

NOMOSLEHRBUCH

Kainer

# Sachenrecht

3. Auflage



Nomos

**NOMOSLEHRBUCH**

**Prof. Dr. Friedemann Kainer**  
Universität Mannheim

# **Sachenrecht**

3. Auflage



**Nomos**

**Die Deutsche Nationalbibliothek** verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-7560-2357-8 (Print)

ISBN 978-3-7489-5035-6 (ePDF)

3. Auflage 2026

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2026. Gesamtverantwortung für Druck und Herstellung bei der Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten.

## Vorwort

Der erfreuliche Erfolg des vorliegenden Lehrbuchs hat nach recht kurzer Zeit erneut eine Neuauflage ermöglicht. Ich habe mich bemüht, den Text um eine Reihe kleinerer Unklarheiten zu bereinigen und seine Verständlichkeit zu verbessern. Insoweit danke ich für Zuschriften, die mir hierbei geholfen haben. Gedankt sei im Übrigen dem Bundesgerichtshof, der nunmehr den „engen Verwendungsbegriff“ im EBV aufgegeben und sich der nahezu allgemeinen Auffassung in der Literatur angeschlossen hat. Es zeigt, dass sich wissenschaftliche Debatte lohnt. Soweit dieses Lehrbuch in seiner Meinung von der h.M. abweicht und damit an der Debatte um das richtige Verständnis von Recht teilnimmt, ist dies hinreichend kenntlich gemacht. Zu Inhalt und Konzept verweise ich im Übrigen auf das Vorwort zur 1. Auflage.

Es bleibt mir, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern meines Lehrstuhls zu danken, die bei der Durchsicht des Manuskripts behilflich waren. Wie immer trage ich die Verantwortung für verbleibende Fehler und Unzulänglichkeiten.

Den Leserinnen und Lesern wünsche ich viel Erfolg bei der Einarbeitung oder Vertiefung des von manchen als schwierig empfundenen Sachenrechts: Ihnen darf ich versichern, dass der Stoff zwischen Begriff der Sache und Tilgungswirkungen der Grundschuld mit fortschreitender Befassung nicht nur beherrschbar wird, sondern auch Spaß macht. Wer mag, kann sich bei meinem Podcast davon überzeugen: „Kainer mag Sachenrecht!“

Mannheim, im Oktober 2025

*Friedemann Kainer*

## Vorwort der 1. Auflage

Der Einstieg in das Sachenrecht fällt nicht jedem auf Anhieb leicht. Hat man sich aber erst einmal zurechtgefunden, besticht es als Rechtsgebiet durch seine Stringenz, seinen logischen Aufbau und seine klare Struktur. Das Sachenrecht baut auf wenigen Grundprinzipien auf und setzt sich dann Baustein für Baustein zu einem fein verästelten System zusammen. Es verlangt in besonderem Maße juristische Konstruktion und Abstraktionsvermögen und arbeitet nicht mit einer auf Treu und Glauben gestützten Interessenabwägung, sondern mit einer gewissen mathematischen Strenge, die den ersten Zugang erschwert. Da viele Einzelfragen aufeinander aufbauen, können Wissenslücken an einer Stelle schnell den Weg zur richtigen Lösung im Ganzen verbauen. Umgekehrt schneidet jedoch derjenige gut ab, der mit solider Grundlagenkenntnis in der Lage ist, den Fall konstruktiv sauber zu lösen. So sind beispielsweise Figuren wie mittelbarer Besitz, Erwerb durch Besitzkonstitut oder auch der gutgläubig derivative Erwerb einer Vormerkung als Zusammensetzung einzelner Komponenten zu durchdringen und auf einen Fall anzuwenden.

Das vorliegende Lehrbuch verfolgt ein dreistufiges Konzept: Am Anfang steht jeweils die abstrakte Erläuterung einer Rechtsfrage, die dann an zahlreichen Beispielen konkretisiert wird. Es empfiehlt sich, das Verständnis an diesen immer wieder abgewandelten Beispielen sorgfältig zu erproben. Am Ende jedes Teils finden sich ausgewählte Problemkomplexe, die in Form einer klausurmäßigen Falllösung im Zusammenhang dargestellt werden. Zahlreiche Aufbauschemata sowie Klausurhinweise sollen darüber hinaus Orientierung für die Klausurbearbeitung geben und Wiederholungsfragen der Lernkontrolle dienen. Damit richtet sich das Buch sowohl an sachenrechtliche Anfänger wie auch an Fortgeschrittene, die ihre Kenntnisse festigen und vertiefen wollen.

In seinem Umfang musste sich das Lehrbuch an einem bewältigbaren Rahmen orientieren. Es galt und gilt, mit der wertvollen Zeit der Studierenden sorgsam umzugehen. Daher war es notwendig, spannende dogmatische Grundfragen auf das Notwendige zu beschränken und im Übrigen darauf zu verzichten, gerade bei den zahlreichen Examensproben die wissenschaftliche Diskussion vollständig aufzuarbeiten. Dies schien mir erträglich, weil selbst für eine hervorragende Note nicht die Kenntnis entfernter Streitfragen und Argumentationswege im Detail vorausgesetzt wird. Ausreichend – aber auch erforderlich – ist die solide Arbeit mit dem Gesetz, ein auf die Kenntnis der Grundprinzipien aufbauendes Problembewusstsein und die Fähigkeit zu ansprechender rechtlicher Argumentation auf der Basis der juristischen Methodenlehre. Hiervon sollte sich der Studierende (nicht nur im Sachenrecht) leiten lassen.

Das Schreiben eines neuen Lehrbuchs ist nicht möglich ohne ein Team an wissenschaftlichen und studentischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mich tatkräftig bei der Recherche unterstützt haben, als Diskutanten zur Verfügung standen, immer wieder den Text kritisiert und redigiert sowie Entwürfe der Fälle und Lösungen verfasst haben. Namentlich nennen möchte ich meine wissenschaftlichen Mitarbeiter *Dr. Benjamin Blum*, *Nico Halckenhäuser*, *Julia Krasl* und *Julius Netzer*, die studentischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter *Franziska Feinauer*, *Lydia Förster*, *Denise Hartmann*, *Lucina Herzog*, *Yannick Hornung*, *Maximilian Kluckert*, *Debora Nöltner*, *Johannes Persch*, *Fabian Volk*, *Jonas Walzenbach* und *Elisa Windmüller* sowie meine Sekretärin *Petra Jakob*, die nach Einarbeitung der umfangreichen Korrekturen zwischenzeitlich auch ohne juristisches Studium sachenrechtlich erprobt ist. Von Seiten des Nomos

## **Vorwort der 1. Auflage**

---

Verlags haben *Peter Schmidt* und *Katrin Brandel* für eine vorzügliche Zusammenarbeit gesorgt. Allen Beteiligten gilt mein besonderer Dank. Die Verantwortung für verbleibende Fehler trage ich selbst.

Zu danken ist schließlich meiner Familie, die mich manchen Abend nur am Schreibtisch sah.

Hinweise zu Unklarheiten oder Fehlern und sonstige Kritik (oder Lob) nehme ich dankbar per E-Mail an [kainer@uni-mannheim.de](mailto:kainer@uni-mannheim.de) entgegen.

Mannheim, im November 2020

*Friedemann Kainer*

## Inhaltsübersicht

<b>Vorwort</b>	5
<b>Vorwort der 1. Auflage</b>	7
<b>Literaturverzeichnis</b>	29
<hr/>	
1. Teil Grundlagen des Sachenrechts	
<b>§ 1 Begriff, Bedeutung und Standort des Sachenrechts</b>	33
<b>§ 2 Der Gegenstand des Sachenrechts</b>	36
<b>§ 3 Die Prinzipien des Sachenrechts</b>	47
<b>§ 4 Das sachenrechtliche Verfügungsgeschäft</b>	55
<b>§ 5 Fälle und Wiederholungsfragen</b>	57
<hr/>	
2. Teil Der Besitz	
<b>§ 6 Grundlagen des Besitzes</b>	60
<b>§ 7 Der Erwerb des unmittelbaren Besitzes</b>	64
<b>§ 8 Der mittelbare Besitz</b>	69
<b>§ 9 Der Besitzdiener</b>	74
<b>§ 10 Beendigung des Besitzes</b>	78
<b>§ 11 Fälle und Wiederholungsfragen</b>	80
<hr/>	
3. Teil Erwerb des Eigentums an beweglichen Sachen	
<b>§ 12 Rechtsgeschäftlicher Erwerb vom Berechtigten</b>	85
<b>§ 13 Erwerb beweglicher Sachen vom Nichtberechtigten</b>	99
<b>§ 14 Gesetzlicher Erwerb von beweglichen Sachen</b>	116
<b>§ 15 Fälle und Wiederholungsfragen</b>	137
<hr/>	
4. Teil Kreditsicherungsrechte an beweglichen Sachen	
<b>§ 16 Überblick und Grundlagen des Kreditsicherungsrechts</b>	143
<b>§ 17 Das Pfandrecht</b>	145
<b>§ 18 Die Sicherungsübereignung</b>	158
<b>§ 19 Der Eigentumsvorbehalt</b>	169
<b>§ 20 Fälle und Wiederholungsfragen</b>	182
<hr/>	
5. Teil Grundstücksrecht	
<b>§ 21 Das formelle Grundstücksrecht</b>	187
<b>§ 22 Grundlagen des materiellen Grundstücksrechts</b>	194
<b>§ 23 Der gutgläubige Erwerb von Grundstücksrechten</b>	204

## Inhaltsübersicht

---

<b>§ 24</b>	<b>Der Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs</b>	214
<b>§ 25</b>	<b>Der Widerspruch</b>	217
<b>§ 26</b>	<b>Die Vormerkung</b>	219
<b>§ 27</b>	<b>Die Übereignung von Grundstücken (§ 925)</b>	236
<b>§ 28</b>	<b>Fälle und Wiederholungsfragen</b>	239

### 6. Teil Der Schutz des Eigentums und dinglicher Rechte

---

<b>§ 29</b>	<b>Überblick zum Schutz dinglicher Rechte</b>	247
<b>§ 30</b>	<b>Vindikation: Der Herausgabeanspruch (§ 985)</b>	249
<b>§ 31</b>	<b>Das Verhältnis zwischen Eigentümer und Besitzer (EBV)</b>	265
<b>§ 32</b>	<b>Der negatorische Schutz des Eigentums (§ 1004)</b>	301
<b>§ 33</b>	<b>Das Nachbarschaftsverhältnis und andere Schranken des Eigentums</b>	317
<b>§ 34</b>	<b>Annex: Besitzschutz</b>	334
<b>§ 35</b>	<b>Fälle und Wiederholungsfragen</b>	352

### 7. Teil Grundpfandrechte

---

<b>§ 36</b>	<b>Grundlagen und Überblick zu Grundpfandrechten</b>	358
<b>§ 37</b>	<b>Die Hypothek</b>	360
<b>§ 38</b>	<b>Die Grundschuld</b>	394
<b>§ 39</b>	<b>Die Eigentümergrundschuld</b>	410
<b>§ 40</b>	<b>Der Wettlauf der Sicherungsgeber</b>	415
<b>§ 41</b>	<b>Fälle und Wiederholungsfragen</b>	419

### 8. Teil Andere dingliche Rechte an Grundstücken

---

<b>§ 42</b>	<b>Dienstbarkeiten</b>	426
<b>§ 43</b>	<b>Das dingliche Vorkaufsrecht</b>	435
<b>§ 44</b>	<b>Die Reallast</b>	439
<b>§ 45</b>	<b>Das Erbbaurecht</b>	442
<b>§ 46</b>	<b>Wiederholungsfragen</b>	444
	<b>Definitionen Sachenrecht</b>	445
	<b>Stichwortverzeichnis</b>	455

## Inhalt

<b>Vorwort</b>	5
<b>Vorwort der 1. Auflage</b>	7
<b>Literaturverzeichnis</b>	29

### 1. Teil Grundlagen des Sachenrechts

---

<b>§ 1 Begriff, Bedeutung und Standort des Sachenrechts</b>	33
I. Begriff und Regelungsgegenstand	33
II. Die Bedeutung des Sachenrechts in der Staats- und Wirtschaftsverfassung	33
III. Sachenrecht im bürgerlichen Recht	34
IV. Die Bedeutung des absoluten Rechts als Kreditsicherungsmittel	35
<b>§ 2 Der Gegenstand des Sachenrechts</b>	36
I. Dingliche Rechte	36
1. Begriff des dinglichen Rechts	36
2. Arten von dinglichen Rechten	37
II. Der Begriff des Eigentums	37
1. Bedeutung und geschichtliche Entwicklung	37
2. Die Rechte und Befugnisse des Eigentümers	39
3. Allein-, Mit- und Gesamthandseigentum	39
4. Bezugsobjekte des Eigentums	41
III. Der Begriff der Sache	41
1. Definition (§ 90)	41
2. Bewegliche und unbewegliche Sachen	42
3. Menschen und ihre Bestandteile	42
4. Tiere (§ 90 a)	43
IV. Wesentliche und einfache Bestandteile von Sachen	43
1. Grundregel	43
2. Erweiterung für Grundstücke und Gebäude	44
3. Ausnahme: Scheinbestandteile	45
V. Zubehör	45
<b>§ 3 Die Prinzipien des Sachenrechts</b>	47
I. Die Absolutheit von Sachenrechten	47
II. „Numerus clausus“ und Typenzwang	48
III. Publizität und Offenkundigkeit	48
IV. Spezialitäts- und Bestimmtheitsgrundsatz	49
V. Trennungs- und Abstraktionsprinzip	50
1. Trennungsprinzip	50
2. Abstraktionsprinzip	51
3. Einheitliches Rechtsgeschäft (§ 139)	52
4. Bedingte Verfügung (§ 158 Abs. 1)	53
VI. Relevanz der sachenrechtlichen Prinzipien in der Fallbearbeitung	53

**Inhalt**

---

<b>§ 4</b>	<b>Das sachenrechtliche Verfügungsgeschäft</b>	55
I.	Begriff und Grundlagen des sachenrechtlichen Verfügungsgeschäfts	55
II.	Anwendbare Vorschriften	55
<b>§ 5</b>	<b>Fälle und Wiederholungsfragen</b>	57
I.	Fälle	57
1.	Trennungs- und Abstraktionsprinzip	57
2.	Fehler auf der dinglichen Ebene	57
3.	Bedingte Übereignung	59
II.	Wiederholungsfragen	59
2. Teil Der Besitz		
<hr/>		
<b>§ 6</b>	<b>Grundlagen des Besitzes</b>	60
I.	Besitz als im Grundsatz tatsächliche Beziehung zu einer Sache	60
II.	Die Funktionen des Besitzes	60
III.	Der berechtigte Besitz	61
IV.	Eigen- und Fremdbesitz	61
V.	Allein- und Mitbesitz	62
VI.	Der Besitz juristischer Personen und Personengesellschaften	62
<b>§ 7</b>	<b>Der Erwerb des unmittelbaren Besitzes</b>	64
I.	Die Voraussetzungen des unmittelbaren Besitzes	64
1.	Tatsächliche Sachherrschaft	64
2.	Die Bedeutung der Verkehrsanschauung	64
3.	Besitzwille	65
II.	Erwerb durch Erlangung des tatsächlichen Gewahrsams	66
III.	Erwerb durch Vereinbarung (§ 854 Abs. 2)	66
IV.	Erwerb durch Erbschaft (§ 857)	67
<b>§ 8</b>	<b>Der mittelbare Besitz</b>	69
I.	Begriff und Funktionen	69
II.	Voraussetzungen des mittelbaren Besitzes (§ 868)	70
1.	Unmittelbarer Fremdbesitzer hat Besitzmittlungswillen	70
2.	Besitzmittlungsverhältnis	70
3.	Herausgabeanspruch	72
III.	Übertragung des mittelbaren Besitzes	72
IV.	Mehrstufiger mittelbarer Besitz	73
<b>§ 9</b>	<b>Der Besitzdiener</b>	74
I.	Voraussetzungen	74
II.	Abgrenzung zu anderen Besitzarten (mittelbarer Besitz, Geheißperson)	76
<b>§ 10</b>	<b>Beendigung des Besitzes</b>	78
I.	Unmittelbarer Besitz	78
1.	Besitzaufgabe	78
2.	Besitzverlust	78
II.	Mittelbarer Besitz und Besitzdiener	79

