

MODUL 01 / GRUNDSTÜCK, BESTANDTEILE, ZUBEHÖR UND DINGLICHE RECHTE

Was rechtlich zum Grundstück gehört

Fläche, Gebäude und selbstständige Gegenstände auseinanderhalten

Wer ein Haus kauft, stellt sich meistens ein Gebäude mit Garten, Garage und Einrichtung vor. Sachenrechtlich ist damit noch nicht geklärt, welche Gegenstände übertragen werden und nach welchen Vorschriften das geschieht. Ein Grundstück, sein wesentlicher Bestandteil und ein selbstständiges Zubehörstück können wirtschaftlich eng zusammengehören und trotzdem unterschiedlich behandelt werden. Deshalb beginnt eine Eigentumsprüfung mit dem genauen Gegenstand. Erst wenn dieser feststeht, kannst du den passenden Erwerbstatbestand auswählen.

Grundstück im Rechtssinn

Ein **Grundstück im Rechtssinn** ist ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch als selbstständige Einheit unter einer eigenen laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis geführt wird. Ein Grundbuchblatt kann mehrere Grundstücke enthalten. Umgekehrt muss ein Grundstück nicht dem entsprechen, was vor Ort wie ein zusammenhängendes Anwesen aussieht. Der gemeinsame Zaun um Wohnhaus und angrenzende Werkstatt macht zwei rechtlich selbstständige Grundstücke noch nicht zu einem Grundstück.

Das **Flurstück** ist die vermessungstechnische Einheit des Liegenschaftskatasters. Das Kataster beschreibt insbesondere Lage und Grenzen; das Grundbuch ordnet Rechte zu. Ein Grundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen. Die Bezeichnung im Grundbuch knüpft nach § 2 Abs. 2 GBO an die amtlichen Verzeichnisse an. Wenn ein Fall mehrere Flurstücke nennt, darfst du daher weder automatisch mehrere Grundstücke annehmen noch sie ohne Prüfung zu einem einzigen zusammenfassen.

Gebäude sind grundsätzlich keine eigenen Grundstücke

Ein dauerhaft errichtetes Wohnhaus ist regelmäßig wesentlicher Bestandteil des Grundstücks nach § 94 Abs. 1 Satz 1 BGB. Eigentum am Grundstück umfasst dann auch das Gebäude. Ein gesondertes Eigentum allein an diesem Gebäude lässt sich nicht beliebig durch Vertrag schaffen. Die Aussage „Der Boden gehört A, das darauf dauerhaft gebaute Haus gehört B“ benötigt eine tragfähige gesetzliche Grundlage. Dass B die Baukosten getragen hat, genügt dafür nicht.

MODUL 01 / GRUNDSTÜCK, BESTANDTEILE, ZUBEHÖR UND DINGLICHE RECHTE

Was rechtlich zum Grundstück gehört (Fortsetzung)

Fläche, Gebäude und selbstständige Gegenstände auseinanderhalten

Ein Kaufvertrag kann eine noch zu vermessende Teilfläche zum Gegenstand haben, wenn diese hinreichend bestimmbar ist. Zum dinglichen Vollzug muss der Erwerbsgegenstand aber grundbuchmäßig eindeutig zugeordnet werden können. Eine bloße Absprache, künftig die hintere Gartenhälfte allein zu nutzen, verändert die rechtlichen Grundstücksgrenzen nicht. Auch die Übergabe eines Schlüssels und die Errichtung eines Zauns ersetzen die erforderlichen rechtlichen Schritte nicht.

Die erste Arbeitsfrage

Frage bei jedem Gegenstand: Ist dies das Grundstück selbst, ein unselbstständiger Teil davon oder eine rechtlich selbstständige Sache? Ein separat abgestellter Anhänger bleibt zunächst eine bewegliche Sache. Eine eingebaute tragende Treppe gehört dagegen regelmäßig zum Gebäude. Für beides dieselbe Eigentumsprüfung nach §§ 873, 925 BGB anzusetzen, wäre falsch. Bei mehreren Gegenständen können innerhalb eines Sachverhalts verschiedene Erwerbsregeln nebeneinander gelten.

Merksatz: Grundstück, Flurstück und wirtschaftlich zusammengehöriges Anwesen sind unterschiedliche Begriffe. Für den Erwerb zählt die rechtliche Einheit, nicht nur der Eindruck vor Ort.

MODUL 01 / GRUNDSTÜCK, BESTANDTEILE, ZUBEHÖR UND DINGLICHE RECHTE

Wesentliche Bestandteile

Wann eigenständiges Eigentum ausgeschlossen ist

Ein **Bestandteil** ist ein Gegenstand, der nach der Verkehrsauffassung so in eine andere Sache eingefügt oder mit ihr verbunden ist, dass er als Teil dieser Sache erscheint. § 93 BGB unterscheidet die wesentlichen Bestandteile durch die Folgen einer Trennung. Können die Teile nicht getrennt werden, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird, fehlt ihnen die Fähigkeit, Gegenstand besonderer Rechte zu sein. Die Beurteilung ist rechtlich und wirtschaftlich vorzunehmen; die bloße Möglichkeit, etwas mit großem Aufwand auszubauen, beantwortet sie noch nicht abschließend.

Die besonderen Regeln für Grundstücke

§ 94 Abs. 1 BGB erfasst insbesondere die mit dem Boden fest verbundenen Sachen und die noch mit dem Boden verbundenen Erzeugnisse. Ein dauerhaft errichtetes Lagergebäude gehört deshalb zum Grundstück. Bäume werden durch das Einpflanzen wesentliche Bestandteile. Werden Früchte später getrennt, entsteht eine andere Zuordnungslage; für Eigentum an getrennten Erzeugnissen sind die besonderen Vorschriften über den Fruchterwerb zu beachten. Die Einordnung vor der Trennung darf nicht unbesehen fortgeschrieben werden.

