

10

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 95, 912

Zur Frage des Eigentums an einem auf mehreren fremden
Grundstücken errichteten Gebäude.

BGH, Urt. v. 12. Juli 1984 - IX ZR 124/83 - OLG Hamm
LG Essen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IX ZR 124/83

URTEIL

Verkündet am
12. Juli 1984
P o h l
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

H [REDACTED] L [REDACTED]-Girozentrale, J [REDACTED]straße [REDACTED],
F [REDACTED], vertreten durch ihren Vorstand Dr. Heinz S [REDACTED],
Dr. Horst H [REDACTED], Erich D [REDACTED], Hubertus M [REDACTED], Joseph
M [REDACTED], Walter S [REDACTED], Dr. Herbert K [REDACTED], Dr. Hermann
A. K [REDACTED] und Theo M [REDACTED], ebenda,

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und [REDACTED] -

g e g e n

K [REDACTED] AG, L [REDACTED]-T [REDACTED]-Straße [REDACTED], K [REDACTED], vertreten
durch ihren Vorstand Friedrich R [REDACTED], Klaus H [REDACTED],
Arnd K [REDACTED] und Dr. Jens O [REDACTED], ebenda,

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und [REDACTED] -

10

- 2 -

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes
hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. Juli 1984
durch den Vorsitzenden Richter Merz und die Richter
Henkel, Gärtner, Winter und Dr. Graßhof

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das
Urteil des 20. Zivilsenats des Oberlandes-
gerichts Hamm vom 25. Februar 1983 aufge-
hoben.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil
der 19. Zivilkammer des Landgerichts Essen
vom 26. Februar 1982 wird mit der Massgabe
zurückgewiesen, daß die Entscheidung über den
ersten Hilfsantrag entfällt und der im Be-
rufungsrechtszug gestellte zweite Hilfs-
antrag als unzulässig abgewiesen wird.

Die Klägerin trägt die Kosten der Rechts-
mittelverfahren.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin betreibt in G [REDACTED] ein
Kaufhaus, das sie 1966/67 auf mehreren Grundstücken,
die aneinander grenzen und im Eigentum verschiedener
Personen stehen, aus eigenen Mitteln errichtet hatte.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



Die Gesamtfläche der Grundstücke beträgt 5 077 qm. Hiervon sind die zusammenhängenden Grundstücke Flur 16, Flurstücke 30, 31, 35, 36, 339, 341, 344 und 32 (zusammen 2 322 qm) Eigentum des Kaufmannes Dr. K [REDACTED] ("Eigenfläche K [REDACTED]"). Die Beklagte betreibt die Zwangsversteigerung dieser Grundstücke wegen Forderungen gegen deren Eigentümer Dr. K [REDACTED]. An die "Eigenfläche K [REDACTED]" schließen zwei im Eigentum der Eigentümergemeinschaft Kl [REDACTED] stehende Grundstücke an ("Altfläche Kl [REDACTED]" mit 1 586 qm und "Neufläche Kl [REDACTED]" mit 708 qm). Schließlich folgen zwei kleinere Grundstücke, von denen das eine den Gebrüdern S [REDACTED] (214 qm), das andere den Eheleuten C [REDACTED] (247 qm) gehört.

Die Klägerin vereinbarte mit den Eigentümern der Grundstücke folgendes:

Mit Vertrag vom 18. Mai 1962 (sogenannter "Ursprungsvertrag") pachtete sie von Dr. K [REDACTED] dessen Grundstücke und die "Altfläche Kl [REDACTED]" ab 1. Juli 1962 auf die Dauer von 30 Jahren mit der Möglichkeit der Verlängerung. Ziffer IX des Vertrages lautet:

"Wenn und soweit K [REDACTED] während der Pachtzeit Einbauten, Erweiterungsbauten oder Neubau durchführt, so gehen diese mit dem Pachtobjekt mit Beendigung der Pachtzeit auf die Verpächterin über, ohne daß hierfür eine Entschädigung zu gewähren sein würde. Falls Verpächterin es wünschen sollte, verpflichtet sich Pächterin, diese Bauteile auf ihre Kosten zu beseitigen."

