

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

10

BGB § 912 Abs. 1

Ob ein einheitliches Gebäude vorliegt, muß unter Würdigung aller Umstände des Falles beantwortet werden. Neben der körperlichen bautechnischen Beschaffenheit kommt es auf die funktionale Einheit an.

Die Feststellung der Gebäudeeinheit verantwortet zwar im wesentlichen der Tatrichter. Das Revisionsgericht kann aber nachprüfen, ob dieser vom richtigen rechtlichen Ansatz ausgegangen ist und alle wesentlichen Umstände berücksichtigt hat.

BGH, Urt. v. 2. Juni 1989 - V ZR 167/88 - OLG Düsseldorf
LG Düsseldorf

BUNDESGERICHTSHOF

10

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 167/88

URTEIL

Verkündet am:
2. Juni 1989
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Firma L [REDACTED] F [REDACTED] GmbH & Co. Produktions-KG,
vertreten durch die Firma L [REDACTED] F [REDACTED] GmbH,
diese vertreten durch ihre Geschäftsführer Hanno
S [REDACTED]-L [REDACTED] H [REDACTED], Hans Peter D [REDACTED] und Horst L [REDACTED],
I [REDACTED]straße 1, S [REDACTED] ([REDACTED]),

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Alice S [REDACTED], F [REDACTED]straße 82, D [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

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

WII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Juni 1989 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Hagen und die Richter Linden, Dr. Vogt, Dr. Wenzel und Dr. Haß

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 9. Juni 1988 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an den 9. Zivilsenat des Berufungsgerichts zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Otto S. [REDACTED] GmbH & Co. KG bebaute 1972 in D. [REDACTED] das ihr gehörende Flurstück Nr. 267 sowie das benachbarte Flurstück Nr. 265, das im Eigentum von Margarete S. [REDACTED] stand. Deren Ehemann und deren Sohn waren geschäftsführende Gesellschafter der Bauherrin. Seit dem 28. Februar 1973 bezahlte die Firma S. [REDACTED] GmbH & Co. KG an Margarete S. [REDACTED] 260 DM monatlich. Margarete S. [REDACTED] schenkte das Flurstück Nr. 265 im Dezember 1973 ihrem Sohn; als dessen Vorerbin ist die Klägerin jetzt



Eigentümerin dieses Grundstücks. Das Grundstück Flur Nr. 267 gehört nunmehr der Beklagten. Diese ist der Auffassung, sie sei aufgrund eines erlaubten Überbaus Eigentümerin des auf Flur Nr. 265 befindlichen Gebäudeteils, die Zahlung von 260 DM monatlich stelle eine Überbaurente dar.

Das Landgericht hat die auf Räumung und Herausgabe des auf Flurstück Nr. 265 stehenden Gebäudes gerichtete Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat ihr in zwei vom Bundesgerichtshof (Urteile v. 24. April 1985, VIII ZR 87/84, und v. 4. Dezember 1987, V ZR 189/86) aufgehobenen Berufungsurteilen stattgegeben und die Beklagte mit dem angefochtenen Urteil erneut zur Räumung und Herausgabe des auf dem Grundstück R[REDACTED]straße 39 stehenden Gebäudes verurteilt. Die Beklagte verfolgt mit der Revision ihren Klageabweisungsantrag weiter; die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Das Berufungsgericht bejaht den Herausgabe- und Räumungsanspruch nach § 985 BGB, weil die Klägerin Eigentümerin des auf ihrem Grundstück befindlichen Gebäudes sei. Ein Bauwerk sei in aller Regel wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Dafür, daß hier ausnahmsweise etwas anderes gelte, habe die Beklagte den ihr obliegenden Beweis nicht führen können.

Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Prüfung nicht stand, wobei offenbleiben kann, ob - wie die Revision

meint - das Berufungsgericht bereits gegen § 565 Abs. 2 ZPO verstoßen hat.

