

## Vorwort

Die notarielle Fachprüfung wurde durch das Gesetz zur Neuregelung des Zugangs zum Anwaltsnotariat vom 2.4.2009 neu eingeführt. Seit dem 1.5.2011 ist das erfolgreiche Bestehen der notariellen Fachprüfung Voraussetzung für die Bestellung zum Anwaltsnotar. Im Grunde wurde damit der schon mit dem davor existierenden Punktesystem eingeschlagene Weg einer „Bestenauslese“ fortgeschritten und nunmehr umgesetzt. Ob sich dadurch das Anwaltsnotariat langsam zum Nur-Notariat wandelt, bleibt abzuwarten.

Auf der Internetseite des Prüfungsamtes für die notarielle Fachprüfung bei der Bundesnotarkammer ([www.pruefungsamt-bnotk.de](http://www.pruefungsamt-bnotk.de)) finden Sie viele hilfreiche Informationen rund um das Prüfungsverfahren. Unter „schriftliche Prüfung“ ist ein Download-Bereich installiert, über den Sie alle Klausuren aus den vergangenen Prüfungsterminen, seit Einführung der Fachprüfung, abrufen können. Hier zeigt sich, dass nur in einem Prüfungstermin Immobilienrecht nicht schriftlich geprüft worden ist. Die Bedeutung dieses Prüfungsgebietes ist somit hoch, was auch der Tatsache geschuldet ist, dass Immobilienkaufverträge in der Praxis der meisten Anwaltsnotare eine recht große, wenn nicht gar die größte Rolle einnehmen.

Dieses Buch soll den Notaranwärtern einen grundlegenden Überblick über das Immobilienrecht, insbesondere den Grundstückskaufvertrag verschaffen. Dabei wird die Grundstruktur des Grundstückskaufvertrages genauso behandelt, wie seine verschiedenen besonders praxisrelevanten Varianten. Ferner werden die aktuelle höchstrichterliche Rechtsprechung zu diesem Rechtsgebiet und ihre Konsequenzen für die Gestaltungspraxis, auch unter Berücksichtigung haftungsrechtlicher Aspekte, besonders berücksichtigt, da sie – dies zeigt schon die Erfahrung aus den Staatsexamina – nicht selten Stoff für Prüfungen liefert. Dieses Buch soll helfen, bei der Vorbereitung auf das umfangreiche Fach Immobilienrecht den Blick für das Wesentliche nicht zu verlieren. Dies gilt nicht nur für die Kandidaten, sondern erst recht für den Autor. Anregungen und Kritik sind deshalb stets willkommen.

Allen Kandidatinnen und Kandidaten wünsche ich für die notarielle Fachprüfung viel Erfolg!

Ahrensburg, Mai 2020

Thomas Tegen



# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	5
Der Autor .....	13
Allgemeine Abkürzungen .....	15
Literatur zur Vertiefung .....	19
<b>§ 1 Grundlagen des Grundstücksrechts .....</b>	<b>21</b>
A. Allgemeines .....	21
B. Grundstück .....	21
C. Bestandteile und Zubehör des Grundstücks .....	22
<b>§ 2 Kauf und Erwerb eines Grundstücks .....</b>	<b>25</b>
A. Allgemeines .....	25
B. Prüfung durch den Notar .....	25
C. Grundbuch .....	25
D. Kauf eines Grundstücks .....	25
E. Formzwang .....	26
I. Zweck .....	26
II. Verstoß .....	26
III. Anwendungsbereich .....	27
IV. Umfang .....	28
F. Eigentumsübertragung .....	33
I. Auflassung .....	33
II. Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch .....	35
III. Unwirksame Auflassung .....	35
IV. Berechtigter .....	35
G. Gutgläubiger Erwerb .....	36
H. Sonstiger Rechtserwerb .....	36
<b>§ 3 Grundstückskaufvertrag .....</b>	<b>37</b>
A. Die Beteiligten .....	37
I. Nur Deutsche beteiligt .....	37
II. Besonderheit: Ausländer als Parteien .....	39
1. Ausländer als Käufer .....	39
a) Erwerb durch beide ausländischen Ehegatten .....	39
b) Alleinerwerb eines ausländischen Ehegatten .....	43
2. Ausländer als Verkäufer .....	46
a) Pflichten des Notars .....	46
b) Beurkundung in zwei Sprachfassungen .....	47

