

# Sachenrecht II

Helms / Zeppernick

4. Auflage 2020  
ISBN 978-3-406-74991-9  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen. [beck-shop.de](https://www.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](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Helms/Zeppernick  
Sachenrecht II



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Sachenrecht II

Immobiliarsachenrecht

**Dr. Tobias Helms**

o. Professor an der Philipps-Universität Marburg

**Dr. Jens Martin Zeppernick, MBA**

Vorsitzender Richter

am Oberlandesgericht Karlsruhe

4. Auflage 2020

beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



C.H. BECK



# beck-shop.de

## DIE FACHBUCHHANDLUNG

**[www.beck.de](http://www.beck.de)**

ISBN 978 3 406 74991 9

© 2020 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Druck: Druckhaus Nomos  
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz: DTP-Vorlagen der Autoren  
Umschlaggestaltung: Druckerei C. H. Beck Nördlingen



[chbeck.de/nachhaltig](http://chbeck.de/nachhaltig)

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



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Vorwort

Der erfreuliche Zuspruch, den unser Sachenrecht II (Immobiliarsachenrecht) erfährt, hat eine weitere Neuauflage erforderlich gemacht, auch wenn die rechtlichen Grundlagen seit der Erstauflage unverändert geblieben sind. Deshalb haben wir auch nur wenige Änderungen vorgenommen. Literatur und Rechtsprechung wurden auf den neuesten Stand gebracht. An der Konzeption als solches haben wir – auch nach den positiven Reaktionen auf die ersten drei Auflagen – nichts verändert. Mit den Bänden Sachenrecht I und II aus der Reihe „Jurakompakt – Studium und Referendariat“ sollen sich Studierende gezielt auf die Prüfungen vorbereiten können. Deshalb legen wir den Schwerpunkt auf die examens- bzw. prüfungsrelevanten Sachverhalte und klammern andere Themen bewusst aus. Zentrale Fragestellungen werden mit Beispielen oder Übungsfällen illustriert und Punkte, die nach unserer Lehr- und Prüfererfahrung Kandidaten oft Schwierigkeiten bereiten, in grauen Kästen als Prüfungstipps hervorgehoben.

Mit dem Immobiliarsachenrecht tun sich Studierende oft besonders schwer. Wir hoffen, dass es uns mit dem vorliegenden Buch und der strikten Stoffbegrenzung gelungen ist, das grundlegende Verständnis für die Zusammenhänge zu fördern und den Leserinnen und Lesern bei der Erarbeitung oder Wiederholung des Immobiliarsachenrechts insbesondere im Hinblick auf die Bewältigung der Leistungsnachweise im Studium oder Examen zu helfen.

Für die Unterstützung bei der Erstellung der Neuauflage bedanken wir uns sehr herzlich bei Herrn Jan Bentien, Wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Universität Marburg.

Für Anregungen, Kritik und Feedback jeder Art sind wir nach wie vor sehr dankbar. Sie erreichen uns per E-Mail unter: [helms@jura.uni-marburg.de](mailto:helms@jura.uni-marburg.de) und [jens-martin.zeppernick@olgkarlsruhe.justiz.bwl.de](mailto:jens-martin.zeppernick@olgkarlsruhe.justiz.bwl.de).

