

KAPITEL 2

Das Grundeigentum im Allgemeinen

A Inhalt und Wesen des Eigentums

1 Das Eigentum ist das umfassendste Herrschaftsrecht einer Person über eine Sache. Der Eigentümer kann grundsätzlich mit seiner Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung auf sie ausschließen, soweit nicht Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen (§ 903 BGB). Solche Einschränkungen des Eigentumsrechtes enthält insbesondere das Nachbarrecht. Die Einengung der Befugnisse des Eigentümers ist Ausfluss der **Sozialgebundenheit** des Eigentums, die insbesondere für das Eigentum an Grund und Boden gerade im modernen demokratischen Sozialstaat hervorragende Bedeutung erlangt. Auf Grund dieser Pflichtgebundenheit des Eigentums wird besonders durch öffentlich-rechtliche Vorschriften zunehmend die Herrschaftsgewalt des Eigentümers an Grund und Boden eingeschränkt. Angelpunkt für den Bestand des Eigentums ist **Art. 14 Grundgesetz (GG)**:

(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

(3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfall der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

sowie die entsprechenden Vorschriften der **Bayer. Verfassung**, insbes. **Art. 158**:

Eigentum verpflichtet gegenüber der Gesamtheit. Offenbarer Missbrauch des Eigentums- oder Besitzrechts genießt keinen Rechtsschutz.)

Nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG können Inhalt und Schranken des Eigentums durch Gesetz geregelt werden; Maßstab für den Gesetzgeber ist hierbei die Sozialgebundenheit des Eigentums (Absatz 2). Die (entschädigungslos hinzunehmenden) Einschränkungen des Eigentums im Rahmen seiner Pflichtgebundenheit können freilich nicht dazu führen, dass das Eigentumsrecht beseitigt oder völlig ausgehöhlt würde. Jeder Eingriff in das Eigentumsrecht, der über eine bloße Inhalts- und Schrankenbestimmung nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 GG hinausgeht, stellt eine Enteignung dar. Ihre Zulässigkeit ist an die besonderen Voraussetzungen des Art. 14 Abs. 3 GG gebunden. Bundes- und landesrechtliche Vorschriften, die für bestimmte Zwecke eine Enteignung zulassen, finden sich in zahlreichen Gesetzen, insbesondere im Bereich des Bauplanungs-, Wasser- und des Straßen- und Wegerechts. In Bayern sind die Voraussetzungen für eine Enteignung und das Enteignungsverfahren im Wesentlichen im Gesetz über die entschädigungspflichtige Enteignung (BayEG)¹ geregelt.

Auch wenn das Gesetz eine Enteignung an sich nicht vorsieht, können durch rechtmäßiges hoheitliches Handeln als Nebenfolge solche Auswirkungen auf das Eigentum auftreten, die die Schwelle des eigentumsrechtlich Zumutbaren übersteigen. In diesen Fällen gewährt die Rechtsprechung eine Entschädigung wegen eines „enteignenden Eingriffs“. Von „enteignungsgleichem Eingriff“ spricht man dagegen, wenn rechtswidrig durch ein hoheitliches Handeln dem Berechtigten zugunsten der Allgemeinheit ein Sonderopfer auferlegt wird.²

2 Arten des Eigentums:

- a) **Alleineigentum:** Das Eigentum steht nur einer (natürlichen oder juristischen) Person zu.
- b) **Miteigentum** nach Bruchteilen (§§ 1008 ff. BGB): Jedem Miteigentümer steht ein ideeller (nicht realer!) Anteil z.B. an einem Grundstück zu. Er kann diesen gedachten Anteil veräußern oder belasten. Zum Wohnungseigentum vgl. unten Anm. 3.

¹ I. d. F. v. 25.07.1978 (BayRS 2141-1-I).

² BGHZ 117, 240/252 f.

