

30. 1. Sind für Grenzüberbauten, die vor dem 1. Januar 1900 errichtet wurden, nach wie vor die das Eigentum betreffenden Vorschriften des alten Rechts maßgebend, oder unterstehen sie von dem genannten Zeitpunkt ab den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Inhalt des Eigentums?

2. Ist ein sog. Zwischenbau, der, Teilsflächen zweier benachbarter Grundstücke in Anspruch nehmend, lediglich dazu dient, eine Lücke zwischen zwei auf diesen Grundstücken stehenden Gebäuden auszufüllen, und als weder allein zu dem einen, noch allein zu dem andern Gebäude gehörig anzusehen ist, ein Überbau im Rechtssinne?

RG. §§ 93—95, 912ffg., 946. GG.z.BGB. Art. 181.

V. Zivilsenat. Ur. v. 11. Mai 1942 i. S. St. (R.) w. M.-G. (Befl.).
V 124/41.

I. Landgericht Frankfurt a. M.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Die im Grundbuch von Bad S. eingetragenen Grundstücke Flur 17 Parz. Nr. 44 und 43 (Luisenstraße Nr. 93 und 91), im folgenden kurz Grundstücke Nr. 93 und 91 genannt, sind Nachbargrundstücke, die sich viele Jahre hindurch stets in einer Hand befanden. Zuletzt standen sie im Eigentum der B.-Hotel GmbH. Diese geriet in Zahlungsschwierigkeiten. 1934 wurde die Zwangsverwaltung, 1938 die Zwangsversteigerung beider Grundstücke angeordnet. Es kam zur getrennten Versteigerung beider Anwesen. Das Grundstück Nr. 91 wurde durch Beschluß vom 15. April 1939 der Beklagten, das Grundstück Nr. 93 durch Beschluß vom 24. Januar 1940 den Eheleuten F. zugeschlagen. Diese verkauften ihr Grundstück an den Kläger, der seit dem 20. Juni 1940 als Eigentümer von Nr. 93 eingetragen ist.

Die Parteien streiten um das Eigentum an einem Teile der auf dem Grundstück Nr. 91 stehenden Gebäude. Der Streit wurzelt in der Baugeschichte der beiden Häuser. Auf dem Grundstück Nr. 91 war im Jahre 1844 ein drei Stockwerke hohes Wohnhaus errichtet worden, das nicht die ganze Straßenfront von Nr. 91 einnahm, vielmehr an der Seite nach dem Grundstück Nr. 93 hin eine ungedeckte Einfahrt frei ließ. Diese Einfahrt bildete den Zugang zum Hofe, von dem aus allein das Innere des Hauses Nr. 91 zu erreichen war.

Im Jahre 1847 war sodann auch auf dem Grundstück Nr. 93 ein dreistödiges Wohnhaus aufgeführt worden, das nicht nur die ganze Straßenfront dieses Grundstücks ausfüllte, sondern, nach der Behauptung der Beklagten in einer Breite bis zu 68 cm, noch auf die Nachbarparzelle, die offene Toreinfahrt von Nr. 91, hinübergriff. Das Haus Nr. 93 erhielt nach dieser Seite hin eine gedeckte (durch die oberen Stockwerke des Hauses überbaute) Toreinfahrt, dergestalt, daß die Toreinfahrten beider Häuser nunmehr nebeneinander lagen.

