

8

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB § 912 Abs. 1

Zur Geschäftsherrneigenschaft im Rahmen von § 912 Abs. 1 BGB,
insbesondere zur Beweislastverteilung.

BGH, Urt. v. 25. Februar 1983 - V ZR 299/81 - OLG Stuttgart
LG Rottweil

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

Berichtigt durch
Beschluß vom
25. März 1983

13. April 1983
Friederich,
Justizangestellte

V ZR 299/81

URTEIL

Verkündet am
25. Februar 1983
Friederich,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

GH● Gesellschaft für Verwaltung von H● und G●
GmbH & Co. KG, vertreten durch die GH● Gesellschaft für
Verwaltung von H●- und G● mbH, diese vertreten
durch die Geschäftsführer Dr. Hartmut K● und Jürgen
Sch●, K●, F●,

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. ● und
Dr. ● -

g e g e n

1. Eberhard B●,
2. Elfriede ●,
beide wohnhaft S●, St●,

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. ● -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. Februar 1983 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 3. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 12. November 1981 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

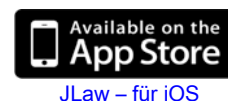
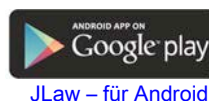
Tatbestand

Die Kläger sind zu 9/1000 Miteigentümer des Grundstücks Nr. 06/2 in F. Das Nachbargrundstück Nr. 02 gehört der Beklagten. Auf beiden Grundstücken befindet sich je ein Teil einer Tiefgarage. Auf dem Grundstück Nr. 02 steht außerdem ein Hotel, aber nicht über der Tiefgarage. Die Parteien streiten um das Eigentum an dem Tiefgaragenteil auf dem Grundstück Nr. 02.

Tiefgarage und Hotel gehörten mit Appartmenthäusern sowie einem Sanatorium mit Schwimmhalle zu einem Kur- und Wohnkomplex, dessen Planung die I-Ba-Besellschaft mbH & Co. KG (im folgenden: I-Ba) in Auftrag gegeben hatte. Dieser Gesellschaft gehörte ein



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



Großteil der für den Gesamtkomplex erforderlichen Grundstücke, u.a. das Grundstück Nr. 06/2. Einziger Geschäftsführer ihrer Komplementär-GmbH war ab 22. Juli 1971 bis Januar 1975 Paul Fa. Von ihm erwarb die Pa-Ho, Kur-Hotel und Sanatoriums-Gesellschaft mbH & Co. KG (im folgenden: Pa-Ho) das Eigentum an dem Grundstück Nr. 02 (Eigentumsumschreibung am 19. November 1973). Alleiniger Geschäftsführer der Komplementär-GmbH der Pa-Ho war bis 9. Januar 1975 ebenfalls Paul Fa.

Bereits am 30. Oktober 1972 hatte die I-Ba die Baugenehmigung für die Tiefgarage beantragt und dabei als Baugrundstücke die Parzellen 02, 06/2 angegeben. Anfang Juni 1973 wurde die Baugenehmigung erteilt. Die Tiefgarage war nach dem Vortrag der Kläger Ende des Jahres 1973 im Rohbau fertiggestellt, nach dem Vortrag der Beklagten erfolgte die endgültige Fertigstellung der gesamten Tiefgarage im November 1974. Zur selben Zeit wurden auch die Appartementhäuser und das Hotel errichtet.

Die Tiefgarage enthält 128 numerierte Stellplätze und Garagenboxen. Die Nummern 1 bis 79 befinden sich auf dem Grundstück Nr. 06/2, die Nummern 81 bis 128 und weitere 28 Stellplätze auf dem Grundstück Nr. 02. Die Grundstücksgrenze verläuft durch den Stellplatz Nr. 80 und den Transformatorraum. Die Entsorgungsanlage für die Tiefgarage ist in einem Raum auf dem Grundstück Nr. 06/2 untergebracht. Die Tiefgarage hat je eine Zufahrt auf den Grundstücken Nr. 02 und 06/2.