Marburg und Mannheim, im Januar 2020

Tobias Helms  
Jens Martin Zeppernick



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



# Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	V
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	XIII
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	XVII
<b>Kapitel 1. Grundlagen des Immobiliarsachenrechts</b> .....	1
A. Grundbegriffe.....	1
I. Grundstück und Grundstücksrechte.....	1
II. Beschränkte dingliche Grundstücksrechte.....	1
III. Miteigentum und Gesamthandseigentum.....	4
IV. Wohnungseigentum.....	5
B. Verfügungen über Grundstücksrechte.....	5
I. Grundtatbestand des § 873 BGB.....	5
II. Aufhebung (§ 875 BGB).....	7
III. Inhaltsänderung (§ 877 BGB).....	7
C. Grundprinzipien des (Immobiliar-)Sachenrechts.....	8
<b>Kapitel 2. Eigentumserwerb vom Berechtigten</b> .....	11
A. Übereignung nach §§ 873 Abs. 1 Var. 1, 925 BGB.....	11
I. Allgemeine Grundsätze.....	11
II. Formerfordernis (§ 925 Abs. 1 BGB).....	13
III. Bedingungsfeindlichkeit (§ 925 Abs. 2 BGB).....	13
IV. Widerruflichkeit der Einigung (§ 873 Abs. 2 BGB).....	14
B. Eintragung.....	14
C. Berechtigung.....	15
D. Exkurs: Grundzüge des Grundbuchverfahrens.....	17
I. Einführung.....	17
II. Aufbau des Grundbuchs.....	17
III. Eintragungsvoraussetzungen.....	18
1. Rechtsändernde Eintragung.....	18
a) Antrag.....	18
b) Bewilligung.....	18
c) Formanforderungen.....	19
d) Voreintragung.....	20
2. Berichtigende Eintragung.....	20
IV. Verhältnis materielles und formelles Grundstücksrecht.....	21

E. Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers .....	22
I. Problemstellung .....	22
II. Entstehungsvoraussetzungen .....	23
III. Übertragung und Belastung des Anwartschaftsrechts .....	24
<b>Kapitel 3. Gutgläubiger Erwerb vom Nichtberechtigten .....</b>	<b>27</b>
A. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs .....	27
B. Gutgläubiger Erwerb von Grundstückseigentum .....	27
I. Überblick .....	28
II. Auflassung und Eintragung .....	29
III. Nichtberechtigter im Grundbuch eingetragen .....	30
IV. Kein Ausschluss gutgläubigen Erwerbs .....	31
1. Keine positive Kenntnis .....	31
2. Kein Widerspruch .....	33
3. Exkurs: Voraussetzungen für den Erlass eines Widerspruchs .....	34
a) Anspruch gem. § 894 BGB .....	34
b) Bewilligung des Widerspruchs oder einstweilige Verfügung .....	35
c) Eintragung im Grundbuch .....	36
C. Gutgläubig lastenfreier Grundstückserwerb .....	36
D. Verfügungsbeschränkungen .....	36
E. Gutgläubiger Erwerb sonstiger Grundstücksrechte .....	37
F. Öffentlicher Glaube und BGB-Gesellschaft (§ 899a BGB) .....	39
<b>Kapitel 4. Grundbuchberichtigungsanspruch .....</b>	<b>43</b>
A. Sinn und Zweck .....	43
B. Tatbestand des § 894 BGB .....	44
I. Unrichtigkeit des Grundbuchs .....	44
II. Berechtigter und Verpflichteter .....	46
C. Rechtsfolge .....	47
D. Weitere Ansprüche bei Unrichtigkeit des Grundbuchs .....	47
<b>Kapitel 5. Vormerkung .....</b>	<b>51</b>
A. Zweck der Vormerkung .....	51
B. Voraussetzungen der Vormerkung .....	52
I. Sicherung eines vormerkungsfähigen Anspruchs (§ 883 Abs. 1 BGB) .....	53
1. Sicherung eines schuldrechtlichen Anspruchs auf dingliche Rechtsänderung an einem Grundstück .....	54
2. Sicherung eines künftigen/bedingten Anspruchs .....	54
II. Bewilligung der Vormerkung .....	56
1. Durch den Betroffenen (§ 885 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB) .....	56

