



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 156/19

Verkündet am:
10. Juli 2020
Rinke
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: _____ ja

BGB § 912

Bei einem zu duldenden Überbau führt der vollständige Abbruch des Gebäudes auf dem Stammgrundstück „nur“ dazu, dass die Duldungspflicht des Nachbarn entfällt. Dagegen bleibt die eigentumsrechtliche Zuordnung des auf dem Nachbargrundstück befindlichen Gebäudeteils zum Stammgrundstück unverändert (Bestätigung von Senat, Urteil vom 17. Januar 2014 - V ZR 292/12, NJW-RR 2014, 973 Rn. 24 und Urteil vom 16. Januar 2004 - V ZR 243/03, BGHZ 157, 301, 305 f.).

BGH, Urteil vom 10. Juli 2020 - V ZR 156/19 - LG Dresden
AG Dresden

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Juli 2020 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, den Richter Dr. Kazele, die Richterin Haberkamp und den Richter Dr. Hamdorf

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Dresden vom 28. Mai 2019 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin war Eigentümerin eines ungeteilten Grundstücks in Dresden, auf dem im Jahr 1989 ein sog. Versuchsplattenbau errichtet wurde. Von den insgesamt zehn Segmenten dieses Plattenbaus standen sechs auf dem Grundstück der Klägerin, drei Segmente auf dem benachbarten Grundstück und ein Segment auf beiden Grundstücken. Das benachbarte Grundstück gehört der R. und K. K. GbR (fortan: GbR).
- 2 Die Klägerin erwirkte ein Urteil, durch das die GbR und deren Gesellschafter zur Herausgabe der auf dem Grundstück der GbR stehenden Segmente bzw. Segmentteile des Plattenbaus und der Gesellschafter R. K. zur Herausgabe der von ihm bewohnten Wohnung in diesen Segmenten verurteilt

wurden. Die Berufung der GbR und ihrer Gesellschafter zum Oberlandesgericht Dresden und die gegen das Berufungsurteil eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde zum Bundesgerichtshof hatten keinen Erfolg. Bei der Vollstreckung des Herausgabeurteils erlangte die Klägerin den Besitz an dem Plattenbaurest auf dem Grundstück der GbR mit Ausnahme einer Wohnung im Erd- und Kellergeschoss, die sich im Besitz der Beklagten befindet und deren Herausgabe die Beklagte verweigert.

3 Die Klägerin teilte ihr Grundstück mit Teilungserklärung vom 27. September 2017 in Wohnungseigentum auf und veräußerte im Oktober 2017 die vorgesehenen Wohnungen unter Bestellung von Auflassungsvormerkungen für die Erwerber. Die Wohnungsgrundbücher wurden am 29. Januar 2018 angelegt. Die Plattenbausegmente auf ihrem Grundstück ließ die Klägerin abreißen. Dadurch wurde der Plattenbaurest auf dem Grundstück der GbR von allen Versorgungsleitungen abgeschnitten. Nach der Behauptung der Beklagten wurde die erste der auf dem Grundstück der Klägerin errichteten Eigentumswohnungen im Mai 2019 an einen Käufer übergeben.

4 Die Klägerin verlangt Herausgabe der von der Beklagten beanspruchten Wohnung an sich. Das Amtsgericht hat der am 30. Januar 2018 zugestellten Klage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten ist bei dem Landgericht ohne Erfolg geblieben. Mit der von diesem zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, möchte die Beklagte weiterhin die Abweisung der Klage erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