§ 94 Abs. 2 BGB behandelt die zur Herstellung eines Gebäudes eingefügten Sachen. Dazu gehören regelmäßig Bauteile, die dem Gebäude seine bestimmungsgemäße Gestalt und Funktion geben, etwa Fenster und eine dauerhaft eingebaute Treppe. Nicht jeder in einem Gebäude stehende Gegenstand wird dadurch Bestandteil. Ein beweglicher Schreibtisch gehört nicht schon deshalb zum Eigentum am Grundstück, weil ohne ihn das dort betriebene Büro schlechter funktioniert. Die Funktion für den Geschäftsbetrieb ist von der Herstellung des Gebäudes zu unterscheiden.

Folgen für Eigentumsvorbehalt und Sicherheiten

Wird eine ursprünglich selbstständige bewegliche Sache so mit dem Grundstück verbunden, dass sie wesentlicher Bestandteil wird, erstreckt sich das Grundstückseigentum nach § 946 BGB auf sie. Ein bisheriges Eigentum eines Lieferanten bleibt dann nicht allein wegen eines vereinbarten Eigentumsvorbehalts bestehen. § 949 BGB ordnet die Folgen für Rechte an der Sache an. Der dingliche Eigentumsverlust und etwaige Ausgleichsansprüche sind allerdings unterschiedliche Fragen.

§ 951 Abs. 1 BGB kann bei einem Rechtsverlust einen Geldanspruch nach Bereicherungsrecht eröffnen. Daraus folgt kein allgemeines Recht, eingebaute Materialien wieder herauszureißen. Außerdem muss die Bereicherung im jeweiligen Leistungsverhältnis geprüft werden. Hat ein Lieferant an einen Bauunternehmer geleistet und baut dieser beim Auftraggeber ein, darfst du nicht jede Zahlungsverweigerung des Unternehmers unmittelbar in einen Anspruch gegen den Grundstückseigentümer umwandeln. Die konkrete Leistungsbeziehung bleibt entscheidend.

MODUL 01 / GRUNDSTÜCK, BESTANDTEILE, ZUBEHÖR UND DINGLICHE RECHTE

Wesentliche Bestandteile (Fortsetzung)

Wann eigenständiges Eigentum ausgeschlossen ist

Einzelne Sachgruppen genau begründen

Technische Anlagen können unterschiedlich einzuordnen sein. Eine zentrale, zur Herstellung des Gebäudes dienende Einrichtung ist anders zu beurteilen als eine auswechselbare Produktionsmaschine. Bei Photovoltaikanlagen, Küchen oder modularen Bauwerken ist eine pauschale Formel besonders gefährlich. Art der Verbindung, Zweck des Gebäudes, Selbstständigkeit der Gegenstände und ein möglicher nur vorübergehender Verbindungszweck müssen am konkreten Sachverhalt geprüft werden. Die Bezeichnung im Kaufvertrag ist ein Anhaltspunkt, kann die zwingenden Regeln über wesentliche Bestandteile aber nicht verdrängen.

Merksatz: Wesentliche Bestandteile teilen die dingliche Zuordnung der Hauptsache. Eine abweichende Kostenverteilung oder die Bezeichnung als „fremdes Eigentum“ schafft für sich genommen kein wirksames Sondereigentum.

MODUL 01 / GRUNDSTÜCK, BESTANDTEILE, ZUBEHÖR UND DINGLICHE RECHTE

Scheinbestandteile und Zubehör

Verbindung und wirtschaftliche Zuordnung haben verschiedene Wirkungen

§ 95 BGB nimmt bestimmte verbundene Gegenstände aus der Bestandteilseigenschaft heraus. Der gebräuchliche Begriff **Scheinbestandteil** bezeichnet deshalb gerade eine rechtlich selbstständige Sache. Sie kann äußerlich wie ein Grundstücksbestandteil erscheinen, ohne dessen Eigentumszuordnung zu teilen. Diese Ausnahme ist vor der Schlussfolgerung zu prüfen, dass ein fest verbundenes Bauwerk zwangsläufig dem Grundstückseigentümer gehört.

Nur vorübergehend verbunden

Nach § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB genügt ein nur vorübergehender Verbindungszweck. Maßgeblich ist grundsätzlich der bei der Verbindung bestehende, anhand äußerer Umstände erkennbare Wille. Eine nur wenige Monate aufgestellte Anlage kann vorübergehend verbunden sein; auch eine längere Nutzungsdauer schließt dies nicht automatisch aus. Entscheidend ist, ob die Verbindung nach der erkennbaren Planung später wieder gelöst werden soll. Die rein technische Lösbarkeit allein genügt umgekehrt nicht.

Baut ein Mieter auf fremdem Boden eine Halle und ist von Anfang an vereinbart, dass er sie nach Ende der befristeten Nutzung wieder entfernt, spricht dies für einen nur vorübergehenden Zweck. Die Halle kann trotz fester Verankerung eine bewegliche Sache bleiben. Soll sie dagegen endgültig auf dem Grundstück bleiben, lässt sich die Ausnahme nicht allein mit dem Hinweis begründen, der Errichter sei nicht Grundstückseigentümer. Die Person des Bauenden ersetzt die Prüfung seiner erkennbaren Zwecksetzung nicht.

§ 95 Abs. 1 Satz 2 BGB erfasst außerdem Gebäude oder andere Werke, die ein Berechtigter in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück verbindet. Ein einschlägiges dingliches Nutzungsrecht kann deshalb die selbstständige Zuordnung erklären. Ein gewöhnlicher schuldrechtlicher Mietvertrag ist kein solches dingliches Recht; bei ihm kommt insbesondere die erste Alternative des nur vorübergehenden Zwecks in Betracht. § 95 Abs. 2 BGB enthält die entsprechende Ausnahme für vorübergehend in ein Gebäude eingefügte Sachen.

