

## Skript Sachenrecht 2

Grundstücksrecht

Bearbeitet von  
Von Dr. Jan Stefan Lüdde, Rechtsanwalt und Repetitor

19. Auflage 2018. Buch. 204 S. Kartoniert  
ISBN 978 3 86752 590 9  
Format (B x L): 19,5 x 24,9 cm

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Immobilienrecht, Grundstücksrecht, Nachbarrecht](#)

Zu [Inhalts-](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://beck-shop.de) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

## Einleitung

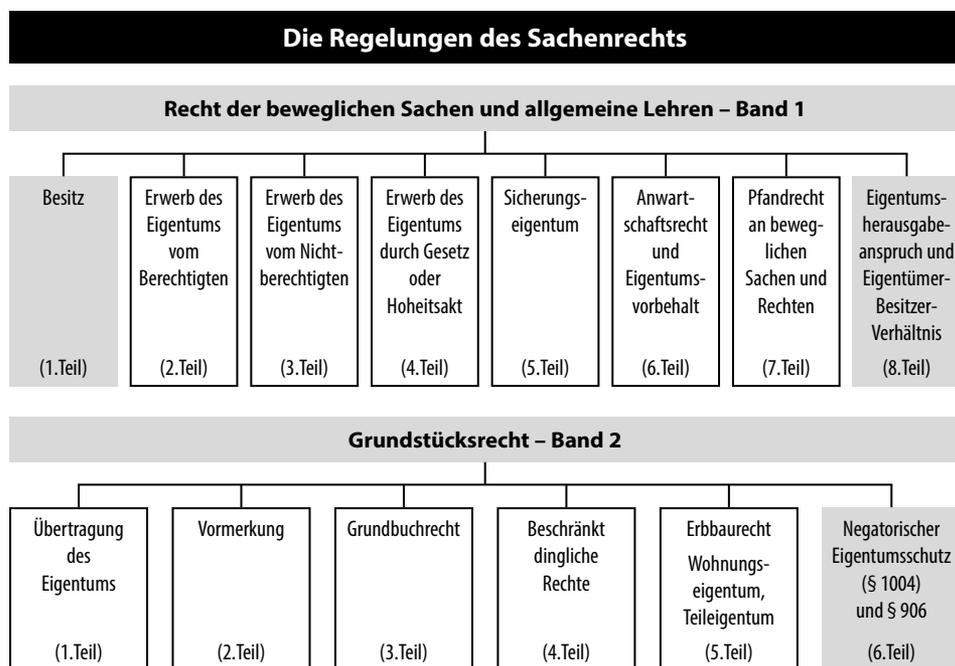
### A. Überblick

Das Sachenrecht ist umfassend und zusammenhängend in den §§ 854–1296 geregelt. Nur einzelne Definitionen des Begriffs der Sache, der Bestandteile und des Zubehörs finden sich im Allgemeinen Teil des BGB (§§ 90–100<sup>1</sup>).

1

- Im AS-Skript Sachenrecht 1 werden das Entstehen der Rechte sowie die Rechtsänderung an beweglichen Sachen behandelt. Zudem werden der Besitz und die §§ 985 ff. dargestellt. Diese gelten zwar auch für unbewegliche Sachen, sie werden aber im Examen in aller Regel anhand beweglicher Sachen geprüft.
- In diesem Band sind die Grundstücksrechte sowie die Rechtsänderungen an diesen Rechten dargestellt. Ergänzend wird der negatorische Eigentumsschutz behandelt. Dieser gilt zwar theoretisch auch für bewegliche Sachen, hat aber praktisch nur im Grundstücksrecht Bedeutung. In unmittelbarem Zusammenhang damit steht die Regelung des Nachbarrechts in § 906.

Die Darstellung des Sachenrechts im Überblick:



Das **Grundstücksrecht** ist das Recht der Grundstücke und der an einem Grundstück bestehenden Rechte. Es wird in diesem Skript wie folgt dargestellt:

2

- Einleitung: Definition des **Grundstücks**, §§ 90 ff.
- 1. Teil: Erwerb und Übertragung des **Grundeigentums**

<sup>1</sup> §§ ohne Gesetzesangabe sind solche des BGB.

- 2. Teil: **Vormerkung**
- 3. Teil: **Grundbuchrecht**
- 4. Teil: **Beschränkt dingliche Rechte**, nämlich Hypothek und Grundschuld, Dienstbarkeiten (Grunddienstbarkeit, beschränkt persönliche Dienstbarkeit und Nießbrauch), Reallast sowie das dingliche Vorkaufsrecht
- 5. Teil: **Erbbaurecht, Wohnungseigentum und Teileigentum**
- 6. Teil: **Abwehr von Eigentumsbeeinträchtigungen**, insbesondere §§ 1004, 906

## B. Das Grundstück und seine Bestandteile

- 3 Grundstück im Rechtssinn ist nur der Teil der Erdoberfläche, der **katastermäßig vermessen** und **im Grundbuch** im Bestandsverzeichnis unter einer besonderen Nummer aufgeführt ist.<sup>2</sup>

Die Vermessung erfolgt auf Antrag durch das Katasteramt. Dieses zeichnet die vermessene Bodenfläche auf einer Flurkarte mit einer Flurnummer ein, sodass eine bestimmte räumliche Abgrenzung des Grund und Bodens einschließlich der Größe gegeben ist. Dieses **Flurstück** (Katasterparzelle) wird erst dann ein Grundstück im Rechtssinne, wenn es im Grundbuch im Bestandsverzeichnis unter einer eigenen laufenden Nummer eingetragen wird. Ein Grundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen, aber nicht umgekehrt ein Flurstück aus mehreren Grundstücken.

