

HERMANN EICHLER

INSTITUTIONEN
DES SACHENRECHTS

Hermann Eichler
INSTITUTIONEN DES SACHENRECHTS

Erster Band

Institutionen des Sachenrechts

Ein Lehrbuch

Von

Dr. jur. Hermann Eichler

o. Professor an der Hochschule für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften
Nürnberg

Erster Band

Allgemeiner Teil
Grundlagen des Sachenrechts



D U N C K E R & H U M B L O T / B E R L I N

Alle Rechte vorbehalten
Gedruckt 1954 bei Richard Schröter, Berlin SW 29

Vorwort

Das vorliegende Lehrbuch des Sachenrechts besteht aus zwei Bänden, von denen der erste den „Allgemeinen Teil“ — die Grundlagen des Sachenrechts — der zweite den „Besonderen Teil“ behandelt.

Die Vorwegnahme eines „Allgemeinen Teiles“ erscheint aus verschiedenen Gründen angebracht.

Bevor die einzelnen Vorschriften erörtert werden, ist es im Interesse der Festigung der Dogmatik erforderlich, die tragenden Grundbegriffe und Leitsätze des Sachenrechts herauszuarbeiten.

Ihre Darlegung knüpft in mancher Hinsicht an Rechtsgrundbegriffe an, die diesem Gebiet vorgegeben sind, wie z. B. an den Sach- und Verfügungsbegriff. Der Zusammenhang des Sachenrechts mit dem Allgemeinen Teil des Bürgerlichen Gesetzbuches verlangt eine Berücksichtigung innerhalb der Dogmatik des Sachenrechtes.

Sodann dient die Grundlagenforschung der Bestimmung des systematischen Ortes des Sachenrechts. Hierzu trägt namentlich die Lehre von den Quellen und dem System bei. Die Ausbreitung dieses gesamten Materials innerhalb der Einführung macht zugleich von vornherein die zentrale Stellung des Sachenrechts innerhalb der Rechtsordnung ersichtlich.

Aus dieser Erwägung schien es ratsam, die verfassungsrechtliche Seite der Eigentumslehre zu beleuchten.

Schließlich ließen pädagogische Gesichtspunkte eine umfassende Einleitung in das Sachenrecht angezeigt erscheinen. Denn die unvermittelte Heranführung des Studierenden an diesen Stoff geht auf Kosten des Verständnisses.

Dies gilt insbesondere für die üblicherweise sofort beim Beginn des Studiums des Sachenrechts einsetzende Beschäftigung mit der ausgefeilten Lehre vom Besitz, deren tiefere Bedeutung erst im Laufe des weiteren Vortrages des Sachenrechts ersichtlich wird. Das vorliegende Lehrbuch sieht daher in Band I von einer in sich abgeschlossenen Darstellung der Besitzordnung ab. Sie bleibt somit Band II vorbehalten.

Der Gang der Untersuchung unterscheidet sich demnach von anderen Lehrbüchern und Grundrissen insbesondere dadurch, daß eine umfassende Betrachtung der Grundlagen des Sachenrechts vorausgeht, ferner dadurch, daß die Darstellung nicht auf das dritte Buch

des BGB beschränkt bleibt, sondern den Zusammenhang sachenrechtlicher Einrichtungen mit anderen privat- oder öffentlichrechtlichen Erscheinungen berücksichtigt.

Im Vordergrund stehen die die sachenrechtliche Dogmatik tragenden Institutionen. Aus ihrem Wesen die Sinnverbundenheit der Rechtsnormen herzuleiten, ist eine selbstverständliche weitere Aufgabe. Der Erkenntnis der „sachlichen Eigenbedeutung der Rechtsinstitute und Normgehalte“ (Larenz) zu dienen, ist das angestrebte Ziel.

Daß bereits zahlreiche Lehrbücher, Kommentare und Grundrisse des Sachenrechts vorhanden sind, kann demnach dieser abermaligen Behandlung des Stoffes kaum entgeggehalten werden, zumal das Gesamtwerk zu einer Zeit abgeschlossen sein wird, zu der das Sachenrecht sicherlich wiederum eine veränderte Gestalt angenommen haben wird, denn diese Rechtsmaterie befindet sich infolge der zeitgebundenen Wandlungen des Eigentumsrechtes im ständigen Fluß der Entwicklung.

