

NOMOSKOMMENTAR

In Verbindung mit dem Deutschen Anwaltverein
Herausgegeben von Dauner-Lieb | Heidel | Ring

Ring | Grziwotz | Schmidt-Räntsch

BGB

Sachenrecht

Band 3

5. Auflage



Nomos



DeutscherAnwaltVerein

Gesamtherausgeber:
Prof. Dr. Barbara Dauner-Lieb, Köln
RA Dr. Thomas Heidel, Bonn
Prof. Dr. Gerhard Ring, Freiberg

NOMOSKOMMENTAR

BGB

Sachenrecht

Band 3: § 854-1296

5. Auflage

Herausgegeben von

Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz, Notar a.D., Regen | **Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch**, Kontrollbeauftragte beim Unabhängigen Kontrollrat, Richterin am Bundesgerichtshof a.D., Berlin | **Prof. Dr. Gerhard Ring**, Technische Universität Bergakademie Freiberg, Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Deutsches und Europäisches Wirtschaftsrecht

in Verbindung mit dem Deutschen Anwaltverein



Nomos



Deutscher**Anwalt**Verein

Zitervorschlag: NK-BGB/*Bearbeiter* § ... Rn ...

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-8487-4887-7

5. Auflage 2022

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2022. 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 zur 5. Auflage

Das Immobilienrecht ist – abgesehen vom Wohnungseigentumsrecht – ein eher ruhiges Rechtsgebiet. Das WEMoG hat jedoch nicht nur das Wohnungseigentumsrecht grundlegend reformiert, sondern auch Auswirkungen auf das allgemeine Sachenrecht. Mit dem Sondereigentum an Grundstücksflächen stellen sich neue Probleme, z.B. hinsichtlich der Zuordnung etwaiger Aufbauten. Zahlreiche Entscheidungen der deutschen Gerichte, aber zwischenzeitlich vermehrt auch des EuGH, wie zum Vindikationslegat (Urteil vom 12.10.2017 – C-218/16), zeigen zudem, dass das Sachenrecht dogmatisch schwierige Probleme enthält. Der Immobiliensenat des BGH hat seine richterliche Inhaltskontrolle konkretisiert (Urteil vom 8.2.2019 – V ZR 176/17). Hierauf muss sich die Vertragsgestaltung weiterhin einstellen.

Seit der letzten Auflage hat der BGH grundlegende Entscheidungen in allen Gebieten des Sachenrechts erlassen. Viele betreffen das Dienstbarkeitsrecht, die zahlreichen Streitigkeiten zum Wohnungseigentum sowie das immer wichtiger werdende Erbbaurecht. Dies erfordert eine ständige Aktualisierung der Kommentierung, um der Vertragspraxis Sicherheit zu geben. Den Länderberichten kommt im Hinblick auf die zunehmende wirtschaftliche Verflechtung und die gestiegene Mobilität in Europa eine immer größere Bedeutung zu. Hier sind zum einen die Dokumentation der sich wandelnden Verhältnisse in manchen europäischen Staaten, aber auch die Rahmenbedingungen der Beitrittskandidaten zu nennen.

Die Querschnittsdarstellungen bieten weiterhin einen kompakten und zuverlässigen Überblick über wichtige Materien des Immobilienverkehrs. Sie beginnen mit den grundlegenden Fragen der verfassungsrechtlich geschützten Eigentumsgarantie, die gerade in der politischen Diskussion über Immobilien im Zusammenhang mit den Wohnraumversorgungsproblemen für mehr Gerechtigkeit in diesem Bereich sorgen soll. Ein umfangreicher Überblick betrifft den Grundstückskauf, der auch die aktuellen Entwicklungen im Bereich der Geldwäsche sowie des Grundbuch- und des Beurkundungsverfahrens berücksichtigt. Sicherungsrechte sind, wie die Beispiele der Sicherungsübereignung, des Eigentumsvorbehalts, der Pfandrechte und der Grundpfandrechte zeigen, von großer Bedeutung für die Wirtschaft; die Fragen, die sich bei einer Kollision unterschiedlicher Rechte ergeben, behandelt ein eigener Abschnitt. Die Darstellung der Grundbuch- und Notarkosten auf der Grundlage des zwischenzeitlich mehrfach geänderten GNotKG, mittlerweile zahlreicher hierzu ergangener Gerichtsentscheidungen und der weiterhin bestehenden Streitpunkte enthält für den Leser einen vertieften Überblick. Die wichtigsten steuerlichen Probleme im Zusammenhang mit Immobilien sowie bei der Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung werden ebenfalls in umfassenden Grundrissen prägnant zusammengefasst.

