

Sachenrecht

Wellenhofer

40. Auflage 2025
ISBN 978-3-406-83165-2
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen. beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

1. Verbindung zu wesentlichem Bestandteil

Bewegliche Sachen (Sachbegriff s. § 90) werden mit einem Grundstück **va** bei der Errichtung von Bauwerken auf dem Grundstück oder beim Einbau in ein Gebäude verbunden. Wer die Verbindung vornimmt oder warum sie geschieht, ist irrelevant. Die Verbindung muss aber so erfolgen, dass die eingebauten Sachen wesentliche Bestandteile des Grundstücks iSv §§ 93, 94 werden (dazu schon → § 1 Rn. 23 ff.). Wird die eingebaute Sache nicht wesentlicher Bestandteil, so bleibt das ursprüngliche Eigentum an ihr bestehen. 16

a) Begriff des wesentlichen Bestandteils. Ein Teil einer Sache ist **17** ihr wesentlicher Bestandteil, wenn er bei seiner Trennung von der Sache zerstört oder in seinem Wesen verändert würde (§ 93). Nach der Spezialregelung des § 94 Abs. 1 sind (unwiderlegbar) wesentliche Bestandteile des **Grundstücks** alle Sachen, die mit dem Grund und Boden fest verbunden sind, insbes. die auf dem Grundstück stehenden Gebäude oder die mit dem Grundstück verbundenen Erzeugnisse.

§ 94 Abs. 2 nennt als wesentliche Bestandteile des Gebäudes und damit zugleich als wesentliche Bestandteile des Grundstücks außerdem die Sachen, die zur Herstellung des Gebäudes in dieses eingefügt wurden. Eine feste Verbindung ist hier nicht unbedingt notwendig.

Beispiele: Wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind die in das Gebäude eingefügten Bausteine, Treppen, Fenster und Türen. Aber auch Waschbecken, Badewannen und eine Heizungsanlage bilden wesentliche Bestandteile des Gebäudes (§ 94 Abs. 2) und damit auch des Grundstücks (§ 94 Abs. 1).

Wird hingegen eine **Bronzeskulptur** auf einem ebenerdig eingelassenen Sandsteinsockel mit Betonfundament (am Rand eines Gehweges) aufgestellt und kann die Skulptur zwar mit gewissem Aufwand, aber ohne Beschädigung auch wieder entfernt und anderswo aufgestellt werden, so ist sie nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks geworden. Im betreffenden Fall hatte eine Stadt das Kunstwerk versehentlich auf fremdem Grund und Boden errichtet, dadurch das Eigentum aber nicht verloren (OLG Zweibrücken NJW 2016, 821). Das Gericht verneinte die Voraussetzungen von § 93 und § 94 Abs. 1 S. 1.

b) Abgrenzung zu Scheinbestandteilen. Die Verbindung muss **18** auf Dauer beabsichtigt sein. Durch eine nur vorübergehend gedachte Verbindung wird auch die fest verbundene Sache *nicht* zum wesentlichen Bestandteil (§ 95). Das betrifft etwa die Einbauten von

Mietern oder Pächtern, die die Verbindung nur für die Dauer ihrer Nutzungszeit planen, § 95 Abs. 1 S. 1, Abs. 2. Dasselbe gilt für Einbauten dinglich Berechtigter, zB von Nießbrauchern, § 95 Abs. 1 S. 2.

Beispiel: M hat das Grundstück des E als Lagerplatz gemietet. E hat ihm gestattet, darauf für die Dauer der Mietzeit von zunächst zehn Jahren eine Lagerhalle zu errichten. Nach Beendigung des Mietvertrags ist M zur Beseitigung der Halle verpflichtet. Wenn M nun die Halle errichtet, wird er Eigentümer der Halle und nicht E. Die Halle wird wie eine bewegliche Sache behandelt; sie kann zB nach §§ 929 ff. übereignet werden (zB BGHZ 56, 123; BGH NJW 1987, 774). Anders läge es, wenn man vereinbart hätte, dass E die Halle nach Beendigung der Mietzeit mit oder ohne Entgelt übernehmen solle, weil dann eine Verbindung auf Dauer anzunehmen wäre (vgl. BGH NJW 1985, 789; NJW 1988, 2789).

- 19 **c) Abgrenzung zum Zubehör.** Von den Bestandteilen eines Grundstücks ist zudem das Zubehör zu unterscheiden. Zubehör sind bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem **wirtschaftlichen Zweck** der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen, § 97 Abs. 1 S. 1 (→ § 1 Rn. 26). Für die Abgrenzung ist die **Verkehrsanschauung** ausschlaggebend, § 97 Abs. 1 S. 2. Beispiele sind das Mobiliar eines Hotels oder der Fuhrpark eines auf dem Grundstück betriebenen Unternehmens.

