

# Sachenrecht

Neuner

7. Auflage 2024  
ISBN 978-3-406-81203-3  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen. [beck-shop.de](https://beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

# Beck'sches Examinatorium Zivilrecht

Herausgegeben von  
Prof. Dr. Jörg Neuner und  
Prof. Dr. Hans Christoph Grigoleit

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Sachenrecht

von

Professor Dr. Jörg Neuner

7. Auflage 2024

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



Zitiervorschlag: Neuner SachenR Rn. ...

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

[beck.de](https://beck.de)

ISBN 978 3 406 81203 3

© 2024 Verlag C.H.Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Druck und Bindung: Himmer GmbH  
Steinerne Furt 95, 86167 Augsburg  
Satz: Uhl + Massopust GmbH, Aalen  
Umschlag: Druckerei C.H.Beck Nördlingen



[chbeck.de/nachhaltig](https://chbeck.de/nachhaltig)

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem  
Papier (hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.  
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes  
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

## Vorwort zur 7. Auflage

Für die Neuauflage wurden zahlreiche aktuelle Entscheidungen, Publikationen und Gesetzesänderungen berücksichtigt. Auch ein zusätzlicher Übungsfall zur Besitzstörung wurde eingearbeitet. Das Buch befindet sich nunmehr auf dem Stand Herbst 2023.

Wertvolle Korrekturhinweise erhielt ich von Frau *Lena Baumgärtner*, Herrn *Marvin Straub*, Herrn *David Roth* und Herrn *Philipp Kilg*. Frau *Brigitte Bradatsch* hat, wie immer, das Manuskript vorbildlich betreut. Allen danke ich sehr herzlich.

Augsburg, im November 2023

*Jörg Neuner*

## Aus dem Vorwort zur 1. Auflage

Dieses Examinatorium verfolgt vier didaktische Ziele: Zu Beginn eines jeden Kapitels werden die gesetzlichen Grundwertungen anhand einfach strukturierter „Normalfälle“ erklärt. Schwierigere Detailprobleme und wissenschaftliche Streitigkeiten werden sodann anhand größerer Klausurfälle mit ausführlichen Musterlösungen veranschaulicht. Diese Fälle sind wiederum eingebettet in systematische Übersichten, die das entsprechende Stoffgebiet stichpunktartig abdecken sollen. Den Abschluss eines jeden Kapitels bilden aktuelle Rechtsprechungsübersichten. Diese Übersichten bieten, gleichsam zur Wiederholung, weiteres Anschauungsmaterial und sollen darüber hinaus auf moderne Entwicklungen aufmerksam machen.

Augsburg, im Februar 2004

*Jörg Neuner*

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Inhaltsübersicht

Vorwort .....	V
Ausgewählte Studienliteratur .....	XI
Methodische Vorbemerkung .....	XIII
<b>1. Kapitel. Die Prinzipien des Sachenrechts</b> .....	<b>1</b>
I. Überblick .....	1
<b>Fall 1: „Eighteen Credits“</b> .....	2
II. Die Schranken des Abstraktionsprinzips .....	10
1. Fehleridentität .....	10
2. Bedingtheit der Verfügung .....	11
III. Aktuelle Rechtsprechung .....	11
<b>2. Kapitel. Der Besitz</b> .....	<b>15</b>
I. Die Funktionen des Besitzes .....	15
1. Die Befriedungsfunktion .....	15
2. Die Erhaltungsfunktion .....	15
3. Die Publizitätsfunktion .....	15
<b>Fall 2: „Der zerstörte Fernseher“</b> .....	16
II. Systematischer Exkurs: Die befreiende Leistung an Nichtberechtigte .....	18
1. Überblick .....	18
2. Weitere Rechtsscheintatbestände mit Liberationswirkung .....	19
III. Arten des Besitzes .....	19
1. Unmittelbarer Besitz .....	19
2. Mittelbarer Besitz .....	20
3. Erbenbesitz gem. § 857 BGB .....	21
4. Teilbesitz gem. § 865 BGB .....	22
5. Mitbesitz gem. § 866 BGB .....	22
6. Eigenbesitz gem. § 872 BGB .....	22
7. Annex: Besitzdienerschaft .....	23
<b>Fall 3: „Die resolute Haushälterin“</b> .....	24
IV. Der Besitzschutz .....	30
1. Die Gewaltrechte gem. § 859 BGB .....	30
2. Die possessorischen Ansprüche gem. §§ 861 f. BGB .....	31
3. Die petitorischen Ansprüche gem. § 1007 BGB .....	32
4. Ansprüche aus unerlaubter Handlung .....	33
5. Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung .....	33
<b>Fall 4: „Von allem abgehängt“</b> .....	34
V. Aktuelle Rechtsprechung .....	38
<b>3. Kapitel. Der Eigentumsschutz</b> .....	<b>43</b>
<b>1. Abschnitt. Das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis</b> .....	<b>43</b>
1. Unterabschnitt. Einführung .....	43
2. Unterabschnitt. Übersicht zum EBV .....	44
A. Anwendungsbereich .....	44
I. Direkter Anwendungsbereich .....	44
1. Grundsatz .....	44



