

## **Recht II**

# **Grundbuch, Liegenschaftskataster, Grundstücksrecht (Immobiliarsachenrecht)**

Prof. Dr. Fabian Thiel

Frankfurt University of Applied Sciences

SG Geodatenmanagement, Bachelor und Bachelor dual



# Bürgerliches Gesetzbuch

Allgemeines  
GleichbehandlungsG  
ProdukthaftungsG  
WohnungseigentumsG  
Erbbaurecht

95. Auflage  
2025

Beck-Texte im dtv



**Jurakompakt**  
Studium und Referendariat

Helms / Zeppernick

## **Sachenrecht II**

Immobiliarsachenrecht

5. Auflage

Mit Fällen und  
Aufbauschemata



## Inhaltsübersicht

1. Einführung: Grundstück und Transparenz
2. Definition(versuch) „Transparenz am Immobilienmarkt“
3. „LANGUSTE“
4. Transparenzregister
5. Datenbankgrundbuch und Grundbuch
6. Liegenschaftskataster / Digitales Liegenschaftskataster
7. Fälle zum Grundstücksrecht (Recht II – Sachenrecht)

## Grundlagen



„Der Verfassungsschutz soll künftig auch Zugriff auf das noch einzurichtende **Immobilientransaktionsregister** bekommen“ (<https://www.rnd.de/politik/kampf-gegen-rechtsextremismus-nancy-faeser-stellt-massnahmenpaket-vor-EDBSAM257FEVTBXBLX7KN7OTJM.html>)

## Immobilienbeschaffung ausländischer Akteure

### Exkurs: Der Bodenwert Deutschlands (desktop Eigenrecherche 2021)

- **Sämtliche landwirtschaftlichen** (180.934 km<sup>2</sup>, 484 Mrd. Euro) und **forstwirtschaftlichen Flächen** (106.666 km<sup>2</sup>, 141 Mrd. Euro) in Deutschland waren 2021 **soviel wert wie facebook** (839 Mrd. Euro)
- **Sämtliche Grundstücke mit allen Gebäuden und Anlagen** in Deutschland (Gesamtfläche 357.587 km<sup>2</sup>) sollen 2018 c.a. 5.500-6.000 Mrd. Euro wert gewesen sein. Das entspräche mit Stand 2021 dem Wert nur der **vier größten vier Tech-Unternehmen** (Apple, Microsoft, Alphabet, Amazon).
- Zum Vergleich: „**global wealth**“ **365.000 Mrd. Euro** (2021)

=> **Grund und Boden in Deutschland ist im Zuge der Globalisierung für internationale Investoren erschwinglich geworden.**

Immobilienbeschaffung ausländischer Akteure

**Fall: Die Villa des Oligarchen (dto. Geldwäschers)**



- ⇒ **Eigentum bis auf Weiteres nur bei konkreten Hinweisen zur Lage auffindbar; Vermögens-Sanktionen** (ebenso wie Kampf gegen Geldwäsche) **stark erschwert**
- ⇒ immerhin mittlerweile Sanktionsdurchsetzungsgesetz II vom 19.12.2022
- ⇒ Finanzkriminalitätsbekämpfungsgesetz (FKBG) seit 13.10.23 nur Entwurf

**Vorteile Grundeigentum für Tarnung von Spionage und/oder Sabotage:**

⇒ **Kein Betretungs-/Widerspruchs-/Kündigungsrecht eines Vermieters**

- **Dadurch langfristiges Vorgehen möglich**
- **Veränderungen am Grundstück leichter möglich** (Keller, Leitungen)

⇒ **Eigentum ist nicht zuletzt Abwehrrecht** (in DEU § 903 BGB):

- **„Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen.“**
- **Beweislast für entgegenstehende Rechte** (zivil- wie öffentlich-rechtlich) **immer bei anderen.**

## Immobilienbeschaffung ausländischer Akteure

### **...und aktuell in Deutschland?**

- Grafenwöhr ?
- Rhein-Main Flughafen Frankfurt ?
- Central Europe Pipeline System (CEPS, Ramstein/Spangdahlem) ?
- Bahnstrecken(-tunnel) ?
- usw.

### **...und in Zukunft?**

- SüdLink ?
- neue LNG-Terminals ?
- Rechenzentren/Internetknoten ?

Grundlagen

# Air Force opposes Chinese company's corn plant for North Dakota

By Steve Karnowski, The Associated Press

Feb 2, 2023



A cloudless day allows the sun to melt snow from several rooftops Jan. 22, 2020, on Grand Forks Air Force Base, N.D. (Senior Airman Elora J. McCutcheon/Air Force)

The Air Force has told North Dakota leaders that it believes a Chinese company's plans to build a wet corn milling plant near its Grand Forks base poses a "significant threat to national security," prompting city officials to say they'll move to stop a project once touted as an economic boon.

# Chinese company's purchase of North Dakota farmland raises national security concerns in Washington

PUBLISHED FRI, JUL 1 2022-9:55 AM EDT | UPDATED FRI, JUL 1 2022-5:54 PM EDT



SHARE

### KEY POINTS

- Chinese food manufacturer Fufeng Group bought 300 acres of land near Grand Forks, North Dakota, to set up a milling plant.
- The project is located about 20 minutes from the Grand Forks Air Force Base, raising national security concerns.
- Both the Democratic chairman and the Republican ranking member of the Senate Intelligence Committee told CNBC they are opposed to the project.

**VIDEO** 03:56

**Growing concerns over Chinese project near U.S. military base**

### TRENDING NOW

- The biggest job interview tip to hiring managers in 2022
- On this Independence Day, it's time to celebrate the people of our country
- Boeing workers are in an overwhelming contract dispute, and a strike is likely
- This college is the highest-priced in the country, but it's not Harvard or Princeton


## Grundlagen

**US NEWS** EXCLUSIVE

# Map shows Chinese-owned farmland next to 19 US military bases in 'alarming' threat to national security: experts

By [Mary K. Jacob](#)

Published June 20, 2024, 1:52 p.m. ET

 538 Comments

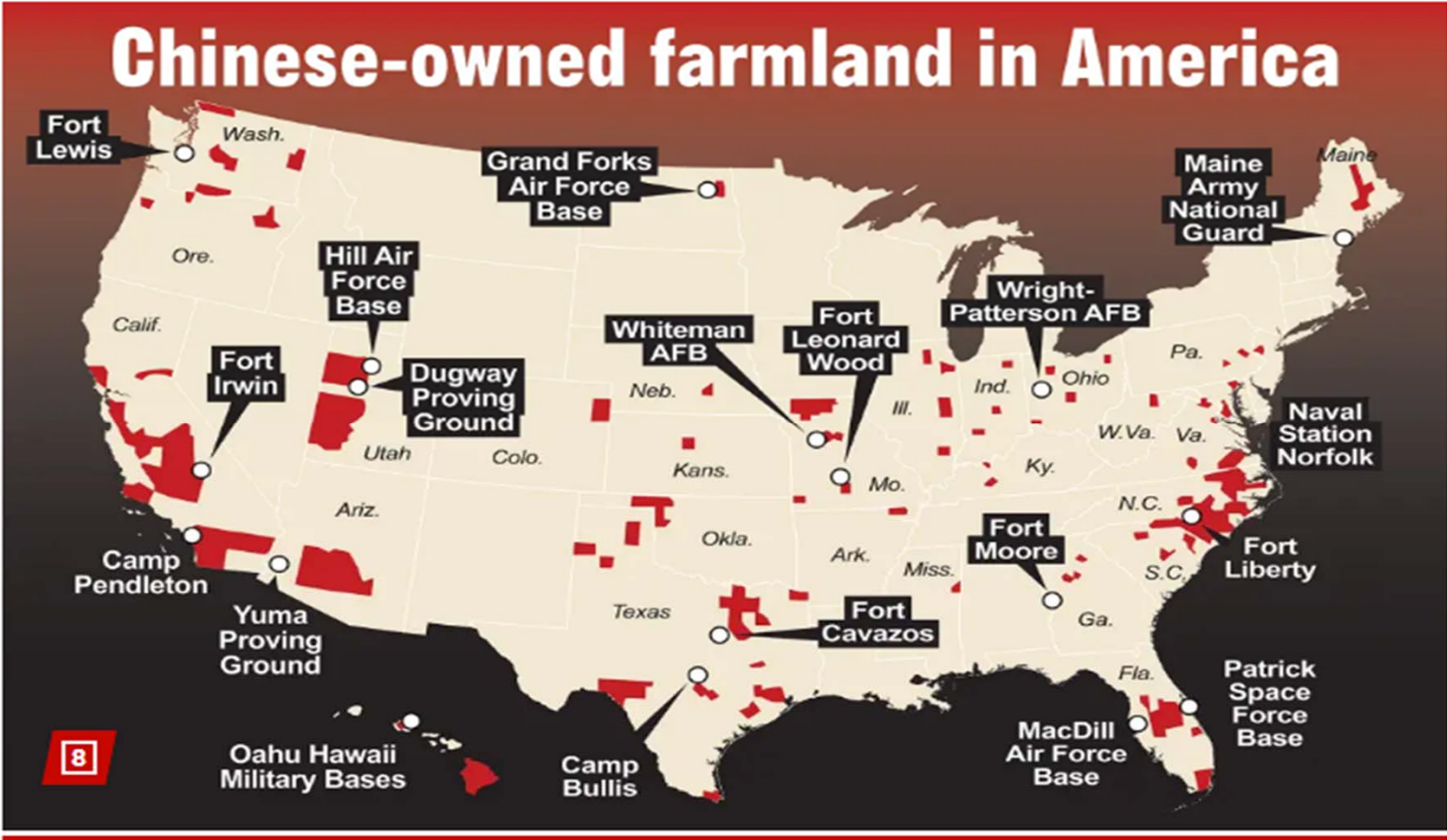
China has been buying up strategically placed farmland next to military installations across the US, raising national security **fears over potential espionage** or even sabotage.

The Post has identified 19 bases across the US from Florida to Hawaii which are in close proximity to land bought up by Chinese entities and could be exploited by spies working for the communist nation.

They include some of the military's most strategically important bases: Fort Liberty (formerly Fort Bragg) in Fayetteville, North Carolina; Fort Cavazos (formerly Fort Hood) in Killeen, Texas; Marine Corps Base Camp Pendleton in San Diego, California, and MacDill air force base in Tampa, Florida.

Robert S. Spalding III, a retired United States Air Force brigadier general whose work focuses US-China relations told The Post: "It is concerning due to the proximity to strategic locations.

Grundlagen



## Grundlagen

...damit Sie mir glauben: 😊

<https://www.cnbc.com/2022/07/01/chinese-purchase-of-north-dakota-farmland-raises-national-security-concerns-in-washington.html>

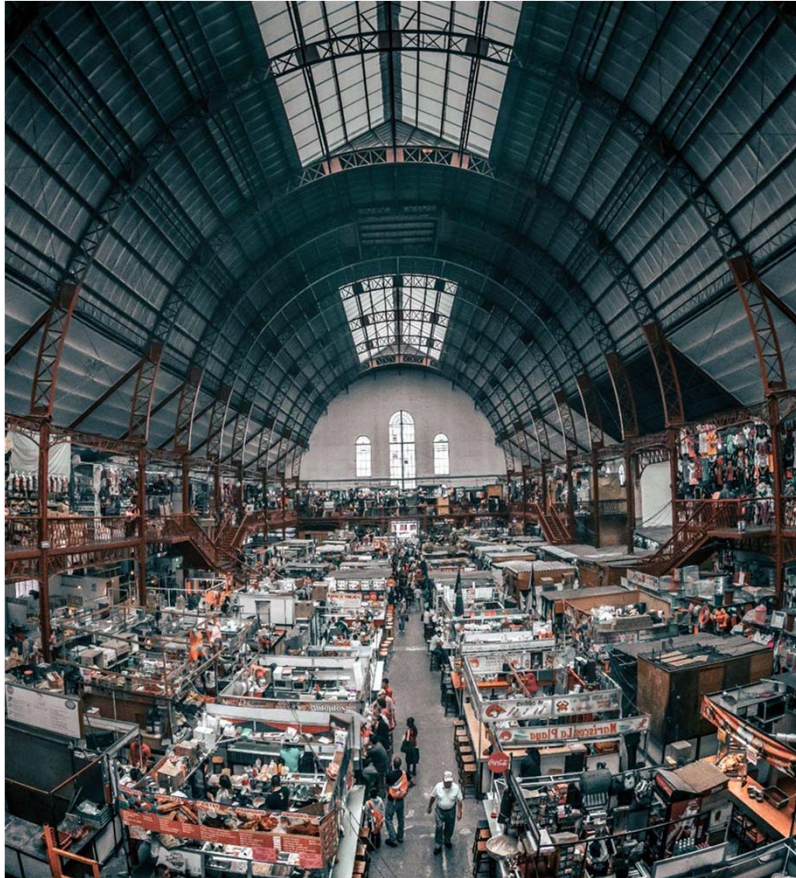
<https://www.airforcetimes.com/news/your-air-force/2023/02/02/air-force-opposes-chinese-companys-corn-plant-for-north-dakota/>

<https://nypost.com/2024/06/20/us-news/chinese-owned-farmland-next-to-19-us-military-bases/>

## Leitfragen

- Welche Lücken bzw. Defizite lassen sich in der Zusammenschau der Datengrundlagen und Herangehensweisen feststellen?
- Welche Hemmnisse stehen einer durch die Verwaltung des Bundes und ggf. anderer Verwaltungsebenen sowie für Forschungszwecke an einer zentralen Schnittstelle gebündelten Verwertung der unterschiedlichen Datenbestände entgegen?
- Welche Verbesserungen der Datengrundlagen, Verfahren und Nutzungsmöglichkeiten wären im Sinne einer erhöhten Bodenmarkt- und Eigentümertransparenz für Verwaltungs- und Forschungszwecke erforderlich?

## Transparenz – Markt („Hayek“)



### Marktperspektive

- Jeder, der eine Immobilie kaufen will, kalkuliert den Preis danach, was er mit der Immobilie machen will, was er über die Immobilie weiß und was er über die Preise ähnlicher Immobilien weiß
- Jedes Wissensdefizit wird in den Preis eingerechnet
- Je weniger ich also weiß, desto niedriger der Preis – je geringer die Transparenz, desto geringer der Wert für den Eigentümer
- Schlussfolgerung: Geringe Transparenz „verbrennt“ Geld

## Transparenz – „Macht“/Regierung („Hobbes“/Leviathan)



## Regierungsperspektive

- Wenn der Staat fördert, sanktioniert oder kontrolliert, muss er in der Lage sein zu messen, ob die beabsichtigten Wirkungen eintreten.
- Wenn der Staat das nicht kann, läuft auch er Gefahr, Geld zu „verbrennen“, Vertrauen zu verlieren oder ungerecht zu sein.
- All dies könnte gegen das Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland verstoßen (vgl. Art. 2 I GG; Art. 14 GG)

## Nationale Sicherheitsstrategie (NSS) vom 14.06.2023:

„Die **Transparenz bei Vermögensverhältnissen** werden wir **verbessern**, um Geldwäsche effektiver zu bekämpfen, Sanktionsregime besser umzusetzen und **Grunderwerb zu sicherheitsgefährdenden Zwecken rechtzeitig erkennen** zu können. Dies trägt auch zu einem besseren sicherheitspolitischen Verständnis von finanzieller und ökonomischer Einflussnahme bei.“ (S. 55)

„**Investitionen in Kritische Infrastrukturen** wird die Bundesregierung auch weiterhin intensiv prüfen, um Abhängigkeiten oder **Möglichkeiten zur Ausübung politischen Drucks zu verhindern**. Mit dem gleichen Ziel werden wir auch bestehenden **Anpassungsbedarf hinsichtlich des Erwerbsrechts an Grund und Boden prüfen**.“ (S. 55/56)

## **Umsetzung der NSS ist einfacher gesagt, als getan:**

- ⇒ Gegenwärtig kann der Gesamtstaat Bundesrepublik Deutschland weder
- Grunderwerb zu (verfassungs-)feindlichen Zwecken verhindern noch
  - bestehendes Grundeigentum von kritischen Eigentümern ohne (sehr!) großen Aufwand auffinden noch
  - Muster von drohender Fremdbestimmung/Unterwanderung erkennen.
- ⇒ Im entscheidenden Moment (insb. bei koordinierter Vorbereitung) käme eine Reaktion des Staates möglicherweise zu spät.

