

NOMOSLEHRBUCH

Kainer

Sachenrecht

Mobiliar- und Immobiliarsachenrecht



Nomos

NOMOSLEHRBUCH

Prof. Dr. Friedemann Kainer,
Universität Mannheim

Sachenrecht

Mobiliar- und Immobiliarsachenrecht



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 978-3-8487-3128-2 (Print)

ISBN 978-3-8452-7497-3 (ePDF)

1. Auflage 2021

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2021. 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 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 im Einzelfall, 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/in *Dr. Benjamin Blum*, *Nico Halkenhäuser*, *Julia Krasl* und *Julius Netzer*, die studentischen Mitarbeiter/innen *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 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 entgegen.

Mannheim, im November 2020

Friedemann Kainer

Inhalt

Vorwort	5
Literaturverzeichnis	25

1. TEIL GRUNDLAGEN DES SACHENRECHTS

§ 1 Begriff, Bedeutung und Standort des Sachenrechts	29
I. Begriff und Regelungsgegenstand	29
II. Die Bedeutung des Sachenrechts in der Staats- und Wirtschaftsverfassung	29
III. Sachenrecht im bürgerlichen Recht	30
IV. Die Bedeutung des absoluten Rechts als Kreditsicherungsmittel	31
§ 2 Der Gegenstand des Sachenrechts	32
I. Dingliche Rechte	32
1. Begriff des dinglichen Rechts	32
2. Arten von dinglichen Rechten	33
II. Der Begriff des Eigentums	33
1. Bedeutung und geschichtliche Entwicklung	33
2. Die Rechte und Befugnisse des Eigentümers	35
3. Allein-, Mit- und Gesamthandseigentum	35
4. Bezugsobjekte des Eigentums	37
III. Der Begriff der Sache	37
1. Definition, § 90	37
2. Bewegliche und unbewegliche Sachen	37
3. Menschen und ihre Bestandteile	38
4. Tiere (§ 90 a)	39
IV. Wesentliche und unwesentliche Bestandteile von Sachen	39
1. Grundregel	39
2. Erweiterung für Grundstücke und Gebäude	40
3. Ausnahme: Scheinbestandteile	40
§ 3 Die Prinzipien des Sachenrechts	42
I. Die Absolutheit von Sachenrechten	42
II. „Numerus clausus“ und Typenzwang	43
III. Publizität und Offenkundigkeit	43
IV. Spezialitäts- und Bestimmtheitsgrundsatz	44
V. Trennungs- und Abstraktionsprinzip	45
1. Trennungsprinzip	45
2. Abstraktionsprinzip	45
3. Einheitliches Rechtsgeschäft (§ 139)	47
4. Bedingte Verfügung (§ 158 Abs. 1)	48
VI. Relevanz der sachenrechtlichen Prinzipien in der Fallbearbeitung	48
§ 4 Das sachenrechtliche Verfügungsgeschäft	50
I. Begriff und Grundlagen des sachenrechtlichen Verfügungsgeschäfts	50
II. Anwendbare Vorschriften	50

§ 5	Fälle und Wiederholungsfragen	52
I.	Fälle	52
1.	Trennungs- und Abstraktionsprinzip	52
2.	Fehleridentität	52
3.	Bedingte Übereignung	54
II.	Wiederholungsfragen	54

2. TEIL DER BESITZ

§ 6	Grundlagen des Besitzes	55
I.	Besitz als im Grundsatz tatsächliche Beziehung zu einer Sache	55
II.	Die Funktionen des Besitzes	55
III.	Der berechtigte Besitz	56
IV.	Eigen- und Fremdbesitz	56
V.	Allein- und Mitbesitz	57
VI.	Der Besitz juristischer Personen und Personengesellschaften	57
§ 7	Der Erwerb des unmittelbaren Besitzes	59
I.	Die Voraussetzungen des unmittelbaren Besitzes	59
1.	Tatsächliche Sachherrschaft	59
2.	Die Bedeutung der Verkehrsanschauung	59
3.	Besitzwille	60
II.	Erwerb durch Erlangung des tatsächlichen Gewahrsams	61
III.	Erwerb durch Vereinbarung (§ 854 Abs. 2)	61
IV.	Erwerb durch Erbschaft (§ 857)	62
§ 8	Der mittelbare Besitz	64
I.	Begriff und Funktionen	64
II.	Voraussetzungen des mittelbaren Besitzes (§ 868)	65
1.	Unmittelbarer Fremdbesitzer hat Besitzmittlungswillen	65
2.	Besitzmittlungsverhältnis	66
3.	Herausgabeanspruch	67
III.	Übertragung des mittelbaren Besitzes	67
IV.	Mehrstufiger mittelbarer Besitz	68
§ 9	Der Besitzdiener	69
I.	Voraussetzungen	69
II.	Abgrenzung zu anderen Besitzarten (mittelbarer Besitz, Geheißperson)	71
§ 10	Beendigung des Besitzes	72
I.	Unmittelbarer Besitz	72
1.	Besitzaufgabe	72
2.	Besitzverlust	72
II.	Mittelbarer Besitz	73

§ 11 Fälle und Wiederholungsfragen	74
I. Ausgangsfälle	74
1. Besitzwille	74
2. Ehegattenbesitz / Einigung über Besitzübertragung	75
3. Erwerb des Besitzes durch Erbschaft	75
4. Mittelbarer Besitz / Nebenbesitz	76
5. Besitzdienerschaft	77
II. Wiederholungsfragen	78

3. TEIL ERWERB DES EIGENTUMS AN BEWEGLICHEN SACHEN

§ 12 Rechtsgeschäftlicher Erwerb vom Berechtigten	79
I. Die Einigung	80
II. Die Übergabe	81
1. Grundlagen und Systematik	81
2. Übergabe als Übergang der tatsächlichen Sachherrschaft gem. § 929 S. 1	82
a) Grundfall: einfache Übergabe des Besitzes	82
b) Übergabe durch Einschaltung von Besitzdienern	83
c) Übergabe durch Einschaltung eines Besitzmittlers	83
d) Der Geheißerwerb	84
3. Übereignung „kurzer Hand“ (§ 929 S. 2)	86
4. Übergabesurrogat: Besitzkonstitut (§ 930)	87
5. Übergabesurrogat: Abtretung des Herausgabeanspruchs (§ 931)	89
6. Ausnahme: Erwerb durch bloße Einigung	90
III. Die Berechtigung	90
1. Veräußerung durch den Eigentümer	90
2. Veräußerung des verfügbungsberechtigten Nichteigentümers	91
IV. Veräußerung durch oder an den Stellvertreter	91
V. Sonderfall: Übereignung an den, den es angeht	92
§ 13 Erwerb beweglicher Sachen vom Nichtberechtigten	93
I. Grundlagen: Gutgläubiger Erwerb als Ausprägung des Rechtsscheinprinzips	93
II. Grundtatbestand des § 932 Abs. 1 S. 1	94
1. Rechtsgeschäft i.S.e. Verkehrsgeschäfts	94
2. Die Rechtsscheingrundlage	96
3. Die Gutgläubigkeit	96
a) Kenntnis und grobe Fahrlässigkeit	96
b) Gutgläubigkeit bei Einschaltung von Hilfspersonen	97
c) Maßgeblicher Zeitpunkt	98
4. Die Zurechenbarkeit des Rechtsscheins: § 935 Abs. 1 (Abhandenkommen)	98
a) Begriff des Abhandenkommens	99
b) Besitzverlust bei Hilfspersonen	100
c) Geld, Inhaberpapiere und öffentliche Versteigerung	101
III. Gutgläubiger Erwerb bei Übergabesurrogaten	101
1. §§ 929 S. 2, 932 Abs. 1 S. 2	101
2. §§ 930, 933	101
3. §§ 931, 934; in Sonderheit: Fräsmaschinenfall	102
a) Veräußerer ist mittelbarer Besitzer	102

b) Veräußerer ist nicht mittelbarer Besitzer	103
IV. Sonderfälle	104
1. Gutgläubiger Geheißerwerb; in Sonderheit: Der Hemdenfall	104
2. Erwerb durch Verfügungsermächtigung des Nichteigentümers	106
V. Der gutgläubig lastenfreie Erwerb	106
VI. Rechtsfolgen	107
1. Erwerb des Eigentums	107
2. Sonderproblem: Rückerwerb vom Nichtberechtigten	107
3. Ausgleichsansprüche	108
§ 14 Gesetzlicher Erwerb von beweglichen Sachen	110
I. Ersitzung (§§ 937–945)	110
1. Voraussetzungen der Ersitzung	110
2. Rechtsfolgen	111
II. Verbindung, Vermischung (§§ 946–949)	112
1. Verbindung	112
2. Überbau	113
3. Vermischung	113
III. Verarbeitung (§ 950)	114
1. Grundlagen	114
2. Voraussetzungen	114
a) Verarbeitung	115
b) Neue Sache	115
c) Wertverhältnis	116
d) Hersteller	116
3. Rechtsfolgen; zwingendes Recht	117
4. Verarbeitung und Kreditsicherung	117
a) Rückübertragung durch antizipiertes Besitzkonstitut	118
b) Verarbeitungsklausel	118
IV. Ausgleich für Rechtsverluste (§ 951)	119
1. Rechtsgrundverweisung in das Bereicherungsrecht	119
2. Ausgleich in Zweipersonenverhältnissen	119
3. Ausgleich in Dreipersonenverhältnissen	120
4. § 951 Abs. 2; insb. das Wegnahmerecht	121
V. Eigentum an Schuldurkunden (§ 952)	122
VI. Eigentumserwerb an Früchten oder sonstigen Bestandteilen (§§ 953 ff.)	123
1. Grundlagen und Erwerb des Eigentümers	123
2. Fruchterwerb durch den dinglich Berechtigten (§ 954)	123
3. Fruchterwerb durch den gutgläubigen Eigenbesitzer (§ 955)	124
4. Fruchterwerb durch Aneignungsberechtigung (§§ 956 f.)	125
a) Dogmatik	125
b) Voraussetzungen	125
c) Gestattung durch den Nichtberechtigten (§ 957)	126
VII. Aneignung und Dereliktion (§§ 958–964)	126
1. Die Aneignung beweglicher herrenloser Sachen	127
2. Die Dereliktion (Eigentumsaufgabe)	127
VIII. Fund und Schatzfund	128
1. Eigentumserwerb des Finders (§§ 973 f.)	128
2. Schatzfund (§ 984)	129

