

Regelung die Parteien getroffen hätten, so muß eine ergänzende Vertragsauslegung ausscheiden (BGHZ 90, 69, 80 m. w. N.). Diese Grundsätze hat das Berufungsgericht beachtet. Es hat auch keinen wesentlichen Prozeßstoff unberücksichtigt gelassen. Soweit es darauf abstellt, der Beklagte habe seinen Hof nicht etwa aufgeben wollen und die veräußerte Teilfläche sei im Vergleich zur Hofffläche relativ gering gewesen, fehlen nicht die tatrichterlichen Feststellungen. Das Berufungsgericht nimmt auf das Ersturteil und den dort wiedergegebenen Sachvortrag Bezug, aus dem sich ergibt, daß der Beklagte einen Hof von über 100 ha bewirtschaftet. Das Berufungsgericht hat ferner den Vortrag des Klägers zur Höhe des Kaufpreises berücksichtigt. Die Revision unternimmt nur den Versuch, die tatrichterliche Feststellung und Auslegung durch ihre eigene zu ersetzen. Dies ist unzulässig.

4. Zu Recht verneint das Berufungsgericht auch eine unmittelbare oder entsprechende Anwendung von § 314 BGB.

Das Rübenlieferrecht ist kein Zubehör der verkauften Ackerfläche. Zubehör sind nur bewegliche Sachen, keine Rechte (§ 97 BGB; RGZ 83, 54, 56). Auch aus § 98 Nr. 2 BGB folgt nichts anderes.

Es mag offenbleiben, ob und inwieweit § 314 BGB über seinen Wortlaut hinaus einen verallgemeinerungsfähigen Rechtsgedanken enthält (vgl. MünchKommKanzleiter 2. Aufl. § 314 Fn. 3 und 4; Soergel/Wolff, BGB 11. Aufl. § 314 Rdn. 5; Staudinger/Wufka, BGB 12. Aufl. § 314 Rdnr. 9; Palandt/Heinrichs, BGB 49. Aufl. § 314 Anm. 1). Die Auslegungsregel des § 314 BGB zielt darauf ab, eine wirtschaftliche Einheit von Hauptsache und Zubehör zu erhalten (vgl. auch BGH Urt. v. 23.10.1968, VIII ZR 228/66, NJW 1969, 36). Grund dafür ist der allgemeine Erfahrungssatz, daß die Vertragsparteien im Zweifel eine solche Einheit nicht zerreißen wollen. Eine entsprechende Anwendung von § 314 BGB auf Rechte käme also allenfalls dort in Betracht, wo sie mit der veräußerten oder belasteten Sache eine solche wirtschaftliche Einheit bilden. So wird beispielsweise für gewerbliche Schutzrechte bei Veräußerung eines Betriebes (RGZ 112, 242, 247) sowie für Gewinnanteilscheine bei Veräußerung einer Aktie (Luther in Kölner Kommentar zum Aktiengesetz Bd. 1 § 58 Rdnr. 117) eine zugehörähnliche Verbindung angenommen. Ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Wie das Berufungsgericht im einzelnen ausführt, bildet das jährlich neu zwischen Zucker-AG und Landwirt abgeschlossene Rübenlieferrecht keine zugehörähnliche wirtschaftliche Einheit mit einer bestimmten Ackerfläche, sondern ist allenfalls betriebsbezogen. Dem hält die Revision nur entgegen, die Lieferleistungen des Betriebes bauten auf der Betriebsfläche auf, denn die Zuckerfabrik sei bei der Kontingentierung nicht frei. Dies belegt jedoch allenfalls die auch vom Berufungsgericht in Betracht gezogene zugehörähnliche Zuordnung des Rübenlieferrechts zum jeweiligen landwirtschaftlichen Betrieb, nicht aber zur verkauften Einzelfläche. Deshalb kann der Erwerber einer einzelnen Ackerfläche die Übertragung eines (anteiligen) Rübenlieferrechts nur dann verlangen, wenn es zwischen ihm und dem Veräußerer vereinbart wurde (vgl. auch Grages a. a. O. S. 197).

