



# **BUNDESGERICHTSHOF**

**IM NAMEN DES VOLKES**

**URTEIL**

V ZR 51/18

Verkündet am:  
12. April 2019  
Weschenfelder  
Amtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Dezember 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Weinland und die Richter Dr. Kazele, Dr. Göbel und Dr. Hamdorf

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Dresden vom 9. Februar 2018 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Beklagte ist Eigentümer der in der I. straße 37 und 39 in Leipzig gelegenen, aneinander grenzenden Eckgrundstücke. Die beiden Grundstücke sind mit jeweils einem Eckgebäude bebaut. Zwischen den Eckgebäuden befindet sich ein - im Wesentlichen zu gleichen Teilen auf den beiden Grundstücken gelegenes - eingeschossiges hallenartiges Gebäude, dessen einziger Eingang in der I. straße liegt. Das Gebäude wurde 1978 im Zuge der Rekonstruktion der mehrgeschossigen Eckgebäude I. straße 37 und 39 errichtet und diente als Baustellenunterkunft. Es erstreckt sich in der Tiefe auch auf das seit 2013

im Eigentum der Klägerin stehende Grundstück L. straÙe 111 sowie auf ein weiteres Grundstück.

2 Im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes stand das Grundstück L. straÙe 111 zur Hälfte im Eigentum des Volkes, zu je einem Viertel gehörte es zwei ungeteilten Erbengemeinschaften. Die drei anderen Grundstücke standen im Eigentum des Volkes. Auf Grund eines nach dem Aufbaugesetz der DDR erlassenen Inanspruchnahmebescheides ging im Jahr 1982 auch das Grundstück L. straÙe 111 vollständig in das Eigentum des Volkes über. Nach der Wiedervereinigung wechselte das Eigentum an den Grundstücken mehrmals.

3 Die Klägerin verlangt - soweit noch von Interesse - von dem Beklagten, die Beseitigung des auf ihrem Grundstück befindlichen Teils des Gebäudes zu dulden. Das Landgericht hat den Beklagten antragsgemäß verurteilt. Auf dessen Berufung hat das Oberlandesgericht die Klage abgewiesen. Die Anschlussberufung der Klägerin, mit der sie die Verurteilung des Beklagten zur Duldung des Zugangs zu dessen Grundstücken zur Vorbereitung der Abbruchmaßnahmen und die Feststellung der Erstattungspflicht für die von ihr künftig verauslagten Kosten für die Gewährleistung der Standsicherheit des Restgebäudes verlangt, hat das Oberlandesgericht zurückgewiesen. Mit der von dem Oberlandesgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, verfolgt die Klägerin ihre Klageanträge weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist die Klägerin in entsprechender Anwendung der Vorschrift des § 912 Abs. 1 BGB, die nach Art. 233 § 2 Abs. 1 EGBGB auch für einen vor dem 3. Oktober 1990 errichteten Überbau gelte, verpflichtet, den auf ihrem Grundstück aufstehenden Teil des Zwischengebäudes zu dulden; sie könne daher von dem Beklagten nicht die Duldung der Beseitigung verlangen. Dem Fall des Eigengrenzüberbaus, auf den die §§ 912 ff. BGB entsprechende Anwendung fänden, sei der hier vorliegende gleich zu behandeln, in dem ein Gebäude auf einem Stammgrundstück sowie einem oder mehreren weiteren Grundstücken errichtet worden sei, die zunächst verschiedenen Eigentümern gehört hätten, dann aber alle in das Eigentum eines Eigentümers gelangt seien. Da die Grundstücke I. straße 37 und 39 beide im Eigentum des Beklagten stünden, könne offen bleiben, welchem dieser Grundstücke der auf dem Grundstück der Klägerin gelegene untergeordnete Gebäudeteil als Stammgrundstück zuzuordnen sei. Die beiden Grundstücke des Beklagten bildeten im Verhältnis zu dem Grundstück der Klägerin gleichsam das „gemeinsame Stammgrundstück“.