Zubehör bleibt selbstständige Sache

Zubehör sind nach § 97 Abs. 1 BGB bewegliche Sachen, die keine Bestandteile der Hauptsache sind, ihrem wirtschaftlichen Zweck dienen sollen und in einem dazu passenden räumlichen Verhältnis zu ihr stehen. Zusätzlich muss die Verkehrsauffassung die Zubehörzuordnung tragen. Eine nur vorübergehende Benutzung schafft nach § 97 Abs. 2 BGB noch kein Zubehör; eine nur vorübergehende Entfernung beseitigt vorhandenes Zubehör dagegen nicht automatisch.

MODUL 01 / GRUNDSTÜCK, BESTANDTEILE, ZUBEHÖR UND DINGLICHE RECHTE

Scheinbestandteile und Zubehör (Fortsetzung)

Verbindung und wirtschaftliche Zuordnung haben verschiedene Wirkungen

§ 98 BGB konkretisiert typische Gruppen, etwa Maschinen für einen dauerhaft eingerichteten gewerblichen Betrieb und Gerät für einen landwirtschaftlichen Betrieb. Eine dauerhaft einer Werkstatt dienende, ohne Veränderung ihrer Eigenart ausbaubare Maschine kann Zubehör sein. Ein zur Reparatur kurzfristig dorthin gebrachtes Kundengerät ist es regelmäßig nicht. Auch eine private Sammlung, die der Eigentümer zufällig im Betriebsgebäude lagert, dient nicht schon deshalb dem wirtschaftlichen Zweck des Grundstücks.

Eigentum des Grundstückseigentümers ist für die Zubehöreigenschaft als solche nicht zwingend erforderlich. Eine fremde Maschine kann Zubehör sein und trotzdem dem Vermieter oder Vorbehaltsverkäufer gehören. Erst bei der Übertragung und bei der Haftung für Grundpfandrechte wird wichtig, wem das Zubehör gehört. Trenne deshalb die objektive Einordnung nach §§ 97, 98 BGB von den Voraussetzungen eines Eigentumserwerbs an genau diesem Gegenstand.

Merksatz: Ein Scheinbestandteil bleibt trotz Verbindung selbstständig. Zubehör bleibt ebenfalls selbstständig und wird durch seine dauerhafte wirtschaftliche Funktion zugeordnet.

MODUL 01 / GRUNDSTÜCK, BESTANDTEILE, ZUBEHÖR UND DINGLICHE RECHTE

Was beim Grundstückskauf mitübergeht

Kaufpflicht, Bestandteilseigentum und § 926 BGB

Der Kauf eines Grundstücks begründet zunächst schuldrechtliche Pflichten. Der Verkäufer schuldet insbesondere Eigentumsverschaffung und Übergabe nach § 433 Abs. 1 Satz 1 BGB. Welche weiteren Gegenstände mitgeschuldet sind, ergibt sich aus dem Vertrag und ergänzenden Regeln. Diese schuldrechtliche Reichweite musst du von der tatsächlich eingetretenen Eigentumsübertragung unterscheiden. Ein mitverkauftes Gerät ist nicht in jedem Fall schon übereignet.

Drei unterschiedliche Zuordnungswege

Wesentliche Bestandteile gehen mit dem Grundstückseigentum über, weil an ihnen während ihrer Bestandteilseigenschaft kein gesondertes Eigentum besteht. Zubehör ist dagegen eine eigenständige Sache. § 311c BGB erstreckt die Verpflichtung zur Veräußerung einer Sache im Zweifel auf deren Zubehör. § 926 Abs. 1 BGB regelt auf dinglicher Ebene einen vereinfachten Miterwerb des Zubehörs beim Grundstückserwerb. Beide Vorschriften dürfen nicht verwechselt werden.

Für § 926 Abs. 1 BGB muss eine Einigung bestehen, dass sich die Veräußerung auf das Zubehör erstrecken soll. Die Vorschrift enthält hierfür eine Zweifelsregel. Beim Erwerb des Grundstückseigentums wird der Käufer dann zugleich Eigentümer der zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Zubehörstücke, soweit diese dem Veräußerer gehören. Eine zusätzliche Einzelübergabe nach § 929 Satz 1 BGB ist für diesen Erwerbsweg nicht erforderlich. Gerade darin liegt seine praktische Bedeutung.

Die Beteiligten können einzelne Zubehörstücke von der Veräußerung ausnehmen. Dann darfst du die gesetzliche Zweifelsregel nicht gegen eine eindeutige abweichende Vereinbarung anwenden. Ob eine solche Ausnahme auch den Kaufvertrag betrifft, ist durch Auslegung zu bestimmen. Eine schuldrechtliche Pflicht zur späteren Einzelübereignung kann trotz fehlenden Miterwerbs bestehen. Umgekehrt kann ein ursprünglich mitverkauftes Zubehörstück vor dem maßgeblichen Zeitpunkt seine entsprechende Zuordnung verlieren; dann ist der tatsächliche Verlauf genauer zu prüfen.

Fremdes Zubehör und sonstige bewegliche Sachen

Gehört das Zubehör einem Dritten, hilft § 926 Abs. 1 BGB nicht über dessen Eigentum hinweg. § 926 Abs. 2 BGB verweist bei Besitzerlangung aufgrund der Veräußerung auf §§ 932 bis 936 BGB. Für den guten Glauben ist dabei der Zeitpunkt des Besitzerwerbs maßgeblich. Die besonders starke Gutgläubenswirkung des Grundbuchs wird nicht einfach auf jede im Gebäude stehende Maschine ausgedehnt. Kennt der Käufer das Dritteigentum, scheidet ein darauf gestützter gutgläubiger Eigentumserwerb aus.

