



HEMMER / WÜST

SACHENRECHT III

Das Prüfungswissen

- für Studium
- und Examen

15. Auflage

KLAUSURTYPISCH ▪ **ANWENDUNGSORIENTIERT** ▪ **UMFASSEND**

E-BOOK SKRIPT SACHENRECHT III

AUTOREN: HEMMER/WÜST

15. AUFLAGE 2024

ISBN: 978-3-96838-281-4

INHALTSVERZEICHNIS

E-BOOK SKRIPT SACHENRECHT III

§ 1 VORBEMERKUNGEN

A) Gegenstand des Grundstücksrechts

B) Grundstück, Flurstück, Grundstücksrechte

I. Grundstück

1. Grundstück im Rechtssinne
2. Grundstück im wirtschaftlichen Sinne

II. Flurstück

III. Grundstücksrechte

C) Sachenrechtliche Grundsätze

D) Das Grundbuch

I. Eintragungen im Grundbuch

II. Eintragungsfähige Rechte

III. Eintragungsvoraussetzungen

IV. Aufbau und Inhalt des Grundbuchs

§ 2 INHALT UND GRENZEN DES GRUNDEIGENTUMS

A) Befugnisse des Eigentümers

B) Grenzen der Eigentümerbefugnisse

I. Notwendigkeit der Begrenzung

II. Begrenzungsmaßstäbe

III. Privatrechtliche Grenzen der Eigentümerbefugnisse

1. Begrenzung durch Nachbarschaftsrecht, §§ 906 ff. BGB

- a) Das Immissionsrecht, § 906 BGB
- b) Überhang, § 910 BGB
- c) Vertiefung, § 909 BGB
- d) Der zu duldende Überbau, §§ 912 ff. BGB
- e) Der Notweg, §§ 917 f. BGB

f) Übriges Nachbarschaftsrecht des BGB

2. Privatrechtliches Nachbarschaftsrecht nach Länderrecht

3. Begrenzung durch § 905 S. 2 BGB

4. Begrenzung durch Notstand, §§ 904, 228 BGB

5. Begrenzung durch Schikaneverbot, § 226 BGB

IV. Rechtsgeschäftlich-dingliche Begrenzungen

§ 3 SONDERFORMEN DES GRUNDSTÜCKSEIGENTUMS

A) Mehrheit von Berechtigten

- I. Gesamthandseigentum**
- II. Miteigentum nach Bruchteilen**

B) Land- und forstwirtschaftliches Grundeigentum

C) Die „Wohnung“

D) Unternehmenseigentum?

§ 4 RECHTSÄNDERUNGEN AN GRUNDSTÜCKEN

A) Begründung und Übertragung von Grundstücksrechten, § 873 I BGB

- I. Anwendungsbereich des § 873 BGB**
- II. Einigung und Eintragung**
 - 1. Die Einigung**
 - 2. Die Eintragung**
- III. Berechtigung und Verfügungsbefugnis**

B) Aufhebung von Grundstücksrechten, § 875 BGB

C) Inhaltsänderung von Grundstücksrechten, § 877 BGB

§ 5 DIE ÜBEREIGNUNG VON GRUNDSTÜCKEN

A) Die Auflassung

- I. Form der Auflassung, § 925 I BGB**
 - 1. Zuständige Stelle**
 - 2. Gleichzeitige Anwesenheit**
 - 3. Kein Schriftform- und Beurkundungserfordernis**
- II. Zulässiger Inhalt der Auflassung**

B) Umfang der Übereignung, § 926 BGB

C) Behördliche Genehmigungen

D) Berechtigung und Verfügungsbefugnis des Veräußerers

- I. Überwindung fehlender Berechtigung über § 185 BGB**
- II. Der Erwerb vom Nichtverfügungsbefugten, § 878 BGB**
 - 1. Normzweck des § 878 BGB**
 - 2. Tatbestandliche Voraussetzungen**
 - 3. Sachlicher Anwendungsbereich**
 - 4. Persönlicher Anwendungsbereich**