In Anbetracht dieses Wandlungsprozesses hätte es nahegelegen, historische und rechtsvergleichende Erörterungen anzustellen, es ist jedoch aus Gründen der Stoffbeschränkung unterblieben.

Diese Rücksichtnahme erforderte auch eine Auswahl aus der umfangreichen, kaum übersehbaren Literatur und Judikatur; dies um so mehr, als das Buch seiner Anlage nach keine erschöpfende Darstellung, sondern eine Gesamtschau über die

„Institutionen des Sachenrechts“

anstrebt.

Der vorliegende Band wurde im wesentlichen im Jahre 1952 abgeschlossen. Schrifttum, Judikatur und Gesetze aus späterer Zeit konnten nur in geringem Umfange Berücksichtigung finden.

Mein Dank gebührt meinen Mitarbeitern, den Herren Staatsanwalt Dr. Herold, Assessor Glückert, Referendar Müller und Dr. Raab, Nürnberg.

H e r m a n n E i c h l e r

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis	XI
Literaturverzeichnis	XIV
I. Begriff und Wesen des Sachenrechts	1
1. Sachenrecht im objektiven und subjektiven Sinne	1
2. Merkmale des Sachenrechts	1
a) Herrschaftscharakter	1
b) Absoluter Charakter	5
3. Die Funktion der Zuordnung und Aussonderung	9
a) Die Güterzuordnung	9
b) Die Aussonderung	11
4. Die Dinglichkeit des Eigentums	13
a) Das Zugehörigkeitsmerkmal	15
b) Die Einschränkung des Eigentums durch Rechte Dritter	15
5. Das dingliche Wesen der begrenzten Sachenrechte	17
a) Allgemeines	17
b) Dienstbarkeiten	17
c) Reallast	19
d) Pfandrechte	20
e) Vorkaufsrecht	25
f) Erbbaurecht	24
II. Quellen des Sachenrechts	
A. Materielles Sachenrecht	27
B. Formelles Sachenrecht	40
C. Zusammenschau	41
III. Das System des Sachenrechts	
1. Die Einteilung des Gesetzes	45
2. Gegenstand der dinglichen Rechte	45
3. Rechte an eigener Sache	46
a) Ursprüngliche Entstehung des Rechts an eigener Sache ..	47
b) Nachträgliche Entstehung des Rechts an eigener Sache und Elastizität des Eigentums	47
4. Die Herrenlosigkeit	49
5. Inhalt der Sachenrechte	50
6. Träger der Sachenrechte	52
7. Typenzwang der Sachenrechte	54
8. Der Besitz	56
IV. Der Gegenstand des Sachenrechts	
1. Sachbegriff und Sachenrecht	59
2. Das Unternehmen als Gegenstand des Sachenrechts	63
3. Die sachenrechtliche Bedeutung der Bestandteilseigenschaft ..	67
4. Die sachenrechtliche Bedeutung der Zubehörseigenschaft	73
5. Die sachenrechtliche Bedeutung des Begriffs der Nutzung	77

6. Verbrauchbare Sachen, Geld und Wertpapiere als Gegenstände des Sachenrechts	81
V. Die dingliche Rechtsänderung	
1. Begriff und System	88
a) Allgemeines	88
b) Die Eigentumsänderung	88
c) Die Änderung der beschränkten dinglichen Rechte	97
2. Die rechtsgeschäftliche Struktur der dinglichen Rechtsänderung	105
a) Der Verfügungscharakter	103
aa) der dingliche Vertrag	103
bb) die abstrakte Einigung	106
cc) die Eintragung im Grundbuch	112
dd) die Übergabe	116
b) Die Verfügung eines Nichtberechtigten	119
aa) die Verfügungsbefugnis	119
bb) die Verfügungsbeschränkung	121
c) Erwerb vom Nichtberechtigten	125
VI. Die Struktur des Eigentumsrechtes	138
A. Begriffliches	138
a) Die Eigentumsformel	138
b) Zugehörigkeit und Herrschaft	139
c) Die Grenzen des Eigentums	141
d) Zuständigkeit und Zuordnung	144
e) Befugnisse	146
f) Ansprüche	148
B. Rechtsformen	149
1. Die Eigentumsfähigkeit	149
2. Allein- und Mehrheitseigentum	150
3. Gesamthandseigentum	150
a) Gesetzliche Regelungen	150
b) Das Merkmal der „Mitzugehörigkeit“	151
c) Befugnisse	152
d) Konsolidation des Gesamthandseigentums	153
e) Ausschluß der Teilung	154
4. Miteigentum	154
a) Begriff	154
b) Die Entstehung des Miteigentums	157
c) Gegenstand	157
d) Verfügung, Verwaltung u. Auseinandersetzung	159
e) Umwandlung von Eigentumsformen	161
5. Wohnungseigentum	162
a) Begriff	162
b) Die Entstehung des Wohnungseigentums	165
c) Befugnisse	166
C. Die soziale Gebundenheit des Eigentums	168
1. Verfassungsrechtliche Grundlegung	168
a) Grundrecht und Grundpflicht	168
b) Sozialbindung und Enteignung	171
c) Der verfassungsrechtliche Begriff des Eigentumsobjektes	173
d) Eigentumsbindung und Sozialstaat	174
e) Das Gemeineigentum	175

