

Brandenburgisches Oberlandesgericht

Im Namen des Volkes

Urteil

§§ 912 BGB; 5 Abs. 5 Art. 231 EGBGB, 2 Abs. 1 Art. 233 ; 292 ZGB-DDR

- 1. Der Beklagten stehen an dem Flurstück 83/4 der Flur 6, Gemarkung F..., ... Straße 1, in einer Teilfläche von ca. 30 m² keine Rechte nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gegen die Klägerin zu.**
- 2. Die Klägerin hat gegenüber der Beklagten keinen Anspruch nach § 985 BGB auf Herausgabe der in der Anlage zum Klageantrag markierten Teilfläche, auf der Schmiede/Feuerwehrgeräteraum.**
- 3. Die Klägerin ist nicht die Eigentümerin dieses Teils des Gebäudes ... Straße 1 in B... auf Grund des notariellen Kaufvertrages vom 17. Dezember 2003 geworden, vielmehr ist der verfahrensgegenständliche Teilbereich des von der Beklagten genutzten Hauses als rechtmäßiger Überbau iSv. § 912 BGB iVm. Art. 231 § 5 Abs. 5 EGBGB zu bewerten.**

Brandenburgisches Oberlandesgericht, Az. 5 U 58/07 Urteil vom 22.05.2008

hat der 5. Zivilsenat des Brandenburgischen Oberlandesgerichts durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Gemeinhardt, den Richter am Oberlandesgericht Tombrink und den Richter am Oberlandesgericht Grepel auf die mündliche Verhandlung vom 24. April 2008 für Recht erkannt:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 5. April 2007 verkündete Urteil der 10. Zivilkammer des Landgerichts Potsdam - 10 O 452/06 - wird zurückgewiesen.

Die Berufung der Beklagten gegen das am 5. April 2007 verkündete Urteil der 10. Zivilkammer des Landgerichts Potsdam - 10 O 452/06 - wird zurückgewiesen.

Von den Kosten des Berufungsverfahrens, auch die der Streithelferin der Beklagten, hat die Klägerin 97 % zu tragen. Die Beklagte hat von den Kosten des Berufungsverfahrens 3 % zu tragen.

Die Streithelferin der Beklagten hat von den Kosten des Berufungsverfahrens 3 % ihrer eigenen Kosten zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gegenstandswert für das Berufungsverfahren: 20.700, 00 €.

Antrag zu 1): 10.000,00 €

Antrag zu 2): 10.000,00 €

Antrag zu 3): 700,00 €)

Gründe:

I. Die Parteien streiten um die Anwendbarkeit des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes in Ansehung einer Grundstücksteilfläche des Flurstücks 83/4 von ca. 30 m², wobei die Klägerin im Wege der negativen Feststellungsklage vorgeht.

Sie verlangt darüber hinaus Räumung und Herausgabe dieser Teilfläche sowie den Verschluss von Wanddurchbrüchen. Die Klägerin erwarb vom Landkreis P... auf der Grundlage eines notariellen Kaufvertrages vom 17. Dezember 2003 das Eigentum an dem in der Gemarkung F... gelegenen Grundstück Flur 6, Flurstück 83/4. Die Beklagte ist Eigentümerin des benachbarten Grundstück Flur 6, Flurstück 83/1, postalische Anschrift ... Straße 1, in B.... Am 11. April 1980 hatte der Rat der Gemeinde F... als Rechtsträger „des mit einem Einfamilienhaus und Stall bebauten Flurstücks Flur 6 Flurstück 83/1, ... Str. 1, Hf., 769 qm, BBl. 317 von F...“, mit der Beklagten einen notariellen Gebäudekaufvertrag (UR Nr. 20-145-80 des Staatlichen Notariats B...) geschlossen. Darin veräußerte der Rat der Gemeinde F... der Beklagten „die auf dem Flurstück 83/1 der Flur 6 von F... befindlichen Gebäude (Einfamilienhaus, Stall und Nebenanlagen),; der Grund und Boden verblieb im Eigentum des Volkes. Die Beklagte erhielt mit Urkunde vom 12. Mai 1980 „an dem volkseigenen Grundstück in F..., ...str. 1, eingetragen im Grundbuch von F..., Blatt ...: Liegenschaftskartei von F... Best.-Blatt 317, Flur 6, Flurstück 89/1, Größe 769 m², ein unbefristetes Nutzungsrecht - ergänzt mit dem Zusatz „- Eigenheim - „ zugewiesen.

