

I.	Grundstücksrechte .....	1
II.	Eigentümergebungen .....	2
III.	Das Grundbuch .....	7
IV.	Übereignung unbeweglicher Sachen .....	10
V.	Die Vormerkung .....	25
VI.	Das dingliche Vorkaufsrecht .....	36
VII.	Dienstbarkeiten .....	40
VIII.	Die Reallast .....	46
IX.	Wohnungseigentum .....	47
X.	Erbbaurecht .....	48
XI.	Hypothek .....	49
XII.	Grundschild .....	69

Die Rechte, die an einem Grundstück bestehen können, sind vielfältig. Sie unterscheiden sich durch den Umfang der Befugnisse, die sie gewähren. Dabei kann insbesondere zwischen Grundstücksrechten und grundstücksgleichen Rechten unterschieden werden.

### Welche Grundstücksrechte und grundstücksgleichen Rechte kennen Sie?

**Juristisches Repetitorium**  
examenstypisch • anspruchsvoll • umfassend **hemmer**

- I. **Grundstücksrechte** sind das **Eigentum** an einem Grundstück als das umfassendste dingliche Recht (§§ 903 ff. BGB) sowie die **beschränkten dinglichen Rechte**, die inhaltlich jeweils einen bestimmten Ausschnitt aus dem dinglichen Vollrecht Eigentum umfassen. Hierzu zählen:
  1. **Dienstbarkeiten, §§ 1018 ff. BGB:**
    - Grunddienstbarkeit, §§ 1018-1029 BGB
    - Nießbrauch, §§ 1030-1089 BGB
    - beschränkt persönliche Dienstbarkeit, §§ 1090-1093 BGB
    - Dauerwohn- und Nutzungsrechte, §§ 31 ff. WEG
  2. **Vorkaufsrecht, §§ 1094 ff. BGB**
  3. **Reallast, §§ 1105 ff. BGB**
  4. **Grundpfandrechte, §§ 1113 ff. BGB:**
    - Hypothek, §§ 1113 ff. BGB
    - Grundschild, §§ 1191 ff. BGB
    - Rentenschuld, §§ 1199 ff. BGB
- II. **Grundstücksgleiche Rechte** sind **beschränkt dingliche Rechte** an einem Grundstück, die gesetzlich den Grundstücken gleichgestellt sind, z.B.:
  1. **Erbbaurecht, §§ 1 ff. ErbbauRG**
  2. **Wohnungseigentum, §§ 1 ff. WEG**

hemmer-Methode: Verschaffen Sie sich einen Überblick über die verschiedenen Grundstücksrechte und über deren Standort im Gesetz!

Wie bei beweglichen Sachen ist das Eigentum das umfassendste Herrschaftsrecht an einem Grundstück, das die Rechtsordnung kennt. Das Eigentum an einer Sache umfasst gem. § 903 BGB einerseits die positive Befugnis, mit der Sache nach Belieben verfahren zu können, andererseits die negative Befugnis, andere von jeder Einwirkung ausschließen zu können. Diese weitgehenden Befugnisse des Eigentümers werden aber durch zahlreiche privatrechtliche Vorschriften beschränkt.

### Welche privatrechtlichen Grenzen der Eigentümerbefugnisse kennen Sie?

Juristisches Repetitorium  
examenstypisch • anspruchsvoll • umfassend hemmer

- I. **Begrenzung durch das Nachbarschaftsrecht, §§ 906 ff. BGB:**  
Begrenzung der Rechte des Eigentümers durch nachbarrechtliche **Duldungspflichten**.
- II. **Begrenzung durch § 905 S. 2 BGB:**  
**Duldungspflicht** des Eigentümers, wenn *Einwirkung so hoch über oder tief unter dem Grundstück stattfindet*, dass **kein Ausschließungsinteresse** des Eigentümers besteht. Nach h.M. aber **Ausgleichsanspruch** des Duldungspflichtigen entspr. § 906 II S. 2 BGB.
- III. **Begrenzung durch Notstand, §§ 904, 228 BGB:**  
Duldungspflicht des Eigentümers **im Interesse eines anderen**.
- IV. **Begrenzung durch Schikaneverbot, § 226 BGB:**  
Ausübung der Eigentümerbefugnis **unzulässig**, wenn sie **allein Schadenszufügung bezweckt**.
- V. **Rechtsgeschäftlich-dingliche Begrenzungen:**  
z.B. Vereinbarung einer Dienstbarkeit, §§ 1018 ff. BGB.
- VI. **Privatrechtliches Nachbarschaftsrecht nach Länderrecht**

hemmer-Methode: Die weitgehenden Befugnisse des Eigentümers nach § 903 S.1 BGB kollidieren zwangsläufig mit den Interessen Dritter, meist Nachbarn. Die Rechtsordnung muss insoweit eine vernünftige Abgrenzung dieser Interessen enthalten.

