

7. Kann der Eigentümer, der bei der Errichtung eines Gebäudes auf dem ihm gehörigen Grundstück A die Grenze des ebenfalls in seinem Eigentum stehenden Grundstücks B überschritten hat, das Grundstück A derart mit einer Hypothek belasten, daß sich diese auf das Gebäude auch insoweit erstreckt, als es auf dem Grundstück B aufgeführt ist?

BGB. §§ 93, 94, 95, 912.

V. Zivilsenat. Ur. v. 18. Juni 1932 i. S. Firma F. & Co. (Bekl.)
w. H. Landesbank (Kl.). V 163/32.

I. Landgericht Hechingen.

II. Oberlandesgericht Stuttgart.

Der Kaufmann J. St. in N. sowie die Kaufleute E. St. und R. C. daselbst betrieben unter der Firma J. St. & Co. seit dem Jahre 1910 eine Trikotwarenfabrik. Nachdem E. St. Anfang 1914 ausgeschieden und der Gesellschafter R. C. im Jahre 1916 im Kriege gefallen war, setzte sich J. St. mit den Erben des R. C. durch einen notariell beurkundeten Vertrag vom 9. September 1916 derart auseinander, daß J. St. das von der Gesellschaft betriebene Handelsgeschäft mit Aktiven und Passiven als Alleinhaber unter der bisherigen Firma übernahm und fortführte.

J. St. errichtete im Jahre 1924 auf dem im Grundbuch auf seinen Namen eingetragenen Grundstück VIII 344 in N. ein Gebäude. Dabei wurde zum Teil auf das Grundstück VIII 1051/1 hinübergebaut, das im Grundbuch auf den Namen der Firma J. St. & Co. eingetragen war.

Das Grundstück VIII 344 ist im Grundbuch als „bebauter Hofraum“, das Grundstück VIII 1051/1 als „Acker und Weide, überbaut von Gebäude Nr. 344“ bezeichnet.

Auf dem Grundstück VIII 344 wurden am 14. Mai 1926 zu Gunsten der Klägerin folgende Hypotheken in Abt. III eingetragen: unter Nr. 4 eine Darlehenshypothek von 10000 G.M., unter Nr. 5 eine Sicherungshypothek zum Höchstbetrage von 6500 G.M.

Für die Beklagte wurde auf dem Grundstück VIII 344 in Abt. III unter Nr. 8 am 21. November 1929 eine Sicherungshypothek zum Höchstbetrage von 60000 RM. eingetragen. Diese Hypothek ist als Gesamthypothek auf weiteren Grundstücken eingetragen, namentlich auch auf dem Grundstück VIII 1051/1, und zwar ebenfalls am 21. November 1929 unter Nr. 8 der Abt. III des Grundbuchs.

Mit der Klage hat die Klägerin beantragt:

1. festzustellen, daß das Gebäude Nr. 344 der Gemarkung N., auch soweit es auf der Parzelle Nr. 1051/1 daselbst erstellt ist, als Bestandteil des Hausgrundstücks Nr. 344 zu gelten habe,

2. die Beklagte zu verurteilen, anzuerkennen, daß das ganze Gebäude Nr. 344, also auch insoweit es auf Parzelle Nr. 1051/1 steht, in erster Linie für die beiden Hypothekenguthaben der Klägerin als Pfand mitverhaftet sei,
3. demgemäß einzuwilligen, daß auf Antrag der Klägerin das ganze Gebäude Nr. 344 zum Zwecke der Befriedigung der Klägerin für ihre vorerwähnten beiden Guthaben im Wege der Zwangsvollstreckung versteigert und der Erlös des ganzen Hausgrundstückes in erster Linie zur Befriedigung der vorerwähnten Hypothekenguthaben der Klägerin verwendet werde.

Die Klägerin macht geltend, es handle sich bei dem Gebäude Nr. 344, soweit es auf die Parzelle 1051/1 durch J. St., der damals schon alleiniger Inhaber der Firma gewesen sei, hinübergebaut sei, um einen Überbau im Sinne des § 912 BGB., sodaß der übergebauete Teil des einheitlichen Gebäudes lediglich zu der Hausparzelle 344 gehöre, auf der sich auch der Haupteingang in das Gebäude befinde.

Die Beklagte bestreitet, daß im vorliegenden Falle der § 912 BGB. Anwendung finde, weil J. St. ein ihm gleichfalls gehöriges Grundstück überbaut habe. Insoweit als das Gebäude auf der Parzelle 1051/1 stehe, sei es wesentlicher Bestandteil dieser Parzelle. Auf dieser stehe auch der größere Teil des Gebäudes; das Haus habe übrigens nicht nur einen Eingang von der Parzelle 344 aus, sondern auch von der Parzelle 1051/1.

Das Landgericht wies die Klage ab. Auf die Berufung der Klägerin, mit der diese den Klageantrag wiederholte, änderte das Oberlandesgericht das landgerichtliche Urteil dahin ab:

Es wird festgestellt, daß das Gebäude Nr. 344 von N., auch soweit es auf der Parzelle Nr. 1051/1 errichtet ist, wesentlicher Bestandteil des Hausgrundstückes VIII 344 ist und daß die zu Gunsten der Klägerin eingetragenen Hypotheken — 10000 G.M. und Sicherungshypothek bis zum Höchstbetrage von 6500 G.M. — das Hausgrundstück VIII 344 auch insoweit, als dieses auf der Parzelle 1051/1 steht, belasten, und zwar mit dem Vortrang vor der Hypothek der Beklagten.