2. Eigentumsverhältnisse

- 20 Sind die Voraussetzungen des § 946 erfüllt, geht das Eigentum an der beweglichen Sache mit der Verbindung vollständig und endgültig unter, und zwar auch frei von Rechten Dritter, § 949. Der Eigentümer der beweglichen Sache verliert sein Eigentum, wird dafür aber durch den Anspruch aus § 951 entschädigt (→ § 10 Rn. 1 ff.). Das Eigentum fällt auch nicht mit Wiederabtrennung an den vormaligen Eigentümer zurück (OLG Stuttgart ZIP 1987, 1129).
- 21 Eine Ausnahme von § 946 enthält die Sonderregelung über den **entschuldigten Überbau** (§ 912; näher → § 25 Rn. 33 ff.). Hier gehört das ganze Gebäude, auch soweit es wesentlich über die Grenze gebaut wurde und auf fremdem Grundstück steht, dem überbauenden Grundstückseigentümer. § 95 Abs. 1 S. 2 ist insoweit analog anwendbar. Das ganze Gebäude ist, sofern es über die Grenze hinweg eine Einheit bildet, wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, von dem aus überbaut wurde (sog. Stammgrundstück), und nicht des Grundstücks, auf dem es tatsächlich steht. Der Erhaltung der

wirtschaftlichen Einheit von Wohnungen oder Gewerberäumen durch deren Zuordnung zu einem einheitlichen Eigentumsrecht kommt dabei gem. § 93 Vorrang zu vor einer vertikalen Teilung des Gebäudes gemäß der Grundstücksgrenze, wie es § 94 vorsieht (s. auch BGH NJW 2015, 2489).

Beim unrechtmäßigen und **unentschuldigten Überbau** hingegen wird der überbaute Teil wesentlicher Bestandteil des überbauten Grundstücks (BGH NJW 2011, 1069).

IV. Verbindung und Vermischung beweglicher Sachen

1. Überblick

Werden **bewegliche** Sachen miteinander verbunden, ist zu differenzieren. Bleibt die Verbindung so lose, dass der jederzeitige Wiederausbau der Sache ohne Schaden möglich ist, so bleiben die Eigentumsverhältnisse unberührt. Die eingefügte Sache verbleibt im Eigentum ihres bisherigen Eigentümers (zB eingelegte Batterien; ein eingebauter Austauschmotor).

Ist die Verbindung dergestalt, dass mit der Wiederabtrennung ein Wertverlust verbunden wäre, die eingebaute Sache also wesentlicher Bestandteil (§ 93) einer einheitlichen Sache wird, so werden die bisherigen Eigentümer Miteigentümer dieser Sache. Das ist der Fall von § 947 Abs. 1. Eine Ausnahme hiervon gilt aber wiederum im Fall des § 947 Abs. 2; danach führt die Verbindung, wenn eine der Sachen als die **Hauptsache** anzusehen ist, zum Alleineigentum des Eigentümers dieser Sache.

2. Verbindung

Eigentumserwerb gem. § 947 Abs. 1	22a
<ol style="list-style-type: none"> 1. Bewegliche Sache 2. Verbindung der Sache mit anderer beweglicher Sache 3. Sache muss dadurch wesentlicher Bestandteil der einheitlichen Sache werden, 4. ohne dass eine Sache als Hauptsache anzusehen ist 5. Kein Fall von § 950 <p>Rechtsfolge: Miteigentum der bisherigen Eigentümer</p>	

- 23 a) Im Fall von § 947 Abs. 1 muss die Verbindung (unerheblich warum oder durch wen) dazu führen, dass die zuvor selbstständigen Sachen **wesentliche Bestandteile** einer neuen Sache werden. Für die Eigenschaft als wesentlicher Bestandteil ist § 93 maßgebend (dazu → § 1 Rn. 23). Die zusammengefügte Sache muss wiederum eine bewegliche Sache sein. Entsteht unter nicht unerheblichem Arbeitsaufwand allerdings eine neue Sache, ist § 950 vorrangig (→ Rn. 4 ff.).