Im Jahre 1876 stellte der damalige Eigentümer beider Grundstücke, der Hotelier W., in dem Zwischenraume zwischen beiden Häusern, also über der offenen Toreinfahrt von Nr. 91, einen Zwischenbau her, der die Lücke zwischen den beiden Häusern schloß, aber die Toreinfahrt als nunmehr gedeckte beibehielt. Diese Einfahrt diente fortan als gemeinsamer Zugang zum Hofraum beider Grundstücke. W. baute die Toreinfahrt von Nr. 93 zu und zog den so gewonnenen Raum zu den übrigen Räumen von Nr. 93, durchbrach aber die Brandmauer dieses Hauses und schuf auf diese Weise von der gemeinsamen Toreinfahrt aus, etwa in der Mitte ihrer Tiefe, einen neuen Zugang zum Hause Nr. 93. Der Zwischenbau erhielt eine Höhe von vier Stockwerken. Um ihn breiter erscheinen zu lassen — er barg in den Obergeschossen nur je ein Zimmer —, zog W. den über der alten Toreinfahrt gelegenen Teil des Hauses Nr. 93 um ein Stockwerk höher, das er mit dem Zwischenbau verband. Er erzielte damit architektonisch das Bild einer Gebäudeeinheit, in der das aus dem Zwischenbau und dem eben erwähnten alten und neuen Teile von Nr. 93 bestehende Mittelflügel in angemessener Breite die beiden Seitenflügel, die alten Häuser Nr. 93 und 91, überragte. Innerlich paßte W. den Zwischenbau weitgehend dem Hause Nr. 93 an. Er verringerte im zweiten Oberstock dieses Hauses die zur Stütze des Zwischenbaues verwendete alte Brandmauer um einen Teil ihrer Stärke und verband durch Mauerdurchbrüche die Räume und Flure des Hauses Nr. 93 mit dem Zwischenbau. Die dem Grundstück Nr. 93 zugewendet gewesenen Fensteröffnungen in der Brandmauer des Hauses Nr. 91, die dem Zwischenbau auf der anderen Seite als Stütze diente, ließ er zumauern. Nur im dritten Stockwerk wurde durch die Giebelmauer eine Verbindung des Hauses Nr. 91 mit dem Zwischenbau und damit mit dem Hause Nr. 93 hergestellt, und zwar gelangte man, da die oberen Stockwerke des Hauses Nr. 91 durchweg

etwa $1\frac{1}{2}$ m niedriger waren als die des Zwischenbaues und des Hauses Nr. 93, auf diesem Wege mittels einer eingebauten Treppe vom Hause Nr. 91 in den Zwischenbau.

W. verwendete die Häuser Nr. 93 und 91 mit dem Zwischenbau zum Betriebe seines Hotels. Sämtliche Gebäude dienten dem Fremdenverkehr. Die Hauptgesellschaftsräume befanden sich im Hause Nr. 93. Das zunächst nur vom Hofraum aus zugängliche Rauchzimmer wurde im Hause Nr. 91 eingerichtet. Später wurden einige Erdgeschosfräume dieses Hauses in Läden umgewandelt, die Eingänge von der Straße her erhielten. Im Laufe der Zeit wurden aber auch von dem gemeinsamen Lortweg aus drei Türen zum Hause Nr. 91 gebrochen und damit neue Verbindungen mit diesem Hause geschaffen. Nach Einstellung des Hotelbetriebes fanden während der Zwangsverwaltung die Räume in den oberen Stockwerken der drei Gebäude als Familienwohnungen Verwendung, wobei die oben beschriebene Scheidung des Hauses Nr. 91 von dem Zwischenbau und dem Hause Nr. 93 im wesentlichen beibehalten wurde. Nachdem die Beklagte in der Zwangsversteigerung die Parzelle Nr. 43 mit dem Hause Nr. 93 erworben hatte, beabsichtigte sie, eine engere Vereinigung dieses Hauses mit dem Zwischenbau herzustellen, den sie als ihr Eigentum betrachtete.

Beide Parteien nehmen nunmehr das Eigentum an dem Zwischenbau und an dem Teile des Hauses Nr. 93, der schon 1847 über die Grenze gebaut wurde, je für sich in Anspruch. Der Kläger sieht das Ganze als einen von dem Grundstück Nr. 93 her unternommenen Überbau auf das Grundstück Nr. 91 an. Nach den danach zur Anwendung kommenden Vorschriften der §§ 912ff. BGB. stehe das Eigentum an dem Überbau ihm als dem jetzigen Eigentümer des Grundstücks Nr. 93 zu, während die Beklagte als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 91 den Überbau zu dulden habe. Er hat demgemäß auf Feststellung geklagt, daß die auf dem Grundstück Nr. 91 über der gemeinschaftlichen Lortzufahrt errichteten, wie auch die vom Straßeneingang aus links neben dieser Lortzufahrt stehenden, dem Hause Nr. 93 dienenden Bauwerke sein Eigentum seien.

