

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 912 BGB

- 1. Wird bei Errichtung eines Gebäudes im Einverständnis mit dem Grundstücksnachbarn über die Grenze gebaut (rechtmäßiger Überbau), so sind für die Eigentumsverhältnisse am übergebauten Gebäudeteil die gleichen Grundsätze maßgebend, die nach BGB §§ 912ff im Falle des entschuldigten rechtswidrigen Überbaues gelten.**
- 2. Für die Frage, von welchem der beiden Nachbargrundstücke auf das andere übergebaut worden ist, kommt es auf die Absichten und Interessen des Erbauers an; Größe und wirtschaftliche Bedeutung des übergebauten Gebäudeteiles spielen dabei ebensowenig eine Rolle wie der Ort des Baubeginns oder die sonstige handwerkliche Tätigkeit.**

BGH, Urteil vom 22.02.1974, Az.: V ZR 103/73

Tenor:

Die Revision gegen das Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Saarbrücken vom 28. März 1973 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1

Die Parteien sind Grundstücksnachbarn an der B...straße in P. Das Grundstück der Beklagten, heute Nr. 127/1, bestand früher aus den selbständigen Parzellen 128 und 198/127; es ist seit längerem mit einem Wohnhaus (B...straße 11) bebaut, das auf der ehemaligen Parzelle 198/127 steht und dessen Giebel entlang der Grenze zur ehemaligen Parzelle 128 verläuft. Die auf deren entgegengesetzter Seite gelegene Parzelle 129 gehörte im Jahre 1957 je zur ideellen Hälfte dem Schwager und der Schwester der Beklagten, den Eheleuten Fritz und Anna S. Fritz S wollte bauen und ließ sich von der Beklagten unter dem 28. Januar 1957 folgende "Bescheinigung" ausstellen:

2

"Bescheinige hiermit meinem Schwager Fritz S ..., daß er sein Wohnhaus auf meine Parzelle Nr. 128 ... bauen kann.

3

Die Überschreibung der Parzelle erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt."

4

In der Folgezeit errichtete Fritz S, indem er an den Giebel des Gebäudes der Beklagten anbaute, auf seine Kosten und nach eigenen Plänen ein Haus (B...straße 9). Dieses steht zum größten Teil auf der ehemaligen Parzelle 128 und in einer Tiefe von 1,55 bis 1,77 m auf der Parzelle 129, wo sich auch der Hauseingang befindet. Fritz und Anna S zogen in das neue Haus ein.

5

Anna S starb 1964; sie wurde zu drei Vierteln von ihrem Ehemann beerbt, während der restliche Nachlaßanteil anderen Personen, darunter auch der Beklagten, zufiel. Später heiratete Fritz S die Klägerin. Diese wurde, als er 1969 ebenfalls starb, seine Alleinerbin. Sie zieht aus dem von ihm errichteten Haus weiterhin die Nutzungen. Hierüber kam es zwischen den Parteien zum Streit, und die Beklagte, die sich für die alleinige Hauseigentümerin hält, verlangte von der Klägerin die Herausgabe des Anwesens.

6

Die Klägerin behauptet, ihr Ehemann habe seinerzeit bewußt von der Parzelle 129 aus über die Grenze auf das Grundstück der Beklagten hinübergebaut, und diese sei damit einverstanden gewesen; das gehe auch daraus hervor, daß ihm die Fläche, auf welcher der Überbau stehe (ehemalige Parzelle 128), habe übereignet werden sollen. Sie klagt auf Feststellung, daß das Wohnhaus auf den Parzellen 129 und 127/1 wesentlicher Bestandteil der Parzelle 129 und demzufolge zu 1/2 ihr alleiniges Eigentum sei, während es im übrigen der ungeteilten Erbengemeinschaft nach Anna S gehöre, an der sie, die Klägerin, kraft Erbfolge zu 3/4 und die Beklagte zu 1/16 beteiligt seien. Die Beklagte, die von einem Überbau in umgekehrter Richtung ausgeht, hat Klageabweisung beantragt und widerklagend die Feststellung begehrt, daß das Hausanwesen B...straße 9 einschließlich des auf die Nachbarparzelle 129 hinübereckenden Überbaues (Hauseingang nebst darüber befindlichem Balkon) ihr alleiniges Eigentum sei. Ihre schriftliche Gestattungserklärung vom 28. Januar 1957, so behauptet sie, habe laut Vereinbarung der Beteiligten nur für die Lebensdauer der Eheleute Fritz und Anna S gelten und das Haus alsdann in ihr, der Beklagten, Alleineigentum fallen sollen, und zwar als Entgelt für finanzielle Zuwendungen, welche ihre Mutter dem Schwiegersohn Fritz S gemacht habe; dieser habe auch, als er seine neue Ehe mit der Klägerin einging, eine entsprechende "erbrechtliche Lösung" versprochen, wozu es dann aber nicht mehr gekommen sei.

