verzicht auf die Hypothek .....	225
dd) Befriedigung aus dem Grundstück .....	225
c) Löschung der Hypothek .....	226
2. Der Lösungsanspruch als Inhalt der Hypothek .....	226
a) Prinzip der gleitenden Rangfolge .....	226
b) Historischer Hintergrund .....	227
c) Gesetzlicher Aufhebungsanspruch und fingierte Vormerkung .....	228
d) Rechtsgeschäftlicher Ausschluss des Lösungsanspruchs .....	228
aa) Inhaltsänderung der Hypothek .....	228
bb) Bedeutung für die Zwischenfinanzierung .....	228
e) Zulassung der Lösungsvormerkung durch § 1179 .....	229
f) Reform des Rechts der Lösungsvormerkung und Eigentümergrundschuld .....	229
g) Zusammenfassung .....	230
VII. Die Gesamthypothek .....	230
1. Inhalt .....	230
2. Entstehung .....	231
3. Abwicklungsregeln .....	231
a) Gemeinschaftliches Ereignis für die Eigentümer .....	232
b) Befriedigung durch einen der Eigentümer .....	232
aa) Schuldner-Eigentümer ohne Ersatzanspruch .....	232
bb) Eigentümer mit Ersatzanspruch gegen anderen Eigentümer .....	232
cc) Eigentümer mit Ersatzanspruch gegen Dritten .....	233
c) Befriedigung durch den persönlichen Schuldner .....	233
§ 21. Die Grundschuld .....	233
I. Überblick .....	233
1. Dingliches Verwertungsrecht und zugrunde liegende schuldrechtliche Verpflichtung .....	233
a) Verpflichtung zur Bestellung einer Grundschuld .....	234
b) Isolierte Grundschuld .....	234
c) Sicherungsgrundschuld .....	235
d) Eigentümergrundschuld .....	235
2. Die Grundschuld als dingliches Recht .....	235
II. Die Sicherungsgrundschuld .....	236
1. Die Wirkungsweise der Sicherungsabrede .....	236
a) Die Wirkungsweise der Sicherungsabrede bei Personenidentität von Schuldner und Eigentümer .....	237
aa) Unterscheidung der Rechtsverhältnisse .....	237
bb) Typischer Inhalt der Sicherungsabrede .....	237
(1) Anspruch auf Rückübertragung der Grundschuld bei fehlender Forderung .....	237
(2) Begründungen für den Rückübertragungsanspruch .....	238
(3) Anspruch auf Aufhebung oder Verzicht .....	239
(4) Einrede gegen den Duldungsanspruch .....	239
(5) Einrede gegen die gesicherte Forderung .....	240
cc) Zahlung durch den Eigentümer auf die Grundschuld .....	240
dd) Zahlung auf Forderung und Grundschuld .....	240
b) Die Wirkungsweise der Sicherungsabrede bei anfänglicher Personenverschiedenheit von Schuldner und Eigentümer .....	241
aa) Bestellung der Grundschuld im Auftrag des Schuldners .....	241

bb) Zahlung des persönlichen Schuldners .....	241
cc) Zahlung des Eigentümers .....	242
c) Die Wirkungsweise der Sicherungsabrede bei nachträglicher Personenverschiedenheit von Schuldner und Eigentümer .....	242
aa) Grundstücksveräußerung nach Bestellung der Grundschuld .....	242
bb) Freistellungsverpflichtung des bisherigen gegenüber dem neuen Eigentümer .....	242
(1) Zahlung des persönlichen Schuldners .....	242
(2) Zahlung des neuen Eigentümers .....	243
cc) Übernahme der Grundschuld durch den neuen Eigentümer in Anrechnung auf den Kaufpreis .....	243
(1) Zahlung des persönlichen Schuldners .....	244
(2) Zahlung des neuen Eigentümers .....	244
dd) Zusammenfassung .....	244
d) Vergleich der Ausgleichssysteme bei Hypothek und Grundschuld .....	245
2. Die Übertragung von Forderung und Grundschuld und der gutgläubige Erwerb der Grundschuld .....	245
a) Übertragung von Forderung und Grundschuld .....	245
b) Einreden des Schuldners und des Eigentümers .....	246
c) Gutgläubiger und gutgläubig-einrededefreier Erwerb .....	246
d) Pflichten aus der Sicherungsabrede bei Übertragung der Grundschuld.....	247
III. Die ursprüngliche Eigentümergrundschuld .....	248
1. Bestellung.....	248
2. Funktion .....	248
3. Übertragung und Zwangsvollstreckung .....	248
