

Sachenrecht

Wörlen / Kokemoor / Lohrer

13. Auflage 2026
ISBN 978-3-8006-8103-7
Vahlen

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung 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 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 für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Wörlen · Kokemoor · Lohrer | Sachenrecht


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Sachenrecht

mit Kreditsicherungsrecht

Begründet von

Dr. iur. Rainer Wörten (†)

ehemals Professor an der Hochschule Schmalkalden

fortgeführt von

Dr. iur. Axel Kokemoor

Professor an der Hochschule Fulda

und

Dr. iur. Stefan Lohrer

Professor an der Technischen Hochschule Aschaffenburg

13., überarbeitete und verbesserte Auflage 2026

Verlag Franz Vahlen

Zitervorschlag: Wörlen/Kokemoor/Lohrer SachenR Rn.



ISBN PRINT 978 3 8006 8103 7

Dieser Titel ist auch als E-Book erhältlich.

© 2026 Verlag Franz Vahlen GmbH
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Jung Crossmedia Publishing GmbH
Gewerbestraße 17, 35633 Lahnau
Umschlag: Martina Busch, Grafikdesign, Homburg Saar

vahlen.de/nachhaltig
produktsicherheit.vahlen.de

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.

*„Die Beharrlichkeit auf den
Besitz
gibt uns in manchen Fällen
die größte Energie.“*

beck-shop.de
*„Taste aber nur einer das
Eigentum
an, und der Mensch mit seinen Leidenschaften
wird sogleich da sein.“*

(Johann Wolfgang von Goethe)



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Vorwort

Dieses Lernbuch richtet sich an Studierende der **Rechts- und Wirtschaftswissenschaften** sowie des **Wirtschaftsrechts**. Es vermittelt verständlich und klar strukturiert die systematischen Grundlagen des Sachen- und Kreditsicherungsrechts. Dabei liegt der Fokus auf den prüfungsrelevanten Inhalten. Es enthält zahlreiche **Prüfungsschemata, Übersichten, Lerntipps** sowie **Beispiele und Übungsfälle**, die Sie dabei unterstützen, das erlernte Wissen gezielt anzuwenden und zu vertiefen. Das Werk eignet sich zudem für eine kompakte und effektive Wiederholung vor Prüfungen.

Charakteristisch für das Lernbuch „Sachenrecht“ – wie auch die anderen von *Rainer Wörten* begründeten Lernbücher – ist sein **besonderes didaktisches Konzept** des **„Lernens im Dialog“**. Mit Spaß am Lernen soll der *aktive* Einstieg in ein Rechtsgebiet ermöglicht werden. Es hat sich seit vielen Jahren bewährt und lässt ihn in dieser („seiner“) Buchreihe weiterleben.

Die 13. Auflage ergänzt weitere Übersichten sowie Lernhinweise und bringt Rechtsprechung und Literatur auf den aktuellen Stand. Berücksichtigt wurde u. a. die neue Rechtsprechung des BGH zum Verwendungsbegriff, das Vierte Bürokratieentlastungsgesetz v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323), das Gesetz zur Einführung einer elektronischen Präsenzbeurkundung v. 10.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 320) sowie das Gesetz zur Digitalisierung des Vollzugs von Immobilienverträgen, der gerichtlichen Genehmigungen von notariellen Rechtsgeschäften und der steuerlichen Anzeigen der Notare v. 22.6.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192).

Hinweise und Verbesserungsvorschläge nehmen wir auch zu dieser Auflage gerne entgegen. Unsere Anschriften lauten: Hochschule Fulda, Leipziger Straße 123, 36037 Fulda, E-Mail: axel.kokemoor@sk.hs-fulda.de sowie Technische Hochschule Aschaffenburg, Würzburger Straße 45, 63743 Aschaffenburg, E-Mail: stefan.lohrer@th-ab.de.

Fulda und Aschaffenburg, im Juli 2026

*Axel Kokemoor
Stefan Lohrer*



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Auszug aus dem Vorwort zur 1. Auflage – zugleich eine Arbeitsanleitung

Der in meinen Büchern „BGB AT“, „Schuldrecht AT“ und „Schuldrecht BT“ behandelte Stoff wird als bekannt vorausgesetzt.

Den Studierenden soll der Stoff hier wie dort nicht in einem vortragsähnlichen Monolog nahegebracht werden, sondern – wie es in der praxis- und anwendungsbezogenen Lehre an Fachhochschulen üblich ist – in Form eines „Lehrgesprächs“. Ihnen soll anhand von zur Thematik hinführenden Fragen Gelegenheit gegeben werden, sich zunächst *eigene Gedanken* zu machen, bevor sie die Antworten lesen, die den Stoff lehrbuchartig darbieten.

