

Sachenrecht

8. Auflage 2020
ISBN 978-3-406-72608-8
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründete auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

**Münchener Kommentar
zum Bürgerlichen Gesetzbuch**

Herausgegeben von

Dr. Dr. Dres. h.c. Franz Jürgen Säcker

(em.) Professor an der Freien Universität Berlin

Dr. Roland Rixecker

Präsident des Saarländischen Oberlandesgerichts a.D.
Präsident des Verfassungsgerichtshofs des Saarlandes
Honorarprofessor an der Universität des Saarlandes

Dr. Hartmut Oetker

Professor an der Universität Kiel
Richter am Oberlandesgericht Jena

Bettina Limperg

Präsidentin des Bundesgerichtshofs, Karlsruhe

Band 8

Sachenrecht

§§ 854–1296 · WEG · ErbbauRG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die einzelnen Bände des Münchener Kommentars zum BGB

-
- Band 1: Einleitung und Allgemeiner Teil
 §§ 1–240 · AllgPersönIR · ProstG · AGG
 Redakteurin: Prof. Dr. Claudia Schubert
- Band 2: Schuldrecht · Allgemeiner Teil I
 §§ 241–310
 Redakteur: Vors. Richter am BGH a.D. Prof. Dr. Wolfgang Krüger
- Band 3: Schuldrecht · Allgemeiner Teil II
 §§ 311–432
 Redakteur: Vors. Richter am BGH a.D. Prof. Dr. Wolfgang Krüger
- Band 4: Schuldrecht · Besonderer Teil I
 §§ 433–534 · Finanzierungsleasing · CISG
 Redakteur: Prof. Dr. Dres. h.c. Harm Peter Westermann
- Band 5: Schuldrecht · Besonderer Teil II
 §§ 535–630h · HeizkostenV · BetrKV · EFZG · TzBfG · KSchG · MiLoG
 Redakteure: Prof. Dr. Martin Hessler/Vors. Richter am BGH a.D. Prof. Dr. Wolfgang Krüger
- Band 6: Schuldrecht · Besonderer Teil III
 §§ 631–704
 Redakteur: Prof. Dr. Martin Hessler
- Band 7: Schuldrecht · Besonderer Teil IV
 §§ 705–853 · PartGG · ProdHaftG
 Redakteur: Prof. Dr. Mathias Habersack
- Band 8: Sachenrecht
 §§ 854–1296 · WEG · ErbbauRG
 Redakteur: Richter des BVerfG a.D. Prof. Dr. Reinhard Gaier
- Band 9: Familienrecht I
 §§ 1297–1588 · GewSchG · VersAusglG · LPartG
 Redakteurin: Prof. Dr. Elisabeth Koch
- Band 10: Familienrecht II
 §§ 1589–1921 · SGB VIII
 Redakteur: Prof. Dr. Dr. h.c. Dieter Schwab
- Band 11: Erbrecht
 §§ 1922–2385 · §§ 27–35 BeurkG
 Redakteurin: Richterin des BVerfG Dr. Sibylle Kessal-Wulf
- Band 12: IPR I
 Redakteur: Prof. Dr. Jan v. Hein
- Band 13: IPR II · IntWR · Art. 50–253 EGBGB
 Redakteur: Prof. Dr. Jan v. Hein



Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch

Band 8
Sachenrecht
§§ 854–1296 · WEG · ErbbauRG

Redakteur:

Dr. Reinhard Gaier

Richter des Bundesverfassungsgerichts a.D.

Honorarprofessor der Universität Hannover

Gastprofessor an der China University of Political Science and Law, Beijing

8. Auflage 2020
beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



Zitervorschlag:
MüKoBGB/ Bearbeiter § ... Rn. ...

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 72608 8

© 2020 Verlag C.H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck: Druckerei C.H. Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)

Satz: Meta Systems Publishing & Printservices GmbH, Wustermark
Umschlag: Druckerei C.H. Beck Nördlingen



Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Die Bearbeiter des achten Bandes

Dr. Christian Baldus

Professor an der Universität Heidelberg

Dr. Bettina Brückner

Richterin am Bundesgerichtshof, Karlsruhe

Dr. Michael Commichau

Notar in Hamburg

Dr. Jürgen Damrau

em. Professor an der Universität Konstanz

Richter am Landgericht a.D.

Helmut Engelhardt

Richter am Oberlandesgericht Hamm a.D.

