

Fest verbaut oder nur verschraubt, der Eigentumsübergang nach § 946 BGB bei Grundstücken und Gebäuden, von Rechtsanwalt Gregor Völtz

Sonntag, 29. Mai 2005

1. Grundsatz:

Gem. § 946 BGB erstreckt sich das Eigentum an einem Grundstück auch auf die Sachen, die wesentlicher Bestandteil des Grundstücks sind. Der Grundstückseigentümer wird also kraft Gesetzes und damit automatisch neuer Eigentümer auch der nachträglich mit dem Grundstück verbundenen Sachen, sofern diese wesentliche Bestandteile des Grundstücks werden. Der ursprüngliche Eigentümer der Sache verliert hingegen sein Eigentum.

Beispiel:

Ein Handwerker soll das Gebäude eines Kunden mit neuem Zubehör wie einer Einbauküche, Rollläden oder einer Stifassade versehen. Nach erfolgter Installation kann der Kunde jedoch nicht zahlen. Der Handwerker entschließt sich, die eingebauten Teile wiederzuholen, um den Verlust in Grenzen zu halten, muss jedoch feststellen, dass der Kunde nicht bereit ist, diese herauszugeben, weil er sich auf den Eigentumsübergang nach § 946 BGB beruft.

2. Wesentlicher Bestandteil:

Ein Eigentumsverlust nach § 946 BGB kann nur eintreten, wenn die Sache wesentlicher Bestandteil des Grundstücks bzw. Gebäudes wird.

Wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks ist gem. § 94 Abs. 1 BGB nur, was mit dem Grundstück fest verbunden ist. Die Verbindung muss so fest sein, dass eine Trennung zur Beschädigung einer der beiden Sachen führen würde oder nur mit unverhältnismäßigen Mitteln möglich wäre. Dies trifft z.B. zu auf ein Gebäude, einen zugeschnittenen und verlegten Teppichboden oder eine besonders eingepasste Einbauküche.

Wesentliche Bestandteile von Gebäuden sind gem. § 94 Abs. 2 BGB ferner die Sachen, die, auch ohne mit dem Gebäude fest verbunden zu sein, in das Gebäude eingefügt wurden, ohne die das Gebäude jedoch als noch nicht fertiggestellt anzusehen wäre (z.B. Fenster, Fensterrahmen).

3. Reaktionsmöglichkeiten:

a) Ist die Sache nicht als wesentlicher Bestandteil anzusehen, kann auf Herausgabe geklagt werden, da ein Eigentumsübergang nicht stattgefunden hat.

b) Hat jedoch ein Eigentumsübergang nach § 946 BGB stattgefunden, muss sich der "Verlierer" mit weniger vielversprechenden Ansprüchen begnügen.

Gem. § 951 Abs. 2 BGB hat er z.B. das Recht, die in ein Gebäude eingebrachten Einrichtungen wegzunehmen. Stemmt sich der Eigentümer gegen die Wegnahme, muss dann auf Duldung derselben geklagt werden, § 258 BGB.

Daneben bleibt nur die Klage auf Herausgabe der Bereicherung oder Schadenersatz, beides Ansprüche, die letzten Endes auf eine Geldzahlung hinauslaufen und im oben geschilderten Fall der Insolvenz des Schuldners mangels Durchsetzbarkeit wenig hilfreich sind.

Geschrieben von Rechtsanwalt Gregor Völtz in Rechtstipps/Zivilrecht/Immobilienrecht/ um 18:32 Uhr.