## **Definition „Transparenz am Immobilienmarkt“**

Immobilienmarkttransparenz kann nach

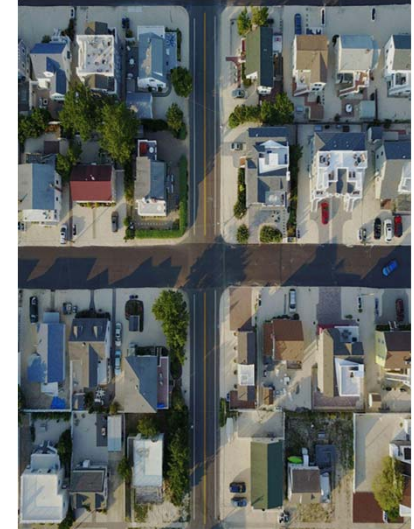
- Art des Zugangs zu Immobilienmarktinformationen für alle Akteure – private und öffentliche
- der Verfügbarkeit und
- der Qualität von Immobilienmarktinformationen – Gebäude/Objekte, Nutzer und Boden(-wert)

beurteilt werden.

## Definition „Transparenz am Immobilienmarkt“

Immobilienmarktinformationen sind im Einzelnen:

- Rohdaten (Einzeldaten) sind Daten jeder einzelnen Immobilie Größe, Kaufpreis, Wert, etc.)
- Aggregierte Daten sind in Kategorien und anderen Aggregaten zusammengefasste Daten zu Immobilien
- Gutachten, Bewertungen und Expertisen über einzelne Immobilien, bei denen bestimmte Immobilienmarktinformationen (z. B. der Wert) nicht bekannt sind, z. B. der Verkehrswert, die energetische Qualität, Sicherheitsrelevanz, kritische Infrastruktur, die mit Hilfe von geeigneten Methoden ermittelt werden

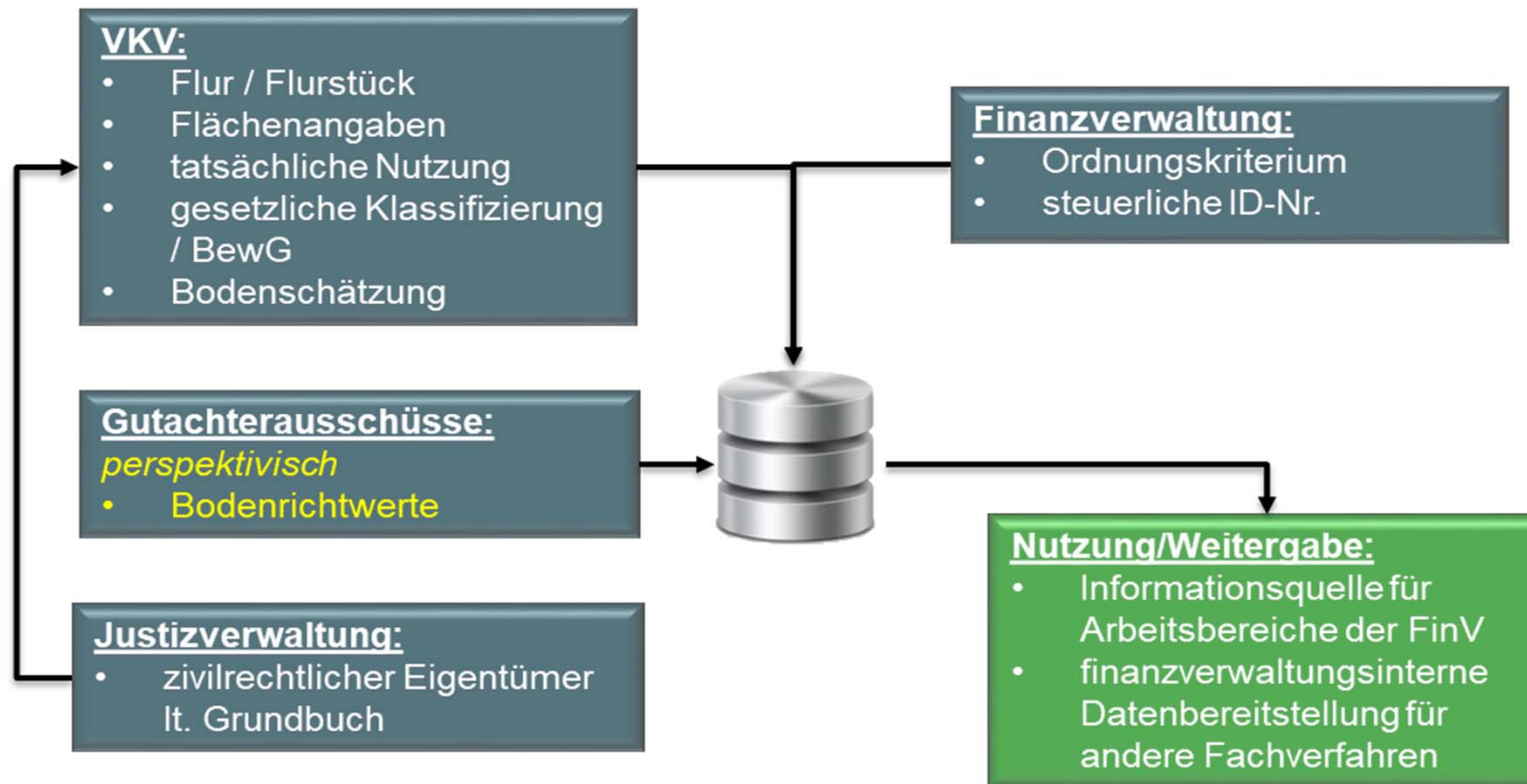


## LANGUSTE



- LANGUSTE = Liegenschafts- und Grundstücksdatenbank
- Die Pilotierung sollte im ersten Halbjahr 2024 in Hessen beginnen
- Bereitstellung zur Einführung in den Ländern ab 2025
- Mit der Einführung von LANGUSTE werden zeitgleich bestehende Vorverfahren zum Datenaustausch zwischen Finanz-, Vermessungs- und Katasterverwaltung in den jeweiligen Ländern abgelöst

## LANGUSTE – Datenquellen und Datenstruktur



# Inhalt der Datenquellen und Datenstruktur

Struktur:

16 Datenlieferanten (VV)  
16 Datenempfänger (FinV)  
Zentrale Datenhaltung



## **LANGUSTE – Datenqualität und Zugang**

- Die relevanten Daten umfassen unter anderem:
  - Die Lage des Grundstücks: Die geografische Lage, die in Form von Lagefaktoren berücksichtigt wird. Dies können beispielsweise Angaben zur regionalen Infrastruktur, Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln oder anderen infrastrukturellen Einrichtungen sein.
  - Die Größe des Grundstücks
  - Den Bodenrichtwert
  - Die Bebauung und die Nutzung: Informationen zur Art und Nutzung der Bebauung sind relevant. Dazu gehören Wohngebäude, Gewerbeimmobilien oder landwirtschaftliche Flächen.

## LANGUSTE – Datenqualität und Zugang

- Aktualität der Daten: länderabhängig, Alter der Daten ca. eine Woche bis drei Monate
- Flurstücksbezogene Einzeldaten, die mit steuerlichen Informationen angereichert werden
- Daten aus LANGUSTE sind nur finanzverwaltungs-intern zugänglich; vgl. aber § 30 IV AO: Die Offenbarung oder Verwertung geschützter Daten ist zulässig, soweit (...) sie durch **Bundesgesetz** ausdrücklich zugelassen ist (...)
- ALKIS-Daten liegen bundesweit in einem abgestimmten Datenmodell vor
- Bereitstellung von der Vermessungsverwaltung für die Finanzverwaltung aufgrund gesetzlicher Vorgaben kostenfrei
- Bodenrichtwerte liegen dezentral vor, nicht flächendeckend einheitlich

## Transparenzregister

- Das Sanktionsdurchsetzungsgesetz II (SDG II) vom 19. Dezember 2022 sieht eine Erweiterung des Transparenzregisters (TReg) vor, in dem zusätzlich zu den Daten der wirtschaftlich Berechtigten auch Immobiliendaten der Länder mit den im Transparenzregister eingetragenen Rechtseinheiten verknüpft werden sollen.
- Der Regierungsentwurf zum Finanzkriminalitätsbekämpfungsgesetz (FKBG; seit 13.10.2023 nur Entwurf) sieht die Einführung eines **Immobilientransaktionsregisters** vor, in dem die Veräußerungsanzeigen zu Erwerbsvorgängen nach § 18 Absatz 1 und 2 des Grunderwerbsteuergesetzes („Anzeigepflicht der Gerichte, Behörden und Notare“) gesammelt werden sollen.

## Transparenzregister

- Ziel der Verknüpfung von Immobiliendaten mit dem TReg ist es, Grundstücksinformationen aus dem Grundbuch mit den im TReg eingetragenen Rechtseinheiten zu verknüpfen. Dafür haben die Länder einmalig ihren Datenbestand aus den Grundbüchern als Bestandsdaten an das TReg übersendet und übermitteln fortlaufend Aktualisierungen der Eigentümer und der Bezeichnung des Grundstücks.
- Ausländische Gesellschaften, die im Inland unmittelbar oder mittelbar über Share Deals Immobilien erwerben und nicht bereits in einem TReg eines anderen EU-Mitgliedstaats eingetragen sind, müssen im deutschen TReg ebenfalls ihren wirtschaftlich Berechtigten eintragen.
- Natürliche Personen sind im TReg nicht erfasst bzw. nicht eintragungspflichtig.

## Transparenzregister

### Übermittlung von Immobiliendaten der Länder an das Transparenzregister § 19b GwG

#### 1) Initialübermittlung der Bestandsdaten zum 31. Juli 2023 abgeschlossen

- Stand der Datensätze der Bestandsdaten 30. Juni 2023
- 100 Mio. Datensätze
- Übermittlung durch die Grundbuchämter oder die für die Führung der Liegenschaftskataster zuständigen Behörden
- Übermittlung erfolgt über eine vom TReg eingerichtete Schnittstelle

#### 2) Aktualisierungen der Daten

- Ab 1. Juli 2023 sind Veränderungen der grundbuchmäßigen Bezeichnung des Grundstücks und die Eintragung eines Eigentümers dem TReg in regelmäßigen Abständen zu übermitteln.

## Transparenzregister

### **Zuordnung von Immobiliendaten zu den im TReg eingetragenen Rechtseinheiten (§ 19a GwG)**

**Folgende Immobiliendaten zu im TReg eingetragenen Rechtseinheiten gemäß § 20  
Abs. 1 GwG sind zugänglich (nach erfolgter Zuordnung im Jahr 2024):**

1. zuständiges Amtsgericht
2. Grundbuchbezirk
3. Nummer des Grundbuchblattes
4. alle im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes eingetragenen Grundstücke, jeweils mit a) Gemarkung, b) Flur und c) Flurstück
5. Art und Umfang der Berechtigung
6. Beginn und Ende der Berechtigung

**Folgende Informationen zu wirtschaftlich Berechtigten der eingetragenen  
Rechtseinheiten sind im TReg zugänglich (§ 19 Abs. 1 GwG)**

Nr. 1: Vor- und Nachname,

Nr. 2: Geburtsdatum,

Nr. 3: Wohnort (+ Wohnsitzland)

Nr. 4: Art und Umfang des wirtschaftlichen Interesses

Nr. 5: alle Staatsangehörigkeiten (seit 01.08.2021)

## Transparenzregister

Zu folgenden Rechtseinheiten gem. § 20 Abs. 1 GwG sind Immobilien  
zugänglich

- § 20 GwG: Juristische Personen des Privatrechts und Personengesellschaften

### Beispiele:

- OHG
  - KG (inkl. KapGes & Co. KG)
  - GmbH/UG
  - AG/SE
  - e.V.
  - Rechtsfähige Stiftung
  - **Neu:** GbR
- 
- Vereinigungen mit Sitz im Ausland, wenn sie eine inländische Immobilie oder Gesellschaft mit Immobilienbesitz erworben haben.

einget



## **Datenbankgrundbuch (DaBaG)**

- Der Koalitionsvertrag für die 20. Legislaturperiode sieht vor, das  
Transparenzregister mit dem Datenbankgrundbuch (DaBaG) zu verknüpfen
- In der Folge muss der Altdatenbestand von ca. 70 Mio. Grundbuchblättern  
auf das neue Fachverfahren migriert werden
- Die vollständige Migration auf das neue Fachverfahren könnte ca. im Jahr  
2040 abgeschlossen werden

## Datenbankgrundbuch (DaBaG)

- Die Einführung des DaBaG wird **nicht** zu einem bundesweiten Datenbankgrundbuch führen, sondern in den Ländern werden die Grundbücher jeweils als Datenbankgrundbücher (fort-)geführt werden
- Damit wird in jedem Bundesland eine Recherche über den gesamten Grundbuchdatenbestand (nur) dieses Bundeslandes möglich sein
- Es ist davon auszugehen, dass die Länder auch ein angedachtes Vorhaben realisieren werden, ein gemeinsames Portal über diese 16 Datenbankgrundbuchsysteme zu legen
- (Zentrale) Zugriffsrechte für die Bundesebene wären zu klären

## Grundbuch, Sanktionsdurchsetzung (SDG II) und FKBG

- Soll zu zulässigen Zwecken ermittelt werden, ob eine Person oder Rechtseinheit in Deutschland unmittelbar über Grundbesitz verfügt, z.B. im Bereich der Sanktionsdurchsetzung bzw. zu Personen oder Rechtseinheiten, die in der Finanzsanktionsliste (FiSaLis) gelistet sind (<https://www.finanz-sanktionsliste.de/fisalis/>), können auch im automatisierten Abrufverfahren sehr viele Einzelabfragen erforderlich sein, für jedes Grundbuchamt eine **gesonderte Abfrage** durchgeführt werden muss
- Bei einer Gesamtzahl von ca. 530 Grundbuchämtern in Deutschland sind schätzungsweise 100 Abfragen erforderlich, um über den gesamten Datenbestand zu recherchieren

## Grundbuch

Das Sachenrecht als 3. Buch des **Bürgerlichen Gesetzbuches** (BGB) regelt materiell-rechtlich u.a. die Rechtsverhältnisse zu unbeweglichen Sachen (Grundstücke) und grundstücksgleichen Rechten wie auch dinglichen Rechten an einem Grundstück.

Die wichtigste Rechtsquelle des Verfahrensrechts bildet die Grundbuchordnung (GBO), welche durch die Grundbuchverordnung (GBV) im Hinblick auf das Eintragungsverfahren im Grundbuch formell ergänzt wird.