Zwischen den Parteien ist es unstreitig, dass in der Nutzungsurkunde die Fläche fehlerhaft als Flurstück 89/1 bezeichnet worden ist, gemeint war das Flurstück 83/1. Das Flurstück 83/1 ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze mit einer alten, unter Denkmalschutz stehenden Scheune bebaut. An der Grenze zum Flurstück 83/4 befindet sich das als Wohnhaus bezeichnete, ein aus dem 18. Jahrhundert stammendes Gebäude, das ursprünglich als Gärtnerei und später als Wohnhaus (nachfolgend ausschließlich als Wohnhaus bezeichnet) genutzt worden war. Unmittelbar an das Wohnhaus angrenzend die Brandmauer verläuft hier auf der Grenze zwischen den Flurstücken 83/1 und 83/4 - , allerdings bereits auf dem Flurstück 83/4, befindet sich eine im 19. Jahrhundert errichtete ehemalige Schmiede. Diese ehemalige Schmiede mit einer Grundfläche von ca. 5 m x 6 m auf dem Flurstück 83/4 war in der ehemaligen DDR zeitweilig bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 auch als Feuerwehrgeräteraum (nachfolgend bezeichnet als ehemalige Schmiede/Feuerwehrgeräteraum) genutzt worden. Der Grenzverlauf, insbesondere der Verlauf zwischen ehemaliger Schmiede/Feuerwehrgeräteraum und Wohnhaus ist zwischen den Parteien unstreitig und wurde von der Beklagten in einer Grenzniederschrift vom 1. April 2005 bestätigt. Am 10. Oktober 1979 beschloss der Rat der Gemeinde F... in Verbindung mit dem beschlossenen Teilverkauf des Grundstücks ... Straße Nr. 1, „dass es dem Käufer R... S...gestattet wird, über den angebauten Teil des Hauses, in dem sich das FFW Gerätehaus befindet, aufzustocken,“. Im Jahre 1981 wurde der Beklagten durch die Staatliche Bauaufsicht ein Prüfbescheid vom 14. Juni 1981 für das „Gesamtvorhaben: Wohnhausumbau,“ erteilt.

In der Folgezeit führte die Beklagte Umbaumaßnahmen durch; unter anderem errichtete sie über der ehemaligen Schmiede/Feuerwehrgeräteraum ein 1. Obergeschoss sowie ein Schrägdach und durchbrach die Brandmauer zwischen dem Wohnhaus und der ehemaligen Schmiede/Feuerwehrgeräteraum. Mit notariellem Vertrag vom 1. Dezember 1993 (UR-Nr. 2104/1993 des Notars Z... in B...) erwarb die Beklagte von der Gemeinde F..., diese vertreten durch die Streithelferin der Beklagten, das im Grundbuch von F..., zukünftig Blatt 790, Flur 6, Flurstück 83/1 eingetragene Grundstück. Im Vertrag heißt es unter I. 1) u.a.: „Das vorbezeichnete Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus und Anbau eines Feuerwehrgerätehauses, wobei das Wohnhaus im Eigentum des Käufers steht und der Anbau, welcher vom Verkäufer bereits geräumt wurde, im Eigentum des Verkäufers. Für das Wohnhaus ist das Grundbuchblatt 762 angelegt,“. Unter II: heißt es u.a.:

Der vereinbarte Kaufpreis beträgt DM 7.700,-- für den Grund und Boden, DM 3.900,-- für den Feuerwehrgeräteraum und DM 489,21 für die Wertermittlung. Somit beträgt der Gesamtkaufpreis DM 12.089,21 ...,,