Beispiel: Mehrere Bretter, die zu einem Holzblock zusammengeleimt werden, werden wesentliche Bestandteile der neuen Sache. Daran haben die bisherigen Eigentümer Miteigentum. Werden die Bretter aber unter entsprechendem Arbeitseinsatz zu einem Tisch verbaut, dessen Wert weit über dem Gesamtwert der Bretter liegt, so gilt vorrangig § 950, und § 947 wird verdrängt (s. BGH NJW 1995, 2633). Eigentümer des Tisches ist dann sein Hersteller.

- 24 b) Die Rechtsfolge des § 947 Abs. 1 (Miteigentum der bisherigen Alleineigentümer) gilt zudem nur, wenn keine der verbundenen Sachen als **Hauptsache** anzusehen ist. Ansonsten gilt § 947 Abs. 2. Eine Sache bildet die Hauptsache, wenn die Bestandteile fehlen können, ohne dass das Wesen der Sache dadurch beeinträchtigt würde. Entscheidend ist die **Verkehrsanschauung**.

Beispiele: Der **Lack**, mit dem Gartenmöbel angestrichen werden, wird wesentlicher Bestandteil der Gartenmöbel als Hauptsache, ebenso der Kotflügel, der einem Pkw angeschweißt wird, § 947 Abs. 2.

Wird ein **Pferdeembryo**, der Z gehört, auf eine E gehörende Leihstute (als Leihmutter) übertragen, welche das Fohlen sodann austrägt, so wird E nach § 947 Abs. 2 iVm § 90a auch Eigentümer des Embryos, denn der Embryo wird wesentlicher Bestandteil (§ 93) der Stute, welche als Hauptsache anzusehen ist. Mit Geburt des Fohlens ändert sich daran nichts, weil das Eigentum des E sich dann aus § 953 ergibt (OLG Oldenburg NJW-RR 2025, 116).

- 25 Welcher Bruchteil am Miteigentum jedem zusteht, beurteilt sich nach dem **Wert** der Sachen im Zeitpunkt der Verbindung oder Vermischung (§ 947 Abs. 1 Hs. 2).

3. Vermischung

- 26 Für die Vermischung gilt die Regelung des § 947 gem. § 948 Abs. 1 entsprechend. Eine Vermischung liegt vor, wenn bewegliche Sachen derart miteinander vereinigt werden, dass entweder ihre Trennung objektiv unmöglich (§ 948 Abs. 1) oder nur mit unverhältnismäßigen Kosten möglich ist (§ 948 Abs. 2).

Beispiele:

- A vermischt seinen Apfelsaft mit dem Wasser des B. Damit werden A und B Miteigentümer der Apfelschorle.
- Der Heizöllieferant füllt das Heizöl, an dem er sich das Eigentum vorbehalten hat, in den halb mit Öl des Käufers gefüllten Tank ein.

§ 948 gilt auch für die Vermischung bzw. **Vermengung gleichartiger Sachen**, insbes. von **Geld**, dh von Münzen und Gelscheinen. **Umstritten** ist allerdings, ob in diesem Fall immer nur § 947 Abs. 1 mit der Folge von Miteigentum gilt, oder ob auch § 947 Abs. 2 anwendbar ist. Die Anwendung von § 947 Abs. 2 würde bedeuten, dass der Eigentümer des größten Anteils der gleichartigen Sachen zum Alleineigentümer würde. Die Frage ist indes, ob man den Hauptanteil an gleichartigen Sachen allein wegen dessen Masse als „**Hauptsache**“ iSv § 947 Abs. 2 ansehen kann. 27

Beispiel: Der minderjährige M kauft ohne Zustimmung seiner Eltern ein Fahrrad und bezahlt mit acht 50 EUR-Scheinen. Verkäufer V legt die Scheine in seine Aktentasche, in der sich bereits über 10.000 EUR Bargeld befinden. Eine Stunde später wird die Tasche von Dieb D gestohlen. Da sich das Fahrrad als untauglich erweist und V inzwischen untergetaucht ist, will M nun von D sein Geld wieder haben.

Hier hatte M sein Eigentum an den acht Geldscheinen noch nicht durch Übereignung an V nach § 929 S. 1 verloren, weil dieses dingliche Geschäft für ihn rechtlich nachteilhaft war (§ 107) und die Zustimmung der Eltern fehlte. Möglicherweise hat M sein Eigentum dann aber dadurch verloren, dass die Scheine in der Tasche des V untrennbar mit anderen Geldscheinen des V vermischt wurden. Nach §§ 948 Abs. 1, 947 Abs. 1 führt die Vermischung jedoch grundsätzlich nicht zum Eigentumsverlust, sondern zu entsprechendem Miteigentum. Anderes gilt nur dann, wenn eine der Sachen als Hauptsache anzusehen ist, § 947 Abs. 2; dann wird der Eigentümer der Hauptsache zum Alleineigentümer. Wendet man diese Regelung auch auf Geld an, wäre V hier Alleineigentümer des Geldes geworden. Folglich hätte M sein Eigentum am Geld verloren und könnte nicht von D Herausgabe eines entsprechenden Teils der Diebesbeute nach § 985 verlangen, sondern sich aus §§ 951 Abs. 1, 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 allein an V halten.

