

# Fälle Sachenrecht 2

**Strauch**

5. Auflage 2020  
ISBN 978-3-86752-734-7  
Alpmann Schmidt

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

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.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://www.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://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

**Fall 2: Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks (Pavillonfall)**  
(BGH 10.02.1978 – V ZR 33/76, BGH NJW 1978, 1311)

Enkel E wird im Jahre 1990 von Oma O kraft testamentarischer Erbeinsetzung zum Alleinerben bestimmt.

Nach dem Tode der O im September 2019 stellt sich heraus, dass zu der Erbschaft ein großes und bislang unbebautes Grundstück gehört. Um seinen Freunden bei einer für Januar 2020 geplanten Gartenparty und auch darüber hinaus etwas bieten zu können, errichtet E auf dem Grundstück umgehend einen kleinen Pavillon. Hierzu befestigt er die einzelnen Aufbauelemente des Pavillons auf zuvor eigens gegossenen Betonfundamenten.

Schweren Herzens muss E die Party letztlich jedoch wegen eines bevorstehenden Orkans kurz vor dem geplanten Termin absagen. Darüber ist er so enttäuscht, dass er das Grundstück formgerecht an den Baulöwen B verkauft und übereignet.

Schon kurz nachdem der B als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wurde, bereut E allerdings seine vorschnelle Entscheidung. Er verlangt von B daher zumindest Herausgabe des Pavillons.

Zu Recht?

E könnte gegenüber B einen Anspruch auf Herausgabe des Pavillons aus §§ 985, (986) haben.

Dazu müsste E als Anspruchsteller zunächst gemäß § 985 **Eigentümer** des Pavillons sein.

**I.** Ursprünglich war E Eigentümer des von ihm errichteten Pavillons.

**II.** Er könnte sein Eigentum daran allerdings gemäß §§ 873 Abs. 1, 925 durch Übereignung des Grundstücks an B verloren haben.

**1.** Die hierfür gemäß **§§ 873 Abs. 1, 925** erforderliche **Auflassung** von E und B ist erfolgt.

**2.** B ist daraufhin auch als neuer Eigentümer des Grundstücks gemäß § 873 Abs. 1 im Grundbuch **eingetragen** worden.

**3.** Ferner waren sich E und B **im Zeitpunkt der Eintragung** auch noch **einig** darüber, dass das Eigentum an dem Grundstück auf den B übergehen soll.

**4.** Darüber hinaus war E, der seinerseits im September 2019 das Eigentum gemäß § 1922 im Wege der Gesamtrechtsnachfolge (Universalsukzession) als Alleinerbe der O erlangt hat, auch **verfügungsbefugter Grundstückseigentümer** und somit zur Eigentumsübertragung berechtigt.

Folglich hat E das Eigentum an dem Grundstück durch Übereignung gemäß §§ 873 Abs. 1, 925 an B verloren.

**5.** Fraglich ist, ob E durch den Eigentumsverlust an dem Grundstück gleichzeitig auch das Eigentum am Pavillon verloren hat.

Die dingliche Anspruchsgrundlage auf Herausgabe einer Sache ergibt sich aus § 985, der aber bei Bestehen eines Rechts zum Besitz i.S.d. § 986 nicht realisiert werden kann. Daher kann man z.B. in Klammern den § 986 in der Anspruchsgrundlage angeben.

Wesentliche Bestandteile werden nicht rechtsgeschäftlich nach §§ 929 ff. übereignet, sondern das Eigentum geht kraft Gesetzes über.

Das ist der Fall, wenn der Pavillon nicht sonderrechtsfähig ist und er hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse als zum Grundstück zugehörig anzusehen ist.

Wenn eine bewegliche Sache mit einem Grundstück dergestalt verbunden wird, dass sie wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird, so erstreckt sich gemäß § 946 das Eigentum an dem Grundstück auch auf die Sache. Wesentliche Bestandteile teilen somit das rechtliche Schicksal der Sache.<sup>2</sup> Wesentliche Bestandteile i.S.d. § 93 sind sowohl die Teile einer natürlichen Sacheinheit als auch die unselbstständigen Teile einer zusammengesetzten Sache, die durch Verbindung miteinander ihre Selbstständigkeit verloren haben.<sup>3</sup> Ein solcher Verlust der Selbstständigkeit ist anzunehmen, wenn die einzelnen Teile nicht mehr voneinander getrennt werden können, ohne dass der eine oder andere Teil zerstört oder in seinem Wesen verändert wird, § 93.<sup>4</sup>

a) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören ferner zum einen nach § 94 Abs. 1 die mit Grund und Boden fest verbundenen Sachen, zum anderen nach § 94 Abs. 2 die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen sowie nach § 96 die mit dem Grundstück verbundenen Rechte. Kommen bei der Einordnung einer Sache als wesentlicher Bestandteil die Regelungen in § 94 Abs. 1 und § 94 Abs. 2 zu unterschiedlichen Ergebnissen (weil eine Sache mit Grundstück A fest verbunden ist, aber zur Herstellung eines anderen Gebäudes auf Grundstück B eingefügt wurde), so geht § 94 Abs. 2 als Sondervorschrift vor.<sup>5</sup>

Hier könnte der Pavillon nach § 94 Abs. 1 wesentlicher Bestandteil sein. Erforderlich dafür ist, dass dieser fest mit dem Grund und Boden verbunden ist. Eine solche feste Verbindung kann hier zumindest hinsichtlich der Betonfundamente angenommen werden. Ob dies allerdings auch für den Pavillonaufbau gilt, ist indes unklar. Soweit er nur auf die Fundamente aufgestellt ist, könnte man an einer hinreichend festen Verbindung zweifeln.

Die Frage kann jedoch dahinstehen, wenn der Pavillonaufbau jedenfalls wesentlicher Bestandteil i.S.d. insofern spezielleren (s.o.) § 94 Abs. 2 ist.

Das ist der Fall, wenn der Aufbau zur Herstellung des Gebäudes eingefügt wurde. Der Begriff des „Einfügens“ in § 94 Abs. 2 setzt dabei nicht ein bereits bestehendes Gebäude voraus; wie der Wortlaut zeigt, werden alle zur Herstellung eines Gebäudes eingefügten Sachen dessen wesentlicher Bestandteil.<sup>6</sup> Bei einem Pavillonaufbau kommt es insofern also nur darauf an, ob seine Fundamente mit dem Grund und Boden fest verbunden sind.<sup>7</sup> Hier lag mit den Betonfundamenten eine hinreichend feste Verbindung zum Grund und Boden vor. Ferner wurden die Aufbauelemente auch zur Herstellung des Gebäudes verwendet.

2 OLG Frankfurt NJW 1982, 653, 654; Palandt/Ellenberger § 93 Rn. 2.

3 Palandt/Ellenberger § 93 Rn. 2.

4 BGHZ 61, 80, 81; 118, 226, 229.

5 BGH NJW-RR 2013, 652 = RÜ 2013, 217, 218.

6 BGH NJW 1978, 1311.

7 BGH NJW 1978, 1311.

**Fall 33: Der Haftungsverband von Grundschulden**

(Vgl. BGH 14.12.2005 – IV ZR 45/05, BGHZ 165, 261)

**Ausgangsfall:**

U betreibt seit dem Jahr 2007 auf seinem Grundstück mit einer Gewerhalle eine Tischlerei zur Herstellung von Küchenmöbeln. Das Gebäude selbst ist nicht speziell auf eine Tischlerei zugeschnitten, sondern könnte auch zu anderen Zwecken genutzt werden. Zur Holzbearbeitung und Weiterverarbeitung hat U sich Ende 2016 mehrere Maschinen angeschafft. Den Kaufpreis hat der Verkäufer ihm teilweise gestundet, ohne einen Eigentumsvorbehalt zu vereinbaren. Als der Verkäufer aber nach Fristablauf auf eine Zahlung drängt, wendet sich U im Jahr 2018 an die B, um den Kaufpreis über ein Darlehen finanzieren zu können. B ist nur gegen Einräumung einer Grundschuld an dem Betriebsgrundstück zur Gewährung eines Darlehens bereit. U und B einigen sich auf eine Darlehenssumme von 500.000 €, zu deren Sicherung U wirksam eine Grundschuld zugunsten der B bestellt. U unterwirft sich ferner in einer notariellen Urkunde der sofortigen Zwangsvollstreckung.