Das bewährte Konzept der Verbindung von Wissenschaft und Praxis wurde auch in der Neuauflage beibehalten. Dem dient der dreiteilige Aufbau der Kommentierung: Zunächst werden die Struktur und der Zusammenhang der Norm dargestellt. Es folgen die Erläuterungen und die Kommentierungen. Den Abschluss bilden Hinweise für die Praxis.

Der Anspruch des Kommentars, für den Praktiker eine unentbehrliche Arbeitshilfe zu sein, lebt davon, dass eine Rückkoppelung mit den Benutzern erfolgt. Hinweise auf noch zu erörternde Fragestellungen und Anregungen sind deshalb stets willkommen. Den Mitautoren möchten die Herausgeber für ihre engagierte Bearbeitung danken. Unser Mitherausgeber, *Alfred Keukenschrijver*, Richter am Bundesgerichtshof a.D. ist bei der 5. Auflage nicht mehr dabei. Auch ihm sei für seine bisherige Mitarbeit herzlich gedankt. Neu hinzugekommen ist als Mitherausgeberin Frau *Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch*, langjährige stellvertretende Vorsitzende des Immobiliensenats des BGH, ab September 2021 Kontrollbeauftragte bei dem Unabhängigen Kontrollrat, und Honorarprofessorin an der Humboldt-Universität zu Berlin die die Kommentierung des § 1004 BGB übernommen hat. Im WEG hat Frau *Irene Brücher*, Richterin am Landgericht, die Nachfolge von *Dr. Hendrik Schultzky*, Vorsitzender Richter am Landgericht, angetreten. Den Länderbericht Kroatien verantwortet in der Nachfolge von *Marc Heggen*, Notar nunmehr *Stefan Dokić*, Rechtsanwalt.

Dank gilt schließlich auch dem Nomos Verlag, insbesondere Herrn Rechtsanwalt *Frank Michel*, der den Kommentar seit Jahren professionell und mit großem Engagement betreut.

Der Kommentar wird in Verbindung mit dem Deutschen Anwaltverein herausgegeben. Er richtet sich in besonderer Weise an die forensisch und gestaltend tätigen Anwälte und Anwältinnen. Zu den Adressaten gehören aber auch, wie der Kreis der Autoren zeigt, die Notare und Notarinnen. Die häufige Zitierung in Gerichtsentscheidungen belegt zudem, dass auch Rechtsprechung und Wissenschaft die praktische Ausrichtung der Kommentierung zu schätzen wissen. Die Kredit- und die Immobilienwirtschaft sind ebenso Adressaten des Kommentars.

Freiberg, Regen, Berlin, im September 2021

Prof. Dr. Herbert Grziwotz
Prof. Dr. Gerhard Ring
Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch

Inhaltsübersicht

Vorwort zur 5. Auflage	V
Autorenverzeichnis	IX
Bearbeiterverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Allgemeines Literaturverzeichnis	XXVII
Abschnitt 1 Besitz (§§ 854–872)	1
Abschnitt 2 Allgemeine Vorschriften über Rechte an Grundstücken (§§ 873–902)	53
Anhang zu §§ 873 ff.: Grundbuchverfahrensrecht	66
Abschnitt 3 Eigentum (§§ 903–1017)	310
Titel 1 Inhalt des Eigentums (§§ 903–924)	310
Anhang zu § 903: Umfang und Reichweite der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes	351
Titel 2 Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken (§§ 925–928)	653
Anhang zu §§ 925 ff.: Der Grundstückskauf	675
Titel 3 Erwerb und Verlust des Eigentums an beweglichen Sachen (§§ 929–984)	744
Untertitel 1 Übertragung (§§ 929–936)	744
Untertitel 2 Ersitzung (§§ 937–945)	862
Untertitel 3 Verbindung, Vermischung, Verarbeitung (§§ 946–952)	872
Untertitel 4 Erwerb von Erzeugnissen und sonstigen Bestandteilen einer Sache (§§ 953–957) ...	916
Untertitel 5 Aneignung (§§ 958–964)	930
Untertitel 6 Fund (§§ 965–984)	934
Titel 4 Ansprüche aus dem Eigentum (§§ 985–1007)	948
Titel 5 Miteigentum (§§ 1008–1017)	1137
Abschnitt 4 Dienstbarkeiten (§§ 1018–1093)	1152
Titel 1 Grunddienstbarkeiten (§§ 1018–1029)	1152
Titel 2 Nießbrauch (§§ 1030–1089)	1262
Untertitel 1 Nießbrauch an Sachen (§§ 1030–1067)	1262
Anhang zu §§ 1030 ff. Nießbrauch und Steuerrecht, §§ 1030 ff.	1275
Untertitel 2 Nießbrauch an Rechten (§§ 1068–1084)	1344
Untertitel 3 Nießbrauch an einem Vermögen (§§ 1085–1089)	1368
Titel 3 Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (§§ 1090–1093)	1375
Abschnitt 5 Vorkaufsrecht (§§ 1094–1104)	1407
Abschnitt 6 Reallasten (§§ 1105–1112)	1461
Abschnitt 7 Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld (§§ 1113–1203)	1504
Titel 1 Hypothek (§§ 1113–1190)	1504
Titel 2 Grundschuld, Rentenschuld (§§ 1191–1203)	1720
Untertitel 1 Grundschuld (§§ 1191–1198)	1720
Untertitel 2 Rentenschuld (§§ 1199–1203)	1765
Abschnitt 8 Pfandrecht an beweglichen Sachen und an Rechten (§§ 1204–1296)	1771
Titel 1 Pfandrecht an beweglichen Sachen (§§ 1204–1272)	1771
Titel 2 Pfandrecht an Rechten (§§ 1273–1296)	1907
Anhang zu § 1296: Kollisionen der Sicherungsrechte	1955
Gesetz über das Erbbaurecht	1973
I. Begriff und Inhalt des Erbbaurechts (§§ 1–13)	1975
1. Gesetzlicher Inhalt (§ 1)	1975
2. Vertragsmäßiger Inhalt (§§ 2–8)	1982
3. Erbbauzins (§§ 9–9 a)	1996
4. Rangstelle (§ 10)	2007
5. Anwendung des Grundstücksrechts (§ 11)	2009
6. Bauwerk; Bestandteile (§§ 12–13)	2015

Inhaltsübersicht

II. Grundbuchvorschriften (§§ 14–17)	2017
III. Beleihung (§§ 18–22)	2020
1. Mündelhypothek (§§ 18–21)	2020
2. Landesrechtliche Vorschriften (§ 22)	2022
IV. Feuerversicherung, Zwangsversteigerung (§§ 23–25)	2022
1. Feuerversicherung (§ 23)	2022
2. Zwangsversteigerung (§§ 24–25)	2022
a) des Erbbaurechts (§ 24)	2022
b) des Grundstücks (§ 25)	2023
V. Beendigung, Erneuerung, Heimfall (§§ 26–34)	2023
1. Beendigung (§§ 26–30)	2023
a) Aufhebung (§ 26)	2023
b) Zeitablauf (§§ 27–30)	2024
2. Erneuerung (§ 31)	2028
3. Heimfall (§§ 32–33)	2030
4. Bauwerk (§ 34)	2033
VI. Schlußbestimmungen (§§ 35–39)	2033
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) ..	2035
Teil 1 Wohnungseigentum (§§ 1–30)	2035
Abschnitt 1 Begriffsbestimmungen (§ 1)	2035
Abschnitt 2 Begründung des Wohnungseigentums (§§ 2–9)	2042
Abschnitt 3 Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§§ 9a–9b)	2094
Abschnitt 4 Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§§ 10–29)	2107
Abschnitt 5 Wohnungserbbaurecht (§ 30)	2244
Teil 2 Dauerwohnrecht (§§ 31–42)	2249
Teil 3 Verfahrensvorschriften (§§ 43–45)	2274
Teil 4 Ergänzende Bestimmungen (§§ 46–49)	2289
Anhang 1: Notarkosten bei Grundstücksveräußerungsgeschäften	2295
Anhang 2: Grunderwerbsteuer, Umsatzsteuer, Einkommensteuer, Schenkung- und Erbschaftsteuer, Grundsteuer, Zweitwohnungssteuer	2343
Anhang 3: Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung	2379
Länderberichte	
Bulgarien	2429
Frankreich	2445
Griechenland	2454
Großbritannien	2500
Italien	2511
Kosovo	2525
Kroatien	2543
Österreich	2554
Polen	2570
Portugal	2585
Schweiz	2602
Skandinavien	2622
Spanien	2635
Südafrika	2652
Stichwortverzeichnis	2677

Autorenverzeichnis

Prof. Roland Böttcher

Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin,
Fachbereich Rechtspflege, Professur für Bürgerliches
Recht mit dem Schwerpunkt Liegenschaftsrecht

Dr. Irene Brücher

Richterin am Landgericht, Frankfurt

Prof. Dr. Dr. h.c. Peter Bülow

Universität Trier, Professur für Bürgerliches
Recht, Handelsrecht, Deutsches und Europäisches
Wirtschaftsrecht mit Steuerrecht

Stefan Đokić

Rechtsanwalt, Pula, Kroatien

Dr. Christoph Döbereiner

Notar, München

Dr. Cornelia Draganova

Rechtsanwältin, Sofia, Bulgarien

Dr. Christian Feist LL.M. (Cambridge)

Richter am Amtsgericht, Kiel

Sabine Feller LL.M.