2. Ersetzung durch einstweilige Verfügung (§ 885 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB).....	57
III. Eintragung in das Grundbuch.....	57
C. Akzessorietät der Vormerkung.....	57
D. Wirkungen der Vormerkung.....	58
I. Sicherungswirkung gem. § 883 Abs. 2 BGB.....	58
II. Rangwirkung gem. § 883 Abs. 3 BGB.....	60
III. Einwendungen und Einreden des „Dritten“.....	61
E. Gutgläubiger Erwerb einer Vormerkung.....	62
I. Gutgläubiger Ersterwerb.....	62
II. Gutgläubiger Zweiterwerb.....	66
<b>Kapitel 6. Das dingliche Vorkaufsrecht.....</b>	<b>69</b>
A. Funktion und Abgrenzung zum schuldrechtlichen Vorkaufsrecht.....	69
B. Entstehung des dinglichen Vorkaufsrechts.....	71
C. Wirkungen.....	72
<b>Kapitel 7. Rang von Grundstücksrechten.....</b>	<b>75</b>
A. Einführung.....	75
B. Auswirkung des Rangs auf die Zwangsvollstreckung.....	75
C. Rangbestimmung.....	76
D. Rangänderung (§ 880 BGB).....	79
<b>Kapitel 8. Grundpfandrechte.....</b>	<b>81</b>
A. Einführung.....	81
I. Grundpfandrechte als Kreditsicherheiten.....	81
II. Arten von Grundpfandrechten.....	82
B. Hypothek.....	83
I. Grundlagen.....	83
1. Akzessorietät zwischen Hypothek und Forderung.....	83
2. Rechtsverhältnisse zwischen den Beteiligten.....	84
II. Erwerb einer Hypothek vom Berechtigten.....	86
1. Ersterwerb einer Hypothek vom Berechtigten.....	86
a) Entstehungsvoraussetzungen.....	86
b) Exkurs: Die Eigentümergrundschild.....	89
2. Zweiterwerb einer Hypothek vom Berechtigten.....	90
III. Erwerb einer Hypothek vom Nichtberechtigten.....	93
1. Gutgläubiger Ersterwerb einer Hypothek.....	93
2. Gutgläubiger Zweiterwerb.....	94
a) Mangel des dinglichen Rechts.....	95
b) Mangel der Forderung.....	97
c) Mangel des dinglichen Rechts und der Forderung ....	100

d) Sonderfälle bei Kettenabtretungen .....	101
3. Exkurs: Bedeutung des Hypothekenbriefs .....	104
IV. Anspruch des Hypothekengläubigers auf Duldung der Zwangsvollstreckung gem. § 1147 BGB und Gegenrechte des Grundstückseigentümers .....	105
1. Anspruchsart und Anspruchsvoraussetzungen .....	105
2. Die Verwertung des Grundstücks in der Zwangs- vollstreckung .....	106
a) Der Haftungsverband .....	106
b) Die Enthftung .....	108
c) Sonderfall: Das Anwartschaftsrecht im Haf- tungsverband .....	109
3. Einreden des Anspruchsgegners .....	110
a) Einreden aus dem Hypothekenverhältnis .....	111
b) Forderungsbezogene Einreden .....	112
c) Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechen- barkeit .....	114
V. Zahlungen an den Gläubiger .....	115
1. Persönlicher Schuldner zahlt .....	115
2. Eigentümer, der nicht zugleich Schuldner ist, zahlt .....	116
VI. Erlöschen der Hypothek, insbesondere Lösungs- ansprüche Dritter .....	117
1. Ausgangslage .....	117
2. Lösungsansprüche .....	117
VII. Sonderformen der Hypothek .....	119
1. Gesamthypothek .....	119
2. Sicherungshypothek .....	119
3. Höchstbetragshypothek .....	121
C. Grundschild .....	122
I. Grundlagen .....	122
1. Unterschiede zwischen Hypothek und Grundschild ...	122
2. Arten von Grundschilden (Überblick) .....	123
3. Die Sicherungsgrundschild .....	124
a) Treuhänderischer Charakter .....	124
b) Sicherungsvertrag .....	125
II. Erwerb der Grundschild .....	129
1. Erst- und Zweiterwerb vom Berechtigten .....	129
2. Erst- und Zweiterwerb vom Nichtberechtigten .....	132
III. Anspruch des Grundschildgläubigers auf Duldung der Zwangsvollstreckung gem. §§ 1192 Abs. 1, 1147 BGB ...	134
1. Anspruchsvoraussetzungen .....	134
2. Einreden des Anspruchsgegners .....	135

