

## Vorwort zur 14. Auflage

Im Jahre 1921 begründeten die bayerischen Juristen Hofrat Soergel und Oberjustizrat Lindemann einen neuen Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Zusammen mit ihren Mitarbeitern, die alle der juristischen Praxis angehörten, waren sie darauf bedacht, die „einschlägigen Entscheidungen und Ergebnisse der Rechtsprechung und Rechtslehre vollständig“ zusammenzustellen. In seiner 1. Auflage konnte sich der Kommentar noch auf zwei Bände (Band 1: Allgemeiner Teil, Recht der Schuldverhältnisse; Band 2: Sachenrecht, Familienrecht, Erbrecht, Einführungsgesetz) beschränken und dies auch über die folgenden Auflagen einhalten; erst später wuchs er um einen weiteren Band auf drei Bände an.

Nach dem Kriege wurde mit der 8. Auflage (1952 ff), die dann schon vier Bände umfasste, die bisherige Tradition des auf reichhaltige Kasuistik bedachten Fundstellennachweises mit Erläuterungen zunächst noch fortgeführt. An dieser Auflage arbeiteten erstmals neben Praktikern auch Wissenschaftler mit, darunter der Heidelberger Professor Siebert. Siebert entwickelte mit Fachkollegen zusammen eine neue Konzeption, die die bewährte Eigenart des Kommentars „die einschlägigen Entscheidungen - auch aus der Praxis der Untergerichte - möglichst vollständig zusammenzustellen“ beibehielt, darüber hinaus aber großen Wert darauf legte, die wissenschaftliche Literatur mit aufzuarbeiten und sich am wissenschaftlichen Gespräch selbst zu beteiligen. Diese Konzeption wurde mit der 9. Auflage (1959 ff) verwirklicht. Zu Recht erschien der nun auf sechs Bände angewachsene Kommentar für zwei Auflagen unter dem Namen „Soergel-Siebert“; er entwickelte sich zu einer „der Praxis wie der Wissenschaft gleichermaßen dienliche, vollständige und systematisch gestraffte Darstellung des gesamten Rechtsstoffes“, die in den Folgejahren ihren Beitrag zur Fortentwicklung des Bürgerlichen Rechts und zur Klärung von Streitfragen leisten konnte. Der verstärkten Kodifizierung bürgerlich-rechtlicher Materien in eigenständigen Gesetzen musste der Kommentar Rechnung tragen und sich diesen „Nebengesetzen“ öffnen. Dies und das zunehmende Bestreben nach Einzelfallgerechtigkeit, das sich in Zahl und Umfang der gerichtlichen Entscheidungen niederschlägt, steigerten den Umfang der Gesamtkommentierung stetig. Ohne diese Umstände liegt es auf der Hand, dass das Sachenrecht als eines der Kernmaterien des bürgerlichen Rechts, das auch zur Befassung mit kollisionsrechtlichen Fragen nötigt, erst in den Bänden 22 bis 25 steht.

Die Autoren, sowohl hauptberufliche Wissenschaftler als auch mit speziellen Materien ständig befasste Vertreter praktischer Teilfragen, haben im Band 22 Fälle des Sachenrechts mit anderen nicht nur rein bürgerlich-rechtlichen Lösungs-Elementen in ihre Darstellung einbezogen. Das betrifft etwa Beschränkungen des Nutzungsrechts des Eigentümers an seinen Sachen, durch privates oder durch öffentliches Nachbarrecht, der nachbarrechtlichen Ansprüche gegenüber Beeinträchtigungen etwa durch Insolvenzen, überdies auch durch Planfeststellungsbeschlüsse oder das Betreiben von Bergwerksunternehmen, ebenso natürlich auch die Vorbehalte gegenüber Enteignungen. Ein nicht minder systemrelevanter Fragenkreis betrifft die Rechtsverhältnisse an Grundstücks-, Gebäude und Grundstücksteilen im Vermögen mehrerer Nachbarn. Die in der Neuauflage des Bandes 22 stärker ausgebauten neuen materiellen Aspekte sachenrechtlicher Positionen konnten durch die Zusammenarbeit von Praktikern und Wissenschaftlern (d.h. der tatsächlichen und

besonders wirtschaftlich wichtigen Entwicklungen) gänzlich durchdacht und zu Papier gebracht werden. Dies steht neben der seit Langem anerkannten grundsätzlichen Selbstständigkeit von schuldrechtlichen und sachenrechtlichen Zuweisungen, die heute zu den etablierten Prinzipien einer Behandlung von sachenrechtlichen Fragen gehört. Ein weiterer Problemkreis, der jetzt in einem so detailreichen Lehrbuch zur Sprache kommen musste, betrifft die seit einiger Zeit im Zusammenhang mit der Finanzierung eines Teilverkaufs von Immobilien auftretenden Fragen nach der Beteiligung des Teil-Käufers und seines Teil-Verkäufers an einer grundpfandrechtlichen Versicherung eines den Parteien (oder auch nur einer von ihnen) gewährten Bankkredits. Hier können von den Vertragsschließenden nicht realisierte (und auch nicht leicht nachvollziehbare) Rechtsprobleme mit der Zweckerklärung der Grundschuldbestellung mit der Durchsetzung eines gewissen Vollstreckungsschutzes für den Teilverkäufer auftreten, die zeigen, dass das moderne Sachenrecht nicht zu kaum zu bewältigenden Schwierigkeiten bei der Vertragsgestaltung und der vertretbaren Risiken führen kann.<sup>1</sup>

Folgender Rechtsstand liegt vor: §§ 854-872 (Oktober/November 2022), §§ 873-902, 925-928 (Dezember 2021), §§ 903-915 (April 2022), §§ 916-924 (April 2022), §§ 929-936 (Dezember 2022), §§ 937-984 (Januar 2022).

---

<sup>1</sup> Dazu kürzlich ausführlich *Schmidt*, Das Recht des Teilverkaufs von Immobilien, NJW 2023, 872 ff.