Die I-~~BA~~-Ba, welche die Appartmenthäuser errichtete, hatte den Käufern der dort erstellten Eigentumswohnungen durch notariell beurkundete Kaufvertragsangebote, überwiegend datiert vom 13. September 1971, zu den Eigentumswohnungen gehörende Tiefgaragenanteile versprochen, und zwar weit mehr als sich im Tiefgaragenteil auf Parzelle 06/2 Stellplätze bzw. Garagenboxen befanden. Insgesamt verteilte die I-~~BA~~-Ba fast sämtliche numerierten Stell-/Garagenplätze Nr. 1 bis 128 in den Blöcken A bis D an Wohnungskäufer. 28 Stellplätze im westlichen Teil der Tiefgarage auf Parzelle 02 (im Block E) waren von vornherein für das Hotel bestimmt. Am 11. April 1974 schloß die I-~~BA~~-Ba einen Vertrag mit der Pa-Ho, wonach sich diese verpflichtete, den jeweiligen Wohnungseigentümern Grunddienstbarkeiten bezüglich der Garagenstellplätze einzuräumen, die sich in dem auf dem Grundstück 02 gelegenen Teil der Tiefgarage befanden. Die Grunddienstbarkeiten wurden im Februar 1975 ins Grundbuch eingetragen. Wegen einer vorrangigen Grundschuld wurde das Grundstück Nr. 02 jedoch im März 1978 zwangsversteigert und der Beklagten zugeschlagen. Die Wohnungseigentümer fielen mit ihren Grunddienstbarkeiten ersatzlos aus.

Die Kläger gehören zu den Wohnungseigentümern, die in dem Tiefgaragenteil auf dem Grundstück Nr. 06/2 einen Stellplatz erhielten. Sie meinen, ihr Miteigentum an dem Grundstück Nr. 06/2 umfasse den Tiefgaragenteil auf dem Grundstück Nr. 02, weil es sich dabei um einen von dem Grundstück Nr. 06/2 ausgehenden rechtmäßigen, mindestens entschuldigten, Überbau handle.

Das Landgericht hat dem Klageantrag entsprechend festgestellt, daß der auf dem Grundstück Nr. 02 der Gemarkung Freudenstadt gelegene Teil des unterirdischen Tiefgaragengebäudes zu einem Anteil von 9/1000 im Miteigentum der Kläger stehe. Das Berufungsgericht hat zunächst die Klage abgewiesen, jedoch nach Aufhebung seines Urteils und Zurückverweisung der Sache durch den Bundesgerichtshof (Senatsurteil vom 22. Mai 1981, V ZR 102/80, NJW 1982, 756) nunmehr die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Landgerichts zurückgewiesen. Mit der erneut zugelassenen Revision erstrebt die Beklagte die Abweisung der Klage; die Kläger beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

Die Revision ist unbegründet.

Das Berufungsgericht sieht in dem Tiefgaragenteil auf dem Grundstück Nr. 02 einen rechtmäßigen, zumindest entschuldigten Überbau der früheren Eigentümerin von Grundstück Nr. 06/2, der nunmehr im Miteigentum der Kläger stehe.

1. Rechtsfehlerfrei beurteilt das Berufungsgericht die Tiefgarage als einheitliches Bauwerk. Es stellt dazu auf der Grundlage des ersten Senatsurteils hauptsächlich auf die körperliche bautechnische Beschaffenheit (äußeres bauliches Erscheinungsbild) ab, wobei es zutreffend eine natürliche Betrachtungsweise für geboten hält.

Zu Unrecht versucht die Revision, diesen Komplex mit der in anderem Zusammenhang bedeutsamen Frage nach dem Geschäftsherrn des Gebäudes (siehe unten Ziff. 2) zu vermengen. Es geht hier zunächst nur darum, ob die Tiefgarage nach ihrer objektiven Beschaffenheit ein einheitliches Bauwerk ist, nicht wer sie im Sinne von § 912 Abs. 1 BGB über die Grenze gebaut hat.