- 5 Nach Auffassung des Berufungsgerichts steht der Klägerin ein Herausgabeanspruch gemäß § 985 BGB gegenüber der Beklagten zu. Im Zeitpunkt der Klageerhebung sei sie Eigentümerin des nunmehr in Wohnungseigentum aufgeteilten Grundstücks gewesen. Wesentlicher Bestandteil dieses Grundstücks sei der gesamte Plattenbau gewesen, weil er baulich und funktional ein einheitliches Gebäude dargestellt habe. Dafür spreche auch, dass der im Jahr 2017 nicht abgerissene Plattenbaurest nicht mehr mit Wasser, Strom und Heizung versorgt sei und Abwasser nicht mehr entsorgt werden könne.
- 6 Das Eigentum an dem Plattenbaurest auf dem Grundstück der GbR habe die Klägerin mit dem Abbruch der Plattenbausegmente auf ihrem Grundstück nicht verloren. Sie sei berechtigt, auch den Plattenbaurest abzureißen. Ein zur Duldung eines Überbaus verpflichteter Nachbar habe keinen Anspruch darauf, dass der überbaute Gebäudeteil erhalten bleibe. Bei einem gestatteten Überbau führe das Ende der Gestattung nicht zu einem Verlust des Eigentums am Überbau. Dasselbe gelte bei einem entschuldigten Überbau für den Wegfall der Zweckbestimmung durch den Abbruch des Gebäudes auf dem Stammgrundstück.
- 7 Die Klägerin habe ihr Eigentum nicht durch die Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentum verloren. Sie sei nach § 265 ZPO weiterhin prozessführungsbefugt. Die Beklagte sei ihr gegenüber unabhängig von der Wirksamkeit des Mietvertrages schon mangels eines entsprechenden Besitzrechts ihrer Vermieterin, der GbR, nicht zum Besitz berechtigt.

II.

8 Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Prüfung im Ergebnis stand.

9 1. Die Klägerin ist prozessführungsbefugt.

10 a) Ihre Prozessführungsbefugnis ergibt sich schon aus ihrem Eigentum
an den Wohnungen. Das ursprünglich ungeteilte Grundstück der Klägerin ist
zwar mit der Eintragung der Teilungserklärung vom 21. September 2017 in das
Grundbuch am 29. Januar 2018 nach § 8 Abs. 2 Satz 2 WEG wirksam in Woh-
nungseigentum aufgeteilt worden. Weder diese Aufteilung noch der im Oktober
2017 erfolgte Verkauf der vorgesehenen Eigentumswohnungen oder die Bestel-
lung von Auflassungsvormerkungen für die Erwerber haben aber zu einer Ver-
änderung der Eigentumsverhältnisse geführt. Die Einheiten stehen nach den
insoweit nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts weiterhin im
Eigentum der Klägerin.

11 b) Die Prozessführungsbefugnis der Klägerin ist auch nicht dadurch ent-
fallen, dass, wie die Beklagte behauptet und für das Revisionsverfahren als
richtig zu unterstellen ist, im Mai 2019, mithin nach Zustellung der Klage am 30.
Januar 2018, eine Wohnung an einen Erwerber übergeben worden und damit
die werdende Wohnungseigentümergeinschaft entstanden ist. Auch hier-
durch haben sich die Eigentumsverhältnisse nicht verändert.

12 aa) Einfluss auf die Prozessführungsbefugnis der Klägerin könnte das
Entstehen der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft nur haben, wenn
für die Geltendmachung des Anspruchs auf Herausgabe des Plattenbaurests
auf dem Grundstück der GbR eine geborene Ausübungskompetenz der Woh-

nungseigentümergeinschaft bestünde (so OLG München, ZWE 2011, 37), wenn das auch für die werdende Wohnungseigentümergeinschaft gälte und wenn § 265 ZPO auf einen Übergang der Prozessführungsbefugnis von dem bisherigen Alleineigentümer auf die werdende Wohnungseigentümergeinschaft keine Anwendung fände. Diese Fragen bedürfen hier keiner Entscheidung.