II.

5 Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

6 1. Das Berufungsgericht verkennt den rechtlichen Ausgangspunkt. Das Entstehen einer Duldungspflicht richtet sich nicht nach den in § 912 Abs. 1 BGB genannten Voraussetzungen.

7 Die Überbauung des Grundstücks L. straße 111 erfolgte im Jahr 1978. Die sachenrechtlichen Wirkungen dieser Maßnahme sind nach dem in Art. 233 § 2 Abs. 1 EGBGB zum Ausdruck kommenden Grundsatz nach dem Recht der DDR zu beurteilen (vgl. Senat, Urteil vom 10. Oktober 2003 - V ZR 96/03, WM 2004, 1340, 1341 mwN). Nach Art. 233 § 2 Abs. 1 EGBGB finden auf das am Tage des Wirksamwerdens des Beitritts der ehemaligen DDR bestehende Eigentum an Sachen von diesem Zeitpunkt an grundsätzlich die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches Anwendung. Das bedeutet, dass sich der Eigentumsinhalt ab dem 3. Oktober 1990 nach den §§ 903 ff. BGB beurteilt und Beschränkungen der Eigentümerrechte insoweit entfallen, als das Bürgerliche Gesetzbuch diese nicht kennt und insoweit auch keine Übergangsvorschriften geschaffen worden sind (vgl. Palandt/Bassenge, BGB, 64. Aufl., Art. 233 § 2 EGBGB Rn. 3 mwN). Zum Eigentumsinhalt gehört auch die dem Bürgerlichen Gesetzbuch in Gestalt des § 912 Abs. 1 BGB bekannte Pflicht eines Nachbarn, einen Überbau zu dulden, so dass eine Duldungspflicht auch für vor dem 3. Oktober 1990 errichtete Überbauten gilt, wenn bei Wirksamwerden des Beitritts eine Duldungspflicht des Grundstücksnachbarn schon bestand (vgl. Senat, Urteil vom 28. Januar 2011 - V ZR 147/10, WM 2011, 1950 Rn. 37 mwN). Ob dies der Fall ist, richtet sich aber nicht nach den in § 912 Abs. 1 BGB genannten Voraussetzungen, sondern hängt davon ab, ob eine solche Pflicht nach dem im Zeitpunkt der Überbauung in der ehemaligen DDR geltenden Recht entstanden ist.

8 2. Das Urteil des Berufungsgerichts erweist sich auch nicht im Ergebnis als richtig (§ 561 ZPO). Auf der Grundlage der bisherigen Feststellungen lässt sich nicht beurteilen, ob die damaligen Eigentümer des Grundstücks L. straße 111 verpflichtet waren, den auf ihr Grundstück hinübergebauten Gebäudeteil zu dulden. Das wäre dann der Fall, wenn ihnen nach dem im Jahr

1978 in der ehemaligen DDR geltenden § 320 Abs. 1 ZGB kein Beseitigungsanspruch zustand.

9 a) Allerdings kommt ein Beseitigungsanspruch nach dieser Vorschrift hier in Betracht.

10 aa) Nach § 320 Abs. 1 ZGB konnte der Grundstücksnachbar, wenn der Nutzungsberechtigte eines Grundstücks ohne Einverständnis des Grundstücksnachbarn über die Grundstücksgrenze gebaut hat, verlangen, dass der Überbau beseitigt wird, soweit das nicht gesellschaftlichen Interessen widersprach. Das galt auch, wenn von einem im Eigentum des Volkes stehenden Grundstück durch staatliche Stellen überbaut wurde (vgl. BVerwG, ZOV 2001, 270). Ein Überbau auf das Grundstück des Nachbarn ohne dessen Einverständnis war stets unzulässig; der Beseitigungsanspruch setzte kein Verschulden des überbauenden Grundstücknutzers voraus (Kommentar zum Zivilgesetzbuch der DDR, herausgegeben vom Ministerium der Justiz, 2. Aufl., § 320 Anm. 1.1 und 1.2). Die Beseitigung konnte jedoch dann nicht verlangt werden, wenn entgegenstehende gesellschaftliche Interessen vorlagen.