Inhalt

IX

2. Die Systematik der Eigentumsbindungen	182
a) Privat- und öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen	182
b) Arten der Beeinträchtigung des Eigentümers	184
c) Eigentumsbefugnis und -beschränkung	185
d) Allgemein und besonders geartete Eigentumsbeschränkungen	186
e) Wirtschaftliche Erscheinungsformen des Eigentums	187
Sachregister	191
Gesetzesregister	197

Abkürzungsverzeichnis

ABI	Amtsblatt
ABIKR	Amtsblatt des Kontrollrates in Deutschland
ABIMRBZ	Amtsblatt der Militärregierung für die Britische Zone
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch für Österreich
AcP	Archiv für die civilistische Praxis
AG	Ausführungsgesetz
AHK	Alliierte Hohe Kommission
ALR	Allgemeines Landrecht für die Preußischen Staaten v. 1794
AO	Reichsabgabenordnung v. 22. 5. 1931
ArchbürgRecht	Archiv für bürgerliches Recht
ArchöffR	Archiv für öffentliches Recht
AV	Allgemeine Verfügung
AVO	Ausführungsverordnung
BAnz	Bundesanzeiger
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht; auch: Sammlung von Entscheidungen dieses Gerichts in Zivilsachen
BB	Betriebsberater
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof; auch: Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen
BritZ	Britische Zone
BW	Burgerlijk Wetboek
BWGBl	Gesetzblatt für Baden-Württemberg
c.c.	code civile
DFG	Deutsche Freiwillige Gerichtsbarkeit
DJ	Deutsche Justiz
DJZ	Deutsche Juristenzeitung
DNotZ	Deutsche Notarzeitschrift (früher Zeitschrift des deutschen Notarvereins)
DP	Deutsches Privatrecht
DR	Deutsches Recht
DRiZ	Deutsche Richterzeitung
DRW	Deutsche Rechtswissenschaft
DRZ	Deutsche Rechtszeitschrift (ab 1. 1. 1951 übergeleitet in die Juristenzeitung)
DVBl	Deutsche Verwaltungsblätter
DVO	Durchführungsverordnung
EG (BGB)	Einführungsgesetz (zum Bürgerlichen Gesetzbuch)
Ehrenb.Handbuch	Ehrenberg, Handbuch des gesamten Handelsrechts