Bei der Darstellung des Stoffes wird weitgehend die sog. „Fall-Methode“ angewandt: „Das Recht“ wird in der Praxis des täglichen Lebens von Rechtsfällen (Rechtsstreitigkeiten) beherrscht; so liegt es nahe, eine praxis- und anwendungsbezogene Lehre am „Fall“ zu orientieren. Ein Fall endet regelmäßig mit einer Frage, und zu dieser Frage sollten die Studierenden bei der Durcharbeitung dieses Buches – *auch ohne besondere Aufforderung – zunächst eigene Überlegungen anstellen*, bevor sie weiterlesen.

Erfolgreiches Lernen bedeutet schließlich nicht nur **Lesen** und **Nachdenken**, sondern immer und immer wieder: **Wiederholen!** Um den Studierenden Gelegenheit zu geben, zu überprüfen, was von dem Gelesenen im Gedächtnis geblieben ist, werden ihnen am Ende von Teilabschnitten Stoffgliederungsübersichten, Merksätze und Prüfungsschemata dargeboten. Sollte man bei der Lektüre dieser Überschriften feststellen, dass man der Zusammenfassung nicht ohne Schwierigkeiten folgen kann, sollte man tunlichst zurückblättern, um den Stoff nachzuarbeiten! Gegebenenfalls mache man sich Notizen, um einem „Problem“ anhand von vertiefender Literatur nachzugehen.

Juristische „Probleme“ werden in diesem Buch bewusst nicht ausführlich erörtert [...] Zur Nacharbeitung des hier dargebotenen Stoffes dienen die konkreten Literaturhinweise „Zur Vertiefung“ am Ende von Abschnitten innerhalb des Textes. [...]

Schließlich soll diese „Einstiegsliteratur“ bei der Stoffvermittlung auch schon an die zivilrechtliche, gutachtliche Denkweise heranführen, deren Beherrschung für die Anfertigung von Prüfungsklausuren geboten ist. Bisweilen wird der Stoff, den ein Fall vermitteln soll, daher in gutachtenähnlicher Form „klausurmäßig“ aufbereitet.

Hierzu möchte ich den Studierenden dringend raten, meine „*Anleitung zur Lösung von Zivilrechtsfällen*“^{*} ..., wenn noch nicht geschehen, nach dem dort im Vorwort unterbreiteten Arbeitsvorschlag durchzuarbeiten! Das bedeutet: Alle Klausuren sind nach Lektüre des Sachverhalts in der vorgegebenen Bearbeitungszeit **selbst zu lösen**. Das „**Lesen**“ einer solchen „Anleitung“ reicht nicht aus! Um die Klausurentchnik zu erlernen und nicht ewig Anfänger zu bleiben, gibt es nur einen „schmerzlichen“ Weg: immer wieder Klausuren schreiben!

* Vgl. Literaturverzeichnis.

Es ist kein Zufall, dass in diesem Vorwort so häufig vom „Arbeiten“ (= *Durcharbeiten*, *Nacharbeiten* – auch *Vorarbeiten* kann nicht schaden!) die Rede ist. Es soll ja zugleich eine *Arbeitsanleitung* sein!

„Ohne Arbeit kein Erfolg!“ oder „Ohne Fleiß kein Preis!“ sind nicht etwa Allgemeinplätze, sondern reine Wahrheit, „nichts als die Wahrheit!“ Das Arbeiten (Synonym: Studieren!) kann dieses Buch, wie auch andere, nicht ersetzen. Es kann und soll die Arbeit aber etwas erleichtern und auflockern!

Bevor Sie mit der Lektüre beginnen, noch ein letzter Ratschlag, der, obwohl eigentlich selbstverständlich, nicht oft genug gegeben werden kann: **Lesen Sie jede zitierte Vorschrift (= §!) sorgfältig durch.** Wenn Sie dieses Buch durcharbeiten, ist die ständige Benutzung (Lektüre) eines Textes des BGB unerlässlich. Empfehlenswert ist die Anschaffung der **neuesten Auflage** der Textsammlung „Bürgerliches Gesetzbuch“ der Reihe Beck-Texte im dtv (Nr. 5001) mit einer lesenswerten Einführung von Köhler oder die umfassendere NWB-Textausgabe „Wichtige Gesetze des Wirtschaftsprivatrechts“ mit einer Einführung von Gülle mann. Den Hinweis „Lesen!“ werden Sie im Text dieses Buchs immer wieder finden. Wenn ich die Wichtigkeit der Gesetzeslektüre in meiner „Anleitung zur Lösung von Zivilrechtsfällen“ noch mit dem Satz „Die halbe Juristenwahrheit steht im Gesetz“ unterstrichen habe, so möchte/muss ich dem noch hinzufügen:

„Die Hälfte aller Fehler in juristischen Anfängerklausuren könnte vermieden werden, wenn die Bearbeiter die zitierten Vorschriften (genauer) lesen würden.“