§ 6 DER ERWERB VOM NICHTBERECHTIGTEN

A) Grundlagen des Erwerbs vom Nichtberechtigten nach den §§ 891 ff. BGB

B) Schutzbereich der §§ 892 f. BGB

C) Geschützte Erwerbsvorgänge

I. Rechtsgeschäftlicher Erwerb von Grundstücksrechten

II. Erwerb durch Verkehrsgeschäft

D) Redlichkeit des Erwerbers

I. Keine Kenntnis der Unrichtigkeit

II. Maßgeblicher Zeitpunkt der Gutgläubigkeit

III. Kein Widerspruch gegen die Unrichtigkeit

E) Wirkungen des § 892 BGB

F) Grundbuchberichtigungsanspruch gem. § 894 BGB

I. Einführung

II. Voraussetzungen

1. Unrichtigkeit

2. Gläubiger

3. Schuldner

III. Inhalt der Zustimmung

IV. Konkurrierende Ansprüche

V. Prozessuales

§ 7 DIE VORMERKUNG

A) Allgemeines zur Vormerkung

I. Regelungszweck

II. Rechtsnatur der Vormerkung

III. Erscheinungsformen

IV. Verhältnis Vormerkung – Widerspruch

B) Entstehung der Vormerkung

I. Vormerkungsfähige Ansprüche, § 883 I BGB

1. Schuldrechtlicher Anspruch, § 883 I S. 1 BGB

2. Künftiger und bedingter Anspruch, § 883 I S. 2 BGB

a) Künftiger Anspruch

b) Bedingter Anspruch

c) Erwerbssaussichten

II. Bewilligung/einstweilige Verfügung, § 885 BGB

III. Eintragung, §§ 883 I, 885 BGB

IV. Bewilligungsberechtigung

V. Gutgläubiger Ersterwerb nach §§ 892, 893 BGB

VI. Rechtsfolgen des gutgläubigen Ersterwerbs nach §§ 892, 893 Alt. 2 BGB

C) Wirkung der Vormerkung

I. Sicherungswirkung

1. Relative Verfügungsbeschränkung
2. Vormerkungswidrige Verfügung
3. Zustimmung des Erwerbers, § 888 I BGB

II. Rangwirkung

III. Vollwirkung

IV. Verhältnis Vormerkungsberechtigter - Dritterwerber

D) Übertragung der Vormerkung

I. Übertragung

II. Gutgläubiger Erwerb der Vormerkung bei der Übertragung (gutgläubiger „Zweiterwerb“)

1. Der gesicherte Anspruch besteht nicht

2. Sonstige Entstehungshindernisse

E) Erlöschen der Vormerkung

F) Einzelprobleme

§ 8 DAS DINGLICHE VORKAUFSRECHT

A) Übersicht

B) Entstehung des dinglichen Vorkaufsrechts

C) Verfügungen über das Vorkaufsrecht und sein Erlöschen

I. Übertragung und Belastung

II. Erlöschen

D) Ausübung des Vorkaufsrechts

I. Vorkaufsfall

II. Wirksame Ausübung

III. Wirkung

E) Schutz des Vorkaufsberechtigten

I. Vormerkungswirkung

II. Herausgabeanspruch

III. §§ 987 ff. BGB

§ 9 ANWARTSCHAFTSRECHTE AN GRUNDSTÜCKEN

A) Anwartschaft und Anwartschaftsrecht

B) Anwartschaftsrecht des Grundstückerwerbers

I. Auflassung und Auflassungsvormerkung

II. Auflassung und Eintragungsantrag des Erwerbers, § 17 GBO

III. Bloße Auflassung

C) Verfügungen über das Anwartschaftsrecht

I. Übertragung

II. Verpfändung

III. Pfändung des Anwartschaftsrechts

IV. Aufhebung des Anwartschaftsrechts

§ 10 GRUNDPFANDRECHTE - EINLEITUNG

§ 11 DIE HYPOTHEK

A) Allgemeines

I. Rechtsnatur der Hypothek

II. Der Grundsatz der Akzessorietät

III. Arten der Hypothek

B) Die Entstehung der Hypothek

I. Dingliche Einigung

II. Eintragung

III. Briefübergabe oder Ausschluss der Brieferteilung

1. Briefhypothek

2. Buchhypothek

3. Eintragung der falschen Hypothekenform

IV. Berechtigung des Sicherungsgebers bzw. gutgläubiger Erwerb

V. Die Forderung

1. Sicherungsfähige Forderungen

2. Folgen der Nichtvalutierung, § 1163 I S. 1 BGB

3. Nichtige Forderung

C) Einwendungen und Einreden

I. Einwendungen/Einreden des persönlichen Schuldners

II. Einwendungen/Einreden des Eigentümers

1. Pfandrechtsbezogene Einwendungen/Einreden

2. Forderungsbezogene Einwendungen/Einreden

D) Die Übertragung der Hypothek

I. Übertragung der Forderung

II. Schutz des Erwerbers nach der Abtretung

E) Gutgläubiger Erwerb bei der Übertragung, sog. gutgläubiger „Zweiterwerb“

I. Mangel in der Hypothek

II. Mangel in der Forderung

III. Mangel sowohl in der Forderung als auch in der Hypothek

IV. Besonderheiten bei der Briefhypothek

V. Gutgläubiger Erwerb einer Forderung

VI. Schema zu den Einreden bei der Hypothek vor und nach der Abtretung

F) Zahlung und Regress

- I. Zahlung des persönlichen Schuldners
- II. Zahlung des Eigentümers
- III. Zahlung eines Ablösungsberechtigten

G) Untergang der Hypothek

H) Der sachliche Umfang der Hypothekenhaftung

- I. Allgemeines
- II. Der Haftungsverband der Hypothek
- III. Enthafungstatbestände

I) Lösungsanspruch aus § 1179a BGB

§ 12 DIE GRUNDSCHULD

A) Allgemeines

B) Entstehung der Grundschuld

- I. Entstehungsvoraussetzungen
 1. Isolierte Grundschuld
 2. Eigentümergrundschuld
 3. Sicherungsgrundschuld
- II. Übungsfall

C) Der Sicherungsvertrag bei der Sicherungsgrundschuld

D) Einwendungen/Einreden

- I. Einreden des Schuldners gegen die Forderung
- II. Grundschuldbezogene Einreden des Eigentümers aus der Sicherungsabrede
- III. Einreden des Eigentümers gegen die Grundschuld, wenn Schuldner Einrede gegen die Forderung hat
- IV. Durchbrechung des Schuldnerschutzes gem. § 1156 BGB
- V. Schema zu den Einreden bei der Grundschuld vor und nach der Abtretung

E) Die Übertragung der Grundschuld (sog. „Zweiterwerb“)

- I. Die Übertragung von Grundschuld und Forderung
 1. Übertragung der Forderung
 2. Übertragung der Grundschuld
- II. Die isolierte Übertragung von Grundschuld oder Forderung

F) Gutgläubiger Erwerb bei der Übertragung (sog. gutgläubiger „Zweiterwerb“)

- I. Erwerb der Forderung
- II. Erwerb der Grundschuld

G) Zahlung und Regress

I. Rechtsfolgen bei Befriedigung des Gläubigers

- 1. Zahlung des persönlichen Schuldners**
- 2. Zahlung des Eigentümers**
- 3. Zahlung eines Ablösungsberechtigten**