Das Berufungsgericht berücksichtigt im Rahmen seiner in erster Linie dem Tatrichter vorbehaltenen Würdigung auch den Vortrag der Beklagten, daß die Tiefgarage an verschiedenen Stellen mit dem Hotelgebäude dergestalt "verzahnt" sei, daß Tiefgaragendecke und Außenmauer des Hotels statische Verbindungen aufweisen, hält diese aber für "peripher"; auch unterstellte geringfügige Überdeckungen der Tiefgarage durch die Eingangsbereiche von Hotel, Cafe und Restaurant stellten die Einheitlichkeit der Tiefgarage nicht in Frage. Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Ob und welche Rechtsfolgen sich für das Eigentum an "verzahnten" Mauerteilen ergeben, kann deshalb - wie auch das Berufungsgericht annimmt - offenbleiben.

Entgegen der Auffassung der Revision bestand auch zur Einholung des angebotenen Sachverständigengutachtens kein Anlaß. Die von der Beklagten behaupteten Tatsachen zur Gebäudeverzahnung sind entweder unstreitig oder wurden vom Berufungsgericht als wahr unterstellt. Es geht nicht um Beweisfragen auf bautechnischem Gebiet, sondern darum, ob nach natürlicher Betrachtung unter Berücksichtigung dieser Tatsachen die Tiefgarage ein einheitliches Bauwerk ist. Auch

die Revision vermag nicht aufzuzeigen, daß hierbei Fragen eine Rolle spielen, deren Beantwortung besondere Sachkunde auf technischem Gebiet erfordert.

2. Für die Frage, wer im Sinne von § 912 Abs. 1 BGB "über die Grenze gebaut" hat, kommt es nach der Rechtsprechung des Senats entscheidend darauf an, in wessen Namen und wirtschaftlichem Interesse das Gebäude errichtet wurde, wer also "Geschäftsherr" des Überbaues ist. Es liegt insoweit ähnlich wie bei dem Begriff des Herstellers nach § 950 BGB (Urteil des Senats vom 16. März 1960, V ZR 17/59, LM BGB § 912 Nr. 7). Es entscheidet die Verkehrsanschauung und der Standpunkt eines mit den Verhältnissen vertrauten objektiven Beurteilers (BGHZ 20, 159, 163).

Auch das Berufungsgericht geht von diesen Grundsätzen aus und sieht unter "Berücksichtigung aller Umstände" die I-~~_____~~-Ba~~●~~ als Geschäftsherrn des gesamten Tiefgaragenbauwerks an. Seine Beurteilung ist rechtsfehlerfrei.

Das Berufungsgericht hat die rechtlichen Voraussetzung der Geschäftsherrneigenschaft nicht verkannt. Zwar führt es zunächst aus, daß die I-~~_____~~-Ba~~●~~ die Tiefgarage im eigenen Namen plante und ausführen ließ, untersucht aber dann ausdrücklich, ob die I-~~_____~~-Ba~~●~~ hinsichtlich des Tiefgaragenteils auf dem Grundstück Nr. ~~002~~ im Interesse der Pa~~_____~~-Ho~~_____~~ als deren "Baubetreuerin" oder - wie die Revision meint - als deren "verdeckte Stellvertreterin" tätig wurde, was es verneint. Das Berufungsgericht hat das wirtschaftliche Interesse damit nicht außer Betracht gelassen.

Entgegen der Auffassung der Revision hat das Berufungsgericht auch die Beweislast nicht verkannt. Unangegriffen stellt es fest, daß die I-BA bei Planung und Durchführung der Tiefgarage im eigenen Namen tätig wurde und so nach außen als Bauherr aufgetreten ist (vgl. insoweit zu § 34 GewO auch BGH Urteil vom 20. November 1980, VII ZR 289/79, NJW 1981, 757). Auch im Rahmen von § 950 BGB hat derjenige, der unmittelbar mit dem Fertigstellungsvorgang nicht befaßt war, aber das Eigentum an einer durch Verarbeitung entstandenen Sache in Anspruch nimmt, zu beweisen, daß diese für ihn hergestellt worden ist (BGB-RGRK 12. Aufl. § 950 Rdn. 65). Das kann dem Sinne nach für die Geschäftsherrneigenschaft beim Überbau nicht anders sein. Es ist unstreitig, daß die Pa-Ho mit Planung und Bau der Tiefgarage unmittelbar nicht befaßt war; behauptet wird nur, die I-BA sei in sogenannter verdeckter Stellvertretung tätig geworden. Es ist deshalb Sache der Beklagten, die dazu notwendigen Tatsachen zu beweisen.