## Inhalt

---

<b>§ 11 Fälle und Wiederholungsfragen</b>	80
I. Ausgangsfälle	80
1. Besitzwille	80
2. Ehegattenbesitz / Einigung über Besitzübertragung	81
3. Erwerb des Besitzes durch Erbschaft	81
4. Mittelbarer Besitz / Nebenbesitz	82
5. Besitzdienerschaft	83
II. Wiederholungsfragen	84

## 3. Teil Erwerb des Eigentums an beweglichen Sachen

---

<b>§ 12 Rechtsgeschäftlicher Erwerb vom Berechtigten</b>	85
I. Die Einigung	86
II. Die Übergabe	87
1. Grundlagen und Systematik	87
2. Übergabe als Übergang der tatsächlichen Sachherrschaft gem. § 929 S. 1	88
a) Grundfall: einfache Übergabe des Besitzes	88
b) Übergabe durch Einschaltung von Besitzdienern	89
c) Übergabe durch Einschaltung eines Besitzmittlers	90
d) Der Geheißerwerb	91
3. Übereignung „kurzer Hand“ (§ 929 S. 2)	93
4. Übergabesurrogat: Besitzkonstitut (§ 930)	93
5. Übergabesurrogat: Abtretung des Herausgabeanspruchs (§ 931)	95
6. Ausnahme: Erwerb durch bloße Einigung	96
III. Die Berechtigung	96
1. Veräußerung durch den Eigentümer	96
2. Veräußerung des verfügungsberechtigten Nichteigentümers	97
IV. Veräußerung durch oder an den Stellvertreter	97
V. Sonderfall: Übereignung an den, den es angeht	98
<b>§ 13 Erwerb beweglicher Sachen vom Nichtberechtigten</b>	99
I. Grundlagen: Gutgläubiger Erwerb als Ausprägung des Rechtsscheinsprinzips	99
II. Grundtatbestand des § 932 Abs. 1 S. 1	100
1. Rechtsgeschäft i.S.e. Verkehrsgeschäfts	100
2. Die Rechtsscheingrundlage	102
3. Die Gutgläubigkeit	102
a) Kenntnis und grobe Fahrlässigkeit	102
b) Gutgläubigkeit bei Einschaltung von Hilfspersonen	103
c) Maßgeblicher Zeitpunkt	104
4. Die Zurechenbarkeit des Rechtsscheins (§ 935 Abs. 1 – Abhandenkommen)	104
a) Begriff des Abhandenkommens	105
b) Besitzverlust bei Hilfspersonen	106
c) Geld, Inhaberpapiere und öffentliche Versteigerung	107
III. Gutgläubiger Erwerb bei Übergabesurrogaten	107
1. §§ 929 S. 2, 932 Abs. 1 S. 2	107
2. §§ 930, 933	107

## Inhalt

---

3.	§§ 931, 934; in Sonderheit: Fräsmaschinenfall	108
a)	Veräußerer ist mittelbarer Besitzer	108
b)	Veräußerer ist nicht mittelbarer Besitzer	109
IV.	Sonderfälle	110
1.	Gutgläubiger Geheißerwerb; in Sonderheit: Der Hemdenfall	110
2.	Erwerb durch Verfügungsermächtigung des Nichteigentümers	112
V.	Der gutgläubig lastenfremde Erwerb	112
VI.	Rechtsfolgen	113
1.	Erwerb des Eigentums	113
2.	Sonderproblem: Rückwerb des vormals Nichtberechtigten	113
3.	Ausgleichsansprüche	114
<b>§ 14</b>	<b>Gesetzlicher Erwerb von beweglichen Sachen</b>	<b>116</b>
I.	Ersitzung (§§ 937–945)	116
1.	Voraussetzungen der Ersitzung	116
2.	Rechtsfolgen	117
II.	Verbindung, Vermischung (§§ 946–949)	118
1.	Verbindung	119
2.	Überbau	119
3.	Vermischung	120
III.	Verarbeitung (§ 950)	120
1.	Grundlagen	120
2.	Voraussetzungen	121
a)	Verarbeitung	121
b)	Neue Sache	121
c)	Wertverhältnis	122
d)	Hersteller	123
3.	Rechtsfolgen; zwingendes Recht	123
4.	Verarbeitung und Kreditsicherung	124
a)	Rückübertragung durch antizipiertes Besitzkonstitut	124
b)	Verarbeitungsklausel	124
IV.	Ausgleich für Rechtsverluste (§ 951)	125
1.	Rechtsgrundverweisung in das Bereicherungsrecht	125
2.	Ausgleich in Zweipersonenverhältnissen	126
3.	Ausgleich in Dreipersonenverhältnissen	126
4.	Insbes. das Wegnahmerecht (§ 951 Abs. 2)	127
V.	Eigentum an Schuldurkunden (§ 952)	128
VI.	Eigentumserwerb an Früchten oder sonstigen Bestandteilen (§§ 953 ff.)	129
1.	Grundlagen und Erwerb des Eigentümers	129
2.	Fruchterwerb durch den dinglich Berechtigten (§ 954)	130
3.	Fruchterwerb durch den gutgläubigen Eigenbesitzer (§ 955)	130
4.	Fruchterwerb durch Aneignungsgestattung (§§ 956 f.)	131
a)	Dogmatik	131
b)	Voraussetzungen	132
c)	Gestattung durch den Nichtberechtigten (§ 957)	132
VII.	Aneignung und Dereliktion (§§ 958–964)	133
1.	Die Aneignung beweglicher herrenloser Sachen	133
2.	Die Dereliktion (Eigentumsaufgabe)	134

## Inhalt

---

VIII. Fund und Schatzfund	134
1. Eigentumserwerb des Finders (§§ 973 f.)	135
2. Schatzfund (§ 984)	135
<b>§ 15 Fälle und Wiederholungsfragen</b>	<b>137</b>
I. Ausgangsfälle	137
1. Fahrzeugpapiere	137
2. Umwandlung der Besitzverhältnisse	137
3. Antizipierte Einigung / Übereignung „kurzer Hand“	138
4. Winterhalle	138
5. Jungbulle	140
II. Wiederholungsfragen	141
4. Teil Kreditsicherungsrechte an beweglichen Sachen	
<b>§ 16 Überblick und Grundlagen des Kreditsicherungsrechts</b>	<b>143</b>
I. Das Grundproblem	143
II. Arten von Kreditsicherheiten	143
III. Das Verhältnis zwischen Darlehen und Sicherung	144
<b>§ 17 Das Pfandrecht</b>	<b>145</b>
I. Grundlagen	145
1. Begriff und Wesen	145
2. Erscheinungsformen des Pfandrechts	145
3. Das gesetzliche Schuldverhältnis zwischen Verpfänder und Pfandgläubiger	146
II. Vertragliches Pfandrecht an beweglichen Sachen	146
1. Die Bestellung des Pfandrechts	146
a) Zu sichernde Geldforderung	147
b) Einigung	147
c) Übergabe	148
2. Gutgläubiger Erwerb des vertraglichen Pfandrechts	148
3. Die Übertragung des Pfandrechts	149
a) Ausprägung der Akzessorietät (§ 1250)	149
b) Kein gutgläubig derivativer Erwerb	149
4. Die Verwertung des Pfandrechts	150
a) Verwertung: Voraussetzungen und Folgen	150
b) Gutgläubiger Erwerb des Ersteigerers (§ 1244)	150
c) Einreden des Verpfänders	151
d) Mehrheit von Pfandrechten	151
5. Das Erlöschen des Pfandrechts	152
III. Gesetzliches Pfandrecht an beweglichen Sachen	152
1. Grundlagen und Bedeutung in der Praxis	153
2. Anwendbare Normen	153
3. Gutgläubiger Erwerb eines gesetzlichen Pfandrechts	153
a) Die zivilrechtlichen Pfandrechte	153
b) Die handelsrechtlichen Pfandrechte	154

## Inhalt

---

IV. Pfandrecht an Rechten	155
1. Grundlagen	155
2. Bestellung des Pfandrechts an Rechten	155
3. Das Rechtsverhältnis vor Eintritt der Pfandreife	155
4. Die Verwertung nach Eintritt der Pfandreife	156
V. Das Pfändungspfandrecht	157
<b>§ 18 Die Sicherungsübereignung</b>	<b>158</b>
I. Entwicklung der Sicherungsübereignung und Praxis	158
1. Begriff	158
2. Praktisches Bedürfnis	158
3. Zulässigkeit der Sicherungsübereignung	158
II. Konzeption der Sicherungsübereignung	159
1. Die Sicherungsübereignung als Treuhandverhältnis	159
2. Die Regelungen des Sicherungsvertrages	159
3. Die rechtstechnische Umsetzung	160
a) Übertragung	160
b) Rückübereignung	161
4. Die Verwertung	161
5. Das Sicherungseigentum in der Einzelzwangsvollstreckung und Insolvenz	162
a) Schutz des Sicherungsnehmers vor Gläubigern des Sicherungsgebers	162
aa) Einzelzwangsvollstreckung durch Gläubiger des Sicherungsgebers	162
bb) Insolvenz des Sicherungsgebers	163
b) Schutz des Sicherungsgebers vor Gläubigern des Sicherungsnehmers	163
aa) Einzelzwangsvollstreckung durch Gläubiger des Sicherungsnehmers	163
bb) Insolvenz des Sicherungsnehmers	163
III. Einzelfragen	164
1. Warenlager und Bestimmtheitsprinzip	164
2. Antizipierte Sicherungsübereignung und revolvingierende Sicherheiten	165
3. Die Kollision zwischen Sicherungseigentum und dem Eigentumsvorbehalt des Lieferanten	165
4. Das Problem der Übersicherung	166
a) Nachträgliche Übersicherung	167
b) Anfängliche Übersicherung	167
5. Das Problem der Knebelung	168
<b>§ 19 Der Eigentumsvorbehalt</b>	<b>169</b>
I. Die Bedeutung des Eigentumsvorbehalts	169
II. Die schuldrechtliche und sachenrechtliche Ebene	169
1. Die Auslegungsregel des § 449 I	169
2. Die sachenrechtliche Konzeption	170
3. Noch einmal: Das Trennungsprinzip beim Eigentumsvorbehalt	170
III. Formen des Eigentumsvorbehalts	170
1. Einfacher Eigentumsvorbehalt	171
2. Verlängerter Eigentumsvorbehalt	171
a) Die Ermächtigung zur Weiterveräußerung	171
b) Antizipierte Sicherungszession und Einziehungsermächtigung	172

## Inhalt

---

c)	Kollision mit anderen Sicherungsnehmern (Mehrfachabtretung der Forderung)	172
d)	Verarbeitung	173
3.	Erweiterter Eigentumsvorbehalt	173
IV.	Das Anwartschaftsrecht beim Vorbehaltskauf	174
1.	Begriff und Wesen des Anwartschaftsrechts	175
2.	Verfügungen über das Anwartschaftsrecht	176
3.	Der Schutz des Anwartschaftsrechts	177
a)	... vor Zwischenverfügungen des Verkäufers	177
b)	... vor Erweiterungen des Eigentumsvorbehalts mit dem Käufer	179
c)	... als Recht zum Besitz	179
d)	... als deliktsrechtlich geschütztes Gut	180
4.	Zwangsvollstreckung und Insolvenz	181
a)	Das Anwartschaftsrecht im Zugriff von Gläubigern des Käufers	181
b)	Das Eigentum im Zugriff von Gläubigern des Vorbehaltsverkäufers	181
<b>§ 20</b>	<b>Fälle und Wiederholungsfragen</b>	<b>182</b>
I.	Ausgangsfälle	182
1.	Verpfändeter PKW	182
2.	Das Warenlager	184
3.	Weitere Fälle	185
II.	Wiederholungsfragen	185

## 5. Teil Grundstücksrecht

---

<b>§ 21</b>	<b>Das formelle Grundstücksrecht</b>	<b>187</b>
I.	Die Einrichtung von Grundbüchern	187
II.	Grundstück, Kataster und Grundbuch	188
III.	Das Grundbuchblatt	188
1.	Das Grundbuchblatt als Grundbuch	188
2.	Der Aufbau des Grundbuchblatts	189
IV.	Eintragungsfähige Personen	190
V.	Grundbuchverfahren im Überblick	191
1.	Antragsgrundsatz	192
2.	Bewilligungsgrundsatz	192
3.	Voreintragungsgrundsatz	193
4.	Form der Nachweise	193
5.	Prioritätsprinzip	193
<b>§ 22</b>	<b>Grundlagen des materiellen Grundstücksrechts</b>	<b>194</b>
I.	Die Verfügung über Grundstücksrechte	194
1.	Überblick	194
2.	Die Einigung	195
a)	Anwendbare Vorschriften; Grunderwerb durch Minderjährige	195
b)	Bindung an die Einigung (§ 873 Abs. 2)	195
3.	Die Eintragung	196
4.	Das Prinzip der Kongruenz von Einigung und Eintragung, Auslegung und falsa demonstratio non nocet im Grundstücksrecht	196

## Inhalt

---

5. Die Berechtigung	197
6. Modifikationen des Verfügungstatbestands	198
a) Aufhebung eines Rechts (§§ 875 f.)	198
b) Inhaltsänderung	199
7. Nachträgliche Verfügungsbeschränkungen	199
II. Der Rang der Grundstücksrechte	200
1. Die Bedeutung des Rangs im Grundstücksrecht	200
2. Die gesetzliche Rangfolge: Prioritätsprinzip	201
a) Rangordnung innerhalb derselben Abteilung	201
b) Rangordnung von Rechten in unterschiedlichen Abteilungen	202
3. Rechtsgeschäftliche Rangfolge (Rangvereinbarungen)	202
4. Rangvorbehalt	203
<b>§ 23 Der gutgläubige Erwerb von Grundstücksrechten</b>	<b>204</b>
I. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs	204
II. Die Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs	205
1. Verkehrsgeschäft und Rechtsgeschäft	205
2. Der Rechtsschein: Unrichtigkeit des Grundbuchs und Legitimation des Verfügenden	206
3. Kein Widerspruch	206
4. Gutgläubigkeit des Erwerbers	207
a) Kenntnis	207
b) Maßgeblicher Zeitpunkt	208
III. Rechtsfolgen des Gutglaubensschutzes	209
1. Gutgläubiger Erwerb (§ 892 Abs. 1 S. 1)	209
a) Grundlagen	209
b) Einschränkungen	210
c) Gutgläubiger Erwerb und formelles Grundstücksrecht	210
2. Sonstige Verfügungen und Leistungen (§ 893)	210
3. Verfügungsbeschränkungen	211
IV. Guter Glaube und BGB-Gesellschaft	211
<b>§ 24 Der Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs</b>	<b>214</b>
I. Zweck des Berichtigungsanspruchs	214
II. Voraussetzungen	214
III. Rechtsfolgen	216
IV. Andere Ansprüche auf Grundbuchberichtigung	216
<b>§ 25 Der Widerspruch</b>	<b>217</b>
I. Eintragungsvoraussetzungen	217
1. Unrichtigkeit des Grundbuchs	217
2. Formelle und materielle Bewilligung; einstweilige Verfügung	217
II. Wirkungen des Widerspruchs	218
III. Der Amtswiderspruch (§ 53 GBO)	218
<b>§ 26 Die Vormerkung</b>	<b>219</b>
I. Grundlagen	219
1. Der Bedarf für ein Sicherungsmittel im Grundstücksverkehr	219
2. Akzessorietät der Vormerkung	219

## Inhalt

---

3.	Rechtsnatur und Begriff der Vormerkung	220
4.	Abgrenzung zum Widerspruch	221
II.	Der Erwerb der Vormerkung	221
1.	Die Bestellung der Vormerkung	221
a)	Sicherungsfähiger Anspruch	221
b)	Bewilligung	223
c)	Eintragung	223
d)	Berechtigung	223
2.	Die Übertragung der Vormerkung	224
3.	Der gutgläubige Erwerb der Vormerkung	224
a)	Gutgläubiger Ersterwerb	224
b)	Gutgläubiger Zweiterwerb	226
III.	Wirkungen der Vormerkung	227
1.	Der Erwerbsschutz	227
a)	Schutz gegen vormerkungswidrige Zwischenverfügungen (§ 883 Abs. 2 S. 1)	227
b)	Schutz gegen obligatorische Belastungen?	228
c)	Schutz vor Zwangsvollstreckungsmaßnahmen	229
d)	Schutz vor Verfügungsbeschränkungen	229
e)	Schutz des gutgläubigen Erwerbs	229
2.	Die Rangwirkung	230
3.	Die Rechtsverwirklichung	230
a)	Durchsetzung des Anspruchs: Auflassung	231
b)	Eintragung (§ 888)	231
c)	Rechtsverwirklichung bei Zwischenbelastung des Grundstücks	232
IV.	Einzelprobleme	234
1.	Nichtentstehen der Forderung	234
2.	Heilung der Vormerkung	234
3.	Austausch der Forderung	234
4.	Kettenauflassung	235
<b>§ 27</b>	<b>Die Übereignung von Grundstücken (§ 925)</b>	<b>236</b>
I.	Die Formerfordernisse des § 925	236
II.	Die Bedingungsfeindlichkeit	236
III.	Kettenauflassung und Auflassungsanwartschaftsrecht	237
1.	Kettenauflassung	237
2.	Die Rechtsposition des Auflassungsempfängers als Anwartschaftsrecht?	237
IV.	Eintragung und formelles Grundstücksrecht	238
<b>§ 28</b>	<b>Fälle und Wiederholungsfragen</b>	<b>239</b>
I.	Ausgangsfälle	239
1.	Scheingeschäft	239
2.	Zahlendreher oder Inverted Jenny	240
3.	Die spinnen, die Gallier!	241
4.	Augen auf beim Grundstückskauf	242
5.	Chaos im Grundbuch	244
II.	Wiederholungsfragen	245