Über die "Altfläche Kl. ●" hatte Dr. K. mit dem damaligen Eigentümer am 14. Mai 1962 einen "Benutzungsvertrag" auf die Dauer von 30 Jahren mit der Möglichkeit der Verlängerung, beginnend mit dem 1. Oktober 1962, geschlossen. Der Übertragung des Nutzungsrechts auf die Klägerin und der Einbeziehung der Grundstücksfläche in den beabsichtigten Neubau stimmte der Eigentümer zu. In §§ 5 Abs. 2 und 6 Abs. 3 des Vertrages heißt es:

"§ 5

Bebauung

- 1.) ...
- 2.) Nach Lösung des Benutzungsvertrages ist Herr K. berechtigt und auf Wunsch des Eigentümers verpflichtet, die Trennung der Gebäude auf seine Kosten wieder herbeizuführen.

§ 6

Instandhaltung, Reparaturen und bauliche Veränderungen

- 1.) ...
- 2.) ...
- 3.) Nach Auflösung des Vertrages hat Herr K. auf Wunsch des Eigentümers entweder den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wieder herzustellen, oder es sind die Gebäude auf Wunsch des Eigentümers in dem bestehenden Zustand zu belassen, ohne daß Herr K. oder sein Rechtsnachfolger eine Entschädigung für die

Aufbauten verlangen können. Das gleiche gilt, wenn das Vertragsverhältnis durch fristlose Kündigung vorzeitig enden sollte."

Nach dem "Ursprungsvertrag" vom 18. Mai 1962 sollten die Grundstücke S[REDACTED] und G[REDACTED] von Dr. K[REDACTED] hinzu-erworben oder gepachtet werden (Ziffer I Satz 4) . Dies war jedoch nicht möglich. Darauf ließ die Klägerin sich an den Grundstücken mit notariellen Vetträgen vom 28. September 1964 (G[REDACTED]) und 3. November 1964 (S[REDACTED]) Erbbaurechte bestellen. §§ 3, 7 der insoweit wortgleichen Vetträge bestimmen:

"§ 3

Die Erbbauberechtigte ist berechtigt, das auf dem Grundstück zur Zeit befindliche Gebäude auf ihre Kosten und Gefahr abzubrechen, sobald das Gebäude geräumt ist. Im Falle des Abbruchs des bisherigen Gebäudes ist die Erbbauberechtigte verpflichtet und berechtigt, auf dem Grundstück ein neues Geschäftshaus, auch in Verbindung mit der Bebauung auf den Nachbargrundstücken, unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zu errichten und zu unterhalten."

"§ 7

Das Erbbaurecht endet am 31.12.1992.
Der Erbbauberechtigten wird jedoch ein Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf eingeräumt.

Bei Beendigung des Erbbaurechts gehen die auf dem Grundstück errichteten Gebäude und Anlagen

entschädigungslos in das Eigentum des Grundstückseigentümers über, mit der Maßgabe, daß die Erbbauberechtigte dem Grundstückseigentümer entschädigungslos ein selbständig verwertbares Gebäude mindestens in gleicher Höhe wie das bei Vertragsabschluß vorhandene (3-geschossige Vollbebauung) zu übergeben hat."

Am 2. Dezember 1965 schlossen die Klägerin und und Dr. K. dann ein "Zusatzabkommen", das den "Ursprungsvertrag" vom 18. Mai 1962 unter anderem hinsichtlich Pachtzeit und Pachtzins änderte. Das Pachtverhältnis wurde auf eine neue Vertragszeit von insgesamt 30 Jahren, beginnend am 1. Januar 1966, ausgedehnt (unter A) und weiter vereinbart (unter C):

"K. bleibt hinsichtlich des Pachtzinses so gestellt, als ob er die Grundstücke von G. und S. - so wie im Abkommen vom 18. Mai 1962 vorgesehen - für das Warenhaus K. zur Verfügung gestellt hätte...K. beteiligt sich an den vom K. an G. und S. zu zahlenden Erbbauzins und zwar zur Hälfte, ... Im übrigen wird K. von den selbständig zwischen K. und G. und S. getroffenen Vereinbarungen nicht berührt.

K. verpflichtet sich, gegenüber K. den Ankauf der Grundstücke von G. und S. durch K. zu fördern und für den Fall, daß nur für K. eine Erwerbsmöglichkeit besteht, die Grundstücke nach Ankauf zu den Bedingungen des Hauptvertrages an K. weiterzuverkaufen."

Die Klägerin errichtete danach das Kaufhaus.

Bodenplatte, Decke und Umfassungswände wurden ohne Rücksicht auf die Grundstücksgrenzen durchgezogen. Entlang dieser Grenzen befindet sich keine Trennmauer ("vertikaler Versatz"). Das Gebäude steht in einer einheitlichen Grundwasserwanne, die sich über alle Grundstücke hinweg erstreckt. Treppenhäuser und Nottreppen sind grenzüberschreitend angelegt.