Rechtsanwältin/avvocato, Fachanwältin für
Arbeitsrecht und für Versicherungsrecht,
München/Rom

Dr. Stefan Gottwald

Notar a.D., Bayreuth

Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz

Notar in Regen und Zwiesel, Honorarprofessor an
der Universität Regensburg

Dr. Jörn Heinemann LL.M.

Notar, Neumarkt i. d. OPf.

Lehrbeauftragter an der Universität Erlangen-
Nürnberg und an der Technischen Hochschule
Nürnberg

Dr. Hansjörg Heller

Notar, München

Dr. Sabine Hellwege

Rechtsanwältin/Abogada, Osnabrück/Palma de
Mallorca

Prof. Dr. Thomas Hoeren

Universität Münster, Institut für Informations-,
Telekommunikations- und Medienrecht

Prof. Ulrich Keller

Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin,
Professur für Zwangsvollstreckungsrecht (Mobiliar-
und Immobiliervollstreckung sowie Insolvenzrecht)

Dr. Franz J. Kessler

Rechtsanwalt, LL.M. (Harvard), Zürich

Thomas Krause

Notar, Staßfurt

Dr. Ulrich Krause

Notar, Erfurt

Ślawomir Łakomy

Notar, Murowana Goślina, Polen

Dr. Reiner Lemke

Richter am Bundesgerichtshof a.D., Karlsruhe

Dr. Gerd Lintz

Notar a.D., Landsberg am Lech
ehemaliger beisitzender Richter am
Bundesgerichtshof, Karlsruhe

Dr. Christian Mauch

Rechtsanwalt, Baden-Baden

Dr. Kirstin McGoldrick

Österreichisches Notarinstitut, Wien

Prof. Dr. Caroline Meller-Hannich

Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg,
Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Zivilprozessrecht
und Handelsrecht

Prof. Dr. Iset Morina

Universität Prishtina, Juristische Fakultät, Kosovo

Dr. Stephanie Müller-Bromley

Rechtsanwältin/Advogada Alemã,
Direktorin des Instituts für Portugiesisches Recht,
Tecklenburg

Michael Nusser

Rechtsanwalt, München

Dr. Felix Odersky

Notar, Dachau

Prof. Dr. Line Olsen-Ring LL.M.

freiberufliche Übersetzerin für den EuGH und
Honorarprofessorin für skandinavisches Recht an der
Juristenfakultät der Universität Leipzig

Dr. Dirk-Ulrich Otto

Notar a.D. Geschäftsführer, Ländernotarkasse,
Lehrbeauftragter an der Juristenfakultät Leipzig

Prof. Dr. Ioannis Papadimopoulos

Rechtsanwalt, Universität Thessalien, Professur
für Wirtschaftsrecht, Europäisches Recht und
Unternehmensberatung am Fachbereich Verwaltung
und Wirtschaft, Griechenland

Prof. Dr. Elmien Du Plessis

North-West University, Faculty of Law, South Africa

Autorenverzeichnis

Dr. Wolfgang Reetz
Notar, Köln

Dr. Florian Reichthalhammer
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht, München

Prof. Dr. Gerhard Ring
Technische Universität Bergakademie Freiberg,
Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Deutsches und
Europäisches Wirtschaftsrecht

Prof. Dr. Dietmar Schanbacher
Technische Universität Dresden,
Lehrstuhl für Bürgerliches Recht und Römisches
Recht

Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch
Kontrollbeauftragte bei dem Unabhängigen
Kontrollrat, zuvor langjährig Richterin am
Bundesgerichtshof, Honorarprofessorin an der
Humboldt Universität zu Berlin

Dr. Frank Schmitz
Rechtsanwalt, Hamburg

Michael Storch
Amtsrat i.N., Prüfungs- und Ausbildungsabteilung
Notarkasse A.d.ö.R., München

Prof. Dr. Maximilian Zimmer
Notar, Wernigerode, Honorarprofessor an der
Hochschule Harz in Wernigerode

