



# DIE 43 FÄLLE

wichtigsten  
nicht nur  
für Anfangssemester

## SACHENRECHT II Immobiliarsachenrecht

Hemmer / Wüst

- 
- Einordnungen
  - Gliederungen
  - Musterlösungen
  - bereichsübergreifende Hinweise
  - Zusammenfassungen
- 

EINFACH ●

VERSTÄNDLICH ● KURZ

## Kapitel I: Das Grundstückseigentum

### Fall 1: Der Schutz des unwissenden Eigentümers

#### Sachverhalt:

Grundstückseigentümer E bemerkt, dass Nachbar N immer wieder mit seinem PKW am Rande über das Grundstück des E fährt. Als er den N daraufhin von seinem Grundstück verweist und ihm jede weitere Überfahrt verbietet, erwidert dieser nur, er sei notgedrungen auf diesen „Schleichweg“ angewiesen, weil er ansonsten mit der Benutzung der öffentlichen Verkehrswege einen Umweg von 900 m in Kauf nehmen müsse. Außerdem sei sein Haus an der Nordseite zudem 50 m von einem öffentlichen Weg entfernt und nur über das Grundstück des E könne er von der Südseite her bequem an sein Wohnhaus heranfahren. Der in Grundstücksangelegenheiten völlig unkundige E lässt diese Gründe des N nicht gelten und will, dass die Belästigungen endlich aufhören, bevor sein Grundstück durch das Befahren noch Schaden nimmt. Er stellt dem beauftragten Anwalt folgende Fragen:

**Frage 1:** Was genau umfasst das Eigentum an einem Grundstück?

**Frage 2:** Welche allgemeinen rechtlichen Befugnisse hat ein Grundstückseigentümer?

**Frage 3:** Welche Ansprüche kann E speziell gegen den N geltend machen?

#### I. Einordnung

In manchen Examensklausuren werden in direktem Bezug auf die gestellten Fälle zunächst in abstrakter Form praxisrelevante Problemstellungen aus der konsiliarischen Tätigkeit eines Juristen abgefragt, und erst gegen Ende der Klausur wird auf die typische studentische Prüfung von Anspruchsgrundlagen übergeleitet. Diese beabsichtigte Verzögerung sorgt für eine völlig neue, verwirrende und nicht einstudierte Prüfungssituation, auf die nur der flexible und auf Verständnis der Materie bauende Klausurbearbeiter in der gebotenen Kürze reagieren kann.

Der Schlüssel zum Erfolg ist ein lediglich sauberes und systemisch logisches Vorgehen:

**Fragen 1 und 2:** Erstellen Sie zu jeder einzelnen abstrakten Fragestellung ähnlich einer Klausurgliederung eine Übersicht über die wichtigsten Fakten und bringen Sie diese in eine juristisch schlüssige Reihenfolge.

Versuchen Sie dabei Ihre Gedanken immer mit Gesetzesfundstellen zu fixieren und mit Beispielen zu untermauern.

**Frage 3:** Richtet der Klausurersteller wie hier seine Fragen nicht speziell auf Herausgabe- oder Schadensersatzansprüche, ist es fallentscheidend, ganz genau zu bestimmen, was der Anspruchsteller von seinem Anspruchsgegner fordern könnte.

Sollte sich dies nicht unmittelbar aus den Sachverhalts Umständen ergeben, müssen Sie überlegen, was primär dem wirtschaftlichen Interesse des Klägers entsprechen könnte.

**hemmer-Methode:** Denken Sie dabei immer an den Grundsatz „**Wer von Wem Was Woraus?**“

Im vorliegenden Fall ist klar, dass E ausschließlich das weitere Befahren seines Grundstückes verhindern möchte.

Die gewünschte Rechtsfolge ist folglich das Unterlassen einer Handlung des N, die einschlägige Anspruchsgrundlage der **§ 1004 I S. 2 BGB**. Mangels Eintritt eines konkreten Schadens scheidet ein Anspruch aus den §§ 823 ff. BGB aus. Nicht vergessen werden darf die Prüfung des Besitzschutzanspruches aus § 862 BGB.