- c) **Gesamthandseigentum:** Es besteht an Gegenständen, die zum Vermögen einer sog. Gesamthandsgemeinschaft gehören (z.B. Gesellschaft des BGB, OHG, KG, nichtrechtsfähiger Verein, Gesamtgut der Gütergemeinschaft, Erbengemeinschaft). Dem Teilnehmer an der Gesamthand steht nur ein Anteil am gesamten Vermögen, nicht aber am einzelnen Vermögensgegenstand zu; Gesamthandseigentum ist nur in den gesetzlich geregelten Fällen möglich. Darüber hinaus kann es durch Vereinbarung nicht begründet werden.

3 Das Wohnungseigentum: Beim Wohnungseigentum (bei nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen spricht man von Teileigentum) besteht Miteigentum der Wohnungseigentümer am Grundstück und den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen, das mit dem **Sondereigentum** an einer Wohnung (oder an sonstig genutzten Räumen) verbunden ist. Die Zulassung von Sondereigentum an bestimmten Räumen ist eine Ausnahme von dem Grundsatz, dass Eigentum an realen Teilen eines Gebäudes nach dem BGB (§§ 93, 94 BGB) nicht möglich ist. Miteigentumsanteil und Sondereigentum sind untrennbar miteinander verbunden. Das Wohnungseigentum ist im Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) geregelt. Es kennt ferner das als Grundstücksbelastung ausgestattete Dauerwohnrecht (bei nicht zur Wohnzwecken dienenden Räumen Dauernutzungsrecht genannt).³

Das vor dem 01.01.1900 begründete sog. „Stockwerkseigentum“ ist durch Art. 182 EGBGB aufrechterhalten worden. In Bayern ist jedoch durch Art. 42 des am 01.01.1983 außer Kraft getretenen Gesetzes, Übergangsvorschriften zum BGB betreffend, vom 09.06.1899⁴ das bestehende Stockwerkseigentum in Miteigentum am Grundstück umgewandelt worden (sog. uneigentliches Stockwerkseigentum);⁵

3 Vgl. hierzu die einschlägigen Erläuterungswerke, z.B. Bärman-Pick-Merle, 9. Aufl. 2003; Bärman-Pick, 15. Aufl. 2001; Weitnauer, 8. Aufl. 1995 und die Darstellungen in den BGB-Kommentaren, z.B. MünchKomm. Bd. 6 und Palandt.

4 BayBS III. S. 101.

5 Vgl. Henle-Schneider, Ausführungsgesetze zum BGB, 3. Aufl., Vorb. zu Art. 42 ÜGBGB.

diese Vorschrift wurde als Art. 62 in das AGBGB 1982 übernommen. Er lautet:

Art. 62 Stockwerkseigentum⁶

Das zur Zeit des In-Kraft-Tretens des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestehende Stockwerkseigentum gilt als Miteigentum an dem Grundstück mit der Maßgabe, dass jedem Miteigentümer die ausschließliche und dauernde Benutzung der Teile des Gebäudes zusteht, die ihm oder seinem Rechtsvorgänger zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Bürgerlichen Gesetzbuchs gehörten, und dass er die Kosten für ihre Unterhaltung zu tragen hat. Der Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen. Für die Nutzungsrechte der Miteigentümer gilt § 1010 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

Stockwerkseigentum kann nicht mehr neu begründet werden.

4 Das Erbbaurecht: Es ist das veräußerliche und vererbliche Recht auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstücks, ein Bauwerk zu haben. Der Erbbauberechtigte ist also Eigentümer des Bauwerks, ohne dass er gleichzeitig auch Eigentümer des Grundstücks sein muss. Das Erbbaurecht ist geregelt in der Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO).⁷

5 Das Eigentum am Grundstück erstreckt sich auch auf seine wesentlichen **Bestandteile**. Das sind solche, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne dass dabei der eine oder andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (§ 93 BGB). Hierzu gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude (sowie die zu ihrer Herstellung eingefügten Sachen) und Grundstückserzeugnisse, solange sie mit dem Boden zusammenhängen; eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (§ 94 BGB). Eine Ausnahme gilt aber für solche Sachen (z.B. Gebäude, sonstige Anlagen), die nur zu einem vorübergehenden Zweck errichtet oder in Ausübung eines dinglichen Rechts (z.B. Grunddienstbarkeit, Nießbrauch, Erbbau-

⁶ Dazu ausführlich Meisner-Ring-Götz, § 3; Sprau, Erläuterungen zu Art. 62 AGBGB.