Nach der Inbetriebnahme des Kaufhauses schloß die Klägerin im Oktober 1971 mit den Eigentümern über die "Neufläche Kl. [REDACTED]", die bereits in den Kaufhauskomplex einbezogen war, einen Mietvertrag, der folgende Vereinbarung enthält:

"§ 7

Verhalten nach Vertragsende

Die Mieterin ist verpflichtet, nach Ablauf der Vertragszeit auf Verlangen der Vermieter die auf dem Mietobjekt befindlichen Gebäudeteile abzubrechen und das Grundstück in geräumtem Zustand an die Vermieter zurückzugeben."

Die Parteien streiten über das Eigentum der auf der "Eigenfläche K. [REDACTED]" errichteten Teile des einheitlichen Kaufhausgebäudes. Die Beklagte beansprucht es für Dr. K. [REDACTED], die Klägerin für sich selbst.

Die Klägerin beantragt deshalb, die von der Beklagten betriebene Zwangsversteigerung in die Gebäudeteile auf der "Eigenfläche K. [REDACTED]" für unzulässig zu erklären, hilfsweise die Feststellung ihres Eigentums an diesen Gebäudeteilen.

Das Landgericht wies die Klage ab. Die Klägerin

beantragte in der Berufungsinstanz weiter hilfsweise die Feststellung, daß die Zwangsversteigerung sich nur insoweit auf das Kaufhausgebäude erstrecke, als es sich lotrecht auf den beschlagnahmten Grundstücken befinde. Das Berufungsgericht gab der Klage hinsichtlich des Hauptantrages statt. Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Abweisung der Klage. Die Klägerin beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe

I.

Der Hauptantrag ist als Widerspruchsklage zulässig (§ 771 ZPO). Die Klägerin macht geltend, Eigentümerin auch der Teile des einheitlichen Kaufhausgebäudes zu sein, die auf der beschlagnahmten "Eigenfläche K[REDACTED]" - des Vollstreckungsschuldners - stehen. Sie nimmt damit ein die Veräußerung hinderndes Recht in Anspruch mit der Folge, daß die angeordnete Zwangsversteigerung in diesen Gebäudeteil unzulässig sei.

Das Berufungsgericht ist der Auffassung, daß das Kaufhausgebäude im Eigentum der Klägerin stehe. Dazu erwägt es: Bei dem Regelungskonflikt zwischen der Erhaltung von Gebäuden als technisch/wirtschaftlicher Einheit (§ 94 Abs. 2 BGB) und ihrer rechtlichen Zuordnung zum Grundstückseigentum (§§ 94 Abs. 1 Satz 1, 93 BGB) müsse unter Berücksichtigung des in den §§ 912, 95 Abs. 1 Satz 2 BGB zum Ausdruck gekommenen Rechtsgedankens dem Grundsatz der Erhaltung der technisch/wirtschaftlichen Einheit das größere Gewicht beigemessen werden. Bei rechtswidrigem, aber entschuldigtem wie auch bei rechtmäßigem Überbau bleibe nach der Rechtsprechung das Gebäude als wirtschaftliche Einheit erhalten und werde dem

Überbauenden zugeordnet. Nur bei rechtswidrigem und schuldhaftem Überbau trete der Gedanke der Erhaltung wirtschaftlicher Einheit zurück, weil der rechtswidrig und schuldhaft Handelnde keinen Schutz verdiene.

Die Klägerin habe die ihr nicht gehörenden Grundstücke sämtlich mit Wissen und ausdrücklicher Erlaubnis der Grundstückseigentümer für ihren technisch und wirtschaftlich einheitlichen Neubau in Anspruch genommen. Sie habe rechtmäßig gehandelt, so daß kein Anlaß bestehe, den Grundsatz der Erhaltung technisch/wirtschaftlicher Gebäudeeinheit zu ihren Gunsten nicht anzuwenden. Über die technisch konstruktive Einheit hinaus bilde das Gebäude auch wirtschaftlich eine Einheit, weil es von vornherein nach den Plänen der Klägerin zum Betrieb eines neu einzurichtenden Warenhauses konzipiert worden sei. Der Wille und die Vorstellung der Klägerin, das Gebäude während der Vertragszeit und damit nur vorübergehend als Wirtschaftseinheit für eigene Zwecke zu nutzen, seien im Rahmen der Frage, ob eine schützenswerte wirtschaftliche Einheit vorliege, zu berücksichtigen. Das folge aus dem Rechtsgedanken des § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB, der die Eigenschaft eines Gebäudes als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks ebenfalls davon abhängig mache, welchen Zweck der Erbauer mit der Errichtung des Gebäudes verfolge. Unmittelbar sei § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB hier allerdings nicht anwendbar, aber entsprechend heranzuziehen. Denn die von der Klägerin und ihren Vertragspartnern gewählte Vertragsgestaltung, die zu einem wirtschaftlich ähnlichen Ergebnis führe, rechtfertige es, das Gebäude für die Dauer der Benutzungsverträge als schutzwürdige wirtschaftliche Einheit anzusehen.

