



Lehrbuch
des
Bürgerlichen Rechts

Einführung in das Studium des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Von

Dr. F. Endemann

ord. Professor der Rechte in Heidelberg

‡

Achte und neunte neubearbeitete Auflage

Berlin

Carl Heymanns Verlag

1905



Vorwort zur 8. und 9. Auflage.

Die vorliegende Neubearbeitung des Sachenrechtes stellt sich das Ziel: unter eingehender Berücksichtigung aller Partikularrechte eine dogmatische Darstellung des heute in Deutschland geltenden bürgerlichen Rechtes zu bieten.

Mehr als auf anderen Gebieten weicht das Reichsrecht in den Einzelmaterien des Sachenrechtes vor den Landesgesetzen zurück. Auf Grund der zahlreichen in dem G. B. zum B. G. B. enthaltenen Vorbehalte werden teils ganze Rechtsgebiete aus der reichsgesetzlichen Ordnung ausgeschaltet; teils begnügt sich das B. G. B. mit der Aufstellung allgemeiner Grundzüge, so daß die bloß umschriebene Rechtsmaterie Leben und Gestalt erst aus den ergänzenden Landesgesetzen empfängt. Damit muß für jeden Einzichtigen das Bedürfnis nach einer, das Reichsrecht ergänzenden und mit den verschiedengestalteten Landesrechten zu einem Gesamtbilde vereinigenden Darstellung hervortreten. Der rechte Einblick in das geltende Grundbuchrecht ist erst dann zu gewinnen, wenn über die durch landesherrliche Vorschriften geordnete Führung und Einrichtung der Grundbücher Auskunft geboten wird; die unzulängliche Ordnung des B. G. B. über die Grunddienstbarkeiten, Reallasten und andere Materien des Agrarrechtes schreit nach Ergänzung durch die Landesgesetze; das Bild des geltenden Rechtes bleibt unvollständig, wenn der Begriff und die Arten der Sachen oder wenn das Nachbarrecht oder die Gestaltung des Besitzes nur nach den privatrechtlichen Normen des B. G. B. ohne Berücksichtigung der tief eingreifenden Grundsätze des öffentlichen Landesrechtes gezeichnet werden. Was in allen diesen Beziehungen vom Reichsrechte versäumt worden ist, haben die Partikularrechte in reicher Fülle nachgeholt. Der deutsche Jurist wird es mit Genugtuung

beobachten, daß die innere Kraft der vom B. G. B. ausstrahlenden Rechtseinheit selbst entlegene Gebiete des in den Rahmen der landesgesetzlichen Vorbehalte fallenden Agrarrechtes in seinen Bann gezogen hat, und daß sich, wie z. B. für das Leibgeding, trotz aller äußerlich verschiedenen Satzungen doch ein inhaltlich für alle Einzelstaaten gleiches Recht zu bilden beginnt.

Der geschichtliche Zusammenhang verknüpft das Sachenrecht des B. G. B. auf das innigste mit der nationalen und deutsch-tümlichen Rechtsentwicklung. Für das materielle und formelle Grundbuchrecht als den wichtigsten Bestandteil des sachenrechtlichen Normengebietes hatte insbesondere das preußische Recht die Führung übernommen: auch für die Auslegung und Anwendung des neu-geschaffenen Reichsrechtes muß der von der preußischen Praxis in Grundbuchsachen geschaffenen Tradition volle Beachtung gewidmet werden. Es schien mir darum der Verantwortlichkeit, die der Verfasser eines Lehrbuchs übernimmt, zu entsprechen, erst dann zu der vorliegenden Neubearbeitung des Sachenrechtes zu schreiten, nachdem ich mich eingehend mit der praktischen Handhabung vertraut gemacht hatte, die das B. G. B. und die G. B. D. heute auf Grund der alterprobten preußischen Erfahrungen finden. Ich habe dabei an den verschiedensten Grundbuchämtern bereitwillige Aufnahme zu praktischer Arbeit gefunden; insbesondere möchte ich dem Danke Ausdruck verleihen, den ich Herrn Amtsgerichtsrat Liebegott in Halle a. S. dafür schulde, daß er als einer der bewährtesten Kenner des preußischen Grundbuchwesens mir hierbei mit Unterweisung und Rat zur Seite gestanden hat.

Daß ich die neuere Rechtsprechung mit möglichster Vollständigkeit herangezogen und den zum Teil sehr wertvollen Bearbeitungen des Sachenrechtes vollste Beachtung zugewandt habe, dürfte mein Buch auch ohne besondere Versicherung belegen.

Wenn ich somit hoffen darf, nunmehr eine Darstellung zu bieten, die ein zuverlässiges Bild der Praxis und Theorie des deutschen Sachenrechtes gibt, so scheint mir der gegenwärtige Zustand der Rechtsentwicklung es zu erfordern, zwei wissenschaftliche Fragen mit besonderem Nachdruck hervorzuheben.

