

# Sachenrecht II

Helms / Zeppernick

6. Auflage 2026  
ISBN 978-3-406-85343-2  
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.

Helms/Zeppernick  
Sachenrecht II



beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

The logo for Beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, lowercase, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red circles of varying sizes, arranged in a slight arc. Below the main text, the phrase 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' is written in a smaller, uppercase, sans-serif font.



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Sachenrecht II

Immobiliarsachenrecht

**Dr. Tobias Helms**

o. Professor an der Philipps-Universität Marburg

**Dr. Jens Martin Zeppernick, MBA**

Präsident des Landgerichts Heidelberg

6. Auflage 2026

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



C.H. BECK

Zitiervorschlag: Helms/Zeppernick Sachenrecht II Rn. 1

  
**beck-shop.de**  
beck.de  
ISBN PRINT 978 3 85343 2

© 2026 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
info@beck.de

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH,  
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: DTP-Vorlagen der Autoren  
Umschlag: Druckerei C. H. Beck Nördlingen



chbeck.de/nachhaltig  
produktsicherheit.beck.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.

## Vorwort

Der erfreuliche Zuspruch, den unser Sachenrecht II (Immobiliarsachenrecht) erfährt, hat eine weitere Neuauflage erforderlich gemacht, auch wenn die rechtlichen Grundlagen seit der Erstauflage unverändert geblieben sind. Deshalb haben wir auch nur wenige Änderungen vorgenommen. Literatur und Rechtsprechung wurden auf den neuesten Stand gebracht. An der Konzeption als solcher haben wir – auch nach den positiven Reaktionen auf die ersten fünf Auflagen – nichts verändert. Mit den Bänden Sachenrecht I und II aus der Reihe „Jurakompakt – Studium und Referendariat“ sollen sich Studierende gezielt auf die Prüfungen vorbereiten können. Deshalb legen wir den Schwerpunkt auf die examens- bzw. prüfungsrelevanten Sachverhalte und klammern andere Themen bewusst aus. Zentrale Fragestellungen werden mit Beispielen oder Übungsfällen illustriert und Punkte, die nach unserer Lehr- und Prüfererfahrung Kandidaten oft Schwierigkeiten bereiten, in grauen Kästen als Prüfungstipps hervorgehoben.

Mit dem Immobiliarsachenrecht tun sich Studierende oft besonders schwer. Wir hoffen, dass es uns mit dem vorliegenden Buch und der strikten Stoffbegrenzung gelungen ist, das grundlegende Verständnis für die Zusammenhänge zu fördern und den Leserinnen und Lesern bei der Erarbeitung oder Wiederholung des Immobiliarsachenrechts insbesondere im Hinblick auf die Bewältigung der Leistungsnachweise im Studium oder Examen zu helfen.

Für die Unterstützung bei der Erstellung der Neuauflage bedanken wir uns sehr herzlich bei Frau Julia Ferrara, studentische Hilfskraft an der Universität Marburg.

Für Anregungen, Kritik und Feedback jeder Art sind wir nach wie vor sehr dankbar. Unter: [helms@jura.uni-marburg.de](mailto:helms@jura.uni-marburg.de) können Sie uns per E-Mail erreichen.

Marburg und Mannheim, im Januar 2026

*Tobias Helms  
Jens Martin Zeppernick*

beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b> .....	V
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	XIII
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	XVII
<b>Kapitel 1. Grundlagen des Immobiliarsachenrechts</b> .....	1
A. Grundbegriffe.....	1
I. Grundstück und Grundstücksrechte.....	1
II. Beschränkte dingliche Grundstücksrechte.....	1
III. Miteigentum und Gesamthandseigentum.....	4
IV. Wohnungseigentum.....	5
B. Verfügungen über Grundstücksrechte.....	5
I. Grundtatbestand des § 873 BGB.....	5
II. Aufhebung (§ 875 BGB).....	7
III. Inhaltsänderung (§ 877 BGB).....	7
C. Grundprinzipien des (Immobiliar-)Sachenrechts.....	8
<b>Kapitel 2. Eigentumserwerb vom Berechtigten</b> .....	11
A. Übereignung nach §§ 873 Abs. 1 Var. 1, 925 BGB.....	11
I. Allgemeine Grundsätze.....	11
II. Formerfordernis (§ 925 Abs. 1 BGB).....	13
III. Bedingungsfeindlichkeit (§ 925 Abs. 2 BGB).....	14
IV. Widerruflichkeit der Einigung (§ 873 Abs. 2 BGB).....	14
B. Eintragung.....	15
C. Berechtigung.....	16
D. Exkurs: Grundzüge des Grundbuchverfahrens.....	17
I. Einführung.....	17
II. Aufbau des Grundbuchs.....	17
III. Eintragungsvoraussetzungen.....	18
1. Rechtsändernde Eintragung.....	18
a) Antrag.....	18
b) Bewilligung.....	18
c) Formanforderungen.....	19
d) Voreintragung.....	20
2. Berichtigende Eintragung.....	20
IV. Verhältnis materielles und formelles Grundstücksrecht.....	21

E. Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers .....	22
I. Problemstellung .....	22
II. Entstehungsvoraussetzungen .....	23
III. Übertragung und Belastung des Anwartschaftsrechts .....	24
<b>Kapitel 3. Gutgläubiger Erwerb vom Nichtberechtigten .....</b>	<b>27</b>
A. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs .....	27
B. Gutgläubiger Erwerb von Grundstückseigentum .....	27
I. Überblick .....	28
II. Auflassung und Eintragung .....	29
III. Nichtberechtigter im Grundbuch eingetragen .....	30
IV. Kein Ausschluss gutgläubigen Erwerbs .....	31
1. Keine positive Kenntnis .....	31
2. Kein Widerspruch .....	33
3. Exkurs: Voraussetzungen für den Erlass eines Widerspruchs .....	34
a) Anspruch gem. § 894 BGB .....	34
b) Bewilligung des Widerspruchs oder einstweilige Verfügung .....	35
c) Eintragung im Grundbuch .....	35
C. Gutgläubig lastenfreier Grundstückserwerb .....	36
D. Verfügungsbeschränkungen .....	36
E. Gutgläubiger Erwerb sonstiger Grundstücksrechte .....	37
<b>Kapitel 4. Grundbuchberichtigungsanspruch .....</b>	<b>41</b>
A. Sinn und Zweck .....	41
B. Tatbestand des § 894 BGB .....	42
I. Unrichtigkeit des Grundbuchs .....	42
II. Berechtigter und Verpflichteter .....	44
C. Rechtsfolge .....	45
D. Weitere Ansprüche bei Unrichtigkeit des Grundbuchs .....	45
<b>Kapitel 5. Vormerkung .....</b>	<b>49</b>
A. Zweck der Vormerkung .....	49
B. Voraussetzungen der Vormerkung .....	50
I. Sicherung eines vormerkungsfähigen Anspruchs (§ 883 Abs. 1 BGB) .....	51
1. Sicherung eines schuldrechtlichen Anspruchs auf dingliche Rechtsänderung an einem Grundstück .....	52
2. Sicherung eines künftigen/bedingten Anspruchs .....	52
II. Bewilligung der Vormerkung .....	54
1. Durch den Betroffenen (§ 885 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB) .....	54

2. Ersetzung durch einstweilige Verfügung (§ 885 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB).....	55
III. Eintragung in das Grundbuch .....	55
C. Akzessorietät der Vormerkung .....	55
D. Wirkungen der Vormerkung.....	56
I. Sicherungswirkung gem. § 883 Abs. 2 BGB .....	56
II. Rangwirkung gem. § 883 Abs. 3 BGB .....	58
III. Einwendungen und Einreden des „Dritten“ .....	59
E. Gutgläubiger Erwerb einer Vormerkung.....	60
I. Gutgläubiger Ersterwerb.....	60
II. Gutgläubiger Zweiterwerb.....	64
<b>Kapitel 6. Das dingliche Vorkaufsrecht .....</b>	<b>67</b>
A. Funktion und Abgrenzung zum schuldrechtlichen Vorkaufsrecht .....	67
B. Entstehung des dinglichen Vorkaufsrechts .....	69
C. Wirkungen .....	71
<b>Kapitel 7. Rang von Grundstücksrechten.....</b>	<b>73</b>
A. Einführung .....	73
B. Auswirkung des Rangs auf die Zwangsvollstreckung.....	73
C. Rangbestimmung .....	74
D. Rangänderung (§ 880 BGB).....	77
<b>Kapitel 8. Grundpfandrechte .....</b>	<b>79</b>
A. Einführung .....	79
I. Grundpfandrechte als Kreditsicherheiten.....	79
II. Arten von Grundpfandrechten .....	80
B. Hypothek .....	81
I. Grundlagen .....	81
1. Akzessorietät zwischen Hypothek und Forderung.....	81
2. Rechtsverhältnisse zwischen den Beteiligten .....	82
II. Erwerb einer Hypothek vom Berechtigten.....	84
1. Ersterwerb einer Hypothek vom Berechtigten.....	84
a) Entstehungsvoraussetzungen.....	84
b) Exkurs: Die Eigentümergrundschild.....	88
2. Zweiterwerb einer Hypothek vom Berechtigten.....	88
III. Erwerb einer Hypothek vom Nichtberechtigten.....	91
1. Gutgläubiger Ersterwerb einer Hypothek .....	91
2. Gutgläubiger Zweiterwerb.....	92
a) Mangel des dinglichen Rechts.....	93
b) Mangel der Forderung.....	95
c) Mangel des dinglichen Rechts und der Forderung ...	98

