

34. Wie sind die Rechtsverhältnisse an einem Gebäude zu beurteilen, wenn der Grundstückseigentümer bei dessen Errichtung über die Grenze auf ein anderes ihm ebenfalls gehöriges Grundstück hinübergebaut hat und die beiden Grundstücke alsdann in das Eigentum verschiedener Personen übergehen? Sind auf einen solchen Fall beim Fehlen einer vertraglichen Regelung die Vorschriften der §§ 912 ffg. BGB. sinngemäß anzuwenden?

BGB. §§ 93—96, 912 ffg., 916.

V. Zivilsenat. Ur. v. 30. März 1939 i. S. R. (Kl.) w. Dr. (Bekl.).
V 121/38.

- I. Landgericht Kassel.
- II. Oberlandesgericht daselbst.

Die Parteien sind Eigentümer benachbarter, längsseitig nebeneinander liegender Grundstücke in der Gemarkung C., die im Norden von der Staatsstraße (A. er Landstraße), im Süden von dem Eisenbahnkörper der Reichsbahn begrenzt werden. Ihre Lage ist so, daß von Osten her gesehen auf das erste Grundstück des Klägers nach Westen

hin das erste Grundstück des Beklagten, dann das zweite Grundstück des Klägers und noch weiter westlich das zweite Grundstück des Beklagten folgt. Das mit Parzelle 4297/1734 bezeichnete, 8 a 55 qm große erste Grundstück des Klägers ist ein Garten. Das westlich anstoßende erste Grundstück des Beklagten von 16 a 43 qm Größe, das in die Parzellen 4080/175 und 4081/175 fortgeschrieben ist und dazu die Parzellen 3033/172 und 2930/175 enthält, wird als Garten und Hofraum bezeichnet. Auf ihm befindet sich an der Ost- und Südseite ein Fabrikgebäude. Im Norden fehlt ihm eine Verbindung mit der Staatsstraße. Es wird dort durch einen schmalen, spitz zulaufenden Zipfel des ersten Grundstücks des Klägers umfaßt und von der Staatsstraße getrennt. Das westlich folgende 3 a 97 qm große zweite Grundstück des Klägers, das in die Parzellen 445/27, 4079/0.175, 444/27 und 4078/0.175 fortgeschrieben ist, dient als Hofraum und Garten. An der Staatsstraße ist es etwa $6\frac{1}{2}$ m, hinten ungefähr 10 m breit. Dieses Grundstück wird nachstehend stets als Mittelstreifen bezeichnet werden. Das westlich von ihm gelegene, mit seiner ganzen Vorderseite an die Staatsstraße angrenzende zweite Grundstück des Beklagten ist 9 a 16 qm groß und trägt die Parzellenummer 382/27. Mitten auf ihm steht ein Wohnhaus, das nach Südosten einen Ausgang zum Mittelstreifen des Klägers hat. Vom Ausgange führt eine Treppe auf diesen Mittelstreifen so hinab, daß von den Stufen der Treppe die drei untersten auf dem Mittelstreifen aufliegen.

Der ganze Grundbesitz gehörte früher dem Fabrikanten W., der auf dem zweiterwähnten Grundstück eine Fabrik betrieb. Während seiner Besitzzeit — im Jahre 1919/20 — baute W. an den südwestlichen Flügel des auf diesem Grundstücke stehenden Fabrikgebäudes nach Westen hin einen 10 m langen Stall aus Steinen an und erweiterte dann diesen noch durch den Anbau eines steinernen Schuppens von 7,75 m Länge. Den ganzen Anbau entlang legte er auf dessen Nordseite einen gepflasterten Weg an. Der Stall reichte bis auf etwa 20 cm an den Mittelstreifen heran. Der angebaute Schuppen überschritt die Grenze dergestalt, daß er fast mit seiner ganzen Länge auf den Mittelstreifen zu stehen kam. W. gestaltete den Mittelstreifen, abgesehen von einem etwa 1 m breiten Rande, zu einer gepflasterten Geh- und Fahrbahn aus und benutzte diese als Zugang von der Staatsstraße aus zu seinen sämtlichen vier Grundstücken, die außerdem

keine unmittelbare Verbindung mit der Staatsstraße hatten. W. hatte auch das Wohnhaus auf dem vierten Grundstück (Parzelle 382/27) erbaut, dem er den oben erwähnten Ausgang zu dem Mittelstreifen hin gab. An der nördlichen Schmalseite des Mittelstreifens errichtete er als Abschluß zur Staatsstraße hin eine Toreinfahrt.

W. geriet in Vermögensverfall. Am 14. Mai 1927 verkaufte er das erste, dritte und vierte Grundstück an den Kläger. Der Kaufvertrag wurde jedoch wegen Formnichtigkeit nicht ausgeführt. Das zweite Grundstück (das Fabrikgrundstück) kam zur Zwangsversteigerung. Es wurde am 1. Juli 1927 dem Beklagten zugeschlagen, der alsdann auf Grund des Zuschlagsbeschlusses am 4. November 1927 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wurde. Der Kläger hatte auf die unwirksam gekauften drei anderen Grundstücke bereits eine Anzahlung an W. geleistet. Zur Sicherheit für diese Anzahlung ließ W. dem Kläger am 30. Juli 1927 das erste (das Gartengrundstück) und das dritte Grundstück (den Mittelstreifen) auf; am 3. Dezember 1927 wurde der Kläger als Eigentümer dieser Grundstücke im Grundbuch eingetragen. Geraume Zeit später, am 7. März 1929, kaufte der Beklagte von W. das vierte und letzte Grundstück (das Wohngrundstück Parzelle 382/27). Er wurde am 21. März 1929 als Eigentümer dieses Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Die Sicherungsübereignung (des ersten und dritten Grundstücks) an den Kläger wurde nicht rückgängig gemacht. Wie das Berufungsgericht feststellt, einigten sich W. und der Kläger stillschweigend, es bei dem geschaffenen Zustande zu belassen.

Nachdem der Beklagte in der Zwangsversteigerung Eigentümer des Fabrikgrundstücks geworden war, nahm er das ganze an die Fabrik angebaute Stallgebäude in Besitz. In der Fabrik richtete er einen Schreinereibetrieb ein. Den Mittelstreifen benutzte er ohne Zahlung einer Vergütung als Zugang zu dem ersteigerten Fabrikgrundstück, insbesondere zum Stallgebäude, wie dies bisher W. als Eigentümer aller Grundstücke getan hatte. Das führte, nachdem der Kläger von W. das Gartengrundstück und den Mittelstreifen zu Eigentum erworben hatte, zu zahlreichen Rechtsstreitigkeiten zwischen den Parteien. In einem dieser Verfahren, in dem um die richtige Grenze zwischen dem Fabrikgrundstück und dem Mittelstreifen sowie um das Eigentum an dem auf dem Mittelstreifen stehenden Stallgebäude gestritten wurde, schlossen die Parteien im Laufe des Jahres

1933 einen gerichtlichen Vergleich, der u. a. dahin ging, daß der heutige Kläger dem heutigen Beklagten den Mittelstreifen zu Eigentum übertrug, der heutige Beklagte aber als Gegenleistung einen gewissen, zur Abrundung des seinem Gegner gehörigen Gartenlandes geeigneten Teil des Fabrikgrundstücks an den heutigen Kläger abtrat. Nach dem Abschluß dieses Vergleichs erweiterte der Beklagte das auf den Mittelstreifen übergreifende Stallgebäude nach Westen hin um 1 m, so daß es nunmehr weitere 10 qm des Mittelstreifens in Anspruch nahm. Er legte die Trennwand zwischen dem alten Stallgebäude und dem Schuppen nieder, wandelte den ganzen Innenraum mit Ausnahme eines Teiles, den er für andere Zwecke frei ließ, in Wohnungen um und zog selbst mit seiner Familie in den Teil des Gebäudes, der auf dem Mittelstreifen steht. Der Eingang zu diesem Gebäudeteil befindet sich teils auf dem Fabrikgrundstück, teils auf dem Mittelstreifen, da die katastermäßige Grenze zwischen diesen beiden Grundstücken von vorn nach hinten ungefähr mitten durch ihn hindurchgeht. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts stellt der so umgestaltete Anbau ein einheitliches Ganzes mit dem Südwestflügel des Fabrikgebäudes dar.

