

## **BGB §§ 93, 94, 905, 912**

### **Eigentumsverhältnisse an einer Brücke über mehrere Grundstücke verschiedener Eigentümer**

In dem geschilderten Sachverhalt führt eine Brücke über mehrere Grundstücke verschiedener Eigentümer. Ein Brückenpfeiler befindet sich auf dem Grundstück des X, der andere Brückenpfeiler auf dem Grundstück des Y. Die dazwischenliegenden Grundstücke, die von der Brücke überspannt werden, auf denen jedoch kein weiterer Brückenpfeiler steht, befinden sich im Eigentum des Z.

Es stellt sich die Frage, wer Eigentümer der Brücke ist?

Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Die Frage, wer Eigentümer einer Brücke ist, die mehrere Grundstücke verschiedener Eigentümer überspannt, richtet sich nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 93, 94, 95 BGB. Zu beachten sind dabei auch die Wertungen der Rechtsprechung zu den Eigentumsverhältnissen beim sogen. Überbau nach § 912 BGB.

Auszugehen ist zunächst davon, daß die Brücke mit ihren Brückenpfeilern mit denjenigen Grundstücken fest verbunden ist, auf denen diese Brückenpfeiler stehen. Eine „feste Verbindung“ im Sinne des § 94 Abs. 1 BGB ist namentlich deshalb anzunehmen, weil bei einer Trennung des Brückenpfeilers auf dem jeweiligen Grundstück eine physische Zerstörung oder starke Beschädigung des abzulösenden Teils oder des verbleibenden Grundstücks unvermeidlich ist (Staudinger/Dilcher, BGB (1995), § 94 Rn. 6). Befinden sich aber die beiden Pfeiler einer Brücke auf zwei Grundstücken, die verschiedenen Eigentümern gehören, so ist davon auszugehen, daß die Brücke nach § 94 Abs. 1 BGB jeweils „wesentlicher Bestandteil“ der beiden Grundstücke ist.

Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung zum Überbau nach § 912 BGB entschied das OLG Karlsruhe mit Urteil vom 31.10.1990 (NJW 1991, 926) daher, daß eine Brücke, die zwei, - früher einem Eigentümer gehörende – Grundstücke verbindet, im hälftigen Miteigentum der beiden Grundstückseigentümer steht (so auch OLG Karlsruhe, OLGZ 1989, 341, 342 ff.).

Das OLG Karlsruhe ist dabei davon ausgegangen, daß die Grundsätze der Eigentumsverhältnisse bei einem Überbau nach § 912 BGB dann nicht anwendbar sind, wenn ein „Stammgrundstück“ im Sinne des § 912 BGB nicht bestimmt oder nicht bestimmbar ist. Von einem Überbau von einem Grundstück auf ein anderes im Sinne des § 912 BGB kann dann nicht ausgegangen werden (BGH NJW 1985, 789, 790). Ein solcher Fall liege hier bei einem Brückenbauwerk vor, das von zwei Brückenpfeilern getragen wird und bei dem diese Brückenpfeiler auf verschiedenen Grundstücken stehen.

2. Erstreckt sich ein Bauwerk auf mehrere Grundstücke verschiedener Eigentümer, so ist nach der Rechtsprechung des BGH der Konflikt zwei einander widerstreitender gesetzlicher Gebote, nämlich des der Rechtssicherheit zwischen dem Grundstück und den darüber befindlichen Bauteilen einerseits, §§ 94 Abs. 1 Satz 1, 93 BGB, und dem der Rechtseinheit zwischen den einzelnen Teilen eines Gebäudes andererseits, § 94 Abs. 2 BGB, nicht generell durch den Vorrang eines der beiden zu lösen (BGHZ 43, 127, 129; NJW 1985, 789, 790; OLG Karlsruhe NJW 1991, 926).

Nach Auffassung des BGH muß vielmehr für jede der verschiedenen Fallgestaltungen gesondert geprüft werden, auf welche Weise der Konflikt zwischen den einander widerstrebenden Gesetzesbestimmungen und Interessen der Beteiligten am angemessensten gelöst wird (BGHZ 27, 204, 207; BGH NJW 1985, 789, 790; OLG Karlsruhe NJW 1991, 926). Dabei hat der BGH einerseits dem Gebot der Rechtseinheit zwischen den einzelnen Gebäudeteilen grundsätzlich den Vorzug gegeben (BGH NJW 1972, 195). Andererseits hat er aber auch entschieden, daß beim rechtswidrigen, nicht entschuldigten Überbau das Eigentum am Gebäude auf der Grenzlinie vertikal geteilt wird (BGHZ 27, 204, 207 ff.; BGHZ 57, 245, 249; BGHZ 64, 333, 337).