II. Zahlung auf Forderung oder Grundschuld?

§ 13 DIE RENTENSCHULD

§ 14 DER GRUNDSTÜCKSNIESSBRAUCH

- A) Gegenstand des Nießbrauchs**
- B) Inhalt des Nießbrauchs**
- C) Begründung des Nießbrauchs**
- D) Rechte des Nießbrauchers**
- E) Pflichten des Nießbrauchers**
- F) Übertragung und Erlöschen**

§ 15 DIE GRUNDDIENSTBARKEIT

- A) Allgemeines**
- B) Bestellung**
- C) Inhalt**
 - I. Nutzungsrechte**
 - II. Anspruch auf Nutzungsunterlassung**
 - III. Ausschluss von (Abwehr-)Rechten**
- D) Schutz der Dienstbarkeit**
- E) Übertragung und Erlöschen**

§ 16 DIE BESCHRÄNKTE PERSÖNLICHE DIENSTBARKEIT

§ 17 DIE REALLAST

- A) Rechtsnatur**
- B) Inhalt**
- C) Abgrenzung zu anderen Rechten**
- D) Bestellung**

§ 18 DAS WOHNUNGSEIGENTUM NACH DEM WEG

- A) Wesen und Bedeutung**
- B) Begründung des Wohnungseigentums**
- C) Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers**
- D) Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander**

§ 19 DAS ERBBAURECHT

- A) Rechtsinhalt
- B) Bestellung des Erbbaurechts
- C) Übertragung und Belastung des Erbbaurechts
- D) Beendigung des Erbbaurechts

§ 20 DIE RANGORDNUNG VON GRUNDSTÜCKSRECHTEN

- A) Allgemeines
- B) Die gesetzliche Rangbestimmung
- C) Die nachträgliche Rangänderung nach § 880 BGB
- D) Der Rangvorbehalt

SCHON GEWUSST?

WIEDERHOLUNGSFRAGEN / RANDNUMMER

STICHWORTVERZEICHNIS

§ 1 VORBEMERKUNGEN

A) Gegenstand des Grundstücksrechts

Das Sachenrecht umfasst neben dem Recht der beweglichen Sachen (Fahrnisrecht) als zweiten großen Regelungsbereich das Recht der Immobilien (Liegenschafts- oder Grundstücksrecht).

1

Zum Grundstücksrecht im weiten Sinne zählen das

- Immobiliarsachenrecht (materielles Privatrecht),
- Grundbuchrecht (formelles Privatrecht),
- Bodenrecht (Öffentliches Recht, z.B. BauGB, FlurbG, GrdstVG).

B) Grundstück, Flurstück, Grundstücksrechte

I. Grundstück

Zentraler Begriff des Grundstücksrechts ist derjenige des „Grundstücks“, der nicht gesetzlich definiert ist und zudem je nach Zusammenhang verschiedene Inhalte haben kann.

2

1. Grundstück im Rechtssinne

Unter dem Grundstück im Rechtssinne ist unabhängig von der Nutzungsart ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche zu verstehen, der im Grundbuch als „Grundstück“ auf einem besonderen Grundbuchblatt oder unter einer besonderen Nummer eines gemeinschaftlichen Grundbuchblattes geführt wird. Teil des Grundstücks im Rechtssinne sind - neben dem Erdkörper unter der Oberfläche und dem Luftraum darüber (vgl. § 905 S. 1 BGB) - auch seine wesentlichen Bestandteile, also insbesondere Gebäude und Erzeugnisse (§§ 93 ff. BGB) sowie die mit dem Eigentum am Grundstück verbundenen Rechte (§ 96 BGB). Hierzu gehören vor allem die subjektiv-dinglichen Rechte der §§ 1018, 1094 II, 1105 II BGB.

3

hemmer-Methode: Errichtet der Pächter eines Grundstücks auf diesem eine Windkraftanlage, so wird man davon ausgehen müssen, dass er die Anlage bei Ende des Pachtverhältnisses wieder entfernen möchte, d.h. eine Verbindung mit Grund und Boden nur vorübergehend erfolgt. Dem steht nicht entgegen, dass die Verbindung ggfs. während der gesamten Lebensdauer der Anlage besteht. Es handelt sich dann um einen Scheinbestandteil i.S.d. § 95 I S. 1 BGB.¹ Folge: Die Anlage bleibt sonderrechtsfähig und ist daher nach §§ 929 ff. BGB übereignet. Insbesondere eine Sicherungsübereignung nach §§ 929 S. 1, 930 BGB ist hier relevant, wenn die Anlage kreditfinanziert ist. Sie kann so direkt als Sicherheit fungieren.

Neben dem BGB, der GBO, dem ZVG und der ZPO verwenden etwa das GrdstVG², das BauGB oder die BauNVO den Begriff des Grundstücks im Rechtssinne.

2. Grundstück im wirtschaftlichen Sinne

Vom Grundstück im Rechtssinne ist das Grundstück im wirtschaftlichen Sinne abzugrenzen. Als solches werden alle Bodenflächen

1 BGH, **Life&LAW 08/2017, 521 ff.** = **jurisbyhemmer** (Wenn dieses Logo hinter einer Fundstelle abgedruckt wird, finden Sie die Entscheidung online unter „juris by hemmer“: www.hemmer.de).

2 Grundstücksverkehrsgesetz (Schönfelder Nr. 40); wichtig ist v.a. § 2 GrdstVG (vgl. Rn. 70).

bezeichnet, die eine wirtschaftliche Einheit bilden.³ Dieser Grundstücksbegriff ist aber für den Rechtsverkehr vor allem im Hinblick auf die Grundsätze der Spezialität und der Absolutheit zu ungenau, weil sich ein Grundstück im wirtschaftlichen Sinne auch aus mehreren Grundstücken im Rechtssinne zusammensetzen kann.

4

II. Flurstück

Abzugrenzen vom Grundstück im Rechtssinne ist weiter der katastertechnische Begriff des Flurstücks (auch Katasterparzelle).