## Grundbuch

- Das deutsche Grundbuchrecht zielt darauf ab, die Eigentumsverhältnisse und Rechte/Belastungen an Grundstücken transparent und nachvollziehbar zu regeln, um eine umfassende Rechtssicherheit zu gewährleisten.
- Wegen der Eintragungspflicht ist (mit wenigen Ausnahmen) jedes Flurstück im Grundbuch zu buchen; dieses gibt als beschränkt-öffentliches Register Auskunft über die Eigentums- und Rechtsverhältnisse an den Grundstücken.
- Das Amtsgericht ist das Grundbuchamt für Grundstücke in seinem Bezirk, § 1 I Grundbuchordnung (GBO). Funktional zuständig ist der Rechtspfleger und ausnahmsweise der Richter.

## Grundbuch

- In diesem Kontext spielt die enge Zusammenarbeit mit den Vermessungsämtern eine entscheidende Rolle. Die Vermessungsämter liefern präzise geografische Daten, darunter Flurstücksnummer, Grundstücksgröße und wirtschaftlicher Beschrieb. Diese Informationen werden ohne weitere Prüfung übernommen, was eine effiziente Datenerfassung ermöglicht.
- Die Daten zu den Eigentümern liefert zum einen der notarielle Vertrag, in dem die Personendaten vom Notar überprüft und mit der notariellen Bestätigung auf deren Richtigkeit vom Grundbuchamt übernommen werden; zum anderen werden die Daten z.B. dem Erbschein oder Zuschlagsbeschluss entnommen.

## Grundbuch

- Im Grundbuch werden detaillierte Informationen erfasst. Dies beinhaltet Merkmale wie die Flurstücksnummer, Grundstücksgröße, wirtschaftlichen Beschrieb sowie Eigentümerdaten (Name und Geburtsdaten; Rechts- und Anteilsverhältnis). Die Datenstrukturen im Grundbuchamt werden durch die GBV vorgegeben, welche die einzelnen Bestandteile der Datensätze definiert und die Darstellungsformen festlegt.
- Grundstücke werden nach Nutzungstypen, wie Wohn- oder Gewerbeflächen, klassifiziert, Wohnungs- (und Teil-)eigentumsgrundstücke und Erbbaurechte mit einer speziellen Aufschrift des Grundbuchblattes versehen.

## Grundbuch

Der „Beschrieb“ ist nicht immer aktuell und auch die Nutzung des Grundstücks kann tatsächlich vom Grundbuchinhalt abweichen; der Beschrieb gibt jedoch „Anhaltspunkte“ wie das Grundstück genutzt wird, z.B. Gebäude- und Freifläche; evtl. Straßennamen mit Hausnummer; Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche, Waldfläche.

Es bietet einen detaillierten Überblick über die bestehenden Rechte und Verpflichtungen, die mit dem jeweiligen Grundstück verbunden sind.

## Grundbuch

Die Aktualität der im Grundbuch verwalteten Daten variiert je nach Aktualisierungsprozessen und Eintragungen, wobei eine möglichst zeitnahe Aktualisierung gewährleistet werden soll. Hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse ist zu unterscheiden: „Normaler“ Eigentumsübergang durch Auflassung ist immer aktuell, da der Eigentumserwerb erst mit Eintragung im Grundbuch stattfindet.

Daten zum Eigentumserwerb im Wege der Gesamtrechtsnachfolge können teilweise auch recht veraltet sein, da eine Grundbuchberichtigung nur auf Antrag des Berechtigten erfolgt, ein solcher aber nicht immer zeitnah oder auch gar nicht gestellt wird.

## Grundbuch

Gleichzeitig genießen die deutschen Grundbuchdaten weltweit eine einzigartige Gutgläubenswirkung. Das deutsche Register wird als "starkes" Register betrachtet, was bedeutet, dass Dritte, die auf die Richtigkeit der eingetragenen Daten vertrauen, im guten Glauben geschützt sind und davon ausgehen dürfen, dass alle relevanten Belastungen und Rechte transparent und vollständig im Grundbuch erfasst sind.

## Grundbuch

Das Zugangsrecht zu den Grundbuchdaten wird durch § 12 Grundbuchordnung (GBO) geregelt. Dieses Einsichtsrecht gewährleistet, dass berechtigte Personen, wie Eigentümer, Notare, Behörden oder jemand mit einem berechtigten Interesse die Möglichkeit haben, die relevanten Informationen einzusehen (<https://www.grundbuch-portal.de/>).

Durch diese Einschränkung eines generellen Einsichtsrechts soll der Datenschutz im Grundbuch sichergestellt werden. Die Bereitstellung des Zugangs kann mit Kosten verbunden sein, die von der Art der angeforderten Informationen abhängen.

## Grundbuch

Bei der Eintragung eines neuen Eigentümers erfolgt eine Überprüfung, um die Richtigkeit der Angaben sicherzustellen. Der Zugang zum Grundbuch ist beschränkt auf Eigentümer, Notare, Behörden und ÖbVI (Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure) sowie Personen mit berechtigtem Interesse.

Es ist wichtig zu beachten, dass eine aktuelle Adresssuche des Eigentümers im Grundbuch über das Grundstück nicht möglich ist, sondern lediglich über die Flurstücksnummer durch Verschneidung und Aktualisierung der Informationen aus dem Liegenschaftskataster. Änderungen im Grundbuch im Bestandsverzeichnis und Abt. 1 für die Eigentümer werden im Rahmen der ALB-Überprüfung an das Katasteramt übermittelt. Diese Beschränkung dient dem Schutz der Privatsphäre der Grundstückseigentümer (informationelle Selbstbestimmung).

## Grundbuch

Der Begriff “Einsicht in das Grundbuch” ist irreführend, denn damit ist nicht gemeint, dass eine Person in einem Grundbuch nach Belieben blättern kann, sondern dass sie lediglich zu einem bestimmten, ihr zuzuordnenden Grundbuchblatt eine Information oder einen Auszug daraus erhält (§ 12 Abs. 1 Satz 2 GBO).

Gleiches gilt für die Urkunden, auf die im Grundbuch Bezug genommen wird. Es besteht ein wesentlicher Unterschied zur Funktionsweise des Handels- und Gesellschaftsregisters, das jedermann ohne Nachweis eines besonderen Interesses einsehen kann. Auch die Einsicht in das maschinell geführte Grundbuch ist nur unter den Voraussetzungen des § 12 Abs. 1 GBO zulässig. Sie erfolgt durch **Wiedergabe auf einem Bildschirm** (§ 79 Abs. 1 GBV).

## **Grundbuch**

Behörden dürfen stets ohne Darlegung eines berechtigten Interesses die Grundbücher einsehen (Art. 35 Abs. 1 GG; § 43 Abs. 1 GBV).

Parlamentarischen Untersuchungsausschüssen wird das Recht zugestanden, Grundbucheinsicht zu nehmen, um Amtshilfe zu ersuchen, mithin in ihrer Funktion als Kontrollorgan der Exekutive tätig zu werden.

## **Grundbuch**

Die Grundbuchdaten sind deutschlandweit flächendeckend verfügbar, wobei einheitliche Formate und Strukturen verwendet werden. Das Identifikationskennzeichen für einen Datensatz ist die eindeutige Flurstücksnummer.

Diese Nummer ermöglicht die präzise Identifizierung und Zuordnung eines Grundstücks und dient als zentrales Element für die Verknüpfung von Informationen innerhalb des deutschlandweiten Standards. Dies gewährleistet eine umfassende Abdeckung und Detailtiefe der Informationen im gesamten Bundesgebiet.

## **Grundbuch**

Das Grundbuchamt führt für jedes Grundstück ein Grundbuchblatt, § 3 I 1 GBO. Dieses Grundbuchblatt ist für das Grundstück als das Grundbuch iSd des BGB anzusehen (§ 3 I 2 GBO).

Das Verfahrensrecht, an welches das Grundbuchamt gebunden ist, ist in der Grundbuchordnung (GBO) geregelt.

**Klassische Fragen:** Ist E Eigentümer? Hat E Anspruch aus § 985 BGB?

**Atypische Fragen:** Hat der Grundbuchbeamte die Eintragung zu Recht abgelehnt/vorgenommen?

### Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Musterstadt Grundbuch von Musterstadt Band 5 Blatt 73  
(Bestandsverzeichnis)

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte								
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung (Vermessungsbezirk) a	Karte		Katasterbücher		Wirtschaft und Lage e	Größe ha a qm
			Flur b	Flurstück 3	Lieg b c	Geb B d		
1	2			3				4
1	-	Musterstadt	-	35	20	-	Gebäude und Freifläche Musterstr. 15-23	19 71

## I. Abteilung: Eigentümer

Amtsgericht Musterstadt Grundbuch von Musterstadt Band 5 Blatt 73 (Erste Abteilung)			
Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Hugo Mustermann, Musterstadt	1	Aufgrund der Auflassung vom 15. Mai 1998 eingetragen am 25. Mai 1998

## II. Abteilung: Persönliche Dienstbarkeiten

Amtsgericht Musterstadt Grundbuch von Musterstadt Band 5 Blatt 73 (Zweite Abteilung)			
Läufende Nummer der Eintragungen	Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
1	2	3	
1	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für die Stadt Musterstadt, eingetragen am 25. Mai 1998	
2	1	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit dahingehend: Die Elektrizitätswerke Musterstadt sind berechtigt, auf dem Grundstück Fernwärmelösungen zu legen und zu betreiben. Gemäß Bewilligung vom 15. Mai 1998, eingetragen am 25. Mai 1998	
Veränderungen		Löschungen	
Läufende Nummer der Spalte 1		Läufende Nummer der Spalte 1	
4	5	6	7
		1	Gelöscht am 27. März 1999

## **Grundbuch – Inhalt**

### 1. Eintragung auf Antrag

Im Regelfall wird der Grundbuchbeamte nur auf Antrag tätig, vgl. § 13 I 1 GBO.

### 2. Rechtsändernde oder berichtigende Eintragungen

Insbesondere Eintragungen nach §§ 873, 875, 877 BGB im Fall der Übertragung, Belastung, Inhaltsänderung oder Aufhebung eines Grundstücksrechts sind konstitutiv, dh von ihnen hängen Rechtsfolgen ab.

Berichtigende Eintragungen aufgrund einer Bewilligung nach § 894 BGB sind deklaratorisch, dh lediglich feststellend.

## Liegenschaftskataster

- Das Liegenschaftskataster (LiKa) ist eine zentrale Datengrundlage, deren Verwaltung in den Aufgabenbereich der Bundesländer fällt. Dem LiKa kommt eine wichtige Funktion als Eigentumssicherungs- und Geobasisinformationssystem zu.
- Innerhalb des LiKa werden umfangreiche valide Geodaten verwaltet, darunter Flurstücke, Gebäude, Informationen zur tatsächlichen Grundstücksnutzung, charakteristische Topographie, Bodenschätzung und weitere relevante Aspekte wie Angaben zum Eigentümer. Das LiKa weist durch eine am Grundstückseigentum ausgerichtete Einteilung von Grund und Boden die Liegenschaften (Objekte) und die Flurstücksentwicklung auf der Grundlage der Landesvermessungen landesweit nach.

## Liegenschaftskataster

- Informationen werden im ALKIS-Objektartenkatalog festgehalten, der den maximal möglichen Inhalt für das LiKa definiert. Jedes Bundesland stellt aus diesem „Maximalkatalog“ den tatsächlichen Inhalt des LiKa in dem jeweiligen Bundesland zusammen; verpflichtend für alle Bundesländer ist der sogenannte Grunddatenbestand der AdV.
- Die Vermessungsgesetze der Bundesländer regeln die Einsicht und Abfrage von Eigentümerinformationen aus dem LiKa. So besagt etwa § 2 Abs. 3 Vermessungsgesetz Baden-Württemberg, dass „Geobasisinformationen auf Antrag übermittelt werden, soweit nicht eine Rechtsvorschrift eine Übermittlung oder Veröffentlichung von Amts wegen vorschreibt“.

## Liegenschaftskataster

- Vergleichbare Regelungen finden sich auch in den katasterrechtlichen Bestimmungen der anderen Bundesländer, etwa § 14 Abs. 2 VermKatG NRW, Art. 11 Abs. 1 VermKatG Bayern oder § 5 Abs. 2 Nr. 2 VermG Niedersachsen. Derzeitiger Stand der Rechtsprechung ist jedoch, dass die Einsicht in das LiKa auch die darin enthaltenen rechtlichen Informationen (v.a. Eigentümerangaben) erfasst.
- Das Einsichtsrecht in das Liegenschaftskataster wurde von der Rechtsprechung in folgenden Fällen **bejaht**: Zugunsten eines Unternehmens der Windenergie (VG Hannover, Urteil vom 25.11.2014, Az.: 4 A 6492/13) und einer als Projektentwicklerin tätigen GmbH (vgl. VG Frankfurt (Oder), Urteil vom 02.04.2019, Az.: VG 7 K 1062/16)

## Liegenschaftskataster

- Die Qualität der Daten im LiKa variiert je nach Art der Informationen. Flurstücke sind immer aktuell, während Informationen über Gebäude erst nach ihrer Fertigstellung (z.B. in NRW: Fertigstellung im Sinne der Landesbauordnung oder Zeitpunkt der Aufnahme der Nutzung) erfasst werden.
- Obwohl es sich bei dem LiKa grundsätzlich um ein öffentliches Register handelt, sind die aus dem Grundbuch transferierten Eigentümerinformationen nur nach Darlegung eines berechtigten Interesses einsehbar.

## Liegenschaftskataster

- Das LiKa ist das einzige flächendeckende Register für Grund und Boden in Deutschland. Aufgrund des konstituierenden Charakters des LiKa – Flurstücke werden mittels LiKa überhaupt gebildet oder verändert – ist es immer aktuell.
- Die Informationen zu den Eigentümern übernimmt das Liegenschaftskataster aus dem Grundbuch. Es gibt kein Datenbankfeld, das eine automatisierte Auswertung zur Art des Eigentümers (Privatperson, Institution des Privatrechts, Institution des öffentlichen Rechts) zulässt.