§ 15	Fälle und Wiederholungsfragen	130
I.	Ausgangsfälle	130
1.	Fahrzeugpapiere	130
2.	Umwandlung der Besitzverhältnisse	130
3.	Antizipierte Einigung / Übereignung „kurzer Hand“	131
4.	Winterhalle	131
5.	Jungbulle	133
II.	Wiederholungsfragen	134
4. TEIL KREDITSICHERUNGSRECHTE AN BEWEGLICHEN SACHEN		
§ 16	Überblick und Grundlagen des Kreditsicherungsrechts	136
I.	Das Grundproblem	136
II.	Arten von Kreditsicherheiten	136
III.	Das Verhältnis zwischen Darlehen und Sicherung	137
§ 17	Das Pfandrecht	138
I.	Grundlagen	138
1.	Begriff und Wesen	138
2.	Erscheinungsformen des Pfandrechts	138
3.	Das gesetzliche Schuldverhältnis zwischen Verpfänder und Pfandgläubiger	139
II.	Vertragliches Pfandrecht an beweglichen Sachen	139
1.	Die Bestellung des Pfandrechts	139
a)	Zu sichernde Geldforderung	140
b)	Einigung	140
c)	Übergabe	140
2.	Gutgläubiger Erwerb des vertraglichen Pfandrechts	141
3.	Die Übertragung des Pfandrechts	142
a)	Ausprägung der Akzessorietät (§ 1250)	142
b)	Kein gutgläubig derivativer Erwerb	142
4.	Die Verwertung des Pfandrechts	143
a)	Verwertung: Voraussetzungen und Folgen	143
b)	Gutgläubiger Erwerb des Ersteigerers, § 1244	143
c)	Einreden des Verpfänders	144
d)	Mehrheit von Pfandrechten	144
5.	Das Erlöschen des Pfandrechts	145
III.	Gesetzliches Pfandrecht an beweglichen Sachen	145
1.	Grundlagen und Bedeutung in der Praxis	145
2.	Anwendbare Normen	146
3.	Gutgläubiger Erwerb eines gesetzlichen Pfandrechts	146
a)	Die zivilrechtlichen Pfandrechte	146
b)	Die handelsrechtlichen Pfandrechte	147
IV.	Pfandrecht an Rechten	147
1.	Grundlagen	147
2.	Bestellung des Pfandrechts an Rechten	148
3.	Das Rechtsverhältnis vor Eintritt der Pfandreife	148
4.	Die Verwertung nach Eintritt der Pfandreife	149

V. Das Pfändungspfandrecht	150
§ 18 Die Sicherungsübereignung	151
I. Entwicklung der Sicherungsübereignung und Praxis	151
1. Begriff	151
2. Praktisches Bedürfnis	151
3. Zulässigkeit der Sicherungsübereignung	151
II. Konzeption der Sicherungsübereignung	152
1. Die Sicherungsübereignung als Treuhandverhältnis	152
2. Die Regelungen des Sicherungsvertrages	152
3. Die rechtstechnische Umsetzung	153
a) Übertragung	153
b) Rückübereignung	154
4. Die Verwertung	154
5. Das Sicherungseigentum in der Einzelzwangsvollstreckung und Insolvenz	155
a) Schutz des Sicherungsnehmers vor Gläubigern des Sicherungsgebers	155
aa) Einzelzwangsvollstreckung durch Gläubiger des Sicherungsgebers	155
bb) Insolvenz des Sicherungsgebers	156
b) Schutz des Sicherungsgebers vor Gläubigern des Sicherungsnehmers	156
aa) Einzelzwangsvollstreckung durch Gläubiger des Sicherungsnehmers	156
bb) Insolvenz des Sicherungsnehmers	156
III. Einzelfragen	157
1. Warenlager und Bestimmtheitsprinzip	157
2. Antizipierte Sicherungsübereignung und revolvingierende Sicherheiten	157
3. Die Kollision zwischen Sicherungseigentum und dem Eigentumsvorbehalt des Lieferanten	158
4. Das Problem der Übersicherung	159
a) Nachträgliche Übersicherung	160
b) Anfängliche Übersicherung	160
5. Das Problem der Knebelung	161
§ 19 Der Eigentumsvorbehalt	162
I. Die Bedeutung des Eigentumsvorbehalts	162
II. Die schuldrechtliche und sachenrechtliche Ebene	162
1. Die Auslegungsregel des § 449 I	162
2. Die sachenrechtliche Konzeption	163
3. Noch einmal: Das Trennungsprinzip beim Eigentumsvorbehalt	163
III. Formen des Eigentumsvorbehalts	163
1. Einfacher Eigentumsvorbehalt	164
2. Verlängerter Eigentumsvorbehalt	164
a) Die Ermächtigung zur Weiterveräußerung	164
b) Antizipierte Sicherungszession und Einziehungsermächtigung	165
c) Kollision mit anderen Sicherungsnehmern (Mehrfachabtretung der Forderung)	165
d) Verarbeitung	166
3. Erweiterter Eigentumsvorbehalt	166

IV. Das Anwartschaftsrecht beim Vorbehaltskauf	167
1. Begriff und Wesen des Anwartschaftsrechts	168
2. Verfügungen über das Anwartschaftsrecht	169
3. Der Schutz des Anwartschaftsrechts	170
a) ...vor Zwischenverfügungen des Verkäufers	170
b) ...vor Erweiterungen des Eigentumsvorbehalts mit dem Käufer	171
c) ...als Recht zum Besitz	172
d) ...als deliktsrechtlich geschütztes Gut	173
4. Zwangsvollstreckung und Insolvenz	173
a) Das Anwartschaftsrecht im Zugriff von Gläubigern des Käufers	173
b) Das Eigentum im Zugriff von Gläubigern des Vorbehaltsverkäufers	174
§ 20 Fälle und Wiederholungsfragen	175
I. Ausgangsfälle	175
1. Verpfändeter PKW	175
2. Das Warenlager	177
3. Weitere Fälle	178
II. Wiederholungsfragen	178
 5. TEIL GRUNDSTÜCKSRECHT	
§ 21 Das formelle Grundstücksrecht	180
I. Die Einrichtung von Grundbüchern	180
II. Grundstück, Kataster und Grundbuch	181
III. Das Grundbuchblatt	181
1. Das Grundbuchblatt als Grundbuch	181
2. Der Aufbau des Grundbuchblatts	182
IV. Grundbuchverfahren im Überblick	183
1. Antragsgrundsatz	184
2. Bewilligungsgrundsatz	184
3. Voreintragungsgrundsatz	185
4. Form der Nachweise	185
5. Prioritätsprinzip	186
§ 22 Grundlagen des materiellen Grundstücksrechts	187
I. Die Verfügung über Grundstücksrechte	187
1. Überblick	187
2. Die Einigung	187
a) Anwendbare Vorschriften; Grunderwerb durch Minderjährige	188
b) Bindung an die Einigung, § 873 II	188
3. Die Eintragung	189
4. Das Prinzip der Kongruenz von Einigung und Eintragung, Auslegung und die falsa demonstratio non nocet im Grundstücksrecht	189
5. Die Berechtigung	190
6. Modifikationen des Verfügungstatbestands	191
a) Aufhebung eines Rechts (§§ 875 f.)	191
b) Inhaltsänderung	191
7. Nachträgliche Verfügungsbeschränkungen	192

II. Der Rang der Grundstücksrechte	193
1. Die Bedeutung des Rangs im Grundstücksrecht	193
2. Die gesetzliche Rangfolge: Prioritätsprinzip	194
a) Rangordnung innerhalb derselben Abteilung	194
b) Rangordnung von Rechten in unterschiedlichen Abteilungen	195
3. Rechtsgeschäftliche Rangfolge (Rangvereinbarungen)	195
4. Rangvorbehalt	196
§ 23 Der gutgläubige Erwerb von Grundstücksrechten	197
I. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs	197
II. Die Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs	198
1. Verkehrsgeschäft und Rechtsgeschäft	198
2. Der Rechtsschein: Unrichtigkeit des Grundbuchs und Legitimation des Verfügenden	199
3. Kein Widerspruch	199
4. Gutgläubigkeit des Erwerbers	200
a) Kenntnis	200
b) Maßgeblicher Zeitpunkt	201
III. Rechtsfolgen des Gutglaubensschutzes	201
1. § 892 Abs. 1 S. 1: Gutgläubiger Erwerb	201
a) Grundlagen	202
b) Einschränkungen	202
c) Gutgläubiger Erwerb und formelles Grundstücksrecht	203
2. § 893: Sonstige Verfügungen und Leistungen	203
3. Verfügungsbeschränkungen	204
IV. Guter Glaube und BGB-Gesellschaft	204
§ 24 Der Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs	206
I. Zweck des Berichtigungsanspruchs	206
II. Voraussetzungen	206
III. Rechtsfolgen	208
IV. Andere Ansprüche auf Grundbuchberichtigung	208
§ 25 Der Widerspruch	209
I. Eintragungsvoraussetzungen	209
1. Unrichtigkeit des Grundbuchs	209
2. Formelle und materielle Bewilligung; einstweilige Verfügung	209
II. Wirkungen des Widerspruchs	210
III. Der Amtswiderspruch, § 53 GBO	210
§ 26 Die Vormerkung	211
I. Grundlagen	211
1. Der Bedarf für ein Sicherungsmittel im Grundstücksverkehr	211
2. Akzessorietät der Vormerkung	211
3. Rechtsnatur der Vormerkung	212
4. Abgrenzung zum Widerspruch	213
II. Der Erwerb der Vormerkung	213
1. Die Bestellung der Vormerkung	213
a) Sicherungsfähiger Anspruch	213

b) Bewilligung	214
c) Eintragung	215
d) Berechtigung	215
2. Die Übertragung der Vormerkung	215
3. Der gutgläubige Erwerb der Vormerkung	216
a) Gutgläubiger Ersterwerb	216
b) Gutgläubiger Zweiterwerb	217
III. Wirkungen der Vormerkung	218
1. Der Erwerbsschutz	219
a) Schutz gegen vormerkungswidrige Zwischenverfügungen (§ 883 Abs. 2 S. 1)	219
b) Schutz gegen obligatorische Belastungen?	220
c) Schutz vor Zwangsvollstreckungsmaßnahmen	220
d) Schutz vor Verfügungsbeschränkungen	220
e) Schutz des gutgläubigen Erwerbs	221
2. Die Rangwirkung	221
3. Die Rechtsverwirklichung	221
a) Durchsetzung des Anspruchs: Auflassung	222
b) Eintragung; § 888	222
c) Rechtsverwirklichung bei Zwischenbelastung des Grundstücks	223
IV. Einzelprobleme	225
1. Nichtentstehen der Forderung	225
2. Heilung der Vormerkung	225
3. Austausch der Forderung	225
§ 27 Die Übereignung von Grundstücken (§ 925)	227
I. Die Formerfordernisse des § 925	227
II. Die Bedingungsfeindlichkeit	227
III. Kettenauflassung und Auflassungsanwartschaftsrecht	228
1. Kettenauflassung	228
2. Die Rechtsposition des Auflassungsempfängers als Anwartschaftsrecht?	228
IV. Eintragung und formelles Grundstücksrecht	229
§ 28 Fälle und Wiederholungsfragen	230
I. Ausgangsfälle	230
1. Scheingeschäft	230
2. Zahlendreher oder Inverted Jenny	231
3. Die spinnen, die Gallier!	232
4. Augen auf beim Grundstückskauf	234
5. Chaos im Grundbuch	235
II. Wiederholungsfragen	237
 6. TEIL DER SCHUTZ DES EIGENTUMS UND DINGLICHER RECHTE	
§ 29 Überblick zum Schutz dinglicher Rechte	239
§ 30 Vindikation: Der Herausgabeanspruch, § 985	241
I. Grundlagen	241