Die Revision der Beklagten führte zur Wiederherstellung des ersten Urteils.

Gründe:

Das Grundstück VIII 1051/1 ist dem Grundstück VIII 344 nicht als Bestandteil zugeschrieben. Demnach können sich die allein auf dem letzteren Grundstück für die Klägerin eingetragenen Hypotheken nicht auf das Grundstück VIII 1051/1 erstrecken (§ 890 Abs. 2, § 1131 BGB.). Es kann sich nur fragen, ob die Hypotheken das auf VIII 344 errichtete Gebäude auch insoweit mitergreifen, als dieses auf VIII 1051/1 hinüberreicht. Ein solcher Rechtszustand wäre nur dann möglich, wenn das Gebäude, soweit die Grenze der Parzelle VIII 344 überschritten ist, nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks VIII 1051/1 wäre. Denn wesentliche Bestandteile können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein (§ 93 BGB.). Nun ist aber ein mit dem Grund und Boden fest verbundenes Gebäude regelmäßig wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (§ 94 das.). Ausnahmen sieht das Gesetz nur im § 95 vor; eine derartige Ausnahme ist jedoch hier nicht gegeben. Wie das Oberlandesgericht zutreffend annimmt, war F. St. zu der Zeit, als er das Gebäude auf VIII 344 aufführte und hierbei auf VIII 1051/1 hinüberbaute, Alleineigentümer des letztgenannten Grundstücks. Demnach hat er dieses nicht in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück bebaut, sondern auf Grund seines Alleineigentums. Nun wird zwar die Ausnahmegesetzvorschrift des § 95 BGB. auch dann entsprechend angewandt, wenn im Falle des Überbaues gemäß § 912 das. eine Duldungspflicht des Nachbarn besteht (vgl. RGKomm. Anm. 3 zu § 94 BGB. und Anm. 10 zu § 912 das.). Das Reichsgericht hat jedoch in ständiger Rechtsprechung die Anwendbarkeit des § 912 BGB. verneint, wenn der Eigentümer beim Bauen die Grenze eines anderen ihm gehörigen Grundstücks überschritten hat (RGZ. Bd. 65 S. 361, Bd. 130 S. 264; WarnRspr. 1910 Nr. 335). Von dieser Rechtsprechung abzugehen, bieten die Gründe des Berufungsgerichts und die Ausführungen der von ihm angezogenen Schriftsteller keinen hinreichenden Anlaß. Der § 912 BGB. setzt, wie sein klarer Wortlaut ergibt, ein Nachbarverhältnis voraus. Zudem kann von einer Duldungspflicht begrifflich nur gesprochen werden, wenn der Berechtigte und der zur Duldung Verpflichtete verschiedene Personen sind. Wirtschaftliche Erwägungen und Billigkeitsgründe können aber nicht dazu führen, die sinngemäße Anwendung der Ausnahmegesetzvorschrift des § 95 BGB. auf die Ausnahmegesetzvorschrift des § 912 das. noch weiter auf einen Tatbestand

auszudehnen, der von der letztgenannten Bestimmung nicht umfaßt wird. Hiernach ist der Teil des Gebäudes, der auf der Parzelle VIII 1051/1 steht, gemäß § 94 BGB. wesentlicher Bestandteil dieses Grundstücks und kann daher nach § 93 das. nicht Gegenstand einer besonderen Belastung sein. Darauf, ob F. St. und die Klägerin den Willen hatten, das Gebäude in seiner Gesamtheit mit den für die Klägerin eingetragenen Hypotheken zu belasten, kommt es nicht an, da die §§ 93, 94 BGB. zwingenden Rechts sind. Wenn zur Zeit der Eintragung der Hypotheken das Grundstück VIII 1051/1 als „überbaut von dem Gebäude Nr. 344“ im Grundbuch beschrieben war, so handelt es sich hierbei um eine rein tatsächliche Kennzeichnung des Grundstücks, die das Grundbuchamt von Amts wegen auf Grund der Fortschreibungsverhandlungen des Katasteramts eingetragen hatte, jedoch nicht um die Eintragung eines Überbaurechts im Sinne des § 912 BGB., die ja auch unzulässig gewesen wäre. Eine Unrichtigkeit des Grundbuchs und ein gutgläubiger Erwerb der Klägerin kommen daher nicht in Frage. Ebensovienig kann aus diesem Grundbuchvermerk geschlossen werden, daß bei der Bestellung der Hypothek der Beklagten sich die Einigung auf das Gebäude, soweit es auf VIII 1051/1 steht, nicht erstreckt habe; dies um so weniger, als jene Hypothek als Gesamthypothek auch auf VIII 344 eingetragen ist. Ein vertragliches Verhältnis besteht unter den Parteien nicht. Die Beklagte kann daher auch nicht nach den Grundsätzen von Treu und Glauben für verpflichtet erachtet werden, im Falle der Zwangsversteigerung mit ihrem Rechte zu Gunsten der Klägerin zurückzutreten.

Der Klageantrag ist somit in vollem Umfange unbegründet. Hiernach war das Urteil des Landgerichts zu bestätigen.