## II. Gliederung

### Frage 1:

#### 1. Grundstück im Rechtssinn

Vermessener Teil der Erdoberfläche, sowie Luftraum über und Erdkörper unter der Oberfläche

Wesentliche Bestandteile, §§ 93, 94 BGB

§ 96 BGB

Ausnahme: Scheinbestandteile, § 95 BGB

#### 2. Grundstück im wirtschaftlichen Sinn

Zubehör, § 97 BGB

### Frage 2:

Ausgangsnormen: §§ 903-924 BGB

#### 1. Positive Befugnisse

- Übereignung
- Eigentumsaufgabe
- Belastung mit beschränkt dinglichen Rechten
- Tatsächlich durch Besitz, Benutzung, Veränderung, Verbrauch
- Befugnisse gegen Nachbarn aus §§ 907-911 BGB

#### 2. Negative Befugnisse

- Ausschluss der Einwirkung von Dritten auf das Grundstück
- Schutzrechte aus §§ 227, 1004, 985, 823, 826 BGB

### Frage 3:

#### 1. Anspruch auf Unterlassen der Eigentumsstörung aus § 1004 I S. 2 BGB

- Anspruchssteller ist Eigentümer (+)
- Eigentumsbeeinträchtigung (+), tatsächliches Betreten oder Befahren reicht aus
- Anspruchsgegner ist Störer (+)
- (P): Keine Duldungspflicht aus § 1004 II BGB  
⇒ hier evtl. Recht des N auf Notweg nach § 917 I BGB

#### 2. Anspruch auf Unterlassen der Besitzstörung aus § 862 BGB

- Anspruchssteller ist Besitzer
- Besitzstörung durch verbotene Eigenmacht, § 858 BGB
- Anspruchsgegner ist Störer
- Kein Ausschluss aus § 862 II BGB
- Kein Erlöschen nach § 864 BGB

#### 3. Anspruch auf Schadensersatz nach § 823 I BGB

Kein entstandener Schaden

Außerdem Verschulden des N nicht ersichtlich

### III. Lösung Frage 1

#### 1. Grundeigentum

Das Eigentum an einem Grundstück besteht nicht nur an dem räumlich abgetrennten Teil der Erdoberfläche, das katastermäßig vermessen und im Grundbuch auf einem gesonderten Grundbuchblatt oder unter einer besonderen Nummer eines gemeinschaftlichen Grundbuchblattes geführt wird. Es umfasst auch den Erdkörper unter der Oberfläche und den darüber liegenden Luftraum, § 905 S. 1 BGB.

#### 2. Wesentliche Bestandteile, § 93 BGB und die Ergänzung aus § 94 BGB

Ferner gehören zum Grundstück im rechtlichen Sinn die wesentlichen Bestandteile i.S.d. § 93 BGB. Bestandteile sind sowohl die Teile einer natürlichen Sacheinheit als auch die unselbständigen Teile einer zusammengesetzten Sache.

Sie sind immer dann als wesentlich einzustufen, wenn sie nach der allgemeinen Verkehrsanschauung nicht voneinander getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere Teil zerstört oder in seinem Wesen verändert wird.

**hemmer-Methode:** Gesetzeswortlaut beachten! Wesentliche Bestandteile können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein! Wird eine bewegliche Sache mit einem Grundstück dergestalt verbunden, dass sie wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird, so erstreckt sich das Eigentum an dem Grundstück auf diese Sache, § 946 BGB.

Sie kann folglich nicht selbständig übereignet werden, sondern das Eigentum geht kraft Gesetzes über.

Der § 93 BGB erfährt gerade für das Grundstücksrecht durch den § 94 BGB eine wichtige Ergänzung. Nach § 94 I BGB gehören zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks zum einen die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude und Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen, zum anderen nach § 94 II BGB die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen, wie z.B. Dachgebälk, Heizungsanlage, Fenster, Türen etc.