Die **Anwendung von § 947 Abs. 2** (ggf. analog) auf den Fall der **Vermischung gleichartiger Sachen**, insbes. Geld, wird zT bejaht (Ermann/Ebbing BGB § 948 Rn. 9; Soergel/Henssler BGB § 948 Rn. 6). Die Gegenmeinung (BGH NJW 2010, 3578; MüKoBGB/Füller § 948 Rn. 7 ff.; Gehrlein NJW 2010, 3543) ist jedoch vorzugswürdig. Gegen die Anwendung von § 947 Abs. 2 spricht trotz der ausnahmslosen Verweisung des § 948 Abs. 1 auf den ganzen § 947, dass in solchen Vermischungsfällen die Aufhebung der Miteigentümer- 28

gemeinschaft nach § 752 durch **Teilung in Natur** möglich ist (vgl. Horn JA 2012, 575, 582). Die jeweilige Masse kann unschwer entsprechend den jeweiligen Bruchteilen zwischen den Miteigentümern verteilt werden. Schließlich geht es regelmäßig nicht darum, exakt die Sachen (zB Münzen oder Geldscheine) zurückzubekommen, die man vorher hatte, sondern nur einen entsprechenden Anteil. Daher erscheint der Eigentümer der Hauptsache in seinem Vertrauen auf sein fortbestehendes Alleineigentum nicht schützenswert. In solchen Fällen besteht auch nicht die Gefahr der Zerschlagung wirtschaftlicher Werte. Weiterhin wäre es auch gerade im Fall von Geld sehr schwierig zu bestimmen, ab welchem Summenverhältnis von einer Hauptsache gesprochen werden könnte. Daher sollte § 947 Abs. 2 nur in den Fällen des § 948 gelten, in denen die Aufhebung durch Teilung in Natur nicht in Betracht kommt.

§ 10. Ausgleich für den Rechtsverlust

I. § 951 als Rechtsfortwirkungsanspruch

- 1 Die §§ 946–950 muten dem Eigentümer den Verlust seines Eigentums zu. Dieser Rechtsverlust dient in den Fällen der §§ 946–948 der Erhaltung der Wirtschaftseinheit der Hauptsache und bei § 950 der Berücksichtigung des Arbeitswerts. Dazu ist zwar der Verlust des Eigentums erforderlich. Der **im Eigentum verkörperte Vermögenswert** soll dem Eigentümer aber erhalten bleiben. Aus diesem Grunde sieht § 951 Abs. 1 S. 1 als Ersatz für den eingetretenen Rechtsverlust einen Ausgleichsanspruch in Geld vor. In diesem **Geldanspruch** besteht der im Eigentum verkörperte Wert weiter fort, deshalb nennt man den Anspruch aus § 951 Abs. 1 S. 1 auch Rechtsfortwirkungsanspruch.

II. Bereicherungsanspruch

- 2 Demjenigen, der durch die §§ 946 ff. einen Rechtsverlust erlitten hat, gewährt § 951 Abs. 1 S. 1 einen Anspruch auf Geldvergütung nach den Vorschriften des Bereicherungsrechts. Es handelt sich um

eine **Rechtsgrundverweisung**. Die Verweisung auf das Bereicherungsrecht umfasst nicht nur die in den §§ 818, 819 genannten Rechtsfolgen, sondern auch die gesamten tatbestandlichen Voraussetzungen des Bereicherungsanspruchs in § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2, die komplett durchgeprüft werden müssen (s. BGHZ 55, 176; BGH NJW 2015, 229).

Anspruch aus §§ 951 Abs. 1 S. 1, 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2

1. Rechtsverlust infolge der §§ 946 ff.
2. Tatbestand des § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2
 - a) etwas erlangt
 - b) infolge der gesetzlichen Wirkung der §§ 946 ff. und somit in sonstiger Weise auf Kosten des bisherigen Rechtsinhabers
 - c) ohne rechtlichen Grund

Rechtsfolge: Verpflichtung zu Wertersatz, § 818 Abs. 2, in Höhe der Bereicherung, §§ 818 Abs. 3, Abs. 4, 819

1. Rechtsverlust durch die §§ 946 ff.

Zunächst ist zu prüfen, ob überhaupt einer der Fälle der §§ 946 ff. 3 vorliegt (→ § 9 Rn. 4 ff., 15 ff., 22 ff.) und beim Anspruchsteller zu einem Rechtsverlust geführt hat.

