

# Inhalt

Vorwort .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XIII
Einführung .....	1
A. Problemstellung .....	1
B. Gang der Untersuchung .....	4
<b>Teil 1: Das Verhältnis zwischen Grund- und Gebäudeeigentum .....</b>	<b>5</b>
A. Die historische Entwicklung bis 1900 .....	5
I. Römisches Recht: Das Akzessionsprinzip .....	5
1. Voraussetzungen .....	6
2. Rechtsfolgen .....	7
3. Sinn und Zweck .....	9
4. Vermeintliche Durchbrechungen .....	11
a. Stockwerkeigentum .....	11
b. Erbbaurecht .....	12
c. Gebäudeservituten .....	13
5. Zwischenergebnis .....	15
II. Frühzeitliches und mittelalterliches Recht .....	16
1. Differenzierung in Fahrnis und unbewegliche Sachen .....	16
2. Zuordnung der Gebäude .....	16
3. Anfänge von Stockwerkeigentum und Erbbaurecht .....	18
III. Gemeines Recht .....	19
1. Rezeption und Immobilienrecht .....	19
2. Zuordnung der Gebäude .....	20
IV. Partikularrechtliche Kodifikationen .....	23
1. Preußisches Allgemeines Landrecht .....	23
2. Code civil .....	25
3. Sächsisches Bürgerliches Gesetzbuch .....	27
V. Entstehung des BGB .....	28
VI. Fazit .....	29
B. Das Akzessionsprinzip im Gefüge der Bestandteilstvorschriften des BGB .....	29
I. Die Bestandteileigenschaft .....	29
1. Begriff nach § 93 BGB .....	30
2. Begriff nach § 94 BGB .....	32
a. Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks, § 94 Abs. 1 BGB .....	32
aa. Verankerung des Akzessionsprinzips .....	32
bb. Voraussetzungen .....	33
b. Wesentliche Bestandteile eines Gebäudes, § 94 Abs. 2 BGB .....	37
3. Das Verhältnis zwischen § 93 und § 94 BGB .....	39
4. Die Rechtsfolgen der Bestandteileigenschaft .....	40

a.	Konsequenzen für die verbundene Sache .....	40
b.	Einfluss auf entgegenstehende Parteivereinbarungen .....	43
II.	Der Sinn und Zweck des Akzessionsprinzips .....	44
1.	Die Sicherung volkswirtschaftlicher Werte .....	44
2.	Der Schutz des Rechtsverkehrs .....	46
a.	Die Notwendigkeit des Verkehrsschutzes im Immobilienrecht ....	46
b.	Der Zusammenhang zwischen Bestandteilstvorschriften und Publizität .....	47
c.	Die Bedeutung des Publizitätsprinzips im Sachenrecht .....	49
d.	Verkehrsschutz und Publizität durch das Akzessionsprinzip .....	53
III.	Fazit .....	57
C.	Die Trennung von Grund- und Gebäudeeigentum im deutschen Zivilrecht ..	58
I.	Historische Rechtsinstitute .....	58
1.	Das Stockwerkeigentum .....	58
2.	Das selbständige Gebäudeeigentum .....	60
a.	Rechtsslage in der DDR .....	60
b.	Rechtsslage nach der deutschen Einheit .....	62
II.	Die Regelung über Scheinbestandteile in § 95 BGB .....	66
1.	Rechtliche Bedeutung und Zweck der Norm .....	66
2.	Verbindung oder Einfügung zu einem vorübergehenden Zweck, § 95 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BGB .....	68
a.	Publizitäts- und Verkehrsschutzprobleme .....	70
b.	Einfluss nachträglicher Zweckänderung .....	72
aa.	Herrschende Meinung .....	72
bb.	Kritik und eigene Meinung .....	74
3.	Verbindung in Ausübung eines Rechts, § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB .....	79
III.	Das Erbbaurecht und das Wohnungseigentum .....	82
1.	Bedeutung .....	82
2.	Gesetzliche Ausgestaltung des Erbbaurechts .....	84
a.	Erbbaurecht und aufstehendes Gebäude .....	86
b.	Möglichkeiten grenzüberschreitender Bebauung .....	89
3.	Gesetzliche Ausgestaltung des Wohnungseigentums .....	91
4.	Die Durchbrechung der Akzession und ihre Konsequenzen .....	94
a.	Erbbaurecht .....	94
b.	Wohnungseigentum .....	95
IV.	Fazit .....	96
<b>Teil 2: Die Rechtsverhältnisse an einem Überbau .....</b>		<b>98</b>
A.	Der entschuldigte Überbau, § 912 BGB .....	98
I.	Zweck der Norm .....	98
II.	Voraussetzungen .....	99
1.	Die Errichtung eines einheitlichen Gebäudes .....	99
2.	Die Feststellung des Stammgrundstücks .....	101
a.	Herrschende Meinung .....	101