II. Der Nachweis des Eigentums: Eigentumsvermutungen	241
1. Die Eigentumsvermutung bei beweglichen Sachen (§ 1006)	241
a) Gegenwärtiger Eigenbesitz	242
b) Früherer Eigenbesitz	242
c) Abhandenkommen beim früheren Besitzer	243
d) Die Vermutungswirkung	243
2. Die Eigentumsvermutung bei unbeweglichen Sachen	243
III. Der Grundtatbestand	244
1. Der Eigentümer als Anspruchsteller	244
a) Sacheigentum	244
b) Geldwertvindikation	244
c) Anwartschaftsrechte	245
2. Der Sachbesitzer als Anspruchsgegner	246
IV. Das Recht zum Besitz	246
1. Überblick	246
2. Rechte zum Besitz	246
a) Dingliche Rechte zum Besitz	247
b) Relative Rechte zum Besitz	247
c) Zurückbehaltungsrechte als Recht zum Besitz	248
d) Unbestellte Leistungen (§ 241 a)	248
3. Besitzrechtsketten	249
4. Relative Besitzrechte bei Eigentümerwechsel (§ 986 Abs. 2)	250
V. Rechtsfolgen	252
1. Anspruchsinhalt	252
a) Herausgabeanspruch gegen den unmittelbaren Besitzer; Grundlagen	252
b) Herausgabeanspruch gegen den mittelbaren Besitzer	253
c) Herausgabeanspruch bei unbefugter Besitzüberlassung (§ 986 Abs. 1 S. 2)	253
2. Anwendbarkeit schuldrechtlicher Regelungen	253
a) Unmöglichkeit	254
b) Pflichtverletzungen und Schadensersatz	254
c) Verzug	255
3. Abtretbarkeit des Vindikationsanspruchs	255
§ 31 Das Verhältnis zwischen Eigentümer und Besitzer (EBV)	257
I. Grundlagen	257
II. Anwendungsbereich des EBV und Einzelheiten zur Vindikationslage	258
1. Unberechtigter Besitz	258
a) Grundsatz	258
b) Gleichstellung des prekären Besitzrechts?	258
c) Gleichstellung des bloß berechtigten Besitzes	258
2. Der nicht-so-berechtigte Besitzer	259
3. Maßgeblicher Zeitpunkt der Vindikationslage	259
4. EBV und vertragliche Rückabwicklung	260
5. Entsprechende Anwendung des EBV	261
III. Ansprüche des Eigentümers	262
1. Die Differenzierung nach der Schutzbedürftigkeit	262
a) Die Wertung	262
b) Redlichkeit beim Besitzerwerb durch Besitzdiener	263

2. Ansprüche gegen den gutgläubigen unverklagten Besitzer	264
a) Nutzungen	264
b) Der entgeltlich-gutgläubig-unverklagte Besitzer	264
c) Der unentgeltlich-gutgläubig-unverklagte Besitzer, § 988	265
d) Ansprüche gegen den rechtsgrundlosen, gutgläubigen unverklagten Besitzer	266
aa) Das Problem: Ein Wertungswiderspruch	266
bb) Lösung der Rechtsprechung: analoge Anwendung des § 988	267
cc) Lösung der Literatur: teleologische Reduktion des § 993 I	267
dd) Auswirkungen in Dreipersonenverhältnissen	267
3. Ansprüche gegen den unredlichen oder verklagten Besitzer	268
a) Nutzungsersatz: § 987	268
b) Schadensersatz nach §§ 989, 990 I	270
c) Schadensersatz des unredlichen verklagten Besitzers nach Deliktsrecht?	271
d) Besondere Wertungen bei mittelbarem Besitz: § 991	271
aa) Beschränkung des Nutzungsersatzanspruchs (Abs. 1)	271
bb) Erweiterung des Schadensersatzanspruchs (Abs. 2)	272
4. Ansprüche gegen den Besitzer im Fremdbesitzerexzess	273
5. Ansprüche gegen den deliktischen Besitzer	274
6. Ansprüche des Eigentümers bei Verbrauch und Veräußerung	275
IV. Verwendungsersatz des Besitzers	275
1. Grundlagen und Wertungen	275
2. Begrifflichkeiten	275
a) Verwendung	275
b) Notwendige Verwendungen	277
c) Nützliche Verwendungen	277
d) Die Person des Verwenders	277
3. Der Ersatz notwendiger Verwendungen, § 994	278
a) Verwendungsersatz des gutgläubigen unverklagten Besitzers	279
b) Verwendungsersatz des unredlichen bzw. verklagten Besitzers	280
4. Der Ersatz nützlicher Verwendungen, § 996	281
5. Das Wegnahmerecht, § 997	281
6. Die Durchsetzung des Anspruchs auf Verwendung	282
V. Konkurrenzen	283
1. Grundlagen	283
2. Ausschluss der Vindikationslage	283
3. EBV und Vertrag	284
a) EBV nach Abwicklung des (wirksamen) Vertrages	284
b) EBV und nichtiger Vertrag	284
4. EBV und GoA	285
a) Grundwertungen der GoA	285
b) Konkurrenzen	285
aa) Unberechtigte Geschäftsführung	285
bb) Angemaßte Eigengeschäftsführung	286
5. EBV und Bereicherungsrecht	286
a) Bereicherungsrechtliche Ansprüche des Eigentümers bei Substanzverzehr	286

b) Bereicherungsrechtliche Ansprüche des Eigentümers auf Nutzungen	286
c) Bereicherungsrechtliche Ansprüche des Besitzers auf Ver- und Aufwendungen	287
6. EBV und Deliktsrecht	289
7. Aufbauhinweise für die Klausur	289
§ 32 Der negatorische Schutz des Eigentums – § 1004	290
I. Grundlagen	290
II. Voraussetzungen	291
1. Aktivlegitimation	291
2. Eigentumsbeeinträchtigung	292
a) Ausgangspunkt	292
b) Rechtsusurpationstheorie	292
c) Fallgruppen	294
aa) Rechtliche Einwirkungen	294
bb) Faktische Einwirkungen	294
cc) Ideelle Einwirkungen	295
dd) Negative Einwirkungen	295
3. Drohende Eigentumsbeeinträchtigung	296
4. Passivlegitimation: Störer	297
a) Handlungsstörer	297
b) Zustandsstörer	297
c) Mehrere Störer	298
5. Rechtswidrigkeit: Keine Duldungspflichten	298
a) Rechtsgeschäftliche Duldungspflichten	299
b) Gesetzliche Duldungspflichten	299
c) Einreden als Duldungspflichten	300
III. Rechtsfolgen	300
1. Beseitigungsanspruch	300
a) Reichweite des Beseitigungsanspruchs; Abgrenzung zum Schadensersatzanspruch	300
b) Übergang in einen Kostentragungsanspruch?	302
c) Berücksichtigung von Mitverschulden	303
2. Unterlassungsanspruch	304
IV. Analoge Anwendung: quasinegatorischer Beseitigungsanspruch	304
§ 33 Das Nachbarschaftsverhältnis und andere Schranken des Eigentums	305
I. Überblick	305
II. Nachbarschaftliche Duldungspflichten	306
1. Duldungspflicht aus § 906	306
a) Die Systematik des § 906	306
aa) Unwägbare Stoffe (Imponderabilien)	306
bb) Grobimmissionen	307
cc) Negative und ideelle Einwirkungen	307
b) Einwirkung von außen	308
c) Unwesentliche Beeinträchtigungen	308
d) Wesentliche Beeinträchtigungen	309
2. Der Ausgleichsanspruch des § 906 Abs. 2 S. 2	310
a) Der unmittelbare Anwendungsbereich	310

b)	Analoge Anwendung des § 906 Abs. 2 S. 2	310
aa)	Die Erweiterungen der Aktiv- und Passivlegitimation	311
bb)	Die Erweiterungen des sachlichen Anwendungsbereichs	312
c)	Rechtsfolge des § 906 Abs. 2 S. 2	312
d)	Verhältnis zu anderen Ausgleichsregelungen	313
3.	Duldungspflicht bei Überbau, §§ 912 ff.	314
a)	Überblick	314
b)	Voraussetzungen	314
c)	Einschränkungen	314
d)	Erweiterungen	314
e)	Rechtsfolgen	315
aa)	Eigentumslage	316
bb)	Rentenpflicht	316
cc)	Abnahmepflicht	317
4.	Duldungspflicht bei Notwegerecht, §§ 917 ff.	317
5.	Duldungspflicht aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis (§ 242) und nachbarschaftlicher Ausgleichsanspruch	318
a)	Grundlagen	318
b)	Voraussetzungen	319
c)	Rechtsfolgen: Duldung und Kompensationspflicht	319
III.	Duldungspflichten aus Notstand und Selbsthilfe	319
1.	Der Aggressivnotstand (§ 904 S. 1)	319
2.	Der Defensivnotstand (§ 228)	320
3.	Selbsthilfe	321
§ 34	Annex: Besitzschutz	322
I.	Überblick	322
II.	Possessorischer Besitzschutz	322
1.	Zentralbegriff: Verbotene Eigenmacht	322
a)	Objektiver Tatbestand: Die Beeinträchtigung des Besitzes	323
b)	Ohne Gestattung des Besitzers	324
c)	Keine Widerrechtlichkeit bei gesetzlicher Gestattung	325
d)	Fehlerhaftigkeit des Besitzes; Rechtsnachfolger	325
2.	Selbsthilferechte, § 859	326
a)	Berechtigte	326
b)	Besitzwehr	327
c)	Besitzkehr	328
aa)	...bei beweglichen Sachen	328
bb)	...bei unbeweglichen Sachen	329
d)	Selbsthilfe gegen den Rechtsnachfolger	329
3.	Possessorische Besitzschutzansprüche	330
a)	Anspruch auf Besitzrückgabe	330
b)	Anspruch bei Besitzstörung	331
c)	Ausschluss von Besitzschutzansprüchen nach § 864	331
d)	Einwendungen gegen Besitzstörungsansprüche	332
e)	Widerklage	333
4.	Besitzschutz von Mitbesitzern	333
5.	Das Verfolgungsrecht des Besitzers	334

III. Der petitorische Besitzschutz	335
1. Grundlagen	335
2. Der Anspruch gegen den bösgläubigen Besitzer, § 1007 I	335
3. Der Anspruch auf Rückgabe abhandengekommener Sachen, § 1007 Abs. 3	336
4. Klausurhinweise	336
IV. Der deliktsrechtliche Schutz des Besitzes	336
1. Der Besitz als sonstiges Rechtsgut	337
2. § 858 als Schutzgesetz	337
3. Schaden	338
V. Der kondiktionsrechtliche Schutz des Besitzes	338
§ 35 Fälle und Wiederholungsfragen	339
I. Ausgangsfälle	339
1. Unberechtigte Untervermietung	339
2. Besitzkehr	340
3. Possessorischer Besitzschutz	341
4. Überbau: Modernisierungsmaßnahme	342
II. Wiederholungsfragen	343