Auf der Grundlage des Kaufvertrages vom 1. Dezember 1993 übergab die Gemeinde F...der Beklagten am 4. Oktober 1994 „den ehemaligen Feuerwehrgeräteraum (leerstehend) Lagebezeichnung: Gemarkung F..., Flur 6, Flurstück 83/1„. Der Notar A... eröffnete auf Antrag der Beklagten hinsichtlich der Grundstücke eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Brandenburg von F... Blatt 775, Flur 6, Flurstück 83/4 und Blatt 6, Flurstück 83/1 mit Schreiben vom 31. August 2006 das notarielle Vermittlungsverfahren. Gegenstand dieses Vermittlungsverfahrens ist die Teilfläche von ca. 30 m² des Flurstücks 83/4 der Flur 6 Gemarkung F....Die Klägerin hat geltend gemacht, zum Zeitpunkt des Abschlusses des Grundstückskaufvertrags gutgläubig auch die Rechte an der an das Gebäude der Beklagten angebauten ehemaligen Schmiede/Feuerwehrgeräteraum, die sich auf dem von ihr erworbenen Flurstück 83/4 befindet, erworben zu haben. Die Vorschriften über das Überbaurecht seien nicht anwendbar, da es sich bei der ehemaligen Schmiede/Feuerwehrgeräteraum um einen selbstständigen Baukörper handele.

Die Klägerin hat beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, den mit der ehemaligen Schmiede bebauten und in dem der Klage als Anlage K 3 beigefügten Plan rot markierten Teil des Grundstücks Gemarkung F..., Flur 6, Flurstück 83/4 und die aufstehende Schmiede zu räumen und an sie herauszugeben,
2. die Beklagte zu verurteilen, die in der Brandschutzwand der ehemaligen Schmiede und im aufgesetzten Obergeschoss vorgenommenen Wanddurchbrüche fachgerecht zu verschließen,
3. festzustellen, dass der Beklagten keine Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz zustehen.

Die Beklagte und die Streithelferin haben beantragt, die Klage abzuweisen.

Die Beklagte hat die Auffassung vertreten, sie habe ein einheitliches Gebäude erworben. Zudem sei der Klägerin vor Abschluss des notariellen Kaufvertrages vom 17. Dezember 2002 von einer Mitarbeiterin der Gemeinde F..., A... Kl..., auf den im Eigentum der Beklagten stehenden Überbau hingewiesen worden. Insofern habe die Klägerin auch die Tatbestandsmerkmale für eventuelle Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gekannt. Die Beklagte hat mit Schriftsatz vom 5. Dezember 2006 der Stadt B... den Streit verkündet; diese ist als Streithelferin dem Rechtsstreit auf Seiten der Beklagten beigetreten.

Das Landgericht hat mit seinem Urteil vom 5. April 2007 festgestellt, dass der Beklagten an dem Flurstück 83/4 der Flur 6, Gemarkung F..., ... Straße 1, in einer Teilfläche von ca. 30 m² keine Rechte nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz gegen die Klägerin zustehen; im übrigen hat es die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt:

Die Klageanträge zu 1) und 2) seien abzuweisen, da die Klägerin gegenüber der Beklagten keinen Anspruch nach § 985 BGB auf Herausgabe der in der Anlage zum Klageantrag markierten Teilfläche, auf der Schmiede/Feuerwehrgeräteeraum errichtet worden seien, habe. Die Klägerin sei nicht Eigentümerin dieses Teils des Gebäudes ... Straße 1 in B... auf Grund des notariellen Kaufvertrages vom 17. Dezember 2003 geworden, vielmehr sei der verfahrensgegenständliche Teilbereich des von der Beklagten genutzten Hauses als rechtmäßiger Überbau iSv. § 912 BGB iVm. Art. 231 § 5 Abs. 5 EGBGB zu bewerten. Die Beklagte sei mithin Eigentümerin des Gebäudes ehemalige Schmiede/ Feuerwehrgeräteeraum geworden. Der Anbau sei mit dem an die Beklagte veräußerten Gebäude derart verbunden, dass er ein Überbau iSd. § 912 BGB sei. Die ehemalige Schmiede/Feuerwehrgeräteeraum sei seit der Errichtung im 19. Jahrhundert Teil des von der Klägerin erworbenen Gesamtgrundstücks Herrenhaus/Schloss F... gewesen, das aus mehreren Flurstücken bestanden habe. Die ehemalige Schmiede/Feuerwehrgeräteeraum sei von ihrer Lage und der Eingebundenheit in das bestehende Gebäude der Beklagten dem Flurstück 83/1 zuzuordnen, auch befänden sich in der Nähe auf dem Flurstück der Klägerin, Flurstück 83/4, keine weiteren Gebäude. Die Vorschrift des § 912 BGB finde Anwendung, der Überbau sei von der Klägerin auch gem. § 912 BGB iVm. Art. 231 § 5 Abs. 5 EGBGB zu