5. BGB §§ 912 ff. (Zur Frage nach dem Stammgrundstück beim Eigengrenzüberbau)

Auch beim Eigengrenzüberbau beantwortet sich die Frage, welches der beiden Grundstücke als Stammgrundstück im Sinne von § 912 BGB anzusehen ist, soweit möglich, nach den Absichten des Erbauers (Ergänzung zu BGHZ 64, 333 [= MittBayNot 1975, 218 = DNotZ 1976, 224]). Indizien für diese Absichten können bestimmte objektive Gegebenheiten sein, z. B. die wirtschaftliche Interessenlage, die Zweckbeziehung des übergebauten Gebäudes und die räumliche Erschließung durch einen Zugang.

BGH, Urteil vom 23.2.1990 — V ZR 231/88 — mitgeteilt von D. Bundschuh, Vorsitzender Richter am BGH

Aus dem Tatbestand:

Die Parteien sind jede für sich zu gleichen Bruchteilen Eigentümer benachbarter Grundstücke, die ursprünglich beide den Klägern gehörten. Auf dem Grundstück Nr. 12 unterhielt der Kläger zu 2 gewerblich genutzte Räume mit einem Anbau, der bis zur Grenze des Grundstücks Nr. 10 heranreichte. 1976/78 erweiterte er den Anbau zu einer Halle, die nunmehr etwa je zur Hälfte dieseits und jenseits der Grundstücksgrenze steht. Das Grundstück Nr. 10 veräußerten die Kläger 1986 an die Beklagten. Diese nahmen in der Folgezeit an dem Teil der Halle, der auf ihrem Grundstück steht, bauliche Veränderungen vor und benutzten ihn als Garage.

Die Kläger, die das Eigentum an der Halle weiterhin allein für sich in Anspruch nehmen, verlangen mit ihrer Klage Beseitigung der baulichen Veränderungen, Entfernung des eingebrachten Pkw und die Unterlassung weiterer Nutzung durch die Beklagten.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen. Die — zugelassene — Revision der Kläger führte zur Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Aus den Gründen:

I. ...

II. Die Kläger sind alleinige Eigentümer der von den Beklagten veränderten und mitgenutzten Halle. Ihre Klage ist daher nach § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB gerechtfertigt, soweit sie auf Beseitigung gerichtet ist, bzw. nach § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB, soweit Unterlassung weiterer Benutzung durch die Beklagten begehrt wird.

1. Das Berufungsgericht geht zutreffend von den Grundsätzen der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes über das Eigentum beim Eigengrenzüberbau aus.

a) Nach ständiger Rechtsprechung des Senats (Urt. v. 26.4.1961, V ZR 203/59, WM 1961, 761; BGHZ 64, 333, 337 [= MittBayNot 1975, 218 = DNotZ 1976, 224]; 102, 311, 314 [= MittBayNot 1988, 570]; 105, 202, 203) finden die Überbauregeln der §§ 912 ff. BGB sinngemäß auf den Fall Anwendung, daß ein Eigentümer zweier Grundstücke mit dem Bau auf einem derselben die Grenze des anderen überschreitet und in der Folge die Grundstücke in das Eigentum verschiedener Personen gelangen. Daran ist festzuhalten.

b) Ein Grenzüberbau kann auch dort vorliegen, wo — wie hier — ohne vollständigen Neubau unter Verwendung bereits vorhandener Wände eine Gebäudeerweiterung über die Grenze hinaus stattgefunden hat (Senatsurt. v. 26.4.1961, a. a. O.).

c) Wer Eigentümer des über die Grenze gebauten Gebäudeteils ist, regelt § 912 BGB zwar nicht unmittelbar (BGHZ 64, 333, 336). Dies ergibt sich nach dem Willen des Gesetzgebers jedoch als mittelbare Folge der Vorschrift (vgl. Mot. BGB III, S. 287 unter Ziff. VII). Soweit das Recht des Eigentümers zur Duldung seines Überbaus durch den Nachbarn

besteht, unterliegt der hinübergebaute Gebäudeteil nicht der Grundregel der § 94 Abs. 1, § 946 BGB, sondern es tritt entsprechend § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB die Wirkung ein, daß er als Scheinbestandteil des überbauten Grundstücks gemäß §§ 93, 94 Abs. 2 BGB wesentlicher Bestandteil des Grundstücks bleibt, von dem aus übergebaut wurde (BGHZ 62, 141, 145 f.; Senatsurt. v. 22.5.1981, V ZR 102/80, WM 1981, 908 = NJW 1982, 756 [= DNotZ 1982, 43]). Das gilt auch beim Eigengrenzüberbau (BGHZ 64, 333, 336 f.; 102, 311, 314).