7. TEIL GRUNDPFANDRECHTE

§ 36 Grundlagen und Überblick zu Grundpfandrechten	345
I. Begriff	345
II. Wirtschaftliche und praktische Bedeutung	345
III. Akzessorische und nicht-akzessorische Grundpfandrechte	346
§ 37 Die Hypothek	347
I. Grundlagen	347
1. Begriff	347
2. Zweck der Hypothek	347
3. Akzessorietät	347
4. Arten der Hypothek	348
a) Brief- und Buchhypothek	348
b) Verkehrs- und Sicherungshypothek	348
c) Höchstbetragshypothek	349
d) Fremd- und Eigentümerhypothek	349
5. Die Beteiligten der Hypothek; Dreipersonenverhältnis	349
II. Bestellung der Hypothek	350
1. Bestehen einer Forderung	350
2. Einigung	351
3. Eintragung	351
4. Briefübergabe	352
5. Berechtigung	353
6. Besonderheiten bei der Buchhypothek	353
7. Besondere Probleme bei der Bestellung der Hypothek	354
a) Nichtigkeit der Darlehensforderung; Sicherung des Bereicherungsanspruchs	354

b) Unwirksame Einigung – Entstehung einer Eigentümergrundschuld	355
III. Die Übertragung der Hypothek	355
1. Die Akzessorietät: Abtretung der gesicherten Forderung	355
2. Form der Abtretung	356
a) Briefhypothek	356
b) Buchhypothek	356
IV. Gutgläubiger Erwerb und Verkehrsschutz	357
1. Gutgläubiger Ersterwerb	357
2. Gutgläubiger Zweiterwerb	357
a) Gutgläubiger Erwerb bei Mangel auf der dinglichen Ebene	358
b) Gutgläubiger Erwerb bei Mangel auf der Ebene der Forderung	358
aa) Grundfall	359
bb) Das Auseinanderfallen von Forderung und Hypothek: Mitreiß- oder Trennungstheorie?	360
c) Mangel auf der dinglichen und schuldrechtlichen Ebene (Doppelmangel)	361
d) Die Legitimation bei der Briefhypothek	362
aa) Grundsatz: § 1155	362
bb) Zerstörung des Rechtsscheins durch den Brief (§ 1140)	363
cc) Gefälschte Abtretungserklärung	363
dd) Unterbrochene Kette	364
V. Die Inanspruchnahme des Eigentümers aus der Hypothek	364
1. Grundlagen: Die Verklammerung von persönlicher und dinglicher Schuld (Akzessorietät)	365
2. Die Rechte des Hypothekars	365
3. Befriedigung des Hypothekars und Rechtsfolgen	366
a) Die Befriedigung durch den Schuldner	366
b) Das Befriedigungsrecht des Eigentümers	367
c) Das Befriedigungsrecht Dritter	368
d) Zahlung an einen Nichtberechtigten	369
e) Gutgläubiger Erwerb bei Erwerb der Hypothek durch den Ablöseberechtigten?	370
4. Einreden gegen die Inanspruchnahme aus der Hypothek	371
a) Forderungsbezogene Einreden	371
aa) Grundlagen	371
bb) Zession und gutgläubiger Wegerwerb von Einreden gegen die Forderung	372
b) Einreden gegen die Hypothek	373
aa) Grundlagen	373
bb) Zession und gutgläubiger Wegerwerb von Einreden gegen die Hypothek	373
c) Rechtsgeschäfte und Leistungen nach der Zession (§ 1156)	374
5. Der Haftungsverband der Hypothek	375
a) Die Haftung des Grundstücks	375
b) Die Haftung und Enthftung von Erzeugnissen, unwesentlichen Bestandteilen und Zubehör	375
aa) Veräußerung und Entfernung vor Beschlagnahme (§ 1121 Abs. 1)	376

bb) Entfernung nach Beschlagnahme und Veräußerung (§ 1121 Abs. 2)	376
cc) Veräußerung nach Entfernung und Beschlagnahme (§§ 135 Abs. 2, 932 ff.)	377
dd) Entfernung ohne Veräußerung (§ 1122)	377
ee) Aufhebung eines Anwartschaftsrechts am Zubehör als Fall der Enthaftung?	378
ff) Schadensersatzansprüche nach Enthaftung	378
c) Die Haftung von Miet-, Pachtzins- und Versicherungsforderungen	378
VI. Die Beendigung der Hypothek	379
1. Erlöschen der Hypothek	379
2. Übergang der Hypothek auf den Eigentümer	379
§ 38 Die Grundschild	380
I. Begriff und Zwecke der Grundschild	380
II. Die Regelungstechnik der Grundschild	380
III. Voraussetzungen und Bestellung der Grundschild	381
1. Erwerb der Grundschild vom Berechtigten	381
2. Erwerb der Grundschild vom Nichtberechtigten	382
IV. Die Übertragung der Grundschild	382
1. Übertragung der Briefgrundschild	382
2. Übertragung der Buchgrundschild	383
3. Übertragung der Inhabergrundschild	383
4. Gutgläubiger Zweiterwerb	383
5. Beschränkung der Übertragung	383
V. Die Inanspruchnahme des Eigentümers	384
1. Haftung	384
2. Legitimation des Gläubigers	384
3. Einwendungen und Einreden	384
a) Grundlagen	384
b) Einreden bei Übertragung der Grundschild	385
c) Rechtsgeschäfte und Leistungen nach der Übertragung der Grundschild (§ 1156)	385
4. Tilgung und Rechtsfolgen	385
VI. Die Sicherungsgrundschild	386
1. Begriff	386
2. Der Sicherungsvertrag	386
a) Grundlagen	386
b) Zweckbestimmung	387
c) Einreden gegen die Grundschild	388
d) Rückgewähranspruch	388
3. Sicherungsgrundschild und Übertragungstatbestände	389
a) Grundlagen	389
b) Isolierte Abtretung der Forderung	390
c) Isolierte Abtretung der Grundschild	390
aa) Einreden im System der §§ 1192 Abs. 1, 1157	390
bb) Der Schutz des Eigentümers gem. § 1192 Abs. 1 a	391
d) Abtretung von Forderung und Grundschild	392
e) Übereignung des Grundstücks; Übernahme der Grundschild	393

4. Tilgung und Tilgungsbestimmung	393
a) Leistung des Schuldners auf die Forderung	393
b) Leistung des Eigentümers auf die Grundschild	394
c) Leistung von Dritten	395
§ 39 Die Eigentümergrundschild	396
I. Zwecke der Eigentümergrundschild	396
II. Die Entstehung	396
1. Anfängliche Eigentümergrundschild	396
2. Nachträgliche Eigentümergrundschild	397
3. Eigentümerhypothek	397
III. Übertragung	397
IV. Verwertung	398
V. Erlöschen und Löschungsanspruch	399
§ 40 Der Wettlauf der Sicherungsgeber	401
I. Die Grundkonstellation bei akzessorischen Sicherungsrechten	401
II. Die Grundkonstellation bei nicht akzessorischen Sicherungsrechten	401
III. Privilegierung des Bürgen?	402
IV. Das Innenverhältnis: Der Ausgleich zwischen den Sicherungsgebern	403
§ 41 Fälle und Wiederholungsfragen	405
I. Ausgangsfälle	405
1. Kanzlei auf dünnem Eis	405
2. Viel Schweiß für nichts? Einreden gegen Hypothek	406
3. Gutgläubiger Zweiterwerb der Hypothek	407
4. Weg mit der Grundschild	408
II. Wiederholungsfragen	411

8. TEIL ANDERE DINGLICHE RECHTE AN GRUNDSTÜCKEN

§ 42 Dienstbarkeiten	412
I. Grundlagen	412
1. Überblick	412
2. Bestellung	412
3. Erlöschen des Rechts	413
4. Dienstbarkeit und Kausalgeschäft	413
II. Grunddienstbarkeit	413
1. Inhalt des Rechts	413
2. Abgrenzung	414
3. Abwehrrechte	414
4. Entgeltlichkeit und Leistungsstörungen	415
III. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	415
1. Inhalt des Rechts	415
2. Das dingliche Wohnungsrecht, § 1093	416
IV. Nießbrauch	417
1. Der Inhalt des Nießbrauchs an Sachen	417
2. Die Bestellung des Nießbrauchs	418

3. Der Nießbrauch an beweglichen Sachen	419
4. Der Nießbrauch an Rechten und Vermögen	420
§ 43 Das dingliche Vorkaufsrecht	421
I. Inhalt des Rechts; Verhältnis zum schuldrechtlichen Vorkaufsrecht	421
II. Bestellung des Vorkaufsrechts (§§ 873, 1094)	422
III. Übertragung	423
IV. Erlöschen	423
V. Ansprüche des Berechtigten gegenüber dem Eigentümer	423
VI. Ausübung des Vorkaufsrechts	424
§ 44 Die Reallast	425
I. Inhalt des Rechts	425
II. Haftungssystem	425
III. Bestellung der Reallast	426
IV. Übertragung und Belastung der Reallast	426
V. Wertbeständige Reallasten	426
§ 45 Das Erbbaurecht	428
I. Begriff, Inhalt und Funktion	428
II. Bestellung und Übertragung	429
III. Erlöschen	429
§ 46 Wiederholungsfragen	430
Stichwortverzeichnis	431