⁷ Vgl. hierzu die Darstellungen insbes. in den Kommentaren zum BGB, z.B. MünchKomm. Bd. 6 und Palandt.

recht) vom Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden sind (§ 95 BGB).

6 Während das Eigentum eine Sache der Herrschaftsgewalt einer Person rechtlich zuordnet, versteht man unter **Besitz** (§§ 854 ff. BGB) die tatsächliche Herrschaft einer Person über eine Sache.

Auch der Besitz gewährt dem Besitzer eine bedeutsame Rechtstellung. Der Besitzer (z. B. der Mieter oder Pächter eines Grundstücks) genießt weitgehenden Schutz gegen unrechtmäßige Störung oder Entziehung des Besitzes (§§ 858 ff. BGB; zu den Abwehransprüchen vgl. auch **12 B**). Die schuldhaft und widerrechtliche Verletzung des Besitzes löst einen Schadensersatzanspruch aus unerlaubter Handlung (§ 823 BGB) aus. Der Besitzer braucht die Sache an den Eigentümer nicht herauszugeben, wenn er ein Recht zum Besitz (z. B. auf Grund eines Mietvertrags) hat (§ 986 BGB). Schließlich wird durch den Besitz dem Eigentümer der Nachweis seines Eigentums erleichtert (§ 1006 BGB).

Man unterscheidet unmittelbaren und mittelbaren Besitz:

- a) **Unmittelbarer Besitz:** Der Besitzer übt die tatsächliche Sachherrschaft selbst unmittelbar aus (z. B. der Mieter einer Wohnung, der Pächter einer Sache, der Eigentümer, der sein Haus selbst bewohnt).
- b) **Mittelbarer Besitz** (§ 868 BGB): Hat jemand einem anderen den Besitz auf Grund eines besonderen Rechtsverhältnisses (sog. Besitzmittlungsverhältnis) auf Zeit überlassen, so ist er mittelbarer Besitzer. Beispiel: Der Mieter einer Wohnung ist unmittelbarer, der Vermieter mittelbarer Besitzer.

B Befugnisse des Eigentümers; Schikaneverbot

I Befugnisse des Eigentümers

§ 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. Der Eigentü-

mer eines Tieres hat bei der Ausübung seiner Befugnisse die besonderen Vorschriften zum Schutz der Tiere zu beachten.

1 Das Eigentum hat nach § 903 BGB im Wesentlichen folgende Wirkungen:

- a) **Positive Wirkung:** Der Eigentümer kann mit der Sache nach Belieben verfahren, und zwar rechtlich durch Verfügung über die Sache (Veräußerung, Belastung, Verzicht auf das Eigentum) sowie tatsächlich durch Ausübung des Besitzes, durch Nutzung oder Veränderung der Sache.
- b) **Negative Wirkung:** Der Eigentümer kann jeden anderen von der Einwirkung auf die Sache ausschließen, soweit dieser nicht auf Grund Gesetzes oder Vereinbarung mit dem Eigentümer zur Einwirkung berechtigt ist (zur Geltendmachung des Anspruchs vgl. **12 A**).