7

Das Landgericht hat Klage und Widerklage abgewiesen; nach seiner Ansicht wurde bei Errichtung des streitigen Hauses von dem Grundstück der Beklagten auf die Parzelle 129 übergebaut, nicht umgekehrt; die Widerklage hat es wegen mangelnden Feststellungsinteresses für unzulässig erachtet. Gegen dieses Urteil ist von der Klägerin Berufung, von der Beklagten Anschlußberufung eingelegt worden. Beide Parteien haben ihre bisherigen Anträge aufrechterhalten; hilfsweise hat die Klägerin Zahlung eines Geldbetrages verlangt, der ihrem 7/8-Anteil am Wert des Gebäudes entspreche. Das Oberlandesgericht hat unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils dem Hauptantrag der Klage stattgegeben und die Anschlußberufung zurückgewiesen.

8

Mit der im Berufungsurteil zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihre Anträge auf Klageabweisung und Feststellung (Widerklage) weiter. Die Klägerin beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

9

1. Da die mit dem Haus bebauten beiden Grundstücke im Eigentum verschiedener Personen bzw. Personenmehrheiten stehen, hängt die Entscheidung, wer Hauseigentümer ist, davon ab, zu welchem Grundstück das Haus als wesentlicher Bestandteil gehört; denn das Eigentum am Grundstück erstreckt sich zugleich auf dessen wesentliche Bestandteile (§ 946 BGB). Daß das Gebäude entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze lotrecht in zwei rechtlich selbständige Abschnitte aufgeteilt werden könnte, die jeweils Bestandteile des darunter befindlichen Grund und Bodens wären (reale Teilung nach Maßgabe von § 94 Abs. 1 in Verbindung mit § 946 BGB), kommt unter den hier gegebenen Umständen, insbesondere angesichts der Gestattungserklärung der Beklagten vom 28. Januar 1957, nicht in Betracht; für eine solche vertikale Aufspaltung auf der Grenze ist nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats, an der festgehalten wird, allein bei sogenanntem "unentschuldigtem Überbau" Raum, während anderenfalls der Gesichtspunkt der wirtschaftlichen Einheit von Gebäuden, wie er in den §§ 93, 94 Abs. 2 BGB seinen Ausdruck gefunden hat, den Vorrang behält (BGHZ 27, 197, 200; 27, 204, 208; 41, 177, 179; LM BGB § 93 Nr. 14). Hiervon gehen, insoweit übereinstimmend, auch die Parteien aus; sie wollen das Haus B...straße 9 mit Recht als wesentlichen Bestandteil nur eines der beiden Grundstücke – entweder Parzelle 127/1 oder 129 – behandelt wissen, und der Streit geht nur darum, welches von ihnen dies sei.