III. Verbrauchervertrag .....	48
1. Beurkundungsverfahren .....	48
2. Aktualität des Grundbuchstandes i.S.v. § 17 Abs. 2a S. 2 Nr. 2 BeurkG .....	55
3. Materielles Recht .....	56
IV. Voreintragung des Verkäufers/Kauf von Erben .....	56
V. Gesellschaft bürgerlichen Rechts .....	65
1. Die Problematik .....	65
2. Die GbR als Veräußerer .....	69
3. Die GbR als Erwerber .....	71
4. Nachträgliche Eintragung der Gesellschafter einer Namens-GbR .....	73
5. Grundbuchberichtigung bei Änderung des eingetragenen Gesell- schafterbestandes .....	74
a) Gesellschafterwechsel im Todesfall .....	75
b) Gesellschafterwechsel unter Lebenden .....	78
6. Vertretung aufgrund Generalvollmacht .....	79
7. Offene Fragen .....	79
8. Verpfändung eines GbR-Anteils .....	81
9. Nachlassinsolvenz eines (verstorbenen) Gesellschafters .....	81
VI. Kaufangebote .....	82
1. Grundsätzliches .....	83
2. Planmäßige und missbräuchliche Aufspaltung von Kauf- verträgen .....	83
3. Kaufangebot und Vormerkung .....	85
4. Kaufangebot und Bindungsfrist .....	86
a) 1. Stufe: Regelbindungsfrist .....	86
b) 2. Stufe: Überschreiten .....	87
c) 3. Stufe: Ausnahmen .....	87
d) 4. Stufe: Grenze .....	87
5. Belehrungspflicht bei Beurkundung einer Annahme .....	92
VII. Vertretung .....	96
1. Vertretungsnachweis bei Gesellschaften .....	96
2. Durch Rechtsgeschäft begründete Vertretungsmacht und nota- rielle Bescheinigung nach § 21 Abs. 3 BNotO .....	96
3. Vertretung aufgrund General- und Vorsorgevollmacht .....	97
VIII. Kaufverträge mit Betreuern .....	100
1. Verbrauchervertrag .....	100
2. Genehmigung .....	100
3. Finanzierungsvollmacht .....	101
B. Grundbuchstand .....	101

<b>§ 4 Verkaufsgegenstand</b> .....	103
A. Varianten .....	103
B. Kauf von bebauten und unbebauten Grundstücken .....	103
I. Gebrauchtes Haus .....	103
II. Der Kauf eines Mehrfamilienhauses .....	106
III. Der Kauf einer nicht vermessenen Teilfläche/Trennstücks .....	108
IV. Der Kauf einer landwirtschaftlichen Fläche .....	113
V. Der Kauf eines mit einer Windkraftanlage bebauten Grundstücks ...	115
VI. Der Kauf mit Zubehör .....	115
VII. Grundstücksverkehrsordnung .....	116
<b>§ 5 Kaufpreis und Kaufpreisfälligkeit</b> .....	119
A. Sittenwidriger Kaufpreis .....	119
B. Ungesicherte Vorleistungen .....	119
C. Sicherung des Verkäufers .....	120
I. Verfahrensalternativen .....	120
II. Getrennte Beurkundung .....	120
III. Vorlagesperre .....	120
IV. Bewilligungslösung .....	122
V. Aufschiebend bedingte Bewilligung .....	125
VI. Sonstige Verfahren .....	125
D. Sicherung des Käufers .....	126
I. Anderkonto .....	126
II. Direktzahlung .....	127
III. Kaufpreisfälligkeit nach Ausübung eines Vorkaufsrechts .....	127
<b>§ 6 Vormerkung</b> .....	129
A. Akzessorietät und Sicherung .....	129
B. Gefahren für den Verkäufer und Sicherung .....	130
C. Die „wiederaufladbare“ Vormerkung .....	132
I. Die „neue“ Dogmatik der Vormerkung .....	132
II. Konsequenzen für die Praxis .....	136
D. Vormerkungsfähigkeit künftiger oder bedingter Ansprüche .....	137
<b>§ 7 Lastenfreistellung</b> .....	139
A. Privatschriftlich abgetretene Briefrechte .....	139
B. Befristeter Treuhandauftrag der Grundpfandrechtsgläubiger .....	139
C. Störungen der Lastenfreistellung .....	140
I. Treuhandauflage: vollständige Zahlung des Kaufpreises an Verkäufer .....	140