2 Das Herrschaftsrecht des Eigentümers ist durch Vorschriften des privaten und des öffentlichen Rechts mannigfaltig eingeschränkt (vgl. oben A 1). Auf dem Gebiet des Privatrechts sind hier insbesondere die nachbarrechtlichen Beschränkungen des BGB und des bay. Landesrechts (vgl. **1 I**) von Bedeutung. Zahlreicher sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die dem Eigentümer von Grundstücken Unterlassungs-, Duldungs- oder Handlungspflichten auferlegen. Als Beispiele seien hier nur genannt: Bauverbote, Baugebote, Modernisierungsgebote, Verbot bestimmter Nutzungen in Natur- und Landschaftsschutzgebieten; gemeindlicher Anschlusszwang an Wasserleitungsnetz, Kanalisation, Müllabfuhr u. Ä. Äußerste Grenze für die Ausübung des Eigentumsrechts ist das sog. Schikaneverbot des § 226 BGB (s. unten II).

3 Die schuldhafte und rechtswidrige Verletzung des Eigentums begründet einen Schadensersatzanspruch nach §§ 823, 249 BGB. Auch bei Eingriffen in das Eigentum durch rechtmäßiges Handeln bestehen in verschiedenen Fällen Ausgleichsansprüche des Eigentümers (vgl. § 904 BGB – **2 D II** oder § 906 BGB – **6 B** und die sonstigen Fälle des sog. bürgerlich-rechtlichen Aufopferungsanspruchs⁸ – **6 B 9 c**).

⁸ Vgl. BGHZ 48, 98; 90, 255; 122, 283; NJW 1995, 714.

II Schikaneverbot

§ 226 BGB

Die Ausübung eines Rechtes ist unzulässig, wenn sie nur den Zweck haben kann, einem anderen Schaden zuzufügen.

1 § 226 BGB legt allgemein die Grenzen jeder Rechtsausübung fest. Er gilt für alle Bereiche der Rechtsordnung, ist also auch äußerste Grenze für die Ausübung des Eigentumsrechts nach § 903 BGB einschließlich der nachbarlichen Befugnisse.

2 Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 226 BGB sind sehr eng. Schikane liegt nur dann vor, wenn bei Würdigung der gesamten Umstände ein anderer Handlungszweck als der der Schadenszufügung ausgeschlossen ist.⁹ Sie entfällt bereits dann, wenn ein berechtigtes Interesse des Handelnden auch nur mitbestimmend sein kann, selbst wenn es als kleinlich angesehen werden kann. Zutreffend formulieren Meisner-Ring-Götz: „§ 226 BGB schützt nicht gegen kleinkariertes Denken.“¹⁰

3 Die Beweislast für das Vorliegen schikanöser Rechtsausübung trägt derjenige, der sich darauf beruft (im Streitfall schwierig!).

9 Palandt/Ellenberger, § 226 Rn. 2; OVG Lüneburg RdL 2010, 98 (verneinend bei Erstellung einer Lagerhalle neben Wohngrundstück); zur Frage, ob die Pflanzung einer Nordmantannenhecke im Abstand von 4 bis 6 m von der Grundstücksgrenze schikanös sein kann, s. LG Gießen NJW-RR 2000, 1255; nach AG Husum (Urt. v. 16.06.2009 – 2 C 243/09) Klage auf Rückschnitt von altem Pflanzenbestand auf ohnehin eingeschränkt nutzbarem Grundstücksteil wegen Rechtsmissbrauchs bereits unzulässig, wenn nachweislich alleiniger Klagegrund ist, dass eine Anzeige des Nachbarn wegen einer Trunkenheitsfahrt zum Führerscheinentzug geführt hat. OLG Saarbrücken v. 07.02.2013 – 4 U 421/11: Auch aufgrund nachbarlichem Konfliktpotential provozierte schwer nachvollziehbare und unvernünftige Verhaltensweisen rechtfertigen nicht ohne weiteres den Schikanevorwurf; nach AG Bremen (Urt. v. 18.06.2015 – 10 C 67/15) schikanös, wenn Eigentümer das Überfahren seines Grundstücks durch die Allgemeinheit duldet und nur einen Nachbarn ausschließt.