10

Das Berufungsgericht hat zugunsten des Eigentümers der Parzelle 129 entschieden, die 1957 dem Hauserbauer Fritz S und seiner damaligen Ehefrau Anna gehörte. Anknüpfend an die Grundsätze über den gesetzlich geregelten Überbau (§§ 912 ff BGB), die auch im Falle eines vereinbarten Überbaues angewendet werden müßten und nach denen es keine Rolle spiele, auf welchem Grundstück sich der größere oder kleinere, der wichtigere oder weniger wichtige Teil des Gebäudes befinde und von welcher Seite aus zu bauen begonnen worden sei, hat es maßgeblich auf den Willen des Erbauers zu der Zeit abgestellt, als er die beiden benachbarten Grundstücke für seinen Bau in Anspruch nahm. Im Gegensatz zum Landgericht – nach dessen Meinung Fritz S damals gewillt gewesen sein soll, nicht für das ihm und seiner Ehefrau schon gehörende, sondern für das ihm erst versprochene Grundstück der Beklagten zu bauen – ist der Berufungsrichter zu dem Ergebnis gelangt, daß der Bauherr sein und seiner Ehefrau Gelände (Parzelle 129) als "Stammparzelle" angesehen und von dort aus, entsprechend der Genehmigung der Beklagten, auf deren Nachbargrundstück (damals Parzelle 128, jetzt 127/1) hinübergebaut habe. Das wird im angefochtenen Urteil unter Würdigung der tatsächlichen Umstände und örtlichen Gegebenheiten, des Inhalts der Bescheinigung vom 28. Januar 1957, des Verhaltens und der Interessenlage der Beteiligten und des Vortrags der Beklagten über eine ihr von Fritz S versprochene erbrechtliche Regelung im einzelnen dargelegt.

11

2. Die Revision beanstandet die Anwendung der gesetzlichen Überbauvorschriften und der hierzu in der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze: § 912 BGB beziehe sich auf Fälle, in denen eindeutig ein Grenzüberbau vorliege, während dies hier gerade streitig sei. Der Grundsatz, wonach die Rechtsfolge jener Vorschrift selbst dann eintrete, wenn das Nachbargrundstück ganz überbaut werde und der Überbauende weder vorsätzlich noch grob fahrlässig handle, könne nicht als Auslegungsregel für den zur Entscheidung stehenden Fall herangezogen werden; denn hier sei nicht in leicht fahrlässiger Weise auf die Parzelle der Beklagten übergebaut worden, vielmehr habe diese einen Bau – und nicht etwa nur einen Überbau – auf ihrer Parzelle gestattet.

12

Die Rüge greift nicht durch. Das Vorliegen eines Überbaues kann, da das Haus B...straße 9 unstreitig auf zwei Grundstücken errichtet wurde, die damals, ebenso wie auch jetzt noch, verschiedenen Personen gehörten, nicht zweifelhaft sein (Urteil

des Senats vom 15. November 1960, V ZR 13/59, WM 1961, 179, 180). Ohne Rechtsirrtum hat ferner das Berufungsgericht in dem Umstand, daß die Beklagte einer Inanspruchnahme ihres Grund und Bodens für den beabsichtigten Hausbau zugestimmt hatte, keinen Hinderungsgrund gesehen, die Regeln über den Grenzüberbau anzuwenden und daraus Folgerungen für die Beurteilung der Bestandteils-Eigenschaft zu ziehen. Freilich gehen die §§ 912 ff BGB, wie die Revision zutreffend hervorhebt, von einem objektiv rechtswidrigen – wenn auch entschuldigenden – Überbau aus, während hier dem Ehemann der Klägerin die Grenzüberschreitung von der Eigentümerin des Nachbargrundstücks erlaubt worden war, es sich also um einen rechtmäßigen Überbau handelte. Auch in derartigen Fällen kommt es aber für die Frage, welchem der beiden Grundstücke das Gebäude als wesentlicher Bestandteil zuzurechnen ist, nach dem Urteil des erkennenden Senats vom 16. März 1960, V ZR 17/59 (LM BGB § 912 Nr. 7), das einen solchen Sachverhalt betraf, maßgeblich darauf an, ob im Sinne des § 912 BGB über die Grenze gebaut wurde.