MODUL 01 / GRUNDSTÜCK, BESTANDTEILE, ZUBEHÖR UND DINGLICHE RECHTE

Was beim Grundstückskauf mitübergeht (Fortsetzung)

Kaufpflicht, Bestandteilseigentum und § 926 BGB

Eine bewegliche Sache, die weder wesentlicher Bestandteil noch Zubehör ist, benötigt grundsätzlich ihren eigenen Erwerbstatbestand. Das kann eine Übereignung nach §§ 929 ff. BGB sein. Die Veräußerung des Grundstücks allein überträgt nicht automatisch das dort aufbewahrte Fahrrad oder die private Kunstsammlung. Auch ein Scheinbestandteil fällt nicht ohne Weiteres unter § 926 BGB; zusätzlich müsste er die eigenständigen Voraussetzungen der Zubehöreigenschaft erfüllen.

Den Prüfungsaufbau am Gegenstand ausrichten

Im Gutachten beginnst du daher nicht mit einer allgemeinen Aussage, der Käufer habe „alles auf dem Grundstück“ erworben. Du bestimmst zunächst die jeweilige Sache und ihre Einordnung. Dann prüfst du den Grundstückserwerb, den gesetzlichen Miterwerb oder eine selbstständige Übereignung. Die Übergabe des Besitzes bleibt daneben bedeutsam, insbesondere für Herausgabeansprüche und für § 926 Abs. 2 BGB. Eigentum und tatsächliche Herrschaft können sich zu unterschiedlichen Zeitpunkten ändern.

Merksatz: § 311c BGB betrifft den Umfang der Verpflichtung. § 926 BGB betrifft den Eigentumserwerb an selbstständigem Zubehör; wesentliche Bestandteile brauchen keinen eigenen Erwerbsakt.

MODUL 01 / GRUNDSTÜCK, BESTANDTEILE, ZUBEHÖR UND DINGLICHE RECHTE

Die Grundprinzipien des Immobiliarsachenrechts

Publizität, Bestimmtheit und gesetzliche Rechtstypen

Das Immobiliarsachenrecht ordnet absolute Rechte zu. **Absolut** bedeutet, dass die Rechtsstellung grundsätzlich gegenüber jedermann wirkt. Ein Kaufvertrag bindet dagegen zunächst seine Parteien. Wenn der Verkäufer trotz einer Verkaufszusage an einen anderen wirksam übereignet, lässt sich die Eigentumslage deshalb nicht allein aus der zeitlich ersten schuldrechtlichen Verpflichtung ableiten. Für den dinglichen Rechtserwerb benötigt man die sachenrechtlichen Voraussetzungen.

Trennung und Abstraktion

Das **Trennungsprinzip** unterscheidet Verpflichtung und Verfügung. Der Grundstückskaufvertrag verpflichtet zur Eigentumsübertragung; die Auflassung und Eintragung vollziehen sie. Das **Abstraktionsprinzip** besagt grundsätzlich, dass die Wirksamkeit dieser Geschäfte selbstständig zu beurteilen ist. Ein unwirksamer Kaufvertrag macht eine wirksame Eigentumsübertragung nicht in jedem Fall unwirksam. Dann kann ein Rückübertragungsanspruch aus Bereicherungsrecht entstehen. Gemeinsame Fehler können allerdings beide Ebenen erfassen; die Selbstständigkeit ersetzt keine Prüfung.

Publizität und Spezialität

Die **Publizität** macht dingliche Rechtsverhältnisse nach außen erkennbar. Im Grundstücksrecht übernimmt vor allem das Grundbuch diese Funktion. § 873 Abs. 1 BGB verlangt für viele rechtsgeschäftliche Änderungen Einigung und Eintragung. Der Besitz ist daneben tatsächliche Herrschaft, aber grundsätzlich nicht das für den Grundstückserwerb entscheidende Publizitätsmittel. Wer in ein Haus einzieht, wird dadurch nicht Eigentümer.

Die **Spezialität** oder der Bestimmtheitsgrundsatz verlangt die eindeutige Zuordnung des betroffenen Gegenstands und des Rechts. Ein wirtschaftlicher Gesamtbegriff wie „mein Immobilienvermögen“ ersetzt keine eindeutige Verfügung über die einzelnen Grundstücke. Auch der Inhalt eines beschränkten dinglichen Rechts muss feststehen. Die nähere Inhaltsbeschreibung kann unter den gesetzlichen Voraussetzungen über eine Bezugnahme nach § 874 BGB erfolgen. Das macht die Eintragungsbewilligung zum wichtigen Bestandteil der rechtlichen Auslegung.

MODUL 01 / GRUNDSTÜCK, BESTANDTEILE, ZUBEHÖR UND DINGLICHE RECHTE

Die Grundprinzipien des Immobiliarsachenrechts (Fortsetzung)

Publizität, Bestimmtheit und gesetzliche Rechtstypen

Typenzwang und Grenzen der Vertragsgestaltung

Typenzwang bedeutet, dass dingliche Rechte nur in den vom Gesetz anerkannten Typen geschaffen werden können. Die Beteiligten können beispielsweise eine Grunddienstbarkeit oder eine Grundschuld bestellen, aber kein beliebiges neues „dingliches Familienrecht am Garten“ erfinden. Innerhalb eines anerkannten Typs besteht Gestaltungsspielraum, soweit das Gesetz ihn eröffnet. Ein schuldrechtlicher Nutzungsvertrag kann weitergehende Pflichten begründen, wirkt aber nicht allein deshalb wie ein dingliches Recht gegen spätere Erwerber.

Ein rechtsgeschäftliches Veräußerungsverbot beschränkt nach § 137 Satz 1 BGB grundsätzlich nicht die dingliche Verfügungsbefugnis. Die entsprechende Verpflichtung kann nach § 137 Satz 2 BGB wirksam sein und bei Verletzung vertragliche Folgen auslösen. Gesetzlich vorgesehene Verfügungsbeschränkungen sind davon zu unterscheiden. Sie benötigen ihre eigene Grundlage und dürfen weder mit einer bloßen Vertragsverletzung noch mit fehlender Geschäftsfähigkeit gleichgesetzt werden.