ErbbauVO	Verordnung über das Erbbaurecht
EVO	Eisenbahnverkehrsordnung v. 8. 9. 1938
FGG	Gesetz über die Angelegenheiten der Freiwilligen Gerichtsbarkeit v. 17. 5. 1898
FlurbG	Flurbereinigungsgesetz v. 14. 7. 1955
GG	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland v. 23. 5. 1949
GO	Grundbuchordnung in der Fassung v. 5. 8. 1935
Gruchot	Beiträge zur Erläuterung des Deutschen Rechts, begründet von Gruchot
GrundE	Das Grundeigentum (Zeitschrift)
GRUR	Gewerblicher Rechtsschutz und Urheberrecht
GS	Preußische Gesetzsammlung
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt
GVG	Gerichtsverfassungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung v. 12. 9. 1950
HEZ	Höchstrichterliche Entscheidungen, Sammlung von Entscheidungen der Oberlandesgerichte und der obersten Gerichte in Zivilsachen
HGB	Handelsgesetzbuch v. 10. 5. 1897
HRR	Höchstrichterliche Rechtsprechung, Ergänzungsblatt zu „Deutschen Justiz“ und zur „Amtlichen Sammlung der Reichsgerichtsentscheidungen“
HWBdRW	Handwörterbuch der Rechtswissenschaft
IheringsJ	Iherings Jahrbücher für die Dogmatik des bürgerlichen Rechts
IPR	Internationales Privatrecht
IPRspr	Rechtsprechung im Internationalen Privatrecht (Entscheidungssammlung)
JAKdtR	Jahrbuch der Akademie für Deutsches Recht
JFG	Jahrbuch für Entscheidungen in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
JMBI	Justizministerialblatt
JO	Journal officiel
JR	Juristische Rundschau
JW	Juristische Wochenschrift
JZ	Juristenzeitung
KG	Kammergericht
KGJ	Jahrbuch für Entscheidungen des Kammergerichts
KO	Konkursordnung in der Fassung der Bekanntmachung v. 20. 5. 1898
Komm	Kommentar
KRG	Kontrollratsgesetz
KritVSchr	Kritische Vierteljahresschriften
LG	Landgericht
LM	Das Nachschlagewerk des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen, herausgegeben von Lindenmaier und Möhring
LZ	Leipziger Zeitschrift für Deutsches Recht
MABl	Ministerialamtsblatt
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht

ME	Ministerialentschließung
MReg	Militärregierung
NdsRpfl	Niedersächsische Rechtspflege
NJ	Neue Justiz
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
OGHBZ	Oberster Gerichtshof für die Britische Zone; auch: Entscheidungen dieses Gerichts in Zivilsachen
OLG	Oberlandesgericht; auch: Die Rechtsprechung der Oberlandesgerichte auf dem Gebiete des Zivilrechts
RdA	Recht der Arbeit
RdL	Recht der Landwirtschaft
Recht	Das Recht, herausgegeben von Soergel
REG	Rückerstattungsgesetz
RegBl	Regierungsblatt
RErbhG	Reichserbhofgesetz
RG	Reichsgericht; auch: Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen
RGBI	Reichsgesetzblatt
RGes	Reichsgesetz
RGRKomm	Kommentar der Reichsgerichtsräte zum Bürgerlichen Gesetzbuch
RhNZ	Rheinische Notarzeitschrift
RJA	Reichsjustizamt: Entscheidungssammlung der Freiwilligen Gerichtsbarkeit
RLG	Reichsleistungsgesetz v. 1. 9. 1939
RUmlO	Reichsumlegungsordnung
RvglHwb	Rechtsvergleichendes Handwörterbuch für das Zivil- und Handelsrecht des In- und Auslandes, herausgegeben von Schlegelberger
SA	Seuffert's Archiv für Entscheidungen der obersten Gerichte
SaBl	Sammelblatt für Gesetze, Verordnungen und Bekanntmachungen des Bundes, der Länder und der Besatzungsmächte
SchiffsRG	Gesetz über Rechte an eingetragenen Schiffen und Schiffsbauwerken v. 15. 11. 1940
SchlHA	Schleswig-Holsteinische Anzeigen
SJZ	Süddeutsche Juristenzeitung (ab 1. 1. 1951 übergeleitet in die Juristenzeitung)
StGB	Strafgesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung v. 25. 8. 1953
StPO	Strafprozeßordnung in der Fassung der Bekanntmachung v. 12. 9. 1950
UmstG	Drittes Gesetz zur Neuordnung des Geldwesens (Umstellungsgesetz) v. 20. 6. 1948
Verf	Verfassung
VGH	Verwaltungsgerichtshof
VO	Verordnung
VOBIBZ	Verordnungsblatt für die Britische Zone
Vorb	Vorbemerkung

Warn	Warneyer, Die Rechtsprechung des Reichsgerichts
WEG	Wohnungseigentumsgesetz v. 15. 3. 1951
WeimRV	Die Verfassung des Deutschen Reichs (Weimarer Verfassung) v. 11. 8. 1919
WiGBl	Gesetzblatt der Verwaltung des Vereinigten Wirtschaftsgebietes
ZAkdtR	Zeitschrift der Akademie für Deutsches Recht
ZGB	Zivilgesetzbuch
ZHR	Zeitschrift für das gesamte Handels- und Konkursrecht
ZRG	Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte, Germanistische Abteilung
ZPO	Zivilprozeßordnung in der Fassung der Bekanntmachung v. 12. 9. 1950
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung v. 24. 3. 1897