11 bb) Von einem Überbau ohne Einverständnis des Grundstücksnachbarn auf das Grundstück L. straße 111 ist auszugehen. Voraussetzung für einen Überbau ist, dass von einem anderen Grundstück ein Bauwerk über die Grenze eines Grundstücks hinaus errichtet wird (Oberstes Gericht der DDR, Urteil vom 26. November 1985, Neue Justiz 1986, 255, 256). Das ist hier der Fall. Nach den - von der Revision nicht angegriffenen - Feststellungen des Berufungsgerechts, das insoweit auf das erstinstanzliche Urteil Bezug nimmt, wurde das als Baustellenunterkunft dienende Gebäude im Zuge der Rekonstruktion der Eckgebäude I. straße 37 und 39 zwischen den beiden Eckgebäuden errichtet und von dort aus u.a. auf das Grundstück L. straße 111 übergebaut. Der Zugang

zu der Baustellenunterkunft erfolgte stets allein von der I. straße aus. Damit steht fest, dass es sich bei dem Grundstück L. straße 111 im Verhältnis zu den beiden Eckgrundstücken um das überbaute Grundstück handelt. Ebenfalls steht fest, dass der Überbau auf das Grundstück L. straße 111 von den beiden Eckgrundstücken aus erfolgte und die Baustellenunterkunft diesen wirtschaftlich diente. Zugunsten der Klägerin ist revisionsrechtlich davon auszugehen, dass ein Einverständnis der damaligen Eigentümer des Nachbargrundstücks L. straße 111 mit der Überbauung ihres Grundstücks nicht erteilt war. Damit lagen die Voraussetzungen für einen ohne Einverständnis des Nachbarn vorgenommenen Überbau vor, dessen Beseitigung nach § 320 Abs. 1 ZGB grundsätzlich verlangt werden konnte.

12 cc) In diesem Zusammenhang kann dahinstehen, welches der beiden Grundstücke I. straße 37 und 39 im Verhältnis zu dem Grundstück L. straße 111 das Stammgrundstück darstellt, da dies jedenfalls auf eines dieser beiden im Eigentum des Beklagten stehenden Grundstücke zutrifft und es nur um die Frage einer Duldungspflicht im Verhältnis der Klägerin zu dem Beklagten geht.

13 (1) Wenn im Verhältnis der Grundstücke I. straße 37 und 39 das Grundstück I. straße 37 das Stammgrundstück darstellen sollte, dann wäre auch für den überbauten Gebäudeteil auf dem Grundstück L. straße 111 das Grundstück I. straße 37 das Stammgrundstück. Denn die ehemalige DDR als Eigentümerin der Grundstücke I. straße 37 und 39 hatte als „Geschäftsherrin“ der Baumaßnahme die Absicht, das gesamte Gebäude dem an der I. straße gelegenen Gebäudekomplex zuzuordnen; allein von dort aus ist das Gebäude durch einen Zugang erschlossen. Aus denselben Gründen wäre das Grundstück I. straße 39 für den überbauten Gebäudeteil auf dem Grundstück L. straße 111 das Stammgrundstück, wenn im Verhältnis der Grundstücke