Begrenzte und umfassende Rechte

Eigentum vermittelt grundsätzlich die umfassende rechtliche Herrschaft nach § 903 BGB. Ein beschränktes dingliches Recht betrifft einzelne Nutzungs-, Sicherungs- oder Verwertungsbefugnisse. Eine Dienstbarkeit erlaubt etwa bestimmte Nutzungen; ein Grundpfandrecht eröffnet unter seinen Voraussetzungen die Befriedigung aus dem Grundstück. Der Berechtigte eines solchen Rechts wird dadurch nicht Miteigentümer. Inhalt, Rang und mögliche Durchsetzung werden in den späteren Modulen jeweils gesondert geprüft.

Merksatz: Das Grundbuch macht Rechte sichtbar, schafft aber kein frei gestaltbares System beliebiger Grundstücksrechte. Erwerbsgegenstand, gesetzlicher Rechtstyp und wirksame Verfügung bleiben erforderlich.

MODUL 01 / GRUNDSTÜCK, BESTANDTEILE, ZUBEHÖR UND DINGLICHE RECHTE

Gemeinsames Eigentum und gesetzliche Sonderformen

Miteigentum, Wohnungseigentum und Erbbaurecht einordnen

Ein Grundstück kann mehreren Personen gehören. Beim **Bruchteilseigentum** steht jeder Person ein ideeller Anteil am gesamten Grundstück zu. Ein hälftiger Miteigentumsanteil bedeutet nicht, dass eine Person automatisch Eigentümerin der linken Hälfte wird. Gebrauch, Verwaltung und Verfügung über den Anteil sind nach den jeweils einschlägigen Regeln zu unterscheiden. Eine interne Nutzungsabsprache verändert die gegenständliche Eigentumszuordnung nicht.

Rechtsträger und Gesellschafter unterscheiden

Eine rechtsfähige Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann nach § 705 Abs. 2 BGB selbst Rechte erwerben. Gehört ihr ein Grundstück, sind nicht schlicht die einzelnen Gesellschafter als Bruchteilseigentümer anzusehen. Für neue Grundbucheintragungen zugunsten einer GbR verlangt § 47 Abs. 2 GBO grundsätzlich ihre vorherige Eintragung im Gesellschaftsregister. Die eingetragene Gesellschaft wird als eGbR bezeichnet. Das Gesellschaftsregister und das Grundbuch haben dabei unterschiedliche Aufgaben.

Für aktuelle Fälle darfst du nicht auf die weggefallene frühere Sonderregelung zum guten Glauben an eingetragene GbR-Gesellschafter zurückgreifen. Der alte gesetzliche Rechtsschein bezüglich eingetragener Gesellschafter lässt sich daher nicht als geltende allgemeine Erwerbsregel verwenden. Bei vorhandenen Alteintragungen können Übergangsvorschriften wichtig werden. Ein gewöhnlicher neuer Grundstückserwerb durch eine GbR ist dagegen anhand der geltenden Registerstruktur zu behandeln. Die bloße Nennung zweier Personen im Sachverhalt sagt noch nicht, ob sie selbst oder ihre Gesellschaft erwerben sollen.

Wohnungseigentum als gesetzliche Verbindung

Wohnungseigentum ist nach § 1 Abs. 2 WEG Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum. Es ist damit gesetzlich ausgestaltetes Eigentum, keine gewöhnliche Mietberechtigung. **Teileigentum** betrifft nach § 1 Abs. 3 WEG entsprechend nicht zu Wohnzwecken dienende Räume. Die gesetzliche Verbindung erklärt, weshalb man eine Eigentumswohnung erwerben kann, obwohl wesentliche Gebäude- und Grundstücksbestandteile grundsätzlich keine frei abtrennbaren Eigentumsobjekte sind.

MODUL 01 / GRUNDSTÜCK, BESTANDTEILE, ZUBEHÖR UND DINGLICHE RECHTE

Gemeinsames Eigentum und gesetzliche Sonderformen (Fortsetzung)

Miteigentum, Wohnungseigentum und Erbbaurecht einordnen

Erbbaurecht als Recht am fremden Grundstück

Das **Erbbaurecht** ist nach § 1 Abs. 1 ErbbauRG das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben. Grundstück und Erbbaurecht sind zu trennen. Das Bauwerk ist nach § 12 Abs. 1 ErbbauRG grundsätzlich wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts. Man darf deshalb nicht jedes Gebäude auf fremdem Boden ohne Weiteres dem Bodeneigentümer zuordnen. Ein gewöhnlicher Bauvertrag begründet allerdings noch kein Erbbaurecht.

Veränderungen des Grundstücksbestands

§ 890 BGB ermöglicht die Vereinigung mehrerer Grundstücke sowie die Zuschreibung eines Grundstücks als Bestandteil eines anderen. Die bloße Führung auf demselben Grundbuchblatt genügt dafür nicht. Eine Teilung erfordert ebenfalls mehr als einen Zaun und eine interne Vereinbarung. Bei der Veränderung des rechtlichen Bestands sind bestehende Belastungen und die grundbuchrechtlichen Voraussetzungen mitzudenken. Aus einer wirtschaftlichen Zusammenlegung folgt insbesondere keine automatische Löschung fremder Rechte.

Merksatz: Besondere Eigentums- und Nutzungsformen beruhen auf gesetzlichen Regeln. Erst bestimmt man den Rechtsträger und den Rechtstyp, dann den Erwerb und dessen Umfang.

MODUL 01 / GRUNDSTÜCK, BESTANDTEILE, ZUBEHÖR UND DINGLICHE RECHTE

Fall 01: Was gehört zur gekauften Werkstatt?