Lehrbücher, Grundrisse und Kommentare

(aus Raumgründen kann nur eine Auswahl einiger der wichtigsten Werke gegeben werden)

1. Zum Sachenrecht

1. Lehrbücher und Grundrisse

- | | |
|---------------------------|---|
| Baur | Grundstücksrecht, 1948 |
| Burchard - de Boor | Bürgerliches Recht, 1950, S. 185 ff. |
| Cosack - Mitteis | Lehrbuch des deutschen bürgerlichen Rechts, 2. Bd., 7. u. 8. Aufl. 1924 |
| Crome | System des deutschen bürgerlichen Rechts, 3. Bd., 1905 |
| Dernburg | Das bürgerliche Recht des deutschen Reichs und Preußens, 3. Bd., 4. Aufl. 1908 |
| Endemann | Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts, 2. Bd. 1. Abt., 8. u. 9. Aufl. 1905 |
| Enneccerus - Kipp - Wolff | Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts, 3. Bd. bearbeitet von Martin Wolff, 9. Bearbeitung 1932 |
| Fuchs | Grundbegriffe des Sachenrechts, 1917 |
| v. Gierke, Julius | Bürgerliches Recht, Sachenrecht, 3. Aufl. 1948 |
| v. Gierke, Otto | Deutsches Privatrecht, 2. Bd., 1905 |
| Goldmann - Lilienthal | Das Bürgerliche Gesetzbuch, 2. Bd., 2. Aufl. 1912 |
| Hachenburg | Das Bürgerliche Gesetzbuch für das deutsche Reich (Vorträge), 2. Aufl. 1900, S. 130 ff., 503 ff. |
| Heck | Grundriß des Sachenrechts, 1930 |
| Hedemann | Das Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs, 2. Aufl. 1950 |
| Hübner - Riegner | Sachenrecht, 1948 |
| Jung | Bürgerliches Recht, 1950, S. 911 ff. |
| Kohler | Bürgerliches Recht, in Enzyklopädie der Rechtswissenschaft, 2. Bd., 7. Aufl. 1914, S. 59 ff. |
| Krückmann | Institutionen des Bürgerlichen Gesetzbuchs, 3. Aufl. 1929, S. 517 ff. |
| Kruse, Vinding | Ejendomsretten, 3 Bände, 2. Aufl. 1945/46 (deutsche Übersetzung der 1. Aufl.: Das Eigentumsrecht, 3 Bände, 1931—36) |
| Landsberg | Das Recht des Bürgerlichen Gesetzbuchs, 2. Bd., 1904, S. 578 ff. |
| Lange | Boden, Ware und Geld, 2. Aufl. 1945 |
| Lehle | Sachenrecht, 1948 |
| Lent | Sachenrecht, 3. Aufl. 1951 (nach Abschluß des vorliegenden Bandes neu erschienen 4. Aufl. 1954) |

