

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 95 Abs. 1 Satz 1, §§ 946, 947

Errichtet der Eigentümer eines Gebäudes, das lediglich ein Scheinbestandteil des Grundstücks ist (vgl. § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB), einen Anbau, so wird dieser, selbst wenn seine feste Verbindung mit dem Grundstück auf Dauer gewollt ist, nicht wesentlicher Grundstücksbestandteil mit der Folge des Eigentumsübergangs nach § 946 BGB; vielmehr bildet der Anbau zusammen mit dem Altbau eine neue einheitliche - im Rechtssinne bewegliche - Sache (im Anschluß an BGH, Urt. v. 16. Mai 1956, V ZR 146/54, LM PreisstoppVO Nr. 7).

BGH, Urt. v. 31. Oktober 1986 - V ZR 168/85 - OLG Schleswig
LG Kiel

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 168/85

URTEIL

Verkündet am: 31. Oktober 1986
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Erich L [REDACTED], K [REDACTED], S [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Lucia K [REDACTED], B [REDACTED], L [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 31. Oktober 1986 durch die Richter Prof. Dr. Hagen, Linden, Dr. Vogt, Dr. Räfle und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 3. Zivilsenats des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig vom 11. Juni 1985 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Kiel vom 31. März 1983 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungs- und des Revisionsverfahrens trägt die Beklagte.

Von Rechts wegen

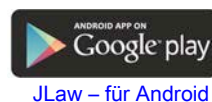
Tatbestand

Durch Vertrag vom 10. Februar 1950 pachtete der Kläger das Gartengrundstück Flurstück 43/1 der Flur ●, Gemarkung S ●, von Frau R ●, die das Grundstück ihrerseits von dem damaligen Eigentümer J ● gepachtet hatte. In dem Unterpachtvertrag des Klägers heißt es unter anderem:

"Gegen die Errichtung von Behelfsbauten erhebt Frau R ● keine Bedenken. Sie sind jedoch zu entfernen, wenn aus den angegebenen Gründen eine Lösung des Pachtvertrages eintritt. Für den Fall, daß Frau R ● den Garten verkaufen will bzw. ihre Baum- und sonstigen Anlagen durch Zahlung einer Abstandssumme abgeben will, räumt sie Herrn L ●" (Kläger) "das Vorkaufsrecht ein."



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



Im Jahre 1950 errichtete der Kläger auf dem Grundstück ein bauordnungsrechtlich genehmigtes, 3 m x 5 m großes Gartenhaus in massiver Bauweise mit festem Fundament. Aufgrund einer zusätzlichen Baugenehmigung aus dem Jahre 1955 erweiterte der Kläger das Gebäude durch einen 8,6 m x 4,4 m großen, ebenfalls in Massivbauweise ausgeführten Anbau, so daß ein L-förmiger Grundriß entstand. Den Anbau hat der Kläger angeblich erst im August 1956 begonnen und im Jahre 1958 fertiggestellt.

Durch notariellen Vertrag vom 19. Juli 1956 verkaufte der Eigentümer J. [REDACTED] das Grundstück nebst zwei benachbarten Grundstücken an den Vater des Klägers. In § 1 dieses Vertrages heißt es unter anderem:

"Nicht mitverkauft werden: das vom Sohn des Käufers errichtete Gebäude auf der Parzelle 43/1."

Der Kläger einigte sich mit seinem Vater darüber, daß er das Flurstück 43/1 unverändert nutzen dürfe und dafür anstelle eines Pachtzinses die Hälfte der aus einem Kaufpreisdarlehen entstandenen laufenden Verpflichtungen (256 DM halbjährlich) tragen solle.

Später bot der Vater dem Kläger an, ihm den hinteren Teil des Flurstücks 43/1, wo sich das Gartenhaus befand, im Wege vorweggenommener Erbfolge zu übertragen und ihm für den vorderen Grundstücksteil ein Wegerecht einzuräumen. Der Kläger ging hierauf nicht ein. Daraufhin übertrugen die Eltern des Klägers durch notariellen Vertrag vom 16. März 1981 im Wege vorweggenommener Erbfolge ihren gesamten Grundbesitz auf die Beklagte, ihre Tochter. Nach diesem Verträge sollte der Kläger bis zum Tode der Eltern ein unentgeltliches Nutzungsrecht an dem von ihm bewohnten

Gartenhaus erhalten, das nicht im Grundbuch eingetragen werden sollte. Für den Fall, daß er Ansprüche gegen die Beklagte geltend machte, sollte das Nutzungsrecht entfallen.

Der Kläger meint, das Gartenhaus nebst Anbau auf der Parzelle 43/1 gehöre ihm, da er es nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden habe.

Mit der Klage hat er die Feststellung beantragt, daß er Eigentümer des Gebäudes sei. Außerdem hat er im ersten Rechtszuge beantragt, die Beklagte zu verurteilen, ihm ein Notwegrecht einzuräumen. Die Beklagte hat den Standpunkt vertreten, das Haus gehöre als wesentlicher Bestandteil zu ihrem Grundstück.