Literaturverzeichnis

- Hau, Wolfgang/Poseck, Roman (Hrsg.); Beck'scher Online-Kommentar, 54. Ed. Stand 01.05.2020, München 2020 (zit.: BeckOK BGB/Bearbeiter)
- Baur, Jürgen/Stürner, Rolf (Hrsg.); Sachenrecht, 18. Aufl., München 2009 (zit.: Baur/Stürner, Sachenrecht)
- Benner, Susanne; Klausurenkurs im Familien- und Erbrecht, 5. Aufl., Heidelberg 2017 (zit.: Benner, Klausurenkurs im Familien- und Erbrecht)
- Bork, Reinhard; Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Gesetzbuchs, 4. Aufl., Tübingen 2016 (zit.: Bork, BGB AT)
- Böttcher, Roland; Gesetz über die Zwangsvollstreckung und Zwangsverwaltung, 6. Aufl., München 2016 (zit.: ZVG/Bearbeiter)
- Brox, Hans (Begr.)/Walker, Wolf-Dietrich; Allgemeiner Teil des BGB, 43. Aufl., München 2019 (zit.: Brox/Walker, BGB AT)
- Bülow, Peter; Recht der Kreditsicherheiten, 9. Aufl., München 2017 (zit.: Bülow, Kreditsicherheiten)
- Enneccerus, Ludwig/Wolff, Martin/Raiser, Ludwig; Lehrbuch des bürgerlichen Rechts 3., Sachenrecht, 10. Aufl., Tübingen 1957 (zit.: Enneccerus/Wolff/Raiser, SachenR)
- Erman, Walter (Begr.)/Westermann, Harm Peter/Grunewald, Barbara/Maier-Reimer Georg (Hrsg.); Erman BGB, 15. Aufl., Köln 2017 (zit.: Erman/Bearbeiter)
- Flume, Werner; Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, Zweiter Band: Das Rechtsgeschäft, 4. Aufl., Berlin/Heidelberg 1992 (zit.: Flume, AT)
- Fridgen, Alexander/Geiwitz, Arndt/Göpfert, Burkard (Hrsg.); Beck'scher Online-Kommentar InsO, 19. Ed. Stand 15.04.2020, München 2020 (zit.: BeckOK InsO/Bearbeiter)
- Gsell, Beate/Krüger, Wolfgang/Lorenz, Stephan/Reymann, Christoph (Hrsg.); beck-online.GROSSKOMMENTAR, München, Stand: 01.05.2020 (zit.: BeckOGK/Bearbeiter)
- Goldmann, Eduard/Lilienthal, Leon; Das Bürgerliche Gesetzbuch: systematisch dargestellt. Band 2: Sachenrecht, Berlin 1912 (zit.: Goldmann/Lilienthal, Sachenrecht)
- Gottwald, Peter; Sachenrecht, 16. Aufl., München 2014 (zit.: Gottwald, Sachenrecht)
- Grziwotz, Herbert/Lüke, Wolfgang/Saller, Roland; Praxishandbuch Nachbarrecht, 3. Aufl., München 2020 (zit.: Grziwotz/Lüke/Saller/Bearbeiter)
- Häublein, Martin/Hoffmann-Theinert, Roland (Hrsg.); Beck'scher Online-Kommentar HGB, 29. Ed. Stand 15.07.2020, München 2020 (zit.: BeckOK HGB/Bearbeiter)
- Hügel, Stefan; Beck'scher Online-Kommentar GBO, 39. Ed. Stand 01.06.2020, München 2020 (zit.: BeckOK GBO/Bearbeiter)
- Jauernig, Othmar (Begr.)/Stürner, Rolf (Hrsg.); Bürgerliches Gesetzbuch: BGB, 17. Aufl., München 2018 (zit.: Jauernig/Bearbeiter)
- Kaser, Max/Knütel, Rolf; Römisches Privatrecht: ein Studienbuch, 21. Aufl., München 2016 (zit.: Kaser/Knütel, Römisches Privatrecht)
- Kirchhof, Hans-Peter/Eidenmüller, Horst/Stürner, Rolf (Begr.); Münchener Kommentar zur Insolvenzordnung, 4. Aufl., Bd. 1, 4. Aufl., Bd. 2, München 2019 (zit.: MünchKommInsO/Bearbeiter)
- Köhler, Helmut; BGB Allgemeiner Teil: ein Studienbuch, 43. Aufl., München 2019 (zit.: Köhler, BGB AT)
- Lange, Heinrich (Begr.); Erbrecht: ein Lehrbuch, 5. Aufl., München 2001 (zit.: Lange/Kuchinke, ErbR)
- Langenberg, Hans/Zehlele, Kai; Schönheitsreparaturen, Instandsetzung und Rückgabe bei Wohn- und Gewerberaum, 5. Aufl., München 2015 (zit.: Langenberg/Zehlele/Bearbeiter)
- Langheid, Theo/Rixecker, Roland/Gal, Jens/Muschner, Jens (Hrsg.); Versicherungsvertragsgesetz mit Einführungsgesetz und VVG-Informationspflichtenverordnung, Kommentar, 6. Aufl., München 2019 (zit.: Langheid/Rixecker/Bearbeiter)

- Lücke, Wolfgang*; Sachenrecht, 4. Aufl., München 2018 (zit.: *Lücke*, Sachenrecht)
- Martinek, Michael* (Bd.-Hrsg.); juris Praxiskommentar BGB, Band 3 – Sachenrecht, Neubearbeitung 01.07.2020, 9. Aufl. 2020, Saarbrücken (zit.: *JurisPK-BGB/Bearbeiter*)
- Medicus, Dieter/Petersen, Jens*; Bürgerliches Recht, 27. Aufl., München 2019 (zit.: *Medicus/Petersen*, BR)
- Mugdan, Benno*; Die gesamten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich. 3, Sachenrecht, Berlin 1899 (zit.: *Mugdan* III)
- Müller, Klaus* (Begr.); Sachenrecht, 1. Aufl., München 2016 (zit.: *Müller/Gruber*, Sachenrecht)
- Palandt, Otto* (Begr.); Bürgerliches Gesetzbuch: BGB, Kommentar, 79. Aufl., München 2020 (zit.: *Palandt/Bearbeiter*)
- Prütting, Hanns*; Sachenrecht, 36. Aufl., München 2017 (zit.: *Prütting*, Sachenrecht)
- Rauscher, Thomas/ Krüger, Wolfgang* (Hrsg.); Münchener Kommentar zur Zivilprozessordnung mit Gerichtsverfassungsgesetz und Nebengesetzen, 6. Aufl., Bd. 1, München (zit.: *MünchKommZPO/Bearbeiter*)
- Ring, Gerhard/Grziwotz, Herbert/ Keukenschrijver, Alfred*; Nomos Kommentar, BGB Sachenrecht, 4. Aufl., Baden-Baden 2016 (zit.: *NK/Bearbeiter*)
- Roth, Günther/Altmeyden, Holger*; Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung : (GmbHG), 9. Aufl., München 2019 (zit.: *Roth/Altmeyden-GmbHG/Bearbeiter*)
- Säcker, Franz Jürgen/Rixecker, Roland/Oetker, Hartmut/Limberg, Bettina* (Hrsg.); Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 8. Aufl. 2018, Bd. 1, 8. Aufl. 2020, Bd. 6, 8. Aufl. 2020, Bd. 8, München (zit.: *MünchKomm/Bearbeiter*)
- Schach, Klaus/Schultz, Michael/Schüller, Peter* (Hrsg.); Beck'scher Online Kommentar Mietrecht, 20. Edition, Stand 01.05.2020, München 2020 (zit.: *BeckOK MietR/Bearbeiter*)
- Schellhammer, Kurt*; Sachenrecht nach Anspruchsgrundlagen, 5. Aufl., München 2017 (zit.: *Schellhammer*, Sachenrecht)
- Brinkmann, Moritz/Shirvani, Foroud* (Hrsg.); Privatrecht und Eigentumsgrundrecht, 1. Aufl., Baden-Baden 2016 (zit.: *Verfasser*, in: *Privat- und Eigentumsgrundrecht*)
- Schilken, Eberhard*; Wissenszurechnung im Zivilrecht, Bielefeld 1983 (zit.: *Schilken*, Wissenszurechnung im Zivilrecht, 1983)
- Schulze, Reiner*; Nomos Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 10. Aufl. Baden-Baden 2019 (zit.: *Schulze/Bearbeiter*)
- Schwab, Dieter/Löhning, Martin*; Einführung in das Zivilrecht: mit BGB – Allgemeiner Teil, Schuldrecht Allgemeiner Teil, Kauf- und Deliktsrecht, 20. Aufl., Hamburg 2016 (zit.: *Schwab/Löhning*, Einführung in das Zivilrecht)
- Soergel/Hans-Theodor* (Begr.); Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen: Band 2 Allgemeiner Teil 2 §§ 104 – 240 BGB, Band 14 Sachenrecht 1 §§ 854 – 984 BGB, Band 15 Sachenrecht 2 §§ 985 – 1017 BGB u. Buch 16 Sachenrecht 3 §§ 1018 – 1297 BGB; 13. Aufl., Stuttgart 2002 (zit.: *Soergel/ Bearbeiter*)
- Staudinger, Ansgar/Westermann, Harm Peter*; BGB-Sachenrecht, 13. Aufl., Heidelberg 2017 (zit.: *Westermann/Staudinger*, Sachenrecht)
- Staudinger, Julius von* (Begr.); Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Buch 1 Allgemeiner Teil §§ 90–124 Neubearbeitung 2017 u. Buch 3 Sachenrecht §§ 843–882 Neubearbeitung 2012, §§ 883–902 Neubearbeitung 2019, §§ 925–984 Neubearbeitung 2017, Berlin (zit.: *Staudinger/Bearbeiter*)
- Stengel, Arndt/Semler, Johannes*; Umwandlungsgesetz, 4. Aufl., München 2017 (zit.: *Stengel/Semler/Bearbeiter*)
- Vieweg, Klaus/Röthel, Anne*; Fälle zum Sachenrecht, 4. Aufl., München 2017 (zit.: *Vieweg/Röthel*, Fälle zum Sachenrecht)
- Vieweg, Klaus/Werner, Almuth*; Sachenrecht, 8. Aufl., München 2018 (zit.: *Vieweg/Werner*, Sachenrecht)
- Westermann, Harm Peter/Staudinger, Ansgar*; BGB-Sachenrecht, 13. Aufl., Heidelberg 2017 (zit.: *Westermann/Staudinger*, BGB-Sachenrecht)

- Westermann, Harm Peter/Eickmann, Peter/Gursky, Karl-Heinz*; Sachenrecht, 8. Aufl., Heidelberg; München; Landsberg; Frechen; Hamburg 2011 (zit.: *Westermann/Gursky/Eickmann, Sachenrecht*)
- Wicke, Hartmut*; Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG): Kommentar, 4. Aufl., München 2020 (zit: *Wicke-GmbHG/Bearbeiter*)
- Wieling, Hans*; Sachenrecht, 5. Aufl., Trier 2007 (zit: *Wieling, Sachenrecht*)
- Wieling, Hans*; Sachenrecht, Band 1: Sachen, Besitz und Rechte an beweglichen Sachen, 2. Aufl., Heidelberg 2006 (zit.: *Wieling, Sachenrecht I*)
- Wilhelm, Jan*; Sachenrecht, 6. Aufl., Berlin 2019 (zit.: *Wilhelm, Sachenrecht*)
- Larenz, Karl (Begr.)/ Wolf, Manfred/Neuner, Jörg*; Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 12. Aufl., München 2020 (zit.: *Wolf/Neuner, AT*)
- Wolf, Manfred (Begr.)/Wellenhofer, Marina*; Sachenrecht, 34. Aufl., München 2019 (zit.: *Wellenhofer, Sachenrecht*)

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 (§§ 854–1196 BGB¹). 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.

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 dinglichen Rechte, die sich in ihrer Ausgestaltung erheblich von obligatorischen (schuldrechtlichen) Rechten abheben. Das besondere Kennzeichen der Sachenrechte ist ihre **Absolutheit**, also die Wirkung des Sachenrechts gegenüber jedermann.

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 Sachenrechten (= dinglichen Rechten).

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 gleichzeitig aber auch eigenständig geschützt.

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

Eigentum wird als geronnene Freiheit bezeichnet.² 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.³ Erst der Rückgriff auf verlässlich geschütztes Eigentum verhilft den Freiheitsgrundrechten wie Berufs- bzw. unternehmerischer Freiheit⁴ und der allgemeinen Handlungsfreiheit⁵ 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-

¹ Alle nachfolgenden Paragraphen 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, 1136 f. („Grundlage individueller Freiheit“).

³ Art. 14 GG, Art. 17 GrCh.

⁴ Art. 12 GG, Art. 15 f. GrCh.

⁵ Art. 2 I GG, Art. 6 GrCh.

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.⁶ 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 (insb. 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.⁷ 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/Stürmer, Sachenrecht, § 2 Rn. 6; zur Abgrenzung von hoheitlicher Tätigkeit, vgl. BeckOK BGB/Backert, § 89 Rn 18.

7 Vieweg/Werner, 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. Sie können einem Kreditgeber treuhänderisch auf Zeit zur Befriedigung eines Sicherungsbedürfnisses als Volleigentum übertragen werden (Sicherungseigentum); der Verkäufer kann sich dieses zur Sicherung seiner Kaufpreisforderung aus § 433 Abs. 2 vorab behalten (Eigentumsvorbehalt) oder es können zur Sicherung einer Forderung auch lediglich beschränkt 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 in dem dinglichen Sicherungsmittel Befriedigung suchen darf (z.B. durch Zwangsversteigerung des hypothekenbelasteten Grundstücks). Im Gegensatz zu **Personalsicherheiten** wie Bürgschaften 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.

