

Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch: BGB Band 7: Sachenrecht §§ 854-1296, WEG, ErbbauRG

Bearbeitet von

Prof. Dr. Reinhard Gaier, Prof. Dr. Christian Baldus, Dr. Bettina Brückner, Dr. Michael Commichau, Prof. Dr. Jürgen Damrau, Helmut Engelhardt, Dr. Christian Ernst, PD Dr. Jens Thomas Füller, Dr. Jörn Heinemann, Prof. Dr. Detlev Joost, Prof. Dr. Rainer Kanzleiter, Prof. Dr. Jürgen Kohler, Dr. Reiner Lemke, Prof. Dr. Jan Lieder, Prof. Dr. Jochen Mohr, Prof. Dr. Jürgen Oechsler, Dr. Petra Pohlmann, Thomas Raff, Prof. Dr. Dr. h.c. mult. Karsten Schmidt, Prof. Dr. Dres. h.c. Harm Peter Westermann

7. Auflage 2016. Buch. XXVIII, 2728 S. In Leinen

ISBN 978 3 406 66546 2

Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Zivilrecht > Zivilrecht allgemein, Gesamtdarstellungen](#)

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](#) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

beck-shop.de

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
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 7
Sachenrecht
§§ 854–1296
WEG · ErbbauRG

Die einzelnen Bände des Münchener Kommentars zum BGB

Band 1: Einleitung und Allgemeiner Teil
§§ 1–240 · ProstG · AGG

Redakteur: Prof. Dr. Dr. Dres. h.c. Franz Jürgen Säcker

Band 2: Schuldrecht · Allgemeiner Teil
§§ 241–432

Redakteur: Vors. Richter am BGH a.D. Prof. Dr. Wolfgang Krüger

Band 3: Schuldrecht · Besonderer Teil I
§§ 433–534 · Finanzierungsleasing · CISG

Redakteur: Prof. Dr. Dres. h.c. Harm Peter Westermann

Band 3a: Schuldrecht · Besonderer Teil
§§ 491–515 nF

Redakteur: Prof. Dr. Dres. h.c. Harm Peter Westermann

Band 4: Schuldrecht · Besonderer Teil II
§§ 535–630h · HeizkostenV · BetrKV · WärmeLV · EFZG · MiLoG · TzBfG · KSchG
Redakteure: Prof. Dr. Martin Henssler/Prof. Dr. Wolfgang Krüger

Band 5: Schuldrecht · Besonderer Teil III
§§ 631–704

Redakteur: Prof. Dr. Martin Henssler

Band 6: Schuldrecht · Besonderer Teil IV
§§ 705–853 · PartGG · ProdHaftG

Redakteur: Prof. Dr. Mathias Habersack

Band 7: Sachenrecht
§§ 854–1296 · WEG · ErbbauRG

Redakteur: Richter des BVerfG Prof. Dr. Reinhard Gaier

Band 8: Familienrecht I
§§ 1297–1588 · GewSchG · VersAusglG · LPartG
Redakteurin: Prof. Dr. Elisabeth Koch

Band 9: Familienrecht II
§§ 1589–1921 · SGB VIII

Redakteur: Prof. Dr. Dr. h.c. Dieter Schwab

Band 10: Erbrecht
§§ 1922–2385 · §§ 27–35 BeurkG

Redakteurin: Richterin des BVerfG Dr. Sibylle Kessal-Wulf

Band 11: IPR I

Redakteur: Prof. Dr. Jan v. Hein

Band 12: IPR II · IntWR · Art. 50–248 EGBGB
Redakteur: Prof. Dr. Jan v. Hein

beck-shop.de

Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch

Band 7
Sachenrecht
§§ 854–1296
WEG · ErbbauRG

Redakteur:
Dr. Reinhard Gaier
Richter des Bundesverfassungsgerichts
Honorarprofessor der Universität Hannover

7. Auflage 2017



beck-shop.de

Zitiervorschlag:
MüKoBGB/*Bearbeiter* § ... Rn. ...

www.beck.de

ISBN 978 3 406 66546 2

© 2017 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 siebenten 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., Rechtsanwalt

Helmut Engelhardt

Richter am Oberlandesgericht Hamm a.D.