4. Eigentümergrundschuld und Lösungsanspruch .....	248
<b>7. Kapitel. Das Pfandrecht an beweglichen Sachen und Rechten</b>	
Vorbemerkung .....	249
<b>§ 22. Das vertragliche Pfandrecht an beweglichen Sachen .....</b>	<b>249</b>
I. Die Entstehung .....	249
1. Der Begriff des Pfandrechts an einer beweglichen Sache .....	249
2. Bestellung .....	250
a) Pfandrechtlicher Offenlegungszwang .....	250
b) Sicherung einer Geldforderung .....	251
c) Rang, gutgläubiger Erwerb, Sicherungsabrede .....	251
II. Das Verhältnis von Verpfänder und Pfandgläubiger als gesetzliches Schuldverhältnis .....	252
1. Gesetzliche Konzeption des Verhältnisses zwischen Verpfänder und Pfandgläubiger .....	252
2. Bestellung des Pfandrechts, gesetzliches Schuldverhältnis und Pfandverwertung .....	252
3. Pflichten des Pfandgläubigers aus dem gesetzlichen Schuldverhältnis .....	253
4. Besitzverhältnisse zwischen Verpfänder und Pfandgläubiger .....	253
5. Rechtsnatur des Pfandrechts an beweglichen Sachen .....	254
III. Die Übertragung von Forderung und Pfandrecht .....	254
1. Forderungsabtretung und Übertragung des Pfandrechts .....	254
2. Gutgläubiger Erwerb des Pfandrechts .....	254
IV. Die Zahlung auf Forderung und Pfandrecht .....	255
1. Ablösungsrecht des Verpfänders gemäß § 1223 II.....	255
2. Rechtsfolgen einer Zahlung auf Forderung und Pfandrecht .....	255
a) Personenidentität.....	255
b) Personenverschiedenheit.....	255
aa) Zahlung durch den persönlichen Schuldner.....	255
bb) Zahlung durch den Eigentümer.....	256
V. Die Verwertung des Pfandes .....	256

1. Der Anspruch auf Duldung der Pfandverwertung .....	256
a) Bedeutung des Duldungsanspruches für die beiden Arten der Verwertung .....	256
b) Einreden des Eigentümers gegen den Duldungsanspruch .....	257
2. Die Verwertung der Pfandsache durch Privatverkauf nach §§ 1228 ff. ....	257
a) Öffentliche Versteigerung .....	257
b) Rechtmäßigkeit der Veräußerung .....	257
c) Gutgläubiger Erwerb .....	258
d) Verletzung von Ordnungsvorschriften .....	259
e) Der Erlös aus dem Pfand .....	259
aa) Dingliche Surrogation .....	259
bb) Erlös bei gutgläubigem Erwerb .....	259
f) Fehlender gutgläubiger Erwerb des Erstehers .....	260
g) Abweichende Art des Pfandverkaufes .....	260
VI. Das Erlöschen des Pfandrechts .....	260
1. Erlöschen der Forderung .....	260
2. Zusammentreffen von Pfandrecht und Eigentum .....	260
3. Rechtmäßige Veräußerung .....	261
4. Gutgläubig-lastenfreier Erwerb .....	261
5. Aufhebung des Pfandrechts .....	261
6. Zurückgabe des Pfandes .....	262
§ 23. Das vertragliche Pfandrecht an Rechten .....	262
I. Der Gegenstand des Pfandrechts an Rechten .....	262
II. Rechtsnatur des Pfandrechts an Rechten .....	263
III. Rechtsgeschäftliche Begründung des Pfandrechts an Rechten .....	264
1. Übertragbarkeit des Rechts .....	264
2. Verweisung auf die Vorschriften zur Übertragung des Rechts .....	264
3. Verpfändung einzelner Rechte .....	265
4. Gutgläubiger Erwerb .....	265
5. Entsprechende Anwendung der Vorschriften über das Pfandrecht an beweglichen Sachen .....	266
6. Rechtsbeziehungen bei Verpfändung einer Forderung .....	266
IV. Die Verwertung .....	266
1. Verwertung im Wege der Zwangsvollstreckung und durch Einziehung der Leistung .....	266
2. Befriedigung durch Zwangsvollstreckung .....	267
a) Titulierung des Duldungsanspruches und Pfändung .....	267
b) Verwertung nach den Vorschriften der ZPO .....	267
3. Verwertung durch Einziehung der Leistung .....	268
a) Einziehungsrecht und Wirkung der Einziehung .....	268
b) Einziehung vor Pfandreife .....	268
c) Einziehung nach Pfandreife .....	269
d) Zusammenfassung .....	269
Sachregister .....	271