### I. Bestandteile des Grundstücks

- 4 Bestandteile eines Grundstücks sind die Sachen, die mit dem Grund und Boden **eine Einheit** bilden und **nach der Verkehrsanschauung als unselbstständiger Teil** dieser einheitlichen Sache erscheinen. Gemäß § 96 gelten Rechte, die mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden sind, als Bestandteile des Grundstücks.

#### 1. Wesentliche Bestandteile gemäß §§ 93, 94

- 5 Wesentlich sind allgemein gemäß § 93 die Bestandteile einer Sache, wenn sie nicht voneinander getrennt werden können, ohne dass **der eine oder andere Teil zerstört oder in seinem Wesen verändert** wird. Bei der Feststellung, ob eine Zerstörung oder Wesensänderung gegeben ist, ist nicht auf die Gesamtsache abzustellen, sondern darauf, ob die getrennten Teile nach der Trennung wie vor der Zusammenfügung verwendet werden können.
- 6 **Wesentliche Bestandteile** speziell **eines Grundstücks** sind neben Samen und Pflanzen (vgl. § 94 Abs. 1 S. 2) insbesondere
- nach § 94 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 93 die **mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen**, insbesondere Gebäude und ungetrennte Erzeugnisse, soweit durch ihre Entfernung das Grundstück oder die Sache zerstört oder im Wesen verändert wird
- Gegenbeispiel:**<sup>3</sup> Eine Bronzeskulptur, die von ihrem Fundament abgeschraubt und an einem anderen Ort aufgestellt werden kann, ist wegen § 93 kein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.

<sup>2</sup> Palandt/Herrler Überbl. v. § 873 Rn. 1.

<sup>3</sup> Nach OLG Zweibrücken RÜ 2016, 351.

- sowie nach § 94 Abs. 2 die **zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen**, unabhängig von der Festigkeit der Verbindung. Auch wenn die zur Herstellung eingefügten Sachen ohne Zerstörung oder Wesensänderung getrennt werden können, sind sie wesentliche Bestandteile. Entscheidend ist im Rahmen des § 94 Abs. 2, ob das Gebäude ohne die Sache nach der Verkehrsanschauung fertiggestellt ist oder nicht.<sup>4</sup>

Wesentliche Bestandteile sind **beispielsweise** die Fenster, Türen, Dachziegel. Eine Zentralheizungsanlage in einem Mehrfamilienhaus ist grundsätzlich wesentlicher Bestandteil des Gebäudes, sodass die Grundstückseigentümer auch Eigentümer der Heizungsanlage sind.<sup>5</sup> Nach der Verkehrsanschauung ist entsprechend den klimatischen Verhältnissen in Mitteleuropa bei neuzeitlichen Wohnhäusern von einer Fertigstellung erst mit Einbau einer Heizung auszugehen.

**Rechte** sind wesentliche Bestandteile, wenn sie nicht vom Eigentum am Grundstück getrennt werden können. Das ist insbesondere bei den subjektiv-dinglichen Rechten der Fall, wie bei der Grunddienstbarkeit, der Reallast und dem dinglichen Vorkaufsrecht.<sup>6</sup>

Beim subjektiv-dinglichen Recht ist nicht eine bestimmte Person Rechtsinhaberin, sondern der jeweilige Eigentümer eines Grundstücks. Das subjektiv-dingliche Recht ist untrennbar mit dem Grundstück und dem Eigentum an ihm verbunden.

Gemäß § 93 können wesentliche Bestandteile **nicht Gegenstand besonderer Rechte** sein. Sie sind **nicht sonderrechtsfähig**. Das hat folgende Auswirkungen:

- Über die Hauptsache (z.B. das Grundstück) und die wesentlichen Bestandteile kann der Eigentümer **nur zusammen verfügen**, weil beide eine rechtliche Einheit bilden.

**Beispiel:** K will von V dessen Haus erwerben.

**I.** Das Gebäude ist gemäß § 94 Abs. 1 **wesentlicher Bestandteil** des Grundstücks und kann gemäß § 93 nicht Gegenstand besonderer Rechte sein.

**II.** Die Parteien müssen einen notariellen **Kaufvertrag über das Grundstück**, auf dem das Haus steht, abschließen (§§ 433, 311 b Abs. 1 S. 1).

**III.** Die Übereignung erfolgt in der Weise, dass sich die Parteien vor dem Notar über den **Eigentumsübergang am Grund und Boden** einigen (Auflassung gemäß §§ 873, 925) und dies in das Grundbuch eingetragen wird. Mit der Übereignung des Grundstücks gehen alle wesentlichen Bestandteile des Grundstücks, also auch das Gebäude, in das Eigentum des Erwerbers über.