**Inhalt**

---

6. Teil Der Schutz des Eigentums und dinglicher Rechte

---

<b>§ 29 Überblick zum Schutz dinglicher Rechte</b>	247
<b>§ 30 Vindikation: Der Herausgabeanspruch (§ 985)</b>	249
I. Grundlagen	249
II. Der Nachweis des Eigentums: Eigentumsvermutungen	249
1. Die Eigentumsvermutung bei beweglichen Sachen (§ 1006)	249
a) Gegenwärtiger Eigenbesitz	250
b) Früherer Eigenbesitz	250
c) Abhandenkommen beim früheren Besitzer	251
d) Die Vermutungswirkung	251
2. Die Eigentumsvermutung bei unbeweglichen Sachen	251
III. Der Grundtatbestand	252
1. Der Eigentümer als Anspruchsteller	252
a) Sacheigentum	252
b) Geldwertvindikation	252
c) Anwartschaftsrechte	253
2. Der Sachbesitzer als Anspruchsgegner	254
IV. Das Recht zum Besitz	254
1. Überblick	254
2. Rechte zum Besitz	254
a) Dingliche Rechte zum Besitz	255
b) Relative Rechte zum Besitz	255
c) Zurückbehaltungsrechte als Recht zum Besitz	256
d) Unbestellte Leistungen (§ 241 a)	257
3. Besitzrechtsketten	257
4. Relative Besitzrechte bei Eigentümerwechsel (§ 986 Abs. 2)	258
V. Rechtsfolgen	260
1. Anspruchsinhalt	260
a) Herausgabeanspruch gegen den unmittelbaren Besitzer; Grundlagen	260
b) Herausgabeanspruch gegen den mittelbaren Besitzer	261
c) Herausgabeanspruch bei unbefugter Besitzüberlassung (§ 986 Abs. 1 S. 2)	261
2. Anwendbarkeit schuldrechtlicher Regelungen	262
a) Unmöglichkeit	262
b) Pflichtverletzungen und Schadensersatz	263
c) Verzug	263
3. Abtretbarkeit des Vindikationsanspruchs	264
<b>§ 31 Das Verhältnis zwischen Eigentümer und Besitzer (EBV)</b>	265
I. Grundlagen	265
II. Anwendungsbereich des EBV und Einzelheiten zur Vindikationslage	266
1. Unberechtigter Besitz	266
a) Grundsatz	266
b) Gleichstellung des prekären Besitzrechts?	266
c) Gleichstellung des bloß berechtigten Besitzes	267
2. Der nicht-so-berechtigte Besitzer	267
3. Maßgeblicher Zeitpunkt der Vindikationslage	268

## Inhalt

---

4.	EBV und vertragliche Rückabwicklung	269
5.	Entsprechende Anwendung des EBV	269
III.	Ansprüche des Eigentümers	270
1.	Die Differenzierung nach der Schutzbedürftigkeit	270
a)	Die Wertung	270
b)	Redlichkeit beim Besitzerwerb durch Besitzdiener	271
2.	Ansprüche gegen den gutgläubigen unverklagten Besitzer	272
a)	Nutzungen	272
b)	Der entgeltlich-gutgläubig-unverklagte Besitzer	273
c)	Der unentgeltlich-gutgläubig-unverklagte Besitzer (§ 988)	273
d)	Ansprüche gegen den rechtsgrundlosen, gutgläubigen, unverklagten Besitzer	274
aa)	Das Problem: Ein Wertungswiderspruch	274
bb)	Lösung der Rechtsprechung: analoge Anwendung des § 988	275
cc)	Lösung der Literatur: teleologische Reduktion des § 993 Abs. 1	275
dd)	Auswirkungen in Dreipersonenverhältnissen	276
3.	Ansprüche gegen den unredlichen oder verklagten Besitzer	277
a)	Nutzungersatz (§ 987)	277
b)	Schadensersatz nach §§ 989, 990 Abs. 1	279
c)	Schadensersatz des unredlichen verklagten Besitzers nach Deliktsrecht?	280
d)	Besondere Wertungen bei mittelbarem Besitz (§ 991)	280
aa)	Beschränkung des Nutzungersatzanspruchs (Abs. 1)	280
bb)	Erweiterung des Schadensersatzanspruchs (Abs. 2)	281
4.	Ansprüche gegen den Besitzer im Fremdbesitzerexzess	282
5.	Ansprüche gegen den deliktischen Besitzer	283
6.	Ansprüche des Eigentümers bei Verbrauch und Veräußerung	284
IV.	Verwendungsersatz des Besitzers	284
1.	Grundlagen und Wertungen	284
2.	Begrifflichkeiten	285
a)	Verwendung	285
b)	Notwendige Verwendungen	286
c)	Nützliche Verwendungen	287
d)	Die Person des Verwenders	287
3.	Der Ersatz notwendiger Verwendungen (§ 994)	288
a)	Verwendungsersatz des gutgläubigen unverklagten Besitzers	288
b)	Verwendungsersatz des unredlichen bzw. verklagten Besitzers	289
4.	Der Ersatz nützlicher Verwendungen (§ 996)	290
5.	Das Wegnahmerecht (§ 997)	291
6.	Die Durchsetzung des Anspruchs auf Verwendung	292
V.	Konkurrenzen	292
1.	Grundlagen	292
2.	Ausschluss der Vindikationslage	293
3.	EBV und Vertrag	293
a)	EBV nach Abwicklung des (wirksamen) Vertrages	293
b)	EBV und nichtiger Vertrag	294
4.	EBV und GoA	294
a)	Grundwertungen der GoA	294

## Inhalt

---

b)	Konkurrenzen	295
aa)	Unberechtigte Geschäftsführung	295
bb)	Angemaßte Eigengeschäftsführung	295
5.	EBV und Bereicherungsrecht	295
a)	Bereicherungsrechtliche Ansprüche des Eigentümers bei Substanzverzehr	296
b)	Bereicherungsrechtliche Ansprüche des Eigentümers auf Nutzungen	296
c)	Bereicherungsrechtliche Ansprüche des Besitzers auf Ver- und Aufwendungen	297
6.	EBV und Deliktsrecht	299
7.	Aufbauhinweise für die Klausur	299
<b>§ 32</b>	<b>Der negatorische Schutz des Eigentums (§ 1004)</b>	<b>301</b>
I.	Grundlagen	301
II.	Voraussetzungen	302
1.	Aktivlegitimation	302
2.	Eigentumsbeeinträchtigung	303
a)	Ausgangspunkt	303
b)	Rechtsusurpationstheorie	303
c)	Fallgruppen	304
aa)	Rechtliche Einwirkungen	304
bb)	Faktische Einwirkungen	305
cc)	Ideelle Einwirkungen	306
dd)	Negative Einwirkungen	306
3.	Drohende Eigentumsbeeinträchtigung	307
4.	Passivlegitimation: Störer	308
a)	Handlungsstörer	308
b)	Zustandsstörer	308
c)	Mehrere Störer	309
5.	Rechtswidrigkeit: Keine Duldungspflichten	310
a)	Rechtsgeschäftliche Duldungspflichten	310
b)	Gesetzliche Duldungspflichten	310
c)	Einreden als Duldungspflichten	311
III.	Rechtsfolgen	311
1.	Beseitigungsanspruch	312
a)	Reichweite des Beseitigungsanspruchs; Abgrenzung zum Schadensersatzanspruch	312
b)	Übergang in einen Kostentrugungsanspruch?	314
c)	Berücksichtigung von Mitverschulden	315
2.	Unterlassungsanspruch	315
IV.	Analoge Anwendung: quasinegatorischer Beseitigungsanspruch	315
<b>§ 33</b>	<b>Das Nachbarschaftsverhältnis und andere Schranken des Eigentums</b>	<b>317</b>
I.	Überblick	317
II.	Nachbarschaftliche Duldungspflichten	318
1.	Duldungspflicht aus § 906	318
a)	Die Systematik des § 906	318
aa)	Unwägbare Stoffe (Imponderabilien)	318
bb)	Grobimmissionen	319

cc) Negative und ideelle Einwirkungen	319
b) Einwirkung von außen	320
c) Unwesentliche Beeinträchtigungen	320
d) Wesentliche Beeinträchtigungen	321
2. Der Ausgleichsanspruch des § 906 Abs. 2 S. 2	322
a) Der unmittelbare Anwendungsbereich	322
b) Analoge Anwendung des § 906 Abs. 2 S. 2	322
aa) Die Erweiterungen der Aktiv- und Passivlegitimation	323
bb) Die Erweiterungen des sachlichen Anwendungsbereichs	324
c) Rechtsfolge des § 906 Abs. 2 S. 2	324
d) Verhältnis zu anderen Ausgleichsregelungen	325
3. Duldungspflicht bei Überbau (§§ 912 ff.)	326
a) Überblick	326
b) Voraussetzungen	326
c) Einschränkungen	326
d) Erweiterungen	327
e) Rechtsfolgen	327
aa) Eigentumslage	328
bb) Rentenpflicht	328
cc) Abnahmepflicht	329
4. Duldungspflicht bei Notwegerecht (§§ 917 ff.)	329
5. Duldungspflicht aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis (§ 242) und nachbarschaftlicher Ausgleichsanspruch	330
a) Grundlagen	330
b) Voraussetzungen	331
c) Rechtsfolgen: Duldung und Kompensationspflicht	331
III. Duldungspflichten aus Notstand und Selbsthilfe	331
1. Der Aggressivnotstand (§ 904 S. 1)	331
2. Der Defensivnotstand (§ 228)	332
3. Selbsthilfe	333
<b>§ 34 Annex: Besitzschutz</b>	<b>334</b>
I. Überblick	334
II. Possessorischer Besitzschutz	334
1. Zentralbegriff: Verbotene Eigenmacht	334
a) Objektiver Tatbestand: Die Beeinträchtigung des Besitzes	335
b) Ohne Gestattung des Besitzers	336
c) Keine Widerrechtlichkeit bei gesetzlicher Gestattung	337
d) Fehlerhaftigkeit des Besitzes; Rechtsnachfolger	337
2. Selbsthilferechte (§ 859)	338
a) Berechtigte	338
b) Besitzwehr	339
c) Besitzkehr	340
aa) ... bei beweglichen Sachen	340
bb) ... bei unbeweglichen Sachen	341
d) Selbsthilfe gegen den Rechtsnachfolger	342
3. Possessorische Besitzschutzansprüche	342
a) Anspruch auf Besitzrückgabe	342
b) Anspruch bei Besitzstörung	343

## Inhalt

---

c) Ausschluss von Besitzschutzansprüchen nach § 864	344
d) Einwendungen gegen Besitzstörungsansprüche	344
e) Widerklage	345
4. Besitzschutz von Mitbesitzern	345
5. Das Verfolgungsrecht des Besitzers	346
III. Der petitorische Besitzschutz	347
1. Grundlagen	347
2. Der Anspruch gegen den bösgläubigen Besitzer (§ 1007 Abs. 1)	348
3. Der Anspruch auf Rückgabe abhandengekommener Sachen (§ 1007 Abs. 2)	348
4. Klausurhinweise	349
IV. Der deliktsrechtliche Schutz des Besitzes	349
1. Der Besitz als sonstiges Rechtsgut	349
2. § 858 als Schutzgesetz	350
3. Schaden	350
V. Der kondiktionsrechtliche Schutz des Besitzes	350
<b>§ 35 Fälle und Wiederholungsfragen</b>	<b>352</b>
I. Ausgangsfälle	352
1. Unberechtigte Untervermietung	352
2. Besitzkehr	353
3. Possessorischer Besitzschutz	354
4. Überbau: Modernisierungsmaßnahme	355
II. Wiederholungsfragen	356
7. Teil Grundpfandrechte	
<hr/>	
<b>§ 36 Grundlagen und Überblick zu Grundpfandrechten</b>	<b>358</b>
I. Begriff	358
II. Wirtschaftliche und praktische Bedeutung	358
III. Akzessorische und nichtakzessorische Grundpfandrechte	359
<b>§ 37 Die Hypothek</b>	<b>360</b>
I. Grundlagen	360
1. Begriff	360
2. Zweck der Hypothek	360
3. Akzessorietät	360
4. Arten der Hypothek	361
a) Brief- und Buchhypothek	361
b) Verkehrs- und Sicherungshypothek	361
c) Höchstbetragshypothek	362
d) Fremd- und Eigentümerhypothek	362
5. Die Beteiligten der Hypothek; Dreipersonenverhältnis	362
II. Bestellung der Hypothek	363
1. Bestehen einer Forderung	363
2. Einigung	364
3. Eintragung	364
4. Briefübergabe	365

## Inhalt

---

5. Berechtigung	366
6. Besonderheiten bei der Buchhypothek	366
7. Besondere Probleme bei der Bestellung der Hypothek	367
a) Nichtigkeit der Darlehensforderung; Sicherung des Bereicherungsanspruchs	367
b) Unwirksame Einigung – Entstehung einer Eigentümergrundschuld	368
III. Die Übertragung der Hypothek	368
1. Die Akzessorietät: Abtretung der gesicherten Forderung	368
2. Form der Abtretung	369
a) Briefhypothek	369
b) Buchhypothek	369
IV. Gutgläubiger Erwerb und Verkehrsschutz	370
1. Gutgläubiger Ersterwerb	370
2. Gutgläubiger Zweiterwerb	370
a) Gutgläubiger Erwerb bei Mangel auf der dinglichen Ebene	371
b) Gutgläubiger Erwerb bei Mangel auf der Ebene der Forderung	371
aa) Grundfall	372
bb) Das Auseinanderfallen von Forderung und Hypothek: Mitreiß- oder Trennungstheorie?	373
c) Mangel auf der dinglichen und schuldrechtlichen Ebene (Doppelmangel)	374
d) Die Legitimation bei der Briefhypothek	375
aa) Grundsatz (§ 1155)	375
bb) Zerstörung des Rechtsscheins durch den Brief (§ 1140)	376
cc) Gefälschte Abtretungserklärung	376
dd) Unterbrochene Kette	377
V. Die Inanspruchnahme des Eigentümers aus der Hypothek	377
1. Grundlagen: Die Verklammerung von persönlicher und dinglicher Schuld (Akzessorietät)	378
2. Die Rechte des Hypothekars	378
3. Befriedigung des Hypothekars und Rechtsfolgen	379
a) Die Befriedigung durch den Schuldner	380
b) Das Befriedigungsrecht des Eigentümers	380
c) Das Befriedigungsrecht Dritter	381
d) Zahlung an einen Nichtberechtigten	382
e) Gutgläubiger Erwerb bei Erwerb der Hypothek durch den Ablöseberechtigten?	383
4. Einreden gegen die Inanspruchnahme aus der Hypothek	384
a) Forderungsbezogene Einreden	384
aa) Grundlagen	384
bb) Zession und gutgläubiger Wegerwerb von Einreden gegen die Forderung	385
b) Einreden gegen die Hypothek	386
aa) Grundlagen	386
bb) Zession und gutgläubiger Wegerwerb von Einreden gegen die Hypothek	386
c) Rechtsgeschäfte und Leistungen nach der Zession (§ 1156)	387