d) Daraus ergibt sich, daß die §§ 93, 94 Abs. 2, § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB für das Eigentum am Überbau nur eingreifen, wenn ein einheitliches Gebäude über die Grundstücksgrenze gebaut ist (Senatsurt. v. 22.5.1981, a.a.O., und 4.12.1987, V ZR 189/86, NJW-RR 1988, 458; vgl. auch BGHZ 102, 311, 313 ff.). Denn der Bestandteilszugriff beider Grundstücke auf ein Gebäude, welches ihre Grenze überspannt, ohne eine tatsächliche und rechtliche Einheit gemäß §§ 93, 94 Abs. 2 BGB zu bilden, würde nach § 94 Abs. 1, § 946 BGB stärker sein als der unter dieser Voraussetzung nur lockere Zusammenhang innerhalb des Gebäudes.

Das Berufungsgericht hat ersichtlich die Halle aufgrund der in Bezug genommenen, von den Klägern als Schriftsatzanlage überreichten Bauzeichnungen als einheitliches Gebäude gewürdigt. Hiergegen erhebt die Revisionserwiderung keine Einwendungen. Die Annahme der Einheitlichkeit begegnet aufgrund der baulichen Beschaffenheit der Halle und der Verkehrsauffassung keinen Bedenken, selbst wenn der neue und alte Teil der Bodenplatte keine statische Verbindung haben sollten, wozu Feststellungen vom Berufungsgericht nicht getroffen worden sind. Für die Einheitlichkeit der Halle spricht ihre einheitliche Konstruktion und Gestaltung, der auch eine entsprechende Planung zugrunde lag, sowie in besonderem Maße ihre funktionale Einheit als Lagerhalle für den Gewerbebetrieb des Klägers zu 2 (Senatsurt. v. 4.12.1987, V ZR 189/86, NJW-RR 1988, 458 und v. 2.6.1989, V ZR 167/88, WM 1989, 1541). Die Erwägung des Berufungsgerichts, daß es möglich sei, die Halle an der Grundstücksgrenze ohne Zerschlagung von Werten durch eine Zwischenwand zu teilen, ändert an der Einheitlichkeit des Gebäudes nichts.

2. Das Berufungsgericht hat nach allem die entscheidende Frage richtig dahin gestellt, ob die Halle vom Grundstück der Kläger — Nr. 12 — seinerzeit auf das später von den Beklagten erworbene Grundstück — Nr. 10 — übergebaut worden ist. Insoweit ist jedoch seine Auslegung der §§ 93, 94 Abs. 2, § 912 BGB nicht rechtsirrtumsfrei.

a) Die Bestandteilszuordnung eines Grenzgebäudes im Regelungszusammenhang der §§ 93, 94, 95 Abs. 1 Satz 2, § 912 BGB an nur eines der bebauten Nachbargrundstücke setzt voraus, daß eines derselben als Stammgrundstück angesehen werden kann, von dem aus der Überbau vorgenommen worden ist (BGHZ 62, 141, 145 f.; 64, 333, 337). Für die Frage, woraus sich die Bestimmung des Stammgrundstücks ableiten läßt, hat die Rechtsprechung bislang im wesentlichen drei Fallgruppen unterschieden.