- An den wesentlichen Bestandteilen kann **ein Dritter keine selbstständigen dinglichen Rechte** haben. Möglich sind hingegen schuldrechtliche Ansprüche eines Dritten auf Herausgabe und Übereignung eines wesentlichen Bestandteils, welche sich auch aus einem Rückgewährschuldverhältnis ergeben können.

**Beispiel:** V verkauft dem Grundstückseigentümer E Dachziegel unter Eigentumsvorbehalt. Da E auch nach dem Eindecken die Ziegel nicht bezahlt, tritt V vom Kaufvertrag zurück und verlangt die Dachziegel heraus.

**I.** V könnte einen Herausgabeanspruch aus § 985 haben. Zwar blieb V nach der Lieferung unter Eigentumsvorbehalt mangels Bedingungseintritt durch Bezahlung (§ 158 Abs. 1) zunächst Eigentümer der Dachziegel. Mit dem Einbau verlor V aber kraft Gesetzes sein Eigentum an E gemäß § 946. V hat keinen Herausgabeanspruch aus § 985.

*V kann also aufgrund seines früheren Eigentums an den Ziegeln nur **Entschädigung** in Geld gemäß §§ 951, 812, nicht aber Herausgabe der Ziegel nach § 985 verlangen.*

4 BGH NJW 1984, 2277, 2278.

5 OLG Rostock Grundeigentum 2004, 484.

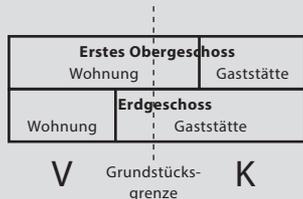
6 Palandt/Ellenberger § 96 Rn. 2.

II. V könnte gegen E einen Anspruch gemäß **§ 346 Abs. 1 Var. 1** auf Herausgabe der Ziegel in Natur haben, soweit sie wieder abgedeckt werden können. V ist wirksam vom Kaufvertrag zurückgetreten. Nach h.M. besteht der Anspruch aus § 346 Abs. 1 auf Rückabwicklung in Natur trotz § 346 Abs. 2 S. 1 Nr. 2, dessen Aufzählung nicht abschließend ist und auch die Verbindung nach §§ 946, 947 erfasst.<sup>7</sup> Als ungeschriebenes Merkmal erfordert § 346 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 nämlich nach h.M., dass es unmöglich ist, das Geleistete in Natur zurückzugewähren.<sup>8</sup> Entfernbarer Ziegel muss E dem V daher in Natur herausgeben § 346 Abs. 1 Var. 1.

III. Soweit eine Entfernung der Ziegel nicht möglich ist, schuldet E dem V Wertersatz gemäß **§ 346 Abs. 2 S. 1 Nr. 2**.

- Auch durch Maßnahmen der **Zwangsvollstreckung** können Dritte kein selbstständiges dingliches Recht an wesentlichen Bestandteilen erlangen. Maßnahmen, die einem Dritten ein solches Recht einräumen sollen, gehen ins Leere.<sup>9</sup>
- Bei einem **Grenzüberbau** muss differenziert werden:
  - Hat der Grundstückseigentümer die **Zustimmung** zum Überbau **erteilt**, führt dies regelmäßig dazu, dass der Überbauende entsprechend § 94 Abs. 1 Eigentümer des auf dem Nachbargrundstück stehenden Gebäudeteils wird.<sup>10</sup>
  - **Fehlt die Zustimmung** des Eigentümers des überbauten Grundstücks, widersprechen sich die Grundsätze des § 93 und des § 94. Dazu der folgende Fall:<sup>11</sup>

**Fall 1: Verkauf einer Gaststätte nach Grundstücksteilung**



V ist Eigentümerin eines Grundstücks, das mit einer Gaststätte und angebautem Wohnbereich bebaut ist. Sie will die Gaststätte verkaufen und den Wohngebäudeteil behalten. Daher lässt sie das Grundstück an der Stelle, wo Gaststätte und Anbau zusammenstoßen, teilen, bedenkt aber nicht, dass die Nutzung im Inneren des Gebäudes zum Teil anders verläuft. Im Erdgeschoss ragen die Toiletten der Gaststätte in den Wohnbereich hinein, im ersten Obergeschoss ragen Wohn- und Schlafzimmer der V in einer Größe von 40 m<sup>2</sup> in den Gaststättenbereich hinein. Mit notariellem Vertrag kauft K das Gaststättengrundstück von V. Die Parteien lassen die Auflassung beurkunden. Nach ihrer Eintragung im Grundbuch verlangt K von V Herausgabe der 40 m<sup>2</sup> im ersten Obergeschoss der Wohnung, die von V genutzt werden. Zu Recht?

Im Erdgeschoss ragen die Toiletten der Gaststätte in den Wohnbereich hinein, im ersten Obergeschoss ragen Wohn- und Schlafzimmer der V in einer Größe von 40 m<sup>2</sup> in den Gaststättenbereich hinein. Mit notariellem Vertrag kauft K das Gaststättengrundstück von V. Die Parteien lassen die Auflassung beurkunden. Nach ihrer Eintragung im Grundbuch verlangt K von V Herausgabe der 40 m<sup>2</sup> im ersten Obergeschoss der Wohnung, die von V genutzt werden. Zu Recht?

- 9 I. Ein **Anspruch der K gegen V aus § 985**, der auch auf unbewegliche Sachen anwendbar ist, setzt voraus, dass K Eigentum an den von V genutzten 40 m<sup>2</sup> im Obergeschoss erworben hat.