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.¹ Allen dinglichen Rechten gemeinsam ist ihre Zuweisung von positiven Befugnissen zur Nutzung, Fruchtziehung, Verwertung etc. (Zuweisungsgehalt) und Befugnisse zum Schutz vor Beeinträchtigung des Rechts, etwa durch Beschädigung oder Entzug der dem Recht zugrunde liegenden Sache (Ausschließungsgehalt).
- 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,² teilweise sind sie auch speziell geregelt.³

Schon hieran zeigt sich, dass der **Besitz** kein dingliches Recht ist, weil er zwar gegen Beeinträchtigungen geschützt ist (Besitzschutzrechte), aus ihm aber keine positive Befugnis an der Sache abzuleiten ist.⁴ 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 dinglichen Ansprüche haben zugleich dinglichen Charakter. Sie sind mit dem dinglichen Recht verbunden und können nicht selbstständig abgetreten werden.⁵

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. 289.

5 So zutreffend die ganz h.M., Palandt/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 **beschränkten⁶ dinglichen Rechten**. Letztere gewähren nur einen Ausschnitt aus den Eigentumsrechten, wobei zwischen Nutzungsrechten, Sicherungs-/Verwertungs- und Erwerbsrechten unterschieden werden kann. Allen beschränkten dinglichen Rechten ist gemeinsam, dass der jeweilige Inhaber des belasteten Rechts verpflichtet ist. Gerade hierin zeigt sich der dingliche Charakter bzw. die Absolutheit des Rechts.

Nutzungsrechte gewähren insb. 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 oder auch auf das Verbot bestimmter Nutzungen durch den Eigentümer beschränken.⁷

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.⁸ 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.⁹

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 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 geschützte Institution ein **unverzichtbarer Bestandteil** unserer Rechtsordnung.

In seiner **geschichtlichen Entwicklung** wandelte sich das Eigentum stets vor dem Hintergrund sich verändernder sozialer Umstände. Denn die Art und Weise der Zuord-

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

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

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

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

nung von Sachen zu einer bestimmten Person ist ein Pfeiler der gesellschaftlichen Ordnung und begründet diese mit; umgekehrt bestimmt die gesellschaftliche Ordnung die Eigentumskonzeption. Im alten Rom 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.¹⁰ 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.¹¹

- 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.¹² 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.¹³ 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 wieder.¹⁴

- 12 Im Nationalsozialismus stand die gesamte Eigentumsordnung unter dem Vorbehalt ihrer Vereinbarkeit mit den Zielen der nationalsozialistischen Diktatur.¹⁵ 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.¹⁶ 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.¹⁷
- 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 den Bedürfnissen der Planwirtschaft, charakteristisch.¹⁸ Unterschieden wurde insoweit persönliches Eigentum, privates Eigentum und sozialistisches Eigentum. Persönliches

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.

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

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 geduldet¹⁹ und stand im Übrigen als sozialistisches oder volkseigenes Eigentum dem Staat zu. Die sozialistische Eigentumsordnung endete mit der Wiedervereinigung und der Angleichung²⁰ des Sachenrechts der DDR an die Rechtsordnung der Bundesrepublik samt dessen grundgesetzlicher Gewährleistung des Privateigentums (Art. 14 Abs. 1 GG) und wirtschaftspolitisch neutraler²¹ 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.²² Inhaltlich ist das Eigentum in § 903 als **Vollrecht an der Sache** ausgestaltet²³ 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,²⁴ umgestalten, ändern und gebrauchen.²⁵ Negativ ist der Eigentümer befugt, Dritte von jeder Einwirkung auszuschließen (Ausschlussfunktion).²⁶ Der Eigentümer kann insb. 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.²⁷

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 Zuordnungssubjekt des Eigentumsrechts, während ihre Mitglieder (die Aktionäre) lediglich gesellschaftsrechtliche Mitgliedschaftsrechte an der juristischen Person, aber keine Rechte an ihren Sachen haben. Dies gilt auch für die **rechtsfähigen Personengesellschaften**.

16

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

17

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; Vieweg/Werner, Sachenrecht, § 3 Rn. 3.

23 MünchKomm/Brückner, § 903 Rn. 2; Vieweg/Werner, 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.

nur zu einem ideellen, rechnerischen Bruchteil **an der Sache als Ganzes** berechtigt.²⁸ Miteigentum besteht also immer an der ganzen Sache; es gibt kein Miteigentum an einem Teil der Sache (Ausnahme: Wohnungseigentum).²⁹

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 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.).³⁰ 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 und ist dadurch gekennzeichnet, dass das Eigentum beiden „zur gesamten Hand“ zusteht und nur gemeinschaftlich über die Sache verfügt werden kann.³¹ Gesamthandseigentum kann nur an Sachen entstehen, die zum Vermögen einer Gesamthandsgemeinschaft gehören. Die Gesamthandsgemeinschaften sind im BGB abschließend aufgezählt:³² die nicht rechtsfähige (Innen-)Gesellschaft bürgerlichen Rechts (§§ 718, 719), die eheliche Gütergemeinschaft (§ 1416) sowie die Erbengemeinschaft (§ 2032).

Während der Miteigentümer (im Bsp. oben etwa die F) ihren Eigentumsanteil selbstständig veräußern kann, 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 (BergG); Schiffseigentum (SchiffRG) sowie das landwirtschaftliche Eigentum (GrdstVG).³³
- 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.³⁴ Hierbei wird unterschieden zwischen der Verwaltungs- und Sicherungstreuhand.³⁵ Letztere wird uns noch im Kreditsicherungsrecht in der Form der Sicherungsübereignung begegnen.

28 MünchKomm/Brückner, § 903 Rn. 16; Vieweg/Werner, 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/Werner, Sachenrecht, § 3 Rn. 9; Wellenhofer, Sachenrecht, § 2 Rn. 8.

31 Wellenhofer, Sachenrecht, § 2 Rn. 9.

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

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

34 MünchKomm/Schäfer, § 705 Rn. 85; Vieweg/Werner, Sachenrecht, § 3 Rn. 12; Wellenhofer, Sachenrecht, § 2 Rn. 10.

35 Weitere Ausführungen in: MünchKomm/Schäfer, § 705 Rn. 85 ff.

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 mitumfasst, §§ 93, 94.³⁶ Die Körperlichkeit der Sache 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,³⁷ 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.³⁸

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 allerdings Sache i.S.d. § 90.³⁹

2. Bewegliche und unbewegliche Sachen

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

26

36 Vieweg/Werner, 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.

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

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.⁴⁰ Im Grundsatz gilt: Ist die Persönlichkeit verblasst, so werden die sterblichen Überreste Sachen i.S.d. § 90. I.d.R. ist dies der Fall nach Ablauf der Mindestruhezeit (etwa 25 Jahre), im Einzelfall aber auch länger, wenn der Verstorbene noch Gegenstand der Totenehrung ist.⁴¹ 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.⁴² Anders entscheidet die Rechtsprechung bei Körperteilen, die **vorübergehend** entnommen werden (Eigenblutspende, Eizellen, auch konserviertes Sperma).⁴³ Beschädigungen derart entnommener Körperteile sind daher als Körper- und nicht als Eigentumsverletzung zu bewerten, so dass 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.
- 30 Für in den Körper eingefügte **künstliche Bestandteile** gilt Folgendes: Solange sie nach ihrer Bestimmung grds. dauerhaft eingesetzt werden (Hüftprothese, Schrittmacher, Zahngold u.ä.), verlieren sie ihre Sacheigenschaft; das bestehende Eigentum eines Dritten erlischt, der Empfänger gewinnt ein aus dem Persönlichkeitsrecht abgeleitetes Bestimmungsrecht über den Gegenstand. Nach Entfernung aus dem Körper gewinnen sie ihre Sacheigenschaft zurück und stehen analog § 953 im Eigentum des Betroffenen.⁴⁴

40 Ausführlich MünchKomm/Stresemann, § 90 Rn. 29 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.

44 Die Frage, wie künstliche Bestandteile des Körpers nach dem Tod ihres Trägers zu behandeln sind, ist strittig. Nach h.M. haben die Totenfürsorgeberechtigten über die Trennung zu entscheiden; ihnen steht in der

Vorübergehend eingesetzte und jederzeit trennbare Teile („Dritte Zähne“, Haarverlängerungen) behalten ihre Sacheigenschaft.

4. Tiere (§ 90 a)

Für Tiere hat der Gesetzgeber seit dem 1.9.1990 eine spezielle, dem **Tierschutz** verpflichtete Regelung geschaffen. Tiere sind demzufolge keine Sachen, die für Sachen geltenden Vorschriften sind jedoch im Grundsatz entsprechend anzuwenden (§ 90 a). Damit bleiben Tiere Rechtsobjekte; an ihnen kann, wie auch § 903 S. 2 klarstellt, Eigentum bestehen, wenn auch durch tierschützende Regelungen inhaltlich beschränkt. Für die Anwendung des Sachenrechts ergeben sich im Übrigen keine relevanten Änderungen.

31

IV. Wesentliche und unwesentliche Bestandteile von Sachen

Sachen bestehen selten nur aus einem Bestandteil. Gerade wirtschaftlich bedeutsame Güter sind oft aus mehreren Einzelteilen zusammengesetzt. §§ 93–96 regeln die ökonomisch wie sachenrechtlich bedeutsame Frage, inwieweit an einzelnen Teilen eigenständiges Eigentum oder andere Sachenrechte bestehen können, oder ob nur die zusammengesetzte Sache als Ganzes Gegenstand von Rechten sein kann. Die Regelung muss in ihrem Zusammenwirken mit §§ 946 f. gesehen werden (gesetzlicher Eigentumserwerb bei Verbindung). Ihr **Normzweck** ist darauf gerichtet, wirtschaftliche Werte nicht durch die Geltendmachung von Sachenrechten auseinanderzureißen.⁴⁵

32

Beispiel: D ist Hersteller von Premiumfahrzeugen. Als ein Streit mit einem Zulieferer Z von Nockenwellen eskaliert, verlangt dieser die gelieferten Nockenwellen aus vermeintlichem Eigentumsrecht von D (und von dessen Kunden!) heraus, § 985.

1. Grundregel

Als Grundregel formuliert § 93, dass an **wesentlichen Bestandteilen** einer einheitlichen Sache keine eigenständigen Rechte bestehen können. Entscheidend für den Begriff ist, ob durch die Trennung das eine oder andere Teil zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (Normzweck!). Erforderlich ist dafür in der Regel zumindest eine **feste oder dauerhaft funktionale**⁴⁶ **Verbindung**. Soweit eine Sache nur wirtschaftlich mit der Hauptsache verbunden ist, kann sie lediglich Zubehör sein (§ 97). Bei der Beurteilung, ob ein wesentlicher Bestandteil oder nur Zubehör vorliegt, kommt es auf die ökonomische Betrachtung an, ob die nach der Trennung verbliebenen Teile jeweils weitgehend verlustfrei weiterverwendet werden können. Dies z.B. ist für ein Auto nach Ausbau des Serienmotors möglich, weil ein Austauschmotor problemlos beschafft und eingebaut werden kann. Nicht möglich ist dies hingegen, wenn ein solcher Motor (keine Serie!) nicht mehr beschafft werden kann.⁴⁷ Bei der wirtschaftlichen Betrachtung sind auch die Kosten des Ausbaus zu betrachten. Wenn der Ausbau unwirtschaftlich ist oder sogar zur Zerstörung eines Bestandteils führt, liegt ein wesentlicher Bestandteil vor.