13 bb) Die Klägerin ist nämlich unabhängig davon zur Geltendmachung des Eigentumsherausgabeanspruchs und dabei auch befugt, Leistung an sich zu verlangen. Denn sie hat sich in der Teilungserklärung den Abriss des Plattenbaus auf dem Grundstück der GbR und damit auch Geltendmachung aller Ansprüche aus dem Eigentum an dem Gebäude, die diesem Ziel dienen, vorbehalten.

14 (1) Die Aufteilung eines Grundstücks in Wohnungseigentum erfasst zwar das ganze Grundstück einschließlich seiner wesentlichen Bestandteile. Gehört zu dem in Wohnungseigentum aufzuteilenden Grundstück ein auf das Nachbargrundstück übergebauter Gebäuderest, an dem - wie hier - Sondereigentum nicht begründet werden soll, würde dieser Gebäuderest deshalb gemeinschaftliches Eigentum werden. Der aufteilende Eigentümer ist aber rechtlich nicht gezwungen, einen solchen Gebäuderest bei der Aufteilung seines Grundstücks in Wohnungseigentum stehen und zu gemeinschaftlichem Eigentum werden zu lassen. Aufgrund seiner Befugnis, mit seinem Grundstück nach Belieben zu verfahren (vgl. § 903 BGB), ist er vielmehr berechtigt, sein Grundstück ohne Berücksichtigung des übergebauten Gebäudeteils nach § 8 WEG in Wohnungseigentum aufzuteilen und sich das Recht vorzubehalten, den Gebäuderest abzureißen. Er kann sich dazu auch die Durchsetzung von Ansprüchen aus dem Eigentum an dem Gebäuderest vorbehalten.

15 (2) So ist die Klägerin hier vorgegangen. Sie hat ihr Grundstück ausweislich der Teilungserklärung ohne Berücksichtigung der Plattenbausegmente auf dem Grundstück der GbR in Wohnungseigentum aufgeteilt und die Sondereigentümer mit der Regelung in Abschnitt III Nr. 3 vorübergehend von dem Mitgebrauch einer Teilfläche des künftigen gemeinschaftlichen Eigentums ausgeschlossen, die sie für den Abtransport des bei dem Abbruch der Segmente auf dem Grundstück der GbR entstehenden Bauschutts benötigt. Damit hat sie sich die Beseitigung des Gebäuderests auf dem Grundstück der GbR einschließlich der dazu erforderlichen Geltendmachung von Eigentumsrechten an dem Gebäuderest vorbehalten. Sie ist schon deshalb auch nach dem Entstehen der (werdenden) Wohnungseigentümergeinschaft allein befugt, diese Rechte geltend zu machen und Leistung an sich zu verlangen.

16 2. Unbegründet sind auch die Einwände der Beklagten gegen ihre Verurteilung zur Herausgabe.

17 a) Ihre Verpflichtung zur vollständigen Herausgabe der Wohnung folgt allerdings nicht schon aus den Wirkungen der Rechtskraft des Urteils des Oberlandesgerichts Dresden vom 9. Februar 2017 im vorausgegangenen Herausgabeprozess (10 U 1581/15). Aus diesem Urteil ist die Beklagte nach § 322, § 325 Abs. 1 ZPO zwar rechtskräftig zur Herausgabe des früheren Mitbesitzes des Gesellschafters R. K. verpflichtet, weil sie während des Herausgabeprozesses mit Wirkung vom 1. August 2015 das bis dahin bestehende gemeinschaftliche Mietverhältnis über die Wohnung allein fortgesetzt hat. Eine Verpflichtung, auch ihren eigenen Mitbesitz an der Wohnung herauszugeben, ergibt sich aus diesem Urteil indessen nicht.

18 b) Die Beklagte ist aber nach § 985 BGB verpflichtet, die Wohnung an die Klägerin herauszugeben.

19 aa) Die Klägerin war bis zu dem Abbruch der auf ihrem Grundstück befindlichen Segmente des früheren Plattenbaus Eigentümerin auch der auf dem Grundstück der GbR befindlichen Segmente dieses Gebäudes. Dieser Gebäudeteil ist nämlich ein vor der Wiedervereinigung entstandener und nach wie vor zu duldender Überbau.