dulden. Die von der Beklagten mit Billigung staatlicher Stellen der ehemaligen DDR vorgenommene Aufstockung auf die Schmiede/Feuerwehrgeräteeraum sei als eine sog. 2. Überbauung iSd. Art. 231 § 5 Abs. 5 EGBGB zu bewerten. Der Teil des Gebäudes ehemalige Schmiede/Feuerwehrgeräteeraum sei mit 30 m² ein untergeordneter Teil des Gebäudes. Da dieser Anspruch nicht bestehe, habe auch der mit dem Antrag zu 2) geltend gemachte Anspruch keinen Erfolg. Im Übrigen habe die Beklagte bezüglich des Flurstücks 83/4 für die Fläche von 30 m² keine Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz. Dieses finde keine Anwendung, da die Beklagte in dem notariellen Grundstückskaufvertrag vom 1. Dezember 1993 bereits das Flurstück 83/1 erworben habe, auf dem sich das Gebäude befinde, hinsichtlich dessen sie im Jahre 1980 selbständiges Gebäudeeigentum erlangt hatte. Gegen diese Entscheidung wenden sich die Klägerin und die Beklagte jeweils mit der Berufung.

Die Klägerin begehrt mit ihrer Berufung unter teilweiser Abänderung der angefochtenen Entscheidung die Verurteilung der Beklagte gemäß den in der I. Instanz gestellten – und dort abgewiesenen - Anträgen. Sie beanstandet die Würdigung des Sachverhaltes durch das Landgericht. Dieses habe nicht geprüft, ob ein einheitliches Gebäude - Wohnhaus/Schmiede-Feuerwehrgeräteeraum - überbaut worden sei. Weiter wird die Verletzung materiellen Rechts gerügt. Die Voraussetzungen des § 912 BGB seien nicht gegeben. Eine Duldungspflicht der Klägerin setze eine Überbauung bzw. Errichtung durch den Eigentümer des Flurstücks 83/1 voraus. Das Gebäude müsse in seinem Namen und wirtschaftlichen Interesse gebaut worden sein. Daran fehle es hier, da keine Anhaltspunkte dafür gegeben worden seien, dass der Eigentümer des Flurstücks 83/1 die Schmiede/Feuerwehrgeräteeraum errichtet habe. Zudem seien das Wohnhaus auf der einen Seite und die ehemalige Schmiede/Feuerwehrgeräteeraum auf der anderen Seite kein einheitliches Gebilde. Auch der Ausbau des 1. Obergeschosses des ehemaligen Schmiede/Feuerwehrgeräteeraum sowie des Schrägdaches über der ehemaligen Schmiede/Feuerwehrgeräteeraum stellen keinen Überbau dar, da es an der Errichtung eines Gebäudes fehle.

Die Klägerin beantragt, unter teilweiser Abänderung des erstinstanzlichen Urteils die Beklagte zu verurteilen,

1. den mit der ehemaligen Schmiede bebauten und in dem dieser Klage als Anlage K 3 beigefügten Plan rot markierten Teil des Grundstücks Gemarkung F..., Flur 6, Flurstück 83/4, und die aufstehende Schmiede zu räumen und an sie herauszugeben,
2. die in der Brandschutzwand der ehemaligen Schmiede und im aufgesetzten Obergeschoss vorgenommenen Wanddurchbrüche fachgerecht zu verschließen.

Die Beklagte und ihre Streithelferin beantragen, die Berufung der Klägerin zurückzuweisen

Die Beklagte begehrt zudem unter teilweiser Abänderung des angefochtenen Urteils die Abweisung der Klage insgesamt. Sie hält das Urteil für unrichtig, soweit dem Klageantrag zu Ziffer 3) stattgegeben worden sei und rügt die Verletzung des materiellen Rechts. Sie ist der Auffassung, sie könne sich auf den Anwendungsbereich des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes gem. § 5 Abs. 1 Nr. 3 SachenRBERG berufen. Die hier erfolgte Bebauung sei vergleichbar mit den Bebauungstatbeständen der in § 5 Abs. 1 SachenRBERG geregelten Regelbeispiele.

