

Kapitel 1. Grundlagen des Immobiliarsachenrechts

A. Grundbegriffe

I. Grundstück und Grundstücksrechte

Immobiliarsachenrecht ist das Recht der unbeweglichen Gegenstände (= Grundstücke) und der Rechte, die an Grundstücken bestehen. Das **Grundstück im Rechtssinne** lässt sich definieren als „räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der nach seiner Vermessung und Bezeichnung im Grundbuch geführt wird“ (vgl. z.B. *Baur/Stürmer*, § 15 Rn. 18). Zur räumlichen Lokalisierung des Grundstücks wird im Grundbuch die sog. Flurstücknummer angegeben (vgl. Beispiel Mustergrundbuch im Anhang). 1

Zum Grundstück gehören auch dessen wesentliche Bestandteile: § 93 BGB enthält eine Legaldefinition, die in §§ 94–96 BGB für Grundstücke konkretisiert und erweitert wird (vgl. SachenR I, Rn. 116 ff.). Nach § 93 BGB kann über wesentliche Bestandteile nicht getrennt verfügt werden.

Beispiel: Die Übereignung eines Gebäudes allein ist nicht möglich. Gem. § 94 Abs. 1 BGB ist es wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, so dass beides nur gemeinsam übereignet werden kann.

Grundstücksrechte ist der Sammelbegriff für das Eigentum (vgl. § 903 BGB) am Grundstück und die **beschränkten dinglichen Rechte**, die dem Inhaber nur einen Teil des Vollrechts gewähren. 2

II. Beschränkte dingliche Grundstücksrechte

Während das Eigentum als umfassendes Herrschaftsrecht an einer Sache dem Eigentümer sämtliche rechtliche Befugnisse über die Sache verleiht (er kann sie z.B. nutzen, veräußern oder belasten, vgl. § 903 BGB), sind beschränkte dingliche Rechte nur **Teilrechte**, die der Eigentümer aus seinem umfassenden Herrschaftsrecht abspalten und auf einen anderen übertragen kann. Dessen Rechtsmacht beschränkt sich dann auf das übertragene Recht, während dem Eigentümer alle anderen aus dem Eigentum fließenden Teilrechte noch zustehen. 3

Beispiel: Räumt A als Eigentümer eines Grundstücks seinen Eltern einen Nießbrauch (dingliches Nutzungsrecht i.S.v. § 1030 BGB) ein, kann A sein Grundstück zwar noch an B übereignen, darf es aber nicht mehr nutzen. Auch der neue Eigentümer B darf das Grundstück nicht nutzen, da das Eigentum nur

in der vorhandenen, also um das Nutzungsrecht geminderten Form übertragen wurde. Die Nutzung steht vor und nach der Übereignung nur den Eltern des A als Inhaber des dinglichen Nutzungsrechts zu. Die Eltern wiederum können das Grundstück nicht als Berechtigte übereignen, da ihnen nicht die umfassende Herrschaftsbefugnis, sondern nur ein Teil der Eigentumsbefugnisse übertragen wurde.

- 4 Da die allgemeinen Vorschriften nur verständlich sind, wenn man auch eine Grundvorstellung von den beschränkten dinglichen Rechten hat, wird hier ein erster kurzer Überblick geboten. Eine ausführliche Darstellung erfolgt an späterer Stelle.

Bei den beschränkten dinglichen Grundstücksrechten ist zwischen den **Verwertungs-, Nutzungs- und Erwerbsrechten** zu unterscheiden. Die Vormerkung ist zwar streng genommen kein dingliches Recht an einem Grundstück, hat aber eine ganz ähnliche Rechtsnatur (vgl. ausführlich Rn. 109 ff., insbes. 137).