Als U im Jahr 2019 keine Zahlungen mehr leistet, kündigt B wirksam das Darlehen. Um an Geld zu kommen, entschließt sich U dazu, die meisten seiner Maschinen zu verkaufen; auf den Betrieb hat er ohnehin keine Lust mehr. U wird sich daher mit D am 01.08.2019 einig, einige Maschinen für 100.000 € zu verkaufen. Von einer Grundschuld oder finanziellen Problemen des U weiß D nichts. D soll nach der vertraglichen Abrede auch bereits Eigentümer werden, aber U soll die Maschinen noch einen Monat nutzen dürfen, um Aufträge zu erfüllen. Auf den Antrag der B hin ordnet das Vollstreckungsgericht am 25.08.2019 die Zwangsversteigerung an und stellt U diesen Beschluss am selben Tag zu. Am 28.08.2019 wird der Versteigerungsvermerk im Grundbuch eingetragen. Am 02.09.2019 holt D die Maschinen ab, da er von dem ganzen Vorgang immer noch nichts erfahren hat.

Auf der Versteigerung des Grundstücks am 03.12.2019 erhält E den Zuschlag. Er verlangt daraufhin von D Herausgabe der Maschinen. Steht E ein solcher Anspruch aus § 985 zu?

**Abwandlung:**

Gehen Sie bei im Übrigen gleicher Sachlage davon aus, dass U bereits im Juni 2019 den Betrieb der Tischlerei aufgegeben und die Maschinen nicht mehr genutzt hat. Die Versteigerung erfolgte, genauso wie im Ausgangsfall, erst im Dezember 2019.

Unterlagen die Maschinen in diesem Fall dann noch der Zwangsvollstreckung?

**Ausgangsfall:**

E könnte einen Anspruch gegen D auf Herausgabe der Maschinen aus §§ 985, (986) haben.

**A.** Dazu müsste E Eigentümer der Maschinen sein.

**I.** Ursprünglich war U Eigentümer der Maschinen. Dieser könnte sein Eigentum jedoch nach §§ 929 S. 1, 930 am 01.08.2019 an D übertragen haben.

**1.** Eine entsprechende Einigung i.S.d. § 929 S. 1 liegt vor. D sollte nach der Vereinbarung bereits am 01.08.2019 Eigentümer werden.

**2.** An Stelle der nach § 929 S. 1 erforderlichen und am 01.08. nicht erfolgten Übergabe müssten U und D nach § 930 ein Rechtsverhältnis vereinbart haben, vermöge dessen D den mittelbaren Besitz i.S.d. § 868 erlangt.

Das ist der Fall, wenn U dem D gegenüber aufgrund eines der in § 868 genannten oder ähnlichen Verhältnisses auf Zeit zum Besitz berechtigt ist und in Anerkennung des sich aus dem Rechtsverhältnis ergebenden Herausgabeanspruchs auch gerade für den D besitzt (= Fremdbesitzerwille). D gestattete dem U, dass er die Maschinen noch für einen Monat nutzen dürfe. Aus diesem Leihvertrag i.S.d. § 598 ist U auf Zeit (vgl. § 604 Abs. 1) zum Besitz berechtigt. Auch hat U einen entsprechenden Fremdbesitzerwillen.

Ein Besitzkonstitut i.S.d. § 930 liegt daher vor.

**3.** Ferner müsste U als Veräußerer auch Berechtigter gewesen sein.

Zur Eigentumsübertragung ist nur der wahre Rechtsinhaber, also der verfügungsbefugte Eigentümer oder der verfügungsbefugte Nichteigentümer, der vom wahren Rechtsinhaber zur Verfügung gemäß § 185 Abs. 1 ermächtigt oder aber gesetzlich verfügungsbefugt ist, berechtigt.

U war hier zwar Eigentümer der Maschinen – insbesondere sind ihm diese trotz Stundung des Kaufpreises durch den Verkäufer nicht bloß unter Eigentumsvorbehalt geliefert worden. Seiner Verfügungsbefugnis könnte jedoch ein Veräußerungsverbot nach § 23 Abs. 1 S. 1 ZVG entgegenstehen, da die Verfügung dann nach § 23 Abs. 1 S. 1 ZVG i.V.m. §§ 135 Abs. 1 S. 1, 136 gegenüber B unwirksam wäre. Dafür ist gemäß § 23 Abs. 1 S. 1 erforderlich, dass eine wirksame Beschlagnahme vorliegt. Wirksam wird eine Beschlagnahme allerdings nach § 22 Abs. 1 S. 1 ZVG erst in dem Zeitpunkt, in dem der Beschluss, durch den die Zwangsversteigerung angeordnet wird, dem Schuldner zugestellt wird. Die Zwangsversteigerung wurde hier erst am 25.08.2019 angeordnet, sodass jedenfalls am 01.08. noch keine Beschlagnahme vorlag und folglich auch noch kein Verfügungsverbot bestand.