V und K haben die Auflassung erklärt, d.h. sie haben sich über den Eigentumsübergang an dem Grundstück geeinigt (§ 873 Abs. 1), dabei haben sie auch die Form des

<sup>7</sup> MünchKomm/Gaier § 346 Rn. 43.

<sup>8</sup> Siehe näher AS-Skript Schuldrecht AT 2 (2016), Rn. 76.

<sup>9</sup> BGH NJW 1988, 2789, zu einer Eigentumszuweisung nach § 825 ZPO.

<sup>10</sup> BGH NJW 2004, 1237.

<sup>11</sup> Nach BGH RÜ 2002, 101.

§ 925 gewahrt. Das **Eigentum** an dem als Gaststätte genutzten **Grundstück** ist von der V auf die K übergegangen.

Mit dem Übergang des Eigentums an dem Grundstück könnte K auch das **Eigentum** an den im ersten Stockwerk von V genutzten **Räumlichkeiten** erworben haben.

1. Dem **Grundgedanken des § 94 Abs. 1** würde es entsprechen, das Eigentum an einem auf einer Grundstücksgrenze stehenden Bauwerk vertikal zu trennen. Dann wäre K Eigentümerin der streitigen 40 m<sup>2</sup> geworden.

V wäre Eigentümerin der im Erdgeschoss auf ihrem Grundstück liegenden Toiletten geblieben.

2. Der BGH gibt in ständiger Rechtsprechung in ähnlich gelagerten Fällen dem **in § 93 geregelten Grundsatz** des einheitlichen Eigentums an einer Sache regelmäßig den Vorzug. 10

a) Wenn zwei Grundstücke mit zwei Gebäuden in der Weise **bebaut** werden, dass ein Geschoss sich über beide Grundstücke erstreckt, so ist zu prüfen, ob dieses Geschoss bei **natürlich-wirtschaftlicher Betrachtung eine Einheit** mit einem der beiden Gebäude bildet. Trifft dies zu, so gehören zu den wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks, dem das Geschoss zuzuordnen ist, auch die Räume, die sich auf dem anderen Grundstück befinden.<sup>12</sup> Hier steht allerdings keine derartige Bebauung, sondern eine Aufteilung in Rede.

b) Wird ein Grundstück in der Weise **aufgeteilt**, dass ein aufstehendes, **nur zu einem Zweck genutztes Gebäude** von der Grenze der beiden neu gebildeten Grundstücke durchschnitten wird, gehört das Gebäude als Ganzes zu dem Grundstück, auf dem sich das Gebäude mit seinem nach Umfang, Lage und wirtschaftlicher Bedeutung **maßgeblichen Teil** befindet.<sup>13</sup>

3. Hier wird aber ein Grundstück nebst Gebäude getrennt, das **zwei verschiedenen wirtschaftlichen Zwecken** dient. Dann ist **jeder Gebäudeteil dem Grundstück zuzuordnen, auf dem er steht**. Insoweit gilt der Grundsatz der vertikalen Trennung entsprechend dem Gedanken des § 94 Abs. 1, der verhindern soll, dass wirtschaftliche Einheiten zerschlagen werden. Die Trennung erfolgt dann aber nicht vertikal im geometrischen Sinne, sondern entlang der Grenze der wirtschaftlichen Einheiten.<sup>14</sup> Das von V und K genutzte Gebäude ist demnach in ein Gaststättengebäude und ein Wohngebäude aufzuteilen. Diese Teile werden wiederum dem Grundstück zugeordnet, auf dem sie sich nach Umfang, Lage und wirtschaftlicher Bedeutung maßgeblich befinden. Danach gehören die zwischen V und K streitigen 40 m<sup>2</sup> zu dem Wohngebäude und damit zu dem Grundstück der V.

Die Toiletten der Gaststätte gehören rechtlich zu dem Grundstück der K.

Da K nicht Eigentümerin der von V genutzten 40 m<sup>2</sup> im Obergeschoss ist, hat sie keinen Anspruch aus § 985.

<sup>12</sup> BGH RÜ 2008, 219.

<sup>13</sup> BGH NJW 1975, 1553.

<sup>14</sup> BGH RÜ 2002, 101.

## Übertragung des Grundeigentums durch Rechtsgeschäft

### Erwerb vom Berechtigten, §§ 873, 925

- **Auflassung: Einigung** (§ 873 Abs. 1) in der **Form des § 925 Abs. 1**
  - Bestimmtheit: auch wenn ein noch nicht vermessener Grundstücksteil konkret bezeichnet ist
  - Übereinstimmende Falschbezeichnung (falsa demonstratio) schadet auch bei der Auflassung nicht. Eigentumsübergang aber nur soweit, wie sich Auflassung und Eintragung decken.
  - Form des § 925 Abs. 1; Bedingungsfeindlichkeit nach § 925 Abs. 2
  - Bindung an die Auflassung nach h.M. nur unter den Voraussetzungen des § 873 Abs. 2
- Wirksame Eintragung; bloße Rechtswidrigkeit nach GBO unerheblich
- **Berechtigung** des Verfügenden; berechtigt sind:
  - der verfügungsbefugte Eigentümer
  - der kraft Gesetzes Verfügungsberechtigte
  - der kraft Einwilligung i.S.d. § 185 Abs. 1 Ermächtigte

### Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers

- Entsteht nach h.M., sobald Auflassung bindend (§ 873 Abs. 2) und Erwerber den Antrag auf Eintragung gestellt hat oder sobald Auflassung bindend und Auflassungsvormerkung eingetragen.
- Bei der Kettenauflassung ist streitig, ob das Anwartschaftsrecht übertragen wird oder Lösung über § 185 Abs. 1 ausreicht.