5

Hierbei handelt es sich um eine Bodenfläche, die vermessungstechnisch in einem vom Katasteramt geführten amtlichen Verzeichnis (Kataster) auf einer Flurkarte eingezeichnet und mit einer Flurnummer versehen ist.⁴ Hieraus ergibt sich die räumliche Abgrenzung einer Bodenfläche einschließlich ihrer Größe. Ein Flurstück wird erst dann zu einem Grundstück im Rechtssinne, wenn es im Grundbuch unter einer eigenen laufenden Nummer eingetragen wird. Ein Grundstück im Rechtssinne muss dabei aus mindestens einem, kann aber auch aus mehreren Flurstücken bestehen.

hemmer-Methode: Soll die Zwangsvollstreckung aus einem Titel in ein Grundstück betrieben werden und deshalb eine Eintragung im Grundbuch erfolgen, kann das Grundbuchamt mit einer allein postalisch bekannten Anschrift des Grundstücks nichts anfangen, da das Grundbuch nicht nach Adressen strukturiert ist. Aufgrund der Anschrift nennt aber das Katasteramt die vom Grundbuchamt für die Eintragung benötigte(n) Flurstücknummer(n).

III. Grundstücksrechte

Grundstücksrechte sind das Eigentum am Grundstück als das umfassende dingliche Recht (vgl. § 903 BGB) sowie die beschränkten dinglichen Rechte, die inhaltlich jeweils einen bestimmten Ausschnitt aus dem dinglichen Vollrecht Eigentum umfassen.⁵

6

hemmer-Methode: Vormerkung (§ 883 BGB), Widerspruch (§ 899 BGB) und Verfügungsbeschränkungen sind dagegen keine Grundstücksrechte!

Zu den beschränkten dinglichen Rechten zählen der Nießbrauch, die Dienstbarkeiten, die Grundpfandrechte, die Reallast und das Vorkaufsrecht. Einen Sonderfall stellt das Erbbaurecht dar, welches als beschränkt dingliches Recht gem. § 11 ErbbauRG dem Grundstück gleichgestellt wird (sog. „grundstücksgleiches Recht“).⁶

C) Sachenrechtliche Grundsätze

Auch für das Immobiliarsachenrecht sind die nachfolgend kurz dargestellten allgemeinen Prinzipien des Sachenrechts bedeutsam:⁷

7

- **Trennungsprinzip:** Die schuldrechtliche Verpflichtung zur Verfügung und die dingliche Verfügung selbst bilden zwei voneinander getrennte Geschäfte.
- **Abstraktionsprinzip:** Über das Trennungsprinzip hinaus ist das dingliche Rechtsgeschäft losgelöst von Bestand, Wirksamkeit und Inhalt einer schuldrechtlichen Verpflichtung.
- **Absolutheitsgrundsatz:** Dingliche Rechte wirken im Gegensatz zu den relativen schuldrechtlichen Ansprüchen „absolut“, d.h. gegenüber jedermann.
- **Spezialitätsprinzip:** Dingliche Verfügungen können sich immer nur auf eine bestimmte, einzelne Sache beziehen, nie auf Sach-

3 Grüneberg, Überbl v § 873 BGB, Rn. 1.

4 Vgl. Grüneberg, Überbl v § 873 BGB, Rn. 1.

5 Vgl. Grüneberg, Überbl v § 873 BGB, Rn. 2.

6 Vgl. Schwab/Prütting, § 75 III 1.

7 Vgl. Hemmer/Wüst, SachenR I, Rn. 23 ff.

gesamtheiten.

- **Publizitätsgrundsatz:** Dingliche Verfügungen bedürfen wegen ihrer absoluten Wirkung der Offenkundigkeit für jedermann. Bei beweglichen Sachen dient als entsprechender Publizitätsakt die Übergabe, bei Immobilien die Eintragung ins Grundbuch. Neben dieser Übertragungswirkung folgt aus der Publizität noch die Vermutungs- sowie die Gutgläubenswirkung.
- **Akzessorietätsgrundsatz:** Einzelne dingliche Rechte sind in Bestand, Umfang und Inhaberschaft vom Bestand eines anderen Rechtes oder eines Anspruchs abhängig.
- **Numerus-clausus-Prinzip:** Es kann an Sachen nur die von der Rechtsordnung normierten dinglichen Rechte (Typenzwang) mit dem im Gesetz vorgesehenen Inhalt (Typenfixierung) geben.

hemmer-Methode: Diese aus dem Gesetz nicht ohne Weiteres ersichtlichen Rechtsgrundsätze sind durchaus klausurrelevant. Eine Vielzahl sachenrechtlicher Regelungen lässt sich auf die genannten Grundsätze zurückführen, sodass ihre Kenntnis für das Verständnis sowie als Auslegungs- und Argumentationshilfe hilfreich ist!

D) Das Grundbuch

I. Eintragungen im Grundbuch

Das Grundbuchrecht dient dem Publizitätsgrundsatz im Grundstücksrecht. Publizität liegt bei Verfügungen über Grundstücke erst mit der Eintragung im Grundbuch vor. Daher erfordern rechtsgeschäftliche Änderungen von Grundstücksrechten grundsätzlich eine Eintragung im Grundbuch, § 873 I BGB.

8

Die Eintragung von Rechtsänderungen im Grundbuch erfolgt im Rahmen eines formalisierten Verfahrens, das in der GBO geregelt ist. Bei dem Grundbuchrecht handelt es sich also um formelles Recht, das der Verwirklichung des materiell-sachenrechtlichen Publizitätsgrundsatzes dient.