Dr. Christian Ernst

Professor an der Helmut-Schmidt-Universität/Universität der Bundeswehr Hamburg

Dr. Jens Thomas Füller

Privatdozent, Rechtsanwalt in München

Dr. Reinhard Gaier

Richter des Bundesverfassungsgerichts a.D.

Honorarprofessor der Universität Hannover

Gastprofessor an der China University of Political Science and Law, Beijing

Dr. Jörn Heinemann, LL.M.

Notar in Neumarkt in der Oberpfalz

Dr. Jürgen Kohler

Professor an der Universität Greifswald

Dr. Jan Lieder, LL.M.

Professor an der Universität Freiburg

Richter am Oberlandesgericht Schleswig

Dr. Jochen Mohr

Professor an der Universität Leipzig

Dr. Jürgen Oechsler

Professor an der Universität Mainz

Dr. Petra Pohlmann

Professorin an der Universität Münster

Dr. Thomas Raff

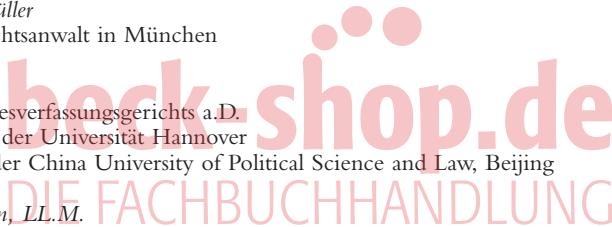
Notarassessor, Kandel

Sebastian Ruhwinkel

Notar in München

Dr. Frank L. Schäfer, LL.M.

Professor an der Universität Freiburg



Bearbeiterverzeichnis

Dr. Dr. h.c. mult. Karsten Schmidt
em. Professor an der Universität Bonn,
Professor an der Bucerius Law School, Hamburg

Dr. Dres. h.c. Harm Peter Westermann
em. Professor an der Universität Tübingen



Im Einzelnen haben bearbeitet

Einl. SachenR	Dr. Reinhard Gaier
§§ 854–872	Dr. Frank L. Schäfer
§§ 873–902	Dr. Jürgen Kohler
WEG §§ 1–15	Dr. Michael Commichau
WEG §§ 16–58	Helmut Engelhardt
WEG §§ 59–64	Dr. Michael Commichau
Vor § 903 Abschn. I–III	Dr. Reinhard Gaier
Vor § 903 Abschn. IV	Dr. Christian Ernst
§§ 903–924	Dr. Bettina Brückner
§§ 925–928	Sebastian Ruhwinkel
§§ 929–936	Dr. Jürgen Oechsler
Anh. §§ 929–936	Dr. Jürgen Oechsler
§§ 937–945	Dr. Christian Baldus
§§ 946–952	Dr. Jens Thomas Füller
§§ 953–984	Dr. Jürgen Oechsler
§§ 985, 986	Dr. Christian Baldus
§§ 987–1007	Dr. Thomas Raff
§§ 1008–1011	Dr. Dr. h.c. mult. Karsten Schmidt
ErbbauRG	Dr. Jörn Heinemann
§§ 1018–1029	Dr. Jochen Mohr
§§ 1030–1089	Dr. Petra Pohlmann
§§ 1090–1093	Dr. Jochen Mohr
§§ 1094–1104	Dr. Dres. h.c. Harm Peter Westermann
§§ 1105–1112	Dr. Jochen Mohr
§§ 1113–1203	Dr. Jan Lieder
§§ 1204–1296	Dr. Jürgen Damrau
Sachverzeichnis	Dr. Reiner Lemke

