

32. 1. Liegt ein Überbau vor, wenn der bauende Eigentümer des einen Grundstücks das angrenzende mitbebaute Grundstück im Eigenbesitze hat und Eigentümer auch dieses Grundstücks zu sein glaubt?

2. Wird der auf ein Nachbargrundstück hinübergebaute Teil eines Gebäudes Bestandteil dieses Grundstücks, wenn der Bauende demnächst auch hieran das Eigentum erlangt?

BGB. §§ 912, 93, 94, 95, 946.

V. Zivilsenat. Urt. v. 1. Oktober 1913 i. S. M. u. Gen. (Bl.) w. G. u. Gen. (Bekl.). Rep. V. 157/13.

I. Landgericht Görlitz.

II. Oberlandesgericht Breslau.

Am 26. Oktober 1908 erwarb W. von F. das Grundstück Bl. 121 und die Teilstücke Nr. 766, 769. Als er den Grundbesitz bebauen wollte, stellte sich heraus, daß die Teilstücke Nr. 766 und 769 mit den weiteren Teilstücken Nr. 767, 768 zu dem Grundstück Bl. 122 gehörten, das noch auf den Namen des im Jahre 1846 verstorbenen G. als Eigentümers eingetragen war. Nr. 767 und 768 befanden sich seit langer Zeit im Besitz der Stadt L. als Straßenland. W. vereinbarte nun mit der Stadt, daß diese ihm Nr. 767 zur Bebauung überlasse, während er das Teilstück 769 der Stadt als Straßenland übergab. Er beantragte mit der Stadt das Aufgebotsverfahren zum Zwecke der Ausschließung des Eigentümers des Grundstücks Bl. 122, führte aber schon vom Herbst 1908 bis zum Herbst 1909 einen Neubau auf, der die 152 qm großen Flächen 766 und 767 vollständig und von dem 318 qm großen Grundstück Bl. 121 eine Teilfläche von 194 qm bedeckte. Auf Bl. 121 ließ er am 6. Januar 1909 eine Hypothek von 50000 M unter Nr. 16, wovon die Beklagte zu 1 später 10000 M erwarb, und am 13. Juli 1909 eine Hypothek von 20000 M unter Nr. 17 eintragen, von welcher letzterer 5000 M an die Beklagte zu 3 abgetreten wurden. Auf Grund des am 12. Juli 1909 erlassenen Ausschlußurteils wurden W. und die Stadt am 16. März 1910 auf Bl. 122 als Mit-eigentümer nach Bruchteilen eingetragen. Demnächst ist am 27. Februar 1911 W. als Alleineigentümer der Nrn. 766 und 767 auf Bl. 122 eingetragen worden, während Nr. 768 und 769 für die Stadt als Alleineigentümerin von diesem Grundbuchblatt abgeschrieben wurden.

Im Jahre 1911 kamen die Grundstücke W.'s Bl. 121 und 122 zur Zwangsversteigerung, sie wurden am 17. Oktober 1911 dem Meistbietenden auf Grund eines Gesamtangebote von 23000 M zugeschlagen, wovon nach Abzug von Kosten und Steuern 22351,56 M zur Verteilung blieben. Diese verteilte der Vollstreckungsrichter unter Berücksichtigung der im geringsten Gebot stehenden Hypothekenbeträge

von zusammen 40190 *M* gemäß § 112 Abs. 2 *BGB.* auf die zwei Grundstücke Bl. 121 und 122 so, daß auf Bl. 121 die beklagten Eheleute zu 1 und 2 mit 10332,⁴⁵ *M* für ihre Teilhypothek unter Nr. 16, der Beklagte zu 3 mit 5058,⁵⁷ *M* für seine Teilhypothek unter Nr. 17, auf Bl. 122 aber nach Befriedigung der Hypothekengläubiger der Schuldner *W.* mit 3620,³⁴ *M* zur Hebung kommen sollten. Die Kläger zu 1 und 2, alsessionare *W.*'s, erhoben aber Widerspruch und nahmen die ganzen für die Beklagten 1, 2 und 3 eingesezten Hebungsbeträge deshalb für sich in Anspruch, weil zu dem Werte von Bl. 122 der Wert des auf diesem Grundstück stehenden Gebäudeteils hinzugerechnet werden mußte. Ihre Widerspruchsklage wurde aber abgewiesen und ihre Berufung hatte keinen Erfolg. Auch die Revision der Kläger ist zurückgewiesen worden aus folgenden Gründen:

Der Berufungsrichter führt aus: das Gebäude, das der Vollstreckungsschuldner *W.* in der Zeit vom Herbst 1908 bis zum Herbst 1909 auf dem Grundstück L. Blatt Nr. 121 und auf den Parzellen Nr. 766 und 767 errichtet hat, die zur Zeit der Zwangsversteigerung am 17. Oktober 1911 das Grundstück L. Blatt Nr. 122 bildeten, sei Bestandteil des ersteren Grundstücks. Daher sei diesem Grundstücke bei der Verteilung des Erlöses aus der zu einem Gesamtausgebot erfolgten Versteigerung der beiden Grundstücke der Wert des ganzen Gebäudes zuzurechnen. Dagegen sei der Wert des Grundstücks Blatt Nr. 122 lediglich nach der Bodenfläche zu bemessen, und danach ergebe sich, daß der streitige Teil des Versteigerungserlöses nicht als ein Überschuß aus dem Grundstücke Nr. 122 den Klägern auf Grund der session *W.*'s, sondern den Beklagten als Gläubigern ihrer auf dem Grundstücke Nr. 121 eingetragenen Hypotheken zuzusprechen sei. Die Revision macht gemäß der Klagebegründung in den Vorinstanzen geltend, der auf den Parzellen Nr. 766 und 767 stehende Gebäudeteil sei Bestandteil des Grundstücks Nr. 122 und daher sei sein Wert bei der Verteilung des Versteigerungserlöses diesem Grundstücke zuzurechnen. Dem Berufungsrichter ist jedoch beizutreten.

Als *W.* im Herbst 1908 mit dem Bau begann, war er nur Eigentümer des Grundstücks Nr. 121, nicht auch der Parzellen Nr. 766 und 767. Er hatte zwar am 26. Oktober 1908 zugleich

mit dem Grundstücke Nr. 121 auch die Parzellen Nr. 766 und 769 von F. gekauft und übergeben erhalten, und ferner hatte ihm die Stadtgemeinde L. die Parzelle Nr. 767 gegen Abtretung der Parzelle Nr. 769 zur Bebauung überlassen. Aber die Parzellen Nr. 766 und 767 waren ihm nicht aufgelassen, konnten ihm auch nicht aufgelassen werden, da auf dem Grundbuchblatt Nr. 122 noch der im Jahre 1846 verstorbene G. als Eigentümer der Parzellen Nr. 766, 767, 768 und 769 eingetragen stand. Mit Recht nimmt danach der Berufungsrichter an, daß ein Überbau im Sinne des § 912 BGB. auf die Parzellen Nr. 766 und 767 stattgefunden hat. W. hat bei Errichtung des Gebäudes auf dem ihm gehörigen Grundstücke Nr. 121 über die Grenze dieses Grundstücks auf angrenzende Parzellen gebaut, die damals nicht in seinem Eigentum standen. Dabei fiel ihm Vorfall oder grobe Fahrlässigkeit nicht zur Last. Denn unstreitig hielt er sich für berechtigt, die Parzellen zu bebauen, und er hatte, wie der Berufungsrichter zutreffend ausführt, nicht den geringsten Anlaß an seiner Berechtigung zu zweifeln, da die ihm von F. mitverkaufte Parzelle Nr. 766 seit Anfang des 19. Jahrhunderts mit dem Grundstücke Blatt Nr. 121 einheitlich bewirtschaftet worden war und die Parzelle Nr. 767 ihm von der Stadtgemeinde L., welche die Parzelle seit der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts in Eigenbesitz hatte und als die Eigentümerin galt, gegen Abtretung der ebenfalls von F. an ihn verkauften Parzelle Nr. 769 zur Bebauung überlassen worden war. Weiter hat der wirkliche damalige Eigentümer der Parzellen Nr. 766 und 767, der Nachbar im Sinne des § 912 BGB., gegen die Grenzüberschreitung keinen Widerspruch erhoben. Danach sind die Voraussetzungen für einen Überbau gegeben.

Unzutreffend ist die Meinung der Revision, die Annahme eines Überbaues sei deswegen ausgeschlossen, weil W. zur Zeit der Bauaufführung die Parzellen Nr. 766 und 767 im Eigenbesitz gehabt und geglaubt habe, Eigentümer auch dieser Parzellen zu sein, ferner weil bezüglich der gegen die Parzelle Nr. 769 ausgetauschten Parzelle Nr. 767 vertragliche Beziehungen zwischen der Stadtgemeinde L. und W. bestanden hätten, und weiter weil niemand vorhanden gewesen sei, der gegen Bebauung beider Parzellen Widerspruch hätte erheben können. Der Grundstückseigentümer, der über die Grenze seines

Grundstücks hinausbaut, wird sich in der Regel für den Eigentümer der angrenzenden, zum Bau gezogenen Fläche oder doch zur Bebauung der Fläche für berechtigt halten, und es wird gerade in solchen Fällen verneint werden können, daß ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit im Sinne des § 912 BGB. zur Last fällt (Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 52 S. 17).