Das auf dem Grundstück der Klägerin befindliche Bauwerk wäre ein im Eigentum der Beklagten stehender Überbau (§ 912 BGB) von Flur Nr. 267 aus, wenn es Teil eines auf Flur Nr. 267 und Flur Nr. 265 errichteten einheitlichen Gebäudes wäre; denn zwischen den Parteien ist nicht streitig, daß im übrigen die Voraussetzungen des § 912 Abs. 1 BGB vorliegen. Wie den Ausführungen im vorangegangenen Senatsurteil vom 4. Dezember 1987 (V ZR 189/86, NJW-RR 88, 458) entnommen werden kann, muß die Frage, ob ein einheitliches Gebäude vorliegt, unter Würdigung aller Umstände des Falles beantwortet werden. Neben der körperlichen bautechnischen Beschaffenheit kommt es auf die funktionale Einheit an. Die Feststellung der Gebäudeeinheit verantwortet zwar im wesentlichen der Tatrichter. Das Revisionsgericht kann aber nachprüfen, ob dieser vom richtigen rechtlichen Ansatz ausgegangen ist und alle wesentlichen Umstände berücksichtigt hat. Insoweit erweist sich das Berufungsurteil erneut als rechtsfehlerhaft.

Das Berufungsgericht meint, mit Rücksicht auf eine sogenannte Gebäudeabschlußwand, deren Durchgang sich leicht verschließen lasse, und die technische Trennbarkeit der Versorgungsleitungen könnten die "auf den einzelnen Flurstücken errichteten Teile" ohne Zerstörung oder wesentliche Veränderung voneinander getrennt werden. Das Berufungsgericht selbst geht davon aus, daß die von ihm als Trennwand bezeichnete Mauer "nicht genau auf der Grundstücksgrenze steht". Das aber bedeutet zwangsläufig, daß bei einer

"Trennung" entlang der Grundstücksgrenze an einem der Gebäude eine Abschlußwand fehlt. Das Berufungsgericht begründet nicht, warum dies keine wesentliche Veränderung sein soll. Es berücksichtigt auch nicht die Tatsache, daß die von ihm für maßgeblich erachtete Trennwand über die Hälfte ihrer Länge schon deshalb konstruktiv als Gebäudeabschlußwand ausgestaltet sein mußte, weil sie insoweit die Außentrennwand zur Flur Nr. 266 bildet. Vom Berufungsgericht nicht erwogen wird dabei die Möglichkeit, daß diese Mauer in der ohnehin bestehenden Dicke auch im Grenzbereich der Flur Nrn. 267 und 265 weitergezogen wurde, wofür der Gutachter Borchardt "statische und konstruktive" Gründe sieht (GA 257).

Rechtlich nicht entscheidend kann sein, daß die von der Flur Nr. 267 ausgehenden Ver- und Entsorgungsleitungen technisch ohne weiteres getrennt werden können. Es wird technisch fast immer möglich sein, einen Gebäudeteil mit neuen Leitungen für Wasser, Abwasser, Heizung, Strom, Telefon und dergleichen zu versehen. Entscheidend ist, daß nach Planung und Ausführung zunächst eine von Flur Nr. 267 ausgehende einheitliche Ver- und Entsorgung vorhanden ist, die auch ein wesentliches Indiz für die Einheitlichkeit des Gebäudes darstellt. Das Berufungsgericht erwähnt diese funktionale Einheit zwar in seinen Entscheidungsgründen, geht auf sie jedoch nicht näher ein, sondern stellt in einseitiger Weise auf die "ausreichend stark dimensionierte" Trennwand ab.

Das Berufungsgericht übergeht bei seiner Würdigung die aus den vorgelegten Lichtbildern ersichtliche einheitliche Konstruktion und Gestaltung des Bauwerks und trifft - wie

die Revision mit Recht rügt - zu zwei Punkten rechtsfehlerhafte Feststellungen. Es geht davon aus, daß der "größere Teil (auf Parzelle 267) unterkellert" sei, der "kleinere" (gemeint ist damit wohl der Teil auf Flur Nr. 265) "nicht". Wie aus dem Eingabeplan (GA 279 und Bauakten des Bauaufsichtsamtes Bd. 2) ersichtlich, ist aber nur ein relativ kleiner Teil des Gebäudes auf Flur Nr. 267 unterkellert, der übrige Teil dagegen nicht.

Ebenso fehlerhaft ist die Feststellung des Berufungsgerichts zu den Dachformen. Es meint, der größere Teil des Gebäudes (auf Flur Nr. 267) habe ein Satteldach, der übrige Teil ein Flachdach. Wie die von den Gutachtern vorgelegten Lichtbilder zeigen, hat das maßgebliche Bürogebäude auf den Flur Nrn. 267 und 265 ein einheitliches Flachdach, das lediglich im Eingangsbereich auf Flur Nr. 267 zu einem Pultdach hochgezogen ist. Ein Satteldach hat nur der hier nicht interessierende Altbau auf Flur Nr. 267 (vgl. auch Pläne in den beigezogenen Bauakten).

Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung haben die Feststellungen des Berufungsgerichts zur Unterkellerung und zur Dachform auch keine Tatbestandswirkung, an die das Revisionsgericht mangels Berichtigung gebunden wäre. Das Berufungsgericht nimmt ausdrücklich auf das Gutachten des Sachverständigen G. [REDACTED] und die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen (mithin auch auf das eingereichte Privatgutachten B. [REDACTED] nebst Lichtbildern und Plänen) in seinem Tatbestand Bezug. Wenn es dann in den Entscheidungsgründen Feststellungen trifft, die diesen Unterlagen widersprechen, so hat dieser in sich widerspruchsvolle Tatbestand nicht die

ihm sonst zukommende Beweiskraft und Bindungswirkung für das Revisionsgericht (vgl. BGH Urteile v. 5. November 1968, VI ZR 179/67, LM ZPO § 314 Nr. 2; v. 9. Dezember 1987, IVa ZR 155/86 und v. 5. Oktober 1988, VIII ZR 222/87, BGHR ZPO § 314 Widersprüchlichkeit Nrn. 1 und 2).

Soweit das Berufungsgericht ausführt, es widerspreche auch "der Verkehrsanschauung und natürlicher Betrachtungsweise", daß der Eigentümer auf seinem Grundstück zeitlich unbeschränkt ein fremdes Gebäude gestatte, ist nicht nachvollziehbar, welche Bedeutung dieser Gesichtspunkt hier für die festzustellende Gebäudeeinheit haben soll. Bei einem entschuldigten Überbau führt das Unterlassen eines Widerspruchs von selbst und unwiderruflich zur Duldungspflicht nach § 912 Abs. 1 BGB, ohne daß es darauf ankommt, aus welchen Gründen der Nachbar zu widersprechen versäumt hat. Es ist auch nicht Voraussetzung, daß der betroffene Grundstückseigentümer wenigstens die theoretische Möglichkeit gehabt haben muß, mit Erfolg Widerspruch zu erheben (BGHZ 97, 292, 294 m.w.N.). Auf eine Gestattungsabsicht des betroffenen Grundstückseigentümers kommt es deshalb nicht an (vgl. BGHZ 59, 191/193).

Für die erneute Verhandlung und Entscheidung wird im übrigen auf folgendes hingewiesen: Hat der Nachbar einem Überbau ausdrücklich zugestimmt, dann ist dieser entschuldigt, weil dann dem Überbauenden weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit vorgeworfen werden kann (vgl. auch Senatsurt. v. 21. Januar 1983, V ZR 154/81, NJW 1983, 1112, 1113). Eine solche Fallgestaltung liegt angesichts der Verwandtschaftsverhältnisse zwischen den geschäftsführenden Gesellschaftern

der Bauherrin und der früheren Grundstückseigentümerin von Flur Nr. 265 nahe. Dann aber ist es verfehlt, auf eine angeblich nach "Verkehrsanschauung und natürlicher Betrachtungsweise" fehlende Gestattungsabsicht des betroffenen Grundstückseigentümers abzustellen.

Im Ansatz ebenso verfehlt meint das Berufungsgericht, der Sachverständige habe aus der ausreichend dimensionierten Trennmauer auf die "Absicht der Bauherren" geschlossen, "das aufstehende Gebäude den verschiedenen Parzellen eigentumsmäßig zuzuordnen". Muß der betroffene Grundstückseigentümer den Überbau dulden (§ 912 Abs. 1 BGB), dann wird der Überbauende auch Eigentümer des überbauten Gebäudeteiles (vgl. BGHZ 27, 197, 199; 57, 245, 248; 62, 141/145) und an dieser im Interesse der Werterhaltung angeordneten Eigentumslage, kann allein die anderweitige Absicht des Bauherrn nichts ändern (vgl. auch Senatsurt. v. 26. April 1961, V ZR 203/59, LM BGB § 912 Nr. 9).

Es bedarf deshalb erneuter tatrichterlicher Würdigung, ob das auf der Flur Nr. 265 stehende Bauwerk ein selbständiges Gebäude oder Teil eines von Plan Nr. 267 her überbauten

Gebäudes im Sinne von § 912 Abs. 1 BGB ist. Der Senat hat bei der Zurückverweisung von der Möglichkeit des § 565 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch gemacht.

Hagen

Linden

Vogt

Wenzel

Haß