Dr. Christian Ernst

Wissenschaftlicher Assistent an der Bucerius Law School, Hamburg

Dr. Jens Thomas Füller

Privatdozent, Rechtsanwalt in München

Dr. Reinhard Gaier

Richter des Bundesverfassungsgerichts
Honorarprofessor der Universität Hannover

Dr. Jörn Heinemann, LL.M.

Notar in Neumarkt in der Oberpfalz

Dr. Detlev Joost

Professor (em.) an der Universität Hamburg

Dr. Rainer Kanzleiter

Notar a.D., Ulm
Honorarprofessor der Universität Augsburg

Dr. Jürgen Kohler

Professor an der Universität Greifswald

Dr. Jan Lieder, LL.M.

Professor an der Universität Freiburg,
Richter am Oberlandesgericht

Dr. Jochen Mohr

Professor an der Technischen Universität Dresden
Richter am Oberlandesgericht Düsseldorf

beck-shop.de

Bearbeiterverzeichnis

Dr. Jürgen Oechsler
Professor an der Universität Mainz

Dr. Petra Pohlmann
Professorin an der Universität Münster

Dr. Thomas Raff
Notarassessor, Kandel

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. Detlev Joost |
| §§ 873–902 | Dr. Jürgen Kohler |
| Wohnungseigentumsgesetz: | |
| §§ 1–15, 59–64 | Dr. Michael Commichau |
| §§ 16–58 | Helmut Engelhardt |
| Vor § 903 Abschn. I–III | Dr. Reinhard Gaier |
| Vor § 903 Abschn. IV | Dr. Christian Ernst |
| §§ 903–924 | Dr. Bettina Brückner |
| §§ 925–928 | Dr. Rainer Kanzleiter |
| §§ 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 |
| §§ 987–1003 | Thomas Raff |
| §§ 1004–1007 | Dr. Christian Baldus |
| §§ 1008–1011 | Dr. Dr. h.c. mult. Karsten Schmidt |
| Erbbaurechtsgesetz | 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
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 Grüneberg: 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
Peter Kühnholz: Einf. SachenRBerG und SchuldRÄndG, SchuldRÄndG: 3. Aufl. 1997
Helmut Freiherr von 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

Verzeichnis der ausgeschiedenen Bearbeiter

Dr. Ludwig Röhl: 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 7. Auflage

Seit der Voraufgabe ist das Sachenrecht des BGB ohne wesentliche Veränderungen geblieben. Es war indessen angezeigt, zentrale Teile der Kommentierung eingehend zu überarbeiten. Insbesondere neu hinzugekommene Autoren haben die Chance ergriffen, um eigene Akzente zu setzen, die Aktualität zu verbessern und den Texten neue Konturen zu geben. Selbstverständlich wurde die inzwischen ergangene Rechtsprechung ebenso berücksichtigt wie die einschlägige aktuelle Literatur. Zu beachten waren auch rechtliche relevante Ereignisse des Zeitgeschehens (wie etwa der „Fall Gurlitt“). Zudem ist eine vollständige Neubearbeitung des Sachverzeichnisses erfolgt. Eine praxisnahe Auswahl der Suchbegriffe und die noch exaktere Zuordnung der Fundstellen tragen sicherlich zu einer wirksamen Verbesserung der Nutzung des Werkes bei.

Die Kommentierung ist auf dem Stand vom März 2016.