Verzeichnis der ausgeschiedenen und teilweise ausgeschiedenen Bearbeiter

-
- Prof. Dr. Christian Baldus:* §§ 987–1003: 5. Aufl. 2009, 6. Aufl. 2013; §§ 1004–1007: 5. Aufl. 2009, 6. Aufl. 2013, 7. Aufl. 2017
- Dr. Matthias Cremer:* SachenRBerG §§ 85–111: 3. Aufl. 1997, 4. Aufl. 2004
- Prof. Dr. Dieter Eickmann:* §§ 1113–1203: 1. Aufl. 1981, 2. Aufl. 1986, 3. Aufl. 1997, 4. Aufl. 2004, 5. Aufl. 2009, 6. Aufl. 2013
- Dr. Harald Falckenberg:* §§ 1018–1029: 1. Aufl. 1981, 2. Aufl. 1986, 3. Aufl. 1997, 4. Aufl. 2004
- Dr. Christian Gröneberg:* SachenRBerG §§ 32–84, 112: 3. Aufl. 1997, 4. Aufl. 2004
- Prof. Dr. Richard Haase:* §§ 854–872: 1. Aufl. 1981
- Prof. Dr. Detlev Joost:* §§ 1090–1093, §§ 1105–1112: 1. Aufl. 1981, 2. Aufl. 1986, 3. Aufl. 1997, 4. Aufl. 2004; §§ 1018–1029, 1090–1093, §§ 1105–1112: 5. Aufl. 2009, 6. Aufl. 2013; §§ 854–872: 2. Aufl. 1986, 3. Aufl. 1997, 4. Aufl. 2004, 5. Aufl. 2009, 6. Aufl. 2013, 7. Aufl. 2017
- Prof. Dr. Rainer Kanzleiter:* §§ 925–928: 1. Aufl. 1981, 2. Aufl. 1986, 3. Aufl. 1997, 4. Aufl. 2004, 5. Aufl. 2009, 6. Aufl. 2013, 7. Aufl. 2017
- Peter Kühnholz:* Einf. SachenRBerG und SchuldRÄndG, SchuldRÄndG: 3. Aufl. 1997
- Helmut Freiherr v. Oefele:* ErbbauVO bzw. ErbbauRG: 1. Aufl. 1981, 2. Aufl. 1986, 3. Aufl. 1997, 4. Aufl. 2004, 5. Aufl. 2009, 6. Aufl. 2013
- Prof. Dr. Dieter Medicus:* §§ 985–1007: 1. Aufl. 1981, 2. Aufl. 1986, 3. Aufl. 1997, 4. Aufl. 2004
- Dr. Rolf Petzoldt:* §§ 1030–1089: 1. Aufl. 1981, 2. Aufl. 1986, 3. Aufl. 1997
- Friedrich Quack:* Einl., §§ 929–984: 1. Aufl. 1981, 2. Aufl. 1986, 3. Aufl. 1997; §§ 929–936, §§ 958–984: 4. Aufl. 2004
- Dr. Manfred Eberhard Rinne:* Einl., Vor § 903: 4. Aufl. 2004
- Dr. Ludwig Röll:* WEG: 1. Aufl. 1981, 2. Aufl. 1986, 3. Aufl. 1997
- Prof. Dr. Dr. Dres. h.c. Franz Jürgen Säcker:* §§ 903–924: 1. Aufl. 1981, 2. Aufl. 1986, 3. Aufl. 1997, 4. Aufl. 2004, 5. Aufl. 2009, 6. Aufl. 2013
- Prof. Dr. Stefan Smid:* SachenRBerG §§ 28–31, 113–120, 123: 3. Aufl. 1997, 4. Aufl. 2004
- Prof. Dr. Andreas Wacke:* §§ 873–902: 1. Aufl. 1981, 2. Aufl. 1986, 3. Aufl. 1997, 4. Aufl. 2004
- Dr. Holger Wendtland:* SachenRBerG §§ 1–27, 121, 122: 3. Aufl. 1997, 4. Aufl. 2004

Vorwort zur 8. Auflage

Gesetzesänderungen, die unmittelbar das Sachenrecht des BGB, das Wohnungseigentumsgesetz oder das Erbbaurechtsgesetz betreffen, waren für diese Neuauflage nicht zu berücksichtigen. Aber selbstverständlich können Änderungen der Normen in anderen Bereichen und insbesondere in den weiteren Büchern des BGB auch für das Sachenrecht Bedeutung erlangen und sind bei der vorliegenden Neuauflage beachtet. Vor allem aber sind es Rechtsprechung und Literatur, die maßgeblich zur Fortentwicklung des Sachenrechts beitragen und es auf der Höhe der Zeit halten. Auch dieses Rechtsgebiet muss sich den Herausforderungen stellen, die mit der stetig wachsenden Dynamik wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Entwicklungen verbunden sind. Deshalb haben die Autoren die inzwischen hinzugekommenen Veröffentlichungen gerichtlicher Entscheidungen ebenso wie neuere wissenschaftliche Publikationen intensiv ausgewertet und genutzt, um ihren Beiträgen die gebotene Aktualität zu verschaffen. Mit der bloßen Aktualisierung ist es allerdings in den wenigsten Fällen getan; regelmäßig ist die Überarbeitung für eine Neuauflage auch Anlass, Beiträge neu zu strukturieren, Problemstellungen neu zu diskutieren und Schwerpunkte neu zu setzen.