Die Beklagte beantragt, unter teilweiser Abänderung des erstinstanzlichen Urteils die Klage insgesamt abzuweisen.

Die Klägerin beantragt, die Berufung der Beklagten zurückzuweisen wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

II. Die Berufung der Klägerin und die Berufung der Beklagten ist jeweils statthaft und zulässig, insbesondere fristgerecht eingelegt und begründet worden (§ 511 Abs. 1, Abs. 2, §§ 513, 517, 519, 520 ZPO). Nach § 511 Abs. 1 Nr. 1 ZPO ist eine Berufung unzulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 € nicht übersteigt. Das Landgericht hat, wie sich aus der Streitwertfestsetzung im angefochtenen Urteil ergibt, für den Klageantrag zu 3) den Streitwert auf 600,00 € festgesetzt. Dabei hat es für die Größe der streitigen Funktionsfläche (ehemalige Schmiede/Feuerwehrraum) eine Fläche von genau 30 m² sowie einen Bodenwert von 20,00 €/m² nach der Bodenrichtwerttabelle im Grundeigentum Jahrgang 2006 angenommen. Die Beklagte hält das angefochtene Urteil für unrichtig, soweit dem Klageantrag zu Ziffer 3) stattgegeben worden ist. Dieser Antrag zu 3) hat die Feststellung des Nichtbestehens von Ansprüchen der Beklagten nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz zu Ziel. Bei einem negativen Feststellungsantrag ist der Streitwert mit dem vollen Wert der entsprechenden umgekehrten Leistungsklage gleichzusetzen, weil ein stattgebendes Urteil einer Leistungsklage des Prozessgegners entgegensteht (vgl. BGHZ 2, 276; BGH NJW 1970, 2025; NJW 1997, 1787). Davon ausgehend übersteigt die Berufung der Beklagten den Wert des Beschwerdegegenstandes von 600,00 € (§ 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO). Der Senat, der für die Feststellung der Beschwer nicht an die Beurteilung durch die I. Instanz gebunden ist (vgl. BGH NJW-RR 1988, 837; Zöller-Gummer/Heßler, ZPO, 26. Aufl., § 511 Rn. 20 a), setzt im Rahmen der ihm obliegenden Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 511 ZPO den Wert des Beschwerdegegenstandes nach eigenem freien Ermessen mit 700,00 € fest. Für die Wertbemessung in der Rechtsmittelinstanz ist das Interesse des jeweiligen Rechtsmittelklägers maßgebend. Für die Ermittlung dieses Wertes erscheint die Festsetzung des Streitwertes orientiert am der Größe der streitigen Funktionsfläche (ehemalige Schmiede/Feuerwehrraum) sowie am Bodenwert (20,00 €/m²) grds. tauglich. Allerdings ist bei der Streitwertfestsetzung durch das Landgericht nicht hinreichend berücksichtigt worden, dass die genaue Größe der Fläche gerade nicht feststeht, sie wird von den Parteien lediglich in einer ungefähren Größenordnung, nämlich mit ca. 30 m², bezeichnet. Soweit das Landgericht bei der Wertfestsetzung von genau 30 m² ausgeht, steht dies bereits nicht im Einklang mit dem Tenor zu Ziffer 1). Dort wird nämlich von „einer Teilfläche von ca. 30 qm,“ ausgegangen.

Die bestehende Unklarheit hinsichtlich der genauen Größe der Fläche rechtfertigt - schon aus Gründen eines effektiven Rechtsschutzes - die Bestimmung eines Wertes des Beschwerdegegenstandes, der 600,00 € übersteigt. Es ist daher die von der Beklagten für möglich gehaltene Größe der Fläche von 35,00 m² zugrunde zu legen, so dass sich eine Beschwer von 700,00 € ergibt.