II. Ablösung überhöht .....	141
III. Ablösung wird nachträglich erhöht .....	141
D. Grunddienstbarkeiten, die nicht übernommen werden sollen .....	142
<b>§ 8 Fälligkeitsmitteilung .....</b>	<b>143</b>
A. Zugangsproblematik .....	143
B. Konstitutive und deklaratorische Fälligkeitsmitteilung .....	143
<b>§ 9 Besitzübergang .....</b>	<b>145</b>
A. Zug um Zug gegen Zahlung des Kaufpreises .....	145
I. Allgemeines .....	145
II. Direktzahlung und fester Übergabetermin .....	145
B. Vollstreckungsunterwerfung .....	146
C. Erschließungsbeiträge .....	146
I. Allgemeines .....	146
II. Bescheidlösung .....	146
III. Ausbauzustandslösung .....	147
IV. Nicht abgerechnete Erschließungskosten .....	147
<b>§ 10 Verkäufertpflichten .....</b>	<b>149</b>
A. Beschaffenheitsvereinbarungen .....	149
B. Ausschluss von Käuferrechten .....	150
I. Sachmängel .....	150
1. Außervertragliche Angaben/Äußerungen .....	150
2. Öffentliche Äußerungen .....	152
3. Arglist .....	155
4. Verbrauchervertrag .....	157
5. Neu errichtete Immobilien .....	157
II. Rechtsmängel .....	159
C. Verschlechterungen zwischen Besichtigung und Übergabe .....	159
<b>§ 11 Belehrungen .....</b>	<b>161</b>
A. Grundsätzliches .....	161
B. Energieausweis .....	161
<b>§ 12 Maklerprovision .....</b>	<b>163</b>
A. Allgemeines .....	163
B. Amtspflichten des Notars bei der Verwendung von Maklerklauseln .....	167

<b>§ 13 Finanzierungsvollmacht</b> .....	171
A. Finanzierungsvollmacht .....	171
B. Widerruf einer Vollmacht .....	174
<b>§ 14 Gesetzliche Vorkaufsrechte</b> .....	177
A. Grundsätzliches .....	177
B. Gestaltungsüberlegungen .....	178
C. Besonderheiten des Vorkaufsrechtes nach § 99a WHG .....	179
<b>§ 15 Notarielle Prüfpflichten im Grundbuch- und   Registerverkehr</b> .....	181
A. Rechtsgrundlage .....	181
B. Prüfvermerk .....	181
C. Notarielle Pflichten durch das GWG – ein Überblick .....	182
I. Risikomanagement und Beurkundungsverbote .....	182
II. Meldepflichten .....	184
<b>§ 16 Übungsfälle</b> .....	185
A. Übungsfall 1 .....	185
B. Übungsfall 2 .....	185
C. Übungsfall 3 .....	186
D. Übungsfall 4 .....	186
E. Übungsfall 5 .....	186
F. Übungsfall 6 .....	187
G. Übungsfall 7 .....	187
H. Übungsfall 8 .....	188
I. Übungsfall 9 .....	188
J. Übungsfall 10 .....	189
K. Übungsfall 11 .....	189
L. Übungsfall 12 .....	189
M. Übungsfall 13 .....	190
<b>§ 17 Lösungen</b> .....	191
A. Übungsfall 1 .....	191
B. Übungsfall 2 .....	191
C. Übungsfall 3 .....	191
D. Übungsfall 4 .....	192
E. Übungsfall 5 .....	193
F. Übungsfall 6 .....	193