#### 3. Mit dem Grundstück verbundene Rechte nach § 96 BGB

Nicht zu vergessen ist in diesem Zusammenhang die Regelung des **§ 96 BGB**. Nach dessen Wortlaut gelten Rechte, die mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden sind, als Bestandteile des Grundstückes. Die Rede ist vor allem von subjektiv dinglichen Rechten, die dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks hinsichtlich eines dienenden Grundstücks zustehen, wie z.B. Grunddienstbarkeit §§ 1018 ff. BGB, Reallasten §§ 1105, 1110 BGB, dingliches Vorkaufsrecht, §§ 1094 ff. BGB etc.

#### 4. Zubehör i.S.d. § 97 BGB

Bewertet man ein Grundstück rein nach wirtschaftlichen Aspekten (Grundstück im wirtschaftlichen Sinn) muss auch sämtliches **Zubehör** zum Grundstückseigentum gezählt werden.

Unter Zubehör sind die selbständigen beweglichen Sachen zu verstehen, die dazu bestimmt sind, der Hauptsache zu dienen und die zu ihr in einem entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen, § 97 BGB, wie z.B. Maschinen, Baumaterialien, Kfz.

**hemmer-Methode:** Achtung bei der Fallbearbeitung!! Zubehörteile sind wie die nicht wesentlichen Bestandteile rechtlich selbständige Sachen und können ohne das Grundstück als Hauptsache übereignet werden. Dennoch hat der Gesetzgeber der besonderen Verbindung zwischen diesen Komponenten in den Regelungen der §§ 926 I S. 2, 1120 BGB und § 865 ZPO Rechnung getragen.

## 5. Scheinbestandteile, § 95 BGB

Im Gegensatz hierzu gehören solche Sachen nicht zu den Bestandteilen eines Grundstücks, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind, § 95 BGB. Diese sog. Scheinbestandteile, wie beispielsweise vom Mieter oder Pächter zu besonderen Zwecken errichtete Baulichkeiten, Holzhäuser, Teppichböden bleiben rechtlich selbständige bewegliche Sachen und unterliegen den für diese geltenden Regeln.

## IV. Lösung Frage 2

Die Ausgangsnorm des § 903 BGB unterteilt die Befugnisse eines Eigentümers in eine positive und in eine negative Komponente.

### 1. Positive Befugnisse

Erste umschreibt die innere Beziehung des Eigentümers zu seiner Sache. Er kann nach seinem Willen mit ihr verfahren, d.h. die Sache besitzen, benutzen, verbrauchen, zerstören, übereignen oder sie mit beschränkt dinglichen Rechten belasten. Geht es speziell um Nachbargrundstücke bzw. um Gefahren die für ein Grundstück von einem Nachbargrundstück ausgehen, haben die §§ 907-909 BGB besondere Befugnisse des Eigentümers in Form von spezifischen Abwehransprüchen zum Gegenstand.

### 2. Befugnisse negativen Charakters

In negativer Richtung hat der Eigentümer zugleich sämtliche Befugnisse, dritte Personen von jeglicher Einwirkung auf die Sache (Wegnahme, Zerstörung, Beschädigung, unbefugte Benutzung des Eigentums) auszuschließen. In diesem Sinn steht ihm zum absoluten und effektiven Schutz seiner Eigentumsrechte mit den §§ 227, 823, 826, 985, 1004 BGB ein umfangreicher Normenkomplex zur Verfügung.

### 3. Gesetzlich eingeschränkte Reichweite, §§ 904 ff. BGB

Wie die Lektüre der §§ 904 ff. BGB aber auch zeigt, gewährt das Gesetz diesen Eigentumsschutz gerade im Grundstücksrecht nicht grenzenlos. Drittenwirkungen sind den gesetzlichen Regelungen zufolge zu tolerieren, wenn das Eigentümerinteresse nicht schutzbedürftig erscheint oder die Belange des Einwirkenden höher einzustufen sind.