2. Sonderkonstellationen .....	44
II. Indirekter Anwendungsbereich .....	45
1. Legalverweisungen .....	45
2. Analoge Anwendung .....	45
B. Ansprüche des Eigentümers gegen den Besitzer .....	46
I. Der Herausgabeanspruch gem. § 985 BGB .....	46
1. Voraussetzungen .....	46
2. Rechtsfolgen .....	47
II. Die Ansprüche auf Schadensersatz und Nutzungsherausgabe .....	48
1. Anspruch auf Schadensersatz .....	49
2. Anspruch auf Nutzungsherausgabe .....	51
3. Konkurrenzen .....	52
C. Verwendungsersatzansprüche des Besitzers .....	54
I. Allgemeines .....	54
1. Begriff der Verwendung .....	54
2. Vindikationslage .....	54
II. Anspruch des verklagten oder bösgläubigen Besitzers gem. § 994 II BGB iVm GoA .....	54
1. Voraussetzungen .....	54
2. Rechtsfolge .....	55
III. Ansprüche des gutgläubigen unverklagten Besitzers .....	55
1. Anspruch auf Ersatz notwendiger Verwendungen gem. § 994 I 1 BGB .....	55
2. Anspruch auf Ersatz nützlicher Verwendungen gem. § 996 BGB .....	56
IV. Rechtsnachfolge gem. § 999 BGB .....	56
1. Besitzerwechsel gem. § 999 I BGB .....	56
2. Eigentümerwechsel gem. § 999 II BGB .....	56
V. Durchsetzung des Verwendungsersatzanspruchs .....	57
1. Zurückbehaltungsrecht gem. § 1000 S. 1 BGB .....	57
2. Klage auf Verwendungsersatz gem. § 1001 BGB .....	57
3. Befriedigungsrecht gem. § 1003 BGB .....	57
VI. Konkurrenzen .....	57
1. Vertragliche Ansprüche .....	57
2. Bereicherungsrechtliche Ansprüche .....	58
3. Geschäftsführung ohne Auftrag .....	58
Fall 5: „Einer wird kein Verlierer“ .....	59
Fall 6: „Von indisponierten Notaren und Rechtspflegern“ .....	65
Fall 7: „Ein Kleinbus in der Reparaturwerkstatt“ .....	74
3. Unterabschnitt. Aktuelle Rechtsprechung .....	81
2. Abschnitt. Die negatorische Haftung gem. § 1004 BGB .....	85
I. Allgemeines .....	85
1. Systematik .....	85
2. Anwendungsbereich .....	85
3. Nachbarrechtliche Sonderregelungen .....	85
II. Der Beseitigungsanspruch .....	85
1. Abgrenzung .....	86
2. Kernprobleme .....	86
3. Normzweck .....	86
4. Voraussetzungen .....	87
5. Rechtsfolge .....	88
III. Der Unterlassungsanspruch .....	89
1. Normzweck .....	89
2. Voraussetzungen .....	89
3. Rechtsfolge .....	90