Beschränkte dingliche Grundstücksrechte
<p>Verwertungsrechte</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hypothek (§§ 1113 ff. BGB) – Grundschuld (§§ 1191 ff. BGB) – Rentenschuld (§§ 1199 ff. BGB)
<p>Nutzungsrechte</p> <ul style="list-style-type: none"> – Dienstbarkeiten: <ul style="list-style-type: none"> – Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff. BGB) – Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB) – beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff. BGB) – Reallast (§§ 1105 ff. BGB) – Erbbaurecht (Erbbaurecht)
<p>Erwerbsrecht</p> <ul style="list-style-type: none"> – dingliches Vorkaufsrecht (§§ 1094 ff. BGB)

- 5 Unter den beschränkten dinglichen Rechten besitzen die **Hypothek** und die **Grundschuld** in Klausuren die größte Bedeutung (vgl. ausführlich Rn. 165 ff.). Bei der Hypothek und der Grundschuld handelt es sich um sog. **Grundpfandrechte** (= Pfandrechte an einem Grundstück). Sie dienen vor allem der Sicherung von Krediten, indem sie den Gläubigern, wenn der Kredit „notleidend“ wird, d.h. dessen Rückzahlung gefährdet ist, den Zugriff auf das belastete Grundstück ermöglichen (vgl. § 1113 Abs. 1 BGB und § 1191 Abs. 1 BGB).

Beispiel: E möchte ein Familienheim bauen. B gewährt ihm dafür ein Darlehen in Höhe von 200.000 €. 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 (vgl. § 1147 BGB).

Die **dinglichen Nutzungsrechte** spielen in Klausuren nahezu keine **6** Rolle. Am ehesten relevant sind noch die Dienstbarkeiten, zu denen auch der Nießbrauch gehört (vgl. Beispiel Rn. 3, ausführlich Rn. 271 f.).

Das **dingliche Vorkaufsrecht** (vgl. ausführlich Rn. 143 ff.) dient **7** der Absicherung einer Kaufaussicht: Nach § 1094 Abs. 1 BGB kann ein Grundstück in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, dem Eigentümer gegenüber zum Vorkauf berechtigt ist. Das Vorkaufsrecht ermöglicht dem Inhaber, das betreffende Grundstück im Falle des Verkaufs an einen Dritten (= Vorkaufsfall) zu den Konditionen zu erwerben, die der Eigentümer mit dem Dritten vereinbart hat.

Beispiel: Da sich Grundstückseigentümer K für das angrenzende Grundstück des V interessiert, wird (gegen Zahlung eines Entgelts) ein dingliches Vorkaufsrecht zugunsten des K in das Grundbuch eingetragen. Wenn V das Grundstück nun dem D für 50.000 € verkauft, wird dadurch der sog. Vorkaufsfall ausgelöst (§§ 463, 1098 Abs. 1 S. 1 BGB). Erklärt K fristgerecht die Ausübung seines Vorkaufsrechts, kommt gem. §§ 1098 Abs. 1 S. 1, 464 Abs. 2 BGB ein Kaufvertrag zwischen K und V zu den gleichen Bedingungen zustande, die V und D vereinbart hatten.

Eine **Vormerkung** (§ 883 Abs. 1 S. 1 BGB) ist zwar streng **8** genommen kein dingliches Grundstücksrecht, doch besitzt sie dingliche Wirkung: Es handelt sich um ein im Grundbuch eingetragenes Sicherungsmittel, das dazu dient, die Erfüllung schuldrechtlicher Ansprüche auf Vornahme dinglicher Rechtsänderungen zugunsten des Gläubigers zu sichern (ausführlich Rn. 109 ff.).

Beispiel: Baugesellschaft B verkauft (§§ 433, 311b Abs. 1 S. 1 BGB) K ein Grundstück, auf dem sie ein Haus errichten soll. B will das Grundstück erst nach Errichtung des Hauses und Zahlung der letzten Kaufpreisrate übereignen. K will schon beim Abschluss des Kaufvertrags, insbesondere nach Zahlung der ersten Kaufpreisrate sicher sein, dass er später auch das Eigentum übertragen bekommt. Der Kaufvertrag reicht nicht als Sicherheit, da er B nicht daran hindert, das Grundstück abredewidrig an einen Dritten zu übereignen (§ 137 S. 1 BGB). Der Anspruch des K auf Übereignung des Grundstücks kann jedoch durch Eintragung einer Vormerkung in das Grundbuch gesichert werden (§§ 883 Abs. 1 S. 1, 885 Abs. 1 S. 1 BGB), die zur Folge hat, dass vormerkungswidrige Verfügungen gegenüber dem Vormerkungsberechtigten unwirksam sind (§ 883 Abs. 2 S. 1 BGB).