In der Klausur können diese Maßstäbe insbesondere dann bedeutsam werden, wenn ein nicht gesetzlich geregelter Kollisionsfall besteht und daher die analoge Anwendung einer bestehenden Beschränkungsnorm zu prüfen ist.

Interessenkonflikte ergeben sich typischerweise zwischen Grundstücksnachbarn. Da das einzelne Grundstück nicht losgelöst von seiner Umwelt gesehen werden kann, werden die Rechte der Grundstückseigentümer durch das gegenseitige Gebot der Rücksichtnahme begrenzt.

Das Gesetz regelt die wesentlichen Nachbarschaftskonflikte in den §§ 906 ff. BGB. Klausurrelevant ist hierbei das Immissionsrecht (§ 906 BGB), der Überbau (§§ 912 ff. BGB) und das Notwegerecht (§§ 917 f. BGB, vgl. zu den Voraussetzungen exemplarisch BGH, Life&Law 2020, 383 ff.; 2021, 663 ff.).

Dabei werden die überwiegenden Interessen des beeinträchtigten Eigentümers durch Ausschließungsbefugnisse anerkannt, die nicht schutzwürdigen Interessen dagegen mit Duldungspflichten belegt.

Die praktisch bedeutsamste Vorschrift aus dem bürgerlichen Nachbarschaftsrecht ist § 906 BGB (privatrechtlicher Immissionsschutz).

**Nennen Sie die Voraussetzungen der Duldungspflichten nach § 906 BGB.**

**Juristisches Repetitorium**  
examenstypisch • anspruchsvoll • umfassend **hemmer**

- I. **Vorliegen von Immissionen i.S.d. § 906 I BGB:**  
unwägbare Einwirkungen (sog. **Imponderabilien**), nicht größere festkörperliche Gegenstände (sog. **Grobimmissionen**)
- II. **Voraussetzung der Duldungspflicht:**
  1. **keine** oder nur **unwesentliche Beeinträchtigung** gem. § 906 I BGB
    - allgemeiner Wesentlichkeitsmaßstab (verständiger Durchschnittsbenutzer) oder
    - gesetzlicher Wesentlichkeitsmaßstab in § 906 I S. 2, 3 BGB
  2. oder **wesentliche Beeinträchtigung** gem. § 906 II BGB bei
    - Ortsüblichkeit der Benutzung und
    - Unzumutbarkeit der Verhinderung der Beeinträchtigung.
  3. **Ausgleichsanspruch bei Duldungspflicht** nach § 906 II S. 1 BGB gem. § 906 II S. 2 BGB: **verschuldensunabhängiger** Anspruch auf angemessenen Ausgleich in Geld.
- III. **Ausschluss der Duldungspflicht nach § 906 III BGB**  
Voraussetzung: Zuführung durch besondere Leitung.
- IV. **Auswirkungen öffentlich-rechtlicher Vorschriften**  
z.B. im Rahmen des § 906 I S. 2, 3 BGB: Maßstab für Ortsüblichkeit/Unzumutbarkeit.

**hemmer-Methode: Ist eine nachbarrechtliche Duldungspflicht nach den §§ 906 ff. BGB gegeben, schließt diese Ansprüche aus dem Eigentum regelmäßig aus:**

**Der Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch aus § 1004 I BGB entfällt bei Bestehen einer Duldungspflicht nach den §§ 906 ff. BGB wegen des Ausschlusstatbestandes des § 1004 II BGB.**

**Bewirkt die Grundstückseinwirkung eine Eigentumsverletzung i.S.d. § 823 I BGB, so entfällt ein Schadenersatzanspruch, wenn die Einwirkung wegen der Duldungspflicht aus §§ 906 ff. BGB nicht rechtswidrig ist.**

**Sehen Sie diese Vorschriften also immer im Zusammenhang!**

Eine Duldungspflicht seitens des beeinträchtigten Eigentümers kann sich ferner in den Fällen des unrechtmäßigen, aber entschuldigten Überbaus nach den §§ 912 ff. BGB ergeben.

*Bsp.:* Das Haus des Grundstückseigentümers U wird infolge leichter Fahrlässigkeit über die Grenze auf das Grundstück des E gebaut, der dies zunächst widerspruchslos hin- nimmt.