G. Übungsfall 7 .....	194
H. Übungsfall 8 .....	194
I. Übungsfall 9 .....	195
J. Übungsfall 10 .....	195
K. Übungsfall 11 .....	196
L. Übungsfall 12 .....	196
M. Übungsfall 13 .....	196
Stichwortverzeichnis .....	197





## **Der Autor**

Prof. Dr. Thomas Tegen ist seit vielen Jahren als Rechtsanwalt und Notar in Ahrensburg/Schleswig-Holstein tätig. Er referiert seit der Einführung der notariellen Fachprüfung beim Auditorium Celle im Rahmen des Vorbereitungslehrgangs auf die notarielle Fachprüfung zu den Themen Grundstückskaufvertrag, Wohnungseigentum und Erbbaurecht. Daneben ist er Autor und Mitautor verschiedener Fachbücher und ist Professor für Privat- und Unternehmensrecht an der Europäischen Fernhochschule Hamburg.



## Allgemeine Abkürzungen

a.A.	anderer Auffassung
a.a.O.	am angegebenen Ort
Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
abw.	abweichend
a.E.	am Ende
a.F.	alte Fassung
AfA	Absetzung bzw. Abschreibung für Abnutzung
AG	Aktiengesellschaft; Amtsgericht; Arbeitgeber; Auftraggeber; Ausführungsgesetz
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
allg.	allgemein
Alt.	Alternative
a.M.	anderer Meinung
Anh.	Anhang
Anm.	Anmerkung
Aufl.	Auflage
ausdr.	Ausdrücklich
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
Bd.	Band
Beschl.	Beschluss
bestr.	bestritten
BGH	Bundesgerichtshof
Bl	Blatt
BMJ	Bundesministerium der Justiz
BRAK	Bundesrechtsanwaltskammer
bspw.	beispielsweise
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
DAV	Deutscher Anwaltverein
ders.	derselbe
d.h.	das heißt
Diss.	Dissertation
DNotI	Deutsches Notarinstitut
Drucks	Drucksache

## Abkürzungsverzeichnis

ebd.	ebenda
Einf.	Einführung
einschl.	einschließlich
entspr.	entsprechend
Entw.	Entwurf
etc.	et cetera
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EuGHMR	Europäischer Gerichtshof für Menschenrechte
EUR	Euro
e.V.	eingetragener Verein
evtl.	eventuell
f., ff.	folgende, fortfolgende
Fa.	Firma
FA	Finanzamt
FamG	Familiengericht
Fn	Fußnote
FS	Festschrift
G	Gericht, Gesetz, Gesellschaft
GBI	Gesetzblatt
GbR	Gesellschaft des bürgerlichen Rechts
geänd.	geändert
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
grds.	grundsätzlich
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt
Halbs.	Halbsatz
Hinw.	Hinweis(e)
h.L.	herrschende Lehre
h.M.	herrschende Meinung
Hrsg.	Herausgeber
hrsg.	herausgegeben
Hs.	Halbsatz
i.A.	im Auftrag
i.d.F.	in der Fassung
i.d.R.	in der Regel
i.d.S.	in diesem Sinne
i.H.v.	in Höhe von
inkl.	inklusive
insb.	insbesondere