Die Beklagte, die um Abweisung der Klage gebeten hat, ist der Ansicht, daß es sich bei dem Zwischenbau nicht um einen Überbau, sondern um ein selbständiges Bauwerk handele, das den gemeinsamen Zwecken beider Nachbarhäuser, dem einheitlichen W.-Hotel, gedient

habe. Hier könne die Eigentums Grenze nur der Grenze der Grundflächen folgen. Die Beklagte beansprucht aber außer dem Zwischenbau nur die Hälfte der ganz auf ihrem Grundstück stehenden Grenz wand des Hauses Nr. 93 als ihr Eigentum.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht die Berufung des Klägers mit der Maßgabe zurückgewiesen, daß die Entscheidung über die links neben der Toreinfahrt stehenden Teile des Hauses Nr. 93 einem Schlußurteil vorbehalten werde. Die Revision des Klägers blieb ohne Erfolg.

Gründe:

Das Berufungsgericht hat durch das mit der Revision angegriffene Urteil nur über das Eigentum an dem von W. im Jahre 1876 hergestellten, die Lücke zwischen den Häusern Nr. 91 und 93 schließenden Bauwerk entschieden. Dieser streitige Zwischenbau ist von dem das Eigentum der Beklagten an der Parzelle 43 und deren wesentlichen Bestandteilen begründenden Zuschlagsbeschluß vom 15. April 1939 dann nicht miterfaßt worden, vielmehr Eigentum der B.-Hotel GmbH. als Eigentümerin der Parzelle 44 geblieben und später mit dem Eigentum an dieser Parzelle auf den Kläger übergegangen, wenn er einen von der Parzelle 44 (Luisenstraße 93) auf die Parzelle 43 (Luisenstraße 91) hinübergebauten Überbau im Sinne der §§ 912ffg. BGB. darstellt und diese Vorschriften überhaupt Anwendung finden, obgleich der Zwischenbau bereits im Jahre 1876, also unter der Herrschaft des im Landgrafentum Hessen bis zum 1. Januar 1900 in Geltung gewesenen Gemeinen Rechts hergestellt worden ist.

Das beim rechtmäßigen Grenzüberbau auf Grund des § 912 BGB. — entgegen der Grundregel der §§ 946, 94 Abs. 1 das. — ent stehende Recht des überbauenden Grundeigentümers auf Duldung des Überbaues durch den Eigentümer des Nachbargrundstücks hat entsprechend der Vorschrift des § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB. die Wirkung, daß der hinübergebaute Gebäudeteil nicht Bestandteil des Nachbar grundstücks wird, vielmehr gemäß §§ 93, 94 Abs. 2 wesentlicher Bestandteil des Grundstücks bleibt, von dem aus übergebaut wurde. Der Nachbar erhält als Entschädigung für die Beschränkung seines Eigentums das im Gesetz vorgesehene Rentenrecht. Alles dies hat, wie der erkennende Senat in RGZ. Bd. 160 S. 166ffg. ausgesprochen hat, auch dann zu gelten, wenn der Eigentümer eines Grundstücks

auf ein anderes ihm ebenfalls gehöriges Grundstück hinübergebaut hat (Eigenüberbau). Die angeedeuteten Wirkungen treten hier freilich erst in Erscheinung, wenn die beiden Grundstücke in verschiedene Hände übergehen. Bis dahin ruhen die erwähnten Rechte und Pflichten. Der Umstand, daß im vorliegenden Falle der Erbauer W. zwei ihm gehörige Grundstücke — die Parzellen 44 und 43 — für den streitigen Zwischenbau in Anspruch genommen hat, würde also an sich der Annahme, daß ein Überbau im Sinne der angezogenen Vorschriften vorliege, nicht entgegenstehen, sofern diese Bestimmungen vom Standpunkte der zeitlichen Statutenkollision aus überhaupt Anwendung finden können. Die bezeichneten Rechte und Pflichten wären dann mit der Erteilung des Zuschlags der Parzelle 43 (Luisenstraße 91) an die Beklagte, dem Zeitpunkte der ersten Eigentumsspaltung, zugunsten und zuungunsten der nunmehr verschiedenen Eigentümer in Kraft getreten.