a) Soweit sich die Beklagte hierzu auf einen "Bauwerkvertrag" zwischen der I-BA und der Pa-Ho beruft, hält das Berufungsgericht einen Urkundenbeweis für nicht geführt, weil die Beklagte trotz Hinweises ein datiertes und unterschriebenes Exemplar dieses Vertrages nicht vorgelegt hat. Auch weiteren Beweis für den Abschluß eines solchen Vertrages hat sie nicht angeboten. Auf die Hilfsbegründung des Berufungsgerichts zur Auslegung des angeblich abgeschlossenen Vertrages (Umfang der Bauleistungen) und die hierzu erhobenen Revisionsrügen kommt es deshalb nicht an.

b) Das Berufungsgericht würdigt weiter den Umstand, daß die I--Ba noch während des Planungsstadiums über einen Großteil der Tiefgaragenplätze auf Plan Nr. 02 "verfügte" (Kaufvertragsangebote an Wohnungskäufer) und noch vor Erteilung der Baugenehmigung nahezu alle in den Blöcken A bis D vorhandenen Plätze den Wohnungskäufern zuteilte. Das greift die Revision nicht an.

c) Als Indiz für die Geschäftsherrneigenschaft der I--Ba wertet das Berufungsgericht auch, daß sie am 11. April 1974 mit der Pa-Ho eine Vereinbarung (Nachtrag zum Kaufvertrag) traf, in der sich diese verpflichtete, denjenigen Wohnungserwerbern, die Garagenplätze im Tiefgaragenteil auf Plan Nr. 02 gekauft hatten, Grunddienstbarkeiten zu bestellen. Auch das ist rechtlich nicht zu beanstanden. Wesentlich abgehoben hat das Berufungsgericht auf den Wortlaut der Vereinbarung, die ausdrücklich feststellt, daß die I--Ba die Abstellplätze und Boxen errichtet habe, diese aber teilweise auf dem der Park-Hostellerie gehörenden Grundstück Plan Nr. 02 gelegen seien.

Das Berufungsgericht erwägt auch, daß die Park-Hostellerie sich kaum zur unentgeltlichen Bestellung von Grunddienstbarkeiten verpflichtet hätte, wenn sie sich als Geschäftsherrin der Tiefgarage angesehen hätte. Auch diese Überlegung wird nicht dadurch in Frage gestellt, daß in der erwähnten Vereinbarung vom 11. April 1974 festgehalten ist eine Gegenleistung für die Grunddienstbarkeiten sei von der I--Ba nicht zu entrichten, vielmehr mit dem im Kaufvertrag angegebenen Kaufpreis bereits abgegolten. Da ebenfalls festgestellt ist, im Kaufvertrag sei die Tatsache d

Überbaues übersehen worden, kann beim Kaufpreis auch nicht die spätere Verpflichtung zur Grunddienstbarkeitsbestellung und somit ein Entgelt hierfür im Kaufvertrag berücksichtigt worden sein.

Das Berufungsgericht durfte als Indiz ferner die Schreiben der Pa[REDACTED]-Ho[REDACTED] vom 18. Juni 1974 an die Stadt F[REDACTED] und an die S[REDACTED]bank verwerten, die feststellen, die Tiefgarage des Kur- und Wohnparks, in der die Wohnungseigentümer der Appartementshäuser I bis VII ihre Garagenstellplätze haben, "rage noch in das Hotelgrundstück hinein", die tatsächlich gebaute Tiefgarage sei etwas größer als das eigentliche Garagengrundstück.