### Erwerb vom Nichtberechtigten, § 185 Abs. 2, § 878 oder § 892

Wenn **normaler Erwerbstatbestand mit Ausnahme der Berechtigung** vorliegt, dann:

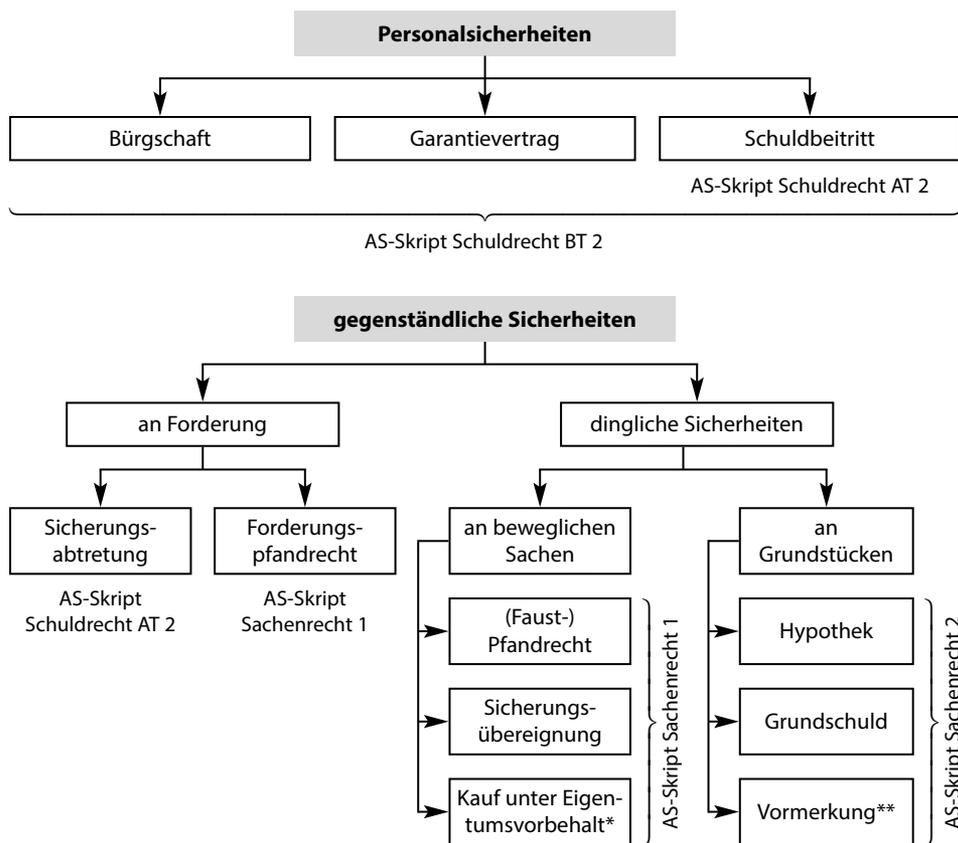
- Wirksamkeit durch Genehmigung ex tunc oder sonstige Konvaleszenz, **§ 185 Abs. 2**
- Nach Antragstellung eintretende Verfügungsbeschränkungen hindern Erwerb nicht, **§ 878**.
- Erwerb gemäß **§ 892**
  - Verkehrsgeschäft als Unterfall des Rechtsgeschäfts: kein Erwerb kraft Gesetzes oder Hoheitsakts; (wirtschaftliche) Personenverschiedenheit, keine vorweggenommene Erbfolge
  - Grundbuch unrichtig
  - Verfügender legitimiert
  - Keine positive Kenntnis des Erwerbers; Zeitpunkt: Grundsätzlich Vollendung des Rechtserwerbs, gemäß § 892 Abs. 2 Var. 1 vorverlegt auf Antragstellung
- Kein Widerspruch eingetragen; § 892 Abs. 2 gilt nicht

## 2. Teil: Vormerkung

Um die Vormerkung, die Grundschuld, die Hypothek und die weiteren Sicherungsmittel zu durchdringen, müssen gewisse **Eckpfeiler im Kreditsicherungsrecht** bekannt sein. Jedes Sicherungsmittel hat zwar seine Besonderheiten. Zunächst müssen Sie sich aber die Grundlagen der jeweiligen Sicherheit erarbeiten, und dies können Sie am besten tun, indem Sie die jeweiligen Sicherheiten miteinander vergleichen und vernetzen. Sie werden Gemeinsamkeiten und Gegensätze erkennen und feststellen, dass es mit den Sicherheiten wie mit Fremdsprachen ist: Je mehr man bereits kennt, umso leichter fällt das Erlernen jeder weiteren.