Das Berufungsgericht hat mit Recht angenommen, daß für die Beurteilung der Eigentumsverhältnisse an dem streitigen Zwischenbau an sich die Vorschriften der §§ 912ff. BGB. in Betracht kommen. Nach dem gemeinrechtlichen Grundsatz „superficies solo cedit“, der bis zum 1. Januar 1900 im Landgrafentum Hessen in Geltung war, hat sich zwar das Eigentum an der Parzelle 43 (Luisenstraße 91) zunächst ohne weiteres auf den in seiner ganzen Ausdehnung auf ihr errichteten Zwischenbau erstreckt. Die Möglichkeit, daß diese Folge durch Begründung eines sog. superfiziariſchen Rechts zugunsten des Eigentümers der Parzelle 44 (Luisenstraße 93) abgewendet worden wäre, kommt nicht in Betracht, weil damals beide Grundstücke demselben Eigentümer gehörten. Mit dem 1. Januar 1900 griff aber Art. 181 Abs. 1 GG. z. BGB. ein, wonach auf das zu diesem Zeitpunkt bestehende Eigentum fortan die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs Anwendung finden. Danach sind alle Fragen, die den Inhalt eines am 1. Januar 1900 bestehenden Eigentums betreffen, von diesem Zeitpunkt ab nach den Bestimmungen des neuen Rechts zu beantworten. Im vorliegenden Falle sind die beiden Grundstücke Parzellen 44 und 43 als solche in ihrem Bestand unberührt geblieben, ein Streit über den Erwerb des Eigentums an den beiden Grundstücken kommt nicht in Frage; streitig ist vielmehr nur, ob sich das Eigentum an der Parzelle 43 (Luisenstraße 91) auch auf den Zwischenbau als wesentlichen Bestandteil dieses Grundstücks erstreckt oder ob

der Zwischenbau als von der Parzelle 44 (Luisenstraße 93) aus bewirkter Überbau von dem Eigentum an dieser Parzelle ergriffen wird. Es handelt sich also um einen Streit über den Inhalt des Eigentums an den beiden Grundstücksparzellen, der gemäß Art. 181 Abs. 1 EG. z. BGB. nunmehr nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs und damit nach den Bestimmungen der §§ 912ffg. BGB., soweit im übrigen ihre Voraussetzungen gegeben sind, zu schlichten ist (vgl. hierzu Staudinger 10. Aufl. Bem. 5 und 11 zu Art. 181 EG. z. BGB., Band 3. Aufl. Bem. 4b zu Art. 181 EG. z. BGB., Habicht, Die Einwirkung des BGB. auf zuvor entstandene Rechtsverhältnisse, in Fischers Abhandlungen zum Privatrecht und Zivilprozeß Bd. 3 S. 396; RGZ. Bd. 46 S. 143, Bd. 47 S. 114, Bd. 52 S. 15, Bd. 65 S. 73, Bd. 72 S. 269; auch Bd. 56 S. 243 und 288).