Gebäude, Mietcontainer, Maschine und Kunstobjekt

Leonie (L) ist Eigentümerin eines Grundstücks, das unter einer eigenen laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis geführt wird. Auf dem Grundstück steht eine vor zehn Jahren dauerhaft errichtete Werkstatthalle. Fundamente, Außenwände, Dach und eine zur Herstellung eingebaute Treppe sollen dauerhaft bestehen bleiben. L betreibt dort bislang selbst eine Schreinerei. Sie möchte den Betrieb aufgeben und das Grundstück mit der Werkstattausstattung an Ben (B) verkaufen. Beide sind volljährig und uneingeschränkt geschäftsfähig.

In der Halle steht eine große Hobelmaschine. Sie gehört L, dient seit Jahren ausschließlich dem Werkstattbetrieb und wird auch nach dessen Übernahme weiter für diesen Betrieb benötigt. Die Maschine ist nur zur sicheren Nutzung am Boden verschraubt. Sie lässt sich ohne Beschädigung von Gebäude und Maschine abbauen und in einer anderen Werkstatt unverändert einsetzen. Die Werkstatthalle selbst ist vollständig hergestellt und bestimmungsgemäß benutzbar, ohne dass gerade diese Maschine vorhanden sein müsste. Nach der einschlägigen Verkehrsauffassung ist eine solche dauerhafte Betriebsausstattung Zubehör einer entsprechend eingerichteten Werkstatt.

Daneben steht eine von Nora (N) vermietete Schleifmaschine. Sie lässt sich ebenso unverändert entfernen und dient ebenfalls dauerhaft dem Werkstattbetrieb. L und N hatten aber nur eine Nutzung bis zum 30. September vereinbart. Danach muss L die Maschine zurückgeben; eine Übernahme des Mietvertrags durch B ist ausgeschlossen. N stimmt keiner Eigentumsübertragung zu. B weiß schon vor dem Kaufabschluss sicher, dass die Maschine N gehört und nach Vertragsende herauszugeben ist. Eine dingliche Einigung zwischen N und B erfolgt nicht.

Auf dem Hof befindet sich außerdem ein kleines Bürogebäude aus transportfähigen Modulen. Tamara (T) hat es auf einer von L gemieteten Fläche errichtet und mit Bodenankern gesichert. Schon bei der Aufstellung vor zwei Jahren hatten beide schriftlich vereinbart, dass T das Gebäude nach der insgesamt dreijährigen Mietzeit vollständig entfernt. Diese Planung war auch nach außen durch die Bauweise und entsprechende Beschilderung erkennbar. T nutzt das Büro für ihren eigenen, von der Schreinerei unabhängigen Betrieb. Sie bleibt Eigentümerin des Gebäudes; eine Übertragung an L oder B hat sie niemals erklärt.

MODUL 01 / GRUNDSTÜCK, BESTANDTEILE, ZUBEHÖR UND DINGLICHE RECHTE

Fall 01: Was gehört zur gekauften Werkstatt? (Fortsetzung)

Gebäude, Mietcontainer, Maschine und Kunstobjekt

Schließlich bewahrt L in der Halle eine ihr gehörende, frei auf einem Sockel stehende Skulptur auf. Sie gehört zu ihrer privaten Kunstsammlung. Sie dient weder der Herstellung des Gebäudes noch dem Werkstattbetrieb. Im notariell beurkundeten Kaufvertrag ist ausdrücklich festgehalten, dass die persönliche Kunstsammlung ausgenommen bleibt. L darf die Skulptur bis zum 20. Oktober abholen; B soll sie nur bis dahin für L aufbewahren.

L und B vereinbaren wirksam die Übertragung des Grundstückseigentums einschließlich der vorhandenen, L gehörenden Zubehörstücke. Die hierfür erforderliche Auflassung und die wirksame Eintragung des B werden am 15. Oktober vollständig vollzogen. B erhält am selben Tag die Schlüssel und die tatsächliche Herrschaft über die Halle und die darin stehenden Maschinen. Er behauptet anschließend, der Grundstückserwerb habe auch sämtliche anderen Gegenstände auf dem Grundstück zu seinem Eigentum gemacht.

Deine Aufgaben und Bearbeitervermerk

Prüfe die Eigentumslage am Grundstück, an der Werkstatthalle, an beiden Maschinen, am Bürogebäude und an der Skulptur nach dem 15. Oktober. Prüfe außerdem Ns Anspruch auf Herausgabe ihrer Schleifmaschine gegen B aus § 985 BGB. Die Wirksamkeit des Grundstückserwerbs ist vorgegeben. Andere Ansprüche, Grundpfandrechtliche Haftung und die Einzelheiten des Mieterschutzes sind nicht zu untersuchen.

MODUL 01 / GRUNDSTÜCK, BESTANDTEILE, ZUBEHÖR UND DINGLICHE RECHTE

Lösung 01: Grundstück und fest verbundene Gegenstände

Ein Erwerbstatbestand erfasst nicht alles

I. Eigentum an Grundstück und Werkstatthalle

B ist nach der Vorgabe des Sachverhalts durch wirksame Auflassung und Eintragung nach §§ 873 Abs. 1, 925 BGB Eigentümer des Grundstücks geworden. Gegenstand ist die im Bestandsverzeichnis als selbstständig geführte Einheit. Dass sich verschiedene Gegenstände auf dieser Fläche befinden, erweitert den Erwerbsgegenstand nicht ohne rechtliche Grundlage auf jede dort vorhandene Sache.

Die Werkstatthalle ist mit ihren Fundamenten, Außenwänden und dem Dach dauerhaft mit dem Boden verbunden. Damit gehört sie nach § 94 Abs. 1 Satz 1 BGB zu den wesentlichen Bestandteilen des Grundstücks. Auch die zur Herstellung eingefügte Treppe ist nach § 94 Abs. 2 BGB wesentlicher Bestandteil des Gebäudes. Ein nur vorübergehender Verbindungszweck oder eine gesetzliche Sonderzuordnung ist nicht erkennbar. Die Halle kann während dieser Bestandteilseigenschaft nicht unabhängig vom Grundstück gesondertem Eigentum unterliegen.