Die Berufung der Klägerin ist unbegründet. Der Klägerin steht gegenüber der Beklagten kein Anspruch auf Herausgabe sowie Räumung des mit der ehemaligen Schmiede/Feuerwehrgeräte Raum bebauten und in dem der Klageschrift als Anlage K 3 beigefügten Plan rot markierten Teils des Grundstücks Gemarkung F..., Flur 6, Flurstück 83/4, nach § 985 BGB i.V.m. Art. 233 § 2 EGBGB zu. Die Klägerin ist auf Grund des notariellen Grundstückkaufvertrages vom 17. Dezember 1993 und der am 21. September 2004 erfolgten Eintragung in das Grundbuch Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung F..., Flur 6, Flurstück 83/4, geworden. Die Beklagte ist Besitzerin einer Teilfläche dieses Grundstücks, angrenzend an das Flurstück 83/1, nämlich der Teilfläche, auf der sich die ehemalige Schmiede/Feuerwehrgeräte Raum befindet (in dem der Klageschrift als Anlage K 3 beigefügten Plan rot markierten Teil des Grundstücks, nachfolgend als Teilbereich des Flurstücks 83/4 bezeichnet), die von der Beklagten mit der darauf erfolgten Aufstockung - 1. Obergeschoss und Schrägdach - überbaut worden ist. Bei der Aufstockung der ehemaligen Schmiede/Feuerwehrgeräte Raum mit dem 1. Obergeschoss und dem Schrägdach handelt es sich um einen Überbau i.S.d. § 912 BGB i.V.m. § 231 § 5 Abs. 5 EGBGB mit der Folge, dass die Beklagte Eigentümerin auch der ehemaligen Schmiede/Feuerwehrgeräte Raum samt Aufstockung geworden ist. Ein Grenzüberbau kann auch dort vorliegen, wo - wie hier - ohne vollständigen Neubau unter Verwendung bereits vorhandener Wände oder Gebäudedecken eine Gebäudeerweiterung über die Grenze hinaus stattgefunden hat (vgl. BGHZ 110, 298 m.w.N.). Wer Eigentümer des über die Grenze gebauten Gebäudeteils ist, regelt § 912 BGB zwar nicht unmittelbar (vgl. BGHZ 64, 333, 336). Dies ergibt sich aber nach dem Willen des Gesetzgebers als mittelbare Folge der Vorschrift (vgl. BGHZ 110, 298 unter Bezug auf Mot. BGB III, S. 287 unter Ziff. VII). Soweit das Recht des Eigentümers zur Duldung seines Überbaues durch den Nachbarn besteht, unterliegt der darüber hinüber gebaute Gebäudeteil nicht der Grundregel der §§ 94 Abs. 1, 946 BGB, sondern es tritt entsprechend § 95 Abs. 1 S. 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). Daraus ergibt sich, dass §§ 93, 94 Abs. 2, § 95 Abs. 1 S. 2 BGB für das Eigentum am Überbau nur dann eingreifen, wenn ein einheitliches Gebäude über die Grundstücksgrenze hinaus gebaut ist (vgl. BGH NJW-RR 1988, 458). 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 Landgericht hat die ehemalige Schmiede/Feuerwehrgeräteraum nebst der Aufstockung als einheitliches Gebäude dem Wohnhaus der Beklagten zugeordnet, da es sich bei diesem Grundstück um das Stammgrundstück handelt. Dieser Bewertung ist zu folgen. Zwischen dem Teil des Wohnhauses, welcher ausschließlich auf dem Flurstück 83/1 errichtet ist, und der ehemaligen Schmiede/Feuerwehrgeräteraum besteht zumindest ein Wanddurchbruch, so dass dieser Bereich vom übrigen Wohnhaus im Erdgeschoss erreicht werden kann. Über der ehemaligen Schmiede/Feuerwehrgeräteraum ist die Aufstockung erfolgt, die Räume im 1. Obergeschoss können durch einen Wanddurchbruch vom übrigen Teil des Wohnhauses, der ausschließlich auf dem Flurstück 83/1 errichtet worden ist, erreicht werden. Zudem stellt für die Aufstockung die Decke der ehemaligen Schmiede/Feuerwehrgeräteraum gleichsam als Bodenplatte eine feste Verbindung (vgl. § 94 Abs. 1 S. 1 BGB) dar. Es kann insoweit dahinstehen, ob die Grenzwand als „doppelte Wand,“ oder „einfache Wand,“ von dem Teil des Wohnhauses, der ausschließlich auf dem Flurstück 83/1 errichtet worden ist, und der ehemaligen Schmiede/Feuerwehrgeräteraum nebst Aufstockung, ausgestaltet worden ist. Für die Einheitlichkeit des Wohngebäudes spricht jedenfalls bereits die einheitliche Außengestaltung zur Straßenseite sowie die einheitliche funktionale Nutzung als Wohngebäude nebst Nebengelassen sowie und die räumliche Erschließung durch einen Zugang im Erdgeschoss. Zudem ist der Bereich der ehemaligen Schmiede/Feuerwehrgeräteraum von seiner Lage auf dem Flurstück 83/4 (Randlage) und der Eingebundenheit im bestehenden Wohnhaus - errichtet auf dem Flurstück 83/1 - dem Flurstück 83/1 zuzuordnen. Soweit die Klägerin vorträgt, dass derjenige, der seinerzeit die Schmiede errichtete, eine getrennte wirtschaftliche Einheit/Gebäude neben dem damaligen Gärtnereigebäude - jetzt Teil des Wohnhauses - erschaffen wollte, steht dies der hier vorgenommenen Wertung nicht entgegen, da sich diesem Vorbringen schon nicht entnehmen lässt, wie sich diese ursprünglicher Planung bei der Errichtung der Gebäude im 18. bzw. 19. Jahrhundert in der weiteren Zeit entwickelt hat und wie abschließend eine Nutzung der Gebäude erfolgt ist, bevor die von der Beklagten in den Achtziger-Jahren des 20. Jahrhundert vorgenommenen baulichen Veränderungen erfolgten. Diesen Überbau hat die Klägerin gemäß § 912 BGB iVm. § 231 § 5 Abs. 5 EGBGB zu dulden. Die Vorschrift des § 912 BGB ist auch auf vor dem 3. Oktober 1990 errichtete Überbauten anwendbar. Nach Art. 233 § 2 Abs. 1 EGBGB finden auf das am Tage des Wirksamwerdens des Beitritts bestehende Eigentum an Sachen von diesem Zeitpunkt an grds. die Vorschriften des BGB Anwendung. Soweit keine gesetzlichen Abweichungen bestehen, beurteilt sich der Eigentumsinhalt ab dem 3. Oktober 1990 nach den §§ 903 ff. BGB. Rechte und Pflichten sowie Eigentumsbeschränkungen, wie z. B. eine Duldungspflicht wegen eines Überbaus, sind auch dann gegeben, wenn die sie begründenden Tatsachen bereits vor dem 3. Oktober 1990 geschaffen wurden (Palandt/ Bassenge, BGB, 64. Aufl., Art. 233 § 2 Rn. 3), zumal auch das Zivilgesetzbuch der DDR (§ 320 ZGB/DDR) eine Überbau-Vorschrift kannte. Zwar stellt die Vorschrift des § 912 BGB darauf ab, dass es der Eigentümer des Stammgrundstücks ist, der über die Grenze auf das Nachbargrundstück baut.