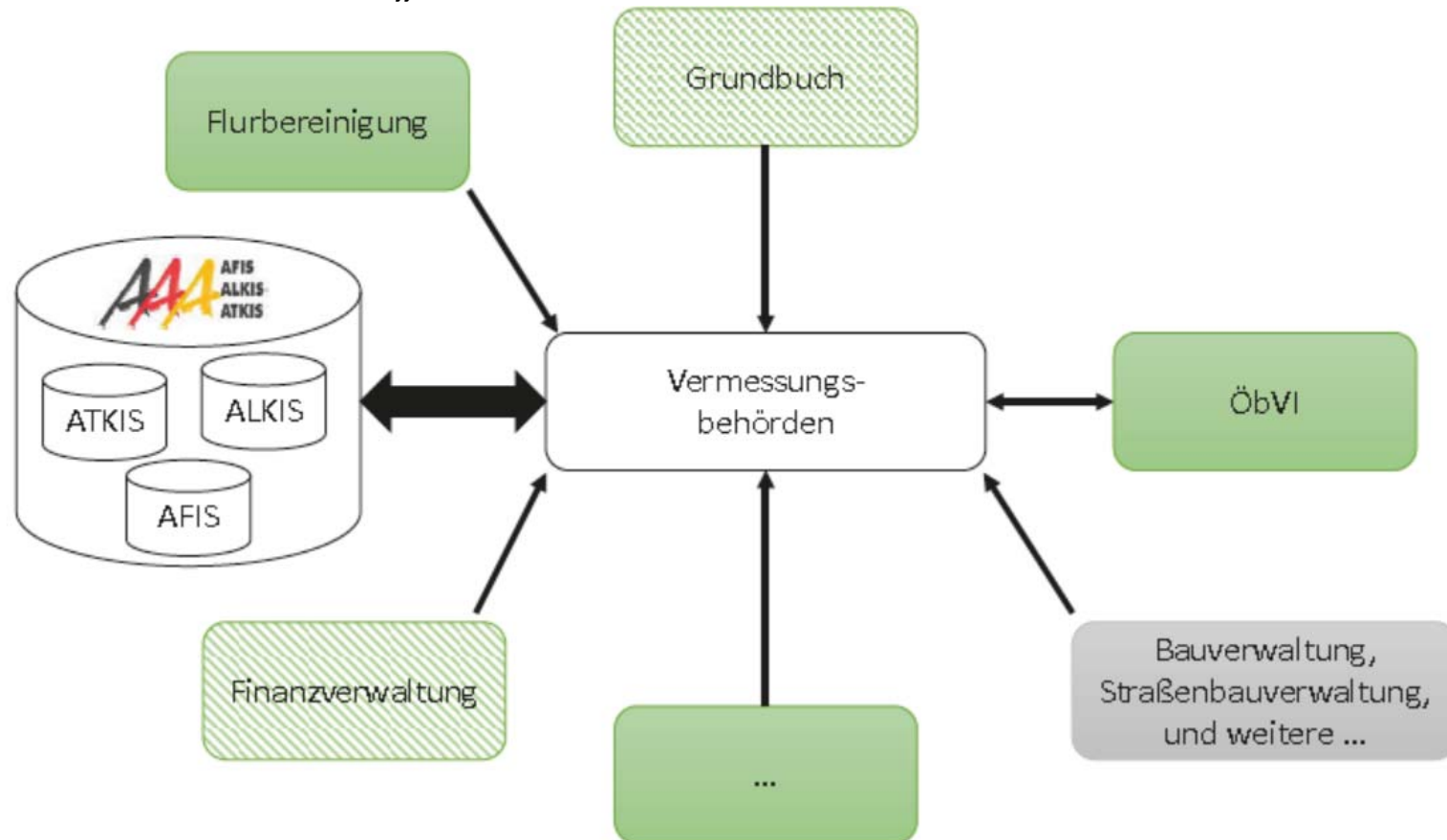
## Liegenschaftskataster

- Das „Transparenzregister“ zeigt, wie das Liegenschaftskataster inklusive der Eigentümerdaten (zukünftig) zentral auch für Auskunftsansprüche des Bundes genutzt werden kann. Entscheidend ist eine gesetzliche Grundlage zur Bereitstellung der Daten einschließlich der Eigentümerdaten.
- Teilweise bieten die geodatenrechtlichen Gesetze bislang wenig beachtete Hinweise auf einen verbesserten Datentransfer und Datenaustausch insbesondere auf Bundesebene.
- So ordnet § 5 I des Bundesgeoreferenzdatengesetzes (BGeoRG) an, dass sich die geodatenhaltenden Stellen des Bundes (zB BKG) „untereinander Zugang zu den zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben“ benötigten Daten gewähren.

## Liegenschaftskataster: DLK 4.0

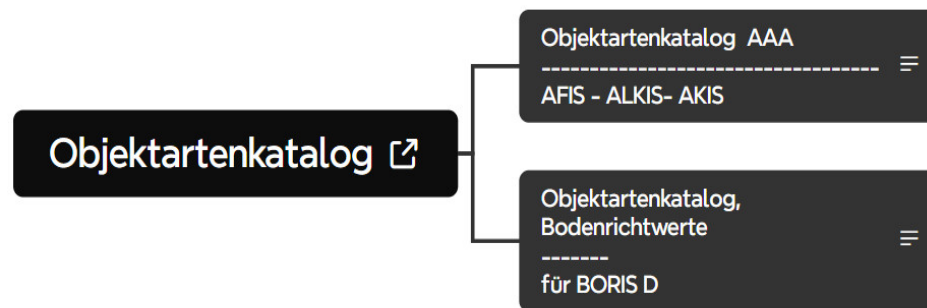
- Weiterentwicklung ALKIS und Informationssysteme zu einem Digitalen Liegenschaftskataster 4.0, in dessen Fortführung auch andere Behörden eingebunden werden können (perspektivisch: GAA; §§ 192 ff. BauGB?)
- Daten Dritter sollten mit den LiKa-Daten verknüpft werden, ohne diese Daten im Kataster zu führen (Vorbild für den Workflow: Flurbereinigung und Daten aus der Bodenschätzung)
- Daten der Bodenschätzung werden ab dem Jahr 2025 bei Veränderungen – Nachschätzungen – von der FinanzVerw in Form vollständiger ALKIS-Erhebungsdaten an das LiKa gemeldet (VV Vermessungs- und Finanzverwaltung Ba-Wü)

## Liegenschaftskataster zu „DLK 4.0“



## ALKIS-Objektartenkatalog

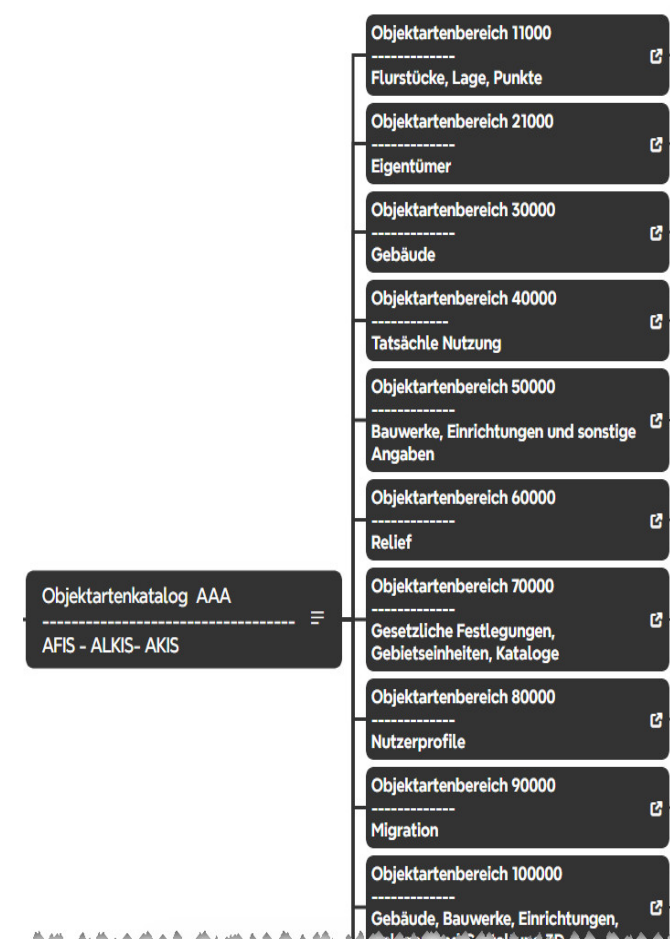
- Der Objektartenkatalog (AAA) ist hierarchisch aufgebaut. Hier sind Informationen zu den Grundstücken selbst, zu den aufstehenden Bauwerken bzw. der tatsächlichen Nutzung oder aber auch die mit den Grundbüchern abgeglichenen notwendigen Eigentümerdaten enthalten.



## ALKIS-Objektartenbereich

- Die nächst niedrigere hierarchische Ebene des Objektartenkatalogs wird als “Objektartenbereich” bezeichnet.

Innerhalb der Objektartenbereiche finden sich Beschreibungen der dort aufgeführten Items, wie z. B. Flurstücke, Lage und Punkte, Eigentümer oder Gebäude.



## **Verbindung ALKIS - Grundbuch**

Das Grundbuchblatt in ALKIS enthält nachrichtlich übernommene Informationen aus dem Grundbuch.

Das Katasterblatt in ALKIS enthält Informationen über nicht im Grundbuch gebuchte Grundstücke (§ 3 II GBO) sowie nicht buchungsfähige Flurstücke wie zB Anliegergewässer.

Das sog. „Erwerberblatt“ enthält Informationen über die Erwerber neu gebildeter Flurstücke und über Eigentumsverhältnisse für außerhalb des Grundbuchs rechtskräftig gewordener Verfahren (zB Baulandumlegung nach den §§ 45 ff. BauGB).

## **Verbindung ALKIS - Grundbuch**

Das Liegenschaftskataster ist das amtliche Verzeichnis der Grundstücke im Sinne des § 2 II GBO.

Während das Grundbuch überwiegend die rechtlichen und nur in geringem Maße die tatsächlichen Verhältnisse dokumentiert, beinhaltet das Liegenschaftskataster die tatsächlichen Eigenschaften der Grundstücke.

Grundbuch und Liegenschaftskataster stehen in einem programmgesteuerten täglichen Austausch.

## Zusammenfassung

### In Deutschland besteht keine ausreichende Bodenmarkttransparenz.

Zu messen an den Fragen:

- **wer** (Staat? Private?) kann/darf
- **was** (Eigentum oder auch Erbbaurechte? dingliche Belastungen? Preise?)
- **wie** (online? Mit Genehmigung/berechtigtes Interesse?)
- **wo** (nur Siedlungsraum oder auch landwirtschaftliche Nutzflächen?)

über die Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden wissen.

**=> aktuell in Deutschland keine systematische Auswertungsmöglichkeit bzgl. Grundeigentum** (abgesehen von Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB durch Gutachterausschüsse)

## Zusammenfassung

### Insbesondere ist das Grundbuch (§ 873 BGB) keine verlässliche Quelle.

- **Die Grundbücher sind praktisch nicht vernetzt**, dadurch keine systematische Zuordnung von Eigentümern zu Immobilien möglich.
- **Staatsangehörigkeit/Wohnort des Eigentümers nicht enthalten**, ebensowenig Eigenschaften des Grundstücks.
- Das „**Datenbankgrundbuch**“ (dabag) steht erst am Anfang.
- **Das Transparenzregister (§ 18 ff. GWG) erlaubt (nur) Präzisierung des Eigentümers** iSd. „wirtschaftlich Berechtigten“ und ist beschränkt auf Bekämpfung von Geldwäsche, Steuerhinterziehung und Terrorismusfinanzierung).
- **„Share deals“ erschweren die Identifizierung** des Eigentümers zusätzlich.

Immobilienbeschaffung ausländischer Akteure

**c. Das öffentliche (Boden-)Recht ist nicht auf Sicherheitsfragen ausgerichtet.**

- gemeindliche **Vorkaufsrechte** §§ 24, 25 BauGB nur für städtebauliche Zwecke
- **Enteignung** (zB § 85 ff. BauGB) dto.
- allgemeines **Recht der Gefahrenabwehr** setzt gegenwärtige Gefahr voraus

⇒ **Selbst wenn staatliche Ersatzvornahme oder Enteignung möglich wären:  
Das dauert!**

## Rechtliche Grundlagen (Grundbuch)

- **Sachenrecht** (3. Buch des BGB) als materiell-rechtliche Grundlage für unbewegliche Sachen wie etwa Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und dingliche Rechte; Grundbuchordnung (GBO) und Grundbuchverfügung (GBV) als verfahrensrechtliche Grundlage
- **Erwerbsrechte:** dingliches Vorkaufsrecht nach den §§ 1094 ff. BGB oder Aneignung nach den §§ 958 ff. BGB
- **Verwertungsrechte:** Reallast (§§ 1105 BGB); Grundpfandrechte: Hypothek (§§ 1113 BGB), Grundschuld (§§ 1191 BGB), Sicherung Grundschuld (§§ 1192 BGB), Rentenschuld (§§ 1199 BGB); andere Reallasten (Altenteilrecht, Pflegeverpflichtungen etc.) sowie Mobiliarpfandrechte (Verpfändung nach den §§ 1204 BGB oder Pfändungspfandrecht nach den §§ 808 BGB)

## Rechtliche Grundlagen (LANGUSTE)

- Bewertungsgesetz und Abgabenordnung (§§ 29 Absatz 6, 229 Absatz 6, 247 Absatz 2 BewG, § 87b AO)
- BRW sollen spätestens 2029 digital an LANGUSTE übermittelt werden (§ 196 BauGB)
- Eigentümerinformationen werden im "Objektartenbereich" des steuerlichen Katasterauszugs erfasst: Person, Personengruppe, Anschrift, Verwaltung, Vertretung, Namensnummer
- Einheitliche bundesweite Standards durch GeoInfoDoc (AdV) und VBORIS (Bodenrichtwertinformationssystem).

## Rechtliche Grundlagen (Transparenzregister)

- Identifizierung einer transparenzpflichtigen Rechtseinheit; Digitale Verknüpfung mit Handelsregister, Grundbuch und Liegenschaftskataster, bislang auf GwG und Sanktionsdurchsetzungsgesetz-relevante Sachverhalte beschränkt
- Aktuelle Geldwäsche-RL; Geldwäschegesetz (§§ 19a und 19b; § 20 GwG) und Sanktionsdurchsetzungsgesetz II
- Gesamte Vorschriften: §§ 18-26 GwG zum TransparenzReg

## Rechtliche Grundlagen (Transparenzregister)

- § 23 GwG differenziert nach verschiedenen Auskunftsberechtigten: Behörden, Verpflichtete und Mitglieder der Öffentlichkeit. Natürliche Personen sollen als wirtschaftlich Berechtigte identifiziert werden, wenn sie mehr als 25 % der Stimmrechte oder Kapitalanteile an dem einzutragenden Unternehmen innehaben. Gesellschafter sind ebenfalls einzutragen
- Behörden haben zur Erfüllung der im GwG genannten Aufgaben ein umfassendes Einsichtsrecht; Verpflichtete haben ein Einsichtsrecht zur Erfüllung einer in § 10 Abs. 3 GwG genannten Sorgfaltspflicht
- die Öffentlichkeit muss für eine Einsichtnahme stets ein berechtigtes Interesse darlegen (§ 23 Abs. 1 Nr. 3 GwG)

## Rechtliche Grundlagen (Transparenzregister)

- Eigentümerinformationen (vgl. § 19 Abs. 1 GwG): Vor- und Nachname, Nr. 2: Geburtsdatum, Nr. 3: Wohnort (+ Wohnsitzland) Nr. 4: Art und Umfang des wirtschaftlichen Interesses Nr. 5: alle Staatsangehörigkeiten (seit 01.08.2021);
- ferner alle in Abteilung I des Grundbuchs geführten Eigentümer, jeweils, soweit vorhanden, mit a) Name oder Firma, b) Sitz, c) Registergericht, d) Registerart, e) Registernummer, f) Datum der Eintragung.

## Rechtliche Grundlagen (Transparenzregister)

- Auch die unmittelbar und mittelbar wirtschaftlich Berechtigten haben zur Erfüllung der Transparenzpflichten Änderungen mitzuteilen (§ 20 Abs. 3 Satz 1 GwG).
- Pflichten gelten unabhängig davon, ob der Anteilseigner bzw. wirtschaftlich Berechtigte seinen (Wohn-)Sitz im Ausland hat oder nicht. Kontrolliert eine natürliche Person Kapitalanteile oder Stimmrechte von mehr als 25 % an der Vereinigung, gilt diese als wirtschaftlich Berechtigte.