Stärker als auf anderen Rechtsgebieten macht sich für das Sachenrecht die Gefahr eines übertriebenen Formalismus geltend. Das ist begreiflich; denn die Form und äußere Gestaltung der

Sachherrschaft hat die Bedeutung, das Recht an den Sachgütern zu verlautbaren; die Versinnlichung ist das Erfordernis und darum wiederum das Zeichen für das dingliche Recht. Hierzu tritt, daß nach Grundbuchrecht jedes Recht nur so gilt, wie es verlautbart ist; Amtspflicht und eigene Verantwortlichkeit weisen den Grundbuchbeamten auf die peinlichste Beachtung aller für die Buchführung nach Reichs- und Landesrecht geltenden Vorschriften hin. Der sich vielfach hervordrängenden Überschätzung der Formen und Formeln muß aber nachdrücklich entgegengetreten werden. Die Form ist niemals Selbstzweck. Sie steht durchaus im Dienste des materiellen Rechtes. Mit Unrecht werden die in den landesgesetzlichen Musterformularen enthaltenen Probeeintragungen als sakrosankte Formeln ausgegeben, die für alle Grundbucheintragungen maßgebend seien; mit Unrecht wird der Satz, daß nur rechtserhebliche Eintragungen buchungsfähig sind, in der Sorge darum, das Buch vor überflüssigen oder nicht ausdrücklich durch das Gesetz bestätigten Eintragungen frei zu halten, so weit ausgedehnt, daß um der formalen Zwecke der Grundbuchführung willen auch den materiellrechtlich bedeutsamen und für die Rechtsicherheit der Beteiligten unentbehrlichen Eintragungen der Zugang zum Grundbuch versagt wird (vergl. besonders § 59). Dem übertriebenen Formalismus in der Fassung des dinglichen Vertrages, besonders dem Begehren, daß außer der Aufassung auch noch eine grundbuchmäßige Einigung erklärt werden müsse, ist jetzt auch das Reichsgericht entgegengetreten. Dies ist festzuhalten und weiter auszubauen. Der Richter soll nicht Diener des Gesetzeswortlautes, sondern sein Meister sein.

Es dürfte an der Zeit sein, sich dessen zu erinnern, daß die Zusammenstellung der auf Grund der geltenden Normen und Anweisungen gewonnenen praktischen Erfahrungen das letzte Ziel einer wissenschaftlichen Behandlung des Sachenrechtes nicht bilden darf. Der Dogmatik des heutigen bürgerlichen Rechtes sind hier ernste und gewichtige Aufgaben gestellt. Nur eine auf den geschichtlichen Werdegang der einzelnen Rechtsinstitute sich gründende und den Gesamtbestand der geltenden Rechtsnormen umfassende Dogmatik vermag die verwirrende Fülle der in zahlreiche sich durchkreuzende Ordnungen verstreuten Einzelvorschriften auf höhere einheitliche Grundgedanken zurückzuführen und von hier aus den

in dem Rechtsleben wirkenden Rechtsgedanken Festigung und Zusammenhang zu bieten, auf daß mit sicherem Grundsatz erkannt werde, wie das gesetzte Recht zur Wohlfahrt der Gesamtheit entwickelt werden und wie es im Leben nicht bloß wirkt, sondern wirken soll. Es gibt ein Recht, das unausgesprochen in dem Gesetze lebt; das unabhängig von dem Willen und Wort des Gesetzgebers in seinem Werke und im Leben wirkt. Die hier in unablässiger Entwicklung begriffenen Rechtsideen zu erkennen und sie zu selbständigen Rechtswerten auszubilden, muß die Rechtswissenschaft als ihr höchstes Ziel festhalten, wenn anders sie ihre rechtsschöpferische Aufgabe erfüllen soll. Für das Verständnis des Sachenrechtes kommt dem Begriffe des werdenden Rechtes oder genauer des dinglichen Vartrechtes eine hohe, bisher nicht genügend erkannte Bedeutung zu; erst von ihm aus, so scheint mir, kann die Eigenart der gesetzlichen Ordnung über die Vormerkung, die Eigentümerhypothek und vieles andere richtig gewürdigt und ausgebildet werden. Nicht minder wichtig erscheint die Feststellung des Begriffes und des Anwendungsgebietes, das der dinglichen Surrogation und den fiduziarischen Rechtsübertragungen zukommt. Hier wie in anderen Fällen gilt es, teils die im Gesetze schlummernden Gedanken zu erwecken, teils darzulegen, daß die enge Gebundenheit an die im Gesetze zugelassenen Typen der dinglichen Rechte den rechtsbildenden Kräften des Volkslebens keine absolute Schranke aufzuzwingen vermag und jedenfalls der freien Auslegung keinen Vann auferlegen darf.

Der Druck des Sachenrechtes hat sich über die Frist eines Jahres hinweggezogen; seine Fortführung wurde insbesondere durch meine Übersiedelung nach Heidelberg und die mir hier gestellten neuen Aufgaben unterbrochen. Bei den mit möglichster Sorgfalt vorgenommenen Korrekturen hat mich, wie ich dankend hervorheben möchte, Herr Privatdozent Dr. Kraemer in Halle durch unermüdlige Mitarbeit unterstützt; das Werk verdankt ihm viele wertvolle Zusätze.

Heidelberg, im Mai 1905.

F. Endemann.



Inhaltsverzeichnis.

Drittes Buch.

Sachenrecht.