13

Wenn der Senat in anderem Zusammenhang ausgeführt hat, daß bei Einverständnis des Nachbarn die §§ 912 ff BGB mangels Rechtswidrigkeit des Überbaues keine Anwendung finden (Urteile vom 13. Juli 1966, V ZR 8/64, WM 1966, 1185, und vom 18. Dezember 1970, V ZR 73/68, LM BGB § 912 Nr. 21 = WM 1971, 179, 180 = NJW 1971, 426, 427; ebenso Meisner/Stern/Hodes, Nachbarrecht 5. Aufl. § 24 I 5, S. 470), bezog sich das nur auf die in diesen Vorschriften ausdrücklich geregelten Rechtsfolgen: so tritt die Pflicht des Nachbarn, das fremde Gebäude auf seinem Grundstück zu dulden, in einem derartigen Fall nicht kraft Gesetzes ein (§ 912 Abs. 1 BGB), weil sie bereits auf Grund seines Einverständnisses besteht, und ebenso bestimmen sich dann Art und Höhe der dem Nachbar für die Inanspruchnahme seines Grundstücks gebührenden Entschädigung (vgl. § 912 Abs. 2 BGB) sowie sein etwaiges Recht, die Abnahme der überbauten Fläche zu verlangen (vgl. § 915 BGB), mindestens in erster Linie nach dem Inhalt der bei Erteilung des Einverständnisses getroffenen Vereinbarungen. Hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse am Gebäude dagegen besteht zwischen dem rechtmäßigen und dem gesetzlich geregelten Überbau kein Unterschied. Gibt schon, wenn rechtswidrig über die Grenze gebaut wird, der Zweckgedanke der Überbauvorschriften, wirtschaftliche Werte möglichst zu erhalten (BGHZ 53, 5, 11), sowie der Gesichtspunkt der natürlich-wirtschaftlichen Einheit von Gebäuden (BGHZ 27, 204, 207) unter den Voraussetzungen des § 912 BGB den Ausschlag dafür, daß der hinübergebaute Gebäudeteil entgegen der Grundregel der §§ 946, 94 Abs. 1 BGB nicht Bestandteil des Nachbargrundstücks wird, sondern gemäß §§ 93, 94 Abs. 2 BGB in das Eigentum des Bauenden fällt, dann muß das erst recht bei einer vom Nachbar gestatteten und damit rechtmäßigen Grenzüberschreitung gelten (RGZ 169, 172, 175; Palandt/Degenhart, BGB 33. Aufl. § 912 Anm. 4). Und aus dem gleichen Grunde sind letzterenfalls auch die weiteren in Rechtsprechung und Schrifttum zu § 912 BGB entwickelten Grundsätze anzuwenden, wonach Größe und Wichtigkeit des übergebauten Gebäudeteils im Verhältnis zu dem auf dem Grundstück des Erbauers verbliebenen "Stammteil" keine Rolle spielen (Urteil des Senats vom 16. März 1960, V ZR 17/59, S. 9 f mit Nachweisen, insoweit in LM BGB § 912 Nr. 7 nicht abgedruckt; Meisner/Stern/Hodes aaO § 24 I 2 bei Fußn. 30, S. 465; Palandt/Degenhart aaO § 912 Anm. 2 b und 4) und wonach es für die Frage, von wo aus übergebaut wurde, nicht auf die rein handwerkliche Tätigkeit (etwa den Ort des Baubeginns), sondern auf die Absichten und wirtschaftlichen Interessen des Erbauers ankommt (LM aaO; Meisner/Stern/Hodes aaO).

14

3. Das Schriftstück, das die Beklagte ihrem Schwager Fritz S am 28. Januar 1957 ausgestellt hat, ist vom Berufungsgericht dahin ausgelegt worden, daß sie darin das Übergreifen des geplanten Gebäudes auf ihre Parzelle 128 und nicht etwa nur deren

