

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 189/86

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am:
4. Dezember 1987
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

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 Dieter 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] -

WIII

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. Dezember 1987 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Linden, Dr. Vogt und Dr. Lambert-Lang

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 10. Juli 1986 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht 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 Margarethe 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 Margarethe S [REDACTED] 260 DM monatlich.

- 3 -

Margarethe 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. Sie 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 im ersten Berufungsdurchgang stattgegeben. Diese Entscheidung ist vom Bundesgerichtshof (Az. VIII ZR 87/84) aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden. Das Berufungsgericht hat der Klage erneut stattgegeben. Die Beklagte verfolgt mit der Revision ihren Klageabweisungsantrag weiter; die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht bejaht den Herausgabe- und Räumungsanspruch nach § 985 BGB. Nach seiner Auffassung ist die Klägerin Eigentümerin des auf der Flur Nr. 265 errichteten Gebäudes (§§ 946, 94 BGB). Zwar würden die im Streit befindlichen Räume von dem Gebäude auf Flurstück Nr. 267 geheizt, ver- und entsorgt; auch der Haupteingang liege auf



dem Grundstück der Beklagten. Entscheidend sei aber, daß die Räume und der Baukörper im übrigen durch eine Wand getrennt würden, die konstruktiv die Merkmale einer Gebäudeabschlußwand aufweise. Es komme nicht darauf an, ob diese Wand eine Brandmauer im baurechtlichen Sinne sei. Die Räume könnten vom übrigen Bauwerk getrennt genutzt werden. Ihr Bestand folge also nicht zwingend dem des Bauwerks im übrigen. Auch wenn die trennende Wand nicht auf oder an der Grenze der beiden Flurstücke errichtet worden sei, folge daraus nicht zwingend der Charakter eines Überbaus. Die damals mindestens 70 Jahre alte Margarethe S. [REDACTED] habe möglicherweise nicht erkannt, daß die trennende Mauer nicht an oder auf der Grundstücksgrenze errichtet worden sei. Auch weitere vom Sachverständigen hervorgehobene Indizien sprächen gegen einen Überbau und für einen Anbau, nämlich, die unterschiedliche Breite der beiden Baukörper, die völlig verschieden gestalteten Dachformen und der Anschluß des schmaleren Baukörpers an den hofseitigen Altbau des Vorderhauses.

II.

Diese Entscheidung hält den Revisionsangriffen nicht stand.

Richtig ist, daß die Grundsätze über das Eigentum an einem Überbau nur eingreifen, wenn ein einheitliches Gebäude über die Grundstücksgrenze gebaut ist, was sich in erster Linie nach der körperlichen bautechnischen Beschaffenheit eines Bauwerks richtet. Ein Gebäude, dessen Teile nicht voneinander getrennt werden können, ohne daß der eine oder andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird, ist

grundsätzlich ein einheitliches Gebäude. Verkehrsanschauung oder natürliche Betrachtungsweise können allerdings im Einzelfall zu einem anderen Ergebnis führen (vgl. Senatsurt. v. 22. Mai 1981, V ZR 102/80, NJW 1982, 756).

Die Feststellung der Gebäudeeinheit verantwortet zwar im wesentlichen der Tatrichter. Es ist aber schon zweifelhaft, ob das Berufungsgericht von der richtigen Fragestellung ausgeht, weil es sowohl im Beweisbeschluß danach fragt, ob die Aufbauten auf den einschlägigen Grundstücken "bautechnisch ein einziger geschlossener Baukörper oder zwei selbständige Baukörper" sind, als auch in den Urteilsgründen mehrfach vom Baukörper spricht, ohne zu sagen, was damit gemeint ist. Der Sachverständige, dem das Berufungsgericht folgt, spricht insbesondere in seiner zusammenfassenden Beurteilung auch vom Baukörper, ohne daß klar wird, ob er damit das Gebäude im Sinne von § 912 BGB meint. Maßgeblich ist aber, ob die Aufbauten ein einheitliches Gebäude im Sinne der einschlägigen Rechtsprechung bilden.

Im übrigen sind die Erwägungen des Berufungsgerichts einseitig und lassen wesentliche Umstände außer Betracht. Entscheidendes Gewicht legt das Berufungsgericht nämlich auf bautechnische Gesichtspunkte, insbesondere auf das Vorhandensein einer sogenannten Gebäudeabschlußwand (Gebäudetrennwand).

Nicht berücksichtigt hat es jedoch die einheitliche Konstruktion und Gestaltung des Gebäudes, das unstreitig als Einheit geplant und ausgeführt worden war, und schließlich die funktionale Einheit (Bürogebäude), auf die der

Senat im Urteil vom 31. Oktober 1986 (V ZR 168/85, WM 1987, 240) entscheidend abgestellt hat. Zwar betrifft dieses Urteil einen anderen rechtlichen Zusammenhang. Letztlich ging es aber auch dort um die Frage, ob durch Baumaßnahmen ein einheitliches Gebäude entstanden war. Soweit das Berufungsgericht auf die vom übrigen Bauwerk getrennte Nutzungsmöglichkeit der auf Flurstück Nr. 265 befindlichen Räume abhebt, erwägt es nicht, wie dies geschehen soll, wenn die streitgegenständlichen Räume von der Heizung und von der gesamten Ver- und Entsorgung getrennt werden, die unstreitig von dem Gebäude auf Flurstück Nr. 267 ausgeht.

Da nach Maßgabe der vorstehenden Gründe weitere tatrichterliche Feststellungen erforderlich sind, war die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, ohne daß es noch darauf ankommt, ob das Berufungsgericht den mit Schriftsatz vom 9. Juni 1986 gestellten Antrag der Beklagten auf Ladung des Sachverständigen zu Recht als verspätet zurückgewiesen hat.

Dr. Thumm

Vogt

Dr. Eckstein

Lambert-Lang

Linden