Bearbeiterverzeichnis

Im Einzelnen haben bearbeitet:	§§ 1068–1084 <i>Dr. Reiner Lemke</i>
Vor §§ 854 ff., §§ 854–872 <i>Prof. Dr. Thomas Hoeren</i>	§§ 1085–1089 <i>Dr. Reiner Lemke</i>
§ 873 <i>Dr. Ulrich Krause</i>	§§ 1090–1093 <i>Dr. Dirk-Ulrich Otto</i>
Anhang zu §§ 873 ff.: Grundbuchverfahrensrecht <i>Prof. Roland Böttcher</i>	§§ 1094–1104 <i>Dr. Wolfgang Reetz</i>
§§ 874–902 <i>Dr. Ulrich Krause</i>	§§ 1105–1112 <i>Dr. Wolfgang Reetz</i>
§§ 903–924 <i>Prof. Dr. Gerhard Ring</i>	§§ 1113–1159 <i>Prof. Dr. Maximilian Zimmer</i>
§§ 925–928 <i>Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz</i>	§§ 1160–1190 <i>Thomas Krause</i>
§§ 929–936 <i>Prof. Dr. Caroline Meller-Hannich</i>	§§ 1191–1198 <i>Thomas Krause</i>
§§ 937–945 <i>Prof. Dr. Caroline Meller-Hannich</i>	§§ 1199–1203 <i>Thomas Krause</i>
§§ 946–952 <i>Dr. Christian Mauch</i>	Vor §§ 1204 ff., §§ 1204–1259 <i>Prof. Dr. Dr. h.c. Peter Bülow</i>
§§ 953–957 <i>Dr. Christian Mauch</i>	§§ 1273–1296, Anhang zu § 1296: Kollisionen der Sicherungsrechte <i>Prof. Dr. Dr. h.c. Peter Bülow</i>
§§ 958–964 <i>Prof. Dr. Thomas Hoeren</i>	Erbbaurecht §§ 1–39 <i>Dr. Hansjörg Heller</i>
§§ 965–984 <i>Prof. Dr. Thomas Hoeren</i>	WEG §§ 1–9 b <i>Dr. Jörn Heinemann</i>
§§ 985–1003 <i>Prof. Dr. Dietmar Schanbacher</i>	WEG §§ 10–29 <i>Dr. Irene Brücher</i>
§ 1004 <i>Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch</i>	WEG §§ 30–42 <i>Dr. Jörn Heinemann</i>
§§ 1005–1007 <i>Prof. Dr. Dietmar Schanbacher</i>	WEG Vor §§ 43 ff., §§ 43–49 <i>Dr. Irene Brücher/Dr. Jörn Heinemann</i>
§§ 1008–1011 <i>Michael Nusser</i>	Anhang: Notarkosten bei Grundstücksveräußerungsgeschäften <i>Michael Storch</i>
§§ 1018–1029 <i>Dr. Dirk-Ulrich Otto</i>	Anhang: Grunderwerbsteuer, Umsatzsteuer, Einkommensteuer <i>Dr. Stefan Gottwald/ Prof. Dr. Dr. Herbert Grziwotz</i>
§ 1030 <i>Dr. Reiner Lemke</i>	Anhang: Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung <i>Prof. Ulrich Keller</i>
Anhang zu §§ 1030 ff.: Nießbrauch und Steuerrecht <i>Dr. Florian Reichthalhammer</i>	
§§ 1031–1067 <i>Dr. Reiner Lemke</i>	

Bearbeiterverzeichnis

Länderbericht Bulgarien
*Dr. Cornelia Draganova/
Dr. Frank Schmitz*

Länderbericht Frankreich
Dr. Christoph Döbereiner

Länderbericht Griechenland
*Dr. Gerd Lintz/
Prof. Dr. Ioannis Papadimopoulos*

Länderbericht Großbritannien
Dr. Felix Odersky

Länderbericht Italien
Sabine Feller

Länderbericht Kosovo
Prof. Dr. Iset Morina

Länderbericht Kroatien
Stefan Đokić

Länderbericht Österreich
Dr. Kirstin McGoldrick

Länderbericht Polen
Stawomir Lakomy.

Länderbericht Portugal
Dr. Stephanie Müller-Bromley

Länderbericht Schweiz
Dr. Franz J. Kessler

Länderbericht Skandinavien
*Prof. Dr. Gerhard Ring/
Prof. Dr. Line Olsen-Ring*

Länderbericht Spanien
Dr. Sabine Hellwege

Länderbericht Südafrika
Prof. Elmiën Du Plessis