Diese Voraussetzung besteht hier nicht, denn die Beklagte hat das Eigentum an dem Flurstück 83/1 erst auf Grund des notariellen Vertrags vom 1. Dezember 1993 (UR-Nr. 2104/1993 des Notars Z... in B...) (Bl. 60) von der Gemeinde F... erworben. Der Überbau war in den Achtziger-Jahren des letzten Jahrhunderts erfolgt, nachdem die Beklagte das Eigentum der auf dem Flurstück 83/1 befindlichen Gebäude erworben hatte. Der Beklagten war aber ausweislich der Urkunde vom 12. Mai 1980 „an dem volkseigenen Grundstück in F..., ...str. 1, eingetragen im Grundbuch von F..., Blatt ...: Liegenschaftskartei von F...Best.-Blatt 317, Flur 6, Flurstück 89/1, Größe 769 m²„ ein unbefristetes Nutzungsrecht -Eigenheim - verliehen worden. Zwischen den Parteien ist unstreitig, dass in der Nutzungsurkunde das Grundstück fehlerhaft mit Flurstück 89/1 bezeichnet worden ist, tatsächlich gemeint war das Flurstück 83/1. Da die Beklagte seinerzeit Nutzungsberechtigte gemäß § 292 Abs. 3 ZGB/DDR war, ist § 912 BGB entsprechend anzuwenden, weil sie die Aufstockung als Nutzungsberechtigte gemäß § 292 ZGB/DDR vorgenommen hatte und sie gemäß § 292 Abs. 3 ZGB/DDR Gebäudeeigentümer geworden war. Unstreitig wurde die Aufstockung über der ehemaligen Schmiede/