33

Folge ein Aneignungsrecht zu, MünchKomm/Oechsler, § 953 Rn. 5; a.A.: den Erben, Görgens, JR 1980, 140, 142.

45 Baur/Stürner, Sachenrecht, § 3. Rn 6; BeckOK BGB/Fritzsche, § 93 Rn. 2.

46 Etwa Tisch und Schublade, Schloss und Schlüssel; vgl. MünchKomm/Stresemann, § 93 Rn. 5 f.

47 Alleine zum Serienmotor: Baur/Stürner, Sachenrecht, § 3. Rn. 8; Lüke, Sachenrecht, § 1 Rn. 17; BGH NJW 1973, 1454.

Beispiel: Im Beispiel ist die Nockenwelle daher als wesentlicher Bestandteil zu bewerten. Ein Herausgabeanspruch aus § 985 ist nicht begründet, weil Z das Eigentum durch Verbindung mit dem Motor gem. § 947 verloren hat.

- 34 Die Rechtsfolge des § 93 schließt eigenständige Sachenrechte an den wesentlichen Bestandteilen aus, nicht jedoch **schuldrechtliche Ansprüche** auf Trennung und Übereignung eines wesentlichen Bestandteils.

Beispiel: Der nicht serienmäßige Motor eines Oldtimers (= wesentlicher Bestandteil) kann *zunächst* nicht eigenständig übereignet werden, nur der Wagen insgesamt; es kann aber der Eigentümer des Oldtimers durchaus den Motor verkaufen und *nach Ausbau* übereignen.

2. Erweiterung für Grundstücke und Gebäude

- 35 § 94 erweitert die Regelung des § 93 für Grundstücke und Gebäude, obwohl Gebäude bzw. die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen selbst meist auch wesentliche Bestandteile des Grundstücks i.S.d. § 93 sind. Zum Regelungszweck der wirtschaftlichen Einheit gesellt sich der Schutz von Grundstückserwerbern und Grundpfandrechtsgläubigern, die sich darauf verlassen müssen, dass der Erwerb des Grundstückseigentums bzw. Grundpfandrechts auch wirtschaftlich bedeutsame Bauten erfasst. Wesentliche Bestandteile gem. § 94 sind alle mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen; entscheidend ist somit die feste Verbindung (u.U. auch durch Schwerkraft⁴⁸), deren Trennung unverhältnismäßig teuer wäre bzw. zur Zerstörung oder wesentlichen Beschädigung führen würde. Neben Gebäuden fallen unter § 94 Abs. 1 auch Mauern, Laternen, Brücken oder fest verbundene Freiland-Photovoltaikanlagen,⁴⁹ nicht jedoch eine nicht fundamentierte Wellblechgarage.⁵⁰
- 36 Wesentliche Bestandteile eines Gebäudes (und damit meist zugleich eines Grundstücks!) sind alle Bestandteile, die **nach der Verkehrsanschauung** zur Fertigstellung eines Gebäudes mit Blick auf seinen **spezifischen Charakter** (Wohnhaus, Fabrikgebäude) erforderlich sind (§ 94 Abs. 2). Auf eine feste Verbindung kommt es hier nicht an. Hierzu gehören insbesondere Teile des Baukörpers wie Ziegel und Balken, Strom- und Wasserleitungen sowie die zur Ausstattung des Gebäudes nach seinem jeweiligen Charakter erforderlichen Sachen.

Beispiele: Heizungsanlage inklusive einer Solarthermieranlage, passend zugeschnittener Teppichboden (unabhängig von einer Verklebung), speziell angepasste Einbauküchen (nicht hingegen Küchen „von der Stange“) oder Einbaumöbel. Instrukтив auch die Beurteilung einer Photovoltaikanlage: Diese ist für die Fertigstellung des Gebäudes nur dann erforderlich, wenn sie ausnahmsweise der Stromversorgung des Gebäudes dient!⁵¹

3. Ausnahme: Scheinbestandteile

- 37 § 95 fügt der Regelung des § 94 eine Ausnahme für solche Bestandteile hinzu, die lediglich zu einem vorübergehenden Zweck in das Grundstück oder Gebäude eingefügt

48 MünchKomm/Streseman, § 94 Rn. 4.

49 LG Hannover NJW-RR 1987, 208 (Sichtschutzzaun); OLG Karlsruhe NJW 1991, 926 (Brücke über einen Bach).

50 RG, SeuffA 63 Nr. 127.

51 MünchKomm/Streseman, § 94 Rn. 27 ff.; zu Einbauküche und Heizungsanlage: Baur/Stürner, Sachenrecht, § 3 Rn. 9.

wurden, die spätere Trennung vom Einfügenden also von vornherein beabsichtigt war.⁵² Dies gilt insbesondere für Einbauten durch schuldrechtlich Berechtigte wie Mieter oder Pächter, sofern nicht eine Ablösung durch den Eigentümer vereinbart wurde.

Beispiele: § 95 Abs. 1: vom Pächter errichtetes Gebäude, sofern Beseitigung nach Ablauf der Pachtzeit vereinbart wurde, Windkraftanlage mit beschränkter wirtschaftlicher Nutzungsdauer auf gepachtetem Grund;⁵³ § 95 Abs. 2: vom Mieter installierte Einbauküche, die von einem gewerblichen Wärmelieferanten für die Laufzeit des Vertrages eingebaute Heizungsanlage.⁵⁴

Auf bewegliche Sachen ist § 95 nicht anwendbar (auch nicht analog), da hier die Interessenlage ganz anders ist, insb. die Einordnung der vorübergehend eingefügten Scheinbestandteile als Einschränkung der Publizität bei Grundstücken noch hinnehmbar ist.⁵⁵

52 Vieweg/Werner, § 1 Rn. 13; BeckOK BGB/Fritzsche, § 95 Rn. 4 ff.

53 Baur/Stürner, Sachenrecht, § 3 Rn 15; BGH NJW 2017, 2099.

54 S. MünchKomm/Stresemann, § 95 Rn. 20.

55 S. MünchKomm/Stresemann, § 95 Rn. 20; Staudinger/Stieper, § 95 Rn. 2.

§ 3 Die Prinzipien des Sachenrechts

Weiterführende Literatur: *Bayerle*, Trennungs- und Abstraktionsprinzip in der Fallbearbeitung, JuS 2009, 1079; *Loose*, Sachenrecht kompakt – ein Überblick für Studienanfänger zum dritten Buch des BGB, JA 2016, 808; *Schreiber*, Die Grundprinzipien des Sachenrechts, JURA 2010, 272.

- 1 Das Sachenrecht wird durch eine Reihe von Prinzipien bestimmt. Sie sind zwar an keiner Stelle ausdrücklich geregelt, lassen sich aber aus dem Gesetz ableiten. Ihre Kenntnis ist für Verständnis, Auslegung und Anwendung sachenrechtlicher Normen zentral. Dies zeigt sich vor allem beim Trennungs- und Abstraktionsprinzip, dessen Verletzung zu den besonders schwerwiegenden Fehlern zählt und bei der Prüfung von sachenrechtlichen Verfügungen streng zu beachten ist. Aber auch auf das Numerus clausus-Prinzip, die Publizität und die Bestimmtheit muss der Bearbeiter bei streitigen Fragen immer wieder argumentativ eingehen. Wie stets bei Prinzipien sind auch die sachenrechtlichen Prinzipien Optimierungsgebote, die in Konkurrenz zu allgemeineren (zivil-)rechtlichen Prinzipien, wie etwa dem Verkehrsschutz oder der Gewährleistung des Eigentums stehen und hinter diesen zurücktreten können.

I. Die Absolutheit von Sachenrechten

- 2 Sachenrechte sind absolute Rechte. Das bedeutet, dass sie gegenüber jedermann wirken und von jedermann respektiert werden müssen. Dies gilt sowohl für den Zuweisungsgehalt als auch für die Schutz- und Abwehrrechte. Darin unterscheiden sie sich von schuldrechtlichen Rechten, die nur *inter partes* wirken.

Anders als ein Anspruch aus Kaufvertrag ist das Eigentum von jedermann zu beachten und zu respektieren. Nicht nur der Verkäufer, sondern jeder muss es unterlassen, den Eigentümer im Genuss des Eigentums zu stören.

Bedeutung für die Klausur: Die relative Wirkung obligatorischer Rechte kommt z.B. beim doppelten Verkauf einer Sache zum Ausdruck. Der Zweitverkauf führt bei einem nur einmal vorhandenen Gegenstand zu einem Konflikt auf Seiten des Verkäufers, verletzt als solcher den Kaufvertrag des Erstkäufers jedoch noch nicht. Erst Übergabe und Übereignung an den Zweitkäufer führen zu einer Vertragsverletzung, weil der Verkäufer den Kaufvertrag mit dem Erstkäufer wegen subjektiver Unmöglichkeit nach § 275 Abs. 1 nicht mehr erfüllen kann. Dies ändert jedoch nichts an der Wirksamkeit der rechtsgeschäftlichen Abreden zwischen Verkäufer und Zweitkäufer. Der erste Kaufvertrag wirkt eben nur *inter partes*.¹

- 3 Absolut wirken auch Sachenrechte, die nur eine beschränkte Rechtsmacht zuweisen, wie etwa das Pfandrecht oder ein Nießbrauch. Soweit dem Inhaber nämlich eine Rechtsmacht (Verwertung, Nutzung) bzw. Schutzrechte zustehen, gelten diese gegenüber jedermann. In der Absolutheit kommt der besondere Schutz von Sachenrechten zum Vorschein, der von der Eigentumsfreiheit gefordert ist und Sachenrechte insbesondere als Kreditsicherungsmittel attraktiv macht.

¹ Vgl. *Ascher/Iden*, JA 2016, 575 ff.

II. „Numerus clausus“ und Typenzwang

Die absolute Wirkung von Sachenrechten hat Folgen für die Vertragsfreiheit. Während die Parteien eines schuldrechtlichen Vertrages sowohl das „Ob“ als auch das „Wie“ und damit den Inhalt ihrer (gegenseitigen) Verpflichtungen frei bestimmen können, ist dies bei absoluten Rechten nicht der Fall. Dies liegt daran, dass schuldrechtliche Beziehungen nur *inter partes* wirken, Sachenrechte aber von jedermann beachtet werden müssen (*inter omnes*-Wirkung), so dass aus Gründen der **Rechtssicherheit** jedenfalls der Inhalt eines Sachenrechts gesetzlich eingerahmt sein muss.