Die Kommentierung ist auf dem Stand vom September 2019.

Der Autorenkreis hat einige Änderungen erfahren. Im Zuge der fortgesetzten Einbindung jüngerer Autoren ist zunächst Herr Prof. Dr. Frank L. Schäfer neu hinzugekommen, der Herrn Prof. Dr. Detlev Joost in der Kommentierung des Besitzrechts (§§ 854–872) nachfolgt; außerdem kommentiert nun Herr Notar Sebastian Ruhwinkel anstelle von Herrn Notar a.D. Prof. Dr. Rainer Kanzeleiter die §§ 925–928. Bei Herrn Prof. Dr. Christian Baldus ist unverändert die Kommentierung der §§ 985, 986, §§ 937–945 verblieben, Herr Notarassessor Dr. Thomas Raff hat von ihm aber mit den §§ 1004–1007 weitere Normen zur Fortführung der Kommentierung übernommen. Den ausgeschiedenen Autoren gilt es nachdrücklich für ihre langjährige Mitarbeit zu danken. Ihre überaus sachkundigen Beiträge auf hohem wissenschaftlichem Niveau haben maßgeblich zum Erfolg des Werkes beigetragen.

Der persönliche Einsatz und das vorbildliche Engagement vieler Beteiligter haben das zügige Erscheinen der 8. Auflage des Sachenrechtsbandes möglich gemacht. Ihnen sei an dieser Stelle herzlich gedankt.

München, im September 2019 *Herausgeber, Bandredakteur und Verlag*

Vorwort zur 1. Auflage

Das bürgerliche Recht ist wegen zahlreicher Reformgesetze und Reformvorhaben in wesentlichen Bereichen im Umbruch. Der neue Münchener Großkommentar bringt in dieser Zeit des Umbruchs eine den aktuellen Bedürfnissen von Praxis und Wissenschaft angepasste Neukommentierung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und der wichtigsten ergänzenden Vorschriften.

Der Münchener Kommentar versteht sich nicht nur als ein Erläuterungswerk im herkömmlichen Sinne. Er will vielmehr über die Darstellung der rechtlichen Tragweite der einzelnen Normen und ihrer inneren Zusammenhänge hinausgehend auch die Veränderungen in der zivilrechtlichen Interessenlage aufzeigen, die durch neue, dem Gesetzgeber des BGB noch unbekannte Entwicklungen im sozialen, technischen, ökonomischen und kulturellen Bereich bestimmt sind. Dabei steht das Bestreben im Vordergrund, dem Benutzer des Kommentars realitätsnahe Lösungsvorschläge anzubieten.

Von dieser Zielsetzung ausgehend bemüht sich der Kommentar um eine moderne rechtssystematische Aufbereitung des bürgerlichen Rechts, die auch rechtspolitische Gesichtspunkte und Erkenntnisse der Tatsachenwissenschaften einbezieht. Damit will der Kommentar der Praxis und der Wissenschaft im umfassenden Sinne Entscheidungshilfen geben, auch in den Bereichen, in denen gerichtliche Entscheidungen oder Stellungnahmen der Literatur bislang noch fehlen. Dies gilt vor allem für die durch neuere Reformgesetze geprägten Regelungsmaterien des BGB. Hier will der Kommentar die Anwendung des neuen Rechts wegweisend beeinflussen.

Der Münchener Kommentar bringt im Rahmen seiner Erläuterungen eine präzise Zusammenfassung der neueren Rechtsprechung und eine exakte Information über die wesentliche Literatur. Altes Fallmaterial wurde ausgesondert. Theoretische Streitfragen, die ausgetragen oder nicht von praktischer Bedeutung sind, werden grundsätzlich nicht behandelt. Die aktuellen Rechtsprobleme sind dagegen möglichst vollständig erfasst und bearbeitet. Die Kommentierung erschöpft sich nicht in der bloßen Erörterung von Problemen. Vielmehr werden stets klare Entscheidungen angeboten.