Aus diesen Gründen muss ein Eigentümer Einwirkungen auf sein Grundstück immer dann dulden, wenn die Voraussetzungen der § 904 S. 1 BGB (Notstand), § 905 S. 2 (Einwirkungen in großer Höhe oder Tiefe), § 906 BGB (privatrechtlicher Immissionschutz), § 912 I BGB (Überbau) oder § 917 I S. 1 BGB (Notwegerecht) vorliegen.

## V. Lösung Frage 3

### 1. Anspruch aus § 1004 I S. 2 BGB

E könnte gegen den N einen Anspruch aus § 1004 I S. 2 BGB haben, wenn die Voraussetzungen des § 1004 I BGB vorlägen und der E dem N gegenüber nicht gem. § 1004 II BGB zur Duldung verpflichtet wäre.

#### a) Anspruchsteller ist Eigentümer

E als Anspruchsteller war Eigentümer des Grundstücks, über welches N gefahren ist.

#### b) Eigentumsbeeinträchtigung

Es müsste eine Eigentumsbeeinträchtigung in anderer Weise als durch Besitzzentziehung oder -vorenthaltung vorliegen. Eine Beeinträchtigung ist jeder dem Inhalt des Eigentums widersprechende Eingriff in die rechtliche oder tatsächliche Herrschaftsmacht des Eigentümers, wie z.B. eine rechtsgeschäftliche Verfügungen, die tatsächliche Benutzung, die Verursachung von Immissionen oder die sonstige Be- und Verhinderung tatsächlicher Nutzung.

Im vorliegenden Fall hat N das Grundstück des E mehrmals überfahren und dadurch das Grundstück unbefugt benutzt.

Eine tatsächliche Eigentumsbeeinträchtigung liegt mithin vor.

#### c) Anspruchsgegner ist Störer

N müsste Störer gewesen sein. Nach dem BGH ist Störer jeder, auf dessen Willen der beeinträchtigende Zustand zurückgeht und von dessen Willen die Beseitigung abhängt. In diesem Zusammenhang ist zwischen Handlungs- und Zustandsstörer zu unterscheiden: Handlungsstörer ist derjenige, welcher die Eigentumsbeeinträchtigung durch sein Verhalten, sei es durch aktives Tun oder pflichtwidriges Verhalten, adäquat kausal verursacht.

Zustandsstörer ist dagegen jeder, der die Herrschaft über eine gefahrbringende Sache ausübt, durch welche die Störung allein oder mitverursacht wird, wenn die Beseitigung der Störung vom Willen des Störers abhängt.

N hat durch das aktive Befahren des fremden Grundstücks das Eigentum des E beeinträchtigt. Er ist Handlungsstörer.

#### d) Wiederholungsgefahr

In der Zukunft ist in der Tat mit weiteren Beeinträchtigungen durch Überfahrten des N zu rechnen, so dass ein Unterlassungsanspruch des E gegeben ist, § 1004 I S. 2 BGB.

#### e) Duldungspflicht aus § 1004 II BGB

Äußerst problematisch ist jedoch, ob der Unterlassungsanspruch des E eventuell durch den § 1004 II BGB ausgeschlossen sein könnte. Dies wäre dann zu bejahen, wenn E zur Duldung verpflichtet wäre.

Einschlägige Duldungspflichten können sich aus Verträgen, aus dem nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnis (§ 242 BGB), aus den Regelungen der §§ 906, 904 S. 1, 912 I, 917 I BGB, kraft eines VA oder aus dem BImSchG ergeben.

Hier könnte sich N möglicherweise auf § 917 I BGB berufen.

Fehlt demnach einem Grundstück die zur ordnungsgemäßen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden, § 917 I S. 1 BGB.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall zweifelhaft.

Zwar besitzt das Grundstück des N tatsächlich keine direkte Verbindung, weil die Entfernung zum nächsten öffentlichen Weg 50 m beträgt. Die erste Voraussetzung des § 917 I S. 1 BGB wäre damit erfüllt.