IV. Zahlungen an den Gläubiger .....	139
1. Der persönliche Schuldner zahlt .....	140
2. Der Nureigentümer zahlt .....	140
3. Der Eigentümerschuldner zahlt.....	141
4. Zusammenfassung .....	141
<b>Kapitel 9. Dingliche Nutzungsrechte.....</b>	<b>143</b>
A. Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB).....	143
B. Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff. BGB) .....	144
C. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff. BGB).....	144
D. Reallast (§§ 1105 ff. BGB).....	145
E. Erbbaurecht (§§ 1 ff. ErbbauRG).....	145
<b>Kapitel 10. Abwehr von Eigentumsbeeinträchtigungen.....</b>	<b>147</b>
A. Systematik .....	147
B. Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch (§ 1004 BGB) .....	148
I. Grundlagen .....	148
II. Voraussetzungen.....	148
1. Eigentumsbeeinträchtigung.....	149
2. Störer .....	149
3. Duldungspflicht (§ 1004 Abs. 2 BGB) .....	150
4. Rechtsfolgen.....	151
C. Exkurs: Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch (§ 906 Abs. 2 S. 2 BGB).....	152
<b>Anhang: Auszug aus Mustergrundbuch.....</b>	<b>153</b>
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>159</b>



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Abkürzungsverzeichnis

abl. ....	ablehnend
Abs. ....	Absatz
a.E. ....	am Ende
AG ....	Amtsgericht; Aktiengesellschaft
AGB ....	Allgemeine Geschäftsbedingungen
AGBG ....	Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (bis 31.12.2001)
Alt. ....	Alternative
Arg. ....	Argument
Art. ....	Artikel
Aufl. ....	Auflage
Az. ....	Aktenzeichen
BauGB ....	Baugesetzbuch
BB ....	Betriebs-Berater (Zeitschrift)
BeckOGK-BGB ....	Beck'scher Online-Großkommentar BGB
BeckOK-BGB ....	Beck'scher Online-Kommentar BGB
BeckOK-GBO ....	Beck'scher Online-Kommentar Grundbuchordnung
BeurkG ....	Beurkundungsgesetz
BGB ....	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH ....	Bundesgerichtshof
BGHZ ....	Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen
BImSchG ....	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BT-Drucks. ....	Bundestagsdrucksache
BtMG ....	Betäubungsmittelgesetz
bzw. . ....	beziehungsweise
d.h. ....	das heißt
DNotZ ....	Deutsche Notar-Zeitschrift
eG ....	eingetragene Genossenschaft
ErbbaurechtRG ....	Erbbaurechtsgesetz
etc. ....	et cetera
f., ff. ....	folgend(e)
FamFG ....	Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
Flst. ....	Flurstück
GB ....	Grundbuch
GBO ....	Grundbuchordnung
GbR ....	Gesellschaft bürgerlichen Rechts

GBV .....	Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung
geb. ....	geboren
gem. ....	gemäß
ggf. ....	gegebenenfalls
GmbH .....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
grds. ....	grundsätzlich
HGB .....	Handelsgesetzbuch
h.M. ....	herrschende Meinung
Hs. ....	Halbsatz
i.d.R. ....	in der Regel
InsO .....	Insolvenzordnung
i.S.d. ....	im Sinne des
i.S.v. ....	im Sinne von
i.V.m. ....	in Verbindung mit
juris-PK .....	juris Praxiskommentar BGB
JuS .....	Juristische Schulung (Zeitschrift)
JW .....	Juristische Wochenschrift (Zeitschrift)
KG .....	Kommanditgesellschaft; Kammergericht
lat. ....	lateinisch
lfd. ....	laufend
LFGG-BW .....	Landesgesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit Baden-Württemberg
LG .....	Landgericht
lit. ....	littera (lat.: <i>Buchstabe</i> )
MittBayNot .....	Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins, der Notarkasse und der Landesnotarkammer Bayern (Zeitschrift)
MüKo-BGB .....	Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch
m.w.N. ....	mit weiteren Nachweisen
NJW .....	Neue Juristische Wochenschrift (Zeitschrift)
NJW-RR .....	Neue Juristische Wochenschrift – Rechtsprechungs-Report (Zeitschrift)
Nr. ....	Nummer
NZG .....	Neue Zeitschrift für Gesellschaftsrecht
OHG .....	Offene Handelsgesellschaft
OLG .....	Oberlandesgericht
OLGE .....	Rechtsprechung der Oberlandesgerichte auf dem Gebiete des Zivilrechts
RG .....	Reichsgericht
RGZ .....	Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen
Rn. ....	Randnummer
RNotZ .....	Rheinische Notar-Zeitschrift
Rpfleger .....	Der deutsche Rechtspfleger (Zeitschrift)
RPflG .....	Rechtspflegergesetz
Rspr. ....	Rechtsprechung
S. ....	Satz; Seite