aa) Für den Normalfall, daß sich das Gebäude auf Grundstücken *verschiedener* Eigentümer befindet, kommt es darauf an, wer nach der Verkehrsanschauung „Geschäftsherr“ des Bauvorhabens ist, das heißt, in wessen Namen und wirtschaftlichem Interesse gebaut wurde (Senatsurt. v. 16.3.1960, V ZR 17/59, LM BGB § 912 Nr. 7 und vom 25.2.1983, V ZR 299/81, NJW 1983, 2022). Diesen Grundsatz hat der Senat für die Beantwortung der Frage, von welchem Grund-

stück aus über eine fremde Grenze gebaut wurde, dahin fortentwickelt, daß es allein darauf ankomme, welche Absichten und wirtschaftlichen Interessen den Erbauer geleitet hätten, ohne daß daneben der handwerkliche Bauablauf und die Größe oder die Wichtigkeit des übergebauten Gebäudeteils im Verhältnis zu dem auf dem Grundstück des Erbauers liegenden „Stammteil“ eine Rolle spielen (BGHZ 62, 141, 146; ebenso Ur. v. 12.7.1984, IX ZR 124/83, LM BGB Nr. 20 § 95 Bl. 3 R = WM 1984, 1283 = NJW 1985, 789). Indizien für die maßgeblichen Absichten des Erbauers können bestimmte objektive Gegebenheiten sein, z. B. die wirtschaftliche Interessenlage, die Zweckbeziehung des überbauten Gebäudes und die räumliche Erschließung durch einen Zugang (vgl. BGH Ur. v. 26.4.1961, V ZR 203/59, LM BGB § 912 Nr. 9 = WM 1961, 716; vgl. auch schon RGZ 169, 172, 179).

bb) Wird das Gebäude auf einem *einheitlichen* Grundstück errichtet und dieses erst später geteilt, so ist eine unmittelbare Anknüpfung an die Absichten des Erbauers allerdings praktisch nicht möglich (BGHZ 64, 333, 337 f.). In diesem Sonderfall kann die Zuordnung des Eigentums deshalb nur an objektive Kriterien anknüpfen. Bei natürlicher Betrachtungsweise erscheint es dann sachgerecht, als Stammgrundstück das Grundstück anzusehen, auf dem sich nach Umfang, Lage und wirtschaftlicher Bedeutung der eindeutig maßgebende Gebäudeteil befindet (BGHZ a.a.O.; ebenso seither BGHZ 102, 311, 314; 105, 202, 204).

cc) Auch für den — hier gegebenen — Fall des Eigengrenzüberbaus mag eine unmittelbare Anknüpfung an die Absichten des Erbauers nicht immer möglich sein (vgl. BGHZ 64, 333, 337). Doch können sich diese Absichten hier aus den objektiven Gegebenheiten eher erschließen. Wenn sich der Erbauer nicht anders geäußert hat, kann vermutet werden, daß die objektiven Gegebenheiten seinen Absichten entsprechen.

b) Das Berufungsurteil kann hiernach nicht bei Bestand bleiben, da es die Existenz eines Stammgrundstücks ohne ausreichende Berücksichtigung aller rechtlich dafür maßgeblichen Gesichtspunkte verneint hat, indem es nur Umfang, Lage und wirtschaftliche Bedeutung der Hallenteile beiderseits der Grundstücksgrenze herangezogen hat. Eine solche Beschränkung wird auch durch das vom Berufungsgericht angeführte sachenrechtliche Offenkundigkeitsprinzip nicht getragen. Ausdruck dieses in BGHZ 64, 333, 338 im Blick auf Motive BGB III, Seite 43, eher beiläufig erwähnten Gedankens ist hauptsächlich die Publizität von Grundbuch und Fahrnisbesitz nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften über den gutgläubigen Erwerb. Bei einer Grenzlage des Gebäudes hat gerade die Tatsache, ob mehr auf das eine oder andere Grundstück gebaut worden ist, keine Publizitätswirkung für das Gebäudeeigentum, wenn schon bei Innengrenzlage des Gebäudes der durch Augenschein und § 94 Abs. 1, § 946 BGB vermittelte Rechtsschein nicht geschützt ist, weil er von § 95 BGB durchbrochen wird. Sonst könnte auch vom Grundstück des Eigentümers nicht über eine fremde Grenze gebaut werden, wenn das Gebäude mehr als zur Hälfte jenseits der Grenze zu stehen käme.

III. Da weitere tatsächliche Feststellungen nicht zu treffen sind, entscheidet der Senat gemäß § 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO in der Sache selbst.