# **Fälle zum Immobiliarsachenrecht (Recht der unbeweglichen Sachen)**

## **Bestandteile des Grundstücks**

- Bestandteile sind die Sachen iSd § 90 BGB, die mit ihm eine Einheit bilden und als unselbständiger Teil erscheinen.
- Wesentlich sind allgemein gemäß §§ 93 BGB solche Bestandteile, die nicht voneinander getrennt werden können, ohne dass sie zerstört oder in ihrem Wesen so verändert werden, dass sie wertlos werden oder nur noch Schrottwert haben.
- Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind neben Samen und Pflanzen (§ 94 I 2 BGB) insbesondere nach § 94 I 1 iVm § 93 BGB die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude.

## **Bestandteile des Grundstücks**

- Sowie nach § 94 II BGB die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen, unabhängig von der Festigkeit der Verbindung. Auch wenn die zur Herstellung eingefügten Sachen ohne Zerstörung oder Wesensänderung getrennt werden können, sind sie wesentliche Bestandteile.
- Dazu zählen beispielsweise Fenster, Türen und Dachziegel.
- Rechte sind wesentliche Bestandteile, wenn sie nicht vom Eigentum des Grundstücks getrennt werden können.
- Gemäß § 93 BGB können wesentliche Bestandteile nicht Gegenstand besonderer Rechte sein.

## **Bestandteile des Grundstücks**

- § 94 I BGB konkretisiert § 93 BGB insoweit, als er als wesentliche Bestandteile eines Grundstücks, die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude und Erzeugnisse des Grundstücks, dem Grundstück und damit auch dem Grundstückseigentum zuordnet.
- Gleiches gilt für § 94 II BGB, der die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen (Fenster, Türen, Badewanne) dem Grundstück zuweist.

## **Verzicht auf das Eigentum**

Ein Eigentümer kann sich von seinem Grundstück in der Weise trennen, dass er gegenüber dem Grundbuchamt gemäß § 928 BGB den Verzicht auf sein Eigentum erklärt (**Dereliktion**).

Folge: Er wird dann als Eigentümer „gelöscht“. Das Grundstück wird damit herrenlos.

Damit entledigt sich der Eigentümer von uU lästigen und finanziellen Pflichten (zB Steinschlag-Sicherung bei Felsgrundstücken).

### **Begrenzung durch Nachbarschaftsrecht (§§ 906 ff. BGB)**

- Das Nachbarschaftsrecht ist in den §§ 906 ff. BGB geregelt.
- Rechtstechnische Verwirklichung des Interessenausgleichs durch Duldungspflichten und Ausschließungsbefugnisse (§ 1004 BGB)
- Jedoch können diese Ansprüche des Eigentümers durch Duldungspflichtigen nach den §§ 906 ff. BGB wieder eingeschränkt werden.

## **Duldungspflichten aus dem Immissionsrecht (§ 906 I S. 1, II S. 1 BGB)**

- § 906 BGB stellt in den Absätzen 1 und 2 Duldungspflichten bei Grundstückseinwirkungen durch **Immissionen** auf.
- § 906 I S. 1 BGB: Grenzüberschreitende Einwirkung von Immissionen (idR unwägbare Stoffe)
- Keine oder unwesentliche Beeinträchtigung der Grundstücksbenutzung durch Einwirkung (Regelbeispiel in § 906 I 2, 3 BGB)

## **Duldungspflichten aus dem Immissionsrecht (§ 906 I S. 1, II S. 1 BGB)**

- § 906 II 1 BGB:
- Grenzüberschreitende Einwirkung von Immissionen nach § 906 I 1 BGB auf ein Grundstück
- Wesentliche, aber ortsübliche Beeinträchtigung und Verhinderung der Beeinträchtigung ist wirtschaftlich unzumutbar, § 906 II 1 BGB

## **Duldungspflichten aus dem Immissionsrecht**

### **Beispielfall** für eine Duldungspflicht nach § 906 II 1 BGB

Vor einem Betriebsgelände bleiben häufig Lieferanten mit ihren LKW in Wartezeiten mit laufendem Motor in unmittelbarer Nähe zum Haus des G stehen. Der Lärm übersteigt hierbei deutlich die Grenzwerte der TA-Lärm. Der Betrieb und das Haus befinden sich in einem Gewerbegebiet.

Besteht eine Duldungspflicht des Grundstückseigentümers G des Betriebsgeländes aus § 906 BGB?

## Duldungspflichten aus dem Immissionsrecht

Beispielsfall für eine Duldungspflicht nach § 906 II 1 BGB

Die Duldungspflicht könnte sich aus § 906 I 1 BGB ergeben. Die Grenzwerte der TA Lärm sind durch die Motorengeräusche in erheblichem Umfang überschritten. Es liegt eine wesentliche Beeinträchtigung der Grundstücksbenutzung vor. Eine Duldungspflicht nach § 906 I 1 BGB scheidet aus.

G könnte aber eine Duldungspflicht aus § 906 II 1 BGB haben. Diese gilt gerade bei wesentlichen Beeinträchtigungen. Voraussetzung ist aber, dass die wesentliche Beeinträchtigung durch eine **ortsübliche Benutzung** des Betriebsgrundstücks herbeigeführt wurde.

## **Duldungspflichten aus dem Immissionsrecht**

Beispielsfall für eine Duldungspflicht nach § 906 II 1 BGB

Ortsüblich ist die Benutzung des emittierenden Grundstücks, wenn in dem maßgeblichen Gebiet eine Mehrzahl von Grundstücken mit annähernd gleich beeinträchtigender Wirkung für andere Grundstücke genutzt wird.

Aufgrund der Tatsache, dass das betroffene Grundstück in einem Gewerbegebiet liegt, ist auch ein starker Lieferverkehr (wie im Beispielsfall) wohl als ortsüblich anzusehen.

## **Duldungspflichten aus dem Immissionsrecht**

Beispielsfall für eine Duldungspflicht nach § 906 II 1 BGB

Zudem müsste die durch die ortsübliche Benutzung des Betriebsgrundstücks im Gewerbegebiet herbeigeführte wesentliche Beeinträchtigung nicht mittels wirtschaftlich zumutbarer Maßnahmen zu verhindern sein.

Hier hätte der Fabrikhaber durch einen Mitarbeiter oder Hinweisschildern dafür sorgen können, die Motoren der LKW vor dem Gelände abzustellen. Wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen waren möglich, um die Störung zu verhindern.

**Ergebnis:** Eine Duldungspflicht nach § 906 II 1 BGB scheidet aus.

### **Abgrenzung: Bewegliche Sachen. Fall 1: Der Schatzfund**

Bei Abbrucharbeiten wurden auf einem im Eigentum des Landes H stehenden Grundstück 23.000 Gold- und Silbermünzen aus dem 14. Jahrhundert entdeckt, deren Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist. E hatte die Firma A – und diese wiederum die Firma B als Subunternehmerin – mit den Abbrucharbeiten beauftragt. Der Baggerführer F der Firma B hat bei Arbeiten am Fundament des Hauses einen Teil der dort verborgenen Münzen freigelegt. Er teilte dies über Funk seinem Arbeitgeber mit. A konnte das Gespräch mithören und veranlasste die Bergung der Münzen durch das Amt für Vor- und Frühgeschichte.

Die Münzen befinden sich seither im Besitz des Landes H. Sämtliche Beteiligte streiten sich um das Eigentum am Schatz.

## **Abgrenzung: Bewegliche Sachen. Fall 1: Der Schatzfund**

Lösung:

Gemäß § 984 BGB steht nach Entdeckung und Inbesitznahme eines Schatzes das Eigentum daran zur Hälfte dem Entdecker (Entdeckeranteil) und zur anderen Hälfte dem Eigentümer der verbergenden Sache zu (Eigentümeranteil). F hat den Schatz rein zufällig als erster bloßgelegt und wahrgenommen und ist damit als Entdecker des ganzen Schatzes anzusehen.

Nach Inbesitznahme durch das Amt für Vor- und Frühgeschichte sind in der Person des F die Voraussetzungen für den Erwerb des hälftigen Miteigentumsanteils am Münzschatz gegeben. Ein Eigentumserwerb der Firmen A und B und des Landes H am Entdeckeranteil kommt nicht in Betracht.

## **Abgrenzung: Bewegliche Sachen. Fall 1: Der Schatzfund**

Lösung:

Wird der Schatz bei konkret in Auftrag gegebenen Arbeiten gefunden, ist der Arbeitgeber B als Geschäftsherr „Entdecker“ iSd § 984 BGB.

Hätte sich die Firma B gegenüber der Firma A verpflichtet, den Schatz abzuliefern, so hätte diese einen vertraglichen Vergütungsanspruch.

Der bloße Umstand, dass das Land H die Arbeiten und damit den Schatzfund veranlasst hat, macht es nicht zum Entdecker. Ein Veräußerungsanspruch könnte sich nur aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung mit Firma A, einen gefundenen Schatz herauszugeben, ergeben.

## **Abgrenzung: Bewegliche Sachen. Fall 1: Der Schatzfund**

Lösung:

Der Eigentümeranteil steht dem Land H zu. Sohle und Fundament des Hauses standen in seinem Eigentum. Sollte Firma B eine Aneignungsbefugnis bezüglich der abgebrochenen Teile vereinbart haben, gehören die Münzen nicht dazu. Auch eine Trennung des Schatzes in Teile auf der Baggerschaufel und solche im Fundament wäre lebensfremd.

## **Abgrenzung: Bewegliche Sachen. Fall 2: Die Bauhütte**

Die Baufirma K errichtete auf dem Grundstück der Firma E eine Bauhütte als Aufenthaltsraum für die Bauarbeiter.

1. Kann K die Bauhütte gegen den Willen der Firma E wieder beseitigen?
2. K liefert außerdem fünf Fertiggaragen unter Eigentumsvorbehalt. Diese Garagen werden am vorgesehenen Platz ohne Verbindung mit dem Boden aufgestellt. E bleibt den Kaufpreis schuldig. Kann K die Garagen in einer Insolvenz (Zahlungsunfähigkeit) der E wieder entfernen, d.h. aussondern?

## Abgrenzung: Bewegliche Sachen. Fall 2: Die Bauhütte

Lösung:

Als Eigentümer könnte K die Bauhütte beseitigen (§ 903 BGB). Ist E dagegen Eigentümer, kann sie der Beseitigung nach § 1004 I BGB widersprechen. Mangels Übereignung kommt nur ein Eigentumserwerb der E kraft Gesetz gemäß §§ 946, 94 I BGB in Betracht.

Nur **vorübergehend** auf dem Grundstück verbundene Sachen gehören aber nicht zu dessen wesentlichen Bestandteilen (§ 95 I 1 BGB). Da die Bauhütte nach Abschluss der Bauarbeiten wieder abgebaut werden soll, wird sie unabhängig von der Art der Verbindung mit dem Boden kein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. K kann sie daher entfernen.

## **Abgrenzung: Bewegliche Sachen. Fall 2: Bauhütte und Garagen**

Lösung:

2. Aussondern kann K die Garagen nur, wenn sie noch Eigentümerin ist (§ 985 BGB). Da E den Kaufpreis nicht bezahlt hat, ist das Eigentum rechtsgeschäftlich gemäß §§ 929 Satz 1, 158 I BGB noch nicht übergegangen. Mit dem Abschluss der Arbeiten wurden die Garagen aber gemäß § 94 BGB wesentlicher Bestandteil des Grundstücks der E.

## **Abgrenzung: Bewegliche Sachen. Fall 2: Bauhütte und Garagen**

Lösung:

3. § 94 BGB verlangt zwar eine feste Verbindung mit dem Grund und Boden. Diese liegt aber nicht erst vor, wenn die Sache ohne Beschädigung oder Zerstörung wieder entfernt werden könnte. Es genügt eine offenkundige dauerhafte Verbindung nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Hierfür reicht zB das Eigengewicht der Garagen aus. Dieses schließt das Entfernen oder Verschieben ohne einen schweren Kran aus. Gemäß §§ 946, 94 I BGB wurde E somit Eigentümer der Garagen.

Ergebnis: K kann nicht aussondern.

### **Bestandteile des Grundstücks – Fall 3**

- Beispiel: K sagt zu V, er wolle dessen „Haus nebst Einbausauna erwerben“. Zugunsten des Grundstücks des V besteht – was K nicht weiß – ein Wegerecht am Grundstück des X, um über dieses in die Garage auf dem Grundstück fahren zu dürfen (Grunddienstbarkeit, § 1018 Var. 1 BGB).
  
- I. Das Haus nebst Garage und die Sauna sind gemäß § 94 I und II BGB wesentliche Bestandteile des Grundstücks und können gemäß § 93 nicht Gegenstand besonderer Rechte sein.
- II. Die Parteien müssen einen notariellen Kaufvertrag über das Grundstück abschließen (§§ 433, 311b I 1 BGB).
- III. Zur Übereignung müssen V und K sich vor dem Notar nur über den Eigentumsübergang am Grundstück einigen (Auflassung nach §§ 873, 925 BGB) und dies in das Grundbuch eintragen lassen.

## **Bestandteile des Grundstücks – Lösung**

Lösung:

Mit dem Grundeigentum gehen alle wesentlichen Bestandteile des Grundstücks auf K über. K wird als auch Eigentümer der Garage und der Sauna sowie Inhaber des Wegerechts.

## **Sachenrecht - Einführung**

### **Eigentumserwerb an unbeweglichen Sachen, §§ 873, 925 BGB**

- I. Einigung – Auflassung § 925 BGB
- II. Eintragung – 873 I BGB
- III. Berechtigung: Grundsatz: frei widerruflich  
Ausnahme: § 873 II BGB
- IV. Berechtigung: idR Eigentümer / des Veräußerers  
Beachte: § 878 BGB (zB Verfügungsberechtigter Nichteigentümer zB aus § 80 InsO  
oder § 185 BGB)
- V. Bei Nichtberechtigung: Gutgläubiger Erwerb, § 892 BGB

## Sachenrecht - Einführung

### Eigentumserwerb an unbeweglichen Sachen, §§ 873, 925 BGB

#### Gutgläubiger Erwerb

433, 311b I BGB	433, 311b I BGB
A -----///-----	B ----- C
873/925 BGB	873 / 925 BGB

Beispiel:

A verkauft B ein Grundstück, notariell beurkundet und übereignet es auch. A konnte aber gar nicht wirksam verkaufen, weil er geschäftsunfähig zum Zeitpunkt des Verkaufs war. B verkauft seinerseits das Grundstück weiter an C.

Frage: Hat C das Eigentum am Grundstück wirksam erworben?

## Sachenrecht - Einführung

### Gutgläubiger Erwerb

Dies setzt voraus, dass Einigung, Eintragung und Einigsein vorliegen. B konnte das Eigentum von A nicht wirksam erwerben, aber möglicherweise hat C das Eigentum nach den Regeln des § 892 BGB erworben.

Voraussetzungen:

1. Rechtsgeschäft im Sinne eines Verkehrsgeschäfts (Veräußerer und Erwerber müssen verschiedene Personen sein)
2. Rechtsscheinstatbestand, § 891 BGB (d.h. Eintragung im Grundbuch); **merke:** was bei beweglichen Sachen der Besitz (§ 1006 BGB), ist bei unbeweglichen Sachen die Eintragung im Grundbuch
3. Keine Zerstörung des Rechtsscheinstatbestands, zB § 899 BGB, Insolvenzvermerk § 32 InsO

## Sachenrecht - Einführung

### Gutgläubiger Erwerb

4. Gutgläubigkeit: Nur „positive Kenntnis“ schädlich, § 892 BGB  
(nur wenn ein Käufer weiß, dass ein Verkäufer nicht der rechtmäßige ET ist, aber dennoch im Grundbuch eingetragen ist).