Daher sind die privaten Parteien an die bestehenden Sachenrechte gebunden (= **Numerus clausus**) und können weder neue Sachenrechte begründen noch – abgesehen von gesetzlichen Gestaltungsspielräumen – von sachenrechtlichen Regelungen abweichen (= **Typenzwang**). Als Grundsatz lässt sich daraus der **zwingende Charakter des Sachenrechts** ableiten. Vertragsfreiheit besteht im Sachenrecht daher grds. nur als Abschlussfreiheit. Dennoch bestehen auch im Rahmen der gesetzlich vorgesehenen Typen gewisse Gestaltungsfreiheiten; einerseits, indem Sachenrechte durch Rechtsfortbildung neue, vom Gesetzgeber nicht vorgesehene Zwecke verfolgen können (z.B. Sicherungsübereignung², das Anwartschaftsrecht beim Vorbehaltskauf³), zum anderen, indem die vom Gesetz selbst eingeräumten Regelungsspielräume ausgenutzt werden (z.B. die verschiedenen Möglichkeiten der Ausgestaltung des Eigentumsvorbehalts mit Verarbeitungsklausel, str.).⁴ Z.T. sehen Sachenrechte auch die Freiheit inhaltlicher Ausgestaltung vor. So entsteht eine Grunddienstbarkeit (§ 1018) mit dem jeweils vereinbarten Inhalt. Dieser aber muss durch Eintragung ins Grundbuch publiziert werden!

III. Publizität und Offenkundigkeit

Ebenfalls aus dem absoluten Charakter dinglicher Rechte begründet sich das Prinzip der Publizität bzw. Offenkundigkeit. Wenn das Gesetz von jedermann Respekt vor dem Eigentum des Einzelnen verlangt, dann setzt dies **Erkennbarkeit** dinglicher Rechte und Änderungen voraus. Sachenrechtliche Verfügungen bedürfen daher eines Publizitätsaktes. Es muss nach außen erkennbar werden, dass eine Verfügung stattgefunden hat.

Publizität stellt das Gesetz z.B. bei der Übertragung von Eigentum an beweglichen Sachen durch das Erfordernis der Übergabe her (§ 929 S. 1), bei unbeweglichen Sachen und Grundstücksrechten durch die Eintragung ins Grundbuch (§§ 873, 925).

Und selbst da, wo das Gesetz auf die Übergabe des Besitzes als Publizität der Verfügung verzichtet (z.B. § 930), erfordert die Übertragung des Eigentums dann doch eine nach außen irgendwie erkennbare Änderung des Besitzwillens.

Die Publizität hat hier also eine **Übertragungswirkung**. Dass die Offenkundigkeit von Rechtsänderungen bei beweglichen Sachen (nicht bei unbeweglichen Sachen!) z.T. dünn ist oder sich sogar ganz auflöst,⁵ ist sicher richtig, rechtfertigt aber nicht die Aufgabe dieses Prinzips. Es bleibt von Bedeutung insofern, als das Sachenrecht an Publizitätsmittel Vermutungstatbestände knüpft und damit wieder neue Offenkundigkeit

2 Dazu unten, § 18 Rn. 1 ff.

3 Dazu unten, § 19 Rn. 22 ff.

4 Dazu unten, § 14 Rn. 31 f., 36 f.

5 Zur Kritik am Offenkundigkeitsprinzip s. MünchKomm/Oechsler, § 929 Rn. 3.

schaft. Zu diesen Rechtsscheinträgern gehören der Besitz und die Eintragung im Grundbuch: Zugunsten des Besitzers einer beweglichen Sache bzw. des im Grundbuch als Eigentümer eines Grundstücks Eingetragenen wird vermutet, dass er tatsächlich Eigentümer ist (§§ 1006, 891 → **Vermutungswirkung**). Hierin liegt zugleich die Rechtfertigung des Rechtsscheinerwerbs (etwa §§ 932, 892 f. → **Gutgläubenswirkung**).

- 8 Die Publizitätswirkung spielt auch bei den sog. **Traditionspapieren** im Handelsrecht eine Rolle. Hierbei handelt es sich um Wertpapiere, die den Anspruch auf Herausgabe einer Sache verbriefen und deren Übergabe die Übergabe der Sache ersetzen kann (z.B. Ladeschein, § 448 HGB; Lagerschein, § 475 g HGB; Konnossement, § 650 HGB).

IV. Spezialitäts- und Bestimmtheitsgrundsatz

- 9 Schließlich gebieten Absolutheit und Publizität, dass es Sachenrechte stets nur an einzelnen, konkret bestimmten Sachen oder Rechten geben kann, weil nur dann eine rechtssichere Zuordnung eines Rechts an der Sache zu einer Person möglich ist (**Spezialität**).⁶ Das Gegenstück im Schuldrecht bildet der Gattungskauf. Während es nach § 433 ohne Weiteres möglich ist, eine nur der Gattung nach bestimmte Sache zu verkaufen, kann die Übereignung erst nach der Konkretisierung der dann spezifisch bestimmten Sache erfolgen (§ 929 S. 1).
- 10 Hieraus ergibt sich weiter, dass sachenrechtliche Verfügungen stets auf eine bestimmte Sache und auf eine bestimmte Person bezogen sein müssen (**Bestimmtheit**).⁷ Dabei genügt bloße Bestimmbarkeit der Sache oder der Person (etwa aus den vertraglichen Unterlagen) nicht. Zugleich muss auch die Publizität für die individuell bestimmte Sache bewirkt werden, so dass die Veräußerung einer bestimmten beweglichen Sache stets auch die Übergabe eben dieser Sache erfordert.
- 11 In der Folge von Spezialität und Bestimmtheit gibt es weder Eigentum an einer Sachgesamtheit als solcher (z.B. an einem Unternehmen⁸) noch kann diese Sachgesamtheit (als solche) sachenrechtlich übertragen werden.

Soweit ein Unternehmen (als sogenannter **asset deal**⁹) übertragen werden soll, müssen die betroffenen Gegenstände in der Form der §§ 929 ff. bzw. §§ 873, 925 jeweils einzeln übereignet werden, was eine Vielzahl an einzelnen Verfügungen erforderlich macht.

Dies zeigt schon, dass die Übereignung von Sachgesamtheiten, wie etwa ein Unternehmen oder auch ein Warenlager bei der Sicherungsübereignung, keineswegs unmöglich ist, sondern vielmehr durch Übertragung der einzeln bestimmten Sachen bewirkt wer-

6 MünchKomm/Oechsler, § 929 Rn. 6.

7 Wellenhofer, Sachenrecht, § 3 Rn. 8.

8 Ein Unternehmen ist eine organisatorische Einheit, die einem wirtschaftlichen oder ideellen Zweck dient und zu der bewegliche und unbewegliche Sachen sowie Rechte gehören können. (Stadler, Allgemeiner Teil des BGB, 19. Auflage 2017 Rn. 4).

9 Beim sog. **asset deal** wird der Unternehmenskauf durch die Übertragung aller zum Unternehmen gehörenden Einzelgegenstände nach den jeweils für sie geltenden Regeln vollzogen. Bewegliche Sachen sind nach §§ 929 ff., Grundstücke nach §§ 873, 925 zu übereignen. Forderungen und Rechte sind nach §§ 398 ff. (ggf. i.V.m. § 413) abzutreten, Schulden oder ganze Verträge sind nach §§ 414 ff. (analog) zu übernehmen. Dagegen spricht man von einem sog. **share deal** (von engl. share = Anteil), wenn der Unternehmenskauf im Wege eines Anteilskaufs erfolgt. An der Rechtsinhaberschaft der einzelnen Vermögensgegenstände ändert sich hierdurch nichts. Sie sind weiter im Eigentum der unternehmenstragenden Gesellschaft, die aber als solche den Inhaber gewechselt hat.

den kann.¹⁰ Dies ist möglich etwa durch die Bestimmung jedes einzelnen Gegenstandes etwa in Form von Listen oder durch die Aufnahme einer Vielzahl von Sachen in den Übereignungswillen durch Festlegung einer räumlichen Spezifizierung. Voraussetzung ist stets, dass „es aufgrund einfacher äußerer Abgrenzungskriterien für jeden, der die Parteiabreden kennt, ohne Weiteres ersichtlich ist, welche individuell bestimmten Sachen übereignet worden sind“.¹¹

Wichtig: Das Bestimmtheitsprinzip steht einer Übereignung von „Sachen, die im Eigentum des Veräußerers“, von „der Hälfte der Sachen“ oder von „Sachen ab einem Wert x“ entgegen, weil jeweils nicht bestimmt (sondern allenfalls bestimmbar) ist, welche der vielen Gegenstände übereignet werden. Zulässig ist aber die Übereignung aller Waren in einem abgegrenzten Raum oder aller markierten Baumstämme auf einem Holzhaufen im Walde.

Eine Ausnahme macht die Rechtsprechung vom Bestimmtheitsgebot etwa bei der Übereignung *ad incertas personas* (wichtigster Fall: die Übereignung an den, den es angeht¹²).

V. Trennungs- und Abstraktionsprinzip

Schließlich ist im Sachenrecht das Trennungs- und Abstraktionsprinzip zu beachten.¹³ Auch diese Grundsätze begründen sich mit dem Ziel erhöhten Verkehrsschutzes:¹⁴ Die Wirksamkeit einer sachenrechtlichen Verfügung soll nicht von der ggf. wesentlich schwieriger zu beurteilenden Wirksamkeit auf der schuldrechtlichen Ebene abhängen.

12

1. Trennungsprinzip

Sachenrechtliche Verfügungen erfolgen daher getrennt von schuldrechtlichen Kausalgeschäften. **Kaufvertrag und Übereignung sind zwei rechtlich differenzierbare Rechtsgeschäfte**, wobei das Kausalgeschäft als Rechtsgrund für die Verfügung wirkt. Im Alltag wird hier zumeist nicht unterschieden, und auch etwa die Notarpraxis fasst Grundstückskauf und Übereignung in ein Vertragsdokument zusammen. Dies ist zulässig, jedoch liegen *rechtlich* zwei Rechtsgeschäfte vor, für die jeweils eigene Regeln gelten (Voraussetzungen, Form etc.).

13

Rechtstechnisch spiegelt sich das Trennungsprinzip wider in der **Aufteilung** der rechtlichen Grundlagen für die Verpflichtung im Schuldrecht (bspw. § 433 Abs. 1) und die Verfügung als Erfüllung einer auf die sachenrechtliche Rechtsänderung gerichteten Verpflichtung im Sachenrecht (bspw. § 929 S. 1).

14

2. Abstraktionsprinzip

Aus dem Letztgenannten folgt, dass die **rechtliche Wirksamkeit der Verfügung** grundsätzlich **unabhängig (abstrakt) vom Kausalgeschäft** zu beurteilen ist. Aus der Nichtigkeit des Kausalgeschäfts darf nicht auf die Unwirksamkeit der Verfügung geschlossen werden (und umgekehrt).

15

10 Hierzu näher unten, § 18 Rn. 21 ff.; S. auch MünchKomm/Oechsler, § 930 Rn. 31.

11 BGHZ 21, 52, 56 = NJW 1956, 1315, 1316; BGHZ 73, 253, 254 = NJW 1979, 976; BGH NJW 2000, 2898.

12 Zu ihr s.u., § 12 Rn. 49 f.

13 Vgl. Bayerle, JuS 2009, 1079; Kreutz, ZJS 2/2009, 136.

14 MünchKomm/Oechsler, § 929 Rn. 10; Lüke, Sachenrecht, § 1 Rn. 44.