B erwirbt daher mit dem Eigentum am Grundstück auch die Eigentumsposition, die die Halle und die eingefügten Bauteile umfasst. Eine besondere Übereignung der Treppe nach § 929 Satz 1 BGB oder ein zusätzlicher Zubehörerwerb ist hierfür nicht erforderlich. § 926 BGB wäre insoweit schon deshalb der falsche Ansatz, weil die Halle keine selbstständige bewegliche Zubehorsache ist.

II. Eigentum am Bürogebäude der T

Das Bürogebäude könnte wegen seiner Verankerung zunächst wie ein Grundstücksbestandteil erscheinen. Es ist jedoch nach § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB zu beurteilen. T und L haben schon bei seiner Errichtung verbindlich vorgesehen, dass T es nach Ablauf der dreijährigen Nutzung vollständig wieder entfernt. Die äußerlich erkennbare Bauweise und Beschilderung bestätigen diesen vorübergehenden Verbindungszweck. Die gegenwärtige feste Sicherung am Boden widerlegt ihn nicht.

Das Bürogebäude ist damit ein Scheinbestandteil und bleibt rechtlich selbstständig. Ls Eigentum hat sich nicht nach § 946 BGB auf dieses Gebäude erstreckt. T war und bleibt Eigentümerin. Dass L zugleich Bodeneigentümerin und Vermieterin war, verschafft ihr kein Eigentum an der von T nur vorübergehend verbundenen Sache.

MODUL 01 / GRUNDSTÜCK, BESTANDTEILE, ZUBEHÖR UND DINGLICHE RECHTE

Lösung 01: Grundstück und fest verbundene Gegenstände (Fortsetzung)

Ein Erwerbstatbestand erfasst nicht alles

Auch B erwirbt das Bürogebäude nicht durch den Grundstückserwerb. Es dient Ts eigenem Betrieb und nicht dem wirtschaftlichen Zweck von Ls Schreinereigrundstück. Eine Zubehöreigenschaft zugunsten der Werkstatt ist damit nicht begründet. Unabhängig davon fehlt eine Eigentumsübertragung der T. B kann den Grundstückserwerb weder als eine Erklärung der T noch als pauschalen Erwerb aller fremden Sachen auf dem Gelände behandeln. Die vorgegebene Eigentumslage an Ts Gebäude bleibt unverändert.

III. Eigentum an Ls Hobelmaschine

Die Hobelmaschine ist kein wesentlicher Bestandteil der Halle. Sie lässt sich ohne Zerstörung oder Wesensveränderung der beteiligten Sachen entfernen und an anderer Stelle unverändert verwenden. Auch § 94 Abs. 2 BGB führt zu keinem anderen Ergebnis: Die Halle ist als Gebäude unabhängig von gerade dieser Maschine hergestellt. Die Maschine dient der Produktion im Gebäude, nicht der baulichen Herstellung des Gebäudes.

Sie ist jedoch Zubehör nach §§ 97 Abs. 1, 98 Nr. 1 BGB. Als bewegliche, selbstständige Sache dient sie dauerhaft dem wirtschaftlichen Zweck der für den Gewerbebetrieb eingerichteten Werkstatthalle. Das räumliche Verhältnis ist durch ihre Aufstellung in der Halle gegeben. Die Verkehrsauffassung bestätigt nach der Sachverhaltsvorgabe die entsprechende Zuordnung. Es handelt sich nicht nur um ein kurzfristig zu Reparaturzwecken abgestelltes Gerät.

MODUL 01 / GRUNDSTÜCK, BESTANDTEILE, ZUBEHÖR UND DINGLICHE RECHTE

Lösung 01 (Fortsetzung): Selbstständige Sachen und Herausgabe

Eigentum des Verkäufers begrenzt den Miterwerb

IV. Erwerb der Hobelmaschine nach § 926 Abs. 1 BGB

L und B sind ausdrücklich darüber einig, dass das vorhandene, L gehörende Zubehör mitveräußert wird. Die Hobelmaschine ist bei Bs Grundstückserwerb am 15. Oktober weiterhin vorhanden und als Zubehör zugeordnet. Sie steht im Eigentum der L. Damit erfüllt sie die Voraussetzungen des § 926 Abs. 1 BGB. B erwirbt mit dem Grundstückseigentum auch das Eigentum an der Hobelmaschine.

Eine zusätzliche einzelne Übergabe der Maschine ist für diesen Erwerb nicht erforderlich. Dass B tatsächlich am selben Tag die Herrschaft über die Werkstatt erhält, passt zum wirtschaftlichen Vollzug, ist aber nicht als allgemeine zusätzliche Voraussetzung des § 926 Abs. 1 BGB einzusetzen. Bereits die Einigung über das Zubehör und der vollendete Grundstückserwerb vermitteln hier den gesetzlich geregelten Miterwerb.

V. Eigentum an Ns Schleifmaschine

Auch Ns Schleifmaschine dient dauerhaft dem Werkstattbetrieb und kann nach den vorgegebenen tatsächlichen Umständen Zubehör sein. Daraus folgt aber nicht, dass sie L gehört. Die Zubehöreigenschaft ist von der Eigentumslage zu trennen. N hat L nur eine zeitlich begrenzte Nutzung eingeräumt und keiner Eigentumsübertragung zugestimmt. Die Maschine steht deshalb zunächst weiterhin in Ns Eigentum.

Ein Erwerb des B nach § 926 Abs. 1 BGB scheidet aus, weil die Vorschrift den Miterwerb auf die dem Veräußerer gehörenden Zubehörstücke begrenzt. Zudem erfasst die konkrete Einigung L-B ausdrücklich die L gehörenden Stücke. Aber selbst eine weitergehende Einigung zwischen L und B könnte Ns fehlende Berechtigung nicht einfach ersetzen. Der Grundstückserwerb als solcher überwindet das Dritteigentum nicht.

