

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein

BGB §§ 93, 95

Das Eigentum an einem massiven, in überkommener Bauweise erstellten Gebäude, das nicht wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks ist, kann in der Regel nicht in der Weise aufgeteilt werden, daß verschiedene Personen Alleineigentümer je einer Haushälfte werden.

BGH, Urt. v. 30. Januar 1970 - V ZR 29/67 - OLG Celle
LG Hannover

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR_29/67

URTEIL

in dem Rechtsstreit

Verkündet am
30. Januar 1970
Hirth,
Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

der Schneiderin Else E [REDACTED] geb. S [REDACTED]
in H [REDACTED], K [REDACTED] S [REDACTED]

Klägerin und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Arbeiter Reinhold E [REDACTED] in H [REDACTED],
K [REDACTED] S [REDACTED]

Beklagten und Revisionsbeklagten,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Januar 1970 unter Mitwirkung der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Dr. Mattern, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Teilurteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle vom 8. November 1966 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Ehe der Parteien ist 1956 geschieden worden. Der Beklagte hatte seinerzeit als Mitglied des K [REDACTED] S [REDACTED] e.V. vom Bezirksverband H [REDACTED] der K [REDACTED] e.V. einen 600 qm großen Garten in einem der Bundesrepublik gehörigen ehemaligen Wehrmachtsgelände gepachtet. Die Parteien hatten auf dem Pachtgrundstück gemeinschaftlich damals ohne Genehmigung der Baubehörde, der Eigentümerin und des Verpächters ein massives, noch unfertiges Einfamilienhaus errichtet. In dem auf Antrag der Klägerin eingeleiteten Hausratsverfahren schlossen die Parteien am 11. September 1956 in der Beschwerdeinstanz einen Vergleich über die weitere Benutzung der Ehewohnung. Danach wurde das Haus in Längsrichtung real entsprechend der im Erdgeschoß schon be-



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

stehenden Trennwand geteilt und - von der Straße her gesehen - der Klägerin die rechte und dem Beklagten die linke Seite zugeteilt. Entsprechend erhielt die Klägerin die rechte, der Beklagte die linke Seite des Gartens zum Alleinbesitz zugewiesen. Die Parteien sollten beim Kleingartenverein beantragen, daß jeder von ihnen den Pachtvertrag "für seine Hälfte unabhängig von dem anderen Partner fortsetzt".

Die Klägerin behauptet, der Kleingärtnerverein habe die Zustimmung zu diesem Vergleich ausdrücklich abgelehnt, sie sei aber als Mitglied des Vereins aufgenommen worden. Über die vom Verein dem Beklagten gegenüber unbestrittenermaßen ausgesprochene Kündigung des Pachtverhältnisses ist nach Einspruch des Beklagten nicht mehr entschieden worden. Im Jahre 1957 wurde die Siedlergemeinschaft S [REDACTED] als eingetragener Verein zu dem Zweck gegründet, das Kleingartengelände zu erwerben und an seine Mitglieder weiter zu übereignen, "nachdem diese Auflagen hinsichtlich der Neu-Parzellierung und Sanierung zu einer ordnungsgemäßen Wohnsiedlung nach den Plänen der Hauptstadt H [REDACTED] erfüllt haben" (§ 2 der Satzung). Dieser Verein kaufte das Gelände im Jahr 1960 von der Bundesrepublik. Er nahm nicht den Beklagten, sondern nur die Klägerin als Mitglied auf; er verkaufte und übereignete ihr 1960 444 qm des früher dem Beklagten verpachteten Grundstücks, auf welcher Fläche sich das gemeinsam errichtete Haus befindet.

Die 1960 gegen die Klägerin erhobene Klage des Beklagten, ihm die reale oder ideelle Hälfte des Grundstücks zu Eigentum zu übertragen, hatte beim Amts- und Landgericht keinen Erfolg. Ebenso blieb die 1961 gegen die Siedlergemeinschaft S [REDACTED] e.V. erhobene Klage des Beklagten auf Feststellung, daß dieser Verein der von ihm geforderten Übereignung nicht zu widersprechen berechtigt sei, ohne Erfolg.

