

Sachenrecht II

Helms / Zeppernick

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

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung 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 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.

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



beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG

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

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 und jens-martin.zeppernick@olgkarlsruhe.justiz.bwl.de.

Marburg und Mannheim, im Januar 2020

*Tobias Helms
Jens Martin Zeppernick*

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Literaturverzeichnis	XVII
Kapitel 1. Grundlagen des Immobiliarsachenrechts	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
Kapitel 2. Eigentumserwerb vom Berechtigten	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
Kapitel 3. Gutgläubiger Erwerb vom Nichtberechtigten	27
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
Kapitel 4. Grundbuchberichtigungsanspruch.....	43
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
Kapitel 5. Vormerkung	51
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 Erstererwerb.....	62
II. Gutgläubiger Zweitererwerb.....	66
Kapitel 6. Das dingliche Vorkaufsrecht	69
A. Funktion und Abgrenzung zum schuldrechtlichen Vorkaufsrecht	69
B. Entstehung des dinglichen Vorkaufsrechts	71
C. Wirkungen.....	72
Kapitel 7. Rang von Grundstücksrechten	75
A. Einführung	75
B. Auswirkung des Rangs auf die Zwangsvollstreckung	75
C. Rangbestimmung	76
D. Rangänderung (§ 880 BGB).....	79
Kapitel 8. Grundpfandrechte	81
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. Erstererwerb einer Hypothek vom Berechtigten	86
a) Entstehungsvoraussetzungen	86
b) Exkurs: Die Eigentümergrundschuld	89
2. Zweitererwerb einer Hypothek vom Berechtigten	90
III. Erwerb einer Hypothek vom Nichtberechtigten.....	93
1. Gutgläubiger Erstererwerb einer Hypothek	93
2. Gutgläubiger Zweitererwerb	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 Enthaftung	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 Löschungs- ansprüche Dritter	117
1. Ausgangslage.....	117
2. Löschungsansprüche.....	117
VII. Sonderformen der Hypothek	119
1. Gesamthypothek	119
2. Sicherungshypothek.....	119
3. Höchstbetragshypothek.....	121
C. Grundschuld	122
I. Grundlagen	122
1. Unterschiede zwischen Hypothek und Grundschuld ...	122
2. Arten von Grundschulden (Überblick)	123
3. Die Sicherungsgrundschuld	124
a) Treuhänderischer Charakter	124
b) Sicherungsvertrag.....	125
II. Erwerb der Grundschuld	129
1. Erst- und Zweiterwerb vom Berechtigten	129
2. Erst- und Zweiterwerb vom Nichtberechtigten.....	132
III. Anspruch des Grundschuldgläubigers auf Duldung der Zwangsvollstreckung gem. §§ 1192 Abs. 1, 1147 BGB... 134	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
Kapitel 9. Dingliche Nutzungsrechte.....	143
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
Kapitel 10. Abwehr von Eigentumsbeeinträchtigungen.....	147
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
Anhang: Auszug aus Mustergrundbuch.....	153
Stichwortverzeichnis	159

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
BlmSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BT-Drucks.	Bundestagsdrucksache
BtMG	Betäubungsmittelgesetz
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
DNotZ	Deutsche Notar-Zeitschrift
eG	eingetragene Genossenschaft
ErbbauRG	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.: Buchstabe)
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, Sachenrecht I, 4. Aufl. 2018</i>
s.o.	siehe oben
sog.	sogenannt
str.	streitig
u.a.	unter anderem
unstr.	unstreichig
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 Zwangsverwaltung

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Literaturverzeichnis

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