- Maenner Das Sachenrecht nach dem bürgerlichen Gesetzbuche und der Grundbuchordnung für das deutsche Reich, 2. Aufl. 1906
- Matthias Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts, 6. u. 7. Aufl. 1914, S. 71 ff., 429 ff.
- Müller - Meikel Das bürgerliche Recht des Deutschen Reichs, 1. Bd., 2. Aufl. 1904, S. 88 ff., 687 ff.
- Nikisch Bürgerliches Recht, Bodenrecht, 1949
- Philler Vorlesungen über das Bürgerliche Gesetzbuch, 1899, S. 196 ff.
- Schmidt, Rudolf Bürgerliches Recht, 1927, S. 299 ff. (nach Abschluß des vorliegenden Bandes neu erschienen 3. Bd. Sachenrecht, 2. Auf. 1954)
- Schwarz Sachenrecht, 1948
- Simeon - David Recht und Rechtsgang im Deutschen Reiche. Handbuch zur Einführung in das Bürgerliche Gesetzbuch und seine Nebengesetze, 1. Bd. 2. Hälfte, 14. Aufl. 1929
- Stobbe - Lehmann Handbuch des deutschen Privatrechts, 2. Bd. bearbeitet von H. O. Lehmann, 2. Aufl. 1896
- Westermann Sachenrecht, 2. Aufl. 1953 (im vorliegenden Band benutzt 1. Aufl.)
- Wieacker Bodenrecht, 1938
- Wiefels Bürgerliches Recht, Sachenrecht, 1951
- 2. Kommentare**
- Achilles - Greif Bürgerliches Gesetzbuch, 18. Aufl. 1949
- Biermann Das Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs, 3. Aufl. 1914
- Ermann Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 1952, Sachenrecht bearbeitet von Peters, Ronke, Seibert und Westermann (erst nach Abschluß des vorliegenden Bandes erschienen)
- Fischer - Henle - Titze Bürgerliches Gesetzbuch, 14. Aufl. 1932
- Kretzschmar Das Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs, 1906
- Loewenwarter Lehrkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 4. Bd., 1925
- Neumann Handausgabe des Bürgerlichen Gesetzbuchs, 6. Aufl. 1912
- Palandt Bürgerliches Gesetzbuch, 12. Aufl. 1954, Sachenrecht bearbeitet von Hoche, (vorwiegend benützt 9. Aufl. 1951, Sachenrecht bearbeitet von Henke, und 10. Aufl. 1952, Sachenrecht bearbeitet von Hoche)
- Planck Bürgerliches Gesetzbuch nebst Einführungsgesetz, 3. Bd., 5. Aufl. 1952—58, bearbeitet von Brodmann, Strecker, Flad
- Reichsgerichtsräte-Kommentar Das Bürgerliche Gesetzbuch mit besonderer Berücksichtigung der Rechtsprechung des Reichsgerichts und des Bundesgerichtshofes, 3. Bd., 10. Aufl. 1954 (vorwiegend benützt 9. Aufl. 1939), bearbeitet von Denecke, Johannsen und Kregel
- Rosenberg Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 3. Bd., 1919, S. 854 ff.

Rosenthal	Bürgerliches Gesetzbuch, 14. Aufl. 1953, bearbeitet von Kamnitzer und Bohnenberg
Sattelmacher	Grundrißkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 1936, Sachenrecht bearbeitet von Georg Müller
Schlegelberger - Vogels	Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 2. Bd., 1939
Soergel	Bürgerliches Gesetzbuch, 3. Bd., 7. Aufl. 1939
Staudinger	Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 3. Bd., 10. Aufl. 1935/36, bearbeitet von Kober
Turnau - Förster	Das Liegenschaftsrecht, 1. Bd. Das Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs, 3. Aufl. 1906
Warneyer	Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 2. Bd., 11. Aufl. 1950.

II. Z u m G r u n d b u c h r e c h t

1. L e h r b ü c h e r u n d G r u n d r i s s e

Brand - Schnitzler	Die Grundbuchsachen in der gerichtlichen Praxis, 7. Aufl. 1938 (nach Abschluß des vorliegenden Bandes neu erschienen 8. Aufl. 1954)
Oberneck	Das Reichsgrundbuchrecht, 2 Bände, 4. Aufl. 1909
Richter	Das materielle und formelle Deutsche Grundbuchrecht, 1950

2. K o m m e n t a r e

Güthe	Grundbuchordnung für das Deutsche Reich, 2 Bände, 6. Aufl. 1936/37, bearbeitet von Triebel
Henke - Mönch - Horber	Grundbuchordnung, 3. Aufl. 1951
Hesse - Saage - Fischer	Grundbuchordnung, 2. Aufl. 1936
Meikel - Imhof	Kommentar zur Grundbuchordnung, 4. Aufl. 1940
Predari	Die Grundbuchordnung, 1907
Thieme	Grundbuchordnung, 3. Aufl. 1949
Turnau - Förster	Das Liegenschaftsrecht, 2. Bd. Die Grundbuchordnung, 3. Aufl. 1906

Erstes Kapitel

Begriff und Wesen des Sachenrechts

1. Sachenrecht im objektiven und subjektiven Sinne

Das dritte Buch des Bürgerlichen Gesetzbuches trägt die Überschrift „Sachenrecht“. Das Wort bezeichnet in dieser Sinndeutung den Inbegriff der sachenrechtlichen Normen. Im weiteren Sinne sind darunter alle sachenrechtlichen Regelungen überhaupt zu verstehen, im engeren Sinne nur die im sachenrechtlichen System des BGB enthaltenen.