§ 926 Abs. 2 BGB eröffnet bei Besitzerlangung aufgrund der Grundstücksveräußerung unter seinen Voraussetzungen einen Erwerb nach den Regeln der §§ 932 bis 936 BGB. B erlangt zwar die tatsächliche Herrschaft über die Schleifmaschine. Er kennt jedoch zu diesem Zeitpunkt sicher Ns Eigentum und die Pflicht zur Rückgabe. Ein guter Glaube an Ls Eigentum fehlt damit nach § 932 Abs. 2 BGB. Die Norm kann den Eigentumsangel nicht überwinden. Eine selbstständige Verfügung der N oder eine Ermächtigung nach § 185 Abs. 1 BGB ist ebenfalls ausgeschlossen.

MODUL 01 / GRUNDSTÜCK, BESTANDTEILE, ZUBEHÖR UND DINGLICHE RECHTE

Lösung 01 (Fortsetzung): Selbstständige Sachen und Herausgabe

Eigentum des Verkäufers begrenzt den Miterwerb

VI. Eigentum an der Skulptur

Die frei stehende Skulptur ist weder wesentlicher Bestandteil des Grundstücks noch Zubehör der Werkstatt. Sie gehört zur privaten Sammlung und hat keinen entsprechenden dauerhaften wirtschaftlichen Dienstzweck. § 926 BGB ist deshalb nicht einschlägig. L und B haben außerdem ausdrücklich vereinbart, die Kunstsammlung vom Kauf auszunehmen. Eine dingliche Einigung über die Skulptur fehlt.

Die tatsächliche Entgegennahme beziehungsweise Beherrschung der Halle macht B nicht allein zum Eigentümer der Skulptur. Nach der Vereinbarung verwahrt er diese lediglich für L. Es fehlt deshalb auch an einer konkludenten Übereignung nach § 929 Satz 1 BGB. L bleibt Eigentümerin. Die gesonderte Aufbewahrungsabrede erklärt Bs tatsächlichen Besitz, ohne die Eigentumszuordnung zu ändern.

VII. Ns Herausgabeanspruch gegen B

N könnte gegen B einen Anspruch auf Herausgabe der Schleifmaschine aus § 985 BGB haben. N ist weiterhin Eigentümerin, weil weder § 926 Abs. 1 BGB noch ein gutgläubiger Erwerb zum Verlust ihres Eigentums geführt hat. B übt mit den Schlüsseln und der Übernahme des Betriebs die tatsächliche Herrschaft über die in der Halle befindliche Maschine aus und ist damit unmittelbarer Besitzer nach § 854 Abs. 1 BGB.

B dürfte N gegenüber kein Recht zum Besitz nach § 986 BGB haben. Der bisherige Mietvertrag zwischen L und N ist am 30. September beendet; eine Übernahme oder Verlängerung zugunsten des B ist ausgeschlossen. Eine Vereinbarung allein zwischen L und B könnte N auch nicht ohne Weiteres zu einer fortgesetzten Gebrauchsüberlassung verpflichten. Ein sonstiges gegenüber N wirkendes Besitzrecht ist nicht gegeben. N kann deshalb die Herausgabe der Schleifmaschine von B verlangen.

Bs pauschale Behauptung erweist sich damit als unzutreffend: Grundstück und wesentliche Bestandteile sowie Ls erfasstes Zubehör werden ihm zugeordnet; Ts Bürogebäude, Ns Maschine und Ls ausgeschlossene Kunstsammlung bleiben den bisherigen Eigentümerinnen zugeordnet. Die wirtschaftliche Nähe der Sachen ersetzt keinen Eigentumserwerbstatbestand.

MODUL 01 / GRUNDSTÜCK, BESTANDTEILE, ZUBEHÖR UND DINGLICHE RECHTE

Wiederholen 01

Fünf Fragen zu Grundstück und beweglichen Gegenständen

Warum sind ein Grundstück und ein Flurstück nicht notwendigerweise identisch?

Das Grundstück ist die grundbuchrechtliche Einheit der Eigentumszuordnung. Das Flurstück ist eine katastermäßige Vermessungseinheit. Mehrere Flurstücke können ein Grundstück bilden; mehrere Grundstücke können auf einem Grundbuchblatt geführt werden.

Wann kann ein fest verankertes Gebäude trotzdem selbstständig bleiben?

Insbesondere bei einem schon bei der Verbindung erkennbaren nur vorübergehenden Zweck nach § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB. Auch ein in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück errichtetes Werk kann nach § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB ausgenommen sein.

Was unterscheidet wesentliche Bestandteile von Zubehör?

Wesentliche Bestandteile können während dieser Zuordnung nicht Gegenstand besonderer Rechte sein. Zubehör bleibt eine bewegliche, rechtlich selbstständige Sache und wird durch dauerhaften wirtschaftlichen Dienstzweck, räumliche Beziehung und Verkehrsauffassung zugeordnet.

Welche Funktion haben § 311c BGB und § 926 Abs. 1 BGB?

§ 311c BGB erstreckt im Zweifel die schuldrechtliche Veräußerungspflicht auf Zubehör. § 926 Abs. 1 BGB ermöglicht bei entsprechender Einigung den dinglichen Miterwerb vorhandenen, dem Veräußerer gehörenden Zubehörs mit dem Grundstückseigentum.

Sind die Gesellschafter einer grundstücksbesitzenden rechtsfähigen GbR Bruchteilseigentümer ihres Grundstücks?

Nein. Eine rechtsfähige GbR ist selbst möglicher Rechtsträger nach § 705 Abs. 2 BGB. Für eine neue Grundbucheintragung zugunsten der Gesellschaft ist § 47 Abs. 2 GBO mit der vorherigen Gesellschaftsregistereintragung zu beachten. Die frühere Sonderregelung zum guten Glauben an eingetragene Gesellschafter ist keine geltende Erwerbsregel.