

84. Finden die Vorschriften über den nachbarlichen Überbau in §§ 912 ff. B.G.B. auf den Fall analoge Anwendung, wo der Eigentümer beim Bauen die Grenzen eines anderen ihm gehörigen Grundstückes überschritten hat, und später eines der betreffenden Grundstücke in andere Hand, oder beide in verschiedene Hände übergehen?

V. Zivilsenat. Ur. v. 20. März 1907 i. S. D. (Bekl.) w. L. u. Gen. (Kl.). Rep. V. 634/06.

I. Landgericht Elberfeld.

II. Oberlandesgericht Köln.

Die Parteien waren auf Grund Zuschlags in der Zwangsversteigerung Eigentümer benachbarter Grundstücke in Elberfeld. Diese Grundstücke gehörten früher der Ehefrau des Bauunternehmers H, die während ihrer Besitzzeit 1903/4 auf den jetzt den Klägern gehörigen Grundstücken einen Neubau errichtete, dabei aber die Grenze nach dem jetzt dem Beklagten gehörigen Grundstück Nr. 708 unter Überbauung eines beiden Grundstücken gemeinschaftlichen Durchganges dergestalt überschritt, daß das Gebäude in einer Länge von 13 oder  $14\frac{1}{2}$  m Länge und  $\frac{1}{2}$  m Breite auf diesem Grundstücke zu stehen kam.

Die Klage auf Feststellung der Verpflichtung des Beklagten, den Überbau zu dulden, wurde in erster Instanz abgewiesen. Das Berufungsgericht hat dieses Urteil dahin abgeändert:

„Es wird festgestellt, daß der Beklagte als Eigentümer der Parzelle Nr. 708 den Überbau des auf den Nachbargrundstücken der Kläger errichteten Gebäudes gegen Zahlung einer den Klägern nach den Bestimmungen der §§ 912—915 B.G.B. aufzulegenden Geldrente zu dulden verpflichtet ist.“

Auf die Revision des Beklagten ist das erste Urteil wiederhergestellt worden.

#### Gründe:

... „In der Sache selbst hängt die Entscheidung davon ab, ob die Vorschriften über den nachbarlichen „Überbau“, §§ 912 flg. B.G.B., auf den Fall analoge Anwendung erleiden, wo der Eigentümer beim Bauen die Grenze eines anderen ihm gehörigen Grundstückes überschritten hat, und später eines der betreffenden Grundstücke in andere Hand oder beide in verschiedene Hände übergehen. Diese Frage hat der erste Richter verneint, der Berufungsrichter bejaht. Das Reichsgericht hat (Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 47 S. 380) in einem allerdings nicht ganz gleichliegenden Falle die §§ 912—916 B.G.B. für Ausnahmenvorschriften erklärt, die als solche eine analoge Anwendung überhaupt nicht gestatten. In der Literatur hat die Frage eine verschiedene Beantwortung gefunden. Wolff (Bau auf fremdem Boden S. 102) und Oberneck (Reichsgrundbuchrecht Bd. 1 S. 529) bejahen die Anwendbarkeit der §§ 912 flg., ebenso Kohler (Arch. für ziv. Praxis Bd. 87 S. 287/88), der jedoch einseitig nur die Pflicht zur Duldung des Überbaues, nicht auf der anderen Seite die entsprechende Entschädigungspflicht durch eine Geldrente mit dem Besitzwechsel entstehen läßt, eine Annahme, die mit § 873 B.G.B. als nicht vereinbar erscheint. Dagegen halten die Kommentare zu § 912 von Pland (Dem. 16), Staubinger (Dem. I 2a Abs. 3), Turnau-Förster (Eigenschaftsr. zu § 912 Nr. II 2) die Bestimmungen über den Überbau für unanwendbar auf den Fall, daß der Eigentümer beim Bauen die Grenze eines anderen ihm gehörigen Grundstückes überschreitet. Ebenso Biermann (Sachenrecht S. 110).

Dieser Ansicht war beizupflichten. Das grunddienstbarkeittartige Rechtsverhältnis aus widerspruchlosem Überbau kann begrifflich nur

zwischen Nachbargrundstücken verschiedener Eigentümer entstehen (res sua nemini servit). Baut jemand, dem zwei oder mehrere Grundstücke gehören, dergestalt, daß der Bau auf zwei aneinander grenzenden Grundstücken zu stehen kommt, so wird in der Regel das Gebäude wesentlicher Bestandteil beider Grundstücke nach realen Teilen werden (§§ 946, 94 B.G.B.). Ob und inwieweit diese Regel durch einen entgegengesetzten Willen des Bauenden überwunden und bewirkt werden kann, daß, wenn der hauptsächlich auf einem Grundstücke errichtete Bau die Grenze des Nachbargrundstückes überschreitet, dieser Überbau nicht Bestandteil des überbauten Grundstückes, sondern als wesentlicher Bestandteil des ganzen Gebäudes auch Bestandteil des den Hauptteil tragenden Grundstückes wird (vgl. Staudinger zu § 94 B.G.B., Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 61 S. 192), kann dahingestellt bleiben, weil auch bei Bejahung dieser Frage sich die Anwendbarkeit der §§ 912 flg. auf den vorliegenden Fall nicht ergibt.

Ein die Duldung des Überbaues bedingendes servitutarisches Verhältnis zwischen den benachbarten, bisher in einer Hand befindlichen Grundstücken kann erst nach deren Trennung entstehen, und zwar nach § 873 B.G.B. nur durch dinglichen Vertrag und Eintragung in das Grundbuch. Ohne dieses wesentliche Erfordernis der Begründung eines dinglichen Rechts nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche wird die in den Veräußerungsverträgen ausdrücklich oder stillschweigend vereinbarte Duldungspflicht nur eine persönliche sein. Von einer solchen kann aber hier nicht die Rede sein, da der Beklagte sein Grundstück nicht durch Rechtsgeschäft, sondern durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung auf Grund des Gesetzes vom 20. Mai 1898 erworben hat, dieser Erwerb aber keinen Raum für die Annahme und Betätigung eines rechtswirksam auf Entstehung einer Grunddienstbarkeit gerichteten Willens der Beteiligten läßt.

Vgl. die unter der Herrschaft des Ges. vom 13. Juli 1883 ergangenen Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 13 S. 249, Bd. 49 S. 236; vgl. Motive z. Zwangsverst.-Ges. S. 259.

Für den Erwerb des Beklagten ist lediglich der Zuschlag maßgebend. Durch diesen hat der Beklagte das Grundstück Nr. 708 in seinen katastermäßigen Grenzen, also einschließlich des überbauten Teiles erworben; er braucht daher in Ermangelung einer gesetzlichen oder

rechtsgeschäftlich begründeten dinglichen (oder persönlichen) Verpflichtung den Überbau — auch gegen Entschädigung durch Rente — nicht zu dulden. Ein den Beklagten dem Kläger gegenüber verpflichtendes oder das von ihm erworbene Grundstück belastendes Rechtsgeschäft liegt offensichtlich nicht vor. Eine ausdehnende Anwendung der §§ 912—916 aber auf einen Fall, für den sie nicht gegeben, kann durch bloß volkswirtschaftliche oder Billigkeitsgründe umsoweniger gerechtfertigt werden, als es sich in der Tat um Ausnahmenvorschriften handelt, um Ausnahmenvorschriften insofern, als sie eine Ausnahme von der Regel des § 873 Abs. 1, betr. die Belastung von Grundstücken, begründen.“ . . .