### Welche Rechtsfolgen ergeben sich aus einem Überbau?

## Juristisches Repetitorium

examenstypisch • anspruchsvoll • umfassend **hemmer**

### I. Folgen des Überbaus nach allgemeinen Regeln:

Wegen der §§ 93, 94, 946 BGB wäre **E Eigentümer** des auf seinem Grundstück gebauten Teils des Hauses. Daher könnte er von U nach § 1004 I BGB **Beseitigung der Beeinträchtigung** und evtl. nach § 823 I BGB **Schadensersatz** oder **Ausgleich** nach § 906 II S. 2 BGB verlangen.

Dieses Ergebnis ist aber **bei bloß einfacher Fahrlässigkeit des Überbauenden wertungsmäßig nicht haltbar**, da der **Abriß** des überbauten Teiles oft auch **zur Zerstörung des Gesamtgebäudes** führt.

### II. Duldungspflicht nach § 912 BGB

Deshalb enthält § 912 BGB im Fall des **weder grob fahrlässig noch vorsätzlich erfolgten Überbaus** (*Verschuldenszurechnung* nach h.M.: § 166 BGB analog, a.A.: allenfalls § 278 BGB oder § 831 BGB) eine **Duldungspflicht des Eigentümers**, wenn dieser dem Überbau **nicht widersprochen** hat (*unrechtmäßiger Überbau*). Die dingliche Konsequenz ergibt sich indes nicht aus § 912 BGB, sondern ist anhand der §§ 93 ff. BGB zu bestimmen (vgl. UK 5). § 912 BGB gilt auch dann, wenn ein bereits bestehendes Gebäude erweitert wird, und die Erweiterung über die Grenze ragt (BGH Life&LAW 01/2009). Aus der Pflicht, einen Garagenüberbau zu dulden, ergibt sich nicht automatisch das Recht des Eigentümers zur Nutzung der (teilweise) auf dem Grundstück des Nachbarn gelegenen Garagenzufahrt (BGH, Life&LAW 2014, 167 ff.).

### III. Überbaurente, §§ 912, 913 ff. BGB

Der Eigentümer erhält als **Entschädigung** eine **Geldrente** nach § 912 II BGB. Diese **schließt Schadensersatzansprüche** gegen den Überbauer nach § 823 I BGB und **Ausgleichsansprüche** aus § 906 II S. 2 BGB wegen des **Nutzungsverlustes**, nicht aber wegen weitergehender Verletzung des Eigentums oder anderer Rechte aus.

**hemmer-Methode:** Beachten Sie: Die §§ 912-916 BGB regeln nur den unrechtmäßigen Überbau. Die Duldungspflicht, die nur die wertvernichtende Zerstörung des Gebäudes verhindern soll, beseitigt nicht die Rechtswidrigkeit des Überbaus. Schadensersatzansprüche sind allerdings nur insoweit gegeben, als die Schäden nicht schon von der speziellen Entschädigungspflicht gem. § 912 II BGB erfasst sind.

Stimmt der Eigentümer dem Überbau dagegen (formfrei) zu, so liegt ein rechtmäßiger Überbau vor, wobei aber das bloße Unterlassen des Widerspruchs noch keine Zustimmung darstellt.

Eine Beseitigung kann beim rechtmäßigen Überbau nicht verlangt werden, da die Duldungspflicht hier schon aus der Zustimmung folgt.

Für das Bestehen einer Entschädigungspflicht ist primär die Parteivereinbarung maßgebend. Besteht eine solche nicht, so ist durch Auslegung zu ermitteln, ob auf Entschädigung verzichtet wurde oder § 912 II BGB analog gelten soll.

§ 912 BGB trifft neben der Duldungspflicht und der Rentenberechtigung keine Regelung darüber, wer Eigentümer des übergebauten Teils des Gebäudes sein soll. Aus § 915 BGB ergibt sich lediglich, dass der überbaute Grundstücksteil weiterhin dem Grundstückseigentümer gehört. Zur Bestimmung der Eigentumsverhältnisse beim Überbau sind daher die allgemeinen Vorschriften heranzuziehen.

**Welche Problematik tritt bei der Bestimmung der Eigentumsverhältnisse beim Überbau auf?**

**Wie wird diese beim entschuldigten und beim nicht entschuldigten Überbau gelöst?**

Juristisches Repetitorium  
examenstypisch • anspruchsvoll • umfassend hemmer

#### I. Problematik: Widerstreit zweier Prinzipien:

##### 1. H.M.: Prinzip der Bodenakzession, §§ 946, 93, 94 I BGB:

Hiernach steht ein **Gebäude/Gebäudeteil**, das mit einem **Grundstück fest verbunden** ist, als dessen **wesentlicher Bestandteil** im **Eigentum des Grundstückseigentümers** gem. §§ 946, 93, 94 I BGB.