SachenR I .....	<i>Helms/Zeppernick</i> , Sachenrecht I, 4. Aufl. 2018
s.o. ....	siehe oben
sog. ....	sogenannt
str. ....	streitig
u.a. ....	unter anderem
unstr. ....	unstreitig
usw. ....	und so weiter
v.a. ....	vor allem
Var. ....	Variante
vgl. ....	vergleiche
WEG .....	Wohnungseigentumsgesetz
WM .....	Wohnungswirtschaft & Mietrecht (Zeitschrift)
z.B. ....	zum Beispiel
Ziff. ....	Ziffer
ZIP .....	Zeitschrift für Wirtschaftsrecht
ZJS .....	Zeitschrift für das juristische Studium
ZPO .....	Zivilprozessordnung
ZVG .....	Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangs- verwaltung



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Literaturverzeichnis

<i>Baur/Stürner</i> .....	Sachenrecht, 18. Aufl. 2009
<i>BeckOGK-BGB</i> .....	Beck'scher Online-Großkommentar BGB
<i>BeckOK-BGB</i> .....	Beck'scher Online-Kommentar BGB
<i>BeckOK-GBO</i> .....	Beck'scher Online-Kommentar GBO
<i>Erman</i> .....	Bürgerliches Gesetzbuch, Band 2, 15. Aufl. 2017
<i>Gursky</i> .....	Klausurenkurs im Sachenrecht, 12. Aufl. 2008
<i>Helms/Zeppernick</i> .....	Sachenrecht I (Mobiliarsachenrecht), 4. Aufl. 2018
<i>Hock/Klein/Hilbert/</i> <i>Deimann</i> .....	Immobiliarvollstreckung, 5. Aufl. 2011
<i>Jauernig</i> .....	Bürgerliches Gesetzbuch, 17. Aufl. 2018
<i>juris-PK</i> .....	juris Praxiskommentar BGB, 8. Aufl. 2017
<i>Luke</i> .....	Sachenrecht, 4. Aufl. 2018
<i>Medicus/Petersen</i> .....	Bürgerliches Recht, 26. Aufl. 2017
<i>MüKo-BGB</i> .....	Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 6 und 7, 7. Aufl. 2017
<i>Neuner</i> .....	Examinatorium Sachenrecht, 5. Aufl. 2017
<i>NK-BGB</i> .....	Nomos Kommentar Bürgerliches Gesetzbuch, Band 3, Sachenrecht, 4. Aufl. 2016
<i>Palandt</i> .....	Bürgerliches Gesetzbuch, 79. Aufl. 2020
<i>Prütting</i> .....	Sachenrecht, 36. Aufl. 2017
<i>Soergel</i> .....	Bürgerliches Gesetzbuch, Band 14, 13. Aufl. 2002
<i>Staudinger</i> .....	Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Neubearbeitung 2002 ff.
<i>Vieweg/Röthel</i> .....	Fälle zum Sachenrecht, 3. Aufl. 2014
<i>Vieweg/Werner</i> .....	Sachenrecht, 8. Aufl. 2018
<i>Weirich/Ivo</i> .....	Grundstücksrecht, 4. Aufl. 2015
<i>Westermann/Gursky/</i> <i>Eickmann</i> .....	Sachenrecht, 8. Aufl. 2011
<i>Wieling</i> .....	Sachenrecht, 5. Aufl. 2007
<i>Wilhelm</i> .....	Sachenrecht, 6. Aufl. 2019
<i>Wolf/Wellenhofer</i> .....	Sachenrecht, 34. Aufl. 2019