75

Diese **Grundlagen, Gemeinsamkeiten und Gegensätze** werden zusammengefasst dargestellt im AS-Skript Schuldrecht BT 2 (2018), zu Beginn des 9. Teils (Bürgschaft). Die einzelnen Kreditsicherungsmittel sowie die mit ihnen verwandten Institute stellen wir entsprechend ihrer **systematischen Stellung** in folgenden Skripten dar:



\*Der Eigentumsvorbehalt ist im weiteren Sinn eine Sicherheit. Zwar lässt sich der Verkäufer für seinen Anspruch aus § 433 Abs. 2 keine zusätzliche Sicherheit gewähren, aber er bewahrt sich das Eigentum an der verkauften Sache selbst als Sicherheit.

\*\* Die Vormerkung ist keine Sicherheit, die für den Gläubiger wirtschaftlich an die Stelle des ausgefallenen Anspruchs tritt. Sie sichert vielmehr unmittelbar den bedrohten Anspruch rechtlich ab, indem sie seinen Untergang durch Unmöglichkeit gemäß § 275 Abs. 1 verhindert.

## D. Anspruch aus der Grundschild bei Übertragung (Zweiterwerb)

### Anspruch aus der Grundschild bei Übertragung (Zweiterwerb), §§ 1192 Abs. 1, 1154, 1147

#### A. Zweiterwerb der Grundschild durch Abtretung

- I. **Einigung** über die Abtretung der Grundschild (§§ 413, 398 S. 1) mit **schriftlicher Abtretungserklärung**, §§ 1192 Abs. 1, 1154 Abs. 1 S. 1 oder mit **Eintragung** der Abtretung im Grundbuch, §§ 1192 Abs. 1, 1154 Abs. 2
- II. **Weitere Voraussetzungen des §§ 1192 Abs. 1, 1154**  
Briefgrundschild: Briefübergabe, §§ 1192 Abs. 1, 1154 Abs. 1 S. 1  
Buchgrundschild: Eintragung im Grundbuch, §§ 1192 Abs. 1, 1154 Abs. 3, 873
- III. **Berechtigung:** verfügungsbefugter Inhaber oder von diesem gemäß § 185 Abs. 1 bzw. kraft Gesetzes ermächtigt  
  
Erwerb vom Nichtberechtigten gemäß § 185 Abs. 2, § 878 oder § 892 möglich

#### B. Einwendungen, insbesondere Zahlung auf Grundschild nach Abtretung

#### C. Einreden

- I. Einreden **ohne Bezug zum Sicherungsvertrag**, §§ 1192 Abs. 1, 1157 S. 1, also Einreden direkt **„gegen die Grundschild“**, d.h. direkt gegen den Anspruch aus §§ 1147, 1192 Abs. 1.  
  
**Beispiel** (str.): § 821(Sicherungsvertrag nichtig, also Ersterwerb ohne Rechtsgrund)  
  
**Einredefreier Erwerb** möglich §§ 1192, 1157 S. 2, 892
- II. Einreden **mit Bezug zum Sicherungsvertrag**, § 1192 Abs. 1a S. 1 Hs. 1, also oft Einwendungen i.w.S. **„gegen die Forderung“**, die mittelbar über den Sicherungsvertrag dem Anspruch aus §§ 1147, 1192 Abs. 1 entgegenstehen  
  
**Beispiel:** Darlehen zurückgezahlt (§ 362); Darlehensvertrag unwirksam  
  
**Kein einredefreier Erwerb** möglich, § 1192 Abs. 1a S. 1 Hs. 2.

Eine wirksam bestellte (Ersterwerb) Grundschild wird durch **Einigung über die Abtretung** (Zweiterwerb) gemäß §§ 413, 398 übertragen. 210

Gemäß § 1192 Abs. 1 ist **§ 1154** mit der Maßgabe anzuwenden, dass die dort für die Forderung getroffenen Bestimmungen **für die Grundschild gelten**.<sup>366</sup>

§ 1154 Abs. 1 S. 1 ist aufgrund des Verweises in § 1192 Abs. 1 hinsichtlich der **Briefgrundschild** wie folgt zu lesen: Zur Abtretung der *Grundschild* ist die Erteilung der Abtretungserklärung in schriftlicher Form und Übergabe des *Grundschild*briefs erforderlich; die Vorschrift des § 1117 findet Anwendung.

Für die **Buchgrundschild** bestimmen §§ 1192 Abs. 1, 1154 Abs. 3: Ist die Erteilung des *Grundschild*briefs ausgeschlossen, so finden auf die Abtretung der *Grundschild* die Vorschriften der §§ 873, 878 entsprechende Anwendung.

<sup>366</sup> Tiedtke DStR 2000, 257, 263; Wilhelm Rn. 1769.

## 5. Abschnitt: Finanzieller Ausgleich bei Eigentumsstörungen

- 312** Wird der Eigentümer eines Grundstücks in seinem Eigentumsrecht beeinträchtigt und muss er diese Beeinträchtigung **dulden**, so steht ihm nach Maßgabe des § 906 Abs. 2 S. 2 eine verschuldensunabhängige **finanzielle Entschädigung** zu (hierzu A.). Der Eigentümer erhält eine Kompensation dafür, dass er die Störung **nicht abwenden darf**.