I. straÙe 37 und 39 das Grundstück I. straÙe 39 das Stammgrundstück darstellen sollte.

14 (2) Für den Fall, dass es im Verhältnis der Grundstücke I. straÙe 37 und 39 an einem Stammgrundstück fehlte, das Gebäudeeigentum also auf deren Grundstücksgrenze vertikal geteilt wäre (vgl. Senat, Urteil vom 17. Januar 2014 - V ZR 292/12, NJW-RR 2014, 973 Rn. 25 mwN), wäre für den überbauten Gebäudeteil auf dem Grundstück L. straÙe 111 das Grundstück I. straÙe 37 das Stammgrundstück. Denn die dann bestehende Teilung des Gebäudes entlang der Grundstücksgrenze zwischen der I. straÙe 37 und 39 setzte sich hinsichtlich der auf die dahinterliegenden Grundstücke überbauten Gebäudeteile im Zweifel in der Tiefe fort. Selbst wenn aufgrund einer funktionellen Betrachtung (vgl. zur verschachtelten Bauweise Senat, Urteil vom 15. Februar 2008 - V ZR 222/06, BGHZ 175, 253 Rn. 13 ff.) ganz oder teilweise eine andere Zuordnung der auf die L. straÙe 111 und das weitere Grundstück überbauten Gebäudeteile zu erfolgen hätte, käme statt des Grundstücks I. straÙe 37 wiederum nur das Grundstück I. straÙe 39 als Stammgrundstück in Betracht.

15 dd) Die Rechtsvorgänger der Klägerin hätten den auf das Grundstück L. straÙe 111 überbauten Teil der Baustellenunterkunft aber zu dulden gehabt, wenn dessen Beseitigung gesellschaftlichen Interessen im Sinne des § 320 Abs. 1 ZGB widersprochen hätte.

16 (1) Grundsätzlich lagen der Beseitigung des Überbaus entgegenstehende gesellschaftliche Interessen vor, wenn durch den Überbau die Nutzung des überbauten Grundstücks nur unwesentlich beeinträchtigt wurde bzw. die Kosten seiner Beseitigung in keinem vertretbaren Verhältnis zu dem Vorteil standen, der durch die Beseitigung des Überbaus hinsichtlich der Nutzung des überbau-

ten Grundstücks entstanden wäre (Kommentar zum Zivilgesetzbuch der DDR, herausgegeben vom Ministerium der Justiz, 2. Aufl., § 320 Anm. 1.2). Das ist hier nicht der Fall.

17           (2) Allerdings waren die „gesellschaftlichen Interessen“ i.S.d. § 320 Abs. 1 ZGB hierauf nicht beschränkt. Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass die Baustellenunterkunft von staatlichen Organen der ehemaligen DDR im Zuge der Errichtung von Wohngebäuden auf volkseigenen städtischen Grundstücken auf ein (teilweise) im Privateigentum stehendes Nachbargrundstück hinübergebaut wurde. Die gesellschaftlichen Interessen im Hinblick auf die Nutzung städtischer Grundstücke bestimmten sich 1978 nach den damals in der ehemaligen DDR geltenden bodenrechtlichen Prinzipien. Bereits § 1 Satz 1 des Aufbaugesetzes vom 6. September 1950 (GBl. S. 965) hatte den planmäßigen Aufbau der Städte zu einer der vordringlichsten Aufgaben der ehemaligen DDR erklärt. Die Verwirklichung des Wohnungsbauprogramms galt als entscheidender Inhalt der Wirtschafts- und Sozialpolitik, wobei der städtische Grund und Boden der Errichtung großer, im Eigentum des Volkes stehender Wohnkomplexe diene (vgl. Rohde in: Rohde u.a., *Bodenrecht*, S. 135; Arlt und Rohde in: Prorektorat für Forschung der Deutschen Akademie für Staats- und Rechtswissenschaft, *Bodenrecht*, S. 46, 65, 101 f.). Die erforderlichen Maßnahmen für die Versorgung der Bürger mit Wohnraum hatten gemäß § 5 Abs. 1 ZGB die staatlichen Organe zu treffen. Die Errichtung städtischer Wohnkomplexe wurde daher durch volkseigene Betriebe vorgenommen und als gesamtgesellschaftliche Aufgabe verstanden, hinter der Einzelinteressen zurücktreten mussten und der sich die Ausübung der Rechte der Privateigentümer an Grund und Boden unterzuordnen hatte (vgl. Arlt in: Prorektorat für Forschung der Deutschen Akademie für Staats- und Rechtswissenschaft, *Bodenrecht*, S. 70 u. 89; K. Heuer in: U.-J. Heuer, *Die Rechtsordnung der DDR*, S. 163).