Ein Ausgleich nach § 951 Abs. 1 S. 1 ist nur dann notwendig und gerechtfertigt, wenn das Eigentum oder sonstige dingliche Rechte ersatzlos verloren gehen. Tritt dagegen anstelle des Eigentums ein Miteigentumsanteil (§§ 947 Abs. 1, 948) oder setzt sich die Belastung mit beschränkten dinglichen Rechten am Miteigentumsanteil fort (§ 949 S. 2), so ist bereits ein Ersatz für das ursprüngliche Recht gegeben und ein Anspruch aus § 951 Abs. 1 S. 1 kommt nicht in Betracht.

2. Tatbestand des § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2

Da es sich in § 951 Abs. 1 S. 1 um eine **Rechtsgrundverweisung** 4 handelt, setzt der Ausgleichsanspruch weiter voraus, dass der Tatbestand des § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 erfüllt ist. Erlangt wird regelmäßig das Eigentum an der Sache, und zwar kraft Gesetzes infolge der Wirkung der §§ 946–950 und somit auf sonstige Weise (**Ein-**

griffskondition, § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2). Zudem muss der Rechtsverlust ohne rechtlichen Grund erfolgt sein. § 951 Abs. 1 S. 1 stellt dabei klar, dass die §§ 946–950 selbst nicht den rechtlichen Grund für den Rechtsverlust darstellen.

Beispiel: Dieb D stiehlt dem E Ziegelsteine, die er in sein Haus einbaut. Hier werden die Ziegel durch die Verbindung mit dem Haus des D wesentliche Bestandteile des Gebäudes, § 946, und gelangen damit in das Eigentum des D. Ein Herausgabeanspruch des E aus § 985 scheidet damit aus. E kann aber von D, da dessen gesetzlicher Erwerb auf sonstige Weise ohne rechtlichen Grund erfolgte, nach §§ 951 Abs. 1 S. 1, 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2, 818 Abs. 2 Wertersatz verlangen.

3. Inhalt des Anspruchs

- 5 Der Anspruch aus § 951 Abs. 1 S. 1 ist **auf Geld gerichtet** bzw. auf Wertersatz iSv § 818 Abs. 2. Wiederherstellung des früheren Zustands kann hingegen nicht verlangt werden (§ 951 Abs. 1 S. 2); das Gesetz will die damit meist verbundene Zerschlagung wirtschaftlicher Werte verhindern. Es besteht jedoch in den Fällen der §§ 946, 947 ggf. ein Wegnahmerecht, § 951 Abs. 2 iVm § 997 (→ Rn. 14 f.).

Der Geldanspruch aus §§ 951 Abs. 1 S. 1, 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2, 818 Abs. 2 bestimmt sich grundsätzlich nach dem **objektiven Wert** der früheren Sache. Dabei kann sich jedoch das Problem stellen, dass der erlangte Eigentumszuwachs aus Sicht des Erwerbers eher wertlos erscheint.

Beispiel: B baut infolge grober Fahrlässigkeit ein Haus über die Grenze seines Grundstücks, sodass es in zehn Meter Länge auf dem Grundstück des E steht. Da es sich um einen unentschuldigten Überbau handelt, erwirbt E nach § 946 das Eigentum an dem auf seinem Grundstück stehenden Gebäudeteil (→ § 9 Rn. 21). B könnte deshalb nach §§ 951 Abs. 1 S. 1, 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2, 818 Abs. 2 von ihm eine Geldvergütung in Höhe des Werts der eingebauten Materialien verlangen. Beträgt der Wert zB 10.000 EUR, so sähe sich E einem Anspruch in erheblicher Höhe ausgesetzt, obwohl er den Überbau gar nicht haben will und davon keinen Nutzen hat.

- 6 In solchen Fällen spricht man von einer **aufgedrängten Bereicherung**. Eine Ersatzpflicht in Höhe des objektiven Wertes erscheint hier kaum zumutbar. Zur Lösung des Problems bieten sich mehrere Möglichkeiten an.

Der BGH wendete einst § 1001 S. 2 analog an (BGHZ 23, 61). Der Erwerber könne den Anspruch aus §§ 951 Abs. 1 S. 1, 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 abwenden, indem er den Entreicherten auf dessen