## Inhalt

---

5.	Der Haftungsverband der Hypothek	388
a)	Die Haftung des Grundstücks	388
b)	Die Haftung und Enthftung von Erzeugnissen, unwesentlichen Bestandteilen und Zubehör	388
aa)	Veräußerung und Entfernung vor Beschlagnahme (§ 1121 Abs. 1)	389
bb)	Entfernung nach Beschlagnahme und Veräußerung (§ 1121 Abs. 2)	390
cc)	Veräußerung nach Entfernung und Beschlagnahme (§§ 135 Abs. 2, 932 ff.)	390
dd)	Entfernung ohne Veräußerung (§ 1122)	391
ee)	Aufhebung eines Anwartschaftsrechts am Zubehör als Fall der Enthftung?	391
ff)	Schadensersatzansprüche nach Enthftung	391
c)	Die Haftung von Miet-, Pachtzins- und Versicherungsforderungen	392
VI.	Die Beendigung der Hypothek	392
1.	Erlöschen der Hypothek	392
2.	Übergang der Hypothek auf den Eigentümer	392
<b>§ 38</b>	<b>Die Grundschuld</b>	394
I.	Begriff und Zwecke der Grundschuld	394
II.	Die Regelungstechnik der Grundschuld	394
III.	Voraussetzungen und Bestellung der Grundschuld	395
1.	Erwerb der Grundschuld vom Berechtigten	395
2.	Erwerb der Grundschuld vom Nichtberechtigten	396
IV.	Die Übertragung der Grundschuld	396
1.	Übertragung der Briefgrundschuld	396
2.	Übertragung der Buchgrundschuld	397
3.	Übertragung der Inhabergrundschuld	397
4.	Gutgläubiger Zweiterwerb	397
5.	Beschränkung der Übertragung	397
V.	Die Inanspruchnahme des Eigentümers	398
1.	Haftung	398
2.	Legitimation des Gläubigers	398
3.	Einwendungen und Einreden	398
a)	Grundlagen	398
b)	Einreden bei Übertragung der Grundschuld	398
c)	Rechtsgeschäfte und Leistungen nach der Übertragung der Grundschuld (§ 1156)	399
4.	Tilgung und Rechtsfolgen	399
VI.	Die Sicherungsgrundschuld	400
1.	Begriff	400
2.	Der Sicherungsvertrag	400
a)	Grundlagen	400
b)	Zweckbestimmung	401
c)	Einreden gegen die Grundschuld	402
d)	Rückgewähranspruch	402
3.	Sicherungsgrundschuld und Übertragungstatbestände	403
a)	Grundlagen	403
b)	Isolierte Abtretung der Forderung	404

## Inhalt

---

c)	Isolierte Abtretung der Grundschuld	404
aa)	Einreden im System der §§ 1192 Abs. 1, 1157	404
bb)	Der Schutz des Eigentümers gem. § 1192 Abs. 1 a	405
d)	Abtretung von Forderung und Grundschuld	406
e)	Übereignung des Grundstücks; Übernahme der Grundschuld	407
4.	Tilgung und Tilgungsbestimmung	407
a)	Leistung des Schuldners auf die Forderung	407
b)	Leistung des Eigentümers auf die Grundschuld	408
c)	Leistung von Dritten	409
<b>§ 39</b>	<b>Die Eigentümergrundschuld</b>	<b>410</b>
I.	Zwecke der Eigentümergrundschuld	410
II.	Die Entstehung	410
1.	Anfängliche Eigentümergrundschuld	410
2.	Nachträgliche Eigentümergrundschuld	411
3.	Eigentümerhypothek	411
III.	Übertragung	411
IV.	Verwertung	412
V.	Erlöschen und Lösungsanspruch	413
<b>§ 40</b>	<b>Der Wettlauf der Sicherungsgeber</b>	<b>415</b>
I.	Die Grundkonstellation bei akzessorischen Sicherungsrechten	415
II.	Die Grundkonstellation bei nicht akzessorischen Sicherungsrechten	415
III.	Privilegierung des Bürgen?	416
IV.	Das Innenverhältnis: Der Ausgleich zwischen den Sicherungsgebern	417
<b>§ 41</b>	<b>Fälle und Wiederholungsfragen</b>	<b>419</b>
I.	Ausgangsfälle	419
1.	Kanzlei auf dünnem Eis	419
2.	Viel Schweiß für nichts? Einreden gegen Hypothek	420
3.	Gutgläubiger Zweiterwerb der Hypothek	421
4.	Weg mit der Grundschuld	422
II.	Wiederholungsfragen	425
<hr/>		
8. Teil Andere dingliche Rechte an Grundstücken		
<b>§ 42</b>	<b>Dienstbarkeiten</b>	<b>426</b>
I.	Grundlagen	426
1.	Überblick	426
2.	Bestellung	426
3.	Erlöschen des Rechts	427
4.	Dienstbarkeit und Kausalgeschäft	427
II.	Grunddienstbarkeit	427
1.	Inhalt des Rechts	427
2.	Abgrenzung	428
3.	Abwehrrechte	428
4.	Entgeltlichkeit und Leistungsstörungen	429

## Inhalt

---

III. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	429
1. Inhalt des Rechts	429
2. Das dingliche Wohnungsrecht, § 1093	430
IV. Nießbrauch	431
1. Der Inhalt des Nießbrauchs an Sachen	431
2. Die Bestellung des Nießbrauchs	432
3. Der Nießbrauch an beweglichen Sachen	433
4. Der Nießbrauch an Rechten und Vermögen	434
<b>§ 43 Das dingliche Vorkaufsrecht</b>	<b>435</b>
I. Inhalt des Rechts; Verhältnis zum schuldrechtlichen Vorkaufsrecht	435
II. Bestellung des Vorkaufsrechts (§§ 873, 1094)	436
III. Übertragung	437
IV. Erlöschen	437
V. Ansprüche des Berechtigten gegenüber dem Eigentümer	437
VI. Ausübung des Vorkaufsrechts	438
<b>§ 44 Die Reallast</b>	<b>439</b>
I. Inhalt des Rechts	439
II. Haftungssystem	439
III. Bestellung der Reallast	440
IV. Übertragung und Belastung der Reallast	440
V. Wertbeständige Reallasten	441
<b>§ 45 Das Erbbaurecht</b>	<b>442</b>
I. Begriff, Inhalt und Funktion	442
II. Bestellung und Übertragung	443
III. Erlöschen	443
<b>§ 46 Wiederholungsfragen</b>	<b>444</b>
<b>Definitionen Sachenrecht</b>	<b>445</b>
<b>Stichwortverzeichnis</b>	<b>455</b>

# 1. Teil Grundlagen des Sachenrechts

## § 1 Begriff, Bedeutung und Standort des Sachenrechts

### I. Begriff und Regelungsgegenstand

Das Sachenrecht ist im dritten Buch des BGB geregelt (§§ 854–1296 BGB<sup>1</sup>). Als **Rechtsgebiet** regelt es, welche **absoluten (dinglichen) Rechte** an Sachen (§ 90) bestehen können (Eigentum, Hypothek etc.) und welche **Befugnisse** mit diesen Rechten verbunden sind. Damit grenzt der Begriff der Sache zugleich den Anwendungsbereich des Sachenrechts ab. 1

Lediglich der Nießbrauch und das Pfandrecht gehen hierüber hinaus. Diese dinglichen Rechte können nicht nur an Sachen, sondern auch an schuldrechtlichen (obligatorischen) Rechten bestehen (vgl. §§ 1068 ff., 1273 ff.).

Der Begriff „Sachenrecht“ ist auch ein Synonym für die Gesamtheit der dinglichen Rechte, die sich in ihrer Ausgestaltung erheblich von obligatorischen (schuldrechtlichen) Rechten unterscheiden. Das besondere Kennzeichen der Sachenrechte ist ihre **Absolutheit**, also die Wirkung des Sachenrechts gegenüber jedermann. Dahingegen wirken obligatorische Rechte lediglich zwischen den beteiligten Personen, also relativ. 2

Darüber hinaus enthält das Sachenrecht **Zuordnungsregeln**. Es ordnet die dinglichen Rechte bestimmten Rechtssubjekten zu: Wer ist im konkreten Fall der Eigentümer oder der Inhaber einer Hypothek? Das Sachenrecht setzt insoweit die Voraussetzungen für die Begründung bzw. den Erwerb, die Übertragung sowie das Erlöschen von dinglichen Rechten. 3

Schließlich ist der Besitz Bestandteil des Sachenrechts (§§ 854 ff.) als eine nicht rechtliche, sondern tatsächliche Beziehung zwischen Rechtssubjekt und Sache. Der Besitz ist dabei als Publizitätsmittel vielfach Voraussetzung des Erwerbs von beweglichen Sachen, wird aber auch eigenständig geschützt. 4

### II. Die Bedeutung des Sachenrechts in der Staats- und Wirtschaftsverfassung

Eigentum wird als geronnene Freiheit bezeichnet.<sup>2</sup> Das Grundgesetz sowie die europäische Grundrechtecharta schützen das Eigentum sowohl als Rechtsinstitut als auch subjektiv als Bestandteil des Vermögens mit Blick auf seine Funktion, wirtschaftliche und private Freiheit zu ermöglichen.<sup>3</sup> Erst der Rückgriff auf verlässlich geschütztes Eigentum verhilft den Freiheitsgrundrechten wie Berufs- bzw. unternehmerischer Freiheit<sup>4</sup> und allgemeiner Handlungsfreiheit<sup>5</sup> zur Entfaltung. Auf privatrechtlicher Ebene setzt das Sachenrecht den verfassungsrechtlichen Gestaltungsauftrag des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG um und ermöglicht damit eine freiheitliche, marktwirtschaftlich und **wettbewerbsmäßig organisierte Wirtschaftsverfassung**, die auf der Existenz von privaten Produk- 5

1 Alle nachfolgenden Paragrafen ohne Gesetzesangabe sind solche des BGB.

2 Vgl. *Dürig*, in: FS-Apelt, 1958, S. 13 ff. (31); ähnlich BVerfGE 97, 350 (371) = NJW 1998, 1934, 1936 f. („Grundlage individueller Freiheit“).

3 Art. 14 GG, Art. 17 GrCh.

4 Art. 12 GG, Art. 15 f. GrCh.

5 Art. 2 Abs. 1 GG, Art. 6 GrCh.

## § 1 1. Teil Grundlagen des Sachenrechts

---

tionsmitteln aufbaut. Ohne umfassend geschütztes Eigentum gibt es keine privaten Investitionen, kein Unternehmertum und auch keine freie Nachfrage.

- 6 Schon hieraus lassen sich Folgerungen für die notwendige Ausgestaltung der Sachenrechte ziehen: Sie müssen einerseits klar die Befugnisse des Eigentümers an der Sache bzw. des Inhabers von sonstigen Sachenrechten definieren, andererseits gegen Eingriffe und Beeinträchtigungen hinreichend geschützt sein. Dies ermöglicht das Sachenrecht durch die Zuweisung von absolut (also gegenüber jedermann) wirkenden Rechten eines Rechtssubjekts an einem Rechtsobjekt, die je nach Recht aber abgestuft sein können (so ist das Eigentum das umfassendste Recht, während beschränkte dingliche Rechte dem Inhaber nur einzelne Befugnisse zuordnen). Das absolute Recht verlangt Respekt von jedermann und grenzt damit zugleich Freiheitsräume zwischen Rechtssubjekten ab.

Dies zeigt sich beispielhaft am privatrechtlichen Nachbarrecht (§§ 1004, 905 ff.), das die Eigentumsrechte zweier anliegender Grundstücke in Konkordanz bringt und damit zur staatlichen und gesellschaftlichen Friedensordnung beiträgt.

- 7 Hierzu trägt in besonderer Weise auch der Besitzschutz bei, der zwar nicht auf einem absoluten Recht aufbaut, aber die verfestigte tatsächliche Beziehung zwischen Rechtssubjekt und Sache vor gewaltsamen Eingriffen (Entzug oder Beeinträchtigung) schützt und dem Besitzer neben rechtlichen Abwehransprüchen notwehrähnliche Gewaltrechte und bestimmte Besitzschutzansprüche zuweist (§§ 858 ff.).

### III. Sachenrecht im bürgerlichen Recht

- 8 Das Sachenrecht ist trotz der eben angesprochenen staats- und wirtschaftsverfassungsrechtlichen Bezüge ein Teil des bürgerlichen Rechts, verortet im dritten Buch des BGB (§§ 854–1296). Es regelt Privatrechtsbeziehungen, also das Verhältnis zwischen Privaten in einem Gleichordnungsverhältnis.<sup>6</sup> Soweit der Staat als Eigentümer von Sachen auftritt, greift er auf das Sachenrecht in seiner Eigenschaft als Fiskus zurück. Dann erwirbt der Staat – wie jede andere private Person – Eigentum durch Rechtsgeschäft oder Gesetz auf der Grundlage sachenrechtlicher Regelungen (§§ 873 ff., 929 ff.) und hat die sich aus § 903 ergebenden Befugnisse, unter Beachtung eventueller Einschränkungen aus rechtlichen Sonderbeziehungen (insbes. Vertrag) oder allgemeinen Regeln (z.B. Nachbarschaftsrecht).
- 9 Macht der Staat allerdings Hoheitsrechte geltend, tritt das Sachenrecht insoweit zurück oder knüpft an hoheitliche Erwerbsvorgänge an. So bewirkt die **öffentliche Zwangsversteigerung** von Sachen aufgrund eines Pfändungspfandrechts oder Grundpfandrechts eine hoheitliche Zuweisung des Eigentumsrechts an den Ersteigerer nach § 817 Abs. 2 ZPO bzw. § 90 Abs. 1 ZVG.<sup>7</sup> Sachenrechte können auch durch **hoheitliche Regelungen beschränkt** werden, z.B. durch die Widmung eines Grundstücks als öffentlicher Verkehrsraum. Dies hat zur Folge, dass insoweit die Befugnisse des Eigentümers hinter den Bedürfnissen der Allgemeinheit zurückstehen müssen.

---

6 Baur/Stürner, Sachenrecht, § 2 Rn. 6; zur Abgrenzung von hoheitlicher Tätigkeit, vgl. BeckOK BGB/Backert, § 89 Rn. 18.

7 Vieweg/Lorz, Sachenrecht, § 6 Rn. 34; Langheid/Rixecker/Langheid, § 99 VVG Rn. 1.

#### IV. Die Bedeutung des absoluten Rechts als Kreditsicherungsmittel

Gerade durch ihre absolute Wirkung sind Sachenrechte als **Kreditsicherungsmittel** prädestiniert. So kann einem Kreditgeber das Eigentum an einer Sache treuhänderisch auf Zeit zur Befriedigung eines Sicherungsbedürfnisses übertragen werden (Sicherungseigentum); der Verkäufer kann sich dieses zur Sicherung seiner Kaufpreisforderung aus § 433 Abs. 2 vorbehalten (Eigentumsvorbehalt). Oder es können zur Sicherung einer Forderung auch lediglich beschränkte dingliche Rechte wie Pfand- oder Grundpfandrechte durch Belastung des Eigentums übertragen werden. Dabei erweisen sich Sachenrechte im Gegensatz zu obligatorischen Rechten als ganz oder weitgehend insolvenzfest mit der Folge, dass der so gesicherte Gläubiger auch in der Insolvenz des Schuldners aus dem dinglichen Sicherungsmittel Befriedigung suchen darf (z.B. durch Zwangsversteigerung des hypothekenbelasteten Grundstücks). Im Gegensatz zu **Personalsicherheiten** wie Bürgschaft und Schuldbeitritt haftet der Sicherungsgeber bei diesen **Sachsicherheiten** (auch als **Realsicherheiten** bezeichnet) nur mit dem Wert der als Sicherungsmittel begebenen Sache, nicht mit seinem gesamten Vermögen. In der Insolvenz des Sicherungsgebers genießt der Sicherungsnehmer Vorrang vor anderen Gläubigern.

10

## § 2 Der Gegenstand des Sachenrechts

**Weiterführende Literatur:** *Loose*, Sachenrecht kompakt – ein Überblick für Studienanfänger zum dritten Buch des BGB, JA 2016, 808.

- 1 Der Gegenstand des Sachenrechts als Rechtsgebiet ist in erster Linie das dingliche Recht an Sachen und Rechten, darüber hinaus der Besitz an Sachen.