Zwar liegen sowohl die Vereinbarung vom 11. April 1974 als auch die Schreiben vom 18. Juni 1974 zeitlich nach der Fertigstellung des Rohbaues der Tiefgarage. Es ist aber rechtsfehlerfrei, wenn das Berufungsgericht bei der Frage nach der Geschäftsherrneigenschaft auch auf das nachträgliche Verhalten der beiden früheren Grundstücksnachbarn abstellt (vgl. auch Senatsurteil vom 16. März 1960 aaO).

1- d) Im Rahmen seiner Gesamtwürdigung mißt das Berufungsgericht der Tatsache keine entscheidende Bedeutung bei, daß die erteilte Baugenehmigung für die Tiefgarage nach einer schriftlich geäußerten Bitte der I[REDACTED]-Ba[REDACTED] vom 7. Juni 1973 an "die Bauherrengemeinschaft der Pa[REDACTED]-Ho[REDACTED] F[REDACTED]-[REDACTED] z.Hd. des Betreuers I[REDACTED]-Ba[REDACTED]" gerichtet wurde, nachdem sie zunächst auf die I[REDACTED]-Ba[REDACTED] ausgestellt war, die sie auch allein beantragt hatte. Das hält sich im Rahmen tatrichterlicher Würdigung und läßt Rechtsfehler nicht er-

kennen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, daß das Berufungsgericht die öffentlich-rechtliche Lage übersehen hat.

e) Das Berufungsgericht hält auch die Behauptung der Beklagten nicht für bewiesen, daß die Pa-Ho den auf Plan Nr. 02 stehenden Tiefgaragenteil an die In im Rahmen eines Pauschalpreises bezahlt hat. Auch insoweit vertritt die Revision die Auffassung, das Berufungsgericht habe die Beweislast verkannt, was aber - wie oben ausgeführt nicht zutrifft. Soweit die Revision die Tatsache der Zahlung daraus entnehmen will, daß "die Tiefgarage von der In im Rahmen des Bauwerkvertrages zu errichten war und sie als Entgelt hierfür den genannten Pauschalpreis beanspruchte und erhielt", ist bereits der Abschluß des Bauwerkvertrages nicht bewiesen.

f) Es ergeben sich auch keine Anhaltspunkte dafür, daß das Berufungsgericht habe im Rahmen seiner Gesamtwürdigung übersehen, daß die In-Ba als "Baubetreuungsgesellschaft" firmiert. Nicht diese Firmierung ist im übrigen entscheidend sondern die Tatsache, wer nach den oben dargelegten Grundsätzen "Geschäftsherr" des Tiefgaragenbaues ist. Von maßgeblicher Bedeutung ist dafür, in wessen Namen die In-Ba nach außen auftrat und ob und welches Innenverhältnis zwischen der In-Ba und der Pa-Ho hinsichtlich der Tiefgarage bestand. Insoweit hat die Beklagte aber schon den Abschluß des entsprechenden Vertrages zwischen der In-Ba und der Pa-Ho nicht bewiesen (vgl. oben a).

3. Das Berufungsgericht hält den durch die I-~~_____~~-Ba~~_____~~ ausgeführten Überbau für rechtmäßig, jedenfalls für entschuldigt. Paul Fa~~_____~~ habe als Eigentümer der Plan Nr. 002, und ab 19. November 1973 auch als Geschäftsführer der Pa~~_____~~-Ho~~_____~~ dem Überbau zugestimmt. Auf Bedenken gegen die Wirksamkeit seiner im Namen der Pa~~_____~~-Ho~~_____~~ erteilten Zustimmung komme es nicht an, weil er jedenfalls ohne grobe Fahrlässigkeit von einer Zustimmung der Pa~~_____~~-Ho~~_____~~ habe ausgehen dürfen.