Alleinbenutzung für den geplanten Hausbau erlaubt habe; das ergebe sich aus der geringen Breite der beiden in Betracht kommenden Parzellen 128 und 129, von denen erkennbar eine allein selbst für die Errichtung eines schmalen, nur ein einziges Zimmer breiten Hauses nicht ausgereicht haben würde. Die Revision bemängelt diese Auslegung: zu Unrecht werde dabei lediglich auf den Willen des Erklärungsempfängers S abgestellt, obwohl es sich doch um eine Vereinbarung zwischen ihm und der Beklagten, also um ein "synallagmatisches Rechtsgeschäft" gehandelt habe, bei dem der übereinstimmende Wille beider Seiten maßgebend sei. Den zweiseitigen Charakter der damaligen Abreden hat jedoch das Berufungsgericht, wie seine Urteilsausführungen zeigen, nicht verkannt; es spricht ausdrücklich von einer "Vereinbarung" der Beteiligten und stellt Erwägungen darüber an, was die Beklagte als Ausstellerin jener Bescheinigung sich "gedacht" haben möge.

15

Ebensowenig ist unberücksichtigt geblieben, daß die Beklagte nach dem Wortlaut des Schriftstücks bloß ihre eigene Parzelle für den Hausbau freigegeben und von einem "Mitbenutzen" nichts erwähnt hat. Wenn gleichwohl der Patriarcher ihre Erklärung nach den gesamten Umständen, insbesondere im Hinblick auf ihre Unerfahrenheit in rechtlichen Dingen, anders verstanden und festgestellt hat, sie habe in Wirklichkeit die Benutzung auch ihres Grundstücks gestatten wollen, liegt dies im Rahmen der ihm obliegenden Würdigung und ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden (§ 133 BGB). Soweit die Revision dem Erklärungstext eine andere Bedeutung beizulegen versucht, überschreitet sie ihre verfahrensrechtlichen Grenzen (§ 561 Abs. 2 ZPO).

16

4. Auch die übrigen Revisionsrügen bringen das angefochtene Urteil nicht zu Fall. Da in diesem der Wille des Bauherrn, sein und seiner Ehefrau Grundstück als "Stammparzelle" zu behandeln und die Parzelle der Beklagten lediglich mitzubenzuzen, positiv festgestellt worden ist, kommt es auf die Frage der Beweislast nicht an; deshalb kann dahinstehen, ob hier, wie die Revision meint, für eine Anwendung der Grundsätze über den Anscheinsbeweis Raum gewesen wäre. Unerheblich ist, welche Vorstellungen Fritz S sich seinerzeit über die rechtlichen Folgen seiner Bauweise gemacht haben mag. Was die Revision hierzu an tatsächlichen Vermutungen vorträgt, ist überdies neu und daher im gegenwärtigen Verfahrensstand nicht verwertbar (§ 561 Abs. 1 ZPO). Mit der objektiven "Lage der Bebauung" – darunter versteht die Revision ersichtlich das Anbauen an den Giebel des der Beklagten gehörenden Hauses B...straße 11 – hat das Berufungsgericht sich befaßt (BU S. 9 unten: "Lagebestimmung"), ihr aber ohne Rechtsirrtum keine entscheidungserhebliche Bedeutung beigemessen. Gleiches gilt von der unentgeltlichen Mitarbeit der Kinder der Beklagten bei dem Bau (aaO S. 12).

17

Entgegen der Ansicht der Revision läuft die getroffene Entscheidung weder der Billigkeit noch der Lebenserfahrung zuwider, zumal da der Ehemann der Klägerin das Haus unstreitig mit eigenen Mitteln gebaut hat; darüber, ob die Beklagte für die Benutzung und eine etwaige Entwertung ihres Grund und Bodens Ersatz verlangen könnte, ist im vorliegenden Rechtsstreit, der lediglich die Eigentumsverhältnisse betrifft, nicht zu befinden. Die Zeugen Kn und Mi brauchten nicht vernommen zu werden, weil das Berufungsgericht die Behauptungen, für die sie von der Beklagten benannt worden waren (Schriftsätze vom 2. Oktober und 28. November 1972), als richtig unterstellt hat.

18

5. Das Berufungsurteil läßt auch keinen sonstigen Rechtsfehler zum Nachteil der Beklagten erkennen. Deshalb ist ihre Revision mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