Eine Duldungspflicht für einen Notweg darf aber grds. nur dann ausgesprochen werden, wenn eine Verkehrsverbindung zu dem Grundstück für eine ordnungsgemäße Benutzung unerlässlich ist und somit die Überquerung des angrenzenden Grundstückes auch wirklich notwendig ist.

Die Rspr. wendet hier aufgrund des Eingriffs in ein grundrechtlich geschütztes Rechtsgut einen sehr strengen Maßstab an und erachtet die rein persönlichen oder vorübergehend außergewöhnlichen Bedürfnisse des vermeintlich Notwegberechtigten alleine als nicht maßgebend und entscheidend an. Vielmehr sind alle konkreten Umstände des Einzelfalles, also die objektiv schützenswerten Bedürfnisse und Interessen beider Parteien gegenei-

inander abzuwägen, wobei insbesondere auch die Größe, Umgebung und Zweckbestimmung des verbindungslosen Grundstückes einer besonders genauen Prüfung unterzogen werden muss.

Im vorliegenden Fall bringt N lediglich vor, dass er von der Südseite her bequemer auf sein Grundstück einfahren könne und er sich zudem einen Umweg von 900 m, einschließlich eines weiteren Fußmarsches von 50 m ersparen könne. Diese reinen Bequemlichkeits- und Praktikabilitätsgründe des N können jedoch alleine keineswegs höherwertig als die entgegenstehenden Eigentumsrechte des E eingestuft werden.

Eine andere Entscheidung wäre eventuell dann zu treffen, wenn der Umstand hinzukäme, dass für N überhaupt keine oder keinesfalls ausreichende Zufahrtsmöglichkeit zu seinem Hausgrundstück bestünde und dieser Missstand nur durch eine Überquerung des Grundstückes des E aufgehoben werden könnte.

Für N besteht jedoch in einer Entfernung von 50 m eine andere und auch ausreichende Straßenanbindung, durch deren Nutzung bis auf die Einschränkung der persönlichen Bequemlichkeit keine weiteren Unannehmlichkeiten erwachsen und der PKW dort problemlos abgestellt werden kann.

Aufgrund des großen Missverhältnisses der beiden entgegenstehenden Interessen sind deshalb die geringen Zeitverzögerungen sowie die unbequemen und teureren, jedoch im Verhältnis unbedeutenden Umwege eher von N in Kauf zu nehmen, bevor sie sich zu Lasten des E auswirken und eine ungerichtfertigte Einschränkung von Eigentumsrechten bedeuten würden.

Bemerkenswert ist jedoch, dass selbst wenn in gewisser Entfernung eine andere ausreichende Straßenanbindung genutzt werden konnte, die Rspr. in Einzelfällen den Antragstellern dennoch ein Notwegerecht über das Nachbargrundstück zugesprochen hat. Diese Ausnahmen hatten aber zum einen gemeinsam, dass es sich bei den verbindungslosen Grundstücken stets um gewerblich genutzte Flächen gehandelt hatte und deren Betrieb das Laden und Transportieren von schweren Lasten direkt vor Ort erforderte und deshalb nicht über eine Distanz von 50 m abgewickelt werden konnte. Zum anderen wurden in all diesen Fällen einvernehmliche Lösungen gefunden, indem die Eigentümer des überfahrenen Grundstücks nur geringfügig beeinträchtigt wurden (nur sehr kleine am Rand des belasteten Grundstücks liegende Grundstücksflächen werden für die Zufahrt genutzt), so dass eine Vernachlässigung derer Eigentumsrechte im Sinne einer größtmöglichen Effektivität gerechtfertigt war. Die erste erforderliche Ausnahmenvoraussetzung erfüllen reine Wohngrundstücke wie das des N sicher nicht, so dass auch eine direkte Zufahrt mit einem KFZ zu keiner Zeit notwendig ist.