	Seite
§. 1. Rechtsquellen des Sachenrechts	1
§. 2. Ergänzung des Sachenrechts aus anderen Normen des B. G. B.	4
Erstes Kapitel. Grundbegriffe.	
§. 3. 1. Begriff des Sachenrechts	7
2. Gegenstand der Sachenrechte.	
§. 4. Sachbegriff. Die der Privatherrschaft unfähigen Sachen	14
§. 5. Sachen im Gemeingebrauch	23
§. 6. Bestandteil und Zubehör	25
§. 7. Liegenschaften und Fahrnis	33
§. 8. Sachenrechte an Rechten	35
§. 9. Sachenrechte an der eigenen Sache	38
3. Arten der Sachenrechte.	
§. 10. System und Arten	45
§. 11. Die neben dem B. G. B. geltenden Sachenrechte	48
4. Rang der Sachenrechte.	
§. 12. Kollision und Rang im allgemeinen	49
§. 13. Rangordnung der Rechte an Grundstücken	52
§. 14. Vorrangeinräumung und Rangvorbehalt	55
§. 15. 5. Absoluter Schutz der dinglichen Rechte	60
6. Erwerb und Verlust der dinglichen Rechte.	
§. 16. Allgemeine Grundsätze und Vorbegriffe	62
§. 17. Grundlagen der rechtsgeschäftlichen Rechtsänderungen. Die Entwicklung des dinglichen Vertrags	72
§. 18. Verhältnis des obligatorischen Grundgeschäfts zum dinglichen Vertrag	77
§. 19. Dingliche Einigung und Vollzugakt	86
§. 20. Schließung des dinglichen Vertrags; bindende Kraft des Antrags und der Einigung	96
§. 21. Inhalt des dinglichen Vertrags. Bedingungen. Dingliche Bewirkungspflicht	106

	Seite
§. 22.	Verfügungsmacht und Verfügungsbeschränkungen 113
§. 23.	Unwirksamkeit des dinglichen Vertrags. Einreden 119
§. 24.	Erwerb und Verlust ohne Einigung 123

Zweites Kapitel. Besitz.

§. 25.	1. Sachbesitz als Rechtsverhältnis 127
	2. Geschichtliche Entwicklung des Begriffs und der Arten des Besitzes.
§. 26.	Sachbesitz nach römischem und gemeinem Recht 135
§. 27.	Sachbesitz nach deutschem Recht 141
§. 28.	Begrenzte Besitzrechte (Rechtsbesitz) 144
	3. Art des Besitzes.
§. 29.	Grundlagen, Überblick 149
§. 30.	Eigenbesitz 153
§. 31.	Ruß- und Verwaltungsbesitzer. Besitzmittler 156
§. 32.	Mittelbarer Besitz 160
§. 33.	Besitzhalter (Besitzdiener) 167
	4. Erwerb und Verlust des Besitzes.
§. 34.	Grundlagen des Besitzerwerbes. Besitzwille 174
§. 35.	Das objektive Gewahrsamverhältnis 184
§. 36.	Erlangung der tatsächlichen Gewalt 194
§. 37.	Nachfolge in den Besitz; Besitzkonstitut 201
§. 38.	Besitzerwerb durch Mittelspersonen 209
§. 39.	Besitz an Teilen. Mitbesitz 214
§. 40.	Fortdauer, Verlust des Besitzes 219
	5. Rechtswirkungen und Schutz des Besitzes.
§. 41.	a) Eigentumvermutung für den Fahrnisbesitzer 223
	b) Abwehr verbotener Eigenmacht.
§. 42.	Begriff und Wirkung der Eigenmacht 227
§. 43.	Selbstschutz des Besitzers 233
§. 44.	Anspruch auf Wiedereinräumung des Besitzes 236
§. 45.	Anspruch wegen Störung des Besitzes 243
§. 46.	Herausgabeanspruch auf Grund des früheren Besitzes der Fahrnis 247

Drittes Kapitel. Grundbuchrecht.

	1. Allgemeine Grundlehren.
§. 47.	Zweck und Aufgabe des Grundbuchrechts 256
§. 48.	Geschichtliche Entwicklung des Grundbuchrechts 257
§. 49.	Quellen und Geltungsgebiet des Reichsgrundbuchrechts 263
§. 50.	Die allgemeinen Grundsätze des Reichsgrundbuchrechts 270
	2. Formelles Grundbuchrecht.
§. 51.	Grundbuchbeamter. Haftung. Beschwerde 275
§. 52.	Das amtliche Verzeichnis der Grundstücke. Flurkarte 285
§. 53.	Einrichtung des Grundbuchs 301
§. 54.	Eintragungsbewilligung und Antrag 311

	Seite
§. 55. Voraussetzungen und Garantien der Eintragung	322
§. 56. Vollzug der Eintragung	336
§. 57. Form und Ertheilung des Hypothekenbriefes und Grund- schuldbriefes	340
3. Materielles Grundbuchrecht.	
§. 58. Eintragungsprinzip. Anwendung auf das Eigentumrecht	345
§. 59. Eintragungsbedürftige und eintragungsfähige begrenzte Rechte	348
§. 60. Eintragungsfreie nicht rechtsgeschäftliche Rechtsänderungen	359
§. 61. Vermutung für die Richtigkeit des Grundbuchs	364
§. 62. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs	368
§. 63. Berichtigung des Grundbuchs	381
§. 64. Widerspruch	389
§. 65. Vormerkung	398
§. 66. Verjährung dinglicher Ansprüche	425

Viertes Kapitel. Eigentum.

1. Begriff und Inhalt des Eigentums.	
§. 67. Geschichtliche Entwicklung des Eigentumbegriffs	429
§. 68. Begriff des Eigentumsrechts	434
§. 69. Subjekte des Eigentums	439
§. 70. Miteigentum. Gesamteigentum	442
§. 71. Räumliche Begrenzung des Eigentums	454
§. 72. Eigentumsbeschränkungen auf Grund des Nachbarrechts	461
§. 73. Abwehr künftiger Gefährdung	477
§. 74. Überbau und Notweg	480
§. 75. Begrenzung des Eigentums im öffentlichen Interesse	485
2. Erwerb und Verlust des Eigentums.	
§. 76. Allgemeine Grundsätze	492
a) Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken.	
§. 77. Auflassung	494
§. 78. Aufgebot und Aneignung von Grundstücken	506
§. 79. Eigentumerwerb nach Pfandrecht	510
b) Erwerb und Verlust des Eigentums an der Forderung.	
§. 80. Übertragung durch den Eigentümer	517
§. 81. Eigentumerwerb vom Nichteigentümer	525
§. 82. Erßigung	537
§. 83. Verbindung. Vermischung	541
§. 84. Verarbeitung	547
§. 85. Eigentumerwerb an Früchten, Erzeugnissen und sonstigen Bestandteilen	559
§. 86. Aneignung herrenloser Forderungen	551
§. 87. Fund	566
§. 88. Schatz	573
3. Ansprüche aus dem Eigentum.	
§. 89. Rechtsschutz des Eigentums. Überblick	577

	Seite
§. 90. Kläger und Beklagter beim Eigentumsanspruch	582
§. 91. Inhalt und Arten des Eigentumsanspruchs	587
§. 92. Haftung des Besitzers aus dem Eigentumsanspruch	592
§. 93. Einreden und Verwendungsansprüche gegenüber dem Eigentumsanspruch	598

Fünftes Kapitel. Dingliche begrenzte Rechte.

§. 94. Übersicht der Arten der begrenzten Rechte	606
1. Erbpacht- und Erbbaurechte.	
§. 95. Superfizien und Emphyteuse	608
§. 96. Lehen, Familienfideikomisse, Rentengüter, Erbpachtrecht	612
§. 97. Erbbaurecht	616
2. Dienstbarkeiten.	
§. 98. Begriff und Arten der Dienstbarkeiten	620
§. 99. Allgemeine Grundsätze; Bestellung; Rechtschutz der Dienstbarkeiten	623
a) Grunddienstbarkeiten.	
§. 100. Begriff und Inhalt	628
§. 101. Arten der Grunddienstbarkeiten	634
§. 102. Ausübung der Grunddienstbarkeiten. Unterhaltungspflicht	639
b) Nießbrauch.	
§. 103. Begriff. Allgemeine Grundsätze	643
§. 104. Nießbrauch an Sachen	650
§. 105. Nießbrauch an Rechten	657
§. 106. Nießbrauch an einem Vermögen	663
§. 107. c) Beschränkte persönliche Dienstbarkeiten	667
3. Reallasten.	
§. 108. Geschichtliche Entwicklung. Begriff	672
§. 109. Die Grundsätze des B. G. B. über die Reallasten	675
§. 110. Die einzelnen Reallasten nach Landesrecht	682
§. 111. 4. Das dingliche Vorkaufrecht	692

Sechstes Kapitel. Pfandrechte.

§. 112. Begriff des Pfandrechts	700
§. 113. Entwicklung und Arten der Pfandrechte	705
§. 114. System und Arten der Pfandrechte im B. G. B.	711

I. Grundpfandrechte.

1. Begriff und rechtliche Ausgestaltung der Verkehrshypothek.	
§. 115. Verkehrshypothek und Schuldverhältnis	717
§. 116. Eigentümerhypothek (Eigentümergrundschuld)	733
§. 117. Dingliche Grundlagen der Hypothek. Rang	751
§. 118. Briefhypothek	758
§. 119. Buchhypothek	765
§. 120. Aufhebung und Löschung der Hypothek	768
§. 121. Abtretung und Übernahme einer Hypothek	773

	2. Gegenstand der Hypothek.	
§. 122.	Gegenstand und Umfang der Haftung	783
§. 123.	Erstreckung der Hypothek auf die Forderung von Miet- und Pachtzinsen und auf die Versicherungsforderung	794
§. 124.	Gesamthypothek	806
	3. Geltendmachung der Hypothek.	
§. 125.	Befriedigung des Hypothekengläubigers durch den Eigentümer oder den persönlichen Schuldner	821
§. 126.	Geltendmachung der Hypothek durch Klage und Zwangsvollstreckung	831
§. 127.	Zwangversteigerung und Zwangsverwaltung	845
§. 128.	Einwendungen gegen die Hypothek	855
	4. Sicherungshypothek.	
§. 129.	Schlichte Sicherungshypothek	860
§. 130.	Hypothek für Inhaberschuldverschreibungen und Orderpapiere (Wertpapierhypothek)	866
§. 131.	Höchstbetragshypothek	878
	5. Grundschuld. Rentengrundschuld.	
§. 132.	Schlichte Grundschuld	883
§. 133.	Rentengrundschuld	891
	II. Fahrnispfandrecht.	
§. 134.	Allgemeine Grundsätze	894
	1. Pfandrecht an der Fahrnis.	
§. 135.	Gegenstand des Pfandrechts	902
§. 136.	Bestellung des Pfandrechts	906
§. 137.	Rechte und Pflichten aus dem Pfandverhältnis	914
§. 138.	Geltendmachung des Pfandrechts. Verkaufrecht	917
§. 139.	Vollzug des Pfandverkaufs	922
§. 140.	Wirkungen des Pfandverkaufs	925
§. 141.	Abtretung, Beendigung des Pfandrechts	930
§. 142.	Schiffpfandrecht	934
	2. Pfandrecht an Rechten.	
§. 143.	Allgemeine Grundlagen	938
§. 144.	Pfandrecht an Forderungen	941
§. 145.	Pfandrecht an Inhaber- und Orderpapieren	948
§. 146.	3. Pfändungspfandrecht	949
	Übersicht über die Verweisungen auf das B. O. B., das Einführungsgesetz zu demselben und die Grundbuchordnung	956
	Endregister	969



Drittes Buch. Sachenrecht.

§ 1. Rechtsquellen des Sachenrechts.

1. Das Sachenrecht des BGB ist auf dem Grundgedanken des **Sondereigentums** an den zur Befriedigung der menschlichen Bedürfnisse dienenden Sachgütern aufgebaut. Mit seiner Anerkennung beginnt alle menschliche Kultur; in ihm prägt sich der Gedanke der persönlichen Freiheit und die Anpassung der Güter an die Bedürfnisse und die selbstbestimmende Arbeitstätigkeit des einzelnen Rechtssubjektes aus.

Das Sondereigentum als die die Sache in der Gesamtheit aller Rechtsbeziehungen umfassende Einzelherrschaft bildet nicht die einzige Rechtsform, in der die Sachgüter den menschlichen Bedürfnissen dienstbar gemacht werden. Den vorhandenen Interessen genügt es vielfach, wenn eine fremde Sache uns nur in einzelnen Beziehungen unterworfen wird. Nach dem Grundsatz der Ökonomie des Rechtes sind daher einzelne, den verschiedenartigen Zwecken angepasste begrenzte Rechte an fremder Sache ausgebildet worden. Im Gegensatz zu dem im Gebiete der Schuldverhältnisse geltenden Grundsatz der Typenfreiheit¹ stellt das BGB hier das Prinzip der gesetzlichen Gebundenheit auf: die Aufzählung der einzelnen Arten der Sachenrechte bedeutet die abschließende Normierung der rechtlich zulässigen Sachenrechte;² allen außerhalb dieser geschlossenen Zahl durch Privatbestimmung bestellten begrenzten Rechten versagt das Gesetz schlechthin die Anerkennung.³

1) Über den Grundsatz der materiellen Vertragfreiheit und die auch für ihn gebotene Einschränkung: Bd. 1 § 101.

2) Außer dem Eigentume werden nach Reichsrecht nur anerkannt: Erbbaurecht, Dienstbarkeiten, Vorkaufrecht, Reallasten, Grundpfandrechte (Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld), Fahrnispfandrecht. Hierzu treten bestimmte eigenartige Sachenrechte, die nach Landesrecht auf Grund der Vorbehalte in Geltung bleiben.

3) Der Schwerpunkt dieser Rechtsregel liegt auf dem Gebiete der Niegenhaftrechte; das Grundbuch soll nur die zulässigen und rechtlich erheblichen Be-

2. **Sachenrecht** im objektiven Sinne ist der Inbegriff der für die bürgerlichen Rechtsverhältnisse an⁴ den Sachgütern geltenden Normen. Das dritte Buch des BGB deckt sich dem Inhalt und Umfang nach hiermit nicht vollkommen.

a) Inhaltlich greift das BGB über den strengen Sachbegriff hinaus und stellt in mehrfachen Beziehungen den Rechten an körperlichen Sachen die Rechte an Rechten gleich. Auch die Rechte gelten insoweit als sachenrechtlich beherrschbare Güter.

Neben die Sachenrechte im strengen Sinne tritt der Besitz als eigenartiges dingliches Recht. Seine Ordnung erfolgt in dem leitenden, insbesondere für das Recht an der Fahrnis grundlegenden Abschnitt.

b) Das BGB ordnet ausschließlich das materielle Recht an den Sachen. 1. Der Ausbau des formellen, das ganze Gebäude des Liegenschaftsrechtes stützenden Grundbuchrechts geschieht in der Grundbuchordnung für das Deutsche Reich.⁵ 2. Ein zweites, auch den Vollzug des materiellen Sachenrechts sicherndes Normengebiet enthält die formellen Vorschriften über die Zwangsvollstreckung.⁶

lastungen verlaublichen. Als Mittel, um die beengenden gesetzlichen Schranken auszudehnen, bedient sich der Verkehr insbesondere der Vormerkung. Außerdem kann jede persönliche auf einen Geldbetrag über 300 M. gerichtete Forderung im Wege der Zwangsvollstreckung nach CPD § 866 f. zu einem dinglichen Rechte führen. Für das Fahrnisrecht bietet auch ohne ausdrückliche gesetzliche Anerkennung die Bestellung eines fiduziarisch gebundenen Eigentums ein Mittel, das eine dingliche Sicherung außerhalb der strengen Voraussetzungen des Pfandrechts zu bieten vermag. — Eine besonders wichtige Folgerung ist diese, daß ein Mietverhältnis durch Vertrag nicht mit dinglicher Natur begabt werden kann; Bd. 1 § 167 A 19.

4) Nach unverbrüchlich festgehaltenem Sprachgebrauch bezeichnet das Recht an einer Sache (z. B. § 873) das dingliche Recht, dagegen das Recht auf Leistung, Einräumung usw. (z. B. § 883) das obligatorische Recht. Die Gegenüberstellung tritt besonders klar z. B. in § 1821 Nr. 1, 3 hervor: die *V e r f ü g u n g* über ein Grundstück (als dinglicher Vertrag) und die *E i n g e h u n g* einer *V e r p f l i c h t u n g* zu dieser Verfügung (als obligatorischer Grundvertrag).

5) Die GVO ist erlassen am 24. März 1897. Sie enthält keine abschließende Regelung, sondern beschränkt sich auf die zur Sicherung eines einheitlichen materiellen Liegenschaftsrechtes unentbehrlichen formellen Vorschriften und überläßt alles Weitere den Landesgesetzen.

6) Diese sind: a) für *b e w e g l i c h e* Sachen, soweit es sich um Zwangsvollstreckung wegen Geldforderungen handelt, durch die Reichs-Civilprozeßordnung §§ 803—863 abschließend gegeben. Zwangsvollstreckung zur Erwirkung der Herausgabe einer beweglichen Sache, §§ 883, 884. — b) Für *L i e g e n s c h a f t e n*, im Schiffsregister eingetragene Schiffe, Berechtigungen und Kleinbahnen setzt die Reichs-Civilprozeßordnung §§ 704 f., 864—871 fest, welche Gegenstände für die Zwangsvollstreckung zum unbeweglichen Vermögen gerechnet werden, unter welchen prozessualen Voraussetzungen die Vollstreckung stattfindet und in welcher Weise die hierbei auftretenden Streitigkeiten zu erledigen sind. Das Verfahren selbst aber, die Anordnung und Durchführung der Versteigerung usw.,

3. Das materielle Sachenrecht ist nur zum Teil als Reichsrecht kodifiziert. Alle Sondergebiete, deren Ordnung durch örtliche, landwirtschaftliche, öffentlichrechtliche Interessen bestimmt wird, sind durch das EG zum BGB der landesgesetzlichen Normierung vorbehalten.⁷

Das Sachenrecht erweist sich in seinen Grundzügen als die Materie, in der das BGB sich am stärksten den deutschen und preußischen Rechtsgrundsätzen anschließt und dadurch für weite Gebiete des Deutschen Reiches neue und verheißungsvolle Bahnen einschlägt.

4. Die Rechte an Sachen unterstehen grundsätzlich den Normen des Gebietes, in dem die Sachen sich gegenwärtig befinden.⁸ Hieran ist für Liegenschaften wie für Fahrnis festzuhalten. Das Gebietstatut gilt insbesondere für die Form aller Rechtsgeschäfte, durch die ein Recht an der Sache begründet oder über ein solches Recht verfügt wird.⁹ Es behauptet einen Vorrang auch bezüglich einzelner zu einer Vermögensfreiheit¹⁰ gehörender Sachen: obgleich das Vermögen als Ganzes dem Personalstatut untersteht, werden die einzelnen Sachen doch den Gesetzen des Staates, in dessen Gebiete sie sich befinden, unterworfen, sofern dort hierfür besondere das Personalstatut ausschließende Vorschriften gelten.¹¹ Soweit nach den vorbehaltenen Landesgesetzen der Erwerb dinglicher Rechte von staatlicher Genehmigung¹² abhängt, ist derjenige Staat zuständig, in dessen Gebiet sich die zu erwerbende Sache befindet.

5. Die zur Zeit des Inkrafttretens des BGB bestehenden, auf Grund des bisherigen Rechts wirksam begründeten dinglichen Rechte bleiben grund-

sind durch das Reichsgesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24. 3. 1897 geordnet.

7) Ebenso wird z. B. für die Form des Eigentümerwerbtes an Grundstücken, der Hypothekenbestellung usw. den Landesgesetzen anheimgestellt, von den Normen des BGB abweichende Bestimmungen zu treffen; die Ordnung des BGB über die Grunddienstbarkeiten, Reallasten usw. hat nach EG 115 den Landesgesetzen gegenüber im wesentlichen sogar nur eine subsidiäre Geltung.

8) Bd. 1 § 22 Nr. 4; die Literatur daselbst A 20; RDStG 11, 24; 17, 167.

9) EG 11 II; Niedner 33, 80.

10) Nach EG 15, 19, 24, 25 kommen in Betracht: das Ehegut, Kindergut, der Nachlaß.

11) EG 28; das deutsche Recht weicht insofern zurück vor der besonderen *lex rei sitae* des ausländischen Rechts. Daher wird z. B. das in England belegene Grundstück eines Deutschen von den Erben nicht gemäß EG 24 nach den Normen des BGB, sondern nach den Sondervorschriften des englischen Rechts zu Eigentum erworben. — Bezüglich der Fahrnis entscheidet zwar grundsätzlich das Recht der belegenen Sache (RG 8, 113); sie wird aber, soweit die Zugehörigkeit zu einem Nachlaß usw. in Frage steht, auch von den ausländischen Rechten regelmäßig dem für die Vermögenseinheit geltenden Statut (also EG 24) unterworfen; Gierke 1, 228, Niedner 81.

12) Der Erwerb seitens Mitglieder religiöser Orden EG 87 I; der Erwerb von Grundstücken durch Ausländer EG 88.

fählich in Geltung. Das gilt auch für ihren Inhalt und Rang.¹³ Dagegen wird das Besitzverhältnis und das Eigentum sofort der Einwirkung des neuen Rechtes unterworfen.¹⁴

§ 2. Ergänzung des Sachenrechts aus anderen Normen des BGB.

1. Die auf Begründung, Aufhebung oder Änderung dinglicher Rechte gerichteten Rechtsgeschäfte werden grundsätzlich den besonderen, im dritten Buche enthaltenen Rechtsvorschriften unterstellt. Dies Sachenrecht im technischen Sinne bedarf aber bei seiner knappen Fassung¹ durchweg der Ergänzung.

Hierzu dient nach seiner Bestimmung zunächst der Allgemeine Teil. In ihm sind wiederholt Normen, die nach den Entwürfen nur für sachenrechtliche Beziehungen gelten sollten, nachmals hineinverwiesen,² um ihnen damit eine auf das ganze Gebiet des bürgerlichen Rechtes ausgedehnte Geltung zu verleihen. Dem Bedürfnis nach Ergänzung wird damit nicht voll Genüge getan. Es erweist sich als notwendig, auch auf das Recht der Schuldverhältnisse zurückzugreifen.³

2. Zur Ausübung des dinglichen Rechts genügt bereits das Vorhandensein des seinem Inhalte entsprechenden befriedeten Herrschaftszustandes. Ein dinglicher Anspruch⁴ löst sich aus ihm erst ab, wenn ein bestimmter Gegner der Ausübung der sachenrechtlichen Befugnisse entgegentritt. Hieraus entsteht ein

13) Ferner für das Miteigentum und das Eigentum an stehenden Erzeugnissen *EG* 181 II, das Stockwerkeigentum *EG* 182.