II. Eintragungsfähige Rechte

Das Grundbuch dient nur der Publizität von dinglichen Rechten an einem Grundstück. An der Publizität des Grundbuchs können deshalb nur solche Eintragungen teilhaben, die eintragungsfähig sind. Eintragungsfähig sind:

9

- alle dinglichen Rechte an Grundstücken,
- alle dinglichen Rechte an Grundstücksrechten,
- relative Verfügungsverbote, z.B. §§ 135, 136 BGB i.V.m. §§ 20 I, 146 I ZVG,
- der Widerspruch, § 892 I S. 1 BGB,
- die Vormerkung, §§ 883 I, 885 BGB.

Nicht eintragungsfähig sind hingegen:

- Von der Rechtsordnung nicht anerkannte Rechte an Grundstücken (numerus clausus der Sachenrechte).
- Das Recht bei zu duldendem Überbau (§ 914 II S. 2 BGB) sowie das Notwegrecht (§§ 917 II S. 2, 914 II S. 2 BGB).
- Bloß schuldrechtliche Rechte wie Miete oder Pacht.⁸
- Das Anwartschaftsrecht an einem Grundstück(-srecht).

8 Bei der Eintragung einer Hypothek ist wegen § 1115 BGB jedoch die Forderung miteinzutragen. Das ist besonders wichtig im Hinblick auf § 1138 BGB: Da die Forderung eingetragen ist, nimmt sie an der Publizität des Grundbuchs teil, was wiederum zwar nicht einen gutgläubigen Forderungserwerb, jedoch einen gutgläubigen Hypothekenerwerb ermöglicht, vgl. Rn. 193 ff.

- Persönliche Verhältnisse wie Güterstand oder Geschäftsunfähigkeit.
- Öffentlich-rechtliche Belastungen, Festsetzungen des Bebauungsplanes, etc.

III. Eintragungsvoraussetzungen

Eintragungen erfolgen auf Antrag, von Amts wegen oder auf Ersuchen einer Behörde. Zu unterscheiden ist zwischen rechtsändernden und berichtigenden Eintragungen.

10

Voraussetzungen einer **rechtsändernden Eintragung** sind:

- der Antrag, § 13 GBO,
- die einseitige Eintragungsbewilligung durch den von der Rechtsänderung Betroffenen, § 19 GBO,
- bei Übereignung: Nachweis der Auflassung, § 20 GBO,
- u.U. weiter erforderliche Erklärungen, etwa nach §§ 22 II, 27 GBO sowie
- die Voreintragung des von der Eintragung Betroffenen als Berechtigter, §§ 39 f. GBO.

Das Erfordernis einer bloß einseitigen Eintragungsbewilligung ergibt sich aus dem so genannten formellen Konsensprinzip des Grundbuchrechts, das in § 19 GBO zum Ausdruck kommt.

11

Das formelle Konsensprinzip ist das Gegenstück zum materiellen Konsens der beiderseitigen Einigung i.S.d. § 873 I BGB.

Für die Eintragung wird nach § 19 GBO mithin auf den Nachweis der materiellen Einigung verzichtet (einzige Ausnahme insofern § 20 GBO), da davon ausgegangen wird, dass ohne Einigung auch keine Bewilligung durch den von der bewilligten Rechtsänderung Betroffenen erteilt worden wäre. Das formelle Konsensprinzip dient der Erleichterung des Grundbuchverkehrs.

Bei der **berichtigenden Eintragung** (etwa aufgrund eines Anspruchs aus § 894 BGB) kann die Eintragungsbewilligung durch den Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs ersetzt werden, § 22 I GBO.

hemmer-Methode: Unter Umständen klausurrelevant ist das Problem der Rechtsnatur der Eintragungsbewilligung. Die Bewilligung selbst ist eine einseitige, amtsempfangsbedürftige Willenserklärung des Verfahrensrechts, auf welche die Vorschriften des BGB über Willenserklärungen unter Einschränkungen anzuwenden sind.

Ob eine Eintragungsbewilligung nichtig oder anfechtbar sein kann, ist zwar umstritten. Auf jeden Fall aber könnte selbst eine Anfechtbarkeit der Bewilligung nach vollzogener Eintragung nichts mehr an der materiellen Rechtslage ändern, soweit im Übrigen Einigung und Eintragung fehlerfrei sind.

Die Bewilligung ist außerdem abstrakt, d.h. vom Kausalgeschäft unabhängig, sodass in einer Bewilligung nicht auch die materielle Einigung zu sehen ist. Daher bliebe die materielle Einigung von einer Anfechtung der Eintragungsbewilligung jedenfalls unberührt.

IV. Aufbau und Inhalt des Grundbuchs

Das Grundbuch enthält für jedes Grundstück im rechtlichen Sinne ein besonderes Grundbuchblatt, § 3 I GBO. Nicht aus der GBO, sondern aus § 4 der „Allgemeinen Verfügung über die Errichtung und Führung des Grundbuchs“ (Grundbuchverfügung) ergibt sich, dass das Grundbuchblatt aus einer Aufschrift, einem Bestandsverzeichnis und drei Abteilungen besteht.⁹

12

Nach § 5 der Grundbuchverfügung ergeben sich aus der Aufschrift das nach § 1 GBO grundbuchführende Amtsgericht (das „Grundbuchamt“), der Grundbuchbezirk sowie die Nummer von Grundbuchband und Grundbuchblatt.

Das Bestandsverzeichnis ist nach § 6 Grundbuchverfügung in acht Spalten gegliedert, die teilweise mehrere Unterspalten haben. Hier finden sich im Wesentlichen Auskünfte über vermessungstechnische Daten und die Größe des Grundstücks.

Abteilung I des Grundbuchblattes ist gem. § 9 Grundbuchverfügung in vier Spalten unterteilt. Hier sind der Eigentümer, der Tag der Auflassung oder sonstigen Eintragungsgrundlage sowie die laufenden Nummern der Eintragungen einzutragen.