Das Berufungsgericht hat hiernach die entscheidende Frage richtig dahin gestellt, ob der streitige Zwischenbau im Sinne der §§ 912ffg. BGB. als ein Grenzüberbau vom Hause Luisenstraße 93 (Parz. 44) anzusehen ist. Es hat die Frage verneint und hierzu folgendes erwoogen: Der Zwischenbau sei im Zeitpunkte des Zuschlags des Grundstücks Luisenstraße 91 an die Beklagte mit dem Hause Nr. 93 zwar zu einer engeren wirtschaftlichen Einheit verbunden gewesen als mit dem Hause Nr. 91, und jene Verbindung habe auch bautechnisch eine geschlosseneren Lösung dargestellt als die Vereinigung mit dem letztgenannten Hause. Das rechtfertige aber nicht die Folgerung, daß der Zwischenbau wesentlicher Bestandteil des Hauses Nr. 93 geworden wäre. Der örtliche Befund ergebe, daß der Zwischenbau aus seiner Verbindung mit dem Hause Nr. 93 gelöst werden könne, ohne daß dadurch volkswirtschaftliche Werte unnützerweise zerstört würden. Es erscheine möglich, den Zwischenbau nach seiner Lösung aus der Vereinigung mit dem Hause Nr. 93 einer ebenso sinnvollen und wirtschaftlich verwertbaren Verbindung mit dem Hause Nr. 91 zuzuführen, so daß nicht zu befürchten sei, durch die von der Beklagten beabsichtigte Maßnahme möchten Gebäudeteile voneinander gerissen werden, die nach der Trennung nur noch wertloses Baumaterial oder tote Winkel darstellten. Teile einer Gebäudegruppe, die bergestalt voneinander gelöst werden könnten, seien nicht wesentliche Bestandteile eines der Gebäude im Sinne von § 93 BGB., sondern gehörten als wesentliche Bestandteile zu dem Boden, auf dem sie ständen (§ 94 Abs. 1 BGB.). Der streitige Zwischenbau stehe daher der Beklagten zu.

Das Berufungsgericht hat hierbei allerdings folgendes nicht beachtet: Wenn sich ergab, daß der Zwischenbau nur mit dem Hause Nr. 93, bautechnisch und wirtschaftlich gesehen, ein Gebäude bildete, das zum Teil auf dem Grundstück Luisenstraße 93 und zum Teil auf dem Grund und Boden von Luisenstraße 91 stand, so konnte das Ganze der Eigenschaft eines Überbaues von Luisenstraße 93 nicht dadurch verlustig gehen, daß es möglich war, den übergebauten Teil durch gewisse bauliche Maßnahmen, die, wenn auch nicht Werte zerstörend, so doch umgestaltend in sein Gefüge eingriffen, zu dem Hause Nr. 91 zu ziehen und eine bislang nicht vorhanden gewesene Einheit mit diesem Hause herzustellen. Inwiefern ist der Revision recht zu geben, wenn sie im gegebenen Zusammenhange Verkennung des für die Anwendung der §§ 912ffg. maßgebenden Begriffs des Gebäudes rügt. Vom Standpunkte des Berufungsgerichts aus bildet der Zwischenbau mit dem Hause Nr. 93 eine Sacheinheit im Sinne des § 94 Abs. 2 BGB., die wiederum gemäß § 93 als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks Luisenstraße 93 unmöglich zugleich im Eigentum des Grundherrn von Nr. 91 stehen kann. § 95 Abs. 1 BGB., der die im § 912 ausgesprochene Rechtsfolge rechtfertigt, greift ohne Rücksicht darauf ein, ob der Tatbestand des § 93 oder des § 94 erfüllt ist (Palandt BGB. Bem. 1b zu § 94).

Die aufgezeigte rechtsirrtümliche Beurteilung führt indessen nicht zur Aufhebung des Urteils, weil das Berufungsgericht im Ergebnis doch richtig entschieden hat. Es ist nicht zu bezweifeln, daß auch dort von einem Grenzüberbau im Rechtssinne gesprochen werden kann, wo bei der Erweiterung eines bereits vorhandenen Gebäudes dergestalt über die Grundstücksgrenze gebaut wird, daß das erweiterte Gebäude nunmehr auf zwei Grundstücken steht, während bloße Anbauten den Rechtsbegriff des Überbaues nicht erfüllen. Aber auch ein sog. Zwischenbau, der lediglich dazu dient, eine Lücke zwischen zwei auf verschiedenen Grundstücken stehenden Gebäuden auszufüllen, und als weder allein zu dem einen, noch allein zu dem anderen Gebäude gehörig anzusehen ist, ist kein Überbau im Rechtssinne, selbst wenn er Teilflächen beider Grundstücke in Anspruch nimmt.