Der Aufbau der Kommentierung erfolgt grundsätzlich nach einem einheitlichen Standard, um die Benutzung des Kommentars zu erleichtern. Die Erläuterung beginnt regelmäßig mit der Darlegung des Normzwecks oder des Grundgedankens der Vorschrift. Auf die Entstehungsgeschichte einer Norm wird nur dort eingegangen, wo sie – wie insbesondere bei den Reformmaterien – für die Auslegung von Bedeutung ist. Auf Rechtsstatsachen wird hingewiesen, wenn mit ihrer Hilfe die praktische Bedeutung der Vorschrift aufgezeigt werden kann. Die Einzelerläuterung erfolgt vom Wortlaut ausgehend zur Rechtsfolge. Die einschlägigen Verfahrensvorschriften sind weitgehend in die Darstellung des materiellen Rechts einbezogen. Auf Parallelvorschriften anderer Rechtsgebiete, zB des öffentlichen Rechts, und auf Reformvorhaben wird besonders hingewiesen.

Der Münchener Kommentar versteht sich vor allem als Kommentar für die juristische Praxis. Herausgeber und Verlag haben deshalb neben anerkannten Hochschullehrern auch erfahrene Praktiker – Richter, Ministerialbeamte, Rechtsanwälte und Notare – als Autoren verpflichtet.

Herausgeber und Verlag wissen, dass das Erscheinen eines neuen Großkommentars zum BGB in dieser Zeit ein Wagnis ist. Sie hoffen zuversichtlich, dass die Qualität des Münchener Kommentars dieses Wagnis rechtfertigt.

München, im September 1977

Herausgeber, Bandredakteur und Verlag

Inhaltsverzeichnis

	§§	Seite
Verzeichnis der Abkürzungen und der abgekürzt zitierten Literatur		XIII

Bürgerliches Gesetzbuch Buch 3. Sachenrecht

Einleitung zum Sachenrecht (Einl. SachenR)	3	
Abschnitt 1. Besitz	854–872	10
Abschnitt 2. Allgemeine Vorschriften über Rechte an Grundstücken	873–902	104
• Wohnungseigentumsgesetz	1–64	420
Abschnitt 3. Eigentum	903–1011	809
• Vorbemerkung (Vor § 903): Verfassungsrechtlicher Eigentumsschutz und Recht der staatlichen Ersatzleistungen	809	
Titel 1. Inhalt des Eigentums	903–924	888
Titel 2. Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken	925–928	1032
Titel 3. Erwerb und Verlust des Eigentums an beweglichen Sachen	929–984	1066
Untertitel 1. Übertragung	929–936	1066
• Anhang zu §§ 929–936: Sicherungseigentum – Sicherungsüberbereignung	1186	
Untertitel 2. Ersitzung	937–945	1216
Untertitel 3. Verbindung, Vermischung, Verarbeitung	946–952	1241
Untertitel 4. Erwerb von Erzeugnissen und sonstigen Bestandteilen einer Sache	953–957	1306
Untertitel 5. Aneignung	958–964	1315
Untertitel 6. Fund	965–984	1325
Titel 4. Ansprüche aus dem Eigentum	985–1007	1356
Titel 5. Miteigentum	1008–1011	1587
• Gesetz über das Erbbaurecht	1–39	1623
Abschnitt 4. Dienstbarkeiten	1018–1093	1791
Titel 1. Grunddienstbarkeiten	1018–1029	1807
Titel 2. Nießbrauch	1030–1089	1889
Untertitel 1. Nießbrauch an Sachen	1030–1067	1889
Untertitel 2. Nießbrauch an Rechten	1068–1084	2024
Untertitel 3. Nießbrauch an einem Vermögen	1085–1089	2078
Titel 3. Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten	1090–1093	2096
Abschnitt 5. Vorkaufsrecht	1094–1104	2150
Abschnitt 6. Reallasten	1105–1112	2179
Abschnitt 7. Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld	1113–1203	2230
Titel 1. Hypothek	1113–1190	2230

Inhaltsverzeichnis

	§§	Seite
Titel 2. Grundschuld, Rentenschuld	1191–1203	2564
Untertitel 1. Grundschuld	1191–1198	2564
Untertitel 2. Rentenschuld	1199–1203	2626
Abschnitt 8. Pfandrecht an beweglichen Sachen und an Rechten	1204–1296	2630
Titel 1. Pfandrecht an beweglichen Sachen	1204–1259	2630
Titel 2. Pfandrecht an Rechten	1273–1296	2733
Sachverzeichnis		2811

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG