

STAUDINGER
BGB

§§ 925-984; Anh zu §§ 929 ff

Eigentum 2

Sellier
de Gruyter

J. von Staudingers
Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch
mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen

Buch 3
Sachenrecht
§§ 925–984;
Anhang zu §§ 929 ff:
Sonderformen der Übereignung
(Eigentum 2)

Neubearbeitung 2011
von
Karl-Heinz Gursky
Axel Pfeifer
Wolfgang Wiegand

Redaktor
Karl-Heinz Gursky



Sellier – de Gruyter · Berlin

Die Kommentatorinnen und Kommentatoren

Neubearbeitung 2011

§§ 925–928: AXEL PFEIFER

§§ 929–931: WOLFGANG WIEGAND

Anh zu §§ 929 ff: WOLFGANG WIEGAND

§§ 932–950: WOLFGANG WIEGAND

§§ 951–984: KARL-HEINZ GURSKY

Neubearbeitung 2004

§§ 925–928: AXEL PFEIFER

§§ 929–931: WOLFGANG WIEGAND

Anh zu §§ 929 ff: WOLFGANG WIEGAND

§§ 932–950: WOLFGANG WIEGAND

§§ 951–984: KARL-HEINZ GURSKY

Dreizehnte Bearbeitung 1995

§§ 925–928: AXEL PFEIFER

§§ 929–931: WOLFGANG WIEGAND

Anh zu §§ 929 ff: WOLFGANG WIEGAND

§§ 932–950: WOLFGANG WIEGAND

§§ 951–984: KARL-HEINZ GURSKY

12. Auflage

§§ 925–928: Notar RUDOLF ERTL

§§ 929–931: WOLFGANG WIEGAND (1989)

Anh zu §§ 929 ff: WOLFGANG WIEGAND (1989)

§§ 932–936: WOLFGANG WIEGAND (1989)

§§ 937–950: WOLFGANG WIEGAND (1983)

§§ 951–957: KARL-HEINZ GURSKY (1983)

§§ 958–984: KARL-HEINZ GURSKY (1978)

11. Auflage

§§ 925–928: Rechtsanwalt GÜNTHER SEUFERT
(1956)

§§ 929–984: Oberlandesgerichtsrat Dr. HANS
BERG (1956)

Sachregister

Rechtsanwältin Dr. MARTINA SCHULZ,
Pohlheim

Zitierweise

STAUDINGER/PFEIFER (2011) Vorbem 1 zu
§§ 925 ff

STAUDINGER/WIEGAND (2011) Anh zu
§§ 929 ff Rn 1

STAUDINGER/GURSKY (2011) § 951 Rn 1

Zitiert wird nach Paragraph bzw Artikel
und Randnummer.

Hinweise

Das Abkürzungsverzeichnis befindet
sich auf www.staudingerbgb.de.

Der Stand der Bearbeitung ist jeweils
mit Monat und Jahr auf den linken Seiten
unten angegeben.

Am Ende eines jeden Bandes befindet
sich eine Übersicht über den aktuellen Stand
des „Gesamtwerk STAUDINGER“.

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

ISBN 978-3-8059-1098-9

© Copyright 2011 by Dr. Arthur L. Sellier &
Co. – Walter de Gruyter GmbH & Co. KG,
Berlin. – Printed in Germany.

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist
urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung
außerhalb der engen Grenzen des Urheber-
rechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verla-
ges unzulässig und strafbar. Das gilt insbeson-
dere für Vervielfältigungen, Übersetzungen,
Mikroverfilmungen und die Einspeicherung
und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Satz: fidus Publikations-Service, Nördlingen.

Druck: H. Heenemann GmbH & Co., Berlin.

Bindarbeiten: Buchbinderei Bruno Helm,
Berlin.

Umschlaggestaltung: Bib Wies, München.

⊗ Gedruckt auf säurefreiem Papier,
das die DIN ISO 9706 über Haltbarkeit
erfüllt.

J. von Staudingers
Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch
mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen
Buch 3 · Sachenrecht
§§ 925–984; Anhang zu §§ 929 ff
(Eigentum 2)

Kommentatorinnen und Kommentatoren

- Dr. Karl-Dieter Albrecht
Vorsitzender Richter am Bayerischen
Verwaltungsgerichtshof, München
- Dr. Christoph Althammer
Professor an der Universität Konstanz
- Dr. Georg Annuß
Rechtsanwalt in München, Außerplan-
mäßiger Professor an der Universität
Regensburg
- Dr. Christian Armbrüster
Professor an der Freien Universität Berlin,
Richter am Kammergericht
- Dr. Martin Avenarius
Professor an der Universität zu Köln
- Dr. Wolfgang Baumann
Notar in Wuppertal, Professor an
der Bergischen Universität Wuppertal
- Dr. Winfried Bausback
Professor a. D. an der Bergischen
Universität Wuppertal, Mitglied des
Bayerischen Landtags
- Dr. Roland Michael Beckmann
Professor an der Universität
des Saarlandes, Saarbrücken
- Dr. Detlev W. Belling, M.C.L.
Professor an der Universität Potsdam
- Dr. Andreas Bergmann
Professor an der Universität Bayreuth
- Dr. Werner Bienwald
Professor an der Evangelischen
Fachhochschule Hannover, Rechtsanwalt
in Oldenburg
- Dr. Claudia Bittner, LL.M.
Außerplanmäßige Professorin
an der Universität Freiburg i. Br.,
Richterin am Sozialgericht Frankfurt a. M.
- Dr. Dieter Blumenwitz †
Professor an der Universität Würzburg
- Dr. Reinhard Bork
Professor an der Universität Hamburg
- Dr. Elmar Bund †
Professor an der Universität
Freiburg i. Br.
- Dr. Jan Busche
Professor an der Universität Düsseldorf
- Dr. Georg Caspers
Professor an der Universität
Erlangen-Nürnberg
- Dr. Tiziana Chiusi
Professorin an der Universität
des Saarlandes, Saarbrücken
- Dr. Michael Coester, LL.M.
Professor an der Universität München
- Dr. Dagmar Coester-Waltjen,
LL.M.
Professorin an der Universität Göttingen,
Direktorin des Lichtenberg-Kollegs,
Göttingen
- Dr. Heinrich Dörner
Professor an der Universität Münster
- Dr. Christina Eberl-Borges
Professorin an der Universität Siegen
- Dr. Dr. h. c. Werner F. Ebke,
LL.M.
Professor an der Universität Heidelberg
- Dr. Volker Emmerich
Professor an der Universität Bayreuth,
Richter am Oberlandesgericht
Nürnberg a. D.
- Dipl.-Kfm. Dr. Norbert Engel
Ministerialdirigent im Thüringer Landtag,
Erfurt
- Dr. Helmut Engler
Professor an der Universität
Freiburg i. Br., Minister
in Baden-Württemberg a. D.
- Dr. Cornelia Feldmann
Rechtsanwältin in Freiburg i. Br.
- Dr. Karl-Heinz Fezer
Professor an der Universität Konstanz,
Honorarprofessor an der Universität
Leipzig, Richter am Oberlandesgericht
Stuttgart
- Dr. Philipp S. Fischinger, LL.M.
Akad. Rat a. Z. an der Universität
Regensburg
- Dr. Johann Frank
Notar in Amberg
- Dr. Rainer Frank
Professor an der Universität
Freiburg i. Br.
- Dr. Robert Freitag,
Maître en droit
Professor an der Universität Hamburg
- Dr. Bernhard Großfeld, LL.M.
Professor an der Universität Münster
- Dr. Beate Gsell
Professorin an der Universität Augsburg
- Dr. Karl-Heinz Gursky
Professor an der Universität Osnabrück
- Dr. Martin Gutzeit
Professor an der Universität Gießen
- Dr. Ulrich Haas
Professor an der Universität Zürich
- Norbert Habermann
Weiterer aufsichtsführender Richter
bei dem Amtsgericht Offenbach
- Dr. Stefan Habermeier
Professor an der Universität Greifswald
- Dr. Martin Häublein
Professor an der Universität Innsbruck
- Dr. Johannes Hager
Professor an der Universität München
- Dr. Rainer Hausmann
Professor an der Universität Konstanz
- Dr. Jan von Hein
Professor an der Universität Trier
- Dr. Tobias Helms
Professor an der Universität Marburg
- Dr. Dr. h. c. mult. Dieter
Henrich
Professor an der Universität Regensburg

Dr. Reinhard Hepting
Professor an der Universität Mainz

Christian Hertel, LL.M.
Notar in Weilheim i. OB.

Dr. Stephanie Herzog
Rechtsanwältin in Würselen

Joseph Hönle
Notar in Tittmoning

Dr. Bernd von Hoffmann
Professor an der Universität Trier

Dr. Heinrich Honsell
Professor an der Universität Zürich,
Honorarprofessor an der Universität
Salzburg

Dr. Norbert Horn
Professor an der Universität zu Köln,
Vorstand des Arbitration Documentation
and Information Center e.V., Köln

Dr. Peter Huber, LL.M.
Professor an der Universität Mainz

Dr. Rainer Hüttemann
Professor an der Universität Bonn

Dr. Florian Jacoby
Professor an der Universität Bielefeld

Dr. Rainer Jagmann
Vorsitzender Richter am Oberlandes-
gericht Karlsruhe

Dr. Ulrich von Jeinsen
Rechtsanwalt und Notar in Hannover

Dr. Joachim Jickeli
Professor an der Universität zu Kiel

Dr. Dagmar Kaiser
Professorin an der Universität Mainz

Dr. Bernd Kannowski
Professor an der Universität Freiburg i. Br.

Dr. Rainer Kanzleiter
Notar in Neu-Ulm, Professor
an der Universität Augsburg

Dr. Sibylle Kessal-Wulf
Vorsitzende Richterin am Bundesgerichts-
hof, Karlsruhe

Dr. Fabian Klink
Professor an der Universität Bochum

Dr. Frank Klinkhammer
Richter am Bundesgerichtshof, Karlsruhe

Dr. Hans-Georg Knothe
Professor an der Universität Greifswald

Dr. Jürgen Kohler
Professor an der Universität Greifswald

Dr. Stefan Koos
Professor an der Universität
der Bundeswehr München

Dr. Heinrich Kreuzer
Notar in München

Dr. Jan Kropholler †
Professor an der Universität Hamburg,
Wiss. Referent am Max-Planck-Institut
für Ausländisches und Internationales
Privatrecht, Hamburg

Dr. Hans-Dieter Kutter
Notar in Nürnberg

Dr. Gerd-Hinrich Langhein
Notar in Hamburg

Dr. Martin Löhnig
Professor an der Universität Regensburg

Dr. Dr. h. c. Manfred Löwisch
Professor an der Universität Freiburg i. Br.,
Rechtsanwalt in Stuttgart, vorm. Richter
am Oberlandesgericht Karlsruhe

Dr. Dirk Looschelders
Professor an der Universität Düsseldorf

Dr. Stephan Lorenz
Professor an der Universität München

Dr. Peter Mader
Professor an der Universität Salzburg

Dr. Ulrich Magnus
Professor an der Universität Hamburg,
Richter am Hanseatischen Oberlandes-
gericht zu Hamburg a. D.

Dr. Peter Mankowski
Professor an der Universität Hamburg

Dr. Heinz-Peter Mansel
Professor an der Universität zu Köln

Dr. Peter Marburger
Professor an der Universität Trier

Dr. Wolfgang Marotzke
Professor an der Universität Tübingen

**Dr. Dr. Dr. h. c. mult. Michael
Martinek, M.C.J.**
Professor an der Universität
des Saarlandes, Saarbrücken, Honorar-
professor an der Universität Johannesburg,
Südafrika

**Dr. Annemarie Matusche-
Beckmann**

Professorin an der Universität
des Saarlandes, Saarbrücken

Dr. Jörg Mayer
Notar in Simbach am Inn

Dr. Dr. Detlef Merten
Professor an der Deutschen Hochschule
für Verwaltungswissenschaften Speyer

Dr. Rudolf Meyer-Pritzl
Professor an der Universität zu Kiel,
Richter am Schleswig-Holsteinischen
Oberlandesgericht in Schleswig

Dr. Peter O. Mülbert
Professor an der Universität Mainz

Dr. Dirk Neumann
Vizepräsident des Bundesarbeitsgerichts
a. D., Kassel, Präsident des Landes-
arbeitsgerichts Chemnitz a. D.

Dr. Ulrich Noack
Professor an der Universität Düsseldorf

Dr. Hans-Heinrich Nöll
Rechtsanwalt in Hamburg

Dr. Jürgen Oechsler
Professor an der Universität Mainz

Dr. Hartmut Oetker
Professor an der Universität zu Kiel,
Richter am Thüringer Oberlandesgericht
in Jena

Wolfgang Olshausen
Notar in Rain am Lech

Dr. Dirk Olzen
Professor an der Universität Düsseldorf

Dr. Sebastian Omlor, LL.M.
Akad. Rat an der Universität des Saar-
landes, Saarbrücken

Dr. Gerhard Otte
Professor an der Universität Bielefeld

Dr. Hansjörg Otto
Professor an der Universität Göttingen

Dr. Holger Peres
Rechtsanwalt in München

Dr. Lore Maria Peschel-Gutzeit
Rechtsanwältin in Berlin, Senatorin
für Justiz a. D. in Hamburg und Berlin,
Vorsitzende Richterin am Hanseatischen
Oberlandesgericht zu Hamburg i. R.

Dr. Frank Peters
Professor an der Universität Hamburg,
Richter am Hanseatischen Oberlandes-
gericht zu Hamburg a. D.

Dr. Axel Pfeifer
Notar in Hamburg

Dr. Jörg Pirrung
Richter am Gericht erster Instanz
der Europäischen Gemeinschaften i. R.,
Professor an der Universität Trier

Dr. Ulrich Preis
Professor an der Universität zu Köln

Dr. Manfred Rapp
Notar in Landsberg am Lech

Dr. Thomas Rauscher
Professor an der Universität Leipzig,
Dipl. Math.

Dr. Peter Rawert, LL.M.
Notar in Hamburg, Professor an der
Universität Kiel

Eckhard Rehme
Vorsitzender Richter am Oberlandes-
gericht Oldenburg

Dr. Wolfgang Reimann
Notar in Passau, Professor
an der Universität Regensburg

Dr. Tilman Repgen
Professor an der Universität Hamburg

Dr. Dieter Reuter
Professor an der Universität zu Kiel,
Richter am Schleswig-Holsteinischen
Oberlandesgericht in Schleswig a. D.

Dr. Reinhard Richardi
Professor an der Universität Regensburg,
Präsident des Kirchlichen Arbeitsgerichts-
hofs der Deutschen Bischofskonferenz,
Bonn

Dr. Volker Rieble
Professor an der Universität München,
Direktor des Zentrums für Arbeitsbeziehungen und Arbeitsrecht

Dr. Anne Röthel
Professorin an der Bucerius Law School,
Hamburg

Dr. Christian Rolfs
Professor an der Universität zu Köln

Dr. Herbert Roth
Professor an der Universität Regensburg

Dr. Rolf Sack
Professor an der Universität Mannheim

Dr. Ludwig Salgo
Professor an der Fachhochschule Frankfurt
a. M., Apl. Professor an der Universität
Frankfurt a. M.

Dr. Renate Schaub, LL.M.
Professorin an der Universität Bochum

Dr. Martin Josef Schermaier
Professor an der Universität Bonn

Dr. Gottfried Schiemann
Professor an der Universität Tübingen

Dr. Eberhard Schilken
Professor an der Universität Bonn

Dr. Peter Schlosser
Professor an der Universität München

Dr. Dr. h. c. mult. Karsten
Schmidt
Vizepräsident der Bucerius Law School,
Hamburg

Dr. Martin Schmidt-Kessel
Professor an der Universität Bayreuth

Dr. Günther Schotten
Notar in Köln, Professor
an der Universität Bielefeld

Dr. Robert Schumacher, LL.M.
Notar in Aachen

Dr. Roland Schwarze
Professor an der Universität Hannover

Dr. Maximilian Seibl
Wiss. Mitarbeiter an der Universität
Regensburg

Dr. Hans Hermann Seiler
Professor an der Universität Hamburg

Dr. Reinhard Singer
Professor an der Humboldt-Universität
Berlin, vorm. Richter am Oberlandes-
gericht Rostock

Dr. Dr. h. c. Ulrich Spellenberg
Professor an der Universität Bayreuth

Dr. Sebastian Spiegelberger
Notar in Rosenheim

Dr. Ansgar Staudinger
Professor an der Universität Bielefeld

Dr. Malte Stieper
Professor an der Universität
Halle-Wittenberg

Dr. Markus Stoffels
Professor an der Universität Osnabrück

Dr. Hans-Wolfgang Strätz
Professor an der Universität Konstanz

Dr. Dr. h. c. Fritz Sturm
Professor an der Universität Lausanne

Dr. Gudrun Sturm
Assessorin, Wiss. Mitarbeiterin

Burkhard Thiele
Präsident des Oberlandesgerichts Rostock

Dr. Karsten Thorn
Professor an der Bucerius Law School,
Hamburg

Dr. Gregor Thüsing, LL.M.
Professor an der Universität Bonn

Dr. Barbara Veit
Professorin an der Universität Göttingen

Dr. Bea Verschraegen, LL.M.
Professorin an der Universität Wien

Dr. Klaus Vieweg
Professor an der Universität Erlangen-
Nürnberg

Dr. Markus Voltz
Notar in Lahr

Dr. Reinhard Voppel
Rechtsanwalt in Köln

Dr. Günter Weick
Professor an der Universität Gießen

Gerd Weinreich
Vorsitzender Richter am Oberlandes-
gericht Oldenburg

Dr. Birgit Weitemeyer
Professorin an der Bucerius Law School,
Hamburg

Dr. Olaf Werner
Professor an der Universität Jena, Richter
am Thüringer Oberlandesgericht Jena a. D.

Dr. Daniel Wiegand, LL.M.
Rechtsanwalt in München

Dr. Wolfgang Wiegand
Professor an der Universität Bern

Dr. Susanne Wimmer-
Leonhardt
Bürgermeisterin der Stadt Kaiserslautern,
Privatdozentin an der Universität
des Saarlandes

Dr. Peter Winkler von
Mohrenfels
Professor an der Universität Rostock a. D.,
Richter am Oberlandesgericht Rostock
a. D., Rechtsanwalt in Rostock

Dr. Hans Wolfsteiner
Notar a. D., Rechtsanwalt in München

Heinz Wöstmann
Richter am Bundesgerichtshof, Karlsruhe

Dr. Eduard Wufka †
Notar in Starnberg

Dr. Michael Wurm
Richter am Bundesgerichtshof, Karlsruhe

Redaktorinnen und Redaktoren

Dr. Christian Baldus

Dr. Dr. h. c. mult. Christian
von Bar, FBA

Dr. Michael Coester, LL.M.

Dr. Heinrich Dörner

Dr. Helmut Engler

Dr. Karl-Heinz Gursky

Norbert Habermann

Dr. Johannes Hager

Dr. Dr. h. c. mult. Dieter
Henrich

Dr. Bernd von Hoffmann

Dr. Dr. h. c. Manfred Löwisch

Dr. Ulrich Magnus

Dr. Peter Mankowski

Dr. Peter Marburger

Dr. Dr. Dr. h. c. mult. Michael
Martinek, M. C. J.

Dr. Jörg Mayer

Dr. Gerhard Otte

Dr. Lore Maria Peschel-
Gutzeit

Dr. Manfred Rapp

Dr. Peter Rawert, LL.M.

Dr. Dieter Reuter

Dr. Volker Rieble

Dr. Herbert Roth

Dr. Wolfgang Wiegand

Allgemeines Schrifttum

Das Sonderschrifttum ist zu Beginn der einzelnen Kommentierungen bzw in Fußnoten innerhalb der Kommentierung aufgeführt.

ACHILLES/GREIFF/BEARBEITER, BGB

(21. Aufl 1958)

Alternativkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 4, Sachenrecht (1983);

zit: Ak-BGB/Bearbeiter

Anwaltkommentar zum BGB (2003 f, Bd 3

Sachenrecht 2003); zit: AnwK-BGB/BEARBEITER

BAMBERGER/ROTH, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch (3 Bde, 2. Aufl 2007 f)

BAUMBACH/HOPT, Handelsgesetzbuch mit Nebengesetzen (34. Aufl 2010)

BAUMBACH/LAUTERBACH/ALBERS/HARTMANN, Zivilprozessordnung (69. Aufl 2011)

BAUMGÄRTEL/BEARBEITER, Handbuch der Beweislast im Privatrecht, Band 7: BGB-Sachenrecht (3. Aufl 2010)

BAUR/STÜRNER, Lehrbuch des Sachenrechts,

begründet von F BAUR, fortgeführt von J F BAUR und R STÜRNER (18. Aufl 2009)

BGB-RGRK/BEARBEITER, Das Bürgerliche Gesetzbuch, Band III (12. Aufl 1975 ff)

BIERMANN, Kommentar zum BGB und zu seinen Nebengesetzen, Band III, Das Sachenrecht des BGB (3. Aufl 1914)

BREHM/BERGER, Sachenrecht (2. Aufl 2006)

BÜLOW, Recht der Kreditsicherheiten (7. Aufl 2007)

COSACK/MITTEIS, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts, Band 2 (8. Aufl 1927)

CROME, Systems des Bürgerlichen Rechts, Band III, Rechte an Sachen und Rechten (1905)

DASSLER/SCHIFFHAUER/GERHARDT/MUTH, Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (13. Aufl 2008)

DERNBURG, Das Sachenrecht des Deutschen Reichs und Preußens (4. Aufl 1908)

ECKERT, Sachenrecht (4. Aufl 2005)

EICHLER, Institutionen des Sachenrechts, Band I, Allgemeiner Teil: Grundlagen des Sachenrechts

(1954); Band II 1, Eigentum und Besitz (1957); Band II 2, Besonderer Teil: Die dinglichen Rechte (1960)

ENDEMANN, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts, Band II (9. Aufl 1905)

ERMAN/BEARBEITER, Handkommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band II

(12. Aufl 2008)

GERHARDT, Mobiliarsachenrecht, Besitz – Eigentum – Pfandrecht (5. Aufl 2000);

zit: GERHARDT I

GERNHUBER, Bürgerliches Recht (3. Aufl 1991)

J V GIERKE, Das Sachenrecht des Bürgerlichen Rechts (4. Aufl 1959)

GOLDMANN/LILIENTHAL, Das Bürgerliche Gesetzbuch, Band II (2. Aufl 1912 unter Mitwirkung von L STERNBERG)

GOTTWALD, BGB/Sachenrecht, Reihe Prüfe Dein Wissen, Bd 4 (15. Aufl 2010)

GURSKY, Klausurenkurs im Sachenrecht, Fälle und Lösungen (12. Aufl 2008)

ders, 20 Probleme aus dem Sachenrecht (7. Aufl 2008)

Handkommentar zum BGB (6. Aufl 2009);

zit: Hk-BGB/BEARBEITER

HARMS, Sachenrecht (4. Aufl 1983)

HECK, Grundriß des Sachenrechts (1930)

HEDEMANN, Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (3. Aufl 1960)

HUECK/CANARIS, Recht der Wertpapiere (12. Aufl 1986)

JÄCKEL/GÜTHE, Kommentar zum Zwangsversteigerungsgesetz (7. Aufl 1937)

JAEGER, Kommentar zur Insolvenzverordnung (6 Bde, 2004 ff); zit: JAEGER/BEARBEITER

JAUERNIG/BEARBEITER, Bürgerliches Gesetzbuch (13. Aufl 2009)

Juris Praxiskommentar BGB, Bd 3: Sachenrecht (5. Aufl 2010); zit: jurisPK/BEARBEITER

KOHLER, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts, Band II 2 (1919)

KORINTHENBERG/WENZ, Zwangsversteigerungsgesetz (6. Aufl 1935)

Allgemeines Schrifttum

- KRETZSCHMAR, Sachenrecht des BGB (1906)
- KROPHOLLER/BEARBEITER, Studienkommentar BGB (12. Aufl 2010)
- LANGE, Sachenrecht des BGB (1967)
- LANGE/SCHIEHMANN, Fälle zum Sachenrecht (6. Aufl 2008)
- MAENNER, Sachenrecht (2. Aufl 1906)
- MATTHIAS, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts (6. Aufl 1914)
- MEDICUS/PETERSEN, Bürgerliches Recht (22. Aufl 2009)
- MEIKEL/BEARBEITER, GBO (10. Aufl 2009)
- K MÜLLER, Sachenrecht (4. Aufl 1997)
- Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 6: Sachenrecht (5. Aufl 2009); zit: MünchKomm/BEARBEITER
- Münchener Kommentar zur Insolvenzordnung, 3 Bde (2007 ff); zit: MünchKommInsO/BEARBEITER
- Nomos Kommentar zum BGB (2. Aufl 2008); zit: NK-BGB/BEARBEITER
- PALANDT/BEARBEITER, Bürgerliches Gesetzbuch (70. Aufl 2011)
- PLANCK/BEARBEITER, Kommentar zu BGB, BGB III/1 (5. Aufl 1933), Band III/2 (5. Aufl 1938)
- PRÜTTING, Sachenrecht (34. Aufl 2010)
- PRÜTTING/WEGEN/WEINREICH, BGB-Kommentar (6. Aufl 2011); zit: PWW/BEARBEITER
- REINICKE/TIEDTKE, Kreditsicherung (5. Aufl 2006)
- RICHARDI, Wertpapierrecht (1987)
- RIMMELSPACHER, Kreditsicherungsrecht (2. Aufl 1987)
- ROSENBERG, Sachenrecht (nur §§ 854–902) (1919)
- SCHAPP/SCHUR, Sachenrecht (4. Aufl 2010)
- SCHLEGELBERGER/VOGELS/BEARBEITER, Erläuterungswerk zum BGB und zum neuen Volksrecht, bearbeitet von HESSE, PRITSCH, vSPRECKELSEN (1939 ff)
- K SCHREIBER, Sachenrecht (5. Aufl 2008)
- ders, Handbuch Immobilienrecht (3. Aufl 2011)
- SERICK, Eigentumsvorbehalt und Sicherungsübertragung, Band I: Der einfache Eigentumsvorbehalt (1963); Band II: Die einfache Sicherungsübertragung – 1. Teil (1965); Band III: Die einfache Sicherungsübertragung – 2. Teil (1970); Band IV: Verlängerungs- und Erweiterungsformen des Eigentumsvorbehalts und der Sicherungsübertragung – 1. Teil (1976); Band V: Verlängerungs- und Erweiterungsformen des Eigentumsvorbehalts und der Sicherungsübertragung – 2. und 3. Teil (1982); Band VI: Sonstiges – Insolvenzrecht, Vergleich, Insolvenzrechtsreform (1987); zit: SERICK I–VI
- SOERGEL/BEARBEITER, Das Bürgerliche Gesetzbuch, Band 14: Sachenrecht 1 (13. Aufl 2002), Band 15: Sachenrecht 2 (13. Aufl 2006), Band 16: Sachenrecht 3 (13. Aufl 2001)
- STEIN/JONAS/BEARBEITER, Kommentar zur ZPO (22. Aufl 2002 ff)
- STEINER/BEARBEITER, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (2 Bde, 9. Aufl 1984/1986)
- STOLL, Grundriß des Sachenrechts (1983)
- StudK/BEARBEITER, Studienkommentar zum BGB (2. Aufl 1979)
- TIEDTKE, Gutgläubiger Erwerb im Bürgerlichen Recht, im Handels- und Wertpapierrecht (1985)
- vTUHR, Der Allgemeine Teil des Bürgerlichen Rechts, Band I (1910); Band II/1 (1914); Band II/2 (1918)
- UHLENBRUCK, Kommentar zur Insolvenzordnung (13. Aufl 2010)
- VIEWEG/WERNER, Sachenrecht (4. Aufl 2010)
- WEBER, Kreditsicherungsrecht (8. Aufl 2006)
- WEIRICH, Grundstücksrecht (3. Aufl 2006)
- H WESTERMANN, Lehrbuch des Sachenrechts (5. Aufl 1966; Nachtrag 1973)
- H WESTERMANN/BEARBEITER, Sachenrecht (7. Aufl 1998, bearbeitet von H P WESTERMANN, GURSKY und EICKMANN)
- H P WESTERMANN, Sachenrecht, Schwerpunkte (11. Aufl 2005); zit: WESTERMANN, Schwerpunkte
- WIEACKER, Bodenrecht (1938)
- WIELING, Sachenrecht Bd I (2. Aufl 2006); zit: WIELING I
- ders, Sachenrecht (5. Aufl 2006); zit: WIELING SR
- WILHELM, Sachenrecht (4. Aufl 2010)
- WINDSCHEID/KIPP, Lehrbuch des Pandektenrechts unter vergleichender Darstellung des Bürgerlichen Rechts, Band I (9. Aufl 1906)
- E WOLF, Lehrbuch des Sachenrechts (2. Aufl 1979)

Allgemeines Schrifttum

M WOLF/WELLENHOFER, Sachenrecht
(25. Aufl 2010)
WOLFF/RAISER, Sachenrecht (10. Aufl 1957)

ZÖLLNER, Wertpapierrecht (14. Aufl 1987);
zit: ZÖLLNER, WPR.

Inhaltsübersicht

	Seite*
Allgemeines Schrifttum _____	XI
Buch 3 · Sachenrecht	
Abschnitt · Eigentum	
Titel 2 · Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken _____	1
Titel 3 · Erwerb und Verlust des Eigentums an beweglichen Sachen _____	163
Untertitel 1 · Übertragung _____	168
Anhang zu §§ 929–931; Sonderformen der Übereignung _____	252
Untertitel 2 · Ersitzung _____	491
Untertitel 3 · Verbindung, Vermischung, Verarbeitung _____	511
Untertitel 4 · Erwerb von Erzeugnissen und sonstigen Bestandteilen einer Sache _____	625
Untertitel 5 · Aneignung _____	666
Untertitel 6 · Fund _____	705
Sachregister _____	787

* Zitiert wird nicht nach Seiten, sondern nach Paragraph bzw Artikel und Randnummer; siehe dazu auch S VI.

Titel 2

Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken

Vorbemerkungen zu §§ 925–928

Systematische Übersicht

I. Überblick zu §§ 925 bis 928

1. Systematische Einordnung	1
2. Das dualistische Prinzip des deutschen Sachenrechts	2
3. Auflassung	3
4. Aneignung	4

II. Vorschriften zum Erwerb und Verlust von Immobiliareigentum

1. Liegenschaftsrecht	5
2. Rechtskonflikte im Bürgerlichen Recht und im IPR	8
3. Schuldrecht	9
4. Güter-, Erb-, Gesellschaftsrecht	11
5. Geltung von Veräußerungs- und Erwerbsbeschränkungen	13
6. Recht der Deutschen Einheit	14

III. Arten des Erwerbs und Verlustes von Immobiliareigentum

1. Rechtsgeschäftliche Übertragung des Eigentums	15
2. Eigentumsübergang kraft Gesetzes	16
3. Erwerb und Verlust des Eigentums durch Hoheitsakt	17
4. Eigentumserwerb durch Buchersitzung	18
5. Zur Herrenlosigkeit führender Eigentumsverlust	19
6. Eigentumserwerb im Wege der Aneignung	20
7. Untergang des Grundstücks	21

Alphabetische Übersicht und Schrifttum

Siehe § 925.

I. Überblick zu §§ 925 bis 928

1. Systematische Einordnung

Unter der Überschrift „**Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken**“ behandelt das BGB in §§ 925 bis 928 im Rahmen der Vorschriften des Sachenrechts über das „Eigentum“ (§§ 903 ff) *nicht alle Fälle*, sondern nur *zwei* Arten des Eigentumserwerbs am Grundstück (durch Rechtsgeschäft, Aneignung), *drei* Arten des Eigentumsverlustes am Grundstück (durch rechtsgeschäftliche Übertragung, Ausschließungsbeschluss, einseitigen Verzicht) und außerdem *zwei* Arten des Erwerbs und Verlustes des Eigentums am Grundstückszubehör (nach Grundstücksrecht, nach Fahrnisrecht). **1**

2. Das dualistische Prinzip des deutschen Sachenrechts

- 2 Alle in §§ 925 bis 928 geregelten Fälle des Erwerbs und Verlustes des Eigentums an einem Grundstück und am Grundstückszubehör (mit Ausnahme des § 927 Abs 1) haben trotz ihrer Unterschiede die bemerkenswerte **Gemeinsamkeit**, dass sie auf dem *dualistischen Prinzip des deutschen Sachenrechts beruhen*. Nach diesem im alten deutschen Recht verwurzelten Grundsatz soll die Übertragung des Eigentums an einer Sache weder durch Einigung allein noch durch Übergabe oder Grundbucheintragung allein erfolgen, sondern durch eine Verbindung des Konsens-, Traditions- und Eintragungsprinzips, damit niemand ohne seinen Willen (*rechtsgeschäftliches Element*) und zum Zweck der Publizität nicht ohne sichtbares Zeichen nach außen (*Sichtbarmachungselement*) das Eigentum an einer Sache erwirbt oder verliert. Von diesem Grundsatz gibt es **Ausnahmen**, zB wenn zwangsläufig das rechtsgeschäftliche Element durch gerichtlichen Ausschließungsbeschluss (§ 927 Abs 1) oder in anderen Fällen durch einen öffentlich- oder vollstreckungsrechtlichen Hoheitsakt ersetzt werden muss oder wenn die Grundbucheintragung mit Rücksicht auf die vielfältigen Funktionen des deutschen Grundbuchs nicht mit konstitutiver Wirkung ausgestattet ist. Trotzdem ist das dualistische Prinzip **in abgewandelter Form** durch Hoheitsakt und Grundbucheintragung auch im öffentlichen Bodenrecht (unten Vorbem 17) und Immobilienvollstreckungsrecht und sogar im formellen Grundbuchrecht zu finden. Denn die Eintragung eines Rechtsverlustes ist grundsätzlich von der Voreintragung des Betroffenen und seiner Bewilligung (§§ 19, 39 Abs 1 GBO) und die Eintragung des rechtsgeschäftlichen (§ 20 GBO) und des außerhalb des Grundbuchs bereits eingetretenen Eigentumserwerbs (§ 22 Abs 2 GBO) von der Zustimmung des Erwerbers zu seiner Eintragung als Eigentümer abhängig (vgl KEHE/DÜMIG § 22 GBO Rn 114).

3. Auflassung

- 3 Für die **rechtsgeschäftliche Übertragung des Eigentums** an einem Grundstück durch Einigung und Eintragung gelten die Vorschriften der §§ 925, 925a und 926.

a) § 925 regelt als Sondernorm zu § 873 die zwingenden Anforderungen an die zur rechtsgeschäftlichen Übertragung des Eigentums an einem Grundstück erforderliche Einigung (*Auflassung*). Abs 1 ist die maßgebliche Vorschrift für die materielle „Auflassungsform“, die in der hoheitlichen Mitwirkung eines Staatsorgans an der privatrechtlichen Auflassung besteht (vgl § 925 Rn 75 ff). Abs 2 macht im Interesse der Rechtssicherheit des Grundstücksverkehrs eine unter einer Bedingung und Zeitbestimmung erfolgte Auflassung unwirksam (vgl § 925 Rn 91 ff).

Der **Auflassungsbegriff** ist alt. So bestimmte die erste Kodifikation des Hamburger Stadtrechts, das Ordelbok von 1270: „So we syn erve vorkoft, de schal id deme anderen *uplaten* vor deme rade ...“ (I art 6; vgl BUCHHOLZ 79, 81). Die Auflassung vor dem Rat nach den Stadtrechten insbesondere der Hansestädte hatte neben verschiedenen Formen der gerichtlichen Auflassung (vgl § 925 Rn 77) im Hochmittelalter eine bunte Fülle deutsch-rechtlicher Formen der Grundstücksübereignung abgelöst, die ursprünglich als ritualisierter Handlungsablauf auf dem veräußerten Grund und Boden selbst vorzunehmen waren. Ein wesentliches Element war hierbei stets der Verzicht (*resignatio* bzw *abdicatio*) des Veräußerers, der das Grundstück „verlässt“ (vgl BUCHHOLZ 33). **Etymologisch** ist wohl zum *Verlassen* des Grundstücks die Übertragung *auf*

den Erwerber hinzugetreten. So formuliert das Hamburger Stadtrecht in der Fassung der Reform von 1603: „Aber unbewegliche Erbe und Zinse sollen für sitzenden Rath in offener Audienz verlassen und auf getragen werden ...“(II tit 4 art 4).

b) § 925a ist eine der *verfahrensrechtlichen Vorschriften* (nicht die einzige), die jede zur Entgegennahme der Auflassung zuständige Stelle zu beachten hat. Sie dient der Durchsetzung des Beurkundungszwanges für das schuldrechtliche Grundgeschäft (§ 311b Abs 1) und hat die Funktion einer Brücke zwischen dem Verpflichtungs- und Erfüllungsgeschäft (vgl § 925a Rn 3 f).

c) § 926 ist eine *Sondervorschrift für das Grundstückszubehör* (§§ 97, 98, 311c), das trotz seiner Eigenschaft als bewegliche Sache im Zweifel (vgl § 926 Rn 14) mit dem Eigentum am Grundstück gem §§ 873, 925 vom Veräußerer auf den Erwerber übergeht (Abs 1) und vom Erwerber gutgläubig nach den für bewegliche Sachen geltenden Vorschriften (§§ 932 bis 936) erworben werden kann, wenn es nicht dem Veräußerer gehört oder mit Rechten Dritter belastet ist (Abs 2).

4. Aneignung

Die Vorschriften der §§ 927 und 928 regeln *Fälle des zur Herrenlosigkeit des Grundstücks führenden Eigentumsverlustes und des originären Eigentumserwerbs am herrenlosen Grundstück im Wege der Aneignung*. **4**

a) § 927 gibt dem (langjährigen) Eigenbesitzer eines Grundstücks unter bestimmten Voraussetzungen (vgl § 927 Rn 9 ff) das gesetzliche Recht, zuerst den bisherigen Eigentümer aufgrund eines gerichtlichen Aufgebots durch Ausschließungsbeschluss von seinem Recht ausschließen zu lassen (Abs 1) und sich dann aufgrund dieses Urteils das Grundstück dadurch anzueignen, dass er sich als Eigentümer in das Grundbuch eintragen lässt (Abs 2). Die Rechte Dritter, gegen die das Urteil nicht wirkt, bleiben unberührt (Abs 3).

b) § 928 erlaubt dem Eigentümer die Dereliktion seines Grundstücks durch Verzichtserklärung und deren Eintragung im Grundbuch (Abs 1) und gewährt dem Staat (Landesfiskus) das gesetzliche Recht, sich das dadurch herrenlos gewordene Grundstück (auf gleiche Weise wie § 927 Abs 2) anzueignen (Abs 2). Rechte Dritter bleiben unberührt (vgl § 928 Rn 26 ff).

c) Der im Wege der **Rechtsfortbildung** aus §§ 927, 928 BGB, Art 190 EGBGB abgeleitete Rechtsgedanke ist die Grundlage für die Aneignung von herrenlosen Grundstücken in den Fällen, die im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt sind (vgl § 927 Rn 21; § 928 Rn 23 f).

II. Vorschriften zum Erwerb und Verlust von Immobiliareigentum

1. Liegenschaftsrecht

a) Die Vorschriften über den Erwerb und Verlust des Eigentums an einem im **5** Bundesgebiet (Art 23 GG) gelegenen Grundstück sind in unserer Rechtsordnung verstreut und gehören überwiegend dem *Bundesrecht*, zum Teil auch dem *Landes-*

recht der einzelnen Bundesländer an (vgl. STAUDINGER/SEILER [2007] Einl 95 ff zu §§ 854 ff). Sie befinden sich **vor allem im Liegenschaftsrecht**, das sich entsprechend der historischen Entwicklung des deutschen Rechts in die Teilgebiete Immobiliarsachenrecht, Grundbuchverfahrensrecht, öffentliches Bodenrecht und Immobilienvollstreckungsrecht gliedert (vgl. STAUDINGER/GURSKY [2007] Vorbem 8 zu §§ 873 ff).

- 6 b) Die Geltung der *lex rei sitae* (Sachstatut) für alle dinglichen Rechtsverhältnisse** und die ausschließliche Zuständigkeit der Gerichte des Belegenheitsstaates für Streitigkeiten (vgl. § 24 ZPO) sind von altersher gewohnheitsrechtlich anerkannt (vgl. STAUDINGER/STOLL [1996] IntSachenR Rn 124 ff mit Einzelheiten Rn 218 ff). Deshalb sind für die in vielfältiger Weise vorgeschriebene Mitwirkung des Staates am rechtsgeschäftlichen und nichtrechtsgeschäftlichen Erwerb und Verlust des Eigentums an einem inländischen Grundstück *nur deutsche Staatsorgane und Amtsträger* (Gerichte, Behörden, Notare) zuständig (vgl. § 925 Rn 80 f).
- 7 c) Das Verfahrensrecht folgt der *lex fori*** (vgl. STAUDINGER/STOLL [1996] IntSachenR Rn 230). Dies gilt für alle Verfahren, die zum Erwerb und Verlust des Eigentums an einem inländischen Grundstück erforderlich sind, zB für das Verfahren der GBÄmter bei Eintragungen im Grundbuch (§ 1 GBO; BayObLG MittBayNot 1986, 124, 125), der Gerichte und Behörden bei Genehmigung der Auflassung (vgl. § 925 Rn 102) und der zuständigen Stellen bei Entgegennahme der Auflassung (§ 925 Abs 1; vgl. § 925a Rn 2). Deshalb sind die Erklärungen der Beteiligten trotz materieller Wirksamkeit in diesen Verfahren nur verwendbar, wenn sie nach Inhalt und Form den Anforderungen des Verfahrensrechts entsprechen (vgl. § 925 Rn 7 f, 101; § 925a Rn 9).

2. Rechtskonflikte im Bürgerlichen Recht und im IPR

- 8** Trotz des Grundsatzes der *Trennung von Schuld- und Sachenrecht* lassen sich beide Bereiche nicht exakt abgrenzen, wie die vielfältigen Verknüpfungen schuldrechtlicher Beziehungen mit dinglichen Rechtspositionen und die umstrittenen Lösungsversuche zeigen. Zu den Regelungen, die der deutsche Gesetzgeber bewusst aus dem Liegenschaftsrecht ausgeklammert hat, gehören auch die *Vorschriften über bestimmte Vermögensmassen im Ehegüter-, Erb- und Gesellschaftsrecht* der Personen- und Kapitalgesellschaften. Sie enthalten Eingriffe in die Eigentumsverhältnisse an Grundstücken, die zu einem solchen Vermögen (Gesamtgut, Nachlass, Gesellschaftsvermögen) gehören, eingebracht oder entnommen werden sollen. Der Eigentumsübergang tritt dann abweichend vom dualistischen Prinzip des Sachenrechts (oben Rn 2) kraft Gesetzes ein (unten Rn 15). Es liegt im Wesen sachenrechtlicher Tatbestände, dass sie das Grundstück (iSd BGB), das sog. „Grundbuchgrundstück“, als unbewegliche Sache (§ 90) und nicht das Grundstück als Teil eines Vermögens oder einer Vermögensmasse erfassen. Deshalb muss nach dem Spezialitätsgrundsatz des Sachenrechts über jedes einzelne Grundstück gesondert verfügt werden (vgl. STAUDINGER/JICKELI/STIEPER [2004] Vorbem 19 zu § 90). Die in den Grundstücksverkehr eingreifenden Vorschriften des Schuld-, Güter-, Erb-, Gesellschaftsrechts beruhen auf anderen Grundsätzen als das Liegenschaftsrecht und stehen zum Teil im Widerspruch zu ihnen.

Diese Rechtskonflikte werden durch das deutsche IPR verstärkt, das nicht alle, sondern nur die dinglichen Rechtsverhältnisse an Grundstücken der *lex rei sitae* unter-

stellt und für die übrigen Rechtsgebiete andere Wege geht, die zum Teil auch keine Rechtswahl zugunsten des deutschen Rechts zulassen. Die am 1. 9. 1986 in Kraft getretene Reform des deutschen IPR durch G v 25. 7. 1986 (BGBl I 1142) hat mit den verschiedenen Vorschriften des EGBGB über eine Rechtswahl erhebliche Erleichterungen für die Anwendung deutschen Rechts gebracht, aber aus verständlichen Gründen die Konkurrenz zwischen deutschem und ausländischem Recht für die an inländischen Grundstücken bestehenden Rechtsverhältnisse nicht völlig beseitigt (vgl zum Gesetzentwurf GEIMER und die Diskussion am Deutschen Notartag 1985; DNotZ-Sonderheft 1985, 102 ff). Das jetzt geltende EGBGB ermöglicht aufgrund einer entsprechenden Rechtswahl zB gemäß Art 15 Abs 2; 220 Abs 3 (in Form des Art 14 Abs 4) die Anwendung der *lex rei sitae* für die güterrechtlichen Verhältnisse von Ehegatten an ihrem unbeweglichen Vermögen (vgl § 925 Rn 57), gemäß Art 25 Abs 2 (in Form einer letztwilligen Verfügung) die Geltung des deutschen Rechts für die Rechtsnachfolge von Todes wegen an dem im Inland belegenen Vermögen (vgl § 925 Rn 58), gemäß Art 27 Abs 1 und 2 (mit einer Einschränkung in Abs 3) die Geltung des von den Parteien gewählten Rechts für vertragliche Schuldverhältnisse (vgl § 925 Rn 59) und stellt gemäß Art 28 Abs 3 für einen Vertrag, der ein dingliches Recht an einem Grundstück oder ein Recht zur Nutzung eines Grundstücks zum Gegenstand hat, mangels einer Rechtswahl die Vermutung auf, dass er die engsten Beziehungen zu dem Staat hat, in dem das Grundstück belegen ist.

3. Schuldrecht

a) Der Unterschied zwischen schuldrechtlichen und dinglichen Rechtsgeschäften, 9

den das deutsche Recht macht, ist den meisten fremden Rechtsordnungen unbekannt. Für das *dingliche Verfügungs- und Erwerbsgeschäft* gilt die *lex rei sitae* zwingend. Im Gegensatz dazu können die Vertragspartner das *schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft* (auch den *Grundstückskaufvertrag*) entsprechend den Regeln des internationalen Schuldrechts einem ausländischen Recht unterstellen (vgl STAUDINGER/STOLL [1996] IntSachenR Rn 222; STAUDINGER/KÖHLER¹² Vorbem 44 zu § 433) und trotz des Formzwanges des BGB (§§ 311b Abs 1, 125) materiell formgültig im Ausland schließen, wenn die Erfordernisse des dortigen Ortsrechts (*lex loci actus*) eingehalten werden, sofern dessen Anwendbarkeit nicht ausgeschlossen ist (Art 11 Abs 4 EGBGB; vgl STAUDINGER/WINKLER VON MOHRENFELS [2007] Art 11 EGBGB Rn 153 ff, 228 ff, 237 ff; beachte die amtliche Begründung zu Art 11 Abs 4 idF des IPR-Gesetzes).

b) Ob bei Verknüpfung schuldrechtlicher Beziehungen mit dinglichen Rechtsposi- 10

tionen Schuld- oder Sachenrecht anzuwenden ist, lässt sich nicht allgemeingültig beantworten. Für *Gemeinschaftsverhältnisse* mehrerer Grundstückseigentümer untereinander (zB Miteigentümer nach Bruchteilen, Wohnungseigentümer), deren Verdinglichung durch Eintragung im Grundbuch (zB gemäß §§ 1010 BGB, 10 Abs 2 WEG) herbeigeführt wird, kann wohl kaum ausländisches Recht vereinbart werden. Die *Vormerkung* an einem Grundstück zur Sicherung eines Anspruchs auf Übertragung des Eigentums (§§ 883 ff) ist ein sachenrechtliches Sicherungsmittel und richtet sich deshalb nach deutschem Recht, auch wenn der Anspruch nach fremdem Recht zu beurteilen ist (vgl STAUDINGER/STOLL [1996] IntSachenR Rn 242) wie bei einer Hypothek an einem deutschen Grundstück für eine fremdem Recht unterstehende Forderung. Müssen *im Grundbuchverfahren* schuldrechtliche Vereinbarungen oder Vollmachten (dazu STAUDINGER/STOLL [1996] IntSachenR Rn 229 f mwN) vorgelegt

und überprüft werden, so sind sie trotz materieller Wirksamkeit nur verwendbar, wenn sie nach Inhalt und Form die im Grundbuchverfahrensrecht vorgeschriebenen Voraussetzungen erfüllen (vgl § 925 Rn 7 f, 73, 76, 101; § 925a Rn 9; KEHE/HERRMANN § 29 GBO Rn 106).

4. Güter-, Erb-, Gesellschaftsrecht

- 11 a) Das Rechtsverhältnis mehrerer Personen untereinander**, denen das Eigentum an einem Grundstück gemeinschaftlich zusteht, richtet sich *nicht nach Sachenrecht*, sondern nach dem für die entsprechende Gemeinschaft geltenden Recht, zB Güterrecht (§§ 1415 ff), Erbrecht (§§ 2032 ff, 2041), BGB-Gesellschaft (§§ 705 ff), OHG (§§ 105 ff HGB), KG (§§ 161 ff HGB), nichtrechtsfähiger Verein (§ 54). Ist dafür nach deutschem IPR fremdes Recht anzuwenden, so ist es für das Gemeinschaftsverhältnis maßgebend und in das Grundbuch einzutragen (vgl § 925 Rn 55, 57; STAUDINGER/STOLL [1996] IntSachenR Rn 186, 188, 191, 195). *Wird der Anteil eines Gesamthänders* (zB ein Erbanteil, nicht das Grundstück) *übertragen, gilt nicht Sachenrecht*, sondern das Recht der jeweiligen Gesamthandsgemeinschaft (vgl § 925 Rn 18, 24 ff). Dies hat die unerwünschte, aber nach geltendem Recht nicht vermeidbare Folge, dass diese Vorschriften auch anzuwenden sind, wenn sie vom Grundstücksrecht wesentlich abweichen, zB wenn das Eintragungsprinzip nicht gilt, abweichend von § 925 Abs 1 kein materieller Formzwang (auch keine Beurkundungspflicht) besteht oder wenn im Gegensatz zu § 925 Abs 2 eine bedingte oder befristete Übertragung des Anteils zulässig ist, wie zB bei der bedingten oder befristeten Übertragung eines Erbanteils oder Gesellschafteranteils (vgl STAUDENMAIER BWNotZ 1959, 191; KELLER BWNotZ 1962, 286; WINKLER MittBayNot 1978, 1).
- 12 b) Ob für die Einbringung eines Grundstücks in ein Sondervermögen oder für die Entnahme daraus** Sachenrecht gilt oder nicht gilt, dafür gibt es *keine allgemeingültige Regel*. Deshalb ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob *Auflassung und Eintragung* im Grundbuch erforderlich sind (§§ 873, 925) *oder* ob das für die Gesamthand geltende (deutsche oder ausländische) Recht eine *Ausnahme* davon macht (vgl § 925 Rn 18, 23 ff; STAUDINGER/STOLL [1996] IntSachen Rn 188, 191, 195). Dem zugunsten des Eigentumsüberganges kraft Güterrechts vorgebrachten Argument, die notarielle Beurkundung des Ehevertrages (§ 1410) sei der Auflassungsform ebenbürtig, kann nicht gefolgt werden. Denn beide Formen haben nur zum Teil die gleichen Funktionen. Der Ehevertrag kann bei Wahrung der Ortsform auch im Ausland vereinbart werden, die Auflassung nur vor einem deutschen Staatsorgan (vgl § 925 Rn 75, 80 f; STAUDINGER/THIELE [2007] § 1410 Rn 9). Die sachenrechtliche Lösung stützt sich auf das dualistische Prinzip (oben Rn 2), also auf die Funktionen der Auflassung und der Eintragung, dient der Sicherheit des Grundstücksverkehrs, entspricht dem Prinzip der Einzelübertragung und der ausschließlichen Geltung der *lex rei sitae* und verdient deshalb in Zweifelsfällen den Vorzug vor dem güter-, erb- oder gesellschaftsrechtlichen Eigentumsübergang außerhalb des Grundbuchs. Aus dem gleichen Grund spricht das deutsche Sachstatut hinsichtlich der in Deutschland belegenen Sachen einem Gesamtakt die dingliche Wirkung ab und verlangt Einzelübertragung eines jeden Grundstücks nach deutschem Grundstücksrecht (§§ 873, 925), auch wenn das (im übrigen) maßgebliche ausländische Vermögensstatut einen Gesamtakt zulässt, zB die Übertragung des zu einem Unternehmen gehörenden Vermögens *uno actu* (vgl STAUDINGER/STOLL [1996] IntSachenR Rn 195).