Das Landgericht hat nach Beweisaufnahme dem Feststellungsantrag stattgegeben und im übrigen die Klage abgewiesen.

Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht auch die Feststellungsklage abgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Kläger den Feststellungsantrag weiter. Die Beklagte beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Oberlandesgericht hat ausgeführt: Bei dem im Jahre 1950 errichteten Gartenhaus möge es sich zunächst im Sinne des § 95 BGB um einen Scheinbestandteil des Grundstücks gehandelt haben; denn es spreche eine tatsächliche,

auf der Lebenserfahrung beruhende Vermutung dafür, daß ein Pächter eine Sache nur im eigenen Interesse und nur für die Vertragszeit mit dem Grundstück verbinden wolle (Hinweis u.a. auf BGHZ 8, 1, 5 ff). Angesichts der im Unterpachtvertrag vorgesehenen Entfernung von Behelfsbauten für den Fall der Vertragslösung und nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme erscheine der Schluß gerechtfertigt, daß der Kläger bei der Errichtung des Gartenhauses im Jahre 1950 wegen der unsicheren wirtschaftlichen Lage nicht schon sicher davon ausgegangen sei, daß er Eigentümer des Grundstückes und des darauf errichteten Gebäudes werden würde.

Dagegen rechtfertigten die unstreitigen Umstände und das Ergebnis der Beweisaufnahme den Schluß, daß in den Jahren 1956 bis 1958 der Kläger - im Einverständnis mit seinem Vater als neuem Eigentümer - den Anbau in der bestimmten Erwartung vorgenommen habe, er werde das Grundstück nebst Gebäude später als Erbteil zu Eigentum erhalten. Das Gericht sei davon überzeugt, daß bereits vor Abschluß des Vertrages vom 19. Juli 1956 und vor der Errichtung des Anbaues zwischen dem Kläger und dem damaligen Eigentümer J. [REDACTED] feste Abmachungen darüber bestanden hätten, einen Kaufvertrag hinsichtlich der mit dem Gartenhaus bebauten Parzelle abzuschließen. Hierzu sei es nur deswegen nicht mehr gekommen, weil inzwischen im allseitigen Einverständnis der Vater des Klägers das Grundstück erworben habe, um seinen Grundbesitz auf die Mindestgröße für die Errichtung einer Nebenerwerbssiedlung zu bringen.

Durch den Anbau sei im Verhalten der Beteiligten in der erforderlichen Form nach außen erkennbar geworden, daß der Zweck geändert und die Verbindung nunmehr für die Dauer gewollt gewesen sei. Überdies seien durch die Errich-

tung des Anbaues an das ursprüngliche Gartenhaus beide Gebäudeteile so miteinander verbunden worden, daß sie wesentliche Bestandteile einer einheitlichen Sache geworden seien. Aufgrund seiner Größe von 8,6 m x 4,4 m gegenüber dem kleineren ursprünglichen Gartenhaus mit dem Ausmaß 3 m x 5 m sei der Anbau im Sinne des § 947 Abs. 2 BGB als Hauptsache anzusehen, so daß das Gesamtgebäude nach dem Anbau in das Eigentum des Grundstückseigentümers gefallen sei. Mit dem Eigentum an der Parzelle 43/1 habe die Beklagte aufgrund des Überlassungsvertrages vom 16. März 1981 somit auch das Eigentum an dem Gartenhaus erworben.

II.

Die Revision hat Erfolg.

1. Die Revision bezweifelt die Zulässigkeit der Berufung und bittet um Überprüfung der höchstrichterlichen Rechtsprechung, nach der auch dann, wenn die Berufungsbegründungsfrist nicht um einen Zeitpunkt, sondern bis zu einem Endtag verlängert wird, der in die Gerichtsferien entfallende Teil der Frist bei Nichtferiensachen nach dem Ende der Ferien weiterläuft (BGH Urt. v. 18. September 1973, VI ZR 200/72, NJW 1973, 2110 und BGH Beschl. v. 9. Juni 1983, I ZB 4/83, VersR 1983, 757). Sie trägt aber keine neuen Gesichtspunkte vor, die Anlaß geben könnten, von der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes abzuweichen. Gründe hierfür sind auch nicht ersichtlich.

2. Die zum Verfahren des Landgerichts erhobenen Rügen hat der Senat geprüft. Sie sind unbegründet (§ 565 a ZPO).

3. Nicht zu beanstanden ist der rechtliche Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, wonach es sich im Jahre 1950 bei der Errichtung des Gartenhauses aufgrund des Unterpachtvertrages vom 10. Februar 1950 zunächst um einen Grundstücksscheinbestandteil im Sinne des § 95 Abs. 2 BGB gehandelt hat. Verbindet ein Mieter, Pächter oder ein in ähnlicher Weise schuldrechtlich Berechtigter Sachen mit dem Grund und Boden, so spricht nach feststehender Rechtsprechung regelmäßig eine Vermutung dafür, daß dies nur in seinem Interesse für die Dauer des Vertragsverhältnisses und damit zu einem vorübergehenden Zweck geschieht (so zuletzt BGHZ 92, 70, 74 m.w.N.). Anhaltspunkte dafür, daß es hier anders gewesen sei, sind nicht dargetan.