1964 erhob die Klägerin vorliegende Klage, mit der sie, gestützt auf ihr Eigentum am Grund und Boden und damit an dem Gebäude als wesentlichem Bestandteil des Grundstücks, die Räumung des vom Beklagten besessenen Hausteils und der von ihm benutzten Grundstücksfläche begehrt.

Der Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen, und verlangt widerklagend an dem ihm überlassenen Teil die Einräumung eines Wohnungseigentums, hilfsweise eines lebenslänglichen Nutzungsrechts oder den Abschluß eines unentgeltlichen Nutzungsvertrags.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und der Widerklage nach dem Hauptantrag entsprochen.

In der Berufungsinanz hat die Klägerin hilfsweise beantragt, den Beklagten zur Beseitigung des von ihm bewohnten Hausteils zu verurteilen. Durch Teilurteil hat das Berufungsgericht die Berufung insoweit zurückgewiesen, als sie sich gegen die Abweisung der Klage richtet.

Mit der Revision verfolgt die Klägerin ihre Klaganträge weiter. Der Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Aus den beiden Parteien bekannten Bestimmungen des Generalpachtvertrages zwischen der Bundesrepublik und dem Bezirksverband H [REDACTED] der K [REDACTED] e.V., dem Einzelpachtvertrag zwischen diesem Verein und dem Beklagten und der Satzung des Kleingärtnervereins schließt das Berufungsgericht auf die Kenntnis der Parteien darüber, daß sie das von ihnen baurechtswidrig erstellte Gebäude nur vorübergehend, längstens bis zur Beendigung des Pachtverhältnisses auf dem fremden Kleingartengrundstück würden haben und bewohnen können. Da sie aber zweifellos nicht gewillt gewesen seien, das kostspielige einzubauende Material von vornherein aufzugeben oder sonstwie seinem Schicksal zu überlassen, könnten sie vernünftigerweise von vornherein nur vorgehabt haben, alles noch brauchbare eingefügte Material wieder auszubauen und anderweitig zu verwerten, wenn sie die Kleingartenpacht würden aufgeben müssen. Sie hätten daher von Anfang an beabsichtigt, das zu errichtende Bauwerk nach Beendigung des Pachtverhältnisses wieder zu beseitigen. Das Gebäude hätten sie demnach nur zu einem seiner Natur nach vorübergehenden Zweck errichtet und das Baumaterial nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden ver-

bunden. Das Haus sei sonach gemäß § 95 BGB nicht Bestandteil des Grundstücks geworden, vielmehr eine rechtlich selbständige Sache geworden und geblieben. Diese Rechtsauffassung hätten auch beide Parteien beim Abschluß des Vergleichs vom 11. September 1959 gehabt, wie sich aus seinem Inhalt ergebe.

Die Angriffe der Revision gegen diese rechtliche Würdigung sind nicht begründet.

Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß für die Frage, ob die Baumaterialien nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden worden sind, in erster Linie die innere Willensrichtung des Einfügenden maßgebend ist, und zwar im Zeitpunkt der Verbindung der Sache mit dem Grund und Boden (Senatsurteile BGHZ 23, 57; LM BGB § 95 Nr. 5). Das Berufungsgericht stellt fest, daß die Parteien das Gebäude nur zu einem vorübergehenden Zweck im Sinn des § 95 BGB mit dem Grund und Boden verbunden haben und begründet dies im einzelnen. Daran ändert auch nicht: eine längere Dauer des Vertrages oder die massive Bauart des Gebäudes. Ebensowenig genügt es, wenn der Erbauer einen späteren Erwerb des Grund und Bodens in Betracht zieht (vgl. Rothe Anm. zu BGHZ 23, 57 in LM BGB § 95 Nr. 4). Das Berufungsgericht hat schließlich auch § 7 des Pachtvertrages vom 6. Mai 1952 entgegen der Auslegung der Revision dahin gewürdigt, daß der Unterverpächter bei Pachtende lediglich die Übertragung genehmigungsfähiger und genehmigter, mit dem Boden verbundener Daueranlagen (Gartenlaube, Pumpenrohr usw.) auf