III. Miteigentum und Gesamthandseigentum

- 9 Eigentümer einer beweglichen oder unbeweglichen Sache können auch mehrere Personen gemeinsam sein (vgl. SachenR I, Rn. 7). Beim **Miteigentum** handelt es sich um sog. Bruchteilseigentum nach §§ 1008 ff. BGB.

Beispiel: A und B sind (gemeinsam) Eigentümer eines Fabrikgrundstücks. Keinem der beiden gehört ein realer Teil der Sache (etwa A das Fabrikgebäude und B das Grundstück), sondern jedem nur ein sog. ideeller Bruchteil des Eigentumsrechts an der ganzen Sache.

- 10 Miteigentum entsteht entweder kraft Gesetzes (vgl. z.B. §§ 947 Abs. 1, 948, 984 BGB) oder aufgrund rechtsgeschäftlicher Übertragung.

Beispiel: Der Fabrikeigentümer F überträgt die Fabrik an A und B als Miteigentümer (§§ 873 Abs. 1 Var. 1, 925 BGB).

- 11 Miteigentümer bilden eine sog. Bruchteilsgemeinschaft, die in §§ 741 ff. BGB allgemein geregelt ist, ergänzend gelten einige spezielle Bestimmungen für das Miteigentum (§§ 1008 ff. BGB). Über die **gemeinschaftliche Sache** kann nach § 747 S. 2 BGB nur von sämtlichen Miteigentümern gemeinsam verfügt werden. Für die Verfügung gelten die allgemeinen Regeln, je nachdem, ob es sich um eine bewegliche (§§ 929 ff. BGB) oder unbewegliche (§§ 873, 925 BGB) Sache handelt. Davon zu unterscheiden ist die Verfügung über den eigenen ideellen Anteil an der Sache. Dieser **Bruchteil ist selbst Eigentum im Rechtssinne** (BGHZ 36, 365, 368), über den jeder Miteigentümer individuell verfügen kann (§ 747 S. 1 BGB), und zwar nach den Regeln, die für die Verfügung über die Sache selbst gelten (also §§ 929 ff. BGB oder §§ 873, 925 BGB). Nach § 1011 BGB kann jeder Miteigentümer die Ansprüche aus dem Eigentum (z.B. Schadensersatz nach § 823 BGB) Dritten gegenüber in Ansehung der ganzen Sache geltend machen, doch kann Herausgabe (z.B. aus § 985 BGB) nur an alle gemeinsam verlangt werden (§ 432 Abs. 1 BGB).

Beispiel: A und B sind Miteigentümer eines Grundstücks. B überträgt seinen Miteigentumsanteil gem. §§ 873, 925 BGB auf C. Die Zustimmung des A ist hierfür nicht erforderlich. A und C werden Mitglieder einer neuen Bruchteilsgemeinschaft an dem Grundstück.

- 12 Vom Miteigentum zu unterscheiden ist das sog. **Gesamthandseigentum**, das den Mitgliedern einer Gesamthandsgemeinschaft (Personengesellschaft nach §§ 718 f. BGB, Gütergemeinschaft nach §§ 1416, 1419 BGB, Erbengemeinschaft nach §§ 2032 f. BGB) an den Gegenständen zusteht, die zum Gesamthandsvermögen gehören. Dieses Vermögen unterliegt einer engeren Bindung als die Miteigentumsanteile einer Bruchteilsgemeinschaft: Nach §§ 719 Abs. 1, 1419 Abs. 1 und