Der Beklagte kam mit der Erfüllung des Vergleichs in Rückstand. Der Kläger trat daher von ihm zurück und erhob neue Klage. Er beantragte:

1.—2. . . .

3. a) festzustellen, daß das teils auf dem Fabrikgrundstück, teils auf dem Mittelstreifen stehende Stallgebäude in seinem ganzen Umfange, gegebenenfalls in dem Umfange, in dem es auf dem Mittelstreifen steht, sein Eigentum sei,
- b) den Beklagten zu verurteilen, das ganze Stallgebäude zu räumen, gegebenenfalls insoweit, als es auf dem Mittelstreifen steht,
- c) hilfsweise, den Beklagten zu verurteilen, auf eigene Kosten eine Trennungswand auf einer vom Katasteramt zu ermittelnden Grenze zwischen dem alten Stallgebäude und dem daran angebauten Schuppen aufzurichten;

ferner den Beklagten zu verurteilen,

4. den Mittelstreifen zu räumen,

5. die Benutzung des Mittelstreifens und des Gartengrundstücks des Klägers zu unterlassen, dem Kläger
 6. für die Benutzung des Mittelstreifens in der Zeit vom 1. Juli 1927 bis 1. Januar 1936 und
 7. für die Benutzung des Stallgebäudes während derselben Zeit eine näher bezeichnete Entschädigung zu zahlen,
- 8.—10. . . .
11. von der an der Südostseite des Hausgrundstücks des Beklagten (Parzelle 382/27) auf den Mittelstreifen des Klägers hinabführenden Freitreppe die drei untersten auf dem Mittelstreifen liegenden Stufen zu entfernen.

Das Landgericht entsprach den Klageanträgen teilweise, zum Teil wies es sie ab. Gegen das Urteil legten beide Parteien Berufung ein. Der Kläger beantragte für den Fall, daß dem Begehren zu 3a und dem Hauptantrage zu 3b der Klage nicht stattgegeben werde, den Beklagten zu verurteilen, ihm vorbehaltlich der Geltendmachung der Rechte aus § 915 BGB. ab 1. März 1938 eine jährliche Grenzüberbaurente zu bezahlen. Zur Ziffer 5 des Klageantrages beantragte er die Verurteilung gegebenenfalls mit der Maßgabe, daß der Beklagte lediglich berechtigt sei, gegen Zahlung einer jährlichen Notwegrente die Westspitze des Gartengrundstücks des Klägers (Parzelle 4297/1734) von der N. er Landstraße aus als Notweg zu seinem Fabrikgrundstück zu benutzen.

Der Beklagte bat im zweiten Rechtszuge, die Klage in vollem Umfang abzuweisen und festzustellen, daß das Stallgebäude in seinem ganzen Umfange sein Eigentum sei, daß auch ein Wegerecht zum Stallgebäude vorhanden sei und daß ihm ein vom Gericht im einzelnen festzustellendes Notwegrecht zum Fabrikgebäude wie zum Hausgrundstück zustehe.

Das Oberlandesgericht fällt, soweit es hier in Betracht kommt, folgendes Urteil:

I.—V. . . .

- VI. Das auf den Grundstücken Gemarkung C. Flur 1 Nr. 2930/175 (Fabrikgrundstück) und Flur 2 Nr. 445/27 (Mittelstreifen) stehende Gebäude ist Eigentum des Beklagten.

- VII. Der Beklagte ist berechtigt, dieses Gebäude auf dem Grundstück Gemarkung C. Flur 2 Nr. 445/27 stehen zu haben und den gepflasterten Teil dieses Grundstücks entlang der Vorderseite dieses Gebäudes als Weg zu benutzen. Die von dem jeweiligen Eigentümer des Gebäudes an den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung C. Flur 2 Nr. 445/27 zu zahlende, anlässlich der Erweiterung des Gebäudes im Jahre 1933 entstandene Überbaurente wird mit Wirkung vom 1. April 1938 auf 2 RM. jährlich festgesetzt.
- VIII. Dem Beklagten steht als Eigentümer der Grundstücke Gemarkung C. Flur 1 Nr. 4080/175, 4081/175, 3033/172 und 2930/175 (Fabrikgrundstück) ein Notwegrecht über die Grundstücke Flur 1 Nr. 4078/0.175, Nr. 4079/0.175 und Flur 2 Nr. 444/27 und 445/27 (Mittelstreifen) zu. Das Notwegrecht umfasst den gepflasterten und chaussierten Teil dieser Grundstücke von der A. er Landstraße an. Die von dem jeweiligen Eigentümer der berechtigten Grundstücke an den jeweiligen Eigentümer der notwegepflichtigen Grundstücke zu zahlende Notwegrente wird mit Wirkung vom 1. April 1938 ab auf 20 RM. jährlich festgesetzt.
- IX. Der Beklagte ist berechtigt, die vorbezeichneten Teile der genannten Grundstücke auch als Zugang und Zufahrt zu dem Grundstück Gemarkung C. Flur 2 Nr. 382/27 (Hausgrundstück) zu benutzen und die von diesem Grundstück auf das Grundstück Flur 2 Nr. 445/27 (Mittelstreifen) herübertragenden Treppentufen liegen zu haben.

X. (Handelt von der Zahlung einer Geldentschädigung.)

Die Revision des Klägers blieb zu Punkt VI und VII erster Satz ohne Erfolg. Im übrigen führte sie zur Aufhebung des Urteils.

Aus den Gründen:

I.

1. Das Berufungsgericht spricht dem Beklagten das Eigentum an dem streitigen Gebäude und das Recht zu, dieses Gebäude auf den Grundstücken des Klägers stehen zu haben. Das Eigentumsrecht leitet es aus den §§ 93, 94 Abs. 2 BGB. mit der Begründung her, daß das ganze an das Fabrikgebäude angegeschlossene Bauwerk von dem

Voreigentümer B. als ein einheitlicher, ohne Zerstörung seines Wertes nicht in mehrere Teile zerlegbarer Bau errichtet worden, die Zusammengehörigkeit des Bauwerks und seiner Bestandteile aber für rechtlich bedeutender zu erachten sei als der Zusammenhang der einzelnen Gebäudeabschnitte mit den Grundstücken. Für die Zuerkennung des Rechts, das Gebäude, soweit es auf den Mittelstreifen hinüberraigt, auf den Grundstücken des Klägers stehen zu haben, findet es in den sachenrechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs keine Rechtfertigung. Daher greift es zur Annahme eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäfts, um darzutun, daß auf den Beklagten die (persönliche) Verpflichtung übergegangen sei, den Überbau auf seinen Grundstücken zu dulden.

Es braucht hier keine Stellung zu der Frage genommen zu werden, ob beim Zusammentreffen eines Tatbestandes aus dem zweiten Absatz des § 94 BGB. mit einem solchen aus dem ersten Absatz der Grundsatz des § 946 a. a. O. „superficies solo cedit“ ohne weiteres eine Einschränkung zu Gunsten der Rechtsfolgen aus dem ersten Tatbestand erleidet, oder ob in einem solchen Falle jener Grundsatz die Rechtslage an den verbundenen Sachen bestimmt, wenn keine der im Gesetz enthaltenen ausdrücklichen Ausnahmenvorschriften (§ 95 Abs. 1, §§ 912ffg. BGB.) eingreift. Selbst wenn die Frage mit dem Berufungsgericht und einem Teile des Schrifttums (so vor allem Staudinger 10. Aufl. Erl. 20 zu § 94 BGB.; ebenso im wesentlichen Delbrück Arch. Bürg. Recht Bd. 39 S. 436ffg., Schmitt in Bahz. 1914 S. 58ffg., Risch Krit. Vjschr. Bd. 61 S. 362ffg., OLG. Karlsruhe in Sächs. Arch. 1911 S. 388, Bergengroth in JW. 1937 S. 970; abweichend Pland-Strecker 4. Aufl. Erl. 4 zu § 94 BGB., Dertmann Erl. 3f zu § 94 BGB., Boethke bei Gruch. Bd. 45 S. 722, RGZ. Bd. 70 S. 200ffg., Bd. 130 S. 264 [266]; vgl. auch RGZ. Bd. 61 S. 192), dem sich das Berufungsgericht offensichtlich angeschlossen hat, im Sinne der ersten Möglichkeit zu bejahen wäre, würde damit für den Rechtsstreit nicht viel gewonnen sein. Dann würde der Beklagte als Ersterher des Fabrikgrundstücks zwar auch den einen wesentlichen Bestandteil dieses Anwesens bildenden An- und Überbau zu Eigentum erworben haben. Damit wäre aber noch nicht die Frage beantwortet, ob der Beklagte den überragenden Teil des Gebäudes auf den Grundstücken des Klägers stehen lassen darf. Beim Fehlen eines dieses Recht gewährleistenden besonderen Titels

würde der Kläger nach § 1004 BGB. die Beseitigung des Überbaues verlangen können.