den Pachtnachfolger vermitteln wollte; nicht aber hätten dem Verein irgendwelche Einrichtungen des Gartens, insbesondere Baulichkeiten, zufallen sollen. Diese Auslegung ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Die Klägerin hat sonach entgegen der Meinung der Revision nicht schon mit dem Erwerb des Grundeigentums auch das Alleineigentum an dem Gebäude erworben, dessen Räumung sie nunmehr vom Beklagten verlangt.

II.

Da die Klage auf das Eigentum am Gebäude und am Grundstück gestützt ist, das Eigentum am Gebäude der Klägerin jedoch, wie dargelegt, nicht schon kraft ihres Grundstückseigentums zusteht, hat das Berufungsgericht die rechtliche Auswirkung des Vergleichs vom 11. September 1956 und auch das weitere Verhalten der Parteien geprüft. Die Klage auf Räumung der vom Beklagten besessenen Haushälfte ist nach Ansicht des Berufungsgerichts unbegründet, weil diese Haushälfte nicht ihr, sondern dem Beklagten allein gehöre. Ungeachtet der Wirksamkeit des übrigen Teils des Vergleichs hätten die Parteien, führt das Berufungsgericht aus, darin auf jeden Fall das ehemals gemeinsame Gebäude real aufgeteilt und der Klägerin das Alleineigentum an der rechten und dem Beklagten an der linken Haushälfte übertragen. Der Erwerb des Grund und Bodens durch die Klägerin habe am Eigentum des Beklagten an "seiner" Haushälfte nichts geändert. Ihr Grundstückseigentum werde zwar durch die aufstehende Haushälfte des Beklagten beeinträchtigt (§ 1004 Abs. 1 BGB); der hilfsweise gestellte Antrag auf Beseitigung dieser

Haushälfte sei jedoch unbegründet, weil die Klägerin vertraglich zur Duldung dieses Zustandes verpflichtet sei (§ 1004 Abs. 2 BGB). Die Klägerin habe sich schon im Vergleich vor dem Hausratsrichter verpflichtet, die Haushälfte des Beklagten zumindest für dessen Lebenszeit auf ihrem Grundstück zu dulden. Die Rechtsverbindlichkeit dieser Vereinbarung sei allerdings im Hinblick darauf, daß der Verpächter trotz § 7 HausratsVO nicht am Vergleich beteiligt gewesen sei und nach dem Vortrag der Klägerin sogar seine Zustimmung zum Vergleich am 6. Dezember 1956 und am 24. März 1957 ausdrücklich verweigert habe, zweifelhaft. Eine Vereinbarung entsprechenden Inhalts sei aber jedenfalls zwischen den Parteien außerhalb des Hausratsteilungsverfahrens später stillschweigend zustande gekommen. Dies ergebe sich insbesondere aus der Erklärung der Klägerin im Zwangsvollstreckungsverfahren am 5. August 1957. Das gleiche gelte auch für die übrige vom Beklagten benutzte Grundstücksfläche.

Diese Ausführungen sind nicht bedenkenfrei. Das Berufungsgericht hat bei Auslegung des Vergleichs den § 93 BGB nicht beachtet. Danach können Bestandteile einer Sache, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne daß der eine oder andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird, nicht Gegenstand besonderer Rechte sein. Um solche wesentliche Bestandteile handelt es sich bei den beiden Hälften eines Hauses, das, wie hier, in überrkommener Bauart massiv erstellt ist. Die beiden Hälften könnten schon nicht voneinander getrennt werden, ohne daß eine Hälfte bei der gebotenen wirtschaft-