**Ergebnis:** C hat gutgläubig von B das Eigentum am Grundstück erworben.

Hinweis: Das Grundbuch gilt als „starker“ Rechtsscheinsträger.

Auf etwas muss man sich verlassen können.

## **Sachenrecht – Einführung, Fall 4**

E hat sein Grundstück für 500.000 EUR an K verkauft (§§ 433, 311b I 1 BGB). Die Auflassung wurde formgerecht erklärt (§§ 873 I, 925 I BGB).

Noch bevor der Antrag auf Umschreibung des Eigentums beim Grundbuchamt gestellt wird, verkauft E dasselbe Grundstück an D und überträgt diesem das Eigentum durch Auflassung und Eintragung.

Frage: Wer ist rechtmäßiger Eigentümer: K oder D?

## Sachenrecht - Einführung

Lösung:

Am Eigentumserwerb des D bestehen keine Zweifel, da die vorher von E und K erklärte Auflassung den E in seiner Verfügungsfreiheit nicht beschränkt (§ 137 Satz 1 BGB).

Dass E gegenüber K nach §§ 280 I / III, 283 BGB schadensersatzpflichtig ist, weil ihm – aus eigenem Verschulden – die Erfüllung des Kaufvertrags unmöglich geworden ist, ebenfalls unstrittig.

Lösung:

- (1) D ist rechtmäßiger Eigentümer geworden.
- (2) E muss an K Schadensersatz leisten.

## **Sachenrecht – Unterschied Hypothek und Grundschuld**

Hypothek (§§ 1113 ff. BGB) und Grundschuld (§§ 1191 ff. BGB) werden als „Grundpfandrechte“ bezeichnet. Grundpfandrechte sind beschränkte dingliche Verwertungsrechte, die es dem Gläubiger ähnlich wie bei einem Pfandrecht am beweglichen Sachen (§§ 1204 ff. BGB) ermöglichen, in die „Pfandsache“ – hier das Grundstück – zu vollstrecken und sich aus dem Erlös zu befriedigen.

Zentrale Anspruchsgrundlage des Inhabers eines Grundpfandrechts ist § 1147 BGB, der den Eigentümer des belasteten Grundstücks zur Duldung der Zwangsvollstreckung in das Grundstück verpflichtet.

## Sachenrecht – Unterschied Hypothek und Grundschuld

Hypothek und Grundschuld erfüllen zwar weitgehend denselben Zweck, unterscheiden sich aber in der Ausgestaltung. Die Hypothek ist ein **akzessorisches** Grundpfandrecht und sichert stets eine Geldschuld ab (vgl. § 1113 I BGB, „wegen einer ihm zustehenden Forderung“), während die Grundschuld als **nicht-akzessorisches** Grundpfandrecht auch unabhängig von einer Forderung bestehen kann.

Vgl. § 1191 I BGB, der den gleichen Wortlaut hat wie §§ 1113 I BGB, allerdings ohne die Einschränkung „zur Befriedigung wegen einer ihm zustehenden Forderung“.

## Sachenrecht – Unterschied Hypothek und Grundschuld

Beispiel:

Gläubiger 1 (G1) und Gläubiger 2 (G2) haben gegen Schuldner S je eine Forderung aus Kaufvertrag über 20.000 EUR. Die Forderung des G1 ist durch eine Hypothek am Grundstück des S abgesichert. Nachdem G2 seinen Anspruch gemäß § 433 II BGB erfolgreich eingeklagt hat, geht er aus seinem persönlichen Titel im Wege der Zwangsvollstreckung gegen S vor und lässt dessen Grundstück zwangsversteigern.

Zwar erwirbt der Ersteher des Grundstücks durch Zuschlag Eigentum an dem Grundstück, doch bleibt auch in diesem Fall die Hypothek am Grundstück als besser rangiges Recht bestehen und ist vom Käufer zu übernehmen, sodass er nunmehr dem G1 auf Duldung der Zwangsvollstreckung haftet.

## **Sachenrecht – Ersterwerb einer Hypothek**

Der Inhaber der Hypothek, der grundsätzlich zugleich Inhaber der Forderung sein muss, hat zwei Ansprüche: den schuldrechtlichen Anspruch aus der Forderung gegen den persönlichen Schuldner und den dinglichen Anspruch aus §§ 1147 BGB auf Duldung der Zwangsvollstreckung gegen den Eigentümer des mit der Hypothek belasteten Grundstücks.

Beispiel:

E kauft ein Grundstück. Den Kaufpreis finanziert er über ein Darlehen bei seiner Bank (B), der er zur Absicherung des Kaufpreisdarlehens absprachegemäß an dem erworbenen Grundstück eine Hypothek bestellt. Die B hat nun gegen E als sog. „Eigentümergrundsschuldner“ einen Anspruch auf Rückzahlung des Darlehens aus § 488 I 2 BGB und außerdem einen Anspruch aus § 1147 BGB auf Duldung der Zwangsvollstreckung, der durchgesetzt werden kann, wenn E das Darlehen nicht ordnungsgemäß zurückzahlt.

## Sachenrecht – Ersterwerb einer Hypothek

§ 488 BGB

A ----- B

§§ 873, 1113 ff BGB

§ 488 BGB

A ----- B----- C

873, 1113 ff. BGB

- I. Zu sichernde Forderung? --- **Akzessorietät**
- II. Hypothek als akzessorische Sicherheit (keine Forderung = keine Hypothek)
- III. Einigung (§§ 873 I BGB, 1113 BGB), mit dem Inhalt, dass eine Hypothek an dem Grundstück bestellt wird
- IV. Eintragung (§§ 873 I, 1115 BGB)

## Sachenrecht – Ersterwerb einer Hypothek

§ 488 BGB  
A ----- B  
§§ 873, 1113 ff BGB

§ 488 BGB                      873, 1113 ff. BGB  
A ----- B----- C

V. Einigsein **zum Zeitpunkt der Eintragung** (§ 873 II BGB)

VI. Berechtigung, ET ohne Verfügungsbeschränkung (§ 878 BGB) oder derjenige, der vom Eigentümer dazu ermächtigt wurde

Beachte: § 878 BGB – sog. Möglichkeit der Vorverlagerung  
Bei Nichtberechtigung beachte: § 892 BGB

## **Sachenrecht – Zweiterwerb einer Hypothek**

Die Übertragung einer bereits bestehenden Hypothek auf einen neuen Gläubiger (Zweiterwerb) erfolgt gemäß § 1153 I BGB durch Übertragung einer gesicherten Forderung. Die Hypothek als solche kann rechtsgeschäftlich nicht übertragen werden, weil sie an der Forderung „haftet“ und geht kraft Gesetzes mit der Übertragung der Forderung über. Dies ist anders bei der Grundschuld.

§ 1154 BGB ist eine wichtige Formvorschrift für die Abtretung von Forderungen und ergänzt **§ 398 BGB**.

## Sachenrecht – Zweiterwerb einer Hypothek

### Beispiel:

S hat G1 für eine Darlehensforderung eine Hypothek an seinem Grundstück bestellt. G1 tritt seine Darlehensforderung mündlich an G2 ab, der von dem Bestehen der Hypothek keine Kenntnis hat.

Da eine durch Hypothek abgesicherte Forderung nur in der Form **des § 1154 BGB** abgetreten werden kann, ist die Abtretung unwirksam. Deshalb konnte G2 auch **nicht** über § 1153 I BGB die Hypothek erwerben.

Im Ergebnis wird sichergestellt, dass es nicht zu einer Trennung von Forderung und Hypothek kommt (§ 1153 II BGB).

## **Sachenrecht – Ersterwerb einer Grundschuld**

### **Beispiel:**

E möchte ein Einfamilienhaus bauen. B gewährt ihm dafür ein Darlehen in Höhe von 200.000 EUR. Als Sicherheit wird für das Grundstück des E in das Grundbuch eine Hypothek zugunsten des B eingetragen. Wenn E nicht mehr in der Lage ist, den Kredit zu bedienen, kann B das Grundstück verwerten (§ 1147 BGB).

## **Sachenrecht – Ersterwerb einer Grundschuld**

### **Aufbauschema: Entstehen einer Grundschuld**

#### **1. Grundschuld wirksam bestellt**

- Einigung (§ 873 I BGB) mit dem Inhalt des § 1191 BGB
- Eintragung der Grundschuld im Grundbuch
- Briefübergabe bei einer Briefgrundschuld
- Berechtigung des Bestellers (ggf Erwerb vom Nichtberechtigten gemäß § 185 II, 878 oder 892 BGB)

## **Sachenrecht – Ersterwerb einer Grundschuld**

2. Kein Verlust der Grundschuld

3. Keine Einreden

- Einreden ohne Bezug zum Sicherungsvertrag
- Einreden mit Bezug zum Sicherungsvertrag

Beispiel: Stundung

## Sachenrecht – Ersterwerb einer Grundschuld

**Fall:** A nimmt bei B ein Darlehen auf. B verlangt Sicherheit. A bestellt eine Grundschuld zur Absicherung der Darlehensverbindlichkeit. Meistens wird noch ein zusätzlicher **Sicherungsvertrag** geschlossen.

§§ 873, 1191 ff BGB

A ----- B

-----

SiV § 488 BGB

- I. Einigung (§§ 873 I, 1191 BGB)
- II. Eintragung (§§ 873 I, 1192 I, 1115 BGB)

## Sachenrecht – Ersterwerb einer Grundschuld

### Fall (Fortsetzung):

§§ 873, 1191 ff BGB

A ----- B

-----

SiV § 488 BGB

III. Einigsein (§ 873 II BGB)

IV. Berechtigung

V. Beachte: - § 878 BGB

- Bei Nichtberechtigung prüfen: § 892 BGB

## **Sachenrecht – Ersterwerb einer Grundschuld**

Grundsätzlich ist niemand gesetzlich verpflichtet, seinem Gläubiger eine Sicherheit zu stellen. Eine solche Verpflichtung entsteht nur, wenn sich der Schuldner in einem Sicherungsvertrag dazu schuldrechtlich verpflichtet.

### **Beispiel:**

S kauft das Unternehmen des G. G erklärt sich mit einer Ratenzahlung einverstanden, wenn S entsprechende Sicherheiten stellt. S, der selbst kein größeres Vermögen hat, bittet seinen Vater V, an dessen Grundstück für G eine Hypothek in Höhe des Unternehmenskaufpreises zu bestellen. Kommt V dieser Bitte nach, hat G gegen S (= persönlicher Schuldner) einen Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises aus § 433 II BGB und gegen V (= Eigentümer) einen Anspruch auf Duldung der Zwangsvollstreckung aus § 1147 BGB.

## Sachenrecht – Ersterwerb einer Grundschuld

Nach § 1191 I BGB kann ein Grundstück mit einer Grundschuld in der Weise belastet werden, dass eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu entrichten ist.

Die Grundschuld ist ein dingliches **Verwertungsrecht**, sodass sie einen Anspruch auf Duldung der Zwangsvollstreckung gemäß §§ 1192 I, 1147 verleiht.

## Sachenrecht – Zweiterwerb („Abtretung“) einer Grundschuld

### Fall:

§§ 873, 1191 ff BGB    §§ 413, 398 BGB  
A ----- B ----- C  
-----  
SiV § 488 BGB            § 488 BGB

- I. Einigung §§ 413, 398 BGB
- II. Wirksamkeit: §§ 1192 I, 1154 BGB
- III. Berechtigung: Inhaber der Grundschuld  
Bei Nichtberechtigung: § 892 BGB prüfen

## **Sachenrecht – Fall 5: Übertragung eines Grundstücksteils**

V will von seinem 7.000m<sup>2</sup> großen Grundstück („Parzelle“ 132) einen etwa 1.000 m<sup>2</sup> großen Teil an K als Bauland verkaufen. V und K schließen einen notariellen Kaufvertrag über einen Teil der Parzelle 132. Auf der Katasterzeichnung wird dieser Teil rot umrandet und gestrichelt.

Die Katasterbezeichnung wird dem Vertrag als Anlage beigefügt.

Die Parteien lassen auch die Auflassung des Grundstücksteils notariell beurkunden, wobei die Katasterzeichnung mit den Markierungen beigefügt wird.

## Sachenrecht – Fall 5: Übertragung eines Grundstücksteils

Fragen:

1. Ist der Kaufvertrag wirksam und ist dem V die Erfüllung des Kaufvertrags möglich?
2. Ist die Auflassung wirksam?
3. Wie kann bzw. wann wird K Eigentümer des Baugrundstücks?

## **Sachenrecht – Fall 5: Übertragung eines Grundstücksteils**

Lösung:

1. V und K haben sich geeinigt, dass die noch zu vermessende Grundstücksfläche gegen Kaufpreiszahlung übertragen werden soll. Die Grundstücksgröße wurde näherungsweise vereinbart und die Grundstücksfläche wurde zeichnerisch festgelegt. Daher ist der Kaufgegenstand hinreichend bestimmbar bezeichnet.

## **Sachenrecht – Fall 5: Übertragung eines Grundstücksteils**

Lösung:

2. Die Form des § 311b I 1 BGB ist eingehalten. Daher ist der Kaufvertrag nicht nach § 125 Satz 1 BGB unwirksam.

## **Sachenrecht – Fall 5: Übertragung eines Grundstücksteils**

Lösung:

3. Die Erfüllung der Leistungspflicht ist dem V auch nicht unmöglich. Zwar existiert vor der Vermessung und Eintragung des Grundstücksteils im Grundbuch die von V an K verkaufte Teilfläche rechtlich noch nicht als Grundstück, das Grundstück des V kann aber geteilt und der verkaufte Teil sodann an K übertragen werden.

## Sachenrecht – Fall 5: Übertragung eines Grundstücksteils

Lösung:

### 4. Wirksamkeit der Auflassung gemäß §§ 873, 925 BGB

Für die Auflassung gilt der sachenrechtliche **Bestimmtheitsgrundsatz**. Es muss sich aus dem Inhalt der Einigung eindeutig ergeben, welcher Teil der Erdoberfläche Gegenstand der Übereignung sein soll. Auch eine noch nicht vermessene Teilfläche kann, wenn sie – wie hier – zeichnerisch genau bestimmt ist, Gegenstand der Auflassung sein.

## **Sachenrecht – Fall 5: Übertragung eines Grundstücksteils**

Lösung:

5. Formerfordernis:

Die Form des § 925 I BGB – gleichzeitige Anwesenheit vor dem Notar – ist gewahrt.

## **Sachenrecht – Fall 3: Übertragung eines Grundstücksteils**

Lösung:

### **6. Eigentumserwerb des K**

Da eine wirksame Auflassung erklärt wurde und V Berechtigter ist, wird K gemäß §§ 873 I, 925 I mit der Eintragung im Grundbuch Eigentümer werden.

### **Wichtige Hinweise:**

Der Grundstücksteil muss vermessen und im Grundbuch als selbstständiges Grundbuch eingetragen werden. Das Vermessungsamt erlässt einen Verwaltungsakt – den sog. Veränderungsnachweis – der die Grundlage der Grundstücksabschreibung nach § 2 III GBO bildet.