14) *EG* 180, 181 I; ferner 184, 192—195. — Die Einzelfragen sind unten für jedes dingliche Recht gesondert zu betrachten. Im allgemeinen vergl. Bd. 1 § 16; Habicht § 37, Niedner 357. — Besonders hervorzuheben ist, daß für das Inkrafttreten des Liegenschaftsrechts noch ein zweiter Zeitpunkt: wann das Grundbuch als angelegt gilt, in Betracht kommt; darüber unten § 49.

1) Das „Sachenrecht“ besteht aus 443 Paragraphen, das bedeutet etwa ein Siebentel der sachenrechtlichen Normen des preußischen Landrechts.

2) Besonders charakteristisch ist das Schifaneverbot in § 226, das zunächst den Mißbrauch des Eigentumsrechtes verhüten sollte, vom Reichstage aber verallgemeinert wurde; Bd. 1 § 84 a N 4. Ferner § 137, im ersten Entwurf § 796; § 142, im ersten Entwurf §§ 837 II, 877. Insbesondere auch § 185. — Der ganze Abschnitt über den Begriff und die Arten der Sachen ist erst in zweiter Lesung in den allgemeinen Teil verwiesen.

3) Genauere Prüfung zeigt, daß gewisse Gruppen von Rechtsnormen, die zunächst für obligatorische Verträge aufgestellt sind, auch für die dinglichen Geltung beanspruchen müssen; z. B. die Normen über die Unmöglichkeit (§ 306), die Höhe der gesetzlichen Zinsen. Darüber hinaus werden gewisse aus einer dinglichen Rechtslage entstehende gesetzliche Verpflichtungen nach Art einer aus Schuldverhältnissen erwachsenen Verbindlichkeit behandelt. So die gesetzlichen Verpflichtungen des Nießbrauchers § 1036 f., das Schuldverhältnis zwischen dem Verpfänder und dem Pfandgläubiger § 1215 f.; ferner § 2259.

4) Der Ausdruck dinglicher Anspruch findet sich in § 221. Ansprüche aus dem Eigentum §§ 985 f., 1011; Abtretung des Anspruchs auf Herausgabe § 931; Anspruch des Besitzers § 861 II; Ansprüche des Nießbrauchers § 1065 und des Pfandgläubigers § 1227. — über den Begriff des Anspruchs Bd. 1 § 86.

durch Klage gegen diese Person verfolgbarer, inhaltlich auf die Herstellung des dem Sachenrechte entsprechenden tatsächlichen Zustandes gerichteter Anspruch.⁵ Seine Ausübung wird im wesentlichen der des Forderungsrechtes angepaßt.⁶

Diese Gleichstellung findet scharfe Ausprägung, indem das Rechtsverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Besitzer zu einem kraft Gesetzesvorschrift entstehenden eigenartigen Schuldverhältnis gestempelt wird und hierauf dann die allgemeinen obligatorischen Haftungsgrundsätze zur Anwendung gebracht werden.⁷ a) Hiernach wird jeder⁸ Besitzer mit Eintritt der Rechtshängigkeit, als sog. Prozeßbesitzer, obligatorisch zur Herausgabe aller von jetzt ab gezogenen Nutzungen verpflichtet. Zugleich entsteht für ihn die Verpflichtung zur Ziehung aller einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung entsprechenden Früchte; wird dies schuldhaft versäumt, so haftet er für vollen Schadenersatz.⁹ b) Ist der Besitz unentgeltlich erlangt, so haftet jeder Besitzer auch

5) Er kann in Konkurrenz treten mit einer obligatorischen Forderung, die denselben Zustand als Folge einer konkreten Schuldverpflichtung herbeiführen will. Dies findet z. B. dann statt, wenn der Eigentümer seine Sache verliert, zur Verwahrung gegeben, vermietet, verpachtet hat: er kann die Herausgabe mit dem dinglichen oder dem obligatorischen Anspruch verfolgen. Dem Berechtigten steht grundsätzlich die freie Wahl zu, von welchem der zu demselben Ziele führenden Ansprüche er Gebrauch machen will. Die erfolgreiche Durchführung des einen hebt den anderen insoweit auf, als der Richter aufs neue über die Rechtsfolge des unveränderten Tatbestandes entscheiden würde. Die Gleichheit des Gegenstandes des Klagebegehrens ist dafür nicht schlechthin entscheidend; wer mit dem Eigentumanprüche aus § 985 abgewiesen ist, kann nun erst recht wegen ungerechtfertigter Bereicherung die Herausgabe derselben Sache nach § 812 begehren. Vergl. Bd. 1 § 89 b Nr. 1.

6) Insofern wird auch die Haftung des mit dem dinglichen Anspruch Belegten im wesentlichen der eines obligatorisch Verpflichteten nachgebildet. — Dies alles darf jedoch nicht über den durchgreifenden inhaltlichen Gegensatz beider Ansprüche hinwegtäuschen. Grundlage des Forderungsrechts bildet die konkrete Verpflichtung eines durch das Schuldverhältnis von vornherein bestimmten Gegners; es erschöpft sich in diesem Leistungsbegehren. Der dingliche Anspruch dagegen leitet sich erst infolge eines zufälligen äußeren Eingriffs aus dem bestehenden dinglichen Rechte ab; erst hieraus entspringt ein aktives Rechtsschutzbegehren und erst hierdurch wird ein ihm unterworfenener Gegner bestimmt. Allgemein kann mit dem dinglichen Hypothekenanspruch der persönliche Forderungsanspruch verbunden werden.