Der Eigenbesitz W.'s und sein Glaube, Eigentümer der Parzellen zu sein, steht daher der Annahme eines Überbaues nicht entgegen. Dies auch nicht etwa deswegen, weil die Parzellen durch Teile des Gebäudes ganz überdeckt worden sind. Das Gesetz macht seine Anwendung nicht davon abhängig, daß der Überbau sich nur auf einen Teil des Nachbargrundstücks erstreckt (Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 52 S. 16). Vielmehr ist, abgesehen von dem Unterbleiben des vorbezeichneten Widerspruchs, ein Überbau immer dann gegeben, wenn der auf seinem Grundstück Bauende einen Teil des Gebäudes zugleich auf ein benachbartes Grundstück setzt, das tatsächlich im Eigentum eines anderen steht, und wenn dem Bauenden hinsichtlich des Fehlens der Berechtigung zum Bau im Verhältnis zu dem Eigentümer des Nachbargrundstücks Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit nicht zur Last fällt (Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 52 S. 17, Bd. 74 S. 88).

Ist allerdings hinsichtlich des Hinüberbauens zwischen dem Bauenden und dem Eigentümer des Nachbargrundstücks ein Vertrag geschlossen worden, so mag die Anwendung des § 912 BGB. ausgeschlossen sein und mögen die Rechtsverhältnisse des hinübergebauten Gebäudeteils sich auf der Grundlage der Vertragsbestimmungen anders gestalten. Aber ein Vertrag dieses Inhalts war der Vertrag nicht, durch den die Stadtgemeinde L. dem W. gegen Abtretung der Parzelle Nr. 769 die Parzelle Nr. 767 zur Bebauung überließ. Denn die Stadtgemeinde war nicht Eigentümerin der Parzelle Nr. 767 und daher konnten durch ihren Vertrag mit W. die zwischen diesem und dem wirklichen Eigentümer der Parzelle hinsichtlich des hinübergebauten Gebäudeteils aus dem Gesetze sich ergebenden Rechtsverhältnisse nicht geändert werden.

Was sodann das Unterbleiben eines Widerspruchs anlangt, so ist es nicht richtig, daß ein Eigentümer, der gegen die Grenzüberbreitung hätte Widerspruch erheben können, nicht vorhanden

war. Die Parzellen Nr. 766 und 767 waren nicht herrenlos. Vielmehr standen sie bei Beginn des Baues, wenn nicht etwa ein Besitznachfolger G.'s vor Erlaß des preuß. EigErbwGes. vom 5. Mai 1872, dessen § 1 Auflassung und Eintragung in das Grundbuch zum Eigentumserwerb erforderte, daran nach §§ 1, 15 flg. preuß. NR. I. 10 durch Vertrag und Übergabe Eigentum erlangt hatte, im Eigentum der G.'schen Erben. Daß der Eigentümer des Nachbargrundstücks von der Grenzüberschreitung Kenntnis haben oder sonst hiergegen Widerspruch zu erheben in der Lage sein muß, wenn die in § 912 BGB. bestimmte Folge des Unterbleibens des Widerspruchs eintreten soll, ergibt sich aus der Gesetzesvorschrift nicht. Vielmehr liegt danach dem Nachbar die Pflicht zur Duldung des Überbaues immer dann ob, wenn er nicht vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.

War aber hiernach der Bau des auf den Parzellen Nr. 766 und 767 errichteten Gebäudeteils ein Überbau im Sinne des § 912 BGB., so war dieser Gebäudeteil zunächst zur Zeit seiner Errichtung nicht Bestandteil des jetzt aus den genannten Parzellen bestehenden Grundstücks Blatt Nr. 122. Nach § 946 BGB. erstreckt sich, wenn eine bewegliche Sache mit einem Grundstücke dergestalt verbunden wird, daß sie wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird, das Eigentum an dem Grundstück auf diese Sache, und nach § 94 Abs. 1 BGB. gehören zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen. Ferner können nach § 93 BGB. wesentliche Bestandteile einer Sache nicht Gegenstand besonderer Rechte sein. Kämen diese Vorschriften auf einen Überbau zur Anwendung, so müßte der hinübergebauete Gebäudeteil als wesentlicher Bestandteil des Nachbargrundstücks Eigentum des Nachbarn werden. Nach § 912 BGB. hat aber der Nachbar den Überbau zu dulden. Dem Bauenden steht also das Recht zu, den Gebäudeteil auf dem Grundstücke des Nachbarn zu haben. Daraus ist zu folgern, daß für den Überbau eine Ausnahme von den Vorschriften der §§ 946, 93, 94 Abs. 1 BGB. gilt, daß der Bauende das Eigentum an dem hinübergebauten Gebäudeteil behält und daß, ähnlich wie nach § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB., zu den Bestandteilen eines Grundstücks nicht ein Gebäude oder ein anderes Werk gehört, das in Ausübung eines