⁹ Vgl. auch: Schmitz, „Wegweiser durch das Grundbuchverfahren“, JuS 1994, 962 ff., 1054 ff.

Der Inhalt der in sieben Spalten unterteilten Abteilung II ergibt sich aus § 10 Grundbuchverfügung. Hier sind Grundstücksbelastungen (mit Ausnahme der Grundpfandrechte), Verfügungsbeschränkungen und die das Eigentum betreffenden Vormerkungen und Widersprüche einzutragen.

Nach § 11 Grundbuchverfügung enthält die in zehn Spalten unterteilte Abteilung III Eintragungen über Grundpfandrechte (Rentenschuld, Hypothek, Grundschuld) sowie die sich hierauf beziehenden Vormerkungen und Widersprüche.

§ 2 INHALT UND GRENZEN DES GRUNDEIGENTUMS

A) Befugnisse des Eigentümers

Das Eigentum an Sachen gewährt gem. § 903 BGB grundsätzlich umfassende positive und negative Befugnisse. Das Eigentum ist das umfassendste Herrschaftsrecht an einem Grundstück, das die Rechtsordnung kennt.

13

Das Eigentum an einer Sache umfasst gem. § 903 S. 1 BGB einerseits die so genannte „positive“ Befugnis, „... mit der Sache nach Belieben (...) verfahren ...“ zu können. In rechtlicher Hinsicht kann deshalb der Eigentümer über die Sache grundsätzlich frei und unbeeinflusst von Dritten durch Übereignung, Eigentumsaufgabe oder Belastung mit beschränkten dinglichen Rechten verfügen. In tatsächlicher Hinsicht gewährt die positive Befugnis die Berechtigung, die eigene Sache zu zerstören, zu benutzen, umzugestalten oder zu besitzen. Dabei ist der Eigentümer nicht verpflichtet, von seiner positiven Befugnis Gebrauch zu machen.

Zugleich gewährt § 903 S. 1 BGB dem Eigentümer die negative Befugnis, „... andere von jeder Einwirkung ausschließen ...“ zu können. Das hierdurch gewährte Ausschließungsrecht bezieht sich vornehmlich auf Einwirkungen wie Zerstörung, Beschädigung, Wegnahme oder Immissionen.

Zur Geltendmachung stehen dem Eigentümer Notwehr (§ 227 BGB), Herausgabeansprüche (§ 985 BGB), die Vindikationsfolgeansprüche (§§ 987 ff. BGB), Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche (§§ 907 ff., 1004 BGB) sowie Schadensersatzansprüche (§§ 823, 826 BGB) zu.

B) Grenzen der Eigentümerbefugnisse

I. Notwendigkeit der Begrenzung

Derart weitgehende Befugnisse des Eigentümers würden im sozialen Miteinander zwangsläufig mit den Befugnissen und Interessen Dritter, insbesondere den ebenfalls weit gehenden Befugnissen anderer Eigentümer, kollidieren.

14

Die grundsätzlich freien Eigentümerbefugnisse unterliegen deshalb gem. § 903 S. 1 BGB dann Beschränkungen, wenn „... das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen ...“. Die Rechtsordnung muss insoweit eine vernünftige Abgrenzung zwischen Eigentümerinteressen und kollidierenden Interessen Dritter, meist Nachbarn, leisten.

II. Begrenzungsmaßstäbe

Das grundsätzlich freie und ungebundene Recht des Eigentümers muss also ebenso grundsätzlich zurückstehen. Dies kann zum einen wegen des Fehlens schützenswerter eigener Interessen des Eigentümers, zum anderen wegen überwiegender Interessen des Einwirkenden begründet sein.

15

Zudem kann der Eigentümer dann zur Duldung verpflichtet sein, wenn die Grundeigentümer egalisiert sind, wenn also Einwirkungen alle Eigentümer in einem Gebiet gleichermaßen treffen.

hemmer-Methode: Diese Maßstäbe können insbesondere dann bedeutsam werden, wenn die analoge Anwendung einer die Eigentümerinteressen beschränkenden Norm auf einen nicht gesetzlich geregelten Kollisionsfall zu prüfen ist und es dann auf die Vergleichbarkeit der Regelungslage ankommt.

Das Gesetz setzt diese Begrenzungsmaßstäbe um, indem es die der negativen Befugnis dienenden Ansprüche des Eigentümers (§§ 985, 1004, 823 BGB) je nach Regelungsziel entweder beschränkt oder betont. Spiegelbildlich hierzu ergibt sich zugleich der Umfang der jeweils kollidierenden Drittinteressen.

Bsp.: So enthält etwa § 906 BGB hinsichtlich der Beschränkung des Unterlassungsanspruchs aus § 1004 BGB sowohl Gedanken des mangelnden Eigeninteresses (§ 906 I S. 1 BGB: „Einwirkung beeinträchtigt die Nutzung des Grundstücks nicht oder nur unwesentlich“) als auch der Egalisierung (§ 906 II S. 1 BGB: „Beeinträchtigung durch ortsübliche Benutzung des anderen

Grundstücks⁹). Entsprechend ergibt sich hierzu spiegelbildlich das überwiegende Interesse des Nachbarn an der zu dulddenden Einwirkung.¹⁰

III. Privatrechtliche Grenzen der Eigentümerbefugnisse

1. Begrenzung durch Nachbarschaftsrecht, §§ 906 ff. BGB

Interessenkonflikte ergeben sich typischerweise zwischen Grundstücksnachbarn. Grundgedanke des bürgerlich-rechtlichen Nachbarschaftsrechts ist, dass ein Grundstück nicht losgelöst von seiner Umwelt betrachtet werden kann. Die Rechte eines Grundstückseigentümers müssen daher durch das gegenseitige Gebot der Rücksichtnahme begrenzt werden.