Der Autorenkreis hat einige Änderungen erfahren. Neu hinzugekommen sind Frau Richter am Bundesgerichtshof Dr. Bettina Brückner, die von Herrn Prof. Dr. Dr. Dres. h.c. Säcker die Kommentierung der §§ 903–924 übernommen hat, sowie Herr Prof. Dr. Jan Lieder, der nunmehr anstelle von Herrn Prof. Eickmann die Regelungen zu den Grundpfandrechten (§§ 1113–1203) kommentiert. Neu im Team der Autoren ist ferner Herr Prof. Dr. Jochen Mohr, der Herrn Prof. Dr. Detlev Joost in der Kommentierung des Rechts der Grunddienstbarkeiten (§§ 1018–1029), der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090–1093) sowie der Reallasten (§§ 1105–1112) nachfolgt. Teile der Kommentierung zum Eigentümer-Besitzer-Verhältnis werden von Herrn Notarassessor Thomas Raff anstelle von Herrn Prof. Dr. Christian Baldus fortgeführt. Schließlich konnte mit Herrn Richter am Bundesgerichtshof a.D. Dr. Reiner Lemke ein neuer Bearbeiter für das Sachverzeichnis gewonnen werden, der seine langjährigen richterlichen und wissenschaftlichen Erfahrungen in die Neubearbeitung einbringen kann. Den ausgeschiedenen Autoren sei an dieser Stelle für ihre langjährige Mitarbeit nachdrücklich gedankt. Sie haben mit ihren sachkundigen Beiträgen und ihren vorzüglichen wissenschaftlichen Kenntnissen unschätzbaren Anteil am Erfolg des Werkes.

Viele waren beteiligt, damit die 7. Auflage des Sachenrechtsbandes zügig erscheinen konnte. Ihnen sei für ihren Einsatz und ihr Engagement herzlich gedankt.

München, im Juli 2016

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 unbekannt entwickelte 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 Tatsachwissenschaften 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 Rechtstatsachen 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 | 97 |
| • Wohnungseigentumsgesetz | 1–64 | 394 |
| Abschnitt 3. Eigentum | 903–1011 | 748 |
| • Vorbemerkung (Vor § 903): Verfassungsrechtlicher Eigentumsschutz ... | | 748 |
| Titel 1. Inhalt des Eigentums | 903–924 | 821 |
| Titel 2. Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken | 925–928 | 959 |
| Titel 3. Erwerb und Verlust des Eigentums an beweglichen Sachen | 929–984 | 987 |
| Untertitel 1. Übertragung | 929–936 | 987 |
| • Anhang zu §§ 929–936: Sicherungseigentum – Sicherungsübereignung | | 1103 |
| Untertitel 2. Ersitzung | 937–945 | 1134 |
| Untertitel 3. Verbindung, Vermischung, Verarbeitung | 946–952 | 1157 |
| Untertitel 4. Erwerb von Erzeugnissen und sonstigen Bestandteilen einer Sache | 953–957 | 1221 |
| Untertitel 5. Aneignung | 958–964 | 1229 |
| Untertitel 6. Fund | 965–984 | 1240 |
| Titel 4. Ansprüche aus dem Eigentum | 985–1007 | 1271 |
| Titel 5. Miteigentum | 1008–1011 | 1483 |
| • Gesetz über das Erbbaurecht | 1–39 | 1519 |
| Abschnitt 4. Dienstbarkeiten | 1018–1093 | 1662 |
| Titel 1. Grunddienstbarkeiten | 1018–1029 | 1678 |
| Titel 2. Nießbrauch | 1030–1089 | 1757 |
| Untertitel 1. Nießbrauch an Sachen | 1030–1067 | 1757 |
| Untertitel 2. Nießbrauch an Rechten | 1068–1084 | 1882 |
| Untertitel 3. Nießbrauch an einem Vermögen | 1085–1089 | 1932 |
| Titel 3. Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten | 1090–1093 | 1949 |
| Abschnitt 5. Vorkaufsrecht | 1094–1104 | 2001 |
| Abschnitt 6. Reallasten | 1105–1112 | 2029 |
| Abschnitt 7. Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld | 1113–1203 | 2078 |
| Titel 1. Hypothek | 1113–1190 | 2078 |

Inhaltsverzeichnis

| | §§ | Seite |
|--|-----------|-------|
| Titel 2. Grundschild, Rentenschuld | 1191–1203 | 2400 |
| Untertitel 1. Grundschild | 1191–1198 | 2400 |
| Untertitel 2. Rentenschuld | 1199–1203 | 2459 |
| Abschnitt 8. Pfandrecht an beweglichen Sachen und an Rechten | 1204–1296 | 2463 |
| Titel 1. Pfandrecht an beweglichen Sachen | 1204–1259 | 2463 |
| Titel 2. Pfandrecht an Rechten | 1273–1296 | 2572 |
| Sachverzeichnis | | 2653 |