### I. Dingliche Rechte

#### 1. Begriff des dinglichen Rechts

- 2 Dingliche Rechte sind die gegenüber jedermann wirkenden Rechte einer Person zur unmittelbaren Herrschaft über einen Gegenstand, entweder eine Sache oder ein Recht.<sup>1</sup> Allen dinglichen Rechten gemeinsam ist ihre Zuweisung von positiven Befugnissen zur Nutzung, Fruchtziehung, Verwertung etc. (Zuweisungsgehalt) und von Befugnissen zum Schutz vor Beeinträchtigung des Rechts, etwa durch Beschädigung oder Entzug der dem Recht zugrunde liegenden Sache (Ausschlussgehalt).
- 3 Der Zuweisungsgehalt eines dinglichen Rechts ist positiv geregelt: etwa in § 903 für das Eigentum als umfassendes Herrschaftsrecht über eine Sache, in § 1147 für die Hypothek (Duldung der Zwangsvollstreckung), in § 1030 für den Nießbrauch (Nutzungen). Ausschließungsrechte finden sich für das Eigentum insbesondere in §§ 985, 1004, auf die verschiedene dingliche Rechte Bezug nehmen,<sup>2</sup> teilweise sind sie auch speziell geregelt.<sup>3</sup>

Schon hieran zeigt sich, dass der **Besitz** kein dingliches Recht ist, weil er zwar gegen Beeinträchtigungen geschützt ist (Besitzschutzrechte), selbst aber keine positive Befugnis an der Sache (z.B. ein Nutzungsrecht) gewährt.<sup>4</sup> Ein Anspruch aus Kaufvertrag ist zwar ein Recht, aber nicht dinglicher, sondern schuldrechtlicher Natur; ihm fehlt die Wirkung gegenüber jedermann.

- 4 Die aus dem dinglichen Recht erwachsenden konkreten Ausschließungsrechte wie etwa der Herausgabeanspruch aus § 985 oder ein Unterlassungsanspruch aus § 1004 sind relativer Natur, wirken also lediglich zwischen dem Rechtsinhaber und einem Störer.

**Beispiel:** A hat das Auto des Eigentümers (E) entwendet. Folglich hat E gegen A einen dinglichen Anspruch, der aber seinerseits nur zwischen E und A wirkt. Gibt A die Sache an B weiter, dann entsteht ein *neuer* Anspruch des E gegen B.

Diese Ansprüche haben dingliche Eigenschaften. Sie sind mit dem dinglichen Recht verbunden und können nicht selbstständig abgetreten werden.<sup>5</sup>

1 Belastungsgegenstand eines Pfandrechts oder Nießbrauchs kann auch eine Forderung sein; diese ist zwar relativer Natur, aber das dingliche Recht an der Forderung wirkt seinerseits absolut, also gegenüber jedermann.

2 So für das Pfandrecht § 1227, für den Nießbrauch § 1065.

3 Für die Hypothek etwa § 1134 f.

4 Hieraus versteht sich die (freilich systematisch fragwürdige) Rechtsprechung zu § 823 I, die den Besitz dann den absoluten Rechten gleichstellt und folglich deliktsrechtlich schützt, wenn er durch ein obligatorisches Recht zum Besitz positiv bewehrt ist; BGHZ 32, 194, 204 = NJW 1960, 1201, 1204; vgl. zur Diskussion MünchKomm/Wagner, § 823, Rn. 370 ff.

5 So zutreffend die ganz h.M., Grüneberg/Herrler, § 985 Rn. 1; MünchKomm/Baldus, vor § 985 Rn. 76 ff. m.w.N.; a.A. Wilhelm, Sachenrecht, Rn. 1184.

## 2. Arten von dinglichen Rechten

Man unterscheidet zwischen dem **Eigentum** als dinglichem Vollrecht an einer Sache und **beschränkten<sup>6</sup> dinglichen Rechten**. Letztere gewähren nur einen Ausschnitt aus den Eigentumsrechten, wobei zwischen Nutzungs-, Sicherungs-/Verwertungs- und Erwerbsrechten unterschieden werden kann. Allen beschränkten dinglichen Rechten ist gemeinsam, dass der jeweilige Inhaber des belasteten Rechts (i.d.R. der Eigentümer) verpflichtet ist. Gerade hierin zeigt sich der dingliche Charakter bzw. die Absolutheit des Rechts.

**Nutzungsrechte** gewähren insbes. die Grunddienstbarkeit (§ 1018), der Nießbrauch (§§ 1030, 1068) sowie die beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090). Auch das Erbbaurecht (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG) ist ein Nutzungsrecht. Der Umfang der Nutzung ist dabei stets Gegenstand der dinglichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Berechtigtem und kann sich – je nach den gesetzlichen Grenzen des Rechts – sowohl auf alle oder bestimmte Nutzungsrechte als auch auf das Verbot bestimmter Nutzungen durch den Eigentümer beschränken.<sup>7</sup>

**Sicherungs- und Verwertungsrechte** enthalten die Grundpfandrechte, also Hypothek (§ 1113), Grundschuld (§ 1191) und Rentenschuld (§ 1199). Ihnen ist gemeinsam, dass in Bezug auf eine bestimmte einmalige oder wiederkehrende Geldleistung ein Recht zur Verwertung des Grundstücks durch Zwangsvollstreckung besteht. Dasselbe Recht gewährt das Pfandrecht an beweglichen Sachen (§ 1204) bzw. Rechten (§ 1273). Zu den Verwertungsrechten gehört schließlich auch die Reallast (§ 1105), die i.d.R. einen Anspruch auf regelmäßige Zahlung einer flexibel regelbaren Geldsumme des Eigentümers des belasteten Grundstücks sichert, der im Wege der Zwangsvollstreckung durchgesetzt werden kann.

Ein **Erwerbsrecht** schließlich verkörpert das dingliche Vorkaufsrecht an Grundstücken (§ 1094). Soweit es ausgelöst ist, hat der Berechtigte eine dinglich abgesicherte Anwartschaft auf den Erwerb des Grundstücks.<sup>8</sup> Dem dinglichen Vorkaufsrecht ähnlich ist die Vormerkung (§ 883), die jedoch wegen ihrer relativen Wirkung in § 883 Abs. 2 nach h.M. nicht als dingliches Recht gilt, jedoch bestimmte dingliche Wirkungen entfaltet.<sup>9</sup>

## II. Der Begriff des Eigentums

### 1. Bedeutung und geschichtliche Entwicklung

Das Eigentumsrecht ist eine gesellschaftliche Konstruktion mit zwei primären Zielen: Erstens soll es einen sachbezogenen Vermögenswert vollumfänglich einer bestimmten Person zuordnen, zweitens andere Personen von Einwirkungen auf diesen Vermögenswert ausschließen. Das Eigentum verwirklicht auf diese Weise die bereits oben angesprochenen wirtschaftlichen und sozialen Ziele und ist als grundrechtlich geschütztes Rechtsinstitut ein **unverzichtbarer Bestandteil** unserer Rechtsordnung.

6 Achtung! Die Beschränkung bezieht sich auf das Recht und nicht auf die Dinglichkeit. Falsch wäre es daher, von einem beschränkt dinglichen Recht zu sprechen.

7 So insbesondere bei der Grunddienstbarkeit nach § 1019 S. 1.

8 *Wellenhofer*, Sachenrecht, § 18 Rn. 35; *Vieweg/Lorz*, Sachenrecht, § 16 Rn. 84 ff.; *Diebel/Omlor*, JuS 2017, 1160.

9 Dazu ausführlich unten, § 26 Rn. 4 ff.

## § 2 1. Teil Grundlagen des Sachenrechts

---

- 10 In seiner **geschichtlichen Entwicklung** wandelte sich das Eigentum stets vor dem Hintergrund sich verändernder sozialer Umstände. Denn die Art und Weise der Zuordnung von Sachen zu einer bestimmten Person ist ein Pfeiler der gesellschaftlichen Ordnung und begründet diese mit; umgekehrt bestimmt die gesellschaftliche Ordnung die Eigentumskonzeption. Im römischen Recht stand das Eigentum ausschließlich dem *pater familias* zu und unterstrich seine herausgehobene Stellung in der römischen Gesellschaft als freier Bürger, Herr von Haus, Hof, Familie und den dazugehörigen Sklaven.<sup>10</sup> Verstanden wurde es nicht als subjektives Recht im heutigen Sinne, sondern lediglich als Ausschlussrecht, bestehend aus einem Bündel an Klagerechten, die sich gegen Beeinträchtigungen der betroffenen Sache durch unbefugte Dritte richteten.<sup>11</sup>
- 11 Die Idee von Eigentum als vom **Willen** des Menschen getragenes Konzept und die daraus folgende subjektiv-rechtliche Berechtigung des Eigentümers, damit nach Belieben zu verfahren, bildete sich erst im späten Mittelalter und zur Zeit der Aufklärung heraus.<sup>12</sup> Während der Wille im Mittelalter aufgrund des damals vorherrschenden, stark religiös geprägten Welt- und Menschenbildes auf Gott zurückgeführt wurde, sahen ihn die Vertreter der Aufklärung als Ausfluss der menschlichen Vernunft.<sup>13</sup> Dementsprechend ging Eigentum in der Feudalherrschaft als göttlich gewollte Ordnung vom Lehnsherren aus, während die Aufklärung die Idee der Selbständigkeit des Menschen entwickelte und damit die Fähigkeit, seine rechtlichen Beziehungen durch Rechtsgeschäfte willensgebunden zu gestalten.
- Diese **subjektivierte Sicht** des Eigentums fand Eingang in gesetzliche Definitionen des Eigentumsrechts des frühen und späten 19. Jahrhunderts. § 362 des 1812 in Kraft getretenen österreichischen ABGB und der noch heute wortgleich lautende § 903 S. 1 des 1896 verabschiedeten BGB spiegeln einen aufgeklärten, individualistischen Eigentumsbegriff wider.<sup>14</sup>
- 12 Im Nationalsozialismus stand die gesamte Eigentumsordnung unter dem Vorbehalt ihrer Vereinbarkeit mit den Zielen der nationalsozialistischen Diktatur.<sup>15</sup> Die durch Art. 153 der Weimarer Verfassung institutionalisierte Eigentumsgarantie wurde durch die Reichstagsbrandverordnung außer Kraft gesetzt und ermöglichte so die sanktions- und weitgehend entschädigungslose Enteignung der Gegner der Nationalsozialisten.<sup>16</sup> Die nationalsozialistische Rechtswissenschaft entwickelte die Theorie der Gemeinschaftsbindung des Eigentums, nach der das Eigentum seine Funktion als Abwehrrecht überwiegend einbüßte und als eine Rechtsstellung charakterisiert wurde, die in erster Linie der Bindung der Gemeinschaft unterliegen sollte.<sup>17</sup>
- 13 Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs entwickelte sich im Verständnis des Eigentums eine Ost- und Westteilung: Während im Westen die subjektive Eigentumsgarantie wiederhergestellt wurde, war für die Eigentumsordnung der DDR die Zerteilung des Eigentums in verschiedene Unterformen, ausgerichtet an sozialistischer Ideologie und

---

10 Schermaier, in: Privat- und Eigentumsgrundrecht, 32 ff.

11 Zum Vorstehenden: Schermaier, in: Privat- und Eigentumsgrundrecht, 30; S.K.W. Nörr, in: FS-Lange, 1992, S. 193, 197.

12 Schermaier, in: Privat- und Eigentumsgrundrecht, 37–39.

13 Schermaier, in: Privat- und Eigentumsgrundrecht, 39.

14 Schermaier, in: Privat- und Eigentumsgrundrecht, 60–62.

15 Brünneck, KJ 1979, 151, 155.

16 Brünneck, KJ 1979, 151, 152 f.

17 Brünneck, KJ 1979, 151, 154.

den Bedürfnissen der Planwirtschaft, charakteristisch.<sup>18</sup> Unterschieden wurde insoweit persönliches Eigentum, privates Eigentum und sozialistisches Eigentum. Persönliches Eigentum war lediglich an Gegenständen des persönlichen Bedarfs wie beispielsweise Konsumgütern oder dem Eigenheim möglich. Das private Eigentum an Produktionsmitteln wurde nur in engen Grenzen geduldet<sup>19</sup> und stand im Übrigen als sozialistisches oder volkseigenes Eigentum dem Staat zu. Die sozialistische Eigentumsordnung endete mit der Wiedervereinigung und der Angleichung<sup>20</sup> des Sachenrechts der DDR an die Rechtsordnung der Bundesrepublik samt dessen grundgesetzlicher Gewährleistung des Privateigentums (Art. 14 Abs. 1 GG) und wirtschaftspolitisch (beschränkt) neutraler<sup>21</sup> Verfassung.

## 2. Die Rechte und Befugnisse des Eigentümers

Funktion des Eigentums ist es, klare Rechtsverhältnisse durch die Zuordnung eines umfassenden Herrschaftsrechts des Eigentümers an einer Sache zu schaffen. Als dingliches Recht wirkt das Eigentum **absolut**, d.h. gegenüber jedermann. Es ist abstrakt wirksam, also unabhängig von schuldrechtlichen Rechtsbeziehungen.<sup>22</sup> Inhaltlich ist das Eigentum in § 903 als **Vollrecht an der Sache** ausgestaltet<sup>23</sup> und grenzt sich so von beschränkten dinglichen Rechten ab, die ihrem Inhaber lediglich Teilrechte zuordnen (z.B. ein Nutzungs- oder Verwertungsrecht, s. o.). § 903 definiert die Befugnisse des Eigentümers als das **Recht, mit der Sache nach Belieben zu verfahren**, soweit weder das Gesetz noch Rechte Dritter entgegenstehen. Positiv darf der Eigentümer die Sache folglich nutzen, veräußern, belasten, vernichten,<sup>24</sup> umgestalten, ändern und gebrauchen.<sup>25</sup> Negativ ist der Eigentümer befugt, Dritte von jeder Einwirkung auszuschließen (Ausschlussfunktion).<sup>26</sup> Der Eigentümer kann insbes. gem. § 985 Herausgabe der Sache (des Besitzes) und gem. § 1004 die Unterlassung bzw. Beseitigung von Störungen des Eigentums verlangen. Für den Grundstückseigentümer gehört hierzu auch das Hausrecht, welches dem Eigentümer das Recht gibt, den Zutritt nur bestimmten Personen und/oder zu bestimmten Zwecken zu gestatten.<sup>27</sup>

14

## 3. Allein-, Mit- und Gesamthandseigentum

Das BGB unterscheidet zwischen Alleineigentum (§ 903), Miteigentum nach Bruchteilen (§§ 1008 ff.) und Gesamthandseigentum (z.B. §§ 705 ff., 1416, 1485, 2032).

15

**Alleineigentum** ist dadurch gekennzeichnet, dass nur eine Person als Eigentümer an der Sache berechtigt ist. So liegt es auch, wenn einer **juristischen Person** das Eigentum zusteht. Denn sie (z.B. eine Aktiengesellschaft) ist das rechtsfähige Zuordnungsobjekt des Eigentumsrechts, während ihre Mitglieder (die Aktionäre) lediglich gesellschafts-

16

18 Knieper, WiRO 2016, 129; Sczostak, JR 1957, 255.

19 Möglich beispielsweise für kleine auf überwiegend persönlicher Arbeit beruhende (Handwerks-)Betriebe, vgl. Art. 14 DDR-Verfassung in der Fassung von 1974; Roellecke, NJW 1991, 657, 661.

20 Ausführlich für das Sachenrecht Wilhelm, Sachenrecht, Rn. 314.

21 BVerfGE, NJW 1954, 1235; Ipsen, NVwZ 2019, 527.

22 MünchKomm/Brückner, § 903 Rn. 2.

23 MünchKomm/Brückner, § 903 Rn. 2; Vieweg/Lorz, Sachenrecht, § 3 Rn. 3.

24 BGH NJW 2010, 1808 Rn. 7.

25 MünchKomm/Brückner, § 903 Rn. 23.

26 MünchKomm/Brückner, § 903 Rn. 24; Wellenhofer, Sachenrecht, § 2 Rn. 4.

27 BGH NJW 2006, 377, 379; BGH NJW 1962, 532, 534.

## § 2 1. Teil Grundlagen des Sachenrechts

---

rechtliche Mitgliedschaftsrechte an der juristischen Person, aber keine Rechte an ihren Sachen haben. Dies gilt auch für die **rechtsfähigen Personengesellschaften**.

- 17 Das Eigentum an einer Sache kann aber auch zwei oder mehreren Personen in der Form des **Miteigentums** nach Bruchteilen zugewiesen sein. Jeder Eigentümer ist hierbei nur zu einem ideellen, rechnerischen Bruchteil **an der Sache als Ganzes** berechtigt (§ 747 S. 1).<sup>28</sup> Miteigentum besteht also immer an der ganzen Sache; es gibt kein eigenständiges Eigentum an einem Teil der Sache (Ausnahme: Wohnungseigentum).<sup>29</sup>

**Beispiel:** F und M sind Miteigentümer eines Hausgrundstückes. Nachdem sie sich zerstritten haben und in Trennung leben, wollen sie das Haus in zwei Teile aufteilen. Da ihre Miteigentumsanteile jeweils das ganze Grundstück betreffen, müssen sie die Rechtslage gestalten: Sie können sich gegenseitig schuldrechtlich zwei getrennte Teile des Hauses zuordnen (bleiben aber dann sachenrechtlich Miteigentümer) oder sachenrechtlich das Grundeigentum in Wohnungseigentum umwandeln (§ 3 WEG).