20 (1) Das steht, worauf die Beklagte zu Recht hinweist, allerdings nicht schon aufgrund der Rechtskraft des erwähnten Urteils des Oberlandesgerichts Dresden im Herausgabeprozess fest. Durch dieses Urteil sind zwar die GbR zur Herausgabe des Gebäuderests insgesamt und deren Gesellschafter R. K.

zusätzlich zur Herausgabe speziell der Wohnung verurteilt worden, deren Herausgabe die Klägerin jetzt von der Beklagten verlangt. In Rechtskraft erwachsen ist aber nur die Verpflichtung zur Herausgabe, nicht die dieser Verurteilung zugrunde liegende Annahme des Berufungsgerichts, die Plattenbausegmente auf dem Grundstück der GbR stellten einen zu duldenden Überbau von dem Grundstück der Klägerin dar. Hierbei handelt es sich nämlich um eine Vorfrage, deren Entscheidung durch das Gericht nur dann in Rechtskraft erwächst, wenn eine entsprechende Feststellung beantragt und in dem Urteil getroffen wird (vgl. Senat, Urteile vom 22. Oktober 1999 - V ZR 358/97, WM 2000, 320, 321 und vom 9. Februar 2018 - V ZR 299/14, ZfIR 2018, 660 Rn. 20 mwN). Daran fehlt es hier.

21

(2) Das Berufungsgericht hat seine Annahme, die Segmente des Plattenbaus auf dem Grundstück der GbR bildeten einen entschuldigten oder rechtmäßigen Überbau und seien deshalb wesentliche Bestandteile des Grundstücks der Klägerin, allerdings auch nicht auf die Wirkungen der Rechtskraft des Urteils des Oberlandesgerichts Dresden vom 9. Februar 2017 gestützt. Es hat das Vorliegen dieser Voraussetzungen vielmehr selbst festgestellt und sich zur Vereinfachung der Darlegung zudem nicht nur auf das Urteil des Oberlandesgerichts Dresden vom 9. Februar 2017, sondern auch auf dessen Urteil in einem vorausgegangenem Rechtsstreit zwischen der GbR und der Klägerin vom 31. Juli 2008 (10 U 3051/01) bezogen. Tragendes Element der Begründung seiner Entscheidung ist das schon von dem Oberlandesgericht angeführte Sachargument, der vor der Wiedervereinigung als Versuchsbau errichtete Plattenbau habe sich über beide Grundstücke erstreckt und sowohl aus baulicher als auch aus funktionaler Sicht ein einheitliches Gebäude dargestellt. Dieses Argument hat es mit dem zusätzlichen Argument untermauert, sämtliche Leitungen für Wasser, Abwasser, Strom und Heizung hätten nur einen End- und Anfangspunkt; das sei auch der Grund dafür, dass der Gebäuderest nach dem Abbruch der Segmente auf dem Grundstück der Klägerin nicht mehr mit Wasser, Strom und Heizung versorgt sei und Abwasser nicht mehr entsorgt werden könnte. Die aus diesen eigenen Feststellungen gezogene Schlussfolgerung des Berufungsgerichts, bei den Plattenbausegmenten auf dem Grundstück der GbR handele es sich um einen zu duldenen Überbau auf deren Grundstück, der jedenfalls bis zum Abbruch der Segmente des Gebäudes auf dem Grundstück der Klägerin wesentlicher Bestandteil dieses Grundstücks gewesen sei, ist rechtlich nicht zu beanstanden. Daran ändert der von der Revision hervorgehobene Gesichtspunkt, dass der Plattenbau bei seiner Errichtung ein Eigengrenzüberbau war, nichts. Denn für die Bestimmung des Stammgrundstücks gelten bei einem Eigengrenzüberbau dieselben Grundsätze wie für bei einem aus an-

deren Gründen zu dulddenden Überbau (vgl. Senat, Urteil vom 23. Februar 1990 - V ZR 231/88, BGHZ 110, 298, 301 f.).