**Rechtsfolge:** *Vertikale Teilung des Gebäudes* an der Grundstücksgrenze, Überbau gehört dem Eigentümer des überbauten Grundstücks.

**Nachteil:** *Zerschlagung der wirtschaftlichen Einheit* des Gesamtgebäudes.

##### 2. A.A.: Bestandteilslehre, §§ 93, 94 II BGB:

**Besondere Rechte an Gebäudebestandteilen** sind **nicht zulässig**, überbauter Gebäudeteil ist als Sache anzusehen, die zur Herstellung des gesamten Gebäudes i.S.d. § 94 II BGB eingefügt wurde.

**Rechtsfolge:** *Überbau gehört überbauendem Eigentümer.*

**Vorteil:** *Wirtschaftliche Einheit* des Gesamtgebäudes bleibt erhalten.

#### II. Eigentumslage bei entschuldigtem Überbau:

Nach beiden Ansichten wird **Überbauender Eigentümer des Überbaus**, da § 912 BGB ein Recht am Nachbargrundstück i.S.d. § 95 I S. 2 BGB gewährt.

#### III. Eigentumslage beim nicht entschuldigten Überbau:

**H.M.: Vorrang des Akzessionsprinzips**, also *Vertikalteilung des Gebäudes* mit der *Rechtsfolge*, dass *Überbau dem Eigentümer des überbauten Grundstücks gehört*, da Nachbar hier nicht schutzwürdig ist.

hemmer-Methode: In der Klausur kommt es nicht darauf an, dass Sie die verschiedenen Ansichten exakt reproduzieren können, sondern dass Sie mit den Wertungen der §§ 946, 93, 94, 95 BGB arbeiten und so eine interessengerechte Lösung finden.

Das Eigentum an Grundstücken ist in verschiedenen Varianten möglich.

Welche Formen des Grundstückseigentums kennen Sie?

Juristisches Repetitorium

examenstypisch • anspruchsvoll • umfassend hemmer

#### I. Alleineigentum:

**Rechtsinhaber** ist nur eine (**natürliche oder juristische**) **Person bzw. eine Personengesellschaft, vgl. § 124 I HGB (i.V.m. § 161 II HGB). Auch die GbR kann Alleineigentümerin sein.** Der BGH hat 2009 auch die *Grundbuchfähigkeit* bejaht (Life&LAW 2009, 158 ff.), woraufhin der Gesetzgeber § 899a BGB eingefügt hat, der die Grundbuchfähigkeit voraussetzt, entgegen dem BGH aber stets nach einer Eintragung aller Gesellschafter verlangt, vgl. § 47 II GBO. Daran anknüpfend enthält § 899a BGB einen Gutglaubensschutz, der den Erwerb des Eigentums von einer GbR als Veräußerin erleichtern soll. Zu den damit verbundenen Problemen vgl. H/W, Skript Sachenrecht III, Rn. 85a.

#### II. Miteigentum, §§ 1008 ff., 741 ff. BGB:

Berechtigung nach **Bruchteilen**

#### III. Wohnungseigentum nach §§ 1 ff. WEG:

**Trennung von Grund und Gebäude** entgegen den §§ 93 ff. BGB aus *sozialpolitischen Gründen*.

#### IV. Land- und forstwirtschaftliches Grundeigentum, GrstVG:

**Behördliche Genehmigung für Veräußerung** erforderlich, um **unwirtschaftliche Zerstückelung von Nutzflächen** zu verhindern.

hemmer-Methode: Beachten Sie: Zwar kann ein Unternehmen Gegenstand des Rechtsverkehrs in dem Sinne sein, dass sich ein schuldrechtliches Grundgeschäft auf die Verpflichtung zur Übertragung eines Unternehmens bezieht ("Unternehmenskaufvertrag"). Ein dinglich wirkendes "Unternehmenseigentum" besteht nach unserer Rechtsordnung dagegen nicht. Daher gilt auch bei der dinglichen Übertragung eines Unternehmens der sachenrechtliche Spezialitätsgrundsatz, d.h. dass in Erfüllung des Unternehmenskaufvertrages jeder Bestandteil des Unternehmens nach den für ihn geltenden Vorschriften (§§ 929 ff., 873, 925, 398 BGB, etc.) gesondert übertragen werden muss.