b. Abweichende Meinungen.....	103
3. Weitere Voraussetzungen .....	104
III. Die gesetzliche Duldungspflicht als Rechtsfolge.....	104
IV. Die Zuordnungs- und Eigentumsverhältnisse des Gebäudes.....	107
1. Meinungsstand.....	108
a. Die Ansicht der Rechtsprechung .....	108
b. Überwiegende Zustimmung im Schrifttum.....	109
c. Die Meinung Säckers .....	111
2. Von der regelmäßigen Eigentumszuordnung abweichende Vereinbarungen .....	112
V. Stellungnahme und eigene Meinung.....	114
1. Kritik an der Bestimmung des Stammgrundstücks nach subjektiven Kriterien .....	115
2. Lösung durch die Bestimmung des Stammgrundstücks nach objektiven Kriterien .....	116
B. Der rechtmäßige Überbau .....	120
I. Gestattung des Überbaus durch den Nachbarn .....	120
1. Die Abdingbarkeit des § 912 BGB.....	120
2. Die Begründung der rechtsgeschäftlichen Duldungspflicht .....	121
a. Beschränkte dingliche Rechte .....	123
b. Obligatorische Gestattungsverträge.....	126
aa. Dogmatische Grundlagen.....	126
bb. Unterscheidung zwischen Gestattungsvertrag und Einwilligung.....	127
cc. Die Willenserklärung des Gestattenden .....	129
c. Die einseitige Einwilligung .....	133
3. Die Rechtsfolgen der rechtsgeschäftlichen Duldungspflicht .....	135
a. Anwendung der §§ 912 ff. BGB?.....	135
b. Bindungswirkung für Rechtsnachfolger.....	137
aa. Vereinbarung dinglicher Rechte .....	137
bb. Obligatorische Gestattungsverträge .....	137
cc. Einseitige Einwilligung.....	141
4. Die Zuordnungs- und Eigentumsverhältnisse des Gebäudes.....	142
a. Obligatorische Gestattungsverträge.....	142
b. Vereinbarung dinglicher Rechte .....	143
c. Auswirkungen nachträglich vereinbarter Grunddienstbarkeiten .....	144
aa. Judikatur .....	144
bb. Meinungen im Schrifttum .....	145
cc. Stellungnahme.....	147
5. Die Kritik <i>Weitnauers</i> .....	149
6. Konflikte mit Publizität und Verkehrsschutz .....	150
a. Beschränkte dingliche Rechte .....	150
b. Obligatorische Gestattungsverträge.....	151
aa. Problemdarstellung.....	151