Leitgedanke dieser Rechtsprechung ist, daß die eigentumsmäßige Zusammenfassung wirtschaftlicher Einheiten dort ihre Grenze findet, wo bei Schaffung wirtschaftlicher Einheiten fremdes Eigentum verletzt wird. Der Bodeneigentümer, nicht aber der unberechtigt Überbauende, verdient auch eigentumsmäßig den Schutz der Rechtsordnung (BGH NJW 1985, 789, 791). Beim Überbau wird daher der Überbauende nur dann Eigentümer der über die Grundstücksgrenze ragenden Gebäudeteile, wenn dieser Überbau entweder nach § 912 BGB entschuldigt oder sonst rechtmäßig ist, weil der Eigentümer des Nachbargrundstücks dem zugestimmt hat (Staudinger/Roth, BGB (1995) §§ 912 Rn. 42, 71, 76; Erman/Michalski, BGB, 10. Aufl. 2000, § 94 Rn. 4; Bayer/Lindner/Grziwotz, Bayerisches Nachbarrecht, 2. Aufl. 1994, 46; Soergel/Mayer-Maly, BGB, 13. Aufl. 2000, § 94 Rn. 12 ff.).

3. Überträgt man die vorstehenden Ausführungen auf den von vorliegendem Sachverhalt, so ist grundsätzlich von folgendem auszugehen:

- a) Festzustellen ist zunächst, daß die Brücke mit ihren beiden Brückenpfeilern auf unterschiedlichen Grundstücken nach § 94 Abs. 1 BGB wesentlicher Bestandteil dieser beiden Grundstücke ist. Entsprechend der Rechtsauffassung des OLG Karlsruhe (NJW 1991, 926) wäre grundsätzlich davon auszugehen, daß die Brücke dann im Miteigentum der beiden Grundstückseigentümer steht.

Diese Grundsätze des OLG Karlsruhe können vorliegend jedoch nur dann Beachtung finden, wenn es sich bei dem Brückenbauwerk nicht um einen sogen. Überbau im Sinne des § 912 BGB handelt. Ein solcher Überbau ist aber nur dann zu verneinen, wenn ein „Stammgrundstück“ nicht bestimmt oder bestimmbar ist, von dem der Überbau auf ein anderes Grundstück ausgeht (BGH NJW 1985, 789, 790). Ob solches bei einem Brückenbauwerk angenommen werden kann, erscheint u. E. zwar fraglich, dürfte im Ergebnis aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Entscheidend sind insoweit die Umstände des Einzelfalls. Diese sind uns nicht bekannt.

- b) Im Unterschied zu dem vom OLG Karlsruhe (NJW 1991, 926) entschiedenen Fall, besteht jedoch vorliegend die Besonderheit, daß die in Rede stehende Brücke nicht zwei unmittelbar nebeneinander liegende Grundstücke, auf denen sich jeweils auch die Brückenpfeiler befinden, verbindet. Vielmehr liegen zwischen den Grundstücken mit den Brückenpfeilern noch weitere Grundstücke, die sich im Eigentum eines Dritten befinden.

Nach unserer Auffassung ist auch hier die Eigentumslage an der Brücke entsprechend der vorgenannten Entscheidung des OLG Karlsruhe unter Berücksichtigung der Rechtsprechung zum Überbau zu beurteilen.

Ein Überbau über diese überspannten Grundstücke ist zunächst anzunehmen. Bei dem Brückenbauwerk handelt es sich um ein „einheitliches“ Gebäude, das die Grenzlinie zum Nachbargrundstück im Luftraum überschreitet. Auf eine Verbindung zum Boden des Nachbargrundstücks kommt es nicht an (MünchKomm/Säcker, § 912 Rn. 8).

Liegt ein rechtmäßiger bzw. entschuldigter Überbau über diese überspannten Grundstücke des Dritten vor, so bleibt es u. E. bei der oben erwähnten Rechtsprechung des OLG Karlsruhe und des BGH sowie der ganz herrschenden Ansicht in der Literatur: Analog § 95 Abs. 1 BGB steht das Eigentum an den über die Grundstücksgrenze stehenden Gebäudeteilen, also am Überbau dem Eigentümer desjenigen Grundstücks zu, von dem aus übergebaut wurde (Stammgrundstück). Kann ein solches einheitliches Stammgrundstück bei einem Brückenbauwerk nicht festgestellt werden, so ließe sich analog zu der oben genannten Entscheidung des OLG Karlsruhe folgern, daß die Brücke im (hälftigen) Miteigentum derjenigen Grundstückseigentümer steht, auf deren Grundstücke sich auch die Brückenpfeiler befinden.