2033 Abs. 2 BGB kann ein Gesamthänder über „seinen Anteil“ an den „einzelnen Gegenständen“ nicht verfügen, einen solchen Anteil gibt es nach ganz h.M. nämlich gar nicht (BeckOK-BGB/Schöne, § 719 Rn. 4). Das Eigentum am Gesamthandsvermögen steht vielmehr ungeteilt der Gesamthandsgemeinschaft als „gemeinschaftliches Vermögen“ (vgl. §§ 718 Abs. 1, 1416 Abs. 1 S. 1 und 2032 Abs. 1 BGB) zu. Demgemäß gehört den Gesamthändern kein Anteil an den einzelnen Gegenständen, sondern nur ein Anteil an der Gesamthandsgemeinschaft (vgl. § 2033 Abs. 1 S. 1 BGB).

IV. Wohnungseigentum

Ein bedeutender Teil des Immobilienmarktes besteht in der Praxis aus **Eigentumswohnungen**. An sich sind Eigentumswohnungen nach §§ 93, 94 BGB Teil des Eigentums, welches am Grundstück besteht. Doch ermöglicht es das Wohnungseigentumsgesetz (WEG), unter Durchbrechung der §§ 93, 94 BGB an einzelnen Wohnungen (**Wohn-)Eigentum** zu erwerben (§ 1 Abs. 1 WEG). Dem liegt folgende rechtliche Konstruktion zu Grunde: Wohnungseigentum i.S.v. § 1 Abs. 1 WEG besteht aus **Sondereigentum** an einer Wohnung und dem **Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 2 WEG). Beide Positionen (Sonder[allein]eigentum und Miteigentumsanteil) stellen eine rechtlich untrennbare Einheit dar (vgl. § 6 WEG), weshalb über sie insbesondere nur gemeinsam verfügt werden kann. Die Übertragung von Wohnungseigentum vollzieht sich nach §§ 873 Abs. 1 Var. 1, 925 BGB durch dingliche Einigung und Eintragung; insbesondere sind die allgemeinen Regeln über den gutgläubigen Erwerb von Grundstücksrechten (Rn. 57 ff.) auch in Bezug auf Wohnungseigentum anwendbar. 13

B. Verfügungen über Grundstücksrechte

I. Grundtatbestand des § 873 BGB

§ 873 Abs. 1 BGB ist der Grundtatbestand, der die **allgemeinen** **Wirksamkeitsvoraussetzungen** für Verfügungen über Grundstücke und über Rechte an Grundstücken regelt. § 873 Abs. 1 BGB gilt damit nicht nur für die Übertragung des Eigentums, sondern etwa auch für die Belastung eines Grundstücks mit einem dinglichen Recht (z.B. Hypothek, Grundschuld oder Dienstbarkeit) oder die Übertragung eines solchen dinglichen Rechts. Für manche besonderen Verfügungsarten treten spezielle Vorschriften ergänzend hinzu. So enthalten bei- 14

spielsweise die §§ 925–928 BGB **Sonderregeln für den Erwerb und Verlust des Eigentums an einem Grundstück.**

Zum Vergleich: Bei beweglichen Sachen ist in §§ 929 ff. BGB nur die Übereignung normiert, während die Belastung des Eigentums mit einem Pfandrecht eine eigenständige Regelung in den §§ 1204 ff. BGB erfahren hat.

15 Der Anwendungsbereich des § 873 BGB umfasst insgesamt vier Tatbestände:

- Übertragung des Eigentums an einem Grundstück (Abs. 1 Var. 1)
- Belastung eines Grundstücks mit einem (beschränkten dinglichen) Recht, z.B. mit einer Hypothek, Grundschuld oder Dienstbarkeit (Abs. 1 Var. 2)
- Übertragung eines solchen (beschränkten dinglichen) Rechts (Abs. 1 Var. 3)
- Belastung eines solchen (beschränkten dinglichen) Rechts (Abs. 1 Var. 4)

Der Erwerb von Grundeigentum oder beschränkten dinglichen Rechten setzt nach § 873 Abs. 1 BGB stets dreierlei voraus:

Allgemeine Voraussetzungen für den Erwerb von Grundstücksrechten (§ 873 Abs. 1 BGB)
<ul style="list-style-type: none"> – Einigung – Eintragung im Grundbuch – Berechtigung

16 Von zentraler Bedeutung für das Verständnis des Immobiliarsachenrechts ist zunächst die **Übereignung von Grundstücken** (dazu ausführlich Rn. 23 ff.). Hier ist in Ergänzung zu § 873 Abs. 1 Var. 1 BGB die Formvorschrift des § 925 Abs. 1 S. 1 BGB anwendbar. Danach muss die dingliche Einigung zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück (= Auffassung) bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einer zuständigen Stelle erklärt werden (zuständig ist gem. § 925 Abs. 1 S. 2 BGB i.d.R. der Notar). Das Eigentum an Grundstücken wird vom **Berechtigten** demnach übertragen durch **Einigung i.S.v. § 873 Abs. 1 Var. 1 BGB in der Form des § 925 BGB und Eintragung im Grundbuch.**

Zum Vergleich: Die Übertragung von Immobilien weist eine weitgehend parallele Struktur zur Übereignung von Mobilien auf: Für beide ist eine (dingliche) Einigung (§ 929 S. 1 BGB bzw. § 873 Abs. 1 Var. 1 BGB) erforderlich; die bei Immobilien nicht praktikable Übergabe i.S.v. § 929 S. 1 BGB wird bei der Übertragung von Immobilien nicht zuletzt aus Gründen der Rechtssicherheit durch die Eintragung im Grundbuch ersetzt (§ 873 Abs. 1 BGB).

Neben der Übereignung von Grundstücken richtet sich auch die **Belastung eines Grundstücks** – etwa durch Bestellung einer Hypothek oder Grundschuld (vgl. Rn. 5) – nach dieser Vorschrift (§ 873 Abs. 1 Var. 2 BGB). Eine solche dingliche Belastung eines Grundstücks kann ihrerseits wiederum nur nach § 873 Abs. 1 BGB übertragen (§ 873 Abs. 1 Var. 3 BGB) oder belastet werden (§ 873 Abs. 1 Var. 4 BGB). 17

Beispiel: E möchte zugunsten des G eine Buchgrundschuld an seinem Grundstück bestellen. Neben den speziellen Voraussetzungen für die Entstehung einer Grundschuld nach §§ 1191 ff. BGB müssen die allgemeinen Voraussetzungen des § 873 Abs. 1 Var. 2 BGB erfüllt sein: E muss sich als Berechtigter mit G über die Bestellung der Grundschuld nach § 873 Abs. 1 BGB geeinigt haben (§ 925 Abs. 1 BGB gilt insofern nach seinem klaren Wortlaut nicht, die Einigung ist daher formlos möglich) und G muss als Inhaber der Buchgrundschuld ins Grundbuch eingetragen werden (§ 873 Abs. 1 BGB). Zu den weiteren Einzelheiten der Bestellung und Übertragung einer Grundschuld vgl. Rn. 174 ff.

II. Aufhebung (§ 875 BGB)

Die Aufhebung eines Grundstücksrechts richtet sich nach § 875 **BGB**, wobei für die praktisch überaus seltene Aufgabe des Eigentums (= Verzicht) nach § 928 BGB spezielle Anforderungen gelten. Nach § 875 Abs. 1 S. 1 BGB ist für die Aufgabe eines Grundstücksrechts eine (einseitige) **Aufhebungserklärung** des Berechtigten und die **Löschung des Rechts im Grundbuch** notwendig. Die Aufhebungserklärung ist formlos gültig. 18

III. Inhaltsänderung (§ 877 BGB)

Nach § 877 BGB i.V.m. § 873 Abs. 1 BGB ist auch die (inhaltliche) **Änderung von Grundstücksrechten durch Einigung und Eintragung** möglich. 19

Beispiel: Verlängerung der vereinbarten Nießbrauchszeit.