16

Das Gesetz regelt deshalb die von ihm für wesentlich gehaltenen Nachbarschaftskonflikte in den §§ 906 ff. BGB mit den Zielen einer möglichst optimalen Abgrenzung und eines friedlichen Zusammenlebens.

Rechtstechnisch erfolgt die Abgrenzung aus Sicht des beeinträchtigten Eigentümers durch ihm zustehende Ausschließungsbefugnisse (Betonung der für überwiegend gehaltenen Eigentümerinteressen) und ihn treffende Duldungspflichten (Einschränkung der für nicht schutzwürdig gehaltenen Eigentümerinteressen). Dies geschieht im Nachbarschaftsrecht dadurch, dass bei nachbarrechtlichen Duldungspflichten nach den §§ 906 ff. BGB Ansprüche aus dem Eigentum tatbestandlich ausgeschlossen werden.

Bsp. zu § 1004 BGB: Dem Grundstückseigentümer steht aus § 1004 I BGB ein Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch gegen andere Eigentumsbeeinträchtigungen als Besitzentzug und -vorenthaltung zu.¹¹ Solche Beeinträchtigungen liegen insbesondere in denjenigen Einwirkungen, die in den nachbarrechtlichen Vorschriften der §§ 906 ff. BGB geregelt sind.¹²

Der Anspruch aus § 1004 I BGB ist beim Bestehen einer Duldungspflicht aber ausgeschlossen, § 1004 II BGB. Duldungspflichten aus den §§ 906 ff. BGB führen daher dazu, dass die entsprechenden Eigentumsbeeinträchtigungen wegen des Ausschlussstatbestandes in § 1004 II BGB nicht mittels § 1004 I BGB abgewehrt werden können.

Bsp. zu § 823 I BGB: Grundstückseinwirkungen können Ansprüche aus § 823 I BGB bewirken. Schadensersatzansprüche aus § 823 I BGB sind ihrerseits ausgeschlossen, wenn die Eigentumsverletzung nicht rechtswidrig ist. Soweit Einwirkungen nach den §§ 906 ff. BGB zu dulden sind, ist die für den Anspruch aus § 823 I BGB nötige Rechtswidrigkeit ausgeschlossen.¹³

Wichtig ist, dass das bloße Nachbarschaftsverhältnis trotz Begründung gegenseitiger Rechte und Pflichten kein Schuldverhältnis i.S.v. § 280 I BGB ist.¹⁴ Vielmehr begründet es ggfs. gesteigerte Rücksichtnahmepflichten, d.h. die Rechtsausübung kann gem. § 242 BGB im nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnis eingeschränkt sein. Leistungspflichten begründet es demgegenüber grundsätzlich nicht; etwas anderes ist nur bei zwingenden Gründen denkbar.¹⁵

Nachbarschaftsrecht umfasst nicht nur die Rechtsverhältnisse an unmittelbar angrenzenden Grundstücken. Entscheidend ist vielmehr, inwieweit von einem Grundstück auf andere Grundstücke Einwirkungen ausgehen. Damit können sich die nachbarschaftsrechtlichen Vorschriften auch auf weiter entfernte Grundstücke beziehen. Nachbarrechtliche Regelungen gelten zudem nicht nur für Grundstückseigentümer, sondern auch für und gegen dinglich oder obligatorisch berechnigte Grundstücksnutzer.¹⁶

Die praktisch bedeutsamste Vorschrift aus dem bürgerlich-rechtlichen Nachbarschaftsrecht ist der das sogenannte Immissionsrecht regelnde § 906 BGB. Daneben können die §§ 912 ff., 917 f. BGB eigenständige Bedeutung erlangen.

a) Das Immissionsrecht, § 906 BGB

§ 906 BGB enthält in den Absätzen 1 und 2 Duldungspflichten bei Grundstückseinwirkungen durch Immissionen. Grundgedanke der Regelung ist, dass bestimmte Immissionen hinzunehmen sind, um eine sinnvolle Nutzung anderer Grundstücke zu gewährleisten.¹⁷

17

10 Näher zu § 906 BGB unten Rn. 17 ff.

11 Zu § 1004 BGB vgl. Hemmer/Wüst, SachenR I, Rn. 412 ff.

12 Grüneberg, § 1004 BGB, Rn. 5 ff. m.w.N. Die Störereigenschaft i.S.d. § 1004 I BGB hängt dabei auch davon ab, ob es um Beeinträchtigungen geht, die innerhalb gesetzlicher Regelungen erfolgen. Hat z.B. der Eigentümer eines Grundstücks bei der Bepflanzung die landesrechtlichen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück gewahrt, können von den Pflanzen ausgehende natürliche Immissionen nicht gem. § 1004 I BGB unterbunden werden, BGH, Life&LAW 02/2020, 90 ff.

13 BGH, NJW 1984, 2207 = jurisbyhemmer.

14 Grüneberg, § 903 BGB, Rn. 13 m.w.N.

15 Vgl. dazu BGH, Life&LAW 10/2019, 673 ff. = jurisbyhemmer.

16 Grüneberg, § 903 BGB, Rn. 23 m.w.N.; dieser Maßstab gilt auch im Rahmen des § 862 BGB. Demnach kann ein Mieter Einwirkungen durch das Rauchen eines anderen Mieters nicht verbieten, wenn sie einen verständigen Nutzer in dem Gebrauch der Mietsache nur unwesentlich beeinträchtigen. Selbst bei wesentlichen Beeinträchtigungen ist aber aufgrund des nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnisses auf die Interessen des rauchenden Mieters angemessene Rücksicht zu nehmen, vgl. zum Ganzen BGH, Life&LAW 07/2015, 486 ff. = jurisbyhemmer.