Die Voraussetzungen des § 917 I BGB sind i.E. nicht erfüllt. E hat die Benutzung seines Grundstücks i.S.d. § 1004 II BGB durch N nicht zu dulden.

Ein Unterlassungsanspruch aus § 1004 I S. 2 BGB ist zu bejahen.

### 1. Anspruch aus § 862 BGB

Zum selben Ergebnis kommt man auch bei der Prüfung des Besitzschutzanspruches aus § 862 BGB.

E ist unmittelbarer Eigenbesitzer seines Grundstückes. N hat als Handlungsstörer (s.o.) den E ohne dessen Willen in seinem Besitz gestört. Da das Gesetz i.S.d. § 858 I BGB diese Besitzstörung nicht gestattet, handelte N zudem widerrechtlich und i.E. mit verbotener Eigenmacht.

Für einen Ausschluss nach § 862 II BGB bzw. nach § 864 BGB ist nichts ersichtlich.

### 2. Anspruch aus § 823 I BGB

In der Tat stellt die Eigentums- und Besitzstörung eine rechtswidrige Rechtsverletzung i.S.d. § 823 I BGB dar.

Laut seiner eigenen Aussage möchte E gegen den N vorgehen, bevor sein Grundstück noch einen Schaden nimmt. Mangels derzeitigen Schadens Eintritts scheidet folglich ein Anspruch aus § 823 I BGB aus. Darüber hinaus dürfte sich der E beim Nachweis eines Verschuldens des N schwer tun.

### 3. Ergebnis

E kann gegen den N Unterlassungsansprüche aus §§ 1004 I S. 2 und 862 BGB geltend machen.

## VI. Zusammenfassung

- Nachbarrechtliche Streitigkeiten sind nicht nur in der Praxis, sondern auch bei den Klausurerstellern beliebt. Fallentscheidend ist es, über die §§ 1004 I und 862 BGB richtig in die Klausur einzusteigen, um anschließend die §§ 903 ff. BGB oder öffentlich-rechtliche Normen des BImSchG, der LärmschutzVO oder des AtomG in die Prüfung mit-einzubeziehen.

- Einzelwissen bzgl. dieser Rechtsnormen wird von Ihnen sicher nicht verlangt. Es wird jedoch erwartet, dass anhand des Gesetzestextes sauber subsumiert und gut argumentiert wird.
- Schließlich sind das Grundstückseigentum und dessen Umfang nicht nur bei abstrakten Fragestellungen oder in der mündlichen Prüfung wichtig.

Eine umfangreiche Kenntnis ist auch im Hypothekenrecht i.R.d. § 1147 BGB und einer anschließenden Zwangsversteigerung unerlässlich, wenn es darum geht, welche Bestandteile eines Grundstücks in den Haftungsverband einer Hypothek fallen, §§ 1120 ff. BGB.

## VII. Zur Vertiefung

### **Ausführlich zum Umfang des Grundstücksrechts und den Befugnissen des Eigentümers**

- Hemmer/Wüst Sachenrecht III, Rn. 13 f.

### **Zu den Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse durch § 917 I BGB**

- Hemmer/Wüst Sachenrecht III, Rn. 37.

### **Über den Eigentumsschutz nach § 1004 I BGB**

- Hemmer/Wüst Sachenrecht I, Rn. 422 ff.

### **Der Besitzschutzanspruch aus § 862 BGB**

- Hemmer/Wüst Sachenrecht I, Rn. 221.

### **Zum Schadensersatz bei unbefugtem Parken auf Privatparkplatz**

- BGH, Life&LAW 08/2009, 511 ff.; 12/2012, 853 ff.

### **Zur Eigenschaft „wesentlicher Bestandteil“ bei einem im Erdreich vergrabenen Öltank**

- BGH, Life&LAW 04/2013, 257 ff.

### **Zu der Frage, ob eine Windkraftanlage Scheinbestandteil ist**

- BGH, Life&LAW 08/2017, 521 ff.