lichen Betrachtungsweise (vgl. BGHZ 18, 226, 230; 20, 159, 162) in ihrem Wesen verändert wird, weil sie in der bisherigen Art wirtschaftlich nicht mehr genutzt werden könnte. Die Trennung bewirkte aber auch, daß der stehende Teil ohne dauernde Abstützung oder wesentliche Veränderungen (Neuausbau) seinen Halt verlöre. Anders liegen die Verhältnisse, wenn ein Gebäude als wesentlicher Bestandteil des Grund und Bodens von der Grenze zwischen zwei Grundstücken durchschnitten wird (vgl. den Fall des nicht entschuldigten Grenzüberbaus BGHZ 27, 204, 208); in diesem Fall geht der in § 94 Abs. 1 Satz 1 BGB niedergelegte Grundsatz dem § 93 BGB vor (vgl. BGHZ 27, 197, 200). So verhält es sich hier jedoch nicht. Die Auslegung des Berufungsgerichts, die Parteien hätten in dem Vergleich sich je das Alleineigentum an einer realen Hälfte des Gebäudes verschaffen wollen, verbietet sich daher auf Grund zwingenden Rechts.

Aber das verhilft der Revision nicht zum Erfolg. Da das Haus festgestelltermaßen von beiden Parteien gemeinschaftlich errichtet worden ist, steht es in ihrem hälftigen Miteigentum. Es finden die Vorschriften der §§ 742 ff und §§ 1008 ff BGB Anwendung (Gemeinschaft nach Bruchteilen). Dafür, daß sich die Parteien etwa in Form einer Gesellschaft zusammengeschlossen hätten, liegen keine Anhaltspunkte vor. An dem Miteigentum der Parteien hat sich weder durch den Vergleich vom September 1956 etwas geändert, noch durch den Eigentumserwerb am Grundstück seitens der Klägerin im Jahre 1960 (BGHZ 23, 57).

Die Klägerin kann gegenüber dem Beklagten als Miteigentümer des Hauses nicht dessen Räumung verlangen, sondern hat allenfalls die Möglichkeit, die Auseinandersetzung der Gemeinschaft zu betreiben (§§ 749 ff BGB). Da sie das bisher nicht versucht hat, braucht nicht entschieden zu werden, ob die Parteien durch den Vergleich von 1956 die Gemeinschaftsaufhebung ausgeschlossen haben und ob diese, wenn das der Fall sein sollte, nicht trotzdem nach § 749 Abs. 2 Satz 1 BGB verlangt werden könnte (etwa weil der Eigentumserwerb am Grundstück einen wichtigen Grund zur Aufhebung darstelle). Die Klägerin kann auch, solange die Miteigentumsgemeinschaft besteht, keine Beseitigung der vom Beklagten bewohnten Haushälfte verlangen (§ 743 Abs. 2 BGB). Schließlich hat sie jedenfalls zur Zeit keinen Anspruch auf Räumung der unbebauten Grundstücksfläche, da insoweit der Beklagte auf Grund des Vergleichs und seiner nachfolgenden Handhabung ("Praktizierung") zum Besitz berechtigt ist (§ 986 BGB); so hat nämlich das Oberlandesgericht den Vergleich und das spätere Verhalten der Parteien ausgelegt (BU S. 13). Ob diese Auslegung in der Revisionsinstanz unbeschränkt nachgeprüft werden kann (vgl. Urteil des Bundesgerichtshofs vom 4. April 1968, VII ZR 152/65, LM BGB § 133 D Nr. 4, und die daselbst angeführte weitere Rechtsprechung), mag dahingestellt bleiben; denn der Senat würde bejahendenfalls den Ver-

gleich in Verbindung mit dem übrigen Verhalten der Parteien für die Zeit, in der die Gemeinschaft besteht, nicht anders auslegen als der Tatrichter.

III.

Die Kostenentscheidung beruht aus § 97 ZPO.

Rothe

Dr. Freitag

Mattern

Offterdinger

Dr. Grell