- 18 Die Rechtsbeziehungen zwischen den Miteigentümern bestimmen sich im Grundsatz nach den Regeln der Bruchteilsgemeinschaft (§§ 741 ff.).<sup>30</sup> Bruchteilseigentum kann durch Rechtsgeschäft (s. u., § 12 Rn. 1 ff.) oder kraft Gesetzes entstehen (§§ 947 Abs. 1, 948, 963, 984).
- 19 Auch das **Gesamthandseigentum** steht mindestens zwei Personen zu. Es ist dadurch gekennzeichnet, dass ihnen das Eigentum beiden „zur gesamten Hand“ zusteht. Wesentliche Konsequenz ist, dass die Gesamthandseigentümer nur gemeinschaftlich über die Sache verfügen können.<sup>31</sup> Gesamthandseigentum kann nur an Sachen entstehen, die zum Vermögen einer Gesamthandsgemeinschaft gehören. Die Gesamthandsgemeinschaften sind im BGB abschließend aufgezählt:<sup>32</sup> die eheliche Gütergemeinschaft (§ 1416) sowie die Erbengemeinschaft (§ 2032).

Während die Miteigentümer (im Bsp. oben etwa die F) ihren Eigentumsanteil selbstständig veräußern können, ist dies bei Gesamthandseigentum **nicht** möglich. Sind F und M in der Form einer Gütergemeinschaft verheiratet, ergibt sich dies aus § 1419 Abs. 1; vergleichbare Regelungen sind in § 719 Abs. 1, 2040 Abs. 1.

- 20 Als rechtliche Kategorie gibt es ferner das **Wohnungseigentum**, welches in §§ 1 ff. WEG geregelt ist, Bergwerkseigentum (BBergG); Schiffseigentum (SchiffRG) sowie das landwirtschaftliche Eigentum (GrdstVG).<sup>33</sup>
- 21 Nicht ausdrücklich geregelt ist das **Treuhandseigentum**. Es ist dadurch gekennzeichnet, dass dem Treuhänder vom Treugeber zwar Volleigentum übertragen wird, **schuldrechtlich** die Verfügungsbefugnisse des Treuhänders über die Sache jedoch **beschränkt** werden.<sup>34</sup> Hierbei wird unterschieden zwischen der Verwaltungs- und Sicherungstreue-

---

28 MünchKomm/Brückner, § 903 Rn. 16; Vieweg/Lorz, Sachenrecht, § 3 Rn. 9; Wellenhofer, Sachenrecht, § 2 Rn. 7; Baur/Stürner, Sachenrecht, § 50 Rn. 7.

29 BeckOK BGB/Fritzsche, § 903 Rn. 8; § 1008 Rn. 2.

30 BGH NJW 1962, 633, 634; MünchKomm/Schmidt, § 1008 Rn. 1; Vieweg/Lorz, Sachenrecht, § 3 Rn. 9; Wellenhofer, Sachenrecht, § 2 Rn. 8.

31 Wellenhofer, Sachenrecht, § 2 Rn. 9.

32 Vieweg/Lorz, Sachenrecht, § 3 Rn. 11; Wellenhofer, Sachenrecht, § 2 Rn. 9.

33 Vieweg/Lorz, Sachenrecht, § 3 Rn. 13 ff.

34 MünchKomm/Schäfer, § 705 Rn. 89; Vieweg/Lorz, Sachenrecht, § 3 Rn. 12; Wellenhofer, Sachenrecht, § 2 Rn. 10.

hand.<sup>35</sup> Letztere wird uns noch im Kreditsicherungsrecht in der Form der Sicherungsübereignung begegnen.

#### 4. Bezugsobjekte des Eigentums

Anders als der verfassungsrechtliche Eigentumsbegriff nach Art. 14 GG erfasst der privatrechtliche Eigentumsbegriff gem. § 903 ausschließlich das Eigentum an Sachen, also körperliche Gegenstände (s. u. § 2 Rn. 24 f.); wesentliche Bestandteile (s. u., § 2 Rn. 32 ff.) sind vom Eigentum an der Sache mitumfasst, §§ 93, 94.<sup>36</sup> Die Körperlichkeit dient hierbei insbesondere als Abgrenzungsmerkmal zu obligatorischen und sonstigen Rechten, an denen folglich kein Eigentum i.S.d. § 903 begründet werden kann. Zu letzteren gehört auch das sog. „Geistige Eigentum“, also etwa ein Urheber-, Marken- oder Patentrecht. Diese Rechte sind absolute Rechte, nicht aber Eigentumsrechte i.S.d. § 903. Man spricht insoweit vom Eigentümer (von Sachen) und Inhaber (von Rechten).

22

### III. Der Begriff der Sache

Soweit Sachenrechte – wie zumeist – an Sachen anknüpfen (z.B. Eigentum, Pfandrecht oder Nießbrauch an Sachen), bestimmt der Begriff der Sache zugleich den Anwendungsbereich des Sachenrechts. Nur eine Sache kann Bezugsobjekt und Anknüpfungspunkt solcher Rechte sein.

23

#### 1. Definition (§ 90)

Sachen sind nach der Definition des § 90 nur **körperliche Gegenstände**. Gegenüber sonstigen individualisierbaren und vermögenswerten Gütern, die Gegenstand eines Rechts sein können,<sup>37</sup> wie etwa Immaterialgüterrechte, Forderungen oder z.B. das Vermögen, qualifiziert also gerade die **Körperlichkeit** die Sache.

24

Dass ein Gegenstand körperlich und damit eine Sache ist, setzt seine sinnliche Wahrnehmbarkeit, seine Abgrenzung im Raum und seine Beherrschbarkeit voraus. Für die Beherrschbarkeit ist letztlich die **Verkehrsanschauung** entscheidend und nicht in erster Linie die physikalische Beschaffenheit des Gegenstandes.<sup>38</sup>

25

Daher sind das Wasser in einem Fluss, die Luft in der Atmosphäre, die Schneeflocke in der Luft oder der Schnee auf dem Boden keine Sachen, wohl aber, wenn sie in einem Behälter gefüllt oder zu einer abgegrenzten Sache geformt werden (Eisskulptur, Schneemann). Vermögensgegenstände wie Energie, Computerprogramme oder Texte können mit einem Energie- oder Datenträger (Batterie, USB-Stick, Buch) verbunden werden; nur dieser ist dann Sache i.S.d. § 90.<sup>39</sup>

35 Weitere Ausführungen in: MünchKomm/Schäfer, § 705 Rn. 89 ff.

36 Vieweg/Lorz, Sachenrecht, § 3 Rn. 5; Wellenhofer, Sachenrecht, § 1 Rn. 22.

37 Zur Definition von Gegenständen etwa MünchKomm/Stresemann, § 90 Rn. 1 ff.

38 Staudinger/Stieper, Vorb. § 90 Rn. 9; BeckOK BGB/Fritzsche, § 90 Rn. 7 f.

39 BGHZ 102, 135 = NJW 1988, 406, 408; Grüneberg/Ellenberger, § 90 Rn. 2; Baur/Stürner, Sachenrecht, § 3 Rn. 2. Nach der Gegenauffassung ist auch ein auf dem Datenträger verkörpertes Computerprogramm selbst Sache, König, NJW 1993, 3121. Missverständlich spricht die Rspr. von einer auf dem „Datenträger verkörperten Standardsoftware“ als bewegliche Sache, etwa BGH NJW 2007, 2394 Rn. 15.

## § 2 1. Teil Grundlagen des Sachenrechts

---

### 2. Bewegliche und unbewegliche Sachen

- 26 Das Gesetz unterscheidet an vielen Stellen zwischen beweglichen und unbeweglichen Sachen. Letztere bezeichnen **Grundstücke**. Die Unterscheidung zeigt sich schon an den unterschiedlichen Regelungen zum Erwerb von Eigentum. So enthalten §§ 873–902, §§ 925–928 die allgemeinen Regelungen des Grundstücksrechts mit Vorschriften über den Erwerb unbeweglicher Sachen und die an ihnen jeweils begründbaren Rechte. Sie unterscheiden sich sehr erheblich von den entsprechenden Bestimmungen über bewegliche Sachen (§§ 929 ff.).
- 27 § 94 zieht im Übrigen aus der wirtschaftlichen Bedeutung des Grundstücks eine Konsequenz und ordnet die mit dem Boden fest verbundenen Sachen rechtlich dem Grundstück als wesentliche Bestandteile zu; Eigentum gibt es daher nur am Grundstück, nicht aber an den auf ihm errichteten und mit dem Grundstück fest verbundenen Gebäuden.

Gekauft und zu Eigentum erworben wird folglich nicht primär ein Haus, sondern das entsprechende Grundstück; das Grundeigentum umfasst zugleich die auf dem Grundstück gebauten Gebäude. Daher wäre es falsch zu schreiben, dass jemand das Eigentum an einem Haus überträgt(!). Ausnahme: ein mit dem Grundstück nicht fest verbundener Pavillon.

### 3. Menschen und ihre Bestandteile

- 28 Menschen sind als Rechtssubjekte keine Sachen. Dasselbe gilt für den **Leichnam** des menschlichen Körpers (bzw. Leichenteile). Zwar ist dieser körperlich abgrenzbar; jedoch überlagert richtigerweise das Persönlichkeitsrecht des Verstorbenen das Sachenrecht. Die Abgrenzung ist im Einzelnen strittig.<sup>40</sup> Im Grundsatz gilt: Ist die Persönlichkeit verblasst, so werden die sterblichen Überreste Sachen i.S.d. § 90. IdR ist dies der Fall nach Ablauf der Mindestruhezeit (etwa 25 Jahre), im Einzelfall aber auch erst später, wenn der Verstorbene noch Gegenstand der Totenehrung ist.<sup>41</sup> Mumien oder namenlose Skelette sind stets Sachen.
- 29 Bei **abgetrennten Körperteilen** eines lebenden Menschen differenziert die h.M.. Soweit die Trennung **endgültig** ist (z.B. bei der Entnahme von Organen oder Blut zu Spenderzwecken, Amputationen, Abschneiden von Haaren oder Fingernägeln, Ziehen von Zähnen), werden die Körperteile zu Sachen und stehen dem betroffenen Menschen analog § 953 als Eigentum zu.<sup>42</sup> Anders entscheidet die Rechtsprechung bei Körperteilen, die **vorübergehend** entnommen werden (Eigenblutspende, Eizellen, auch konserviertes Spermium für die Reproduktion des Spenders selbst); diese bleiben Teil des Körpers.<sup>43</sup> Beschädigungen derart entnommener Körperteile sind daher als Körper- und nicht als Eigentumsverletzung zu bewerten, sodass dem Betroffenen Schmerzensgeld zustehen kann (§ 253 Abs. 2); ein Bestimmungsrecht über diese Gegenstände kann aus dem Persönlichkeitsrecht abgeleitet werden. Im Übrigen gilt für die Entnahme von Organen das Transplantationsgesetz.

---

40 Ausführlich MünchKomm/Stresemann, § 90 Rn. 30 ff.; Baur/Stürner, Sachenrecht, § 3 Rn. 3.

41 S. Staudinger/Stieper, § 90 Rn. 51.

42 BGHZ 124, 52 = NJW 1994, 127, 128, vgl. auch Brohm, JuS 1998, 197, 199.

43 BGH NJW 1994, 127 f.

## Stichwortverzeichnis

Die Angaben verweisen auf die Kapitel des Buches (**fette Zahlen**) sowie die Randnummern innerhalb der einzelnen Kapitel (magere Zahlen).

Beispiel: § 9 Rn. 10 = 9 10

- Abhandenkommen 13 24 ff.
  - Geld 13 33
  - Inhaberpapiere 13 33
- Absolutheit 1 2, 2 14, 3 2 f.
- Abstraktionsprinzip 3 15 ff., 18 4, 19 24
  - Dienstbarkeiten 42 6
  - Hypothek 38 2, 6
- Abtretung des Herausgabeanspruchs 8 16 f., 13 38 f.
- Akzessorietät 16 5
  - Grundpfandrechte 36 5 ff.
  - Hypothek 37 1 ff., 71 f., 98
  - Pfandrecht 17 9, 15 f.
  - Sicherungsgrundschuld 38 43
  - Vormerkung 26 3
- Amtswiderspruch 25 8, 28 5
- Aneignung 14 73 ff.
- Anfechtung 3 17 f.
- Antragsgrundsatz 21 11 f., 24 9, 25 2, 27 11
- Antragsprinzip 25 8
- Anwartschaftsrecht 18 12, 26, 19 2, 5, 22 ff.
  - Auflassungs- 27 9 f.
  - Erlöschen 19 24, 28
  - Erstarben zum Vollrecht 19 26, 29, 32 f.
  - Ersterwerb 19 26
  - Ersterwerb, gutgläubiger 19 25
  - Insolvenz 19 38 f.
  - Minus zum Vollrecht 19 24 f., 37
  - Pfändung 19 38
  - Recht zum Besitz 19 34 ff.
  - Schutz, deliktischer 19 37
  - Schutz, dinglicher 19 34 ff.
  - Schutz vor Zwischenverfügungen 19 31 ff.
  - Zwangsvollstreckung 19 38 f.
  - Zweiterwerb 19 27 ff.
  - Zweiterwerb, gutgläubiger 19 30
- Aufhebung 23 30, 26 10
- Aufhebung eines Rechts 22 2, 19 ff.
- Auflassung 22 4 ff., 27 1 ff.
  - Ketten- 27 7 ff.
- Auflassungsvormerkung 26 1, 13
- Ausgleichsansprüche
  - bei gutgläubigem Erwerb 13 63 ff.
  - bei Verarbeitung 14 38 ff.
  - Nachbarrecht 33 20 ff.
- Berechtigung 12 42 ff.
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
  - Benutzungsrechte 42 17 f.
  - Inhalt 42 16 ff.
- Besitz 1 4, 6 1 ff.
  - Allein- 6 10
  - -aufgabe 10 3 f.
  - berechtigter 6 7
  - Besitzentziehung 34 6 ff.
  - Besitzkehr 35 2
  - Besitzstörung 34 6 ff.
  - -diener 7 5, 11 5, 12 14 ff.
  - Eigen- 6 8 ff.
  - Erben- 7 11 ff., 11 3
  - -erwerb 7 1 ff., 8 ff.
  - Fehlerhafter 34 14 ff.
  - Fremd- 6 8 ff.
  - Funktion 6 3 ff.
  - juristischer Personen 6 13
  - Mit- 6 11 f.
  - mittelbarer 8 1 ff., 11 4
  - Neben- 11 4
  - Organ- 6 13
  - rechtsgeschäftliche Übertragung 7 9 ff.
  - Selbsthilfe 34 17 ff.
  - -surrogat 12 31 ff., 36 ff.
  - unmittelbarer 10 2
  - -verhältnisse in der Ehe 8 7, 11 2
  - -verlust 10 5
  - -verlust, unfreiwilliger 13 24 ff.
  - -verlust von Hilfspersonen 13 29

## Stichwortverzeichnis

---

- -verschaffungsmacht 12 24 ff.
- -wille 7 6 f., 11 1

### Besitz, Arten

- deliktischer 31 60 f.
- Eigenbesitz 30 4 ff.
- Fremdbesitzer 30 5
- redlicher 31 2 ff., 19 ff., 25 ff.
- unredlicher 31 19 ff., 39 ff.

### Besitz, mittelbarer 12 19, 31 ff., 36 ff., 13 38 f., 18 9 f.

- Besitzkonstitut 18 10, 23
- Besitzmittlungskette 8 18
- Besitzmittlungsverhältnis 8 8 ff., 18 10
- Besitzmittlungswille 8 6 f.
- mehrstufiger 8 18

### Besitz, Schutz 34 1 ff.

- Deliktsrecht 34 60 ff.
- Kondiktionsrecht 34 67 ff.
- petitorischer 34 55 ff.
- possessorischer 34 4 ff., 32 ff., 35 3
- Verfolgungsrecht 34 51 ff.
- Widerklage, petitorische 34 45 ff.