7) Nach Mot. 3, 400 ging die Absicht dahin, den Eigentümer nach jeder Richtung zu schützen und dementsprechend den bösgläubigen wie den redlichen Besitzer nach den Grundsätzen des Rechtes der Schuldverhältnisse haften zu lassen. Die zweite Lesung hat hierin allerdings wesentliche Milderungen eintreten lassen; der Grundgedanke ist aber im BGB beibehalten worden. Die Abweichung von den Regeln des Obligationenrechts beruht besonders auf § 993, wodurch die Anwendung der §§ 812, 823 f. eingeschränkt wird.

8) Das BGB unterscheidet hierfür nicht, ob der Besitzer in gutem oder in bösem Glauben war.

9) § 987. Diese Schadenersatzpflicht wird dahin verallgemeinert, daß der Prozeßbesitzer auch für jede Verschlechterung, Untergang oder sonstige, z. B. durch Veräußerung, eintretende Unmöglichkeit der Herausgabe der Sache im Falle eines Verschuldens haftet; § 989.

für die vor Eintritt der Rechtshängigkeit gezogenen Nutzungen nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung.¹⁰ Eine Haftung wegen unerlaubter Handlungen tritt dagegen nur ein, wenn der Besitz durch verbotene Eigenmacht oder eine strafbare Handlung erlangt worden ist.¹¹

c) Endlich haftet der bösgläubige Besitzer¹² bereits vom Besitzererwerb ab auf vollen Schadenersatz. Insbesondere finden auf ihn die Normen über den Verzug¹³ Anwendung, so daß er auch für Zufall einstehen muß, sobald er durch Mahnung des Eigentümers in Verzug geraten ist.¹⁴

3. Durch die besprochenen Einzelanwendungen wird zu der Frage Anlaß gegeben, ob sich nicht der allgemeine Grundsatz aufstellen läßt, daß die sachenrechtlichen Normen überall, wo nicht die Besonderheiten der dinglichen Rechte entgegenstehen, ihre Ergänzung aus dem Allgemeinen Teile und dem Rechte der Schuldverhältnisse zu finden haben.¹⁵

Das BGB gibt hierfür, sowohl durch die Heranziehung der Normen über den Verzug, als auch dadurch einen Anhalt, daß es den Anspruch auf Herausgabe der Sache und allgemein die Übertragung dinglicher Rechte den Grundsätzen über die Abtretung unterstellt.¹⁶

10) § 988 unter Aufnahme des in § 816 enthaltenen allgemeinen Grundsatzes, wonach der gutgläubige Erwerber zwar Eigentum erlangt, dem früheren Eigentümer aber bis zum Betrage seiner Bereicherung haftet.

11) § 992. Die Haftung beschränkt sich auf den Fall der unerbauten Ergreifung, Erschleichung usw. des Besitzes. Wegen der als Besitzer begangenen Schädigungen gilt die Delikthaftung nicht; hier soll § 990 genügen.

12) § 990 I sagt: wer „nicht in gutem Glauben“ ist. Aus §§ 932, 937 II, 955 I, 2 ergibt sich, daß dies derjenige ist, der weiß oder infolge grober Fahrlässigkeit nicht weiß, daß er kein Recht zum Besitz hat.

13) § 990 II. Dazu §§ 286 f. und Bd. 1 § 138. Für den gutgläubigen Besitzer gilt dies gemäß § 993 nicht.

14) Im Gesehe wird schlechthin auf „die Haftung wegen Verzugs“ verwiesen. Daraus darf nicht etwa geschlossen werden: mala fides interpellat pro homine; andererseits fest die Klagerhebung zwar in Verzug, sie bewirkt aber noch nicht, daß der Besitzer in bösen Glauben versetzt werde; zur Anwendung von § 990 II müssen beide Voraussetzungen gesondert festgestellt werden. — Die Normen des Verzugs gelten so, wie sie im Rechte der Schuldverhältnisse festgestellt sind. Die wichtigste Folge dieses Rechtszustandes ist, daß der Eigentümer zwei besondere und verschiedenartige Ansprüche hat: den dinglichen auf Herstellung des seinem Rechte entsprechenden tatsächlichen Zustandes und einen obligatorischen auf Schadenersatz. Beide kann er nach- und nebeneinander geltend machen; auch einer Kombination in derselben Lage steht prozessualisch nichts im Wege. Während aber der dingliche Anspruch jedem gegenwärtigen Eigentümer gegen den gegenwärtigen Besitzer zusteht, kann die obligatorische Forderung nur von demjenigen Eigentümer erhoben werden, der berechtigt war, als die Verpflichtung entstand, und nur gegen denjenigen, der damals Besitzer war.

15) Mot. 3, 398 f., 408 f. bejahen dies in vollem Umfange. Ebenso auch Pland 2, 4; RG 54, 366.

16) Die §§ 398 f. gelten in den Fällen der §§ 870, 931, 986 II. Außerdem finden gemäß § 413 alle Normen über die Abtretung auch auf dingliche Rechte Anwendung; so kann z. B. § 404 bei Grundschulden zur Bedeutung gelangen. Hierzu treten ferner die Verweisungen im Obligationenrecht auf das