10 § 11 Rn. 10.

C Begrenzung des Eigentums

§ 905 BGB

1 Das Recht des Eigentümers eines Grundstücks erstreckt sich auf den Raum über der Oberfläche und auf den Erdkörper unter der Oberfläche. **2** Der Eigentümer kann jedoch Einwirkungen nicht verbieten, die in solcher Höhe oder Tiefe vorgenommen werden, dass er an der Ausschließung kein Interesse hat.

1 Begriff des Grundstücks: Grundstück im Rechtssinne ist ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch auf einem eigenen Blatt (§ 3 GBO) oder bei gemeinschaftlicher Buchung (sog. Personalfolium, § 4 GBO) unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses als selbstständiges Grundstück gebucht ist. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass nicht alle Grundstücke im Grundbuch gebucht sind. Nicht dem Buchungszwang unterliegen etwa öffentliche Straßen und Wasserläufe sowie Grundstücke öffentlich-rechtlicher Körperschaften. Sämtliche Grundstücke werden außerdem in einem amtlichen Verzeichnis, dem sog. Liegenschaftskataster¹¹, geführt (Vorgänger: Grundsteuernkataster). Als amtliches Grundstücksverzeichnis dient ferner im Flurbereinigungsverfahren bis zur Berichtigung des Liegenschaftskatasters der Flurbereinigungsplan, im Umlegungs- und Grenzregelungsverfahren nach dem Baugesetzbuch der Umlegungsplan bzw. der Grenzregelungsbeschluss (§§ 45 ff., 80 ff. BauGB). Buchungseinheit des Liegenschaftskatasters ist das Flurstück. Ein Grundstück im Rechtssinne kann aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen.

2 Das Recht des Grundstückseigentümers erstreckt sich nicht nur auf die Bodenfläche, sondern auch auf den Raum über der Erdoberfläche und den Erdkörper, nicht aber auf das Grundwasser.¹² Der Eigentümer kann also – vorbehaltlich besonderer gesetzlicher Regelungen – den Erdkörper (z. B. durch den Bau unterirdischer Anlagen, Entnahme von Bodenbestandteilen) und den Luftraum (z. B. durch Hochbau, Nutzung von Wind usw.) ausnutzen. Er kann inso-

¹¹ Vgl. hierzu Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz) vom 31.07.1970 (BayRS 219-1-F).

¹² BVerfG NJW 1982, 745/749.

weit auch Einwirkungen anderer verbieten (vgl. § 903 BGB), z. B. unter der Erde einen Schacht auf sein Grundstück zu führen oder ein Gebäude in den Luftraum über dem Grundstück hineinzubauen.¹³ Das Grundeigentum gewährt aber nicht das Recht, auch auf das Grundwasser einzuwirken; insoweit sind allein die öffentlich-rechtlichen Vorschriften maßgebend (vgl. insbes. §§ 33 ff. WHG und Art. 33, 34 BayWG sowie 6 F IV 1b).¹⁴ Ist die Grundwassernutzung nach diesen Bestimmungen zulässig, kann sich der Nachbar nicht darauf berufen, dass dadurch seinem Grundstück Wasser entzogen wird; eine Grenze für die Grundwasserbenutzung ergibt sich jedoch aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis (vgl. 1 6) und § 226 BGB (2 B II).