d) Sonderfälle bei Kettenabtretungen .....	99
3. Exkurs: Bedeutung des Hypothekenbriefs.....	102
IV. Anspruch des Hypothekengläubigers auf Duldung der Zwangsvollstreckung gem. § 1147 BGB und Gegen- rechte des Grundstückseigentümers.....	103
1. Anspruchsart und Anspruchsvoraussetzungen.....	103
2. Die Verwertung des Grundstücks in der Zwangs- vollstreckung .....	104
a) Der Haftungsverband .....	104
b) Die Enthftung .....	106
c) Sonderfall: Das Anwartschaftsrecht im Haftungs- verband.....	107
3. Einreden des Anspruchsgegners .....	108
a) Einreden aus dem Hypothekenverhältnis .....	109
b) Forderungsbezogene Einreden .....	110
c) Einrede der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit ..	112
V. Zahlungen an den Gläubiger.....	113
1. Persönlicher Schuldner zahlt .....	113
2. Eigentümer, der nicht zugleich Schuldner ist, zahlt.....	114
VI. Erlöschen der Hypothek, insbesondere Löschan- sprüche Dritter .....	115
1. Ausgangslage .....	115
2. Löschan sprüche.....	116
VII. Sonderformen der Hypothek.....	117
1. Gesamthypothek .....	117
2. Sicherungshypothek .....	118
3. Höchstbetragshypothek .....	119
C. Grundschild .....	120
I. Grundlagen .....	120
1. Unterschiede zwischen Hypothek und Grundschild ...	120
2. Arten von Grundschilden (Überblick) .....	121
3. Die Sicherungsgrundschild.....	123
a) Treuhänderischer Charakter .....	123
b) Sicherungsvertrag.....	124
II. Erwerb der Grundschild.....	128
1. Erst- und Zweiterwerb vom Berechtigten.....	128
2. Erst- und Zweiterwerb vom Nichtberechtigten.....	131
III. Anspruch des Grundschildgläubigers auf Duldung der Zwangsvollstreckung gem. §§ 1192 Abs. 1, 1147 BGB ...	133
1. Anspruchsvoraussetzungen .....	133
2. Einreden des Anspruchsgegners .....	133
IV. Zahlungen an den Gläubiger.....	138
1. Der persönliche Schuldner zahlt.....	138

2. Der Nureigentümer zahlt .....	139
3. Der Eigentümerschuldner zahlt .....	139
4. Zusammenfassung .....	140
<b>Kapitel 9. Dingliche Nutzungsrechte</b> .....	141
A. Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB).....	141
B. Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff. BGB).....	142
C. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff. BGB) ....	143
D. Reallast (§§ 1105 ff. BGB) .....	144
E. Erbbaurecht (§§ 1 ff. ErbbauRG).....	144
<b>Kapitel 10. Abwehr von Eigentumsbeeinträchtigungen</b> .....	145
A. Systematik.....	145
B. Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch (§ 1004 BGB).....	146
I. Grundlagen .....	146
II. Voraussetzungen.....	146
1. Eigentumsbeeinträchtigung .....	147
2. Störer .....	148
3. Duldungspflicht (§ 1004 Abs. 2 BGB) .....	148
4. Rechtsfolgen.....	149
C. Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch (§ 906 Abs. 2 S. 2 BGB).....	151
<b>Anhang: Auszug aus Mustergrundbuch</b> .....	153
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	159