22 bb) Zutreffend ist ferner die weitere Annahme des Berufungsgerichts, die Segmente des Plattenbaus auf dem Grundstück der GbR seien auch nach dem Abbruch des Plattenbaus auf dem Stammgrundstück (dem Grundstück der Klägerin) wesentliche Bestandteile des Stammgrundstücks geblieben.

23 (1) Der Abbruch des auf dem Stammgrundstück befindlichen Teils eines auf das Nachbargrundstück übergebauten Gebäudes führt allerdings dazu, dass die Vorschriften über die Verpflichtung zur Duldung eines entschuldigten bzw. rechtmäßigen Überbaus ihren Zweck nicht mehr erfüllen können. Mit dem Abbruch des Gebäudes auf dem Stammgrundstück wird nämlich der in dem Gebäude verkörperte wirtschaftliche Wert beseitigt, der vor einer Zerschlagung geschützt werden soll und die Duldungspflicht des Nachbarn nach oder analog § 912 Abs. 1 BGB rechtfertigt.

24 (2) Bei einem zu dulddenden Überbau hat der vollständige Abbruch des Gebäudes auf dem Stammgrundstück indessen „nur“ zur Folge, dass die Duldungspflicht des Nachbarn entfällt. Dagegen bleibt die eigentumsrechtliche Zuordnung des auf dem Nachbargrundstück befindlichen Gebäudeteils zum Stammgrundstück unverändert (Senat, Urteil vom 17. Januar 2014 - V ZR 292/12, NJW-RR 2014, 973 Rn. 24 für einen entschuldigten Überbau sowie Senat, Urteil vom 16. Januar 2004 - V ZR 243/03, BGHZ 157, 301, 305 f. für einen gestatteten Überbau). Das gilt auch für Überbauungen, die - wie hier - im Beitrittsgebiet unter Geltung von § 320 ZGB vorgenommen worden sind. Die eigentumsrechtliche Zuordnung des Gebäudes auf dem überbauten Grundstück nach dem Zivilgesetzbuch der DDR entspricht der des Bürgerlichen Gesetz-

buchs (Senat, Urteil vom 12. April 2019 - V ZR 51/18, ZOV 2019, 68 Rn. 19). Die dargestellte Rechtsprechung hat, soweit die hier zu beurteilende Konstellation des Abbruchs des Gebäudes auf dem Stammgrundstück überhaupt erörtert wird, Zustimmung gefunden (BeckOK-BGB/Fritzsche, [1.5.2020] § 94 Rn. 13; MüKoBGB/Brückner, 8. Aufl., § 912 Rn. 29; Palandt/Herrler, BGB, 79. Aufl., § 912 Rn. 12; Staudinger/Stieper, BGB [2017] § 94 Rn. 13; für rechtmäßigen Überbau auch: Erman/Lorenz, BGB, 15. Aufl., § 912 Rn. 9b). Gründe, von ihr abzugehen, zeigt die Beklagte nicht auf. Der vorliegende Fall ist im Gegenteil ein Beleg dafür, dass sie sachgerecht ist. Nur bei Annahme des Fortbestands der sachenrechtlichen Zuordnung des Überbaus zum Stammgrundstück ist gesichert, dass der Eigentümer dieses Grundstücks für den erforderlichen Abbruch des Überbaus auf dem überbauten Grundstück verantwortlich ist und sich dieser Verantwortung nicht durch den Abbruch allein des Gebäudes auf dem Stammgrundstück entziehen kann. Zugleich ist gewährleistet, dass der Eigentümer des Stammgrundstücks sein Interesse an der Beseitigung der Überbaureste auf dem Nachbargrundstück verwirklichen kann (§ 903 BGB).