Im Verhältnis der Parteien kann nicht von einem rechtmäßigen Überbau ausgegangen werden, denn die Beklagte wäre als Sonderrechtsnachfolger im Eigentum des Grundstücks Nr. 002 an eine von ihren Rechtsvorgängern (Fa~~_____~~ und Pa~~_____~~-Ho~~_____~~) erteilte, rein schuldrechtlich wirkende, Zustimmung zum Überbau ohnehin nicht gebunden (vgl. das zur Veröffentlichung bestimmte Senatsurteil vom 21. Januar 1983, V ZR 154/81 m.w.N.; Senatsurteil vom 3. Dezember 1954, V ZR 93/53, LM BGB § 912 Nr. 1). Gleichwohl muß sie den Überbau dulden, weil die I-~~_____~~-Ba~~_____~~ schon infolge der von Paul Fa~~_____~~ (als damaligem Eigentümer des Grundstücks Nr. 002) erteilten Zustimmung ohne Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit über die Grenze gebaut hat (vgl. die oben erwähnten Senatsurteile) und Widerspruch dagegen nicht erhoben wurde. Auf eine von Paul Fa~~_____~~ namens der Pa~~_____~~-Ho~~_____~~ gegebene Zustimmung, gegen deren Wirksamkeit die Revision Bedenken erhebt, kommt es nicht an. Auch die Pa~~_____~~-Ho~~_____~~ als Rechtsnachfolgerin des Paul Fa~~_____~~ mußte den widerspruchslos hingenommenen Überbau schon als entschuldigt dulden. Ohne Bedeutung ist schließlich, daß Paul Fa~~_____~~ das Grundstück Nr. 002 schon am 01. 01. 1973 an die Pa~~_____~~-Ho~~_____~~ ver-

kauft hatte, denn maßgeblich kommt es auf Zustimmung oder Widerspruch des Grundstücksnachbarn, d.h. hier des Eigentümers der Plan Nr. 02 an. Das war bis 19. November 1973 Paul Fa.

4. Das mit dem Eigentum an der Plan Nr. 06/2 untrennbar verbundene Recht auf Duldung des Überbaues steht nunmehr auch den Klägern zu; die Beklagte ist als Eigentümer des Grundstücks Nr. 02 zur Duldung verpflichtet. Dies hat zur Folge, daß die Kläger nach dem Bruchteil ihres Miteigentumsanteils an Plan Nr. 06/2 auch Miteigentümer der auf Plan Nr. 02 stehenden Tiefgarage sind; eine vertikale Aufteilung des Eigentums entsprechend der Grundstücksgrenzlinie kommt dagegen nicht in Betracht (vgl. das in dieser Sache ergangene Senatsurteil NJW 1982, 756 m.w.N.).

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Dr. Thumm

Dr. Eckstein

Hagen

Vogt

Räfle

BUNDESGERICHTSHOF

V ZR 299/81

BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

GH● Gesellschaft für Verwaltung von H●- und G●
GmbH & Co. KG, vertreten durch die GH● Gesellschaft für
Verwaltung von H●- und G● mbH, diese vertreten
durch die Geschäftsführer Dr. Hartmut K● und Jürgen
Sch●, K● F●,

Beklagte und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. ● und
Dr. ● -

g e g e n

1. Eberhard B●,
2. Elfriede B●,
beide wohnhaft S●, St●,

Kläger und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. ● -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
am 25. März 1983 durch den Vorsitzenden Richter
Dr. Thumm und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen,
Linden und Dr. Vogt

beschlossen:

Die Bezeichnung der Beklagten im Rubrum des
Senatsurteils vom 25. Februar 1983 muß zu-
treffend lauten:

F[REY] GHG, Gesellschaft für H[ANDELS]-
und G[ESAMT] mbH & Co. KG, vertreten
durch die GHG Gesellschaft für H[ANDELS]- und
G[ESAMT] mit beschränkter Haftung, diese
vertreten durch die Geschäftsführer
Dr. Hartmut K[REY] und Jürgen Sch[REY],
K[REY], F[REY].

Dr. Thumm

Vogt