insg.	insgesamt
i.S.d.	im Sinne des
i.S.v.	im Sinne von
i.Ü.	im Übrigen
i.V.	in Vertretung
i.V.m.	in Verbindung mit
i.W.	in Worten
i.w.S.	im weiteren Sinne
Jg.	Jahrgang
Kap.	Kapitel
krit.	kritisch
KV	Kostenverzeichnis
lfd.	laufend
LG	Landgericht
Lit.	Literatur
LS	Leitsatz
MdE	Minderung der Erwerbsfähigkeit
m.E.	meines Erachtens
mind.	mindestens
Mio.	Million
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen
MwSt	Mehrwertsteuer
ne.	nichtehelich
n.F.	neue Fassung
n.r.	nicht rechtskräftig
Nr.	Nummer
n.v.	nicht veröffentlicht
o.a.	oben angegeben/angeführt
o.Ä.	oder Ähnliches
o.g.	oben genannt
OLG	Oberlandesgericht
p.a.	pro anno
PKH	Prozesskostenhilfe
PKV	Prozesskostenvorschuss
RA	Rechtsanwalt
RegEntw	Regierungsentwurf
Rdn	Randnummer, intern

## Abkürzungsverzeichnis

Rn	Randnummer, extern
Rspr.	Rechtsprechung
S.	Satz; Seite
s.	siehe
s.a.	siehe auch
s.o.	siehe oben
sog.	sogenannte/r/s
str.	streitig
st.Rspr.	ständige Rechtsprechung
s.u.	siehe unten
u.a.	unter anderem
urspr.	ursprünglich
Urt.	Urteil
usw.	und so weiter
u.U.	unter Umständen
u.V.m.	und Vieles mehr
Verf.	Verfassung; Verfasser
VerfGH	Verfassungsgerichtshof
Veröff.	Veröffentlichung
Verz.	Verzeichnis
Vfg.	Verfügung
vgl.	vergleiche
VGrS	Vereinigter Großer Senat
VO	Verordnung
VOBl	Verordnungsblatt
Vor	Vorbemerkung
vorl.	vorläufig
VormG	Vormundschaftsgericht
z.B.	zum Beispiel
Ziff.	Ziffer
zit.	zitiert
z.T.	zum Teil
zust.	zustimmend
zzgl.	zuzüglich

## Literatur zur Vertiefung

- Armbrüster/Preuß/Renner*, BeurkG/DONot, 8. Aufl. 2019
- Basty*, Der Bauträgervertrag, 9. Aufl. 2018
- Beck'sches* Notarhandbuch, 7. Aufl. 2019
- Demharter*, Grundbuchordnung, 31. Aufl. 2018
- Grziwotz/Heinemann*, BeurkG, 3. Aufl. 2018
- Heinemann*, Kölner Formularbuch Grundstücksrecht, 2. Aufl. 2016
- Herrler/Hertel/Kessler*, Aktuelles Immobilienrecht 2019
- Kersten/Bühling*, Formularbuch und Praxis der freiwilligen Gerichtsbarkeit, 26. Aufl. 2019
- Kölner FBGrundstR, 2. Aufl. 2016
- Krauß*, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 8. Aufl. 2017
- Krauß*, Vermögensnachfolge in der Praxis, 5. Aufl. 2018
- Lemke*, Immobilienrecht, Kommentar, 2. Aufl. 2016
- Limmer/Hertel/Frenz/Mayer*, Würzburger Notarhandbuch, 5. Aufl. 2018
- Palandt*, Bürgerliches Gesetzbuch – Kommentar, 79. Aufl. 2020
- Reul/Heckschen/Wienberg*, Insolvenzrecht in der Gestaltungspraxis, 2. Aufl. 2018
- Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020
- Thelen*, Aktuelle Probleme der notariellen Vertragsgestaltung im Immobilienrecht, S. 349
- Ulmer/Brandner/Hensen*, AGB-Recht, 12. Aufl. 2016, Teil 2 Besondere Vertragstypen, Maklerverträge
- Wegerhoff*, Skript zum Intensivkurs Grundstücksrecht, Lübeck 13.–15.7.2017, Band 1, S. 3
- Winkler*, Beurkundungsgesetz, 19. Aufl. 2019





## § 1 Grundlagen des Grundstücksrechts

### A. Allgemeines

Der Kauf eines Grundstücks – bebaut oder unbebaut – ragt in seiner Bedeutung für die meisten Käufer über alle anderen Geschäfte des täglichen Lebens weit hinaus. Erhebliche Beträge des ersparten Vermögens müssen investiert und zusätzlich vielfach hohe Darlehen aufgenommen werden, soweit das Eigenkapital nicht ausreicht. Der Verkäufer muss seinen Anspruch auf den Kaufpreis gesichert sehen.