bb.	Stellungnahme zu <i>Weitnauers</i> Vorschlag .....	153
cc.	Eigene Lösung durch Bestimmung des Stammgrundstücks nach objektiven Kriterien .....	154
7.	Zwischenergebnis .....	156
II.	Eigengrenzüberbau und nachträgliche Teilung .....	158
1.	Die Entwicklung der Rechtsprechung .....	158
a.	Die Rechtsprechung des RG .....	158
b.	Die Rechtsprechung des BGH .....	160
2.	Die Ansichten im Schrifttum zum Eigengrenzüberbau .....	162
a.	Herrschende Meinung .....	162
b.	Die objektive Feststellung des Stammgrundstücks .....	164
c.	Die Differenzierung zwischen unbewusstem und bewusstem Eigengrenzüberbau. ....	164
3.	Die Ansichten im Schrifttum zur nachträglichen Teilung .....	165
4.	Stellungnahme .....	166
C.	Der unentschuldigte rechtswidrige Überbau .....	167
I.	Beseitigung und Herausgabe .....	167
II.	Die Zuordnungs- und Eigentumsverhältnisse .....	168
1.	Die Meinung der Rechtsprechung .....	168
2.	Die Ansichten im Schrifttum .....	169
3.	Stellungnahme .....	171
III.	Weitere Rechtsfolgen .....	174
D.	Zusammenfassung .....	176
<b>Teil 3:</b>	<b>Die Rechtsverhältnisse an Grenzeinrichtungen .....</b>	<b>177</b>
A.	Die gesetzliche Regelung in § 921 BGB .....	177
I.	Voraussetzungen einer Grenzeinrichtung .....	177
II.	Rechtswirkungen .....	179
III.	Die Eigentumsverhältnisse .....	184
1.	Meinungsstreit bei freistehenden Grenzeinrichtungen .....	185
2.	Der Grenzbaum, § 923 BGB .....	187
3.	Stellungnahme .....	188
B.	Die Nachbarwand .....	189
I.	Begriffsbestimmung .....	189
II.	Die Rechtsverhältnisse vor dem Anbau .....	190
1.	Die Duldungspflicht .....	190
a.	Duldungspflicht kraft Rechtsgeschäftes .....	190
b.	Duldungspflicht kraft Gesetzes .....	193
2.	Die Eigentumsverhältnisse .....	193
3.	Grenzeinrichtung .....	196
4.	Das Anbaurecht .....	196
5.	Stellungnahme .....	199
III.	Die Rechtsverhältnisse nach dem Anbau .....	200
1.	Der Begriff des Anbaus .....	200

2.	Die Eigentumsverhältnisse .....	202
a.	Theorie des Miteigentums .....	202
aa.	Begründung .....	204
bb.	Kritik .....	205
(1)	Ausgangspunkte des BGH .....	205
(2)	Entstehung des Miteigentums .....	205
(3)	Fehlende dogmatische Einordnung des Miteigentums ..	207
b.	Theorie der Realteilung .....	208
aa.	Konstruktion .....	208
bb.	Sinn und Zweck .....	209
cc.	Kritik .....	210
c.	Weitere Theorien .....	210
d.	Stellungnahme .....	210
3.	Der bereicherungsrechtliche Ablösungsanspruch .....	212
4.	Benutzung und Unterhaltung .....	215
5.	Zwischenergebnis .....	217
IV.	Die Rechtsverhältnisse nach Zerstörung bestimmter Gebäudeteile .....	217
1.	Zerstörung eines Hauses .....	218
a.	Theorie vom Alleineigentum .....	218
b.	Theorie vom fortbestehenden Miteigentum .....	219
c.	Stellungnahme .....	220
2.	Zerstörung beider Häuser .....	221
3.	Zerstörung der Nachbarwand .....	222
V.	Die Rechtsverhältnisse nach dem Abriss eines oder beider Gebäude .....	223
1.	Das Recht zum Abriss .....	223
2.	Einfluss auf die Eigentumsverhältnisse .....	224
3.	Die Kosten der Abrissfolgen .....	225
4.	Stellungnahme .....	228
VI.	Fazit .....	229
C.	Die Grenzwand .....	230
D.	Zusammenfassung .....	233
	<b>Abschließende Betrachtung .....</b>	<b>234</b>
	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>237</b>
	<b>Index .....</b>	<b>257</b>