Das Berufungsgericht glaubt zwar, der Beklagte habe ein Recht auf Duldung des Überbaues durch schuldrechtlichen Vertrag erworben. Es sagt: Aus der Tatsache, daß die Grundstücke (das Gartengrundstück und der Mittelstreifen) dem Kläger vom Vorbesitzer zunächst nur zur Sicherung seiner Anzahlungen auf die nichtigen Verträge übereignet worden seien, ergebe sich, daß der Kläger und W. sich darüber einig gewesen seien, daß W. und der jeweilige Eigentümer (des Fabrikgrundstücks) das Recht haben sollten, das Haus auf den zur Sicherheit übereigneten Grundstücken, d. h. dem Mittelstreifen, stehen zu haben. Es sei undenkbar, daß W. mit der Sicherungsübereignung die wirtschaftliche Benutzung des Fabrikgrundwesens und seiner Teile habe aus der Hand geben oder auch nur habe beeinträchtigen lassen wollen. Zwar schienen W. und der Kläger später dahin einig geworden zu sein, daß die zur Sicherheit übereigneten Grundstücke endgültig im Eigentum des Klägers bleiben sollten; dadurch habe sich aber an dem nunmehr dem Beklagten zustehenden Recht, von dem Kläger die Duldung des Hauses zu verlangen, nichts geändert. Das Berufungsgericht fügt hinzu, es entspreche dem Sinne der damaligen Abmachungen, daß der Kläger den Überbau unentgeltlich zu dulden habe. Für das Zustandekommen einer solchen Verabredung zwischen W. und dem Kläger fehlt es aber an jedem Anhalt. An dem Tage, an dem sie stattgefunden haben soll — 30. Juli 1929 —, war W. gar nicht mehr Eigentümer des Fabrikgrundstücks. Wie das Berufungsgericht selbst feststellt, war dieses Grundstück schon am 1. Juli 1927 dem Beklagten in der Zwangsversteigerung zugeschlagen worden. Wie bei der schlechten Vermögenslage des W. anzunehmen ist, bestand damals auch keine Aussicht, daß das Fabrikgrundstück jemals wieder in dessen Hand zurückgelangen werde. Es ist also schon nicht ersichtlich, wie W. auf den Gedanken hätte kommen sollen, mit dem Kläger einen Vertrag des von dem Berufungsgericht angenommenen Inhalts zu seinen eigenen Gunsten zu schließen. Was ihn aber hätte veranlassen sollen, dem Kläger eine Duldungspflicht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Fabrikgrundstücks, also zu Gunsten des Beklagten und seiner Rechtsnachfolger aufzuerlegen, geht aus den Gründen des angefochtenen Urteils ebensowenig hervor. Wenn je der Kläger dem W. gegenüber die schuldrechtliche Verpflichtung

übernommen hätte, den in einer Ausdehnung von mehr als 7 m auf den Mittelstreifen hinüberreichenden, den Nutzungswert dieses Grundstücks also nicht unerheblich mindernden Überbau zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Fabrikgrundstücks zu dulden, dann würde er dies wohl nicht ohne Zusicherung einer die Nachteile einigermaßen aufwiegenden Entschädigung getan haben. Es widerspricht aber auch der Lebenserfahrung, daß Verträge des vom Berufungsgericht angenommenen Inhalts stillschweigend geschlossen werden.

Angeichts der Unhaltbarkeit der bisherigen Begründung (zu VII Satz 1 der Urteilsformel) würde der Beklagte nicht für befugt zu erachten sein, das streitige Gebäude auf den Grundstücken des Klägers stehen zu haben. Er wäre vielmehr jederzeit der Gefahr ausgesetzt, das Gebäude auf Verlangen des Klägers bis zur Grenze seines Fabrikgrundstücks abbrechen zu müssen. Mit der allein auf die §§ 93, 94 BGB. gestützten Feststellung, daß er Eigentümer des Gebäudes sei, wäre dem Beklagten also wenig gebient. Ein derartiges Ergebnis ist vom volkswirtschaftlichen Standpunkt aus unerwünscht. Die Allgemeinheit muß heute mehr denn je Wert legen auf die Erhaltung hochwertiger Sachgüter und die Vermeidung einer unnützen Zerstörung wertvoller Sachverbindungen, die einen Bestandteil des Volksvermögens bilden. Die Lösung der Streitfrage, wem das Eigentum an dem Stallgebäude zusteht und wer das Recht hat, über dieses Bauwerk im ganzen zu verfügen, muß also auf einem anderen Wege gesucht und gefunden werden.

2. Rechtsstreitigkeiten von der Art der vorliegenden, in denen es sich darum handelt, wie die Rechtsverhältnisse an dem Gebäude zu beurteilen sind, wenn der Eigentümer eines Grundstücks auf ein anderes, ihm ebenfalls gehöriges Grundstück hinüberbaut und die beiden Anwesen alsdann in andere, verschiedene Hände übergehen, ohne daß die Rechtsfolgen des Überbaues durch Parteiabreden geregelt wurden, haben die Rechtsprechung schon oft beschäftigt. Fast immer ist dabei die Frage aufgetaucht, ob sie sich durch eine sinngemäße Anwendung der vom sogenannten rechtmäßigen Überbau handelnden §§ 912ffg. BGB. schlichten lassen. Das Reichsgericht hat diese Frage ständig verneint, weil es sich an ihrer Bejahung durch rechtsgrundfähliche Bedenken gehindert sah. Nachdem schon der II. Zivilsenat des Reichsgerichts in einer Entscheidung vom 4. Dezember 1900 (RGZ. Bd. 47 S. 356 [359]) die §§ 912—916 BGB. für Ausnahme-