- 18 (3) Eine Duldungspflicht aufgrund - der Beseitigung entgegenstehender - gesellschaftlicher Interessen im Sinne des § 320 Abs. 2 ZGB kommt hier in Betracht; denn ein Abriss des auf dem überbauten Grundstück befindlichen Teils der von staatlicher Seite zum Zwecke der Rekonstruktion der mehrgeschossigen Wohngebäude I. Straße 37 und 39 errichteten Baustellenunterkunft hätte die Durchführung der Aufbauarbeiten an den beiden Wohngebäuden und damit die Verwirklichung des Wohnungsbauprogramms beeinträchtigt. Zwar dient eine Baustellenunterkunft ihrer Bestimmung nach nur einem vorübergehenden Zweck, der mit dem Abschluss der Arbeiten an dem Bauwerk erfüllt ist. Dies schließt die Annahme einer nicht nur vorübergehenden Duldungspflicht aber nicht von vorneherein aus. Denkbar ist insbesondere, dass schon bei Errichtung der Baustellenunterkunft eine - gesellschaftlichen Interessen im Sinne des § 320 ZGB entsprechende - Anschlussverwendung des Gebäudes geplant war und damit von Anfang an ein Interesse an einem dauerhaften Erhalt der Halle bestand.
- 19 b) Die Anwendbarkeit der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches ab dem 3. Oktober 1990 (Art. 233 § 2 Abs. 1 EGBGB) führt nicht zu einem Erlöschen einer nach § 320 Abs. 1 ZGB begründeten und bis dahin fortbestehenden Duldungspflicht. Zwar kennt das Bürgerliche Gesetzbuch eine Pflicht zur Duldung eines Überbaus aufgrund gesellschaftlicher Interessen nicht. Dies lässt jedoch eine zu DDR-Zeiten begründete Eigentumszuordnung nicht entfallen. War ein Überbau bei seiner Errichtung aufgrund der Beseitigung entgegenstehender gesellschaftlicher Interessen nach § 320 Abs. 1 ZGB zu dulden, ist er wesentlicher Bestandteil (vgl. § 467 Abs. 2 ZGB) des Grundstücks geworden, von dem aus überbaut wurde (vgl. Oberstes Gericht, Neue Justiz 1968, 254, 255). Diese eigentumsrechtliche Zuordnung entspricht der durch einen entschuldigten Überbau gemäß § 912 Abs. 1 i.V.m. § 93 BGB bewirkten Eigentumszuordnung (vgl. zu § 912 BGB Senat, Urteil vom 22. November 2013

- V ZR 199/12, NJW-RR 2014, 971) und wird durch die Anwendbarkeit der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht berührt.

III.

20 Das Berufungsurteil kann danach keinen Bestand haben und ist gemäß § 562 Abs. 1 ZPO aufzuheben. Die Sache ist zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, da der Senat in der Sache nicht selbst entscheiden kann; vielmehr bedarf es weiterer Feststellun-

gen durch das Berufungsgericht (§ 563 Abs. 1 und 3 ZPO). Die Zurückverweisung gibt den Parteien die Gelegenheit zur weiteren Ergänzung ihres Vorbringens zur Frage der Duldungspflicht nach § 320 ZGB.

Stresemann

Weinland

Kazele

Göbel

Hamdorf

Vorinstanzen:

LG Leipzig, Entscheidung vom 09.05.2017 - 7 O 1664/16 -

OLG Dresden, Entscheidung vom 09.02.2018 - 10 U 837/17 -