Die weitere Frage, wem das Gebäude gehöre, hänge

davon ab, wer als "Überbauender" im Sinne der analog heranzuziehenden §§ 912, 95 Abs. 1 Satz 2 BGB anzusehen sei. Entscheidend seien dabei die Absichten und wirtschaftlichen Interessen des Erbauers. Diese geböten es hier, das Gebäude der Klägerin zuzuordnen. Sie sei kraft Gesetzes Eigentümerin des mit den Erbbaurechten verbundenen Gebäudes. Im Interesse notwendiger Erhaltung der technisch/wirtschaftlichen Gebäudeeinheit sei es gerechtfertigt, die Klägerin rechtlich so zu stellen, als habe sie von den Erbbaugrundstücken aus auf fremden Boden übergebaut. Das habe zur Folge, daß sie, weil es sich um einen rechtmäßigen Überbau handle, Eigentümerin des ganzen Gebäudekomplexes sei.

II.

Dem kann nicht gefolgt werden.

1. Die Klägerin wäre Eigentümerin des Kaufhausgebäudes oder der auf der "Eigenfläche K[REDACTED]" stehenden Gebäudeteile geworden, wenn

- a) sie das Gebäude nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden hätte und dieses damit nicht wesentlicher Bestandteil eines der bebauten Grundstücke (§§ 93, 94, 95 Abs. 1 Satz 1 BGB) geworden wäre,
oder
- b) von einem der mit Erbbaurechten belasteten Grundstücke aus die anderen Grundstücke - insbesondere die "Eigenfläche K[REDACTED]" - rechtmäßig oder entschuldigt überbaut worden wären (§ 11 Abs. 1 Satz 1 ErbbauVO i.V.m. §§ 912 ff BGB) mit der Folge, daß das Gebäude insgesamt als wesentlicher Bestandteil der Erbbaurechte an-

gesehen werden müßte (§ 12 Abs. 2 ErbbauVO i.V.m. § 94 Abs. 2 BGB).

Beides ist nicht der Fall.

2. Das Kaufhausgebäude ist nicht nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden der in Anspruch genommenen Grundstücke verbunden worden, so daß die Klägerin nicht nach § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB Eigentum am Kaufhausgebäude oder an einem Teil davon erworben hat. Sie nutzt die Grundstücksflächen aufgrund schuldrechtlicher Vereinbarungen (als Pächterin und Mieterin) und aufgrund der Erbbaurechte.

a) Eine tatsächliche Vermutung spricht dafür, daß der Mieter oder Pächter oder sonst schuldrechtlich Nutzungsberechtigte eines Grundstückes, der ein Gebäude auf dem Grundstück errichtet, nur in seinem eigenen Interesse handelt und nicht zugleich in der Absicht, das Gebäude nach Beendigung des Vertragsverhältnisses dem Grundstückseigentümer oder dem dinglich Berechtigten zufallen zu lassen, die Verbindung also zu einem vorübergehenden Zweck für die Dauer des Vertragsverhältnisses geschieht (BGHZ 8, 1, 5). Diese Vermutung entfällt nicht schon bei langer Vertragsdauer oder massiver Bauweise (BGHZ aaO; 10, 171, 175/176). Sie ist widerlegt, wenn der Nutzungsberechtigte aufgrund vertraglicher Absprachen nach Ablauf der Vertragszeit das Bauwerk gegen Zahlung einer Ablösung oder unentgeltlich übernehmen darf, jedenfalls ihm die Wahl eingeräumt wird, nach Ende des Vertrages das Bauwerk zu übernehmen oder seine Beseitigung zu verlangen (BGH ständig, vgl. Urteil vom 15. November 1960 - V ZR 13/59 = WM 1961, 179; Urteil vom 5. Februar 1964 - VIII ZR 156/62 = WM 1964, 426, 427; Urteil vom 2. März 1973

- V ZR 57/71 = WM 1973, 560, 562).