25 cc) Die Beklagte kann dem Herausgabeanspruch der Klägerin kein Recht entgegenhalten, das sie nach § 986 BGB zum Besitz des Gebäuderests auf dem Grundstück der GbR berechtigt.

26 (1) Aus dem Mietvertrag, den die Beklagte mit der GbR geschlossen und durch den ergänzenden Vertrag vom 1. August 2015 allein fortgeführt hat, ergibt sich ein Recht der Beklagten zum Besitz der Wohnung in dem Gebäuderest gegenüber der Klägerin nicht. Denn die GbR selbst war gegenüber der Klägerin nicht zum Besitz berechtigt und konnte der Beklagten ein entsprechendes abgeleitetes Besitzrecht nicht verschaffen (vgl. BGH, Urteil vom 5. Juni 2013 - VIII ZR 142/12, WuM 2013, 496 Rn. 10).

- 27 (2) Daran änderte die von der Beklagten geltend gemachte Verpflichtung der Klägerin, den Überbau auf ihrem Grundstück stehen zu lassen, schon deshalb nichts, weil eine solche Verpflichtung nicht besteht.
- 28 (a) Nach der Rechtsprechung des Senats umfasst das Recht des Eigentümers nach § 903 BGB, mit seinem Eigentum nach Belieben zu verfahren, auch die Befugnis, einen Überbau auf dem Nachbargrundstück zu beseitigen, der zum wesentlichen Bestandteil des eigenen Grundstücks geworden ist. Ausdrücklich entschieden hat der Senat die Frage allerdings nur für den Fall, dass das Gebäude, das auf das Nachbargrundstück übergebaut worden ist, vollständig beseitigt wird. In diesem Fall ist es gleichgültig, an welchem Teil des Gebäudes mit dessen vollständigem Abbruch begonnen wird (Senat, Urteil vom 23. September 1988 - V ZR 231/87, BGHZ 105, 202, 204 f.). Offen gelassen hat der Senat bislang, ob diese Grundsätze auch dann gelten, wenn der Abbruch nicht im Rahmen eines einheitlichen Bauvorhabens erfolgt (Senat, Urteil vom 23. September 1988 - V ZR 231/87, BGHZ 105, 202, 205 a.E.). Diese Frage bedarf hier keiner abschließenden Entscheidung.
- 29 (b) Der hier zu beurteilende Abbruch des Plattenbaurests ist nämlich, wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat, Teil eines einheitlichen Bauvorhabens. Die Klägerin hatte von vornherein vor, den Plattenbau insgesamt, auch auf dem Grundstück der GbR, abzureißen. Sie ist daran nur durch die Intervention der Beklagten gehindert worden. Diese ändert jedoch an der Einheitlichkeit der Abbruchmaßnahme nichts. Im Übrigen legt die Regelung in § 914 Abs. 1 Satz 2 BGB nahe, dass der Eigentümer des Stammgrundstücks einen Überbau auch isoliert beseitigen darf. Nach dieser Vorschrift erlischt die Rentenpflicht des Eigentümers des Stammgrundstücks mit der Beseitigung des Überbaus.

Das setzt gedanklich voraus, dass der Eigentümer des Stammgrundstücks den Überbau jedenfalls dann isoliert abbrechen darf, wenn dem Nachbarn dadurch kein Schaden zugefügt wird (so zutreffend Staudinger/Roth, BGB [2016], § 912 Rn. 45).

III.

30

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Kazele

Haberkamp

RiBGH Dr. Hamdorf ist infolge
Urlaubs an der Unterschrift
gehindert.

Karlsruhe, den 17. Juli 2020

Die Vorsitzende
Stresemann

Vorinstanzen:

AG Dresden, Entscheidung vom 14.12.2018 - 143 C 2004/18 -

LG Dresden, Entscheidung vom 28.05.2019 - 4 S 20/19 -