Es handelt sich um die Gesamtheit der Rechtssätze, die Rechte an Sachen zum Gegenstand haben, im Gegensatz zu den Forderungsrechten, die nur Rechte auf Sachen hervorbringen können, sofern sie sich ihrem Inhalt nach auf körperliche Gegenstände beziehen. Persönliche Rechte aus einem Verträge, die auf Sacherwerb oder Sachgebrauch gerichtet sind, haben zwar auch eine Sache zum Gegenstand, sind aber keine Rechte von Personen an Sachen.

Das Recht an einer Sache vermittelt eine Herrschaft über die Sache, auf deren rechtlicher Anerkennung und Gestaltung die Entfaltung des Sachenrechts zu einer in sich geschlossenen selbständigen Rechtsmaterie fußt. Von diesem Standpunkt aus wird das Sachenrecht im objektiven Sinne auch definiert als Inbegriff der Rechtsnormen, die die privatrechtliche Herrschaft über die Sachgüter ordnen. Das Sachenrecht ist gleichsam die Rechtsordnung für die Beherrschung der Sachen, und zwar ist die Sachherrschaft in verschiedenartigen Rechtsformen ausgestaltet, die das Gesetz in den einzelnen Sachenrechten entwickelt hat.

Dem Sachenrecht im objektiven Sinne steht daher begrifflich das dem Rechtssubjekt zustehende Sachenrecht gegenüber. Auf der Grundlage jener Normen erwächst demnach das Sachenrecht im subjektiven Sinne: das Eigentum und die beschränkten dinglichen Rechte.

2. Merkmale des Sachenrechts

a) Herrschaftscharakter

α) Entsprechend der herkömmlichen Auffassung, daß das Sachenrecht die Rechtsordnung für die Beherrschung der Sachen darstellt,

wird auch das begriffliche Merkmal des einzelnen Sachenrechtes in der vom objektiven Recht anerkannten, die Güter **unmittelbar** ergreifenden **Sachherrschaft** erblickt. Das Sachenrecht vollzieht die unmittelbare Rechtsmacht des Berechtigten an der Sache. Die **Rechtsgewalt**, die im Sachenrecht seinem Inhalt nach liegt, **ergreift die Sache selbst**, haftet an der Sache selbst.

Die Unmittelbarkeit der Beziehung bedeutet, daß sich das Recht ohne Rücksicht auf den Willen eines andern entfalten kann, mithin nicht durch die Leistungspflicht eines Partners vermittelt wird; in diesem Falle ist nämlich der Weg von der Person des Berechtigten zur Sache deshalb ein mittelbarer, weil er über die Person des Verpflichteten führt, während unmittelbarer Leistungsgegenstand die geschuldete Handlung oder Unterlassung selbst ist. Die Unmittelbarkeit der Sachbeziehung wird von dem Begriff der Dinglichkeit aufgenommen. Ihr Wesen ist daher im Prinzip nur durch Loslösung der Sachbeziehung von einer vermöge des Rechts verpflichteten Person zu begreifen. Weil mithin im Vordergrund das „Ding“ als der ursprüngliche Beziehungspunkt der Rechtsmacht des Berechtigten steht, hat sich hieraus die Vorstellung eines dinglichen Rechtes abgeleitet.¹

Das Merkmal der Unmittelbarkeit schließt nicht aus, daß sich aus dem sachenrechtlichen Verhältnis eine rechtliche Beziehung des Trägers des Rechtes zu einem anderen Rechtssubjekt ergeben, namentlich eine positive Leistungspflicht erwachsen kann.² Diese bleibt jedoch für die Erläuterung des Sachenrechts zunächst außer Betracht, da die „Zuständigkeit einer Person für eine Sache“ an sich bereits Inhalt der Rechtsbeziehung ist.