So liegt die Sache hier. Ziffer IX des "Ursprungsvertrages" vom 18. Mai 1962 (betreffend die "Eigenfläche K[REDACTED]" und die "Altfläche Kl[REDACTED]") sah bei "Einbauten, Erweiterungsbauten und Neubau" deren entschädigungslosen Übergang zusammen mit dem Pachtobjekt mit Beendigung der Pachtzeit oder nach Wahl des Verpächters die Beseitigung vor.

Der Mietvertrag der Klägerin mit den Eigentümern der "Neufläche Kl[REDACTED]" vom Oktober 1970, der nur eine Abbruchsverpflichtung der Klägerin begründete, bleibt außer Betracht. Er wurde erst nach Vollendung des Neubaus und der Inbetriebnahme des Kaufhauses geschlossen. Die sachrechtliche Zuordnung des einheitlichen Gebäudes kann nicht durch eine nachträgliche Vereinbarung geändert werden (vgl. BGHZ 23, 57, 59 f; BGH Urteil vom 5. Mai 1971 - VIII ZR 197/69 = LM § 95 Nr. 15).

b) Auch hinsichtlich der Grundstücke Sillis und Günther ist die Verbindung der Gebäudeteile mit den Erbbaurechten keine nur vorübergehende. Das sieht auch die Klägerin. Denn sie beruft sich insoweit gerade nicht auf § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB, weil sie ihr Eigentum an den auf den Grundstücken "Eigenfläche K[REDACTED]" und "Altfläche Kl[REDACTED]" errichteten Gebäudeteilen in erster Linie damit begründet, daß das gesamte Kaufhausgebäude wesentlicher Bestandteil der Erbbaurechte sei. Allerdings ist ein Gebäude, das in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden ist, nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (§ 95 Abs. 1 Satz 2 BGB). Beim Erbbaurecht gilt aber die Besonderheit, daß Gebäude, die in Ausübung

des Erbbaurechts errichtet werden, als wesentliche Bestandteile des Erbbaurechts gelten (§ 12 Abs. 1 Satz 1 ErbbauVO) und nach dessen Erlöschen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks werden (§ 12 Abs. 3 ErbbauVO; vgl. RGRK-BGB Kregel BGB 12. Aufl. § 95 Rz. 39; Staudinger/Ring BGB 12. Aufl. § 12 ErbbauVO Rz 19).

3. Die Klägerin ist auch nicht aufgrund der Vorschriften der §§ 912 f BGB über den Überbau Eigentümerin am einheitlichen Kaufhausgebäude geworden. Die Auffassung des Berufungsgerichts, die Klägerin sei als Eigentümerin des mit den Erbbaurechten verbundenen Gebäudes im Interesse einer Erhaltung der technisch/wirtschaftlichen Gebäudeeinheit so zu stellen, als habe sie von den Erbbaugrundstücken aus rechtmäßig, weil mit Zustimmung der Grundeigentümer, auf fremden Boden übergebaut, würdigt das Vertragswerk nicht erschöpfend und verfehlt wesentliche Voraussetzungen der Gesetzesanwendung.

a) Ein Überbau im Sinne des § 912 BGB kommt in Betracht; das einheitliche Kaufhausgebäude wurde auf mehreren Grundstücken errichtet, die verschiedenen Personen gehörten (vgl. BGHZ 62, 141, 144 f).

b) § 912 Abs. 1 BGB setzt voraus, daß der Eigentümer eines Grundstücks überbaut. Die Klägerin, die Bau- und Geschäftsherrin (vgl. BGH Urteil vom 25. Februar 1983 - V ZR 299/81 = WM 1983, 601), ist nur Erbbauberechtigte. Zu ihren Gunsten kann, ohne daß dies hier entschieden werden muß, entsprechend der einhelligen Meinung des Schrifttums (vgl. z.B. Staudinger/Beutler BGB 12. Aufl. § 912 Rz. 11; MünchKomm/Säcker BGB § 912 Rz. 54 und aaO/von Oefele ErbbauVO § 11 Rz. 36; Palandt/Bassenge BGB 43. Aufl. § 912 Anm. 1c; Dehner, Nachbarrecht 6. Aufl.