1

Dabei wird der juristische Laie vor, während und auch nach der Beurkundung des Grundstückskaufvertrages mit einer Vielzahl von Fachbegriffen und auf den ersten Blick schwer verständlichen Zusammenhängen des Grundstücksrechtes konfrontiert. Damit Käufer bei einem solch wichtigen Vorgang sachgemäß beraten werden und um Risiken zu vermeiden, ist die Mitwirkung des Notars vorgesehen. Seine Tätigkeit ist insbesondere darauf gerichtet, den Käufer vor ungesicherten Vorleistungen zu schützen und ihm den rechtssicheren, lastenfreien Erwerb der Immobilie zu ermöglichen. Er übt ein öffentliches Amt aus und hat neutral im Interesse beider Kaufvertragsbeteiligten zu handeln.

Die Vorbereitung, die Beurkundung und der Vollzug von Immobilienkaufverträgen bilden in vielen Notariaten einen Schwerpunkt der notariellen Tätigkeit.

### B. Grundstück

Das Grundstücksrecht ist das Recht der Grundstücke und der an einem Grundstück bestehenden Rechte. Zunächst ist dazu zu klären, was überhaupt ein **Grundstück** ist, welche Bestandteile dazugehören und welche Sachen als Zubehör in einer besonderen Beziehung zum Grundstück stehen.

2

Das **Grundstück im Rechtssinne** ist nur der Teil der Erdoberfläche, der **katastermäßig** vermessen und im Grundbuch im Bestandsverzeichnis unter einer eigenen laufenden Nummer aufgeführt ist. Sie merken, dass vorgenannte Definition sich von dem Begriff des Grundstücks aus dem Sprachgebrauch des täglichen Lebens unterscheidet. Denn dort wird üblicherweise als Grundstück ein äußerlich erkennbar abgegrenzter Teil der Erdoberfläche bezeichnet, also ein nach Funktion oder Gestaltung als zusammengehörig ausgewiesenes Stück Land: so etwa durch Nutzung, Bewirtschaftung, Umzäunung wie das Waldgrundstück, Acker oder das Villengrundstück.

Was ein **Grundstück im katasterrechtlichen Sinn** ist, ergibt sich demgegenüber aus einer formalen Abgrenzung nach „Katasterparzellen“, den sogenannten **Flurstücken**. Das ist die Grundstücksbezeichnung des Vermessungswesens.

- 3 Das Kataster ist ein Verzeichnis aller somit vermessenen Grundstücke eines Staatsgebietes. Durch die Parzellennummern wird das Grundstück katasterrechtlich gekennzeichnet.

Ein Grundstück im sachen-rechtlichen Sinn kann aus einer oder mehreren Parzellen bestehen. Im ersten Fall spricht man von einem **Idealgrundstück**; im zweiten Fall handelt es sich um ein **zusammengesetztes Grundstück**. So ist eine eindeutige Bezeichnung und Zuordnung eines Grundstücks sowohl im vermessungsrechtlichen wie auch im materiellen Sinn gewährleistet. Dem Grundstückskäufer ist in diesem Zusammenhang zu empfehlen, sich rechtzeitig vor der Beurkundung eingehend mit dem Kaufgegenstand auseinanderzusetzen. Dazu gehört insbesondere, die in der Natur ersichtliche Grundstücksgrenze und -größe mit den im Liegenschaftskataster verzeichneten Daten anhand einer Flurkarte abzugleichen.