§ 906 Abs. 2 S. 2 gilt – anders als § 1004 – nur für das Eigentum an unbeweglichen Sachen. Die Rechtsprechung wendet aber § 906 Abs. 2 S. 2 in weitem Umfang **analog** an (hierzu B.). Insbesondere wird die Norm auch auf **nicht zu dulden, also rechtswidrige Beeinträchtigungen** analog angewendet, wenn der Beeinträchtigte nicht dazu in der Lage war, seinen primären Abwehranspruch aus § 1004 geltend zu machen.<sup>607</sup> Der Eigentümer erhält eine Kompensation dafür, dass er die Störung **nicht abwenden konnte**.

*Insofern entspricht § 906 Abs. 2 S. 2 in seiner direkten Anwendung dem öffentlich-rechtlichen Anspruch aus **enteignendem Eingriff**, während die analoge Anwendung den Anspruch aus **enteignungsgleichem Eingriff** widerspiegelt.<sup>608</sup> Ebenso wie § 1004 sollte § 906 Abs. 2 S. 2 zusammen mit seinen Pendants im öffentlichen Recht gelernt werden.*

### A. Entschädigungsanspruch aus § 906 Abs. 2 S. 2

#### Aufbauschema § 906 Abs. 2 S. 2

- I. Anspruchsteller ist **Eigentümer** eines Grundstücks
- II. **Zwar § 1004 Abs. 1** wegen Einwirkungen i.S.d. § 906 Abs. 1 S. 1 (+) ...
  1. Einwirkungen i.S.d. § 906 Abs. 1 S. 1 (von anderem Grundstück ausgehend)
  2. Wesentliche Beeinträchtigung (§ 906 Abs. 2 S. 1)
  3. Anspruchsgegner ist Störer
- III. ... **aber Duldungspflicht** gemäß **§ 1004 Abs. 2**
- IV. Einwirkung auf **ortsübliche Benutzung** über das **zumutbare Maß** hinaus
- V. **Rechtsfolge**: Angemessener Ausgleich in Geld

- 313** Der **wesentliche Rechtsgedanke** des § 906 Abs. 2 S. 2 ist es, dem Eigentümer dafür einen Ausgleich zu verschaffen, dass sein Eigentum gestört wird, er dies aber wegen einer Duldungspflicht aus § 906 Abs. 2 S. 1 nicht verhindern kann. Führt dies zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung, soll er wenigstens finanzielle Kompensation erhalten.

**Beispiel:**<sup>609</sup> E ist Eigentümer eines mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks. In der Nähe befindet sich eine Großbaustelle. Der davon ausgehende Schwerlastverkehr bringt für das Grundstück des E die für eine solche Baustelle üblichen, aber gleichwohl erheblichen Lärm-, Abgas- und Staubbmissionen mit sich. E verlangt von B, dem Betreiber der Baustelle, eine Entschädigung. – Es besteht ein Anspruch aus § 906 Abs. 2 S. 2:

<sup>607</sup> BGH RÜ 2001, 257.

<sup>608</sup> Näher zu diesen beiden Ansprüchen AS-Skript Verwaltungsrecht AT 2 (2017), Rn. 783 ff. u. 803 ff.

<sup>609</sup> Nach OLG München MDR 2009, 136.

I. E ist **Eigentümer** eines Grundstücks.

II. Die **Voraussetzungen des § 1004 Abs. 1** wegen Immissionen i.S.d. § 906 Abs. 1 S. 1 liegen vor:

1. Lärm-, Abgas- und Staubimmissionen sind **Einwirkungen** i.S.d. § 906 Abs. 1 S. 1. Diese gehen von dem Grundstück des B aus, weil sie zurechenbare Folge der dort eingerichteten Großbaustelle sind.

2. Es handelt sich um **wesentliche** Beeinträchtigungen.

3. Da B **Zustandsstörer** ist, liegen die Voraussetzungen des § 1004 Abs. 1 vor.

III. Es besteht aber eine **Duldungspflicht** gemäß § 906 Abs. 2 S. 1. Die Beeinträchtigungen sind für eine Großbaustelle **ortsüblich** und können durch zumutbare Maßnahmen **nicht verhindert** werden.

IV. Die Immissionen beeinträchtigen die ortsübliche Benutzung des Grundstücks des E **unzumutbar**. Die Unzumutbarkeit ist bei einer wesentlichen Beeinträchtigung grundsätzlich zu bejahen.<sup>610</sup>

V. B ist somit gemäß § 906 Abs. 2 S. 2 verpflichtet, eine **angemessene Entschädigung** in Geld zu zahlen.

## B. Weitläufige analoge Anwendung des § 906 Abs. 2 S. 2

### Aufbauschema § 906 Abs. 2 S. 2 analog

I. **Anwendbarkeit:** Kein vorrangiges Haftungssystem

II. Anspruchsteller und -gegner sind **Grundstücksnachbarn**

1. **Anspruchsteller** ist Eigentümer oder Besitzer eines Grundstücks

2. **Anspruchsgegner** ist Benutzer des Grundstücks

3. **Eingriff „von außen“**, d.h. keine (Teil-)Identität der Eigentumsverhältnisse