Ein Bau solcher Art kommt hier in Frage. Der Zweck des streitigen Bauwerks war ersichtlich nicht allein, einer besseren wirtschaftlichen Ausnutzung eines bis dahin mehr oder minder brachliegenden

Baugrundes, sondern vor allem einer wirtschaftlichen Führung des in den Häusern Luisenstraße 93 und 91 unterhaltenen Hotelbetriebs zu dienen, die durch den Mangel einer Verbindung zwischen beiden Häusern nicht unerheblich beeinträchtigt erschien. So ergab sich eine wirtschaftliche und bauliche Zugehörigkeit des Verbindungsbaues zu beiden Häusern. Die Tatsache, daß er in seinem Innenzustande dem Hause Nr. 93 mehr angepaßt wurde als dem Hause Nr. 91, ändert daran nichts. Er blieb Erweiterungsbau für beide Häuser. Die Zugehörigkeit zum Hause Nr. 91 insbesondere war nicht etwa dadurch in Frage gestellt, daß abgesehen von jenem Brandmauerdurchbruch im zweiten Obergeschoß zunächst keine weitere unmittelbare Verbindung des Zwischenbaues mit den Räumen der oberen Stockwerke des Hauses Nr. 91 hergestellt wurde. Sie trat vielmehr sogar sehr augenfällig dadurch in die Erscheinung, daß der Zwischenbau die Toreinfahrt beider Grundstücke in sich aufnahm und auf diese Weise fortan den einzigen Zugang zum Hofraum beider Grundstücke und über diesen zu den oberen Stockwerken des Hauses Nr. 91 bildete. Der Umstand, daß äußerlich eine weitgehende Angleichung des Zwischenbaues an beide Häuser durch eine einheitliche Ausgestaltung der Außenfront vorgenommen wurde, fällt dabei weniger in die Waagschale. Wenn also das Berufungsgericht einerseits mehrfach die durch die Errichtung des Zwischenbaues erzielte wirtschaftliche Einheit des geschlossenen Baublocks betont, andererseits aber großes Gewicht auf die Lösbarkeit der baulichen Vereinigung mit dem Hause Nr. 93 und die Herstellbarkeit einer engeren Verbindung des Zwischenbaues mit dem Hause Nr. 91 legt, so unterstreicht es nur die Tatsache einer gleichmäßigen wirtschaftlichen und baulichen Zugehörigkeit des Zwischenbaues zu beiden Häusern.

Bei dieser Sachlage kann der streitige Zwischenbau nicht als ein zum Hause Nr. 93 gehörender Überbau im Sinne der besonderen Vorschriften der §§ 912ffg. BGB. behandelt werden. Vielmehr muß, wenn nach dem Ergebnis der Zwangsversteigerungen ein Zusammenhang zerrissen werden muß, die Grundregel der §§ 94 Abs. 1, 94 BGB. die Entscheidung bestimmen. Die Anwendung dieser Grundregel ist im vorliegenden Fall um so unbedenklicher, als sie nach den Feststellungen des Berufungsgerichts keine Zerstörung vorhandener Werte bedingen, vielmehr gestatten wird, den Zwischenbau nach seiner Lösung aus der Vereinigung mit dem Hause Nr. 93 einer sinnvollen

und wirtschaftlich vorteilhaften Verbindung mit dem Hause Nr. 91 zuzuführen.

Die im Berufungsverfahren anhängig gebliebene Frage, ob nicht ein Überbau im Sinne der §§ 912ffg. BGB. und der Entscheidung des erkennenden Senats RÖB. Bd. 160 S. 166 insoweit vorliegt, als die 1847 vorgenommene Grenzüberschreitung (Hinterbau der Giebelmauer von Luiseustraße 93 bis zu 68 cm auf das Grundstück Nr. 91) in Betracht kommt, wird durch diese Entscheidung nicht berührt. Über sie wird das Berufungsgericht selbständig zu befinden haben.