§ 24 I 3 S. 515) davon ausgegangen werden, daß der Erbbauberechtigte insoweit dem Eigentümer gleichsteht (§ 11 ErbbauVO).

Offenbleiben kann auch die Frage, ob die Erbbau-rechtsverträge wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 3 ErbbauVO unwirksam sind, weil die Klägerin und die Eigentümer S■■■■/G■■■■ die Errichtung des Kaufhausgebäudes nur zum Teil auf den Erbbaugrundstücken und zum (wesentlich größeren) Teil auf den Flächen K■■■■/Kl■■■ schon beim Vertragsschluß (vgl. § 3 Abs. 2 der Verträge vom 28. September und 3. November 1964) vereinbart hatten (so BGH Urteil vom 22. Juni 1973 - V ZR 160/71 = LM § 1 ErbbauVO Nr. 7/8 = WM 1973, 999, 1000, dazu Räfle WM 1982, 1038 unter I 1c; MünchKomm/von Oefele ErbbauVO § 1 Rz. 19, 52 mit Fn. 99; a.A. z.B. Staudinger/Ring 12. Aufl. ErbbauVO § 1 Rz. 34).

c) Die Frage, ob das Kaufhausgebäude Bestandteil der Erbbaurechte der Klägerin an den Grundstücken S■■■■/G■■■■ oder der anderen Grundstücke (K■■■■/Altfläche Kl■■■) geworden ist, beantwortet sich danach, von welchem Grundstück aus auf die anderen übergebaut worden ist. Maßgebend für die Bestimmung des sogenannten "Stammgrundstückes" sind die Absichten und wirtschaftlichen Interessen des Erbauers/Geschäftsherrn im Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Nachbargrundstücke. Größe und wirtschaftliche Bedeutung des übergebauten Gebäudeteils spielen ebensowenig eine Rolle wie der Ort des Baubeginns (BGH ständig: vgl. BGHZ 62, 141; dazu Rothe, Anm. LM § 912 Nr. 26).

Das Berufungsgericht hat ein Stammgrundstück nicht

festgelegt, sondern die Klägerin nur rechtlich so gestellt, als habe sie von den Erbbaugrundstücken aus auf fremden Boden übergebaut. Die Revision rügt mit Recht, daß das Berufungsgericht eine Absicht der Klägerin, von den beiden Erbbaugrundstücken aus die gesamte übrige Fläche zu überbauen, nicht festgestellt habe. Dafür gibt es auch keinen Anhalt. Die Klägerin hat nicht behauptet, daß sie diesen ihren Willen gegenüber den Vertragspartnern ausdrücklich bekundet habe, und diese ihrer Absicht zugestimmt hätten. Ihr Vortrag, sie habe durch Ziffer IX des "Ursprungsvertrages" deutlich gemacht, daß sie für die Vertragsdauer Eigentum am ganzen Gebäude habe erwerben wollen, und dies hätte sich nach Bestellung der Erbbaurechte erkennbar am zweckmäßigsten durch einen Überbau von den Erbbaugrundstücken aus verwirklichen lassen, besagt allein noch nichts. Die zutage getretenen Umstände, insbesondere die vertraglichen Vereinbarungen der Klägerin mit Dr. K., über die insoweit kein Streit besteht, sprechen für das Gegenteil. Beim Abschluß des "Ursprungsvertrages" am 18. Mai 1962 war die Bestellung irgendwelcher Erbbaurechte oder sonstiger dinglicher Rechte an einem der Baugrundstücke nicht beabsichtigt. Vorgesehen war vielmehr, daß Dr. K. die Grundstücke S./G. hinzu-erwerben solle, was sich aber zerschlug. Im "Zusatzabkommen" vom 2. Dezember 1965, also nach Bestellung der Erbbaurechte, vereinbarten dann die Klägerin und Dr. K., daß dieser so gestellt bleibe; "als ob er die Grundstücke von G. und S. - so wie im Abkommen vom 18. Mai 1962 vorgesehen - für das Warenhaus von K. zur Verfügung gestellt hätte." Die Klausel, im übrigen solle K. von den selbständig zwischen K. und G./S. getroffenen Ver-

einbarungen nicht berührt werden, widerspricht schlechthin der Annahme eines Überbaues von den Erbbaugrundstücken aus, der gerade ihn als Eigentümer der größten Fläche besonders getroffen hätte.