Der **Begriff der Verfügung** ist von so zentraler Bedeutung, dass Sie die Definition auswendig lernen sollten: Eine Verfügung ist ein Rechtsgeschäft, durch das unmittelbar auf ein bestehendes Recht eingewirkt wird, sei es durch Übertragung, Belastung, Inhaltsänderung oder Aufhebung. Die vier Verfügungstatbestände können aus **§ 873 Abs. 1 BGB** („Übertragung“ und „Belastung“), **§ 875 Abs. 1 BGB** („Aufhebung“) und **§ 877 BGB** („Rechtsänderung“) abgelesen werden.

C. Grundprinzipien des (Immobiliar-)Sachenrechts

20 Die Grundprinzipien des Sachenrechts (SachenR I, Rn. 11 f.) sind im Immobiliarsachenrecht in gleicher Weise zu beachten wie im Mobiliarsachenrecht. So muss auch bei Grundstücksgeschäften nach dem **Trennungsprinzip** die (dingliche) Verfügung (z.B. Eigentumsübertragung) streng von dem zu Grunde liegenden schuldrechtlichen Vertrag (z.B. Kauf, Tausch, Schenkung) unterschieden werden.

21 Ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, bedarf nach **§ 311b Abs. 1 S. 1 BGB** der notariellen Beurkundung. Allerdings wird ein ohne Beachtung dieser Form geschlossener Vertrag gem. § 311b Abs. 1 S. 2 BGB wirksam, wenn die „Auflassung und die Eintragung in das Grundbuch erfolgen“ (= Vollzug der Eigentumsübertragung). Wichtig ist zu unterscheiden: Die Formvorschrift des § 311b Abs. 1 S. 1 BGB bezieht sich auf **schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäfte**, vor allem auf den Abschluss eines Kaufvertrags über ein Grundstück. Demgegenüber richtet sich die Form der für die Eigentumsübertragung erforderlichen dinglichen Einigung (= Auflassung) nach § 925 Abs. 1 S. 1 BGB.

Um die Umgehung der Form des § 311b Abs. 1 S. 1 BGB für das Verpflichtungsgeschäft durch Heilung in der Praxis zu verhindern, bestimmt § 925a BGB allerdings, dass die Erklärung der Auflassung (durch den Notar) nur entgegenommen werden soll, wenn das Verpflichtungsgeschäft unter Beachtung der Form abgeschlossen wurde. Beachtet der Notar die **Sollvorschrift des § 925a BGB** nicht, ändert dies allerdings nichts an der Wirksamkeit der Auflassung.

22 Selbstverständlich besitzt auch das **Abstraktionsprinzip** im Immobiliarsachenrecht Gültigkeit (SachenR I, Rn. 26 ff.).

Beispiel: V will sein Grundstück an K verkaufen. Um Steuern und Gebühren zu sparen, vereinbaren die beiden vor dem Notar statt des wirklich gewollten Kaufpreises von 200.000 € nur einen Kaufpreis von 100.000 €. Der beurkundete Kaufvertrag über 100.000 € ist als Scheingeschäft nach § 117 Abs. 1 BGB nichtig. Der wirklich gewollte Kaufvertrag über 200.000 € erfüllt nicht die Form des § 311b Abs. 1 S. 1 BGB (vgl. § 117 Abs. 2 BGB) und ist daher gem. § 125 S. 1 BGB ebenfalls unwirksam. Wird allerdings das Eigentum an dem fraglichen Grundstück durch Einigung und Eintragung im Grundbuch (§§ 873 Abs. 1, 925 BGB) auf K übertragen, steht nach dem Abstraktionsprinzip die Unwirksamkeit des Kaufvertrags der wirksamen Eigentumsübertragung nicht entgegen. Durch die Eigentumsübertragung wird für den wirklich gewollten Kaufvertrag über 200.000 € nach § 311b Abs. 1 S. 2 BGB der Mangel der Form geheilt, so dass V das Eigentum nicht gem. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB kondizieren kann.

Im Immobiliarsachenrecht kann vielfach auf das im Rahmen des Mobiliarsachenrechts Erlernte zurückgegriffen werden. Auch hier