Mithin war U als Eigentümer nicht in seiner Verfügungsmacht beschränkt und somit zur Veräußerung berechtigt.

D hat daher am 01.08.2019 das Eigentum an den Maschinen erworben.

**II.** Er könnte sein Eigentum jedoch nach den §§ 90, 55 Abs. 1, 20 Abs. 2 ZVG i.V.m. § 1120 an den E verloren haben.

Nach § 90 Abs. 2 ZVG erwirbt der Ersteher an allen Gegenständen Eigentum, auf welche sich die Versteigerung erstreckt hat. Nach § 55 Abs. 1 ZVG sind dies alle Gegenstände, deren Beschlagnahme noch wirksam ist. Dazu gehören nach § 20 Abs. 2 ZVG auch alle Gegenstände, auf die sich bei einem Grundstück die Hypothek erstreckt.

Schon hier ist streng auf die zeitliche Abfolge zu achten. Das Verfügungsverbot des § 23 ZVG gilt erst ab Wirksamwerden der Beschlagnahme. Nur dies ist bei dem Eigentumsübergang bedeutsam. Darüber hinaus ist fraglich, ob die Gegenstände mit versteigert werden.

Bei den Maschinen müsste es sich daher um Gegenstände handeln, die (zum Zeitpunkt der Versteigerung) zum Haftungsverband i.S.d. §§ 1120 ff. gehörten.

**1.** Hier könnte es sich bei den Maschinen um Zubehör i.S.d. §§ 1120, 97 Abs. 1 handeln. Die Maschinen müssten dann dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache (d.h. des Grundstücks) zu dienen bestimmt sein und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. § 98 Nr. 1 konkretisiert dies dahingehend, dass bei einem Gebäude, das für einen gewerblichen Betrieb dauernd eingerichtet ist, die zu dem Betrieb bestimmten Maschinen diese Kriterien erfüllen.

Die Maschinen dienen hier der Herstellung von Küchenmöbeln, wofür auch die Halle und damit das Grundstück verwendet wird. Aus § 98 könnte man jedoch schließen, dass bereits das Gebäude derart eingerichtet sein muss, dass es genau auf den Betrieb, für den die Maschinen notwendig sind, zugeschnitten sein muss. Dafür spricht, dass durch Vorschriften wie § 1120 die wirtschaftliche Einheit eines Grundstücks geschützt werden soll. Wenn aber das Grundstück gar nicht eine bestimmte Zweckbestimmung hat, können auch sonstige Bestandteile davon wirtschaftlich getrennt werden. Hiernach wären die Maschinen kein Zubehör. Das Grundstück selbst ist hier nicht auf die Produktion von Möbeln zugeschnitten.

Dagegen spricht aber, dass sich die „dauernde Einrichtung“ i.S.d. § 98 Nr. 1 gerade auch durch die Ausstattung mit bestimmten beweglichen Sachen ergeben kann. Durch diese wird der Zweck des Grundstücks festgelegt. Es kommt somit allein darauf an, ob sich aus den baulichen Besonderheiten und/oder aus der Ausstattung mit Inventar ergibt, dass das Gebäude einem gewerblichen Betrieb auf Dauer dienen soll.<sup>142</sup>

Hier wird durch die Ausstattung der Halle mit den Maschinen ein derartiger Zweck deutlich. Es handelt sich somit bei den Maschinen um Zubehör i.S.d. §§ 97, 98 Nr. 1. Das Zubehör stand also zunächst im Eigentum des U, sodass § 1120 greift und die Maschinen folglich jedenfalls zunächst zum Haftungsverband gehörten.

**2.** Die Zugehörigkeit von Zubehör zum Haftungsverband endet allerdings, wenn eine Enthftung nach §§ 1121 f. eingetreten ist.

Hier kommt eine Enthftung nach § 1121 durch Veräußerung und Entfernung der Gegenstände in Betracht.