Rechtes an einem fremden Grundstücke von dem Berechtigten mit dem Grundstücke verbunden worden ist, daß mithin der hinübergebauete Gebäudeteil nicht Bestandteil des überbauten Nachbargrundstücks ist (vgl. Mot. z. I Entw. Bd. 3 S. 287; Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 72 S. 272).

Wurde danach im gegebenen Falle der hinübergebauete Gebäudeteil nicht Bestandteil des Grundstücks Blatt Nr. 122, so war er als Bestandteil des Grundstücks Blatt Nr. 121 zu erachten. Das Gebäude war ein einheitliches Ganze und daher war der hinübergebauete Gebäudeteil gemäß § 93 BGB. ein wesentlicher Bestandteil des Gebäudes. Der Hauptteil des Gebäudes aber stand auf dem Grundstücke Blatt Nr. 121. Dort war eine Fläche von 194 qm von dem Gebäude bedeckt, während die überbauten Parzellen Nr. 766 und 767 nur einen Flächeninhalt von 152 qm hatten. Da jener Hauptteil des Gebäudes nach § 94 Abs. 1 BGB. wesentlicher Bestandteil des Grundstücks Blatt Nr. 121 und das auf die Parzellen Nr. 766 und 767 Hinübergebauete wesentlicher Bestandteil des Gebäudes war, so war auch dieser Gebäudeteil Bestandteil des Grundstücks Blatt Nr. 121. Ob die Sache nicht ebenso zu beurteilen wäre, wenn der kleinere Teil des Gebäudes auf dem Grundstücke Nr. 121 stände, kann dahingestellt bleiben.

Demnach kann es sich nur fragen, ob, wie die Revision in zweiter Linie geltend macht, der hinübergebauete Gebäudeteil nachträglich dadurch Bestandteil der Parzellen Nr. 766 und 767 geworden ist, daß W. demnächst das Eigentum auch an diesen Parzellen erlangt hat. Während der Errichtung des Gebäudes ist W. nicht Eigentümer der Parzellen geworden. Es wurde zwar auf Antrag W.'s und der Stadtgemeinde L. am 12. Juli 1909 das Ausschlußurteil erlassen. Aber nach § 927 Abs. 2 BGB. bedurfte es zur Eigentümergebung außerdem der Eintragung in das Grundbuch. Diese ist erst am 16. März 1910 erfolgt. Jedoch auch damit erlangte W. noch nicht das Alleineigentum an den Parzellen; denn er und die Stadtgemeinde wurden auf das damals die Parzellen Nr. 768 und 769 mitumfassende Grundbuchblatt Nr. 122 als Mit-eigentümer nach Bruchteilen eingetragen. Erst am 27. Februar 1911 ist W. auf das jetzt nur noch die Parzellen Nr. 766 und 767 betreffende Grundbuchblatt Nr. 122 als Alleineigentümer eingetragen

worden. Jedoch die Tatsache allein, daß W. nun auch das Eigentum an der mit dem Überbau bedeckten Fläche erlangt hatte, konnte nicht bewirken, daß der hinübergebaute Gebäudeteil, der bisher Bestandteil des Grundstücks Blatt Nr. 121 war, nunmehr zum Bestandteil der überbauten Fläche, des Grundstücks Blatt Nr. 122, wurde. Vielmehr war dazu erforderlich, daß W. im Bewußtsein der ihm durch Erlangung des Eigentums gebotenen Möglichkeit der Veränderung des bestehenden Zustandes den Willen faßte, den hinübergebauten Gebäudeteil nunmehr zu einem Bestandteil des von ihm bedeckten Grundstücks Blatt Nr. 122 werden zu lassen, und ferner, daß W. diesen Willen nach außen kundgab, beispielsweise dadurch, daß er den Gebäudeteil als Bestandteil auf dem Grundbuchblatt Nr. 122 vermerken ließ (Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 72 S. 272).

Daß derartige in der Zeit vom 27. Februar 1911 bis zur Zwangsversteigerung am 17. Oktober 1911 geschehen sei, ist von den Klägern nicht behauptet worden. Daher ist anzunehmen, daß der hinübergebaute Gebäudeteil auch fernerhin Bestandteil des Grundstücks Blatt Nr. 121 geblieben ist.“ . . .