Rechtsfehlerhaft sind jedoch die weiteren Ausführungen des Berufungsgerichts über die Rechtslage aufgrund des in den Jahren 1956 bis 1958 errichteten Anbaues. Zwar hat das Berufungsgericht nicht verkannt, daß eine Sache, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grundstück verbunden wird, auch bei späterer Änderung der Zweckbestimmung nicht von selbst vom Scheinbestandteil zum wesentlichen Bestandteil wird. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts reicht es aber auch nicht aus, daß die Verbindung außerdem durch eine ausdrückliche Willensbekundung der Beteiligten "als nunmehr für die Dauer gewollt" erkennbar wird. Nach der Rechtsprechung des Senats sind Scheinbestandteile vielmehr im Rechtssinne als bewegliche Sachen zu behandeln und daher die §§ 929 ff BGB in abgewandelter Form mit der Folge anzuwenden, daß sich der Eigentümer des Scheinbestandteils und der Grundstückseigentümer über den Eigentumsübergang rechtsgeschäftlich einigen müssen (BGHZ 23, 57, 59 im Anschluß an das Urteil vom 16. Mai 1956, V ZR 146/54, LM PreisstoppVO Nr. 7; ebenso Urt. v. 27. Mai 1959, V ZR 173/57, NJW 1959, 1487, 1488). Wie die Revision

mit Recht bemängelt, hat das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - eine solche dingliche Einigung nicht festgestellt.

4. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts liegt auch ein anderer Erwerbsgrund nicht vor.

Errichtet der Eigentümer eines Gebäudes, das lediglich ein Scheinbestandteil des Grundstücks ist (vgl. § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB), einen Anbau, so hat bei natürlicher Betrachtungsweise die feste Verbindung von Alt- und Anbau zu einer funktionalen Einheit den Vorrang vor der Verbindung des Anbaues mit dem Grundstück; ein etwa entgegenstehender Wille des Eigentümers ist im Interesse der Offenkundigkeit sachenrechtlicher Verhältnisse unbeachtlich. Der Anbau wird deshalb auch dann, wenn seine feste Verbindung mit dem Grundstück auf Dauer gewollt ist, nicht dessen wesentlicher Bestandteil; vielmehr bildet er zusammen mit dem Altbau eine neue einheitliche - im Rechtssinne bewegliche - Sache (vgl. BGH Urt. v. 16. Mai 1956, V ZR 146/54, LM PreisstoppVO Nr. 7 B1. 2 Abs. 2). So liegt es hier.

Da das ursprüngliche Gartenhaus (Altbau) als Grundstücksscheinbestandteil eine bewegliche Sache im Rechtssinne war, löste die feste Verbindung des - nicht nur zu einem vorübergehenden Zweck errichteten - Anbaues mit ihm nicht die Wirkung des § 946 BGB aus. Der Anbau wurde nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und ging deshalb auch nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Vielmehr wurde er zusammen mit dem Altbau Bestandteil einer neuen einheitlichen beweglichen Sache.

Davon geht im übrigen auch das Berufungsgericht in einer zusätzlichen Erwägung aus. Es meint aber, die Beklagte habe gemäß § 947 Abs. 2 BGB das Alleineigentum an

dem erweiterten Gebäude erworben, weil der Anbau im Verhältnis zum Altbau als die Hauptsache anzusehen sei. Entgegen dieser Annahme ist jedoch für die Anwendung des § 947 BGB hier von vornherein kein Raum. Diese Vorschrift behandelt die Eigentumsveränderung, die infolge der Verbindung von beweglichen Sachen verschiedener Eigentümer eintritt (Planck/Brodmann, BGB 5. Aufl. § 947 vor Anm. 1). An dieser Voraussetzung fehlt es hier, weil die Beklagte weder gemäß § 946 BGB (s. oben) noch auf sonstige Weise Eigentümerin des Anbaues geworden ist. Dem Kläger gehörte daher nicht nur der Altbau, sondern auch der Anbau. Der Kläger war damit auch Eigentümer des gesamten Bauwerkes, und zwar unabhängig davon, ob Altbau und Anbau als wesentliche oder nur als einfache Bestandteile des einheitlichen neuen Gebäudes anzusehen sind.

An dieser Rechtslage hat sich auch in der Folgezeit nichts geändert.

5. Nach alledem ist das Berufungsurteil aufzuheben.

Da weitere tatsächliche Feststellungen nicht mehr zu erwarten sind, ist das festgestellte Sachverhältnis zur Endentscheidung reif. Der Senat kann deshalb die Sache selbst entscheiden (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO). Die Berufung der Beklagten gegen das zutreffende Urteil des Landgerichts ist unbegründet.

6. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91
Abs. 1 Satz 1 ZPO und aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Hagen

Linden

Vogt

Räfle

Lambert-Lang