Hinzu kommt, daß ein Überbau von einem der Erbbaugrundstücke aus schwerlich im Interesse der Klägerin gelegen haben kann. Sie hätte sich möglicherweise erheblichen Schadensersatzforderungen ausgesetzt gesehen; denn aufgrund der dinglichen Rechtslage und fehlender vertraglicher Regelungen - § 34 ErbbauVO ist nicht abbedungen - wäre sie nicht in der Lage, ohne Einverständnis der Eigentümer der Erbbaugrundstücke die auf den anderen Grundstücken stehenden Gebäudeteile (insbesondere "Eigenfläche K[REDACTED]" und "Altfläche Kl[REDACTED]") bei Bedarf zu verselbständigen.

Schließlich sprechen auch die zu berücksichtigenden tatsächlichen Verhältnisse (vgl. BGH Urteil vom 16. März 1960 - V ZR 17/59 = LM § 912 Nr. 7) angesichts der Grundstücksvielfalt nicht dafür, daß die Klägerin von den kleinen Erbbaugrundstücken aus die übrige Fläche habe überbauen wollen. Es widerspräche dem grundsätzlichen Bestreben des Gesetzes nach Offenkundigkeit sachenrechtlicher Verhältnisse (BGHZ 64, 333, 338), hier eines der Erbbaugrundstücke zum Stammgrundstück aufzuwerten.

Die Entscheidung, daß die Erbbaugrundstücke nicht die Stammgrundstücke sind, konnte der Senat, ohne daß weitere Feststellungen erforderlich gewesen wären, aufgrund des feststehenden Sachverhaltes selbst treffen. Denn die Entscheidung, wer bei einem nach § 912 BGB zu beurteilenden Sachverhalt "über die Grenze gebaut" hat, stellt keine reine Tatsachenfeststellung dar; vielmehr liegt in der Beantwortung dieser Frage bereits eine rechtliche Würdigung (vgl. BGH Urteil vom 16. März 1960 aaO).

Ist aber ein Stammgrundstück nicht bestimmt oder - was dem gleichsteht - nicht bestimmbar, dann kann ein Überbau von einem Grundstück auf ein anderes im Sinne des § 912 BGB nicht festgestellt werden. Auf das weitere Bedenken der Revision, entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts liege ein rechtswidriger, verschuldeter Überbau vor, kommt es nicht mehr an.

d) Im Streitfall bietet das Gesetz unmittelbar keine Regelung der Eigentumsfrage.

Der Bundesgerichtshof geht in ständiger Rechtsprechung davon aus (grundlegend BGHZ 27, 197, 200 f; weiter BGHZ 57, 245, 248/249), daß es dem Sinn des Gesetzes und der praktischen Vernunft entspricht, wirtschaftliche Einheiten grundsätzlich auch rechtlich als Eigentumseinheiten zu erhalten. Der Konflikt der zwei einander widerstreitenden gesetzlichen Gebote, nämlich des der Rechtseinheit zwischen dem Grundstück und den darüber befindlichen Bauteilen einerseits (§§ 94 Abs. 1 Satz 1, 93 BGB, sogen. Akzessionsprinzip) und dem der Rechtseinheit zwischen den einzelnen Teilen des Gebäudes andererseits (§ 94 Abs. 2; Maßgeblichkeit des Gebäudezusammenhangs) läßt sich aber nicht generell durch den Vorrang eines der beiden lösen (BGHZ 43, 127, 129; dazu Mattern, Anm. LM § 912 Nr. 17); vielmehr muß für jede der verschiedenen Fallgestaltungen gesondert geprüft werden, auf welche Weise der Konflikt zwischen den einander widerstreitenden Gesetzesbestimmungen und Interessen der Beteiligten am angemessensten gelöst wird (BGHZ 27, 204, 207/208). Allerdings hat der Bundesgerichtshof dem Gebot der Rechtseinheit zwischen

den einzelnen Gebäudeteilen grundsätzlich den Vorzug gegeben (BGHZ 57, 245, 248). Er hat aber auch entschieden und daran stets festgehalten, daß beim rechtswidrigen, nicht entschuldigten Überbau das Eigentum am Gebäude auf der Grenzlinie real (vertikal) geteilt wird (BGHZ 27, 204, 207/208; 57, 245, 249; 62, 141, 143; 64, 333, 337; Urteil vom 22. Mai 1981 - V ZR 102/80 = NJW 1982, 756), weil die eigentumsmäßige Zusammenfassung wirtschaftlicher Einheiten dort ihre Grenze findet, wo bei Schaffung wirtschaftlicher Einheit fremdes Eigentum verletzt wird. Der Bodeneigentümer, nicht der unberechtigt Überbauende, verdient auch eigentumsmäßig den Schutz der Rechtsordnung.