3 Dieses Herrschaftsrecht des Eigentümers ist jedoch zahlreichen Beschränkungen unterworfen:

a) **Zivilrechtliche** Einschränkungen:

- § 905 Satz 2 BGB: Das Verbotungsrecht des Eigentümers besteht nicht, wenn die Einwirkung in solcher Höhe oder Tiefe vorgenommen wird, dass er an der Ausschließung kein Interesse hat. Ob ein Interesse, das nicht nur vermögensrechtlicher Art zu sein braucht, schutzwürdig ist, bestimmt sich nach der Art der Grundstücksbenutzung, den örtlichen Verhältnissen und nach der Verkehrsauffassung. Beispielsweise besteht im Rahmen eines großstädtischen Bauvorhabens regelmäßig kein schutzwürdiges Ausschließungsinteresse am Überschwenken eines Baukranarms, sofern keine Lasten über das Nachbargrundstück geschwenkt werden oder der Nachbar den Luftraum anderweitig nutzen will, da ein wirtschaftlich sinnvolles Bauen ohne Überschwenken von Kranarmen über Nachbargrundstücke oftmals nicht mehr möglich ist.¹⁵ Gleichfalls muss etwa die Verlegung eines Fernheizungsrohres in einer Tiefe von 1,79 m oder eines Stromkabels

¹³ Zum Eindringen des Schwenkarms eines Baukrans in den Luftraum eines Nachbargrundstücks vgl. OLG Karlsruhe NJW-RR 1993, 91.

¹⁴ MünchKomm/Säcker, § 905 Rn. 5.

¹⁵ OLG Düsseldorf NZM 2007, 582; LG Duisburg v. 09.10.2008 – 3 O 449/06.

in 4 m Tiefe hingenommen werden.¹⁶ Dabei sind auch mögliche künftige Nutzungen zu berücksichtigen, z.B. die Möglichkeit der Errichtung eines Gebäudes auf einem nicht oder nur teilweise bebauten Grundstück. Es kann sich auch um ein nur ästhetisches Interesse handeln.¹⁷ Das Fehlen des Interesses, das derjenige zu beweisen hat, der auf den Erdkörper oder den Luftraum einwirken will, muss immer gerade durch die Höhe oder Tiefe, in der die Einwirkung erfolgt, begründet sein.¹⁸

Umstritten ist, ob dem Eigentümer, der eine Einwirkung nach § 905 Satz 2 BGB zu dulden hat, ein Entschädigungsanspruch in Geld zusteht.¹⁹

- Führung von Leitungen (vgl. auch 7 I 7 und unten b): Durch vertragliche Vereinbarung kann sich der Grundstückseigentümer verpflichten, Einwirkungen auf den Erdkörper oder den Luftraum zu dulden.

Für den Bereich der **Elektrizitätsversorgung** wird insoweit der Vertragsinhalt näher geregelt durch die sog. Verordnung über Allgemeine Bedingungen für den Netzanschluss und dessen Nutzung für die Elektrizitätsversorgung in Niederspannung vom 01.11.2006²⁰. Danach ist der Anschlussnehmer verpflichtet, das Anbringen und Verlegen von Leitungen sowie Verteilungsanlagen und Schutzmaßnahmen für Zwecke der örtlichen Stromversorgung unentgeltlich zu dulden. Von der Duldungspflicht werden allerdings nur solche Grundstücke der Abnehmer erfasst, die an die Stromversorgung angeschlossen sind oder die vom Eigentümer in wirtschaftlichem Zusammenhang mit der Versorgung eines ange-

16 OLG Bremen OLGZ 1971, 147; LG Köln v. 06.08.2013 – 5 O 221/13.

17 BGH WM 1981, 130.

18 Beispiel aus der Rechtsprechung: Keine Duldungspflicht des Grundstückseigentümers, dass ein auf dem Nachbargrundstück errichteter Turmdrehkran teilweise über sein Grundstück geschwenkt wird, OLG Düsseldorf NJW-RR 1989, 1421; OLG Karlsruhe NJW-RR 1993, 91.

19 Vgl. dazu z.B. Palandt/Bassenge, § 905 Rn. 2; Staudinger/Roth, § 905 Rn. 41; Meisner-Ring-Götz, § 1 Rn. 29; Bayer-Lindner-Grziwotz 1 C 2c) aa).

20 NAV, BGBl. I 2006, 2477.