## **Sachenrecht – Fall 5: Übertragung eines Grundstücksteils**

Lösung:

Nach § 28 GBO muss grundsätzlich das bereits bestehende Grundstück in der Eintragungsbewilligung und daher gemäß §§ 19 und 20 GBO in der Auflassung übereinstimmend mit dem Grundbuch bezeichnet sein. Für den Fall der Auflassung eines noch nicht vermessenen Grundstücksteils wird angenommen, dass für die Umschreibung des Eigentums ein Nachtrag zur Auflassung erforderlich ist, in dem der verkaufte und aufgelassene Grundstücksteil katastermäßig genau bezeichnet sein muss, damit die Identität des nachträglich vermessenen Grundstücksteils mit dem in der Auflassung bezeichneten Teil nachgewiesen wird.

## Sachenrecht – Fall 5: Übertragung eines Grundstücksteils

Lösung:

Beachten Sie aber, dass auch das Fehlen einer erforderlichen Identitätserklärung nur formell-rechtlich – dh nach den Vorschriften der GBO – relevant ist. Sie hat also keine Auswirkungen auf die materielle Rechtslage.

Zudem:

Nur die Identität des Grundstücks, nicht aber die vertragsgemäße Erfüllung des Verpflichtungsvertrags wird festgestellt. Daher hat die (grundstücksrechtliche) Identitätserklärung keinen eigenständigen rechtsgeschäftlichen Gehalt. Das Verbot des § 181 BGB findet auf sie keine Anwendung.

## Sachenrecht – Fall 5: Übertragung eines Grundstücksteils

Lösung:

Auch bei der Auflassung schadet eine Falschbezeichnung nicht (lat. *falsa demonstratio non nocet*). Wegen des **Publizitätsgebots** geht aber das Eigentum nur insoweit über, wie Auflassung und Eintragung übereinstimmen.

1. Divergieren Auflassung und Eintragung gänzlich, geht kein Eigentum über.  
Beispiel: In der Auflassung ist das Grundstück Nr. 272 genannt. Der Eigentumsübergang an Grundstück Nr. 272 wird eingetragen. Die Parteien wollten aber übereinstimmend Nr. 315 übereignen.

**Folgerung:** Es geht kein Eigentum über, da der Inhalt der Auflassung nach dem Grundsatz der *falsa demonstratio* das Grundstück Nr. 315 ist, während die Eintragung das Grundstück Nr. 272 zum Gegenstand hat.

## **Sachenrecht – Fall 5: Übertragung eines Grundstücksteils**

Lösung:

(Fortsetzung zu 1.)

Zur Übereignung des Grundstücks Nr. 315 ist eine erneute Auflassung nicht erforderlich. Es reicht eine der Form des § 29 GBO entsprechende, die Falschbezeichnung richtigstellende Identitätserklärung, aufgrund derer die Eintragung des Eigentumsübergangs an dem Grundstück Nr. 315 erfolgt.

## Sachenrecht – Fall 5: Übertragung eines Grundstücksteils

Lösung:

2. Ist die Auflassung weitergehend als die Eintragung, so geht das Eigentum über, soweit die Eintragung reicht.

**Beispiel:** Der Wortlaut der Auflassung und die Eintragung beziehen sich auf die Grundstücke 31 und 32. Die Parteien wollten übereinstimmend die Grundstücke 31, 32 und 33 übereignen. Nach dem Grundsatz der *falsa demonstratio* sind die Grundstücke 31, 32 und 33 Gegenstand der Auflassung. Da aber nur der Eigentumswechsel an den Grundstücken 31 und 32 eingetragen ist, ist nur an diesen das Eigentum übergegangen. Für den Eigentumsübergang an dem Grundstück 33 reichen aber eine Identitätserklärung und die Eintragung.

## Sachenrecht – Fall 6: Grundstücksteilung

Bauträger B hat ein größeres Baugrundstück erworben, um darauf zehn Reihenhäuser zu errichten. Zur Finanzierung des Bauprojekts hat er der D-Bank (D) für einen entsprechenden Kredit eine Grundschuld iHv 5 Mio. EUR bestellt.

Fragen:

1. Wie werden die Erwerber der Reihenhäuser Eigentümer der Teilflächen? Bedürfen diese Vorgänge der Zustimmung der D?
2. Nach Genehmigung der Bauanträge und Baupläne beginnt D mit dem Verkauf der Häuser, ohne dass die Teilgrundstücke bereits vermessen worden sind. Wie können die Käufer für ihre Anzahlung dinglich (d.h. durch das Grundstück) gesichert werden?

## Sachenrecht – Fall 6: Grundstücksteilung

Lösung:

1. Nach § 903 BGB ist B als Eigentümer befugt, das Grundstück zu teilen. Für jedes Teilgrundstück ist ein besonderes Grundbuchblatt anzulegen (§ 3 I GBO). Daher muss B die Teilung in der Form des § 29 GBO gegenüber dem Grundbuchamt bewilligen und beantragen (§§ 13, 19 GBO). Nach § 19 BauGB bedarf die Teilung keiner baurechtlichen Genehmigung mehr. Zum Vollzug der Teilung („Abschreibung“) bedarf es aber der amtlichen Vermessung der Grundstücksteile. Mit dem Vollzug im Grundbuch entstehen selbständige Grundstücksteile. Diese bleiben sämtlich mit der Grundschuld des D belastet. Aus der Einzelgrundschuld wird mit der Teilung eine Gesamtgrundschuld an allen Grundstücken (§§ 1192 I, 1132 BGB). **Ergebnis:** D muss der Teilung daher zustimmen.

## Sachenrecht – Fall 6: Grundstücksteilung

Lösung:

2. Bauträger B kann die ausreichend bestimmten Teilgrundstücke zwar bereits an die Käufer auflassen (§ 925 BGB). Ein Vollzug der Auflassung ist aber erst möglich, wenn Unterlagen des Vermessungsamts (hier: Messungsunterlagen) vorliegen (§ 28 GBO).

Für die Zwischenzeit kann jeder Eigentümer durch eine **Auflassungsvormerkung** (§ 883 BGB) gesichert werden. Diese Vormerkung sichert den Anspruch auf Auflassung einer Grundstücksteilfläche und kann sofort am ganzen Grundstück eingetragen werden.

## Sachenrecht – Eintragungsverfahren

Exkurs: Das Eintragungsverfahren

Bei einer Eintragung muss der am Amtsgericht (§ 1 GBO) zuständige Rechtspfleger im Wesentlichen folgende Voraussetzungen beachten:

### 1. Antragserfordernis gemäß § 13 GBO

- Grundsätzlich werden Eintragungen nur auf Antrag vorgenommen (Ausnahme zB § 53 GBO)
- Stellvertretung ist zulässig, insbesondere durch Notar, vgl. § 15 GBO
- Antragsberechtigung, §§ 13 f. GBO

### 2. „Formelles“ Konsensprinzip nach § 19 GBO

- Grundsatz: es ist die einseitige Bewilligung durch denjenigen ausreichend, dessen Recht von ihr betroffen ist

## Sachenrecht – Eintragungsverfahren

- Beispiel: Für die Eintragung einer Hypothek ist die Bewilligung des Eigentümers ausreichend; die erforderliche dingliche Einigung gemäß § 873 I BGB muss nicht nachgewiesen werden
- Nach hM darf der Grundbuchbeamte eine Eintragung nicht vornehmen, wenn er erkennt, dass das materielle Rechtsgeschäft offenkundig unwirksam ist

### 3. „Materielles“ Konsensprinzip nach § 20 GBO

- Bei der Grundstücksübereignung ist eine Bewilligung nach § 19 GBO erforderlich
- Der Grundbuchbeamte darf nicht eintragen, sofern die dingliche Einigung Mängel aufweist (Beispiel: Minderjähriger übereignet Grundstück)
- Wegen des Nachweiserfordernisses wird der Notar gemäß § 20 GBO die Auflassung beurkunden, obwohl gemäß § 925 I BGB eine bloße Erklärung

## **Sachenrecht – Eintragungsverfahren**

- bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile ausreichend wäre

### **4. Formerfordernis nach § 29 GBO**

- Eintragungsbewilligungen oder sonstige Erklärungen bedürfen der öffentlichen Beurkundung oder Beglaubigung
- Weiteres: § 29 GBO

### **5. Voreintragungserfordernis nach § 39 GBO**

- Die Eintragung soll nur vorgenommen werden, wenn der durch sie Betroffene im Grundbuch eingetragen ist
- Beispiel: E veräußert sein Grundstück gemäß §§ 873, 925 BGB an den geschäftsunfähigen G. Nachdem sich die Unwirksamkeit der Auflassung gemäß § 105 I BGB herausgestellt hat, möchte E das Grundstück an D veräußern.

## **Sachenrecht – Eintragungsverfahren**

Hierfür muss zunächst wieder E eingetragen werden (im Grundbuch steht ja fälschlicherweise D), wozu E die Bewilligung von G (bzw. dessen Betreuer) einholen muss

### **6. Konsequenzen fehlerhafter Eintragungen**

- Wird eine materiell-rechtlich unrichtige Eintragung vorgenommen (zB wegen Geschäftsunfähigkeit des Veräußerers), ist gemäß § 53 I 1 GBO von Amts wegen ein Widerspruch einzutragen (um einen gutgläubigen Erwerb gemäß § 892 I 1 BGB zu verhindern).
- Ist eine Eintragung hingegen materiell-rechtlich korrekt, bleibt sie grundsätzlich bestehen, auch wenn einzelne Eintragungsvoraussetzungen fehlen (zB wenn eine Bewilligung nach § 19 GBO nicht erteilt wurde, bleibt eine Hypothekenbestellung trotzdem wirksam)

## **Sachenrecht – Fall 7: Zufahrt über das Nachbargrundstück**

N ist der Eigentümer eines Grundstücks (Flurstück Nr. 64/2). Eigentümer des Nachbargrundstücks (Flurstück 64/1) ist V. Im Einverständnis mit V nutzt N seit vielen Jahren als Zufahrt zu seiner Garage einen Teil des Grundstücks des V. Die Zufahrt ist abweichend gepflastert und mit Pollern zum restlichen Grundstück des V abgegrenzt.

V verkauft mit notariellem Vertrag das Grundstück an K und lässt es auf (§ 925 BGB). In dem Kaufvertrag und der Auflassung wird das „im Grundbuch von Aurich, Blatt 543, eingetragene Grundstück Flurstück 64/1 mit einer Größe von 633 m<sup>2</sup>“ als Kaufgegenstand bezeichnet. V und K hatten das Grundstück allerdings nicht besichtigt und gingen übereinstimmend davon aus, dass die Zufahrt zum Grundstück des N gehört.

## **Sachenrecht – Fall 7: Zufahrt über das Nachbargrundstück**

1. Hat K Eigentum erlangt?
2. Kann N – im Einverständnis mit V – von K Zustimmung zur Grundbuchberichtigung gemäß § 894 BGB verlangen?

## Sachenrecht – Fall 7: Zufahrt über das Nachbargrundstück

1. K kann das Eigentum am gesamten Grundstück (Flurstück 64/1) durch Auflassung und Grundbucheintragung gemäß §§ 873 I, 925 I BGB erworben haben. Nach dem Wortlaut der Auflassung sollte das Eigentum am gesamten Grundstück übergehen. K und V gingen allerdings übereinstimmend davon aus, dass der von N als Zufahrt genutzte Grundstücksteil nicht dazu gehört.
2. Die Beteiligten haben den Gegenstand der Auflassung übereinstimmend falsch bezeichnet (falsa demonstratio). Vereinbart ist das wirklich Gewollte (non nocet). Die Auflassung bezieht sich damit nur auf den Teil des Grundstücks des V, den N nicht als Zufahrt nutzt. Die Zufahrt ist nicht Gegenstand der Auflassung. Daher steht bereits hier fest, dass sie **nicht** an K übereignet wurde.

## **Sachenrecht – Fall 7: Zufahrt über das Nachbargrundstück**

3. Mit der Eintragung könnte K am Teilgrundstück (ohne Zufahrt) Eigentum erlangt haben. Im Grundbuch ist zwar der Eigentumsübergang am gesamten Grundstück (Flurstück 64/1) eingetragen. Das Eigentum kann sich aber wegen des Publizitätsgebots nur übergehen, soweit sich Auflassung und Eintragung decken.

Auflassung und Eintragung decken sich hier hinsichtlich des Grundstücks 64/1 mit Ausnahme der von N genutzten Zufahrt. Die Zufahrt gehört weiterhin V, während das übrige Grundstück in das Eigentum des K übergegangen ist.

## Sachenrecht – Fall 7: Zufahrt über das Nachbargrundstück

4. Der im Grundbuch als Eigentümer des kompletten Grundstücks eingetragene K könnte nun Schuldner eines Anspruchs aus § 894 BGB auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung hinsichtlich des von N als Zufahrt genutzten Grundstücksteils sein.

N könnte ein solcher Anspruch zusehen.

Das Grundbuch ist **unrichtig**. K ist als Eigentümer des gesamten Grundstücks eingetragen, obwohl er nicht Eigentümer der Zufahrt geworden ist.

Anspruchsinhaber ist derjenige, dessen Recht nicht richtig eingetragen ist, also der materiell Berechtigte an der von N genutzten Zufahrt. Eigentümer dieses Grundstücksteils ist aber wie ausgeführt nicht N, **sondern weiterhin V**.

## **Sachenrecht – Fall 7: Zufahrt über das Nachbargrundstück**

5. N selbst hat daher keinen Anspruch gegen K aus § 894 BGB.

6. Der Anspruch aus § 894 BGB auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung steht daher V als materiell Berechtigtem zu. Der Anspruch ist untrennbar mit dem Recht verknüpft und deswegen nicht abtretbar.

K kann allerdings den Einwand der unzulässigen Rechtsausübung (§ 242 BGB: *dolo agit, qui petit, quod statim redditurus est*) erheben, wenn ihm aus dem Kaufvertrag mit V ein Anspruch auf Übereignung der Zufahrt zusteht. Gegenstand des Kaufvertrags ist daher nicht das gesamte Grundstück, sondern nur das Teilgrundstück ohne die Zufahrt. K hat also keinen Anspruch gegen V auf Übereignung der (von N genutzten) Zufahrt.

## **Sachenrecht – Eintragungen im Grundbuch**

Grundsatz:

Eintragungen im Grundbuch sollen die objektive dingliche Rechtslage wiedergeben. Im Regelfall tun sie dies auch, sonst wäre die Vermutung des § 891 BGB unangebracht. Die Eintragung und die dingliche Rechtslage können gleichwohl auseinanderfallen.

Folge: Das Grundbuch kann also „irren“, unrichtig sein.

## **Sachenrecht – Fall 8: Das unrichtige Grundbuch**

V verkauft Käufer 1 (K1) sein Grundstück formgerecht (§§ 433, 311b I 1 BGB) für 100.000 EUR. V und K1 erklären anlässlich des Abschlusses des Grundstückskaufvertrags auch die Auflassung (§ 925 I BGB). Der Notar stellt gemäß §§ 13, 15 II GBO im Namen von V und K1 den Antrag auf Eintragung des K1 als neuen Eigentümer.

Einige Tage später verkauft V dasselbe Grundstück formgerecht an einen anderen Kaufinteressenten (K2) vor einem anderen Notar für 120.000 EUR. Auch diese Auflassung wird erklärt. Dieser Notar stellt ebenfalls nach §§ 13, 15 II GBO einen Antrag auf Eintragung des K2 als neuen Eigentümer.

Frage: Wie ist die Eigentumslage?