Dieser Fallgestaltung ist die Streitsache ähnlich. Die sachenrechtliche Zuordnung der Gebäudeteile zu den jeweiligen Grundstücken im Wege vertikaler Teilung auf den Grundstücksgrenzen wird den Absichten und Abreden aller Beteiligten am ehesten gerecht. Weder die Zuordnung des Eigentums am Gesamtgebäude an ein bestimmtes Einzelgrundstück (vgl. BGHZ 64, 333 für den Sonderfall des Eigentums an einem Gebäude, das nach Aufteilung der Grundstücke von der Grenze der beiden neugebildeten Grundstücke durchschnitten wird und diese Grundstücke danach in das Eigentum verschiedener Personen gelangen) noch die Annahme von Miteigentum nach Bruchteilen (vgl. BGHZ 27, 127; 43, 127; 57, 245 für den Sonderfall der gemeinschaftlichen Giebelmauer) entspricht der Vertragsgestaltung der Beteiligten. Die Klägerin hat auf der Grundlage schuldrechtlicher Nutzungsrechte an fremden Grundstücken deren Bebauung durch ein Kaufhausgebäude geplant und auch nach Bestellung von Erbbaurechten an den kleinsten Teilflächen nichts in Richtung auf den Er-

werb des Alleineigentums am Gesamtgebäude unternommen. Damit ist auch die Annahme eines zeitlich beschränkten Überbaus von den Erbbaugrundstücken her ausgeschlossen. Die vom Berufungsgericht in den Vordergrund gestellten wirtschaftlichen Überlegungen rechtfertigen es unter den gegebenen Umständen nicht, bei solcher Unklarheit der Absichten das Eigentum der beteiligten Grundstückseigentümer hintanzustellen. Die Klägerin muß die Folgen ihrer Vertragsgestaltung tragen. Eigentümer des auf der "Eigenfläche K[REDACTED]" stehenden Gebäudeteils ist der Vollstreckungsschuldner Dr. K[REDACTED].

Ein die Veräußerung hinderndes Recht nach § 771 Abs. 1 ZPO steht der Klägerin nicht zu. Deshalb ist der Hauptantrag der Klage nicht begründet.

III.

1. Der erste Hilfsantrag wurde erkennbar nur für den Fall gestellt, daß die Drittwiderspruchsklage unzulässig ist. Das ist nicht der Fall.

2. Der zweite Hilfsantrag ist unzulässig. Die Klägerin erstrebt damit die Feststellung, daß die Zwangsversteigerung der "Eigenfläche K[REDACTED]" das grenzüberschreitend auch auf diesen Grundstücken errichtete einheitliche K[REDACTED]gebäude nur insoweit betrifft, als es sich lotrecht auf den beschlagnahmten Grundstücken befindet. Den Antrag hat die Klägerin erst im Berufungsverfahren gestellt, weil das Landgericht einen rechtmäßigen Überbau von der "Eigenfläche K[REDACTED]" aus auf die anderen Grundstücke angenommen hat, was zur Folge hätte, daß die Gebäudeteile auf diesen Grundstücken wesentliche Bestandteile der "Eigenfläche K[REDACTED]" wären und die Zwangsversteigerung sie erfassen würde. Ob die

Klägerin ihrer Befürchtung, das in Anspruch genommene Eigentum auch an den auf den übrigen Grundstücken befindlichen Gebäudeteilen zu verlieren, durch eine Erweiterung ihres Hauptantrages hätte begegnen müssen, bleibt offen. Jedenfalls ist ein rechtliches Interesse an der begehrten Feststellung nicht ersichtlich. Denn keiner der Beteiligten des Zwangsversteigerungsverfahrens, vor allem nicht die Beklagte, hat sich bisher auf die Erstreckung der Beschlagnahme auch auf die restlichen Gebäudeteile berufen. Das ist durch die Erklärungen der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat bestätigt worden. Das Urteil würde auch gegenüber einem Ersteher keine Rechtskraftwirkung haben.

IV.

Aus diesen Gründen hat das Berufungsurteil keinen Bestand. Es wird aufgehoben und auf die Revision der Beklagten unter Zurückweisung der Berufung der Klägerin das Urteil des Landgerichts in dem aus der Urteilsformel ersichtlichen Umfang wiederhergestellt.

Merz Henkel Gärtner Winter Graßhof