### Besitzdiener 9 1 ff., 30 20, 31 22 ff.

- Abgrenzung 9 10 f.
- Geheißperson 9 10
- Tod 9 9
- Verlust 9 8

### Besitzkehr 34 27 ff.

### Besitzschutz 1 7, 6 4

### Besitzwehr 34 23

### Bestandteil, wesentlicher 2 32 ff., 14 14

### Bestimmtheit 3 9 ff.

### Bestimmtheitsgebot 12 5

### Bestimmtheitsprinzip 17 8 f., 18 5, 9, 21, 19 11, 22 13 ff., 30 15

### Bewilligungsgrundsatz 21 13 f., 23 3, 27, 24 1 f., 9, 25 2, 4, 26 43, 27 11

### BGB-Gesellschaft

- Grundbuchfähigkeit 21 8
- gutgläubiger Erwerb 23 33 ff.

### Buchersitzung 23 3, 25 6

### Dereliktion 14 77 f.

- des Störers 32 38

### Diebstahl 13 24 ff.

### Dienstbarkeit, Grunddienstbarkeiten 42 7

### Dienstbarkeiten

- Buchersitzung 42 4
- Erlöschen 42 5
- Ersterwerb (Bestellung) 42 2 ff.
- gutgläubiger Erwerb 42 3
- Kausalgeschäft 42 6
- Überblick 42 1

### Dingliches Wohnungsrecht

- Altenteil 42 22
- Inhalt 42 20 f.
- Verhältnis zum Nießbrauch 42 21

### Duldungspflicht 31 86, 32 3, 40 ff.

- Nachbar 33 6 ff.
- Notstand 33 57 ff.
- Selbsthilfe 33 62

### Eigentum 2 14 ff.

- Allein- 2 16
- an Schuldurkunden 14 52 ff.
- Beeinträchtigung 32 11 ff.
- Bruchteils- 2 17 f.
- Duldungspflicht 32 40 ff.
- Gesamthands- 2 19
- Geschichte 2 9 ff.
- Mit- 2 17 f.
- Störer 32 31 ff.
- Treuhand- 2 21
- Verlust, Dereliktion 14 77 f.
- Vermutung 3 7
- Wohnungs- 2 20

### Eigentum, Arten

- Gesamthandseigentum 30 14
- Miteigentum 30 14

### Eigentum, Erwerb vom Berechtigten

- Auflassung 22 4 ff., 27 1 ff.
- Form 27 2 ff.
- Grundstücke 22 2 ff.
- Verfügungsberechtigung 22 17 f., 24 ff., 23 32
- Verfügungsbeschränkung, nachträgliche 22 24 ff., 23 32

### Eigentum, gutgläubiger Erwerb

- BGB-Gesellschaft 23 3, 10, 33 ff.
- Grundstücke 21 2, 23 1 ff.
- Gutgläubigkeit des Erwerbers 23 14 ff., 28 3

## Stichwortverzeichnis

---

- lastenfrier Erwerb 23 4, 11 f., 23
- Legitimation durch Grundbuch 23 2 ff., 7 ff., 22 ff.
- Verkehrsgeschäft 23 5
- Widerspruchsfreiheit 23 12 f., 25 1
- Eigentum, Schutz 29 2 ff., 32 1 ff.
- Beseitigungsanspruch 32 1
- Herausgabeanspruch 30 1 ff.
- Unterlassungsanspruch 32 1 ff.
- Eigentümer-Besitzer-Verhältnis 31 1 ff.
- Besitzer, bösgläubiger/verklagter 30 51, 31 2, 19 ff., 39 ff., 63, 82 ff.
- Besitzer, deliktischer 31 60 f., 63, 118
- Besitzer, nicht mehr berechtigter 20 1, 31 10
- Besitzer, nicht so berechtigter 31 7, 59, 74, 35 1
- Besitzer, rechtsgrundloser 31 31 ff., 106 f.
- Besitzer, redlicher unverklagter 30 51, 31 2 ff., 19 ff., 25 ff., 63, 78 ff., 85, 92
- Besitzer, unentgeltlicher 31 26, 30
- entsprechende Anwendung 29 6, 31 15 ff.
- Fremdbesitzerexzess 31 30, 56 ff., 98, 117
- Haftung des Besitzmittlers 31 49 ff., 117
- Herausgabeanspruch 30 1 ff.
- Konkurrenz zum Bereicherungsrecht 31 31 ff., 62, 68, 81, 104 ff.
- Konkurrenz zum Deliktsrecht 31 48, 56 ff., 60 f., 116 ff.
- Konkurrenz zur GoA 31 99 ff.
- Konkurrenz zu vertraglichen Ansprüchen 31 5 ff., 13 f., 96 ff.
- Nutzungsersatz 31 25 ff., 30 ff., 40 ff., 50 ff., 60 ff.
- Schadensersatz 31 25, 44 ff., 53 ff., 60 ff.
- unberechtigte Untervermietung 30 44, 31 40 ff., 35 1
- Untervermietung, unerlaubte 31 97
- Verwendungsersatz 31 10 ff., 63 ff., 108
- Wegnahmerecht 31 86 ff.
- Zurückbehaltungsrecht 31 89
- Eigentümergrundschuld
  - anfängliche 39 5 ff.
  - Eigentümerhypothek 39 9
  - Entstehung 39 4 ff.
  - Erlöschen 39 15 ff.
  - Lösungsanspruch 39 15 ff.
  - nachträgliche 39 8
  - Übertragung 39 10
  - Verwertung 39 12 ff.
  - Vollstreckung 39 13
  - vorläufige 39 11
  - Zweck 39 1 ff.
- Eigentumserwerb
  - an beweglichen Sachen 12 1 ff.
  - an Wertpapieren 12 2
  - gesetzlicher 14 1 ff.
  - gutgläubiger lastenfrier 13 53 ff.
- Eigentumsvermutung 30 3 ff.
  - bewegliche Sachen 30 4 ff.
  - unbewegliche Sachen 30 10 f.
- Eigentumsvorbehalt 16 3, 18 25 f., 19 1 ff.
  - einfacher 19 8
  - Einziehungsermächtigung 19 11 ff.
  - Entstehung 19 3 ff.
  - erweiterter 19 6, 18 ff., 38
  - Insolvenz 19 1
  - konkludent vereinbart 19 6
  - Kontokorrent- 19 18
  - Konzern- 19 20 f.
  - nachträglicher, einseitiger 19 6
  - Verarbeitungsklausel 19 17
  - verlängerter 19 9 ff.
  - Vertragsbruchtheorie 19 15
  - Weiterveräußerungsermächtigung 19 9 ff.
  - Zwangsvollstreckung 19 1
- Einbaufall 14 47
- Einigung
  - antizipierte 15 3
  - Bindungswirkung 22 8 ff.
  - dingliche 4 3 ff.
  - Minderjährige 22 6
- Einigung, dingliche 12 3 ff., 22 4 ff., 27 1 ff.
  - Bindungswirkung 12 4

## Stichwortverzeichnis

---

- Einwilligung 12 44 f.  
Einwirkung 33 7 ff.  
– faktische 32 22  
– ideelle 32 24 ff., 33 11 ff.  
– negative 32 27 ff., 33 11 ff.  
Entschädigung, Nachbarrecht 33 29 ff.  
Erbbaurecht  
– Erlöschen 45 6  
– Ersterwerb (Bestellung) 45 4  
– Inhalt 45 1 f.  
– Zweck 45 1 ff.  
– Zweiterwerb (Übertragung) 45 5  
Erbe 7 11 ff.  
Ersitzung 14 2 ff.  
Erwerb  
– Geheiß- 12 22 ff.  
– vom Nichtberechtigten 13 1 ff.  
Erzeugnis 14 57  
Faustpfandrecht 17 2, 12, 28, 31, 39, 42  
Fehleridentität 3 17 f., 18 32  
Fräsmaschinenfall 13 39  
Fremdbesitzerexzess 31 30, 56 ff., 98, 117  
Früchte 31 29  
Fruchterwerb 14 57  
– Aneignungsberechtigung 14 67 ff.  
– des dinglich Berechtigten 14 61  
– gutgläubiger 14 62 ff.  
Fund 14 79 ff.  
– Schatz 14 85 ff.  
Gebäude 2 35 f.  
Geheißerwerb 12 22 ff., 17 11  
– Beszidiener 9 11  
– gutgläubiger 13 43 ff.  
– Schein- 13 48 ff.  
Geld 13 33  
Gesamthandseigentum 30 14  
Gesellschaften, gutgläubiger Erwerb 23 3, 10  
Grund, Anspruch auf Duldung der Zwangsvollstreckung 41 4  
Grundbuch  
– Antragsgrundsatz 21 11 f., 24 9, 25 2, 27 11  
– Antragsprinzip 25 8  
– Aufbau 21 6 f.  
– Bewilligungsgrundsatz 21 13 f., 23 3, 27, 24 1 f., 9, 25 2, 4, 26 43, 27 11  
– Eintragungsfähige Personen 21 8  
– Funktion 21 1 ff.  
– Glaube, öffentlicher 21 1 ff., 22 12 ff., 23 1 ff., 30 10  
– Grundbuchblatt 21 5  
– öffentlicher Glaube 21 4  
– Prioritätsprinzip 21 17, 22 18, 25 8, 26 40  
– Verfahren 21 9 ff.  
– Voreintragungsgrundsatz 21 15, 25 2  
Grundbuchberichtigungsanspruch 21 3, 23 3, 24 1 ff., 25 1, 7, 28 2, 31 16  
Grunddienstbarkeiten  
– Abgrenzung beschränkt persönliche Dienstbarkeit 42 11  
– Abgrenzung Nießbrauch 42 10  
– Abwehrrechte 42 12 f.  
– Entgeltlichkeit 42 14  
– Inhalt 42 7 ff.  
– Leistungsstörungen 42 15  
– unzulässige Inhalte 42 9  
– Zweck 42 8  
Grundpfandrechte 16 3  
– Akzessorietät 36 5 ff.  
– Bedeutung 36 2  
– Gegenstand 36 1  
– Rechtssicherheit 36 4  
– Sicherungsvertrag 36 3  
Grundrecht 1 5  
Grundschild 16 3  
– Abtretung von Forderung und Grundschild 38 44  
– Akzessorietät der Sicherungsgrundschild 38 43  
– Anwendung des § 1156 38 20  
– Auseinanderfallen von Schuldner und Eigentümer 38 46 ff.

## Stichwortverzeichnis

---

- Ausgleich zwischen den Sicherungsgebern 40 11 ff.
- Begriff 38 1
- Beschränkung der Übertragung 38 15
- Eigentümer- 38 4
- Einreden aus dem Sicherungsvertrag 38 38 f.
- Einreden gegen die Grundschuld 38 28
- Einwendungen und Einreden 38 18 f.
- Ersterwerb (Bestellung) 38 7 f.
- Gläubigerlegitimation 38 17
- gutgläubiger Ersterwerb (Bestellung) 38 9
- gutgläubiger Erwerb von Einreden 38 40 ff.
- gutgläubiger Zweiterwerb (Übertragung) 38 14
- Haftung 38 16
- isolierte Forderungsabtretung 38 30, 34 ff.
- isolierte Grundschuldabtretung 38 37
- Leistung auf die Forderung 38 47
- Leistung auf die Grundschuld 38 48
- Leistung Dritter 38 51
- Leistung durch den Eigentümer 23 29
- Nichtakzessorietät 36 7
- Regelung des § 1192 Abs. 1a 38 40 ff.
- Rückgewähranspruch 38 29 ff.
- Rückübertragungsvormerkung 38 31
- Sicherungs- 38 22 ff., 33 f.
- Sicherungsvertrag 38 23 ff.
- Systematik 38 5 f.
- Tilgung 38 21
- Übersicherung 38 26
- Übertragung der Briefgrundschuld 38 10 f.
- Übertragung der Buchgrundschuld 38 12
- Übertragung der Inhabergrundschuld 38 13
- Veräußerung des Grundstücks 38 45
- Verkehrsschutz 38 20
- Widerruflichkeit des Sicherungsvertrags 38 24
- Zahlung auf die Grundschuld 38 21
- Zweck 38 1
- Zweiterwerb (Übertragung) 38 9 ff.
- Grundstück 2 35 f.
- Aufhebung 23 30, 26 10
- Aufhebung eines Rechts 22 2, 19 ff.
- Eigentumserwerb vom Berechtigten 22 2 ff.
- Flurstück 21 4, 6
- gutgläubiger Eigentumserwerb 21 2, 23 1 ff.
- Inhaltsänderung 22 2, 23, 23 30, 26 10
- Rang von Rechten 22 28 ff., 26 2, 40
- Verfügung 22 2 ff., 38
- Gutgläubigkeit 13 1 ff., 14 ff.
- des Besitzdieners 13 21 f.
- des Vertreters 13 20
- teleologische Reduktion 13 58 ff.
- Hauptsache 14 16
- Hemdenfall 13 47 ff.
- Herausgabeanspruch, Abtretung des 12 36 ff.
- Hersteller 14 29 ff.
- Hypothek 16 3, 5
- Abstraktionsprinzip 38 6
- Abtretung 37 40 ff.
- Akzessorietät 37 1 ff., 40, 71 f., 98
- Akzessorietätsdurchbrechung 37 56
- als besitzloses Pfandrecht 37 1
- Anwartschaftsrecht im Haftungsverband 37 114
- Auseinanderfallen von Forderung und Hypothek 37 57 f.
- Aushändigungsabrede 37 23 ff.
- bedingte Einigung 37 17
- bedingte Forderung 37 14
- Befriedigung durch den Eigentümer 37 83 f.
- Befriedigung durch den Eigentümer und persönlichen Schuldner 37 82
- Befriedigung durch den Schuldner 37 79 ff.
- Befriedigung durch Dritte 37 86 ff.

## Stichwortverzeichnis

---

- befristete Einigung 37 17
- Begriff 37 1
- Berechtigung 37 26
- Beschlagnahme 37 117 ff.
- Bestellung 37 12 ff.
- Beteiligte 37 11
- Brief- 37 5, 12 ff.
- Briefberichtigungsanspruch 37 64
- Briefübergabe 37 21 ff.
- Buch- 37 5, 27 ff.
- Bürgschaftsähnlichkeit 37 11, 72, 99 f.
- Doppelmangel 37 60
- Duldung der Zwangsvollstreckung 37 70 ff.
- Eigentümer- 37 9
- Einigsein 37 18
- Einigung 37 16 ff.
- Einrede der Gestaltbarkeit 37 99
- Einrede der Verjährung der persönlichen Forderung 37 101
- Einreden 37 97 ff.
- Einreden gegen die Hypothek 41 2 f.
- Einredeverzicht 37 100
- Eintragung 37 19
- Eintragungsfehler 37 27 ff.
- Entfernung nach Beschlagnahme 37 118 ff.
- Entfernung ohne Veräußerung 37 121
- Enthftung 37 115 ff.
- Enthftung bei Anwartschaftsrechten 37 123
- Erlöschen 37 126
- Erstattungsanspruch des persönlichen Schuldners aus § 670 37 81
- Fälligkeit 37 74
- Forderung 37 13 ff.
- Forderungsauswechslung 37 37
- forderungsbezogene Einreden 37 98 ff.
- forderungsentkleideter Erwerb 37 55 ff.
- Fortbestand hypothekenbezogener Einreden nach Abtretung 37 105 ff.
- Fremd- 37 9
- gefälschte Abtretungserklärung 37 67
- gesetzlicher Hypothekenerwerb 37 95
- getrennte Erzeugnisse 37 114
- gutgläubig einredefreier Erwerb, § 1138, 2. Alt. 37 103
- gutgläubig einredefreier Erwerb, § 1157 S. 2 37 107
- gutgläubiger Ersterwerb (Bestellung) 37 47 f.
- gutgläubiger Erwerb bei fehlender Forderung 37 52 ff.
- gutgläubiger Erwerb bei fehlender Hypothek 37 51
- gutgläubiger Erwerb durch ablösungsberechtigten Dritten 37 96
- gutgläubiger Erwerb durch Leistung auf die Forderung 37 94 ff.
- gutgläubiger Zweiterwerb (Übertragung) 37 49 ff., 41 3
- Haftungsverband 37 112 ff.
- Haftung von Miet-, Pacht- und Versicherungsforderungen 37 125
- Höchstbetrags- 37 8
- hypothekenbezogene Einreden 37 104 ff.
- Hypothekenbrief 37 5
- Inanspruchnahme 37 70 ff.
- Kette öffentlich beglaubigter Abtretungserklärungen, § 1155 37 62 f.
- Kündigung des Eigentümers 37 111
- künftige Forderung 37 14
- Legitimation des Briefhypothekars 37 61 ff.
- Leistung durch den Eigentümer 23 29
- Mitreißtheorie 37 58
- Nichtigkeit der zu sichernden Forderung 37 31 ff.
- praktische Bedeutung 37 2
- Rechte des Hypothekars 37 74 ff.
- Rechtsfolge der Zahlung 37 85
- Rechtslage nach der Zession, § 1156 37 108 f.
- Rechtsscheinbedeutung des Briefs 37 65
- Restkaufgeld- 27 6