**a)** Eine Enthftung nach § 1121 Abs. 1 setzt voraus, dass die Gegenstände veräußert und vom Grundstück entfernt wurden, bevor die Beschlagnahme erfolgte.<sup>143</sup> Hier wurden die Maschinen zwar vor dem 25.08. veräußert; jedoch erfolgte die Entfernung der Gegenstände erst im September und somit nicht vor der Beschlagnahme am 25.08. (vgl. § 22 Abs. 1 S. 1 ZVG). § 1121 Abs. 1 ist folglich nicht erfüllt.

<sup>142</sup> BGH NJW 2006, 993, 994; vgl. auch bereits OLG Köln NJW-RR 1987, 751, 752; Palandt/Ellenberger § 98 Rn 3.

<sup>143</sup> Vgl. MünchKomm/Lieder § 1121 Rn. 23–28.



**b)** Zwar wusste D zum Zeitpunkt seines Eigentumserwerbs (01.08., s.o.) nichts von dem Bestehen einer Grundschuld. Eine Enthftung bloß wegen Gutgläubigkeit im Hinblick auf das Bestehen einer Grundschuld im Zeitpunkt des Eigentumserwerbs (ähnlich § 936 Abs. 1) kommt wegen § 1121 Abs. 2 S. 1 allerdings nicht in Betracht.

**c)** Nach § 1121 Abs. 2 S. 2 kann jedoch auch eine nach der Beschlagnahme erfolgte Entfernung der Gegenstände zur Enthftung führen, wenn der Erwerber (D) in Ansehung der Beschlagnahme in gutem Glauben war.<sup>144</sup>

D wusste hier nicht, dass das Grundstück zwangsversteigert werden soll. Demnach kannte er auch die Beschlagnahme nicht. Auch ergaben sich für ihn insofern keinerlei Anzeichen, sodass es sich ihm auch nicht aufdrängen musste, dass das Grundstück beschlagnahmt ist.

Nach § 23 Abs. 2 S. 2 ZVG gilt die Beschlagnahme jedoch als bekannt, sobald der Versteigerungsvermerk eingetragen ist. Soweit man davon ausgeht, dass der Wortlaut der Norm auf das Verfügungsverbot des § 23 Abs. 2 S. 1 ZVG beschränkt ist, ist die Norm jedenfalls wegen derselben Interessenlage bei § 1121 Abs. 2 S. 2 analog anzuwenden.<sup>145</sup>

Der Versteigerungsvermerk war hier seit dem 28.08. eingetragen. Demnach galt die Beschlagnahme am 2.9. als bekannt, sodass D daher wegen § 23 Abs. 2 S. 2 ZVG bösgläubig war. Eine Enthftung nach § 1121 scheidet mithin aus.

**d)** Eine Enthftung nach § 1122 ist nicht ersichtlich. Insbesondere hebt die bloße Veräußerung noch nicht die Zubehörereigenschaft i.S.v. § 1122 Abs. 2 auf.<sup>146</sup>

Die Maschinen gehörten daher auch im Zeitpunkt der Versteigerung noch zum Haftungsverband. Folglich hat E nach den §§ 90, 55 Abs. 1, 20 Abs. 2 ZVG i.V.m. § 1120 Eigentum an den Maschinen erworben.

**B.** D ist auch unmittelbarer Besitzer der Maschinen i.S.d. § 854 Abs. 1. Ein Recht zum Besitz des D gegenüber E ist nicht ersichtlich.

E hat somit im **Ergebnis** einen Anspruch gegen D auf Herausgabe der Maschinen aus § 985, (986).

## Abwandlung

Ob die Maschinen noch der Zwangsvollstreckung unterlagen, richtet sich nach den §§ 1120 ff. (s.o.).

**I.** Nach § 1120 sind die **Maschinen als Zubehör i.S.d. §§ 97, 98 Nr. 1** grundsätzlich Teil des Haftungsverbandes (s.o.).

**II.** Eine **Enthftung** nach § 1121 ist hier mangels Veräußerung nicht eingetreten. Gleiches gilt mangels Trennung vom Grundstück für § 1122 Abs. 1.

<sup>144</sup> Aus dem Umkehrschluss zu § 1121 Abs. 2 S. 2 folgt, dass die Beschlagnahme ihm gegenüber dann nicht „wirksam“ ist.

<sup>145</sup> Vgl. dazu MünchKommLieder § 1121 Rn. 29; Palandt/Herrler § 1121 Rn. 6 (allerdings ohne Verweis auf eine Analogie).

<sup>146</sup> BGH NJW 1979, 2514, 2515; Palandt/Herrler § 1122 Rn. 3.