Köln, im Dezember 1991

Rainer Wörten

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	VII
Auszug aus dem Vorwort zur 1. Auflage – zugleich eine Arbeitsanleitung	IX
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XXI
1. Kapitel. Einführung in das Sachenrecht	1
I. Grundbegriffe	2
1. Eigentum	3
2. Besitz	3
3. Sachen	5
4. Beschränkte dingliche Rechte	7
II. Sachenrechtliche Grundsätze	9
1. Typenzwang und „numerus clausus“	9
2. Publizitätsgrundsatz	9
3. Bestimmtheitsgrundsatz (Spezialitätsgrundsatz)	10
4. Trennungs- und Abstraktionsprinzip	11
III. Exkurs: Sachenrecht in den neuen Bundesländern	15
2. Kapitel. Besitz	17
I. Begriff	17
II. Arten des Besitzes	17
1. Unmittelbarer Besitz	18
2. Mittelbarer Besitz	18
III. Schutz des Besitzers	20
1. Gewaltrechte des unmittelbaren Besitzers (§ 859 BGB)	20
2. Besitzschutzansprüche	22
3. Kapitel. Eigentum	31
I. Wesen des Eigentums	31
1. Privatrechtliche Schranken des Eigentums	32
2. Öffentlich-rechtliche Schranken des Eigentums	34
II. Mehrheit von Eigentümern	35
1. Miteigentum nach Bruchteilen	36
2. Gesamthandseigentum	38
III. Herausgabeanspruch des Eigentümers (§ 985)	40
1. Voraussetzungen des Herausgabeanspruchs	41
2. Eigentumsvermutung	43
3. Abwicklung des Herausgabeanspruchs und Verjährung	45
a) Abwicklung	45
b) Verjährung	45
4. Konkurrenzen	46
IV. Ansprüche des Eigentümers auf Nutzungsherausgabe und Schadensersatz (§§ 987 ff.)	50
1. Einführung	50
2. Ansprüche auf Nutzungsherausgabe	52
3. Ansprüche auf Schadensersatz	53
4. Konkurrenzen	55
V. Ansprüche des Besitzers auf Verwendungsersatz (§§ 994 ff.)	57
1. Begriff der Verwendung	57
2. Geltendmachung der Verwendungsersatzansprüche	60
3. Wegnahmerecht	61
4. Konkurrenzen	61

4. Kapitel. Eigentumserwerb an beweglichen Sachen	65
I. Rechtsgeschäftlicher Eigentumserwerb	65
1. Eigentumserwerb vom Berechtigten	66
a) Einigung und Übergabe (§ 929 S. 1)	66
b) Einigung ohne Übergabe (§ 929 S. 2)	70
c) Einigung und Besitzkonstitut (§§ 929 S. 1, 930)	70
d) Einigung und Abtretung des Herausgabeanspruchs (§§ 929 S. 1, 931)	71
2. Gutgläubiger Eigentumserwerb vom Nichtberechtigten	73
a) Nichtberechtigter und guter Glaube	73
b) Gutgläubiger Erwerb durch Einigung (und Übergabe) (§§ 929 S. 1, 932 I 1 und 929 S. 2, 932 I 2)	75
c) Gutgläubiger Erwerb bei Besitzkonstitut (§§ 929 S. 1, 930, 933)	77
d) Gutgläubiger Erwerb bei Abtretung des Herausgabeanspruchs (§§ 929 S. 1, 931, 934)	78
e) Ausschluss des gutgläubigen Erwerbs (§ 935)	81
II. Gesetzlicher Eigentumserwerb	86
1. Ersitzung	87
2. Verbindung, Vermischung und Verarbeitung	88
a) Verbindung	88
aa) Verbindung einer beweglichen Sache mit einem Grundstück	89
bb) Verbindung mehrerer beweglicher Sachen	90
b) Vermischung und Vermengung	91
c) Verarbeitung	91
3. Ausgleichsansprüche bei Verbindung, Vermischung und Verarbeitung	93
a) Bereicherungsanspruch	93
b) Aufgedrängte Bereicherung	95
c) Konkurrenzen	95
4. Eigentumserwerb an Schuldurkunden	97
5. Aneignung und Eigentumsaufgabe	98
6. Jagd- und Fischereirechte	99
7. Fund	100
5. Kapitel. Schutz gegen Eigentumsstörungen	103
I. Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch nach § 1004	103
1. Beeinträchtigung des Eigentums	103
2. Störer	105
3. Keine Duldungspflicht des Eigentümers	106
4. Rechtsfolgen	107
II. Nachbarrecht	108
1. Anwendungsbereich	108
2. Immissionsschutz	109
3. Überbau	112
4. Notweg	113
5. Sonstige nachbarschützende Vorschriften	113
III. Konkurrenz zwischen Privatrecht und öffentlichem Recht	114
6. Kapitel. Grundstücksrecht	117
I. Erwerb des Eigentums (und anderer Rechte) an Grundstücken	117
1. Einigung	118
2. Eintragung ins Grundbuch	121
3. Berechtigung	121
II. Grundbuch und Grundbuchamt	122
1. Formelles und materielles Grundstücksrecht	122
2. Elektronisches Grundbuch und Datenbankgrundbuch	124
3. Inhalt und Aufbau des Grundbuchs	125
a) Überblick	125
b) Aufschrift	126
c) Bestandsverzeichnis	127