Das Grundstück der Kläger ist Stammgrundstück geworden. Die Absicht des Eigentümers, die Halle bei ihrer Errichtung insgesamt als Bestandteil zum Grundstück Nr. 12 gehören zu lassen, geht daraus hervor, daß sie für Zwecke seines auf

dem Grundstück Nr.12 geführten damaligen Gewerbebetriebs genutzt werden sollte. Die betriebliche Anbindung der Halle an das Stammgrundstück und die rechtliche Sicherung dieses Bandes im Interesse des Betriebes waren hier auch bestimmend für die wirtschaftliche Interessenlage des Eigentümers beim Überbau schlechthin. Die nach ihrer wirtschaftlichen Zweckbeziehung gegebene Zugehörigkeit der Halle zum Grundstück Nr.12 wird zusätzlich dadurch unterstrichen, daß im Gebäudeinneren ein Zugang zu der Halle nur vom Hause Nr.12 aus vorhanden ist. Aus diesen Umständen hat bereits das Landgericht im Ergebnis zutreffend entnommen, daß das Grundstück der Kläger Stammgrundstück des Eigengrenzüberbaues gewesen sei.

6. ErbbauVO §§ 32, 33 (Vergütung für das Erbbaurecht bei Ausübung des Heimfallanspruchs)

Der Vergütungsanspruch aus § 32 ErbbauVO entsteht erst mit Erfüllung des Heimfallanspruchs durch Einigung und Grundbucheintragung (insoweit Abweichung von dem Senatsurteil vom 6.2.1976, V ZR 191/74, NJW 1976, 895). Erst damit geht auch die Haftung für die durch ein Grundpfandrecht gesicherte persönliche Schuld des Erbbauberechtigten nach § 33 Abs.2 ErbbauVO auf den Grundstückseigentümer über.

BGH, Urteil vom 20.4.1990 — V ZR 301/88 — mitgeteilt von D. Bundschuh, Vorsitzender Richter am BGH

Aus dem Tatbestand:

Der Beklagte bestellte durch notariellen Vertrag vom 31.1.1980 den Eheleuten A. ein Erbbaurecht, das sie im Jahre 1982 an F. veräußerten. F. belastete das Erbbaurecht zugunsten der Klägerin mit einer Grundschuld von 310.000 DM. Daraus betrieb die Klägerin die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts und erhielt am 22.1.1986 gegen ein Gebot von 210.000 DM den Zuschlag. Das Erbbaurecht veräußerte sie weiter.

Der Beklagte hatte nach Anordnung des Zwangsversteigerungsverfahrens den ihm deswegen nach dem vertragsmäßigen Erbbaurechtsinhalt zustehenden Heimfallanspruch gegen F. geltend gemacht. Dieser wurde durch — rechtskräftiges — Versäumnisurteil vom 6.11.1985 verurteilt, dem Beklagten die im Erbbaugrundbuch verzeichnete „Parzelle“ aufzulassen, Zug um Zug gegen Freistellung von der für die Klägerin eingetragenen Grundschuld. Die Umschreibung des Erbbaurechts auf den Beklagten unterblieb, weil er einer Zwischenverfügung des Grundbuchamts nicht nachkam.

Die Klägerin ließ am 6.1.1987 wegen einer ihr gegen F. zustehenden Restforderung von 100.000 DM dessen angebliche Ansprüche gegen den Beklagten auf Heimfallvergütung „bzw.“ auf Freistellung von den Verpflichtungen aus der für sie eingetragen gewesenen Grundschuld und von den hierdurch gesicherten Forderungen pfänden und sich zur Einziehung überweisen.

Die auf Zahlung von 100.000 DM nebst Zinsen gerichtete Klage ist in den Vorinstanzen erfolglos geblieben. Auch die Revision hat keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

1. Zutreffend verneint das Berufungsgericht einen Anspruch des früheren Erbbauberechtigten F. gegen den Beklagten auf Zahlung einer Heimfallvergütung.