## Stichwortverzeichnis

---

- Schadensersatz nach Enthaltung 37 124
- Sicherung des Bereicherungsanspruchs 37 32 ff.
- Sicherungs- 37 4, 7
- Sicherungsabrede 37 73
- Sicherungsvertrag 38 2 f.
- Sicherungszweck 37 2
- Trennungstheorie 37 58 f.
- Übereinstimmung von Einigung und Eintragung 37 20
- -übernahme beim Grundstückserwerb 37 80 ff.
- Übertragung der Brief- 37 42 ff.
- Übertragung der Buch- 37 45
- Umfang der Haftung 37 112 ff.
- Umwandlung in Eigentümergrundschuld 37 10, 38, 79, 127
- unentgeltlicher Hypothekenerwerb 37 110
- unterbrochene Kette beglaubigter Abtretungserklärung 37 68 f.
- unwesentliche Bestandteile 37 114
- Unwirksamkeit der Beschlagnahme 37 119
- Unwirksamkeit der Einigung 37 38
- Valutierung 37 15
- Veräußerung nach Entfernung und Beschlagnahme 37 120
- Veräußerung und Entfernung vor Beschlagnahme 37 116 ff.
- Verkehrs- 37 4, 6
- Verkehrsgängigkeit der Brief- 37 46
- Vollstreckung 37 76
- Vorrang des Verkehrsschutzes beim gutgläubigen Erwerb 37 50, 54
- Wettlauf der Sicherungsgeber 37 88
- Zahlung an einen Nichtberechtigten 37 89 ff.
- Zahlungsanspruch oder Duldungsanspruch 37 75
- Zubehör 37 114
- Zwangsversteigerung 37 77
- Zwangsverwaltung 37 77
- Zweiterwerb (Übertragung) 37 39 ff.
- Identität von Veräußerer und Erwerber 13 10 f.
- Immissionen 33 7 ff.
- Inhaberpapiere 13 33
- Inhaltsänderung 22 2, 23, 23 30, 26 10
- Insolvenz 12 43
- Jungbullenfall 14 45 f., 15 5
- Kataster 21 4, 6
- Kettenauflassung 27 7 ff.
- Kontokorrentvorbehalt 19 18
- Konzernvorbehalt 19 20 f.
- Körperteile 2 29
- Kraftfahrzeugbrief 13 17 ff., 27, 14 55
- Kraftfahrzeugpapier 15 1
- Kreditsicherung 1 10
- Kreditsicherungsrechte
  - abstrakt 16 6
  - akzessorisch 16 5, 17 1
  - Arten 16 2 ff.
  - Bedeutung 16 1
  - Sicherungszweck 16 4
- Leichnam 2 28
- Minderjährigkeit 4 3
- Miteigentum 30 14
- Nachbarrecht 33 1 ff.
  - Duldungspflicht 33 6 ff.
  - Entschädigung 33 29 ff.
  - nachbarrechtliches Gemeinschaftsverhältnis 33 52 ff.
  - Notweg 33 49 ff.
  - Überbau 33 34 ff., 35 4
- Negatorischer Anspruch 32 1 ff.
  - Schadensersatz 32 56 ff.
- Nießbrauch
  - an beweglichen Sachen 42 32 ff.
  - an beweglichen Sachen, Aufhebung 42 35
  - an beweglichen Sachen, Ersitzung 42 33
  - an beweglichen Sachen, Zusammen treffen von Nießbrauch und Eigentum 42 34
  - an Rechten 42 36
  - an Vermögen 42 37
  - Eigentümer- 42 29
  - Erhaltungspflicht 42 24

## Stichwortverzeichnis

---

- Ersterwerb (Bestellung) 42 28 ff.
- Erwerb durch Minderjährige 42 31
- Inhalt 42 23 ff.
- Nutzungs- und Besitzrecht 42 23
- Schuldverhältnis 42 24
- Verjährung 42 25
- vorweggenommene Erbfolge 42 27
- zugunsten Minderjähriger 42 30
- Notstand
  - Aggressiv- 33 57 f.
  - Defensiv- 33 59 ff.
- Notweg 33 49
- Numerus clausus 3 4 f.
- Nutzung 31 27 f., 62
- Nutzungsrecht 2 6
- Offenkundigkeit 3 6 ff.
  - Ausnahme 12 49
- Personalsicherheiten 16 2
- Pfandrecht 16 3
  - vertraglich 17 3
- Pfandrecht an beweglichen Rechten,  
Faust- 17 39
- Pfandrecht an beweglichen Sachen  
16 5, 17 1 ff.
  - Akzessorietät 17 9, 15 f., 24
  - Anwartschaftsrecht 17 35, 37
  - besitzlos 17 4, 31
  - Einreden 17 24
  - Einwendungen 17 25
  - Erlöschen 17 27 ff., 32
  - Ersterwerb, gutgläubiger 17 13 ff.,  
33 ff., 20 1
  - Ersterwerb (Bestellung) 17 7 ff.
  - Faust- 17 2, 12, 28, 31, 42
  - gesetzliches 17 4, 30 ff.
  - Haftungsumfang 17 18
  - handelsrechtliche 17 31, 36
  - Mehrheit von Pfandrechten 17 26
  - Nutzungs- 17 6, 14
  - Pfandreife 17 1, 19 f., 24
  - Pfandverkauf 17 18 ff., 27
  - Rangsisicherung 17 9 f.
  - Vermieter- 17 4, 31 ff.
  - Vermieterpfandrecht 18 24, 20 2
  - vertraglich 17 7 ff.
  - Verwahrungspflicht 17 6
- Verwertung 17 1, 9, 18 ff., 32, 42
- Werkunternehmer- 17 4, 31, 33 ff.,  
20 1
- Zweiterwerb, gutgläubiger 17 17
- Zweiterwerb (Übertragung)  
17 15 ff., 32
- Pfandrecht an Rechten 17 1, 37 ff.
  - Entstehung 17 39 f.
  - Erlöschen 17 40, 44
  - Leistung vor Fälligkeit 17 41 f.
  - Verwertung 17 42 ff.
- Pfandrechte, Begriff 36 1
- Pfändungspfandrecht 17 5, 46
- Pfandverkauf 17 18 ff., 27, 31 91
  - Eigentumserwerb am Erlös 17 20
  - Eigentumserwerb an der Pfandsache  
17 20
  - gutgläubiger Erwerb 17 22 f.
- Prinzipien 3 1 ff.
- Prioritätsprinzip 17 26, 19 14 f., 20 2,  
21 17, 22 18, 29, 32 ff., 25 8, 26 40
- Prothesen 2 30
- Publizität 6 6
- Publizitätsprinzip 3 6 ff., 17 2, 11,  
39 f., 18 3, 21 2, 22 3, 12 ff.
- Quasi-negatorischer Anspruch 32 4,  
64 ff.
- Rang 22 28 ff., 26 2, 40
  - gesetzliche Rangfolge 22 32 ff.
  - Rangvorbehalt 22 38
  - rechtsgeschäftliche Rangänderungen  
22 36 f.
- Reallast
  - Belastung 44 5 f.
  - Ersterwerb (Bestellung) 44 4
  - Haftungssystem 44 3
  - Inhalt 44 1 f.
  - Schuldverhältnis 44 3
  - wertbeständige 44 7
  - Zweiterwerb (Übertragung) 44 5 f.
- Realsicherheiten 16 3
- Recht, dingliches 1 1 ff., 2 2 ff., 29 1 ff.
  - beschränktes 2 5 ff., 13 53 ff., 17 1
- Rechtsgeschäft, Verkehrsgeschäft  
13 8 ff.

## Stichwortverzeichnis

---

### Rechtsschein

- -erwerb 13 2 ff.
- -grundlage 13 13
- -lehre 13 2

### Rechtsscheinerwerb 3 7

### Recht zum Besitz 30 21 ff.

- abgeleitetes 30 32 ff.
- Anwartschaftsrecht 19 34 ff., 30 25
- dinglich 30 24 f.
- Einwendung bei Eigentümerwechsel 30 36 ff.
- Fremdbesitzerexzess 31 30, 56 ff., 98, 117
- schuldrechtlich 30 26 f.
- unbestellte Leistungen 30 30 f.
- Zurückbehaltungsrechte 30 28 f.

### Rentenschuld 36 1 f.

### Restkaufgeldhypothek 27 6

### Rückerwerb vom Nichtberechtigten 13 58 ff.

### Sache 2 23 ff.

- bewegliche 2 26
- unbewegliche 2 26

### Sachen, herrenlose 14 73 ff.

### Sachenrecht, Prinzipien 3 1 ff.

### Sachgesamtheit 3 11, 12 5

### Sachherrschaft 7 2 ff.

### Schatzfund 14 85 ff.

### Scheinbestandteile 2 37

### Schuldurkunde 14 52 ff.

### Selbsthilfe, Besitz 34 17 ff.

### Sicherungsabrede

- siehe Sicherungsvertrag 16 6

### Sicherungsrechte

- siehe Kreditsicherungsrechte 16 1

### Sicherungsübereignung 16 3

### Sicherungsübereignung/Sicherungsgegen- tum 18 1 ff.

- antizipierte 18 22 ff.
- auflösend bedingt 18 12
- Besitzkonstitut 18 10, 23
- Erwerb 18 8 ff.
- Freigabeanspruch 18 5 f., 11, 30 ff.
- Insolvenz 18 15 f., 18, 20
- Knebelung 18 34

- Markierungsvertrag 18 21

- Raumsicherungsvertrag 18 21

- Sachgesamtheiten 18 5, 21 ff., 30 f.

- Sicherungsfall 18 13 f., 16, 19

- Sicherungsvertrag 18 4 ff., 10 f.,  
13 f., 20 f., 27 ff., 31 ff.

- Sittenwidrigkeit 18 32 ff.

- Treuhandverhältnis 18 4 f., 20, 33

- Übersicherung 18 5 f., 27 ff., 34

- Verfallsregelung 18 14

- Verwertung 18 1, 5 ff., 13 ff.

- Warenlager 18 5, 21 ff., 30 f., 34

- Weiterveräußerungsermächti-  
gung 18 5

- Zwangsvollstreckung 18 15 ff., 19

### Sicherungsvertrag 16 6

- Freigabeanspruch 18 5 f., 11, 30 f.,  
33

- Sicherungsübereignung 18 4 ff.,  
10 f., 27 ff.

- Übersicherung 18 5 f., 27 ff.

### Sicherungszession 16 2

- antizipierte 19 9 ff.

- Globalzession 19 15 f.

- Sicherungsvertrag 19 13, 16

- Sittenwidrigkeit 19 12, 15 f.

- Übersicherung 19 11 f.

- Verzichtsklausel 19 16

### Spezialität 3 9 ff.

### Spezialitätsprinzip

- siehe Bestimmtheitsprinzip 30 15

### Stellvertretung 12 46 ff.

### Stoffe, unwägbare 33 9 ff.

### Störer 32 31 ff.

- Handlungs- 32 32

- Zustands- 32 33 ff.

### Surrogation, dingliche 17 20, 26, 42

### Tiere 2 31

### Traditionspapiere 3 8

### Trennungsprinzip 3 13 f., 19 6

### Typenzwang 3 4 f.

### Überbau 14 17, 33 34 ff., 35 4

### Übereignung

- kurzer Hand 12 28 ff.

- zugunsten Dritter 4 5

## Stichwortverzeichnis

---

- Übergabe 12 8 ff.  
– -surrogat 12 31 ff., 36 ff.
- Übergabesurrogat 12 28 ff.  
– Abhandenkommen 13 34 ff.
- Übermaßfrüchte 31 29
- Übersicherung 18 5 f., 27 ff.  
– anfängliche 18 27, 32 f., 19 12  
– Freigabeanspruch 19 12, 19  
– nachträgliche 18 27, 30 f.  
– Sicherungszession 19 11 f.
- Unkenntnis, grob fahrlässige 13 17 ff.
- Untervermietung, unberechtigte 30 44,  
31 40 ff., 35 1
- Untervermietung, unerlaubte 31 97
- Verarbeitung 14 19 ff.  
– -sklausel 14 36 f.
- Verbindung 14 14 ff.  
– vorübergehende 2 37
- Verbotene Eigenmacht 31 61, 34 5 ff.
- Verfügung 4 1 f.  
– bedingte 3 20  
– -sbezugnis 12 42 ff.  
– -sverbote 12 43
- Verfügungsgeschäft 4 1 f.
- Verjährung 29 5
- Verkehrsgeschäft 13 8 ff.
- Verkehrsschutz 13 4
- Vermieterpfandrecht 17 4, 31 ff.,  
18 24, 20 2
- Vermischung 14 18 f.
- Verwendung 31 65 ff., 109 ff.  
– Luxus- 31 73  
– notwendige 31 70 f.  
– nützliche 31 72  
– Person des Verwenders 31 74
- Verwertungsrecht 2 7, 16 3, 5 ff.  
– Eigentümergrundschuld 39 12  
– Grundpfandrechte 36 1  
– Grundschuld 38 16  
– Pfandrecht 17 18 ff., 42 ff.  
– Sicherungsübereignung 18 13 ff.
- Vindikation  
– Abtretbarkeit 30 52 ff.  
– Anspruchsgegner 30 19 ff.  
– Anspruchsteller 30 13 ff.  
– Anwartschaftsrecht 30 17 f.  
– Anwendung schuldrechtlicher Rege-  
lungen 30 45 ff.  
– Geldwert- 30 15 f.  
– Herausgabeanspruch 30 1 ff.  
– Recht zum Besitz 30 21 ff.  
– Vindikationslage 30 12 ff., 21, 31 4,  
95  
– Zeitpunkt, maßgeblicher 31 9 ff.,  
74, 85
- Voreintragungsgrundsatz 21 15, 25 2
- Vorkaufsrecht 2 8
- Vorkaufsrecht, Dingliches  
– Ansprüche des Berechtigten 43 14 f.  
– Ausübung 43 16  
– Erlöschen 43 12 f.  
– Ersterwerb (Bestellung) 43 7 ff.  
– Grundstücksrecht 43 3  
– gutgläubiger Erwerb 43 8  
– Inhalt 43 1 ff.  
– isolierte Übertragung 43 10  
– relative Unwirksamkeit von Zwi-  
schenverfügungen 43 15  
– Verhältnis zum schuldrechtlichen  
Vorkaufsrecht 43 1 ff.  
– vormerkungsgleiche Wirkung 43 6,  
15  
– zulässiger Inhalt 43 8  
– Zweiterwerb (Übertragung) 43 9 ff.
- Vormerkung 26 1 ff.  
– Abgrenzung zum Widerspruch 26 8  
– Akzessorietät 26 3, 26, 52  
– Anspruch, zu sichernder 26 10 ff.,  
52 ff., 28 1, 5  
– Anspruch auf Bewilligungsabgabe  
26 43 ff., 28 1, 4, 31 17  
– Aufhebungsanspruch bei vormer-  
kungswidriger Belastung 26 47,  
28 4  
– Auflassungs- 26 1, 13  
– Erlöschen 26 3  
– Ersterwerb, gutgläubiger 26 21 ff.  
– Ersterwerb (Bestellung) 26 9 ff.  
– Rechtsnatur 26 4 ff.  
– Wirkung 26 2, 28  
– Zweiterwerb, gutgläubiger 26 24 ff.  
– Zweiterwerb (Übertragung) 26 19 f.

## Stichwortverzeichnis

---

- Warenlager 3 11  
Wegnahmerecht 14 48 ff.  
Weisungsrecht 9 3  
Werkunternehmerpfandrecht 17 4, 31,  
33 ff., 20 1  
Wettlauf der Sicherungsgeber 40 1 ff.  
– Auslegung des Sicherungsver-  
trags 40 8  
– Privilegierung des Bürgen 40 10  
– Privilegierung des zuerst Leistenden 40 3  
– Quotenmodell 40 12 f.
- Widerspruch 23 3, 25 1 ff.  
– Abgrenzung zur Vormerkung 26 8  
– Amts- 25 8, 28 5  
Winterhallenfall 15 4  
Zubehör 2 38  
Zwangsvollstreckung  
– Anwartschaftsrecht 19 38 f.  
– Pfändung 17 5, 46  
– Rang von Rechten 22 28 ff.  
– Sicherungseigentum 18 17