Anders ist die Rechtslage dagegen, wenn ein sogen. unentschuldigter bzw. unrechtmäßiger Überbau vorliegt. Nach dem Grundsatz der vertikalen Teilung wäre sonach auch der Eigentümer der überbauten Grundstücke Eigentümer an dem Brückenbauwerk, soweit dieses Bauwerk sein Grundstück überspannt.

Fraglich ist in diesem Fall allerdings, ob diese Grundsätze der vertikalen Teilung beim unrechtmäßigen, unentschuldigtem Überbau vorliegend strikt anzuwenden sind mit der Folge, daß an dem gesamten Brückenbauwerk verschiedene Eigentumsrechte nebeneinander bestehen (Alleineigentum bzw. Miteigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer, auf deren Grundstücke sich die Brückenpfeiler befinden bezügl. derjenigen Brückenteile, die sich auf ihren Grundstücken befinden sowie Alleineigentum bezügl. der übrigen Brückenteile, die das Grundstück des Dritten überspannen/überbauen).

Unter dem Aspekt, daß sich der Konflikt der einander widerstrebenden gesetzlichen Gebote – Rechtseinheit zwischen dem Grundstück und dem darauf befindlichen Bauwerk nach §§ 94 Abs. 1 Satz 1, 93 BGB und Maßgeblichkeit des Gebäudezusammenhangs gem. §§ 94 Abs. 2, 93 BGB - nicht generell lösen läßt, sondern vielmehr im Einzelfall geprüft werden muß, was am angemessensten ist (BGH NJW 1985, 789, 790; OLG Karlsruhe NJW 1991, 926), ließe sich möglicherweise auch die Ansicht vertreten, von einem „Miteigentum“ sämtlicher Grundstückseigentümer an der Brücke (zu je einem Drittel) auszugehen.

Eine derartige Lösung würde dem Aspekt des § 93 BGB gerecht werden, nämlich die nutzlose Zerstörung wirtschaftlicher Werte zu verhindern. Solches wäre aber möglicherweise der Fall, wenn man von verschiedenen Eigentumsrechten nebeneinander ausgeht. Für die Lösung könnte schließlich weiter das Argument streiten, daß die von der Brücke überspannten Grundstücke entweder früher einmal ein einheitliches Grundstück bildeten bzw. ein und demselben Eigentümer gehörten (OLG Karlsruhe NJW 1991, 926; OLGZ 1989, 341, 343 ff.; s. hierzu auch BGHZ 102, 311, 315 ff.). Ob dies der Fall ist, ist dem uns mitgeteilten Sachverhalt jedoch nicht zu entnehmen.

4. Keine Bedeutung hat in diesem Zusammenhang die Tatsache, daß über die Brücke ein „öffentlicher Weg“ führt. Auch wenn die Brücke nach § 2 Abs. 2 Ziff. 1 StrWG NRW damit zur öffentlichen Straße gehört und deshalb im Gemeingebrauch nach § 14 StrWG NRW steht, beurteilt sich das Eigentum an der Brücke allein nach zivilrechtlichen Vorschriften (vgl. für Bayern Zeitler/Numberger, BayStrWG, Stand 1994, Art. 33 Rn. 17 und Art. 11 Rn. 20). Dies folgt u. E. auch unmittelbar aus § 11 Abs. 1 StrWG NRW, nach dem der Straßenbaulastträger das Eigentum an den der Straße dienenden Grundstücken erwerben soll. Der Begründung einer solchen öffentlich-rechtlichen Pflicht zum Eigentumserwerb (Fickert, Straßenrecht in NRW, 3. Auflage 1989, § 11 Rn. 5) würde es nicht bedürfen, wenn die mit „öffentlichen Straßen“ bebauten Grundstücke/Grundstücksteile bereits qua definitionem im Eigentum des Straßenbaulastträgers stünden. Der Gemeingebrauch hat allein Bedeutung für ein allfälliges Verbotungsrecht des Eigentümers nach § 905 S. 2 BGB (vgl. Staudinger/Roth, BGB (1995), § 905 Rn. 31 ff.).