Dem Erbbauberechtigten steht nach § 32 Abs.1 Satz 1 ErbbauVO eine Vergütung für das Erbbaurecht zu, wenn der Grundstückseigentümer von dem Heimfallanspruch Gebrauch macht. Der Senat ist in dem Urteil vom 6.2.1976, V ZR 191/74, NJW 1976, 895 im Zusammenhang mit der dort

entschiedenen Frage der Abtretbarkeit des Vergütungsanspruchs davon ausgegangen, daß dieser Anspruch schon dann entsteht und fällig wird, wenn der Grundstückseigentümer den Heimfallanspruch geltend macht. Daran hält der Senat nicht fest.

Die Vergütung wird nach § 32 Abs.1 Satz 1 ErbbauVO „für das Erbbaurecht“ gewährt. Sie ist eine Entschädigung für den Rechtsverlust, den der Erbbauberechtigte durch die Übertragung des Erbbaurechts erleidet (Senatsurt. v. 6.2.1976, a.a.O.). Die Vergütung soll mithin den durch Erfüllung des Heimfallanspruchs eintretenden Vermögensnachteil ausgleichen. Daraus folgt, daß dem Erbbauberechtigten der Vergütungsanspruch erst in dem Augenblick erwächst, in dem er das Erbbaurecht an den Grundstückseigentümer oder an einen von diesem gemäß § 3 ErbbauVO bezeichneten Dritten verliert, also mit dem dinglichen Vollzug des Heimfallanspruchs durch Einigung und Grundbucheintragung. Das ergibt sich auch aus § 32 Abs.2 Satz 3 ErbbauVO. Denn danach ist Bezugswert für die Bemessung der Vergütung der Wert des Erbbaurechts im Zeitpunkt der Übertragung.

Dies bedeutet nicht, daß der Erbbauberechtigte zur Vorleistung gezwungen wäre. Der Anspruch auf Heimfallvergütung begründet ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 Abs.1 BGB, denn dafür genügt, daß der Gegenanspruch mit Erfüllung der eigenen Leistung entsteht und fällig wird (BGHZ 73, 317, 319; BGH, Urt. v. 29.4.1986, IX ZR 145/85, LM BGB § 273 Nr.41).

Unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt kann dem Beklagten entgegengehalten werden, er hätte aufgrund des gegen den Erbbauberechtigten F. erwirkten Versäumnisurteils die den Vergütungsanspruch auslösende Umschreibung des Erbbaurechts auf sich herbeiführen müssen, bevor es die Klägerin ersteigerte. Der Grundstückseigentümer ist nicht verpflichtet, einen ihm zustehenden Heimfallanspruch auszuüben (Glab/Scheidt, Erbbaurecht 2.Aufl., § 32 Anm.II A a; Weichhaus, Rpfleger 1979, 329, 330 f.; allg. Auff.) oder den schon geltend gemachten Anspruch durchzusetzen. Eine Verpflichtung zur Rücknahme des Erbbaurechts kann nur durch schuldrechtliche Vereinbarung begründet werden, die gemäß § 11 Abs.2 ErbbauVO, § 313 Satz 1 BGB notarieller Beurkundung bedarf. Ohne eine solche Vereinbarung konnte der Beklagte nicht in Schuldnerverzug kommen, so daß auch keine Grundlage für einen Schadensersatzanspruch des Erbbauberechtigten besteht. Ob der Beklagte mit der Rücknahme des Erbbaurechts in Gläubigerverzug war, ist unerheblich, weil sich daraus keine Schadensersatzpflicht ergäbe.

2. Der frühere Erbbauberechtigte F. hat auch den von der Klägerin gepfändeten und ihr zur Einziehung überwiesenen Anspruch auf Freistellung von ihrer grundschuldgesicherten Forderung nicht erworben.

a) ...

b) Die Vereinbarung in § 13 Abs.5 des Erbbaurechtsvertrages, wonach der Erbbauberechtigte eine Heimfallentschädigung mindestens in Höhe der noch bestehenden Grundpfandrechte verlangen kann, legt das Berufungsgericht unangegriffen als eine bloße Wiedergabe der Regelung des § 33 ErbbauVO aus. Nach § 33 Abs.1 ErbbauVO bleiben beim Heimfall des Erbbaurechts darauf lastende Fremdgrundpfandrechte bestehen; zugleich geht bis zur Höhe des