Die Vermessung erfolgt auf Antrag durch das Katasteramt oder einen Vermessungsingenieur, der als Selbstständiger dafür zugelassen ist. Der Vermesser zeichnet die vermessene Bodenfläche auf einer Flurkarte mit einer Flur- und Flurstücksnummer ein, sodass eine bestimmte räumliche Abgrenzung des Grund und Bodens einschließlich der Größe gegeben ist. Das Gebiet einer Gemeinde ist in größere Teile eingeteilt (Flure), die wiederum aus den einzelnen Flurstücken (Parzellen) gebildet werden.

#### *Beispiel*

Flur 2 von Lüneburg, Flurstück 5 (oder nach dessen Zerlegung – also Realteilung durch Vermessung – 5/1 und 5/2), Gebäude- und Freifläche, Hamburger Straße 3 zur Größe von 2 ha 4 a 16 m<sup>2</sup>.

### **C. Bestandteile und Zubehör des Grundstücks**

- 4 Im Fall der Veräußerung des Grundstücks erstreckt sich die Veräußerung auch auf die Bestandteile (§§ 93, 94 BGB) und das Zubehör (§ 97 BGB). Es soll gewährleistet werden, dass die wirtschaftliche Einheit des Grundstücks mit dem Zubehör erhalten bleibt.
- 5 **Bestandteile** eines Grundstücks sind die Sachen, die mit dem Grund und Boden eine Einheit bilden und nach der Verkehrsanschauung als unselbständiger Teil dieser einheitlichen Sache erscheinen. Dazu zählen insbesondere die mit dem Grund und Boden verbundenen Sachen, mithin aufstehende Gebäude; ferner die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen wie die Fenster, Türen, Dachziegel oder etwa die Heizungsanlage. Gemäß § 93 BGB können die **wesentlichen Bestandteile** eines Grundstücks nicht Gegenstand besonderer Rechte sein. Wesentlich sind Bestandteile, wenn sie nicht voneinander getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (§ 93 BGB). Mithin kann der Eigentümer über sein Grundstück – den Grund und Boden – und

die wesentlichen Bestandteile nur zusammen verfügen, weil beide eine rechtliche Einheit bilden. Ein Dritter kann folglich keine dinglichen Rechte an wesentlichen Bestandteilen erlangen.

Als Bestandteile des Grundstücks gelten nach § 96 BGB ferner Rechte, die mit dem Eigentum an einem Grundstück untrennbar verbunden sind. Das ist insbesondere bei den subjektiv-dinglichen Rechten der Fall, wie etwa bei der Grunddienstbarkeit.

#### *Beispiel*

Der jeweilige Eigentümer eines Grundstücks darf aufgrund einer Grunddienstbarkeit auf dem Nachbargrundstück ein Wegerecht ausüben.

Eine Sonderstellung nehmen die sog. **Scheinbestandteile** gem. § 95 BGB ein: Es handelt sich um Sachen, die nur zu einem **vorübergehenden Zweck** mit dem Grundstück verbunden oder in das Gebäude eingefügt worden sind. So beispielsweise das Baugerüst zur Renovierung des Gebäudes oder die von einem Mieter mitgebrachte Küche, wenn sie nicht speziell für den bestimmten Raum gefertigt und eingefügt ist. Beides wird nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grundstück verbunden und damit nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Grundstückseigentümer und Eigentümer des Scheinbestandteils können also verschiedene Personen sein.

6

#### *Beispiel*

Haus- und Grundstückseigentümer einerseits und Mieter andererseits.

Anders als bei den Scheinbestandteilen ist wiederum das **Zubehör** i.S.v. § 97 BGB dem Grundstückseigentümer zuzurechnen. Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Typisches Beispiel für Zubehör ist der Feuerlöscher im Heizungskeller, der auch nach Ingebrauchnahme zwar eine selbstständige Sache bleibt, jedoch der Sicherheit des Gebäudes und des Grundstücks dient. Beim Verkauf des Grundstücks gilt das Zubehör im Zweifel als mitverkauft (§ 311c BGB), soweit es im Eigentum des Verkäufers steht.

7

#### *Beispiel*

Der Feuerlöscher war unter Eigentumsvorbehalt (§ 449 BGB) geliefert.