17 Grüneberg, § 906 BGB, Rn. 1.

hemmer-Methode: Arbeiten Sie den folgenden Abschnitt genau durch; er ist häufig Prüfungsgegenstand von Examensklausuren. So ging es z.B. in einer Examensklausur um die Frage, ob ein Nachbar Grillgerüche, Pfauengeschrei, Kinderlärm sowie das Herumstreuen einer Hauskatze dulden muss. Hier war genaue Subsumtion erforderlich, um die von der Anspruchsgrundlagenseite her einfache Klausur (§ 862 BGB und § 1004 BGB) zu bestehen.

aa) Einwirkungen i.S.v. § 906 BGB

§ 906 I BGB eröffnet den Anwendungsbereich des § 906 BGB für die dort beispielhaft aufgezählten Immissionen, die als unwägbare Einwirkungen auch „Imponderabilien“ genannt werden.¹⁸

18

Daneben werden von § 906 BGB auch „ähnliche Einwirkungen“ erfasst. Wie der Vergleich mit den im Gesetz gemachten Beispielen zeigt, muss es sich dabei immer um Grenzüberschreitungen mit gesundheits- oder sachschädigender Wirkung handeln.¹⁹ Die Vorschrift greift zudem nur bei unwägbaren Einwirkungen, wobei aber auch bei „Ponderabilien“, insbesondere Kleinstkörnern, ausnahmsweise der Anwendungsbereich des § 906 BGB eröffnet sein kann.

Zu den „ähnlichen Einwirkungen“ zählen daher u.a. Laub, Nadeln, Blüten, Pflanzensamen, Kleinsttiere (Insekten, Tauben), Licht sowie alle Arten von Strahlungen.²⁰

hemmer-Methode: Zum Problem des Abfallens von Laub, Nadeln, Blüten und Zapfen von Sträuchern und Bäumen vgl. BGH in NJW 2004, 1037 ff.

Das Abfallen von Laub, Nadeln, Blüten und Zapfen von Sträuchern und Bäumen gehört zu den „ähnlichen Einwirkungen“ im Sinne des § 906 I S. 1 BGB. Die von § 906 BGB erfassten Einwirkungen stimmen darin überein, dass sie in ihrer Ausbreitung weithin unkontrollierbar und unbeherrschbar sind, in ihrer Intensität schwanken und damit andere Grundstücke überhaupt nicht, unwesentlich oder wesentlich beeinträchtigen können.²¹ Das trifft auf das Abfallen von Laub, Nadeln, Blüten und Zapfen von Sträuchern und Bäumen zu.

Der Eigentümer eines Baumes ist für die von diesem ausgehenden natürlichen Immissionen (Laub, Nadeln, Blüten, Zapfen) auf benachbarte Grundstücke jedenfalls dann verantwortlich und damit „Störer“ im Sinne des § 1004 I BGB, wenn er sie unter Verletzung der einschlägigen landesrechtlichen Bestimmungen über den Grenzabstand unterhält.

Wir empfehlen Ihnen, diese Entscheidung des BGH in NJW 2004, 1037 ff. zu lesen!

Nicht zu den „ähnlichen Einwirkungen“ zählen hingegen Grobimmissionen, wie etwa Gesteinsbrocken bei Sprengungen²² oder größere Tiere (etwa Hunde, Katzen, Ratten).²³

hemmer-Methode: Grenzüberschreitungen von Haustieren wie z.B. Katzen müssen daher nicht wegen § 906 BGB geduldet werden.

§ 906 BGB umfasst nur die „Zuführung“ von Einwirkungen, § 906 I S. 1 BGB, und verlangt damit immer eine Grenzüberschreitung.

Hieraus ergibt sich, dass sogenannte negative Einwirkungen, die im Entzug von Licht oder Luft liegen können, ebenso wie so genannte ideelle Einwirkungen durch Handlungen auf dem benachbarten Grundstück (Bordellbetrieb, Schrottlagerung) nicht dem § 906 BGB unterfallen.²⁴ Handlungen, die nicht die Grundstücksgrenze überschreiten, sondern sich gegenständlich im Bereich des eigenen Grundstücks halten, bedürfen keiner besonderen Rechtfertigung.²⁵

Handlungen, die auf dem eigenen Grundstück dazu führen, dass natürliche Vorteile von Nachbargrundstücken abgehalten werden oder Ableitungen von diesen verhindern (negative Einwirkungen), oder Handlungen auf dem eigenen Grundstück, die das Empfinden des Nachbarn verletzen oder den Wert seines Grundstücks mindern (ideelle Einwirkungen), sind zudem schon keine nach § 1004 I BGB abwehrbaren Eigentumsbeeinträchtigungen.²⁶

Das ergibt sich aus einem Umkehrschluss zu den speziellen Vorschriften der §§ 907 - 909 BGB, nach denen lediglich ganz bestimmte Handlungen, die auf Nachbargrundstücken vorgenommen werden und sich gegenständlich in deren Grenzen halten, abgewehrt werden können.²⁷

18 Umfangreiche Übersicht dazu bei Grüneberg, § 906 BGB, Rn. 6 ff. mit Rechtsprechungsnachweisen.

19 Grüneberg, § 906 BGB, Rn. 6 m.w.N.

20 Umfangreiche Beispiele bei Grüneberg, § 906 BGB, Rn. 11.

21 BGHZ 117, 110 (112) = jurisbyhemmer.

22 BGHZ 28, 225 = jurisbyhemmer.

23 Grüneberg, § 906 BGB, Rn. 5.

24 BGH, Life&LAW 12/2015, 882 ff. = jurisbyhemmer.

25 BGH, NJW 1984, 729 = jurisbyhemmer.

26 Grüneberg, § 903 BGB, Rn. 10 f. m.w.N.

27 Grüneberg, § 903 BGB, Rn. 7/8.