III. Voraussetzungen eines **Abwehranspruchs** aus § 1004, §§ 907–909 oder § 862

IV. Anspruchsteller an der Abwehr aus besonderem Grund **gehindert**

1. Faktischer Duldungszwang

2. Duldungspflicht aus übergeordnetem öffentlich-rechtlichem Interesse

V. **Konkreter Grundstücksbezug** der Beeinträchtigung

VI. Nachteile müssen das **zumutbare Maß** einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung überschreiten.

VII. **Rechtsfolge:** Angemessener Ausgleich in Geld

§ 906 Abs. 2 S. 2 wird in vielfacher Hinsicht analog angewendet, wenn ein Ausgleich **erst recht** billig erscheint. Dabei sind allerdings auch gewisse **Einschränkungen** zu machen. **314**

### I. Anwendbarkeit

Die analoge Anwendung erfordert eine **Regelungslücke**. Die Norm ist daher nicht analog anwendbar, soweit vorrangige und abschließende **Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche** eingreifen: **315**

Umstritten ist dies bezüglich **§ 2 Abs. 1 HaftpflichtG**:

- **Manche** halten diesen Anspruch für vorrangig. Eine analoge Anwendung des § 906 Abs. 2 S. 2 neben diesem Anspruch würde insbesondere die Haftungsbegrenzung in § 10 HaftpflichtG aushebeln.<sup>611</sup>

<sup>610</sup> BGH NJW-RR 2007, 168, Rn. 13.

<sup>611</sup> Bamberger/Roth § 906 Rn. 82.

- Der **BGH** wendet beide Ansprüche nebeneinander an.<sup>612</sup> In dem für das private Nachbarrecht maßgeblichen **dreistufigen Haftungsrecht** von Gefährdungshaftung, Verschuldenshaftung und verschuldensunabhängiger Störerhaftung könne das Bestehen einer Gesetzeslücke nicht damit verneint werden, dass ein Haftungstatbestand einer anderen Stufe eingreife.

Folglich regeln auch die **§§ 823 ff.** den finanziellen Ausgleich zwischen Grundstücksnachbarn nicht abschließend. Die verschuldensunabhängige Störerhaftung ist neben der Gefährdungs- und Deliktshaftung eigenständig. Schadenersatz- und Ausgleichsansprüche gemäß oder analog § 906 Abs. 2 S. 2 stehen in Anspruchskonkurrenz.<sup>613</sup>

Ein unstreitig vorrangiges Haftungssystem enthält beispielsweise **§ 22 WHG**.<sup>614</sup>

- 316** Eine andere Frage ist, ob **Erstattungsansprüche wegen einer Selbstvornahme** des Anspruchs aus § 1004 bestehen, insbesondere aus §§ 812 ff. Es geht hierbei nicht um die Duldung einer Störung bei entsprechender Entschädigung, sondern um die Beseitigung einer Störung durch den Gestörten und den anschließenden Regress beim Störer.

**Beispiel:**<sup>615</sup> Vom Grundstück des A hängen Äste auf das Grundstück des B. –

Aus § 910 ergibt sich, dass eine Störung vorliegt, die B nicht dulden muss. B kann entweder A gemäß § 1004 auf Entfernung der Äste in Anspruch nehmen. Oder B entfernt die Äste nach Fristsetzung selbst – was er gemäß § 910 Abs. 1 S. 2 darf – und verlangt dann von A den Ersatz der hierfür angefallenen Kosten aus §§ 812 Abs. 1 S. 1 Var. 2, 818 Abs. 1. A hat insbesondere in sonstiger Weise die Befreiung von seiner Verbindlichkeit aus § 1004 Abs. 1 erlangt.

Ein solcher Regressanspruch ergibt sich ohnehin nicht aus § 906 Abs. 2 S. 2, sodass sich insofern auch **kein Konkurrenzproblem** stellt.

## II. Grundstücksnachbarn

- 317** Der Gesetzgeber ging vom **klassischen Fall** aus: Vom im Alleineigentum des Beklagten stehenden und selbstgenutzten Grundstück geht eine Beeinträchtigung auf das ebenfalls im Alleineigentum des Klägers stehende und selbstgenutzte Grundstück aus. § 906 Abs. 2 S. 2 wird aber insofern **unter drei Voraussetzungen analog** angewendet:

### 1. Anspruchsteller ist Eigentümer oder Besitzer eines Grundstücks

- 318** Der Ausgleichsanspruch wurde für den Eigentümer als Anspruchsinhaber geschaffen. Später erkannte man, dass die Interessenlage vergleichbar ist, wenn der **Besitzer eines Grundstücks (etwa der Mieter)** aus besonderen Gründen an der Geltendmachung eines Abwehranspruchs aus § 862 gehindert ist.<sup>616</sup> Anspruchsberechtigter kann daher nicht nur der Eigentümer, sondern auch der Besitzer eines Grundstücks sein.

612 BGH RÜ 2003, 450.

613 BGH RÜ 2014, 8, Rn. 5, unter Aufgabe seiner früheren Rechtsprechung.

614 BGH NJW 1999, 3633; Wenzel NJW 2005, 241, 244.

615 Nach BGH RÜ 2004, 128.

616 BGH RÜ 2001, 257; BGH RÜ 2014, 8 Rn. 4; vgl. auch BGH RÜ 2015, 502, allerdings hinsichtlich des Anspruchs aus § 1004.