

## **Eigentumserwerb kraft Gesetzes: Übungsfälle I**

-- Verbindung und Vermischung; Verarbeitung --

### **1. Fall „Heizungsanlage“**

Die Grundstückseigentümerin B beauftragt das Bauunternehmen D, auf ihrem Grundstück ein Haus nach bestimmten Bauplänen schlüsselfertig zu errichten. D lässt die Zentralheizung durch die E einbauen, die eine Wasser- und Heizungsinstallationsfirma betreibt. In dem Vertrag zwischen E und D ist bestimmt, dass alle Teile der Heizung (Brennkessel, Leitungen, Heizkörper) bis zur vollständigen Bezahlung Eigentum der E bleiben und bis zu diesem Zeitpunkt als nur vorübergehend eingebaut gelten. Als D in Vermögensverfall gerät und nicht mehr zahlen kann, fragt sich E, ob sie die Heizung nun wieder ausbauen kann oder wenigstens andere Rechte (im Verhältnis zu B) hat.

BGH, 27.5.1971, VII ZR 85/69, BGHZ 56, 228 („Einbaufall“).

Münchener Kommentar zum BGB (*Schwab*), 8. Aufl., Band 7, 2020, § 816 Rn. 14-19 (gute Lösung). Vgl. auch: *Schapp / Schur*, Sachenrecht, 4. Aufl. 2010, Rn. 263; *Gottwald*, Prüfe dein Wissen -- BGB-Sachenrecht, 16. Aufl. 2014, Fall 79; *Buck-Heeb*, Examens-Repetitorium Besonderes Schuldrecht 2, 7. Aufl. 2019, Fall 60 (Rn. 493); *Medicus / Petersen*, Bürgerliches Recht, 27. Aufl. 2019, Rn. 729

### **Zusatzfall: Etagenheizung durch Mieter**

Mieter M hat eine Wohnung von Vermieterin V (der das Haus gehört) gemietet. Da die Wohnung keine Heizung hat, lässt M eine Gasetagenheizung einbauen. (Für den Gasherd in der Küche verfügt die Wohnung bereits über einen Gasanschluss.) V ist hiermit einverstanden.

A V weist M auf die Rechtslage hin, dass M am Ende des Mietverhältnisses die Wohnung ohne die Heizung zurückzugeben habe, d.h. dass M die Heizung wieder auszubauen habe (§ 546 BGB).

Rechtslage?

B V und M vereinbaren: Bei Beendigung des Mietverhältnisses kauft V dem M die Etagenheizung ab und zwar zu dem Preis, den ein (von der IHK zu benennender) Bausachverständiger als Wert der Anlage zu diesem Zeitpunkt schätzt.

Rechtslage?

u.a.: Ist V verpflichtet, bei Störungen die Gasetagenheizung zu reparieren?

C V und M vereinbaren: Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat V die Option, die Etagenheizung zu übernehmen (und zwar zu dem Preis, den ein (von der IHK zu benennender) Bausachverständiger als Wert der Anlage zu diesem Zeitpunkt schätzt). Übt V diese Option nicht aus, hat M die Anlage zu entfernen.

Rechtslage?

## 2. Fall „Wohnblock“

Die Baugesellschaft Neue Heimat (NH) errichtete 1952 einen Wohnblock. Da die Techniker der NH das Grundstück falsch vermaßen (wobei sie grob fahrlässig handelten), ragt der fertige Bau (Gesamtlänge 76 m) auf einer Länge von 20 m und einer Tiefe von 5 m über die Grundstücksgrenze auf das Nachbargrundstück der E. Alle Bemühungen der NH, den betroffenen Grundstücksteil von E zu erwerben, schlagen fehl.

E verlangt von NH die Herausgabe des Grundstücks. NH macht dagegen ein Zurückbehaltungsrecht für ihre anteiligen Bauaufwendungen in Höhe von 400.000 EUR geltend. Die Stadt S hat angekündigt, dass sie die Genehmigung, die für einen Abriss des Wohnblocks erforderlich wäre, unter keinen Umständen erteilen würde.

Vgl.: BGH, 26.2.1964, V ZR 105/61, BGHZ 41, 157; *Gottwald*, Prüfe dein Wissen -- BGB-Sachenrecht, 17. Aufl. 2021, Fall 106; *Schapp / Schur*, Sachenrecht, 4. Aufl. 2010, Rn. 145 und Rn. 256-259

## 3. Fall „Spardose und 2-EUR-Münze“

A besucht ihre Freundin B und entdeckt bei dieser eine Spardose. Während sie sich mit B unterhält, spielt sie gedankenverloren mit einer 2-EUR-Münze an der Spardose herum. Aus Versehen fällt die Münze in die schon gut gefüllte Dose. Es ist nicht möglich, die Münze wieder einzeln herauszuholen. Welche rechtliche Möglichkeit hat A?

#### 4. Fall „Jungbullen“

Diebe (D) dringen in die Ställe der E-GmbH ein, entwenden mehrere Jungbullen und veräußern diese an die gutgläubige Wurst- und Fleischfabrik B. Dort werden die Tiere geschlachtet und zu Fleisch- und Wurstwaren verarbeitet.

Kann E von B die Herausgabe der Fleisch- und Wurstwaren oder wenigstens eine Geldzahlung verlangen?

BGH, 11.1.1971, VIII ZR 261/69, BGHZ 55, 176 („Jungbullen“).

Schrifttum: Münchener Kommentar zum BGB (*Schwab*), 8. Aufl., Band 7, 2020, § 816 Rn. 20 (und 19) (gute Lösung).

Vgl. auch: *Schapp / Schur*, Sachenrecht, 4. Aufl. 2010, Rn. 266; *Gottwald*, Prüfe dein Wissen -- BGB-Sachenrecht, 17. Aufl. 2021, Fall 80; *Buck-Heeb*, Examens-Repetitorium Besonderes Schuldrecht 2, 7. Aufl. 2019, Fall 62 (Rn. 497); *Fezer*, Schuldrecht – Besonderer Teil, 4. Aufl. 1996, Fall 35.