## **Sachenrecht – Fall 8: Das unrichtige Grundbuch**

Nach § 17 GBO hat der Grundbuchbeamte im Fall mehrerer Eintragungen, durch die dasselbe Recht betroffen wird, nach der zeitlichen Reihenfolge der Anträge vorzugehen. Erledigt der Grundbuchbeamte unter Beachtung dieses Grundsatzes den früheren Antrag zuerst, ist alles in Ordnung. Der Antrag des K2 müsste zurückgewiesen werden, weil K1 nunmehr Eigentümer des Grundstücks ist.

K2 hätte lediglich einen Schadensersatzanspruch nach § 311a II BGB, weil wegen des bereits gestellten Kaufantrags zugunsten von K1 im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits feststand, dass V dem K2 kein Eigentum verschaffen kann (sog. anfängliche Unmöglichkeit).

## **Sachenrecht – Fall 8: Das unrichtige Grundbuch**

Erledigt der Grundbuchbeamte aber versehentlich unter Verstoß gegen § 17 GBO den Antrag des K2 zuerst, so wird K2 Grundstückseigentümer, weil Auflassung (§ 925 BGB) und Eintragung sich decken. Der Antrag von K1 müsste zurückgewiesen werden.

Entsteht K1 hieraus ein Schaden, hat er gegen V einen Anspruch aus §§ 280 I /II, 283 BGB.

## **Sachenrecht – Übereignung**

### **Grundsatz:**

Einer Übereignung bedarf es nur, wenn die Eigentumslage am Grundstück verändert werden soll. Die Eintragung im Grundbuch ist dann konstitutiv, vgl. § 873 I BGB. Im Grundbuch wird das eingetragen, was bislang nicht ist und aber fortan gelten soll.

### **Beispiel:**

V lässt sein Grundstück an K auf. K wird als Eigentümer eingetragen und damit zugleich neuer Eigentümer nach §§ 873 I, 925 BGB.

## Sachenrecht – Übereignung

### **Grundsatz:**

Bildet das Grundbuch die Eigentumslage nicht richtig ab, dann ist es falsch. Im Grundbuch ist nicht das eingetragen, was derzeit ist. Eine berichtigende Eintragung ist dann rein deklaratorisch.

### **Beispiel:**

V lässt sein Grundstück an K auf. K wird als Eigentümer eingetragen. V war bei der Auflassung aber unerkannt geschäftsunfähig, bei der Auflassung waren V und K nicht gleichzeitig anwesend und zudem ficht V die Auflassung wegen widerrechtlicher Drohungen an.

## **Sachenrecht – Übereignung**

### **Grundsatz:**

Die Auflassung ist nichtig (§ 104 Nr. 2 BGB; §§ 125 Satz 1, 925 I 1; §§ 142 I, 123 I Var. 2 BGB). Die Rechtsfolge der §§ 873, 925 ist nicht eingetreten. K ist zwar als Eigentümer eingetragen, wirklicher Eigentümer ist aber V geblieben.

**Ergebnis:** Das Grundbuch ist daher falsch.

## Sachenrecht – Übereignung

Was sollte der wahre Eigentümer in diesem Fall tun?

Der wahre Eigentümer ist gut beraten, die Berichtigung des Grundbuchs anzustreben, denn bis dahin kann der als Eigentümer Eingetragene insbesondere:

1. Sich auf die Eigentumsvermutung des § 891 BGB berufen kann
2. als Nichtberechtigter nach Maßgabe der §§ 892, 893 BGB über das Grundstück verfügen, während der Eigentümer wegen § 39 I GBO faktisch nicht verfügen kann, sowie
3. nach Maßgabe des § 900 BGB durch Ersitzung sogar Eigentümer werden.

## **Sachenrecht – Übereignung**

Der wahre Eigentümer kann vom Eigentümer nicht die eigenhändige Berichtigung verlangen. Ausschließlich der Grundbuchbeamte darf Eintragungen in das Grundbuch als amtliches Register vornehmen (§ 1 I GBO). Daher ist die weit verbreitete Bezeichnung „Berichtigungsanspruch“ ungenau.

Der wahre Eigentümer muss vielmehr die berichtigende Eintragung beim Grundbuchamt beantragen (§ 13 I 2 Var. 2 GBO). Gemäß §§ 19 und 39 GBO wird der Grundbuchbeamte diese Eintragung nur vornehmen, wenn der Eingetragene sie bewilligt.

## Sachenrecht – Übertragung des Grundeigentums durch Rechtsgeschäft

### 1. Erwerb vom Berechtigten, §§ 873, 925 BGB

- Auflassung: Einigung (873 I) in der Form des § 925 I BGB
- Bestimmtheit: auch ohne Katastervermessung, wenn konkret textlich/zeichnerisch bezeichnet
- Übereinstimmende Falschbezeichnung (falsa demonstratio) schadet auch bei der Auflassung nicht. Eigentumsübergang aber nur insoweit, wie sich Auflassung und Eintragung decken.
- Form des § 925 I BGB: gleichzeitig vor dem Notar; Bedingungsfeindlichkeit nach § 925 II BGB
- Bindung an die Auflassung nur unter den Voraussetzungen des § 873 II BGB
- Berechtigung des Verfügenden: verfügbefugter Eigentümer oder kraft Gesetzes Ermächtigter oder kraft Einwilligung iSd § 185 I BGB

## Sachenrecht – Übertragung des Grundeigentums durch Rechtsgeschäft

### 2. Grundbuchberichtigung

- Grundbuch kann „irren“; Fall: Recht eingetragen, aber nicht da; Recht da, aber nicht eingetragen
- Antrag des Antragsberechtigten (§ 13 GBO)
- Berichtigung des unrichtigen Grundbuchs durch Grundbuchamt nur mit Zustimmung des Eingetragenen (§ 19 GBO)
- Anspruchsgrundlage auf Zustimmung: insbesondere § **894**; 364 I; 812 I (Position als erlangtes Etwas); durch Vertrag
- Nachweise der nach §§ 19 f. GBO erforderlichen Erklärungen durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden (§ 29 GBO)

## Sachenrecht – Übertragung des Grundeigentums durch Rechtsgeschäft

### 3. Erwerb vom Nichtberechtigten

- Wenn normaler Erwerb mit Ausnahme der Berechtigung vorliegt
- Wirksamkeit durch Genehmigung von Anfang an (ex tunc)
- Nach Antragstellung eintretende Verfügungsbeschränkungen hindern Erwerb nicht (§ 878 BGB)
- Erwerb gemäß § 892 BGB
- Grundbuch unrichtig
- Verfügender legitimiert
- Keine positive Kenntnis des Erwerbers; Vorverlagerung nach § 892 II BGB möglich
- Kein Widerspruch eingetragen (§ 892 II BGB gilt nicht)

## **Sachenrecht – Übertragung des Grundeigentums durch Rechtsgeschäft**

### **Hinweis:**

Neben dem Anspruch aus § 894 BGB kann auch ein Anspruch aus § 985 BGB bestehen, dessen Anwendungsbereich nicht auf bewegliche Sachen beschränkt ist. In Klausurfällen geht es dem Kläger/Anspruchsteller aber eher selten um Herausgabe des Besitzes nach § 985 BGB, sondern meist um Eintragung im Grundbuch, um seine Eigentümerstellung gegenüber jedermann zu dokumentieren.

## **Sachenrecht – Grunddienstbarkeit**

Die Grunddienstbarkeit (§ 1018 BGB) gewährt dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks das Recht, das belastete Grundstück zu nutzen.

### **Aufbauschema: Entstehen einer Grunddienstbarkeit**

- I. Einigung (§ 873 I) mit dem Inhalt der §§ 1018, 1019 BGB
- II. Inhalt des § 1018 BGB
  - Var. 1: Recht, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu nutzen
  - Var. 2: Verbot, auf dem Grundstück gewisse Handlungen vorzunehmen
  - Var. 3: Ausschluss der Ausübung eines Rechts
- III. Keine hauptsächliche Leistungsverpflichtung, §§ 1021, 1022 BGB
- IV. Vorteilsregel des § 1019 BGB
- V. Eintragung im Grundbuch

## Sachenrecht – Grunddienstbarkeit

3 Varianten der Grunddienstbarkeiten:

1. Mit der ersten Variante wird dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks das Recht eingeräumt, das Grundstück „in einzelnen Beziehungen“ zu nutzen.

Beispiel: Wegerechte, Leitungsrechte für Gas, Wasser; Recht zum Abbau von Tonerde

2. Eine Dienstbarkeit mit dem Inhalt, dass auf dem Grundstück „gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen“.

Beispiel: Bauverbote, Baubeschränkungen, Verbot der Errichtung bestimmter Betriebe (zB Vergnügungsstätten)

## **Sachenrecht – Grunddienstbarkeit**

3. Schließlich kann die „Ausübung eines Rechts“ ausgeschlossen werden, das sich aus dem Eigentum am belasteten Grundstück gegenüber dem herrschenden Grundstück ergibt. Dies kann sowohl die Unterlassung einer nach §§ 903 ff. BGB erlaubten Einwirkung auf das herrschende Grundstück als auch die Duldung einer nach §§ 906 ff. BGB normalerweise nicht zu dulddenden Einwirkung vom herrschenden Grundstück sein.

## **Beispielfall (siehe oben)**

## Sachenrecht – Nießbrauch

Der Nießbrauch ist gemäß § 1030 I BGB das umfassende Recht zur Nutzung des belasteten Grundstücks. Er berechtigt den Begünstigten zur Ziehung aller Früchte und Gebrauchsvorteile (§ 100 BGB iVm § 99 BGB). Der Nießbrauch an Grundstücken wird nach § 873 I Var. 2 BGB bestellt durch Einigung mit dem Inhalt des § 1030 I BGB und Eintragung ins Grundbuch.

**Beispiel:** Zugunsten des N ist das Grundstück des E, auf dem mehrere Obstbäume und ein Mehrparteienmietshaus stehen, mit einem Nießbrauch belastet. N darf das Obst pflücken und erwirbt nach § 954 BGB Eigentum an den geernteten Früchten. Dem N stehen auch die Mieteinnahmen aus dem Wohnhaus als „Rechtsfrüchte“ zu (§ 99 II und III BGB).

Diese Nutzungsform kann nach § 1030 II BGB ausdrücklich ausgeschlossen werden.

# Übersichtsschema

## Prüfungsschema des § 873 BGB

1. Einigung zwischen Veräußerer und Erwerber bezüglich des Übergangs bzw. der Begründung des Grundstücksrechts, § 873 I BGB
2. Eintragung des Erwerbs im Grundbuch, § 873 I BGB
3. Einigsein im Zeitpunkt der Eintragung (Umkehrschluss aus § 873 II BGB)
4. Berechtigung des Veräußerers, § 873 I BGB
5. Verfügungsbefugnis des Veräußerers

## Prüfungsschema des § 873 II BGB

1. Notariell beurkundete Einigung
2. Abgabe der Einigung vor dem Grundbuchamt
3. Einreichung der Einigung beim Grundbuchamt
4. Berechtigter (=Veräußerer) hat dem anderen Teil neben der Einigung eine Eintragungsbewilligung nach § 19 GBO ausgehändigt

## Prüfungsschema des § 925 BGB

1. Zuständige Stelle (alternativ): Notar, § 925 I 2 BGB oder Gericht bei Vergleich, § 925 I 3 Alt. 1 BGB oder rechtskräftig bestätigter Insolvenzplan, § 925 I 3 Alt. 2 BGB
2. Gleichzeitige Anwesenheit beider Teile
3. Erklärungsform: kein Schriftform- oder Beurkundungserfordernis
4. Die Auflassung als „dingliches Rechtsgeschäft“

## Prüfungsschema des Erwerbs

1. Erwerb vom verfügbungsbefugten Berechtigten nach §§ 873, 925 BGB
2. Erwerb vom Nichtberechtigten/Nichtverfügungsberechtigten mit Zustimmung nach § 185 I BGB oder nach § 878 BGB
3. Gutgläubiger Erwerb vom Nichtberechtigten nach §§ 892 I 1, 873 BGB
4. Gutgläubiger Erwerb vom Nichtverfügungsberechtigten nach §§ 892 I 1, 873 BGB

## Prüfungsschema des § 878 BGB

1. Bindende Einigung iSv § 873 II BGB
2. Eintragungsantrag iSv § 13 GBO des Erwerbers oder des Veräußerers
3. Verlust der Verfügungsbefugnis im Zeitraum zwischen Eintragungsantrag (§ 13 GBO) und Eintragung im Grundbuch, d.h. **nach** Antrag, aber **vor** Eintragung
4. Zum Eigentumserwerb ist nur noch die Eintragung erforderlich
5. Rechtsfolge: Das Fehlen der Verfügungsbefugnis im Zeitpunkt der Vollendung wird durch § 878 BGB überwunden

## **Prüfungsschema zum gutgläubigen Erwerb nach §§ 892, 893 BGB**

1. Rechtsgeschäftlicher Erwerb iS eines Verkehrsgeschäfts, § 892 BGB
2. Erweiterung durch § 893 BGB auf Leistungen aufgrund von dinglichen Rechten
3. Unrichtigkeit des Grundbuchs bezüglich eines Rechts an einem Grundstück
4. Legitimation des Veräußerers als Berechtigter aus den Angaben im Grundbuch
5. Redlichkeit des Erwerbers – nur „positive Kenntnis“ (das Sicher-Wissen) schadet
6. Rechtsfolge: Der Erwerber wird so gestellt, als habe er vom Berechtigten (§ 892 I 1 BGB) bzw. vom nicht Verfügungsbeschränkten (§ 892 I 2 BGB) erworben

## **Prüfungsschema zum Ersterwerb der Hypothek**

1. Dingliche Einigung gemäß § 873 I BGB mit dem Inhalt des § 1113 I BGB
2. Eintragung gemäß § 873 I BGB mit dem Inhalt des § 1115 BGB
3. Übergabe des Hypothekenbriefs
4. Berechtigung und Verfügungsbefugnis des Bestellers
5. Bestehen der zu sichernden Forderung („Akzessorietät“), §§ 1113, 1163 I BGB

## **Prüfungsschema zum Zweiterwerb der Hypothek**

1. Abtretung der Forderung durch Abtretungsvertrag gemäß § 398 BGB
2. Schriftliche Form der Abtretungserklärung nach § 1154 I 1 BGB oder Eintragung der Abtretung in das Grundbuch gemäß § 1154 II BGB
3. Briefübergabe
4. Berechtigung und Verfügungsbefugnis des Abtretenden
5. Rechtsfolge: Übergang der gesicherten Forderung auf den Erwerber, § 398 Satz 2 BGB, Übergang der Hypothek kraft Gesetzes, §§ 401, 1153 I BGB

## **Prüfungsschema zum Ersterwerb der Grundschuld**

1. Einigung gemäß § 873 I BGB mit dem Inhalt von § 1191 I BGB
2. Eintragung der Grundschuld gemäß § 873 I BGB
3. Berechtigung und Verfügungsbefugnis des Bestellenden

## **Prüfungsschema zum Zweiterwerb der Grundschuld**

1. Abtretung der Grundschuld durch Abtretungsvertrag gemäß §§ 398, 413 BGB
2. Abtretung in Schriftform gemäß §§ 1192 I, 1154 I BGB
3. Abtretung durch Eintragung im Grundbuch gemäß §§ 1192 I, 1154 II BGB
4. Briefübergabe gemäß §§ 1192 I, 1154 I 1, 1117 BGB
5. Berechtigung und Verfügungsbefugnis des Veräußerers