d) Erste Abteilung	130
e) Zweite Abteilung	131
f) Dritte Abteilung	133
III. Eintragung von Rechten in das Grundbuch	136
1. Eintragungsantrag	137
2. Antragsberechtigung	137
3. Eintragungsbewilligung	137
4. Voreintragung des Betroffenen	140
IV. Gutgläubiger Erwerb des Eigentums und von anderen Rechten an Grundstücken	142
1. Grundsatz	142
2. Gesetzliche Vermutung für die Richtigkeit von Grundbucheintragungen	142
V. Grundbuchberichtigungsanspruch	143
VI. Widerspruch gegen die Eintragung	143
VII. Vormerkung	145
1. Zweck der Vormerkung	146
2. Wirkung der Vormerkung	147
VIII. Rangverhältnis unter mehreren Grundstücksrechten	148
7. Kapitel. Kreditsicherungsrechte	153
I. Überblick	153
II. Personalsicherheiten für Kredite	156
1. Grundstruktur	156
2. Bürgschaft	156
3. Schuldbeitritt	157
4. Garantievertrag	158
III. Kreditsicherheiten an beweglichen Sachen und Rechten	160
1. Pfandrecht an beweglichen Sachen	160
a) Gesetzliches Pfandrecht	160
b) Pfändungspfandrecht	161
c) Vertragliches Pfandrecht	161
aa) Begriff	161
bb) Entstehung	162
cc) Gutgläubiger Erwerb	164
dd) Akzessorietät	165
ee) Verwertung	167
ff) Erlöschen	169
2. Sicherungsübereignung	169
3. Eigentumsvorbehalt und Anwartschaftsrecht	177
a) Einfacher Eigentumsvorbehalt	177
b) Verlängerter Eigentumsvorbehalt	179
c) Erweiterter Eigentumsvorbehalt	180
4. Pfandrecht an Rechten und Forderungen	180
a) Bestellung und Übertragung des Pfandrechts	181
b) Rechtsverhältnis vor der Pfandreife	182
c) Rechtsverhältnis nach der Pfandreife	183
5. Sicherungszession	183
a) Überblick	183
b) Formvorschriften	185
c) Verwertungsrecht	185
d) Globalzession	186
6. Factoring und Leasing	186
a) Factoring	187
b) Leasing	188
IV. Kreditsicherheiten an Grundstücken	190
1. Hypothek	191
a) Begriff	191
b) Akzessorietät von Hypothek und Forderung	191
c) Bestellung der Hypothek	193

aa) Briefhypothek	194
bb) Buchhypothek	194
d) Besondere Hypothekenarten	195
aa) Sicherungshypothek	195
bb) Höchstbetragshypothek	195
cc) Eigentümerhypothek	196
dd) Gesamthypothek	196
2. Grundschuld	196
a) Begriff	196
b) Keine Akzessorietät	196
c) Sicherungsgrundschuld	197
d) Bestellung der Grundschuld	199
3. Rentenschuld	200
8. Kapitel. Andere Rechte an fremden Sachen	203
I. Erbbaurecht	203
1. Inhalt	203
2. Bestellung	204
3. Beendigung	205
II. Dienstbarkeiten	207
1. Überblick	207
2. Bestellung der Dienstbarkeiten	209
3. Inhalt der Dienstbarkeiten	209
4. Schutz der Dienstbarkeiten	213
III. Nießbrauch	214
1. Überblick	214
2. Nießbrauch an Sachen	216
a) Bestellung des Nießbrauchs	216
b) Rechte und Pflichten des Nießbrauchers	216
c) Erlöschen des Nießbrauchs	217
3. Nießbrauch an Rechten	218
a) Gegenstand	218
b) Nießbrauch an Forderungen	218
c) Nießbrauch an Wertpapieren und Gesellschaftsanteilen	218
IV. Vorkaufsrecht und Reallast	220
1. Vorkaufsrecht	220
a) Begriff und Arten	220
b) Entstehung und Wirkung	222
c) Rechtsnatur	225
2. Reallast	226
a) Überblick	226
b) Entstehung und Rechtsfolgen	227
c) Rechte und Pflichten der Beteiligten	228
Sachverzeichnis	231