IV. Duldungspflichten . . . . .	90
1. Arten von Duldungspflichten . . . . .	90
2. Aufopferungshaftung . . . . .	92
<b>Fall 8: „Streit unter Nachbarn“</b> . . . . .	93
V. Aktuelle Rechtsprechung . . . . .	101
1. Negatorische Haftung aus § 1004 I BGB . . . . .	101
2. Quasi-negatorische Haftung analog §§ 1004 I, 823 I BGB . . . . .	102
3. Nachbarrecht . . . . .	104
<b>4. Kapitel. Das Recht der beweglichen Sachen</b> . . . . .	111
I. Der rechtsgeschäftliche Erwerb gem. §§ 929 ff. BGB . . . . .	111
1. Die Einigung . . . . .	111
2. Die Übergabe . . . . .	112
3. Die Berechtigung des Verfügenden . . . . .	114
4. Die fehlende Verfügungsbefugnis: Rechtsscheingrundsätze . . . . .	115
5. Der lastenfreie Erwerb gem. § 936 BGB . . . . .	118
6. Ausgleichsansprüche . . . . .	118
7. Teleologische Einschränkungen . . . . .	119
<b>Fall 9: „Der Rückerwerb des Videorecorders“</b> . . . . .	119
II. Sonstige Erwerbsgründe . . . . .	122
1. Die Ersitzung gem. §§ 937 ff. BGB . . . . .	122
2. Die Verbindung, Vermischung und Verarbeitung gem. §§ 946 ff. BGB . . . . .	124
3. Das Eigentum an Schuldurkunden gem. § 952 BGB . . . . .	129
4. Der Erwerb von Erzeugnissen und sonstigen Bestandteilen gem. §§ 953 ff. BGB . . . . .	130
5. Die Aneignung gem. §§ 958 ff. BGB . . . . .	131
6. Der Fund gem. §§ 965 ff. BGB . . . . .	131
III. Das Pfandrecht . . . . .	132
1. Die verschiedenen privatrechtlichen Pfandrechte . . . . .	132
2. Die Akzessorietät . . . . .	134
3. Die Verwertung der Pfandsache . . . . .	136
<b>Fall 10: „Der Stiefel und sein Socken“</b> . . . . .	137
IV. Der Eigentumsvorbehalt . . . . .	140
1. Die Rechtsposition des Vorbehaltskäufers . . . . .	140
2. Die Rechtsposition des Vorbehaltsverkäufers . . . . .	143
<b>Fall 11: „Das Doppelspiel des Pianisten“</b> . . . . .	144
<b>Fall 12: „Starker Tobak“</b> . . . . .	149
3. Sonderformen des Eigentumsvorbehalts . . . . .	160
<b>Fall 13: „Die unbezahlten Lederhosen“</b> . . . . .	161
4. Kollisionen . . . . .	164
V. Die Sicherungsübereignung . . . . .	166
1. Voraussetzungen . . . . .	166
2. Sicherungsvertrag . . . . .	167
3. Gesicherte Forderung . . . . .	167
4. Insolvenz . . . . .	168
5. Pfändung . . . . .	168
VI. Aktuelle Rechtsprechung . . . . .	168
<b>5. Kapitel. Das Liegenschaftsrecht</b> . . . . .	173
I. Allgemeine Erwerbsvoraussetzungen . . . . .	173
1. Überblick . . . . .	173
2. Systematischer Exkurs: Die Bösgläubigkeit . . . . .	174
3. Die Richtigkeitsvermutung des Grundbuchs . . . . .	174
4. Grundstücksgeschäfte mit einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts . . . . .	174
II. Das Eintragungsverfahren . . . . .	175

1. Das Antragsverfahren gem. § 13 GBO	175
2. Das formelle Konsensprinzip gem. § 19 GBO	175
3. Das materielle Konsensprinzip gem. § 20 GBO	175
4. Das Formerfordernis gem. § 29 GBO	176
5. Das Voreintragungserfordernis gem. § 39 GBO	176
6. Konsequenzen fehlerhafter Eintragungen	176
III. Das Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers	176
<b>Fall 14: „Die Kettenauflassung“</b>	177
IV. Der Rang der Grundstücksrechte	180
1. Die Bedeutung des Rangs	180
2. Der Erwerb der Rangstelle	180
V. Die Vormerkung	181
1. Wirkungen	181
2. Anspruchsgrundlagen	182
3. Analoge Anwendung der §§ 987 ff. BGB	183
4. Akzessorietät	183
5. Abgrenzung zum Widerspruch gem. § 899 BGB	183
<b>Fall 15: „Ein Schloss am Chiemsee – Teil I“</b>	184
<b>Fall 16: „Ein Schloss am Chiemsee – Teil II“</b>	189
VI. Die Hypothek	193
1. Voraussetzungen einer wirksamen Hypothekenbestellung	194
2. Rechtslage vor Auszahlung des Darlehens	194
3. Übertragung der Hypothek	194
4. Objekte der Haftung	195
5. Befriedigung des Gläubigers	196
6. Leistung an einen Nichtberechtigten	198
7. Gegenrechte hinsichtlich des Duldungsanspruchs gem. § 1147 BGB	199
8. Sonderformen der Hypothek	201
<b>Fall 17: „Papas Schrebergärten“</b>	201
VII. Die Grundschuld	208
1. Unterschiede zur Hypothek	208
2. Die Sicherungsgrundschuld	208
3. Befriedigung des Gläubigers	210
4. Leistung an einen Nichtberechtigten	211
5. Gegenrechte hinsichtlich des Duldungsanspruchs gem. § 1147 BGB	212
<b>Fall 18: „Die riskanten Geschäfte des Jurastudenten Joop“</b>	213
<b>Fall 19: „Die abgelöste Grundschuld“</b>	217
<b>Fall 20: „Fürsorgliche Geschwister“</b>	219
6. Systematischer Exkurs: Der gutgläubige Zweiterwerb in der Gesamtschau	222
VIII. Sonstige Sachenrechte im Überblick	223
1. Der Nießbrauch (ususfructus) gem. §§ 1030 ff. BGB	223
2. Die Grunddienstbarkeit gem. §§ 1018 ff. BGB	224
3. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. §§ 1090 ff. BGB	224
4. Die Reallast gem. §§ 1105 ff. BGB	224
5. Das Vorkaufsrecht gem. §§ 1094 ff. BGB	224
6. Das Erbbaurecht	225
7. Das Wohnungseigentum	225
IX. Aktuelle Rechtsprechung	225
1. Liegenschaftsrecht allgemein	225
2. Vormerkung	227
3. Grundpfandrechte – insbesondere Grundschuld	230
Sachverzeichnis	233