Die Vorstellung einer gegnerlosen Beherrschung der Sache begegnet dem Bedenken, daß zwischen Person und Sache überhaupt kein Recht, sondern nur ein Faktum denkbar sein soll, weil sich die im subjektiven Recht enthaltenen Herrschaftsbefugnisse nur von Person zu Person sollen entfalten können. Hiervon kann allerdings beim Sachenrecht nur insofern die Rede sein, als es sich um ein Recht an der Sache gegenüber jedermann handelt und deshalb alle

¹ Weiter ausgeprägt ist sie dadurch, daß Sachenrechte dingliche Wirkungen hervorbringen; in einem übertragenen Sinne spricht man auch davon, daß sich ein Rechtsvorgang mit dinglicher Kraft vollzieht oder daß eine Einigung dinglichen Charakter trägt. Freilich verwendet das Gesetz den Ausdruck „dingliches Recht“ nicht, es spricht nur in einer die Verjährung betreffenden Vorschrift (§ 221 BGB) von dem dinglichen Anspruch, allein bereits die Motive zum BGB setzen den Begriff des dinglichen Rechtes voraus und erblicken das Wesen der Dinglichkeit in der **unmittelbaren Macht der Person über die Sache**.

² Westermann, Sachenrecht, S. 5 mit Beispielen.

Personen von der Sache selbst ausgeschlossen sind; nur in diesem Sinne läßt sich von einem beherrschten Willen anderer Personen sprechen.³

β) Der Herrschaftsgedanke in seiner allgemein gehaltenen, auf die absoluten Rechte hinweisenden Bedeutung ist ohnehin wenig aufschlußreich für die Erläuterung des Sachenrechts,⁴ zumal dem subjektiven Recht als solchem das Herrschaftsmoment innewohnt. Recht an einer Sache mit Herrschaft über eine Sache zu übersetzen, läuft deshalb geradezu auf ein idem per idem hinaus. Hinzukommt, daß auch andere Kategorien von Rechten Herrschaftsvorstellungen beinhalten, wie z. B. gewisse Familienrechte. Das typisch sachenrechtliche Wesen dieser Herrschaft des Berechtigten kann auch nicht durch den Zusatz der Unmittelbarkeit ersichtlich gemacht werden, denn dieses Merkmal weist eher auf das tatsächliche als auf das rechtliche Verhältnis des Berechtigten zum Gegenstand hin, charakterisiert also mehr den Besitz (§§ 854 ff. BGB) als das Eigentum (§ 903 BGB).

γ) Sachenrechte gewähren zwar dem Inhaber des Rechtes eine Macht über die Sache, aber diese Herrschaft an sich erklärt noch nicht die Struktur des dinglichen Rechtes, sondern allenfalls eine Folgeerscheinung. Das Wesentliche ist die sachenrechtliche Gewährleistung und Sicherung der „Sachherrschaft“ im Sinne einer Objektivierung, einer gegenständlichen Festmachung des Rechtes,⁵ das aus der rechtlichen Verbindung einer Sache mit der Person zu einer sachenrechtlichen Einrichtung entspringt. Der Nachdruck liegt demnach weniger auf dem Herrschaftsrecht, als auf der absoluten Sicherung und dinglichen Gewährleistung jener Verbindung durch die Institute des Sachenrechts. Denn diese Gewährleistung besteht darin, daß die Einrichtungen des objektiven Sachenrechtes einen direkten Zugriff auf die Sache ermöglichen, dergestalt, daß sich der Berechtigte ohne weiteres an die Sache „halten“⁶ kann. So hält sich der Hypothekengläubiger an das Grundstück, auf dem die Hypothek ruht, wenn er das dingliche Recht geltend macht, an die Person des Schuldners hingegen, wenn er die gesicherte Forderung geltend macht. Daß sich der Be-

³ Lehmann, Allgemeiner Teil des BGB, 7. Aufl. S. 76.

⁴ Unverwirklichte Sachenrechte gewähren keine unmittelbare Sachherrschaft. Maunz, Hauptprobleme des öffentlichen Sachenrechts, 1933, S. 44, unterscheidet mit Recht scharf zwischen dem Sachenrecht und dem dinglichen Recht. Während sich nämlich dieses begrifflich konstruieren läßt, weist der Begriff des Sachenrechts im subj. Sinne nur das Merkmal auf, daß es „inhaltlich in gewisser Weise von Sachen im Rechtssinne handelt.“

⁵ Hieraus leitet sich der unten behandelte Successionsschutz ab.

⁶ Landläufig ausgedrückt.