vorschriften erklärt hatte, die als solche einer sinngemäßen Anwendung überhaupt nicht zugänglich seien, hat der V. Zivilsenat aus Anlaß eines dem vorliegenden ähnlichen Streitfalles in einer Entscheidung vom 20. März 1907 (RGZ. Bd. 65 S. 361) sich dahin ausgelassen, daß grunddienstbarkeitsartige Rechtsverhältnis aus widerspruchsfreiem Überbau könne begrifflich nur zwischen Nachbargrundstücken verschiedener Eigentümer entstehen (nemini res sua servit). Baue jemand, dem zwei oder mehrere Grundstücke gehörten, dergestalt, daß der Bau auf zwei aneinandergrenzende Grundstücke zu stehen komme, so werde in der Regel das Gebäude wesentlicher Bestandteil beider Grundstücke nach realen Teilen werden (§§ 946, 94 BGB.). Ein die Duldung des Überbaues bedingendes servitutarisches Verhältnis zwischen den benachbarten, bisher in einer Hand befindlichen Grundstücken könne erst nach deren Trennung entstehen, und zwar — gemäß § 873 BGB. — nur durch dinglichen Vertrag und Eintragung in das Grundbuch. Ohne dieses wesentliche Erfordernis der Begründung eines dinglichen Rechts nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch werde die in Veräußerungsverträgen etwa ausdrücklich oder stillschweigend vereinbarte Duldungspflicht nur eine persönliche sein. In einem Fall, in dem der auf Duldung des Überbaues in Anspruch genommene Nachbar sein Grundstück nicht durch Rechtsgeschäft, sondern durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung erworben habe, und deshalb für die Annahme und Betätigung eines rechtswirksamen, auf Entstehung einer Grunddienstbarkeit gerichteten Willens der Beteiligten kein Raum sei, scheidet auch diese Möglichkeit der Begründung einer Duldungspflicht aus. Eine ausdehnende Anwendung der §§ 912—916 auf einen Fall, für den sie nicht gegeben seien, könne, da sie Ausnahmenvorschriften seien, durch bloße volkswirtschaftliche oder Billigkeitsgründe nicht gerechtfertigt werden. In einer späteren Entscheidung vom 15. Dezember 1915 (RGZ. Bd. 87 S. 371) hat derselbe Zivilsenat die Erwägung, daß jene Bestimmungen eine Ausnahmenvorschrift enthalten, als nicht maßgebend bezeichnet, da auch die Erstreckung derartiger Vorschriften auf rechtsähnliche andere Tatbestände nicht ausgeschlossen sei. Er hat aber damals zur Streitfrage keine Stellung mehr genommen. Dagegen hat er in einer Entscheidung vom 18. Juni 1932 (RGZ. Bd. 137 S. 44) seinen bisherigen Standpunkt wieder dahin festgelegt: Ein mit dem Grund und Boden fest verbundenes Gebäude

sei regelmäßig wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (§ 94 BGB.); Ausnahmen sehe das Gesetz nur in § 95 vor; der Eigentümer eines Grundstücks, der auf ein anderes ihm gehöriges Grundstück hinüberbaue, tue dies aber nicht in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück im Sinne des § 95, sondern auf Grund seines Alleineigentums; zwar werde die Ausnahmevorschrift des § 95 BGB. auch dann entsprechend angewandt, wenn im Falle des Überbaues gemäß § 912 BGB. eine Duldungspflicht des Nachbarn bestehe; die Anwendbarkeit des § 912 sei jedoch zu verneinen, wenn der Eigentümer beim Bauen die Grenze eines anderen ihm gehörigen Grundstücks überschritten habe; der § 912 BGB. setze, wie sein klarer Wortlaut ergebe, ein Nachbarverhältnis voraus; zudem könne von einer Duldungspflicht begrifflich nur gesprochen werden, wenn der Berechtigte und der zur Duldung Verpflichtete verschiedene Personen seien; wirtschaftliche Erwägungen und Billigkeitsgründe könnten nicht dazu führen, die sinngemäße Anwendung der Ausnahmevorschrift des § 95 BGB. auf die Ausnahmevorschrift des § 912 noch weiter auf einen Tatbestand auszudehnen, der von der letztgenannten Bestimmung nicht umfaßt werde. Auf dem Boden dieser Auffassung stehen die Entscheidungen RGZ. Bd. 72 S. 269ffg., Bd. 130 S. 264 [266], WarnRspr. 1910 Nr. 335.

Einzelne Oberlandesgerichte haben in gleichem Sinne entschieden (Hamburg Recht 1907 Sp. 1068 Nr. 2557, Kammergericht in DRWspr. Bd. 26 S. 25; anders dagegen Celle in DRWspr. Bd. 10 S. 108, Dresden in Annalen d. Sächs. DRW. Bd. 28 S. 385). Im Schrifttum hat die Rechtsprechung des Reichsgerichts teils Zustimmung (Turnau-Förster Liegenschaftsrecht Bd. I S. 383, Günther in Das Grundeigentum 1934 S. 1072, Pland-Streder Erl. 1 zu § 912 BGB., Palandt Bem. 2b zu § 912 und Bem. 5 zu § 94 BGB.), überwiegend aber steigenden Widerspruch (Cofad-Mitteis Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts Bd. 2 § 51 Erl. X, Staudinger-Rober 10. Aufl. Erl. 13 zu § 912 BGB., Biermann Bd. III Bem. 3 zu § 912 BGB., Preßschmar Sachenrecht Bem. 1 zu § 912, Oberned Reichsgrundbuchrecht I S. 641, Heß Grundriß des Sachenrechts S. 73ffg., 223, Wallner JW. 1909 S. 745, Delbrück Arch. Bürg. Recht Bd. 39 S. 406ffg. [416], Schmitt-Rimpler Eigentümerdienbarkeit S. 179ffg., Meißner-Stern Preuß. NachbarR. S. 290ffg., Preßschmar BVerfG. Bd. 8 S. 528, Arndmann

Arch. f. ziv. Pr. Bd. 101 S. 42) erfahren. Den Widersprechenden haben sich in den letzten Jahren auch solche Erläuterungsbücher angeschlossen, die früher den Standpunkt des Reichsgerichts billigten. In der Begründung der Ansicht, daß die §§ 912 flg. BGB. auf Fälle vorliegender Art sinngemäß anzuwenden seien, stimmen die Gegner des Reichsgerichts nicht überein. Auf die Unterschiede ist hier nicht näher einzugehen. Jedenfalls aber ist an der bisherigen Rechtsprechung des Reichsgerichts zur Frage des Eigenüberbaues nach nochmaliger Prüfung nicht festzuhalten.

Die §§ 912 flg. BGB. enthalten eine Ausnahme von dem sachenrechtlichen Grundfaß des Bürgerlichen Gesetzbuchs: „superficies solo cedit“. Unter den in ihnen geregelten Voraussetzungen legen sie dem Eigentümer des überbauten Nachbargrundstücks die Verpflichtung auf, den Überbau auf diesem Grundstück zu dulden. Die Gegenleistung für diese Duldungspflicht ist die mit dem (rechtmäßigen) Überbau gleichzeitig entstehende Verpflichtung des überbauenden Eigentümers, an den jeweiligen Eigentümer des überbauten Grundstücks eine angemessene Rente zu zahlen. Beide Pflichten sind gesetzliche Beschränkungen des Eigentums, durch die das eine Grundstück zu Gunsten des anderen belastet wird. Die ihnen entsprechenden Rechte sind nach § 96 BGB. untrennbar mit dem Eigentum des anderen Grundstücks als dessen Bestandteil verknüpft (Planck-Strocker Bem. 1 zu § 93 BGB.). Das Duldungsrecht des überbauenden Eigentümers hat entsprechend dem § 95 Abs. 1 Satz 2 die Wirkung, daß der hinübergebauete Gebäudeteil — nach §§ 93, 94 Abs. 1, § 946 BGB. — nicht Bestandteil des überbauten Grundstücks wird (Motive z. BGB. Bd. 3 S. 287, RGZ. Bd. 72 S. 269 [272], Bd. 83 S. 142 [147], Meißner-Stern Nachbarrecht § 24 S. 276). Vielmehr ist der Gebäudeteil wesentlicher Bestandteil des Grundstücks des Bauenden. Denn das Gebäude ist ein einheitliches Ganzes, der hinübergebauete Gebäudeteil gemäß § 93 wesentlicher Bestandteil des Gebäudes und der auf dem Grundstück des Bauenden befindliche Gebäudeteil gemäß § 94 Abs. 1 BGB. wesentlicher Bestandteil dieses Grundstücks (RGKomm. z. BGB. Bem. 10 zu § 912).

Allerdings hat der Gesetzgeber mit den Bestimmungen der §§ 912 flg. über den Überbau in erster Linie den Fall im Auge gehabt, daß das Grundstück, von dem aus übergebaut wird, einen anderen Eigentümer hat als das Grundstück, auf das der Überbau hinüber-

greift. Die Annahme, daß er eine sinngemäße Anwendung jener Bestimmungen auf ähnliche Fälle habe ausschließen wollen, läßt sich aber weder aus den Bestimmungen, noch aus allgemeinen Rechtsgrundsätzen, noch aus den Denkgesetzen rechtfertigen. Sie wäre nur dann nicht zu bekämpfen, wenn zuträfe, daß das grunddienstbarkeitsartige Rechtsverhältnis aus widerspruchsflosem Überbau begrifflich nur zwischen Nachbargrundstücken verschiedener Eigentümer entstehen könnte. Das war bislang die herrschende Ansicht, wie auch aus den mitgeteilten Entscheidungen des Reichsgerichts erhellt. Über sie ist aber die Rechtsentwicklung hinweggegangen. Die Annahme beruht auf dem römisch-rechtlichen Grundsatz, daß niemand sich selbst ein Recht an eigener Sache bestellen könne (*nulli res sua servit*). Das Bürgerliche Gesetzbuch erkennt aber, wie sich aus § 889 BGB. ergibt, die Möglichkeit des Bestehens beschränkter Rechte an eigener Sache an. Es regelt auch einzelne Fälle, in denen von vornherein ein beschränktes Recht an eigener Sache entsteht (vgl. §§ 1196, 1009 BGB.). Daraus hat der erkennende Senat schon in dem auf eine Beschwerde in einer Grundbuchsache ergangenen Beschluß vom 14. November 1933 (RGZ. Bd. 142 S. 231 [233]) die Folgerung gezogen, daß der Grundsatz „*nulli res sua servit*“ im heutigen bürgerlichen Recht, insbesondere dem der Dienstbarkeiten, nicht mehr gilt. Es trifft also nicht zu, daß das grunddienstbarkeitsartige Rechtsverhältnis aus widerspruchsflosem Überbau „begrifflich“ nur zwischen Nachbargrundstücken verschiedener Eigentümer entstehen könnte. Das Reichsgericht hat auch nie einen Zweifel daran gehegt, daß an den durch einen sogenannten rechtmäßigen Überbau — in Ansehung des Gebäudes — geschaffenen Rechtsverhältnissen, insbesondere an der Eigenschaft des Gebäudes als wesentlichen Bestandteil des Grundstücks, von dem aus übergebaut wurde, nichts geändert wird, wenn der Bauende demnächst das Nachbargrundstück hinzuerwirbt (RGZ. Bd. 83 S. 142 [148], JW. 1914 S. 38 Nr. 8, RGKRomm. z. BGB. Bem. 10 zu § 912). In einem solchen Falle bleibt also das durch den Überbau zur Entstehung gelangte Recht auf Duldung des übergebauten Gebäudeteils durch den jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks diesem gegenüber bestehen, obgleich sich das Recht und die Pflicht zur Duldung in einer Person vereinigen. Gewiß hat diese Folge ihren Rechtsgrund in der Vorschrift des § 889 BGB. Das unterstützt aber nur die Schlussfolgerung, daß die Ablehnung einer sinngemäßen Anwend-

barkeit der §§ 912 flg. BGB. auf einen Fall vorliegender Art nicht mit dem Grundsatz „nemini res sua servit“ begründet werden kann.

Freilich ist bisher die sinngemäße Anwendbarkeit auch mit der Begründung abgelehnt worden, daß die Entstehung eines begrenzten Rechts an einem Grundstück, wie es das Grunddienstbarkeitsartige Recht auf Duldung eines Überbaues darstelle, in aller Regel einen zweiseitigen Akt, d. h. die Einigung zwischen zwei verschiedenen Personen, voraussetze und daß, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibe — § 873 Abs. 1 BGB. —, Ausnahmen von diesem Grundsatz nicht anzuerkennen seien. Es kann schon fraglich sein, ob dieses Bedenken überhaupt Platz greifen kann, da es sich bei der Begründung des Duldungsrechts aus § 912 BGB. nicht um die Errichtung einer das Nachbargrundstück belastenden Grundgerechtigkeit, sondern um die Herbeiführung einer gesetzlichen Eigentumsbeschränkung zu Gunsten des anderen Grundstücks mit einem einer Grunddienstbarkeit ähnlichen Inhalt, also nur um die Bestimmung des Eigentumsinhalts handelt (vgl. Bland-Strecker Bem. 2b, Staudinger-Rober 10. Aufl. Erl. 13 zu § 912 BGB.). Das Bedenken, das offensichtlich auch die bisherige Rechtsprechung des Reichsgerichts in der Frage des Eigenüberbaues beeinflusst hat, kann indessen keinesfalls mehr aufrechterhalten werden, nachdem der erkennende Senat in dem oben erwähnten Beschluß hinsichtlich der Möglichkeit der Bestellung einer Eigentümergrunddienstbarkeit zu folgendem Ergebnis gelangt ist: „Für die Errichtung einer Grunddienstbarkeit durch den Eigentümer zweier Grundstücke an dem einen zu Gunsten des anderen (sogenannten Eigentümergrunddienstbarkeit) ist in Fortentwicklung der bisherigen Rechtsauffassung aus dem Gesetzesinhalt auch ohne ausdrückliche Vorschrift eine Ausnahme von dem in § 873 Abs. 1 BGB. aufgestellten Grundsatz, daß zur Begründung eines Rechts an einem Grundstück Einigung zweier verschiedener Personen erforderlich ist, dahin anzunehmen, daß in diesem Falle an die Stelle der Einigung die einseitige Erklärung des Eigentümers tritt.“ Diese Entscheidung ist im Schrifttum beifällig aufgenommen worden (vgl. JW. 1934 S. 282 Anm. zu Nr. 3). Sie ist für die vorliegende Streitfrage insofern von Bedeutung, als sie klarstellt, daß auch dann, wenn die Begründung der Duldungspflicht aus § 912 BGB. als Errichtung einer gesetzlichen Grunddienstbarkeit oder eines einer solchen ähnlichen Rechts angesehen wird, für die Begründung dieses grunddienst-

barkeitsartigen Rechts die Verschiedenheit der Eigentümer beider Grundstücke kein rechtsgrundfähliches Erfordernis bildet. Zwischen der rechtsgeschäftlichen Bestellung einer Eigentümergrunddienstbarkeit und einer kraft Gesetzes eintretenden Begründung eines grunddienstbarkeitsartigen Rechts am eigenen Grundstücke besteht allerdings der Unterschied, daß letztere ohne Rücksicht auf die Rechte Dritter an dem belasteten Grundbesitz — z. B. der Hypothekengläubiger — eintritt. Deshalb könnte es vielleicht zweifelhaft sein, ob die §§ 912 flg. BGB., die schon für sich eine Ausnahme vom Einigungsgrundsatz insofern darstellen, als unter den in ihnen geregelten Voraussetzungen an die Stelle der Einigung der beteiligten Eigentümer der Wille des Gesetzgebers tritt, eine ausdehnende Auslegung auf andere nur ähnliche Tatbestände von der Art des vorliegenden gestatten. Dieses Bedenken wird aber durch den allgemeinen Rechtsgrundsatz überwunden, der den §§ 912 flg. zugrunde liegt.

Nach den Motiven zum Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuchs (Bd. 3 S. 283) verdanken die §§ 912 flg. ihre Aufnahme in das Gesetz der Ermägung, daß in den Fällen der widerspruchsfreien, weder vorsätzlichen noch grob fahrlässigen Errichtung eines Überbaues vom Grundstücke des Überbauenden auf ein Nachbargrundstück die strenge Durchführung der Eigentumsfolgen zu einer Trennung von Sachverbindungen führen würde, an deren Aufrechterhaltung die Allgemeinheit aus volkswirtschaftlichen Gründen ein hohes Interesse habe. Zur Verhütung „wirtschaftlich schädlicher Auseinanderreißung wesentlicher Bestandteile vermöge des ‚jus tollendi‘“ hat sich daher der Gesetzgeber zu der „Modifikation der regelmäßigen Eigentumsfolgen“ entschlossen, die in den §§ 912 flg. BGB. zum Ausdruck gekommen ist. Ein gleiches Bedürfnis zur „Modifikation der Eigentumsfolgen“ ist zwar in einem Falle des Eigenüberbaues nicht unmittelbar gegeben; denn die Gefahr eines Aufeinanderstoßens der verschiedenen Eigentumsbelange und ihrer schädlichen Folgen für die Allgemeinheit besteht in diesem Falle für die Zeit der Vereinigung der beiden Grundstücke in einer Hand nicht unmittelbar. Sie ist aber nicht gebannt. Sie tritt vielmehr sofort in die Erscheinung, wenn die Grundstücke in die Hände verschiedener Personen übergehen und für eine vertragliche Regelung der Rechtsverhältnisse an dem übergebauten Gebäudeteil keine Vorseeung getroffen worden

ist, vielleicht — im Falle der Zwangsversteigerung — auch nicht hat getroffen werden können. Der zur Entscheidung stehende Fall zeigt dies nur zu deutlich. Deshalb spricht gerade die allgemeine Absicht des Gesetzes für die sinngemäße Anwendung der §§ 912ffg. BGB. auf einen Fall vorliegender Art. Die Rücksicht auf die Notwendigkeit der Erhaltung von Sachverbindungen, die einen beachtlichen Teil des Volksvermögens darstellen, nötigt sogar dazu, diese Anwendbarkeit zu bejahen. Im übrigen können dem Bereiche der Rechtslehre entstammende Bedenken die entsprechende Anwendung eines Gesetzes nicht verhindern, wenn, wie dies in Fällen vorliegender Art zutrifft, das gesunde Rechtsempfinden diese Anwendung als durch volkswirtschaftliche Belange dringend geboten erscheinen läßt (vgl. Staudinger-Rober Erl. 13 zu § 912 BGB.; zutreffend weist Staudinger mit Biermann Bd. III Bem. 3a zu § 912 auf die ähnlichen Rechtsgedanken in § 251 Abf. 2 und in § 633 Abf. 2 Satz 2 BGB. und mit Heff Grundriß des Sachenrechts § 51, 5 auf § 904 BGB. hin).

Sind die Vorschriften der §§ 912ffg. BGB. auf den sogenannten Eigengrenzüberbau entsprechend anzuwenden, bei dem zufolge der katastermäßigen Begrenzung und ihrer rechtlichen Anerkennung ja auch eine „Grenze“ i. S. des § 912 überschritten wird, so entsteht, wie im Regelfall des Grenzüberbaues, auch hier das Duldungsrecht, das den übergebauten Gebäudeteil nicht zum wesentlichen Bestandteile des überbauten Grundstücks werden läßt, wie das Rentenabzahlungsrecht, das zu jenem Duldungsrecht in einem Bedingungsverhältnis steht, sofort mit der Errichtung des Überbaues, nicht erst mit dem Übergange der beiden Grundstücke in die Hände verschiedener Eigentümer (wie in OLGPr. Bd. 10 S. 108 angenommen wird), wenngleich man (vgl. Schmitt-Rimpler a. a. D. S. 179 gegen Kohler Arch. f. ziv. Pr. Bd. 87 S. 287ffg.) bis zum Übergange der Grundstücke in verschiedene Hände das Ruhen der Duldungspflicht und des Rentenrechts wird annehmen müssen. Das Duldungsrecht und das Rentenrecht müssen als subjektiv-dingliche Rechte und damit gemäß § 96 BGB. als wesentliche Bestandteile des Grundstücks, zu dem sie gehören, bereits entstanden sein, wenn sie auf Grund des Überbaues mit dem Eigentum an dem betreffenden Grundstück auf den Erwerber übergehen und in dessen Hand die Wirkungen äußern sollen, die den Bestand des Überbaues der Willkür des Nachbarn entziehen.

Bedenken grundsätzlicher Art sind nach vorstehenden Darlegungen gegen eine sinngemäße Anwendung der §§ 912ffg. BGB. auf den sogenannten Eigengrenzüberbau nicht zu erheben. Auf die Frage, ob eine andere Beurteilung Platz zu greifen hätte, wenn sich beim Eigengrenzüberbau nicht an Hand der Umstände des Einzelfalles feststellen läßt, welches der beiden demselben Eigentümer gehörig gewesenen Grundstücke für den Überbau als das Stammgrundstück zu gelten hat, ist hier nicht näher einzugehen, weil nach den insoweit maßgebenden tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts die Umstände des vorliegenden Falles zu keiner Prüfung und Entscheidung dieser Frage nötigen.

II.

1. Die analoge Anwendung der §§ 912ffg. BGB. auf den zur Entscheidung stehenden Fall führt zu dem Ergebnis: Das streitige Gebäude ist wesentlicher Bestandteil des Fabrikgrundstücks geblieben, auf dem es zum größeren Teile steht und von dem aus es auf den Mittelstreifen des Klägers hinübergreift. Das für den Eigentümer des Fabrikgrundstücks kraft Gesetzes entstandene Recht auf Duldung des Überbaues ist nach § 96 BGB. mit dem Eigentum an dem Fabrikgrundstück untrennbar verbunden und daher wesentlicher Bestandteil dieses Grundstücks geworden (Planck-Stroeder Bem. 1 zu § 913 BGB.). Es ist daher mit dem Eigentum an dem Fabrikgrundstück durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung am 1. Juli 1927 kraft Gesetzes auf den Beklagten als den Ersterher des Grundstücks übergegangen (RGZ. Bd. 50 S. 241, Bd. 67 S. 30 [32], Bd. 74 S. 201). Die für den Eigentümer des Mittelstreifens begründete gesetzliche Pflicht, den Überbau auf diesem zu dulden, bildet eine gesetzliche Eigentumsbeschränkung zu Gunsten des Fabrikgrundstücks mit einem einer Grunddienstbarkeit ähnlichen Inhalt. Das die Rehrseite dieser Beschränkung bildende Recht auf Zahlung einer angemessenen Geldrente ist als reallastähnliches Recht mit dem Eigentum an den überbauten Parzellen verbunden und daher nach § 96 BGB. wesentlicher Bestandteil dieser Parzellen. Es belastet somit als gesetzliche Eigentumsbeschränkung das Fabrikgrundstück. Nach §§ 52, 91 BGB. ist es von der Zwangsversteigerung dieses Anwesens unberührt geblieben und besteht daher auch gegenüber dem Beklagten als dem Ersterher des Grundstücks. Im angefochtenen Urteil ist es nicht berücksichtigt

worden. Da die Bemessung der Rente Sache tatrichterlichen Ermessens ist, wird das Berufungsgericht dies nachzuholen haben.

Die Frage, ob der Beklagte das Recht hat, das streitige Gebäude auch insoweit auf dem Mittelstreifen stehen zu haben, als es von ihm im Jahre 1933 um weitere 10 qm auf dieses Grundstück erstreckt worden ist, läßt sich nicht, wie dies das Berufungsgericht angenommen hat, deshalb nach den Vorschriften über den Grenzüberbau beantworten, weil der Erweiterungsbau selbst einen Grenzüberbau darstelle. Der Beklagte hat bei der Inanspruchnahme weiterer 10 qm des Mittelstreifens völlig auf fremdem Boden gebaut, nicht abermals „übergebaut“. Die Eigenschaft des alten Überbaues als wesentlicher Bestandteil des Fabrikgrundstücks ließ das Eigentum an den überbauten Parzellen in deren katastermäßigen Grenzen unberührt (Motive z. BGB. Bd. 3 S. 287). Daher erweiterte der Beklagte den Überbau nicht vom eigenen Grundstück aus. Es handelt sich bei dem Erweiterungsbau auch nicht um die Errichtung eines neuen selbständigen Gebäudes, sondern nur um die Veränderung eines bereits vorhandenen Überbaues. Auf eine solche Veränderung eines Gebäudes finden die Vorschriften über den Grenzüberbau keine Anwendung. Gleichwohl ist der Kläger nicht für befugt zu erachten, den Erweiterungsbau nach dem Grundsatz des § 94 BGB. (*superficies solo cedit*) als sein Eigentum in Anspruch zu nehmen und mit ihm nach seinem Belieben zu verfahren. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts bildet der Erweiterungsbau mit dem alten Überbau ein einheitliches, untrennbares Ganzes nach § 94 Abs. 2 BGB. Der ganze Überbau steht aber nach den obigen Ausführungen im Eigentum des Beklagten als Eigentümers des Fabrikgrundstücks. Das kann nicht etwa deshalb zweifelhaft sein, weil der alte Überbau schon ein fertiges, menngleich noch nicht zu Wohnzwecken geeignetes Gebäude darstellte, das diese Eigenschaft nicht erst durch den Erweiterungsbau erlangte. Der Erweiterungsbau konnte trotzdem wesentlicher Bestandteil des ganzen Überbaues werden, weil nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts auch das, was nach Herstellung eines Gebäudes, sei es auch nur zu dessen Verbesserung, eingefügt wird, dadurch die Eigenschaft eines wesentlichen Gebäudebestandteils erlangen kann (RGZ. Bd. 158 S. 362 [367, 376]). Hier kommt hinzu, daß der Überbau erst durch die Erweiterung in Verbindung mit den sonstigen Veränderungen im Innern

die Eigenschaft eines Wohnhauses erlangt hat. Da schon der alte Überbau einen Grenzüberbau im Sinne der §§ 912ffg. BGB. darstellte, der von dem Eigentümer des Mittelstreifens zu dulden war, so hat sich diese Duldungspflicht ohne weiteres auf den Erweiterungsbau erstreckt und diesen damit auch zum wesentlichen Bestandteil des Fabrikgrundstücks gemacht. Das könnte anders sein, wenn der Beklagte bei der Inanspruchnahme der weiteren 10 qm fremden Bodens vorsätzlich oder grob fahrlässig verfahren wäre. Das ist aber nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht der Fall. Der Kläger muß daher als Eigentümer der Mittelparzellen den ganzen im Eigentum des Beklagten stehenden Überbau dulden. Folgerichtig hat er aber auch eine Rente zu beanspruchen, welche die durch den ganzen Überbau bedingte Wertminderung des Mittelstreifens ausgleicht.

Mit dieser Begründung ist das Urteil unter VI, VII Satz 1 der Formel zu bestätigen, soweit dort dem Beklagten das Eigentum an dem streitigen Gebäude und das Recht zuerkannt ist, dieses Gebäude auf der Parzelle Flur 2 Nr. 445/27 stehen zu haben.

2. Das Berufungsgericht erkennt dem Beklagten unter VIII der Urteilsformel ein Notwegrecht zu dem Fabrikgrundstück über den dem Kläger gehörigen Mittelstreifen in dessen ganzer Tiefe von der N.er Landstraße an bis zu dem streitigen Überbau zu, und zwar anscheinend deshalb, weil es der Ansicht ist, daß notwegbelastet gerade die Parzellen des Mittelstreifens seien, die bis zum Übergange des Fabrikgrundstücks in das Eigentum des Beklagten die Verbindung mit dem öffentlichen Wege, der N.er Landstraße, vermittelt hatten. Für diese Ansicht beruft es sich auf § 918 Abs. 2 BGB. Das Berufungsgericht scheint sich also durch dieses Gesetz für verpflichtet gehalten zu haben, die Richtung des Notweges gerade so zu bestimmen, wie es dies getan hat. Aus der Vorschrift ergibt sich aber nur, daß in den durch sie geregelten Fällen (Veräußerung eines Teiles eines Grundstücks oder eines von mehreren Grundstücken desselben Eigentümers, wenn durch die Veräußerung die Verbindung mit dem öffentlichen Wege verloren geht) der Notwegberechtigte nicht nach seiner Wahl Grundstücke Dritter in Anspruch nehmen kann, über die bislang kein Verkehr von dem notleidenden Grundstücke nach dem öffentlichen Wege stattfand, er vielmehr genötigt ist, sich an den Eigentümer des Grundstücks zu halten, das bisher die Ver-

bindung mit dem öffentlichen Wege herstellte. Das bedeutet nicht, daß das Notwegrecht sich stets auf den bisher benutzten Weg beschränken müßte, der Notweg also nur so verlangt und gewährt werden könnte, wie der bisherige Eigentümer den Weg nach der öffentlichen Straße tatsächlich genommen hatte. Vielmehr ist vom Richter der nach den allgemeinen Grundsätzen geeignete Notweg zu bestimmen, auch wenn dieser von der Richtung des bisher gewählten Weges abweicht (RGKomm. z. BGB. Bem. 4 zu § 918, Palandt-Strecker Bem. 2 Abs. 3 zu § 918 BGB., Palandt BGB. Bem. 2 zu § 918). Das hat das Berufungsgericht anscheinend nicht beachtet. Im vorliegenden Falle hat zu der Zeit, als der Vorbesitzer W. noch Eigentümer aller im Tatbestand erwähnten Grundstücke war, der Verkehr von allen diesen Grundstücken zur A. Landstraße hin anscheinend nur über den Mittelstreifen stattgefunden. Nachdem der Beklagte in der Zwangsversteigerung Eigentümer des von den anderen Grundstücken des W. eingeschlossenen und vom öffentlichen Wege abgeschnittenen Fabrikgrundstücks geworden war, kam für einen Notweg von dem ersteigerten Grundstücke zur A. Landstraße hin von den Grundstücken des W. allerdings in erster Linie wohl der Mittelstreifen in Frage, der bereits zu einem Geh- und Fahrweg ausgestaltet war und bislang der Verbindung mit der Landstraße gedient hatte. Als zweites für diesen Zweck vielleicht ebenso geeignetes Grundstück kam aber auch das dem W. gehörige Gartenland (Parzelle 2936/1734) in Betracht, über dessen nordwestlichen Zipfel eine Verbindung des Fabrikgrundstücks mit der Landstraße unter Verwendung einer weit geringeren Bodenfläche möglich war. Das Berufungsgericht hätte also prüfen müssen, ob bei einer billigen Berücksichtigung der Belange des W. dem Beklagten nicht anzuzumuten war, sich mit einem Notweg über den genannten Zipfel des Gartengrundstücks zu begnügen. Wenn W. dies hätte verlangen dürfen, könnte dem Kläger die Erfüllung desselben Verlangens nicht verwehrt werden. Das Berufungsgericht begründet die Zuerkennung des Notwegs über den Mittelstreifen allerdings auch mit der praktischen Ermägung, daß der Kläger verpflichtet sei, den Mittelstreifen schon als Zugang zum Hausgrundstück des Beklagten Flur 2 Nr. 382/27 benutzen zu lassen, er also doppelt belastet erscheine, wenn er daneben noch sein Gartengrundstück als Notweg zur Herstellung einer Verbindung des Fabrikgrundstücks mit der öffentlichen Straße zur Ver-

fügung stellen müßte. Diese Erwägung beruht aber, wie noch darzulegen sein wird, auf einem Rechtsirrtum. Das Berufungsgericht wird daher die Frage der Zuerkennung eines Notwegs für das Fabrikgrundstück des Beklagten zur Landstraße hin erneut zu prüfen und dabei mehr als bisher zu beachten haben, daß der Beklagte nur ein Recht auf Duldung eines Notwegs, nicht ein Recht auf Duldung der Benutzung des bisherigen Verbindungswegs hat.

3. Unter IX der Urteilsformel stellt das Berufungsgericht fest, daß der Beklagte berechtigt sei, einen Teil des Mittelstreifens auch als Zugang und Zufahrt zum Hausgrundstück des Beklagten (Flur 2 Nr. 382/27) zu benutzen und die von diesem Grundstück auf das Grundstück Flur 2 Nr. 445/27 herübertragenden Treppenstufen liegen zu haben. Es verkennt nicht, daß dem Beklagten zu Gunsten des Hausgrundstücks ein gesetzliches Notwegrecht nicht zusteht, weil dieses Grundstück mit seiner ganzen Breite an die U. er Landstraße stößt und nach den bei der Augenscheinseinnahme getroffenen Feststellungen von dieser öffentlichen Straße aus auch ein Zugang zu den Wohnungen über das Wohngrundstück selbst zu schaffen ist. Das Berufungsgericht glaubt aber, aus dem Umstande, daß der Vorbesitzer dem Kläger den Mittelstreifen — und das von diesem durch das Fabrikgelände getrennte Gartengrundstück — zunächst nur zur Sicherung übereignet und dabei die Zugangsfrage zwar unberührt gelassen, als Eigentümer des Wohngrundstücks aber ein erhebliches Interesse an der Beibehaltung des bisherigen Zugangs zum Hause gehabt habe, auf eine stillschweigende Vereinbarung der Vertragspartner schließen zu dürfen, auf Grund deren W. sich selbst und, im Wege der Abmachung zu Gunsten Dritter, auch seinen Rechtsnachfolgern im Eigentum an dem Hausgrundstück das Recht gesichert habe, den Mittelstreifen nach wie vor als Zugang zu dem Hause benutzen zu dürfen. Der Schlußfolgerung des Berufungsgerichts möchte zugestimmt sein, wenn das Wohngrundstück auf den Zugang über den Mittelstreifen angewiesen wäre. Dann hätte es sich aber für die Grundstücke des Mittelstreifens um eine Duldungspflicht gehandelt, die für das Eigentum an ihnen eine gesetzliche Schranke gebildet hätte. Die rechtswissenschaftliche Betrachtung ist hier dieselbe wie für das oben erörterte Recht des Überbauers (RGRKomm. z. BGB. Bem. 11 zu § 917, Pand.-Stred. Bem. 2a zu § 917). Dann wäre eine ausdrückliche Vereinbarung über den Fortbestand

der Duldungspflicht nicht einmal erforderlich gewesen. Nachdem aber das Berufungsgericht festgestellt hat, daß eine Verbindung zwischen der öffentlichen Straße und den Wohnungen auf dem Wohngrundstück über dieses selbst hergestellt werden kann, dem Wohngrundstück also eine zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit dem öffentlichen Wege nicht fehlt, begegnet die Schlußfolgerung des Berufungsgericht erheblichen Bedenken. Denn dann war eine Willenseinigung zwischen W. und dem Kläger über den Fortbestand des alten Zugangs erforderlich. Vereinbarungen solchen Inhalts greifen aber tief in das Nachbarverhältnis ein und sind für die Aufrechterhaltung des nachbarlichen Friedens von großer Bedeutung. Sie werden daher, falls die Vertragsschließenden sie treffen wollen, in aller Regel ausdrücklich, selten mündlich, noch seltener stillschweigend getroffen. Weßhalb W. und der Kläger von einer ausdrücklichen Vereinbarung abgesehen haben, wenn sie eine Regelung ihrer Vertragsbeziehungen nach dieser Richtung für erforderlich hielten, ist nicht ersichtlich. Die Vermutung spricht dafür, daß sie an den Zugang überhaupt nicht gedacht haben, und zwar weder bei den Verhandlungen über die Sicherungsübereignung noch bei der späteren stillschweigenden Einigung über die endgültige Verlassung der übereigneten Grundstücke in der Hand des Klägers. Dann würde die Feststellung des Berufungsgericht, daß W. und der Kläger den Punkt stillschweigend geregelt hätten, eine ergänzende Vertragsauslegung bedeuten. Eine solche darf nicht vorgenommen werden, wenn die Voraussetzungen für sie nicht gegeben sind. Die ergänzende Vertragsauslegung soll dazu dienen, eine Lücke im Vertrag auszufüllen. Sie darf nicht zu einer Erweiterung des Vertragsgegenstandes, sondern nur zu einer Ergänzung des Vertragsinhalts führen (RGZ. Bd. 87 S. 211, Bd. 136 S. 178 [185]). Die Nichtregelung der Zugangsfrage würde eine der Ergänzung zugängliche Vertragslücke bedeutet haben, wenn die Regelung zur Erreichung des Vertragszwecks erforderlich gewesen wäre oder im Falle der Nichtregelung ein Vertragsteil einen ungebührlichen, ihm nicht zuzumutenden Nachteil erleiden würde. Nach dieser Richtung hin enthält das angefochtene Urteil keine Ausführungen. Die Erwägung allein, daß W. „den größten Wert auf die Beibehaltung des bisherigen Zugangs habe legen müssen, weil anderenfalls sein auf den Ausgang zu dem Mittelstreifen hin zugeschnittenes Wohnhaus in seinem Werte ganz

erheblich verloren haben würde“, kann eine ergänzende Vertragsauslegung im Sinne der Feststellung des Berufungsgerichts nicht rechtfertigen, weil nicht ersichtlich ist, daß dabei auch die Belange des Klägers eine billige Berücksichtigung erfahren haben, dessen Grundstück nicht unerheblich im Werte gemindert wird, wenn es mit dem Zugangsrecht belastet bleibt.

Das Urteil kann demnach mit der bisherigen Begründung auch insoweit nicht aufrechterhalten werden, als dem Beklagten das Recht zuerkannt ist, Teile des Mittelstreifens als Zugang und Zufahrt zu seinem Wohngrundstück zu benutzen und die zu dem Hause führenden Treppenstufen zum Teil auf diesem Mittelstreifen liegen zu haben.

4. Einer ausreichenden Begründung entbehrt aber auch die Feststellung des Berufungsgerichts, daß der Beklagte berechtigt sei, den gepflasterten Teil des Mittelstreifens, entlang der Vorderseite des Überbaues, als Weg zu benutzen. Die Zuerkennung dieses Rechts möchte zweckmäßig sein, wenn der Beklagte für berechtigt erachtet werden konnte, einen anderen Teil des Mittelstreifens als Notweg von der öffentlichen Straße zu dem Überbau zu benutzen. Sie wird völlig unbegründet, wenn der Beklagte dieses Recht nicht hat. Auf die gesetzlichen Bestimmungen über den Grenzüberbau kann die Zuerkennung der Befugnis, jenen Teil des Mittelstreifens vor dem Überbau als Weg zu benutzen, nicht gestützt werden. Der Überbauende hat in keinem Falle das Recht, vom Boden des Nachbarn mehr Flächenraum in Anspruch zu nehmen, als das übergebauete Gebäude bedeckt (vgl. Meißner-Stern a. a. O. § 24 S. 277). Eine vertragliche Begründung eines weitergehenden Benutzungsrechts ist vom Berufungsgericht, wie schon zur Frage des Eigentums am Überbau ausgeführt ist, bislang nicht schlüssig begründet worden. Hat der Beklagte kein Recht, von dem Überbau aus Teile des dem Kläger gehörigen Mittelgrundstücks zu betreten, so kann er sich auch nicht darauf berufen, daß der Eingang zu den Wohnungen, die er benutzt, auf dem Mittelgrundstück angelegt ist. Es muß ihm dann angejionnen werden, den Eingang auf sein Fabrikgrundstück zu verlegen, auf dem der größere Teil des Überbaues steht.

5. Das Urteil muß, soweit es dem Beklagten ein gesetzliches Notwegrecht und ein vertragliches Recht zur Benutzung von Teilen des dem Kläger gehörigen Mittelstreifens als Weg zuspricht, in vollem Umfang aufgehoben werden. Es muß daher auch insoweit

abgeändert werden, als es dem Kläger eine Rente zuerkennt. Eine Überbaurente ist bislang nur für die Erweiterung des Überbaues zugebilligt. Zuzuerkennen ist sie gegebenenfalls für den ganzen Überbau. Die Notwegrente wird vielleicht geringer zu bemessen sein als bisher, wenn der Notweg zum Fabrikgrundstück, wie dies der Kläger angeboten hat, über den Nordwestzipfel des Gartengrundstücks des Klägers gelegt wird. Ob und inwieweit sich dadurch die Grundlagen verändern, auf die sich die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung einer bestimmten Geldsumme an den Kläger stützt, ist eine Frage des tatrichterlichen Ermessens. Bei der Möglichkeit, daß die Rechnungsposten sich erheblich verschieben und damit die Berechnung der dem Kläger zuerkannten Gesamtsumme grundlegend beeinflussen können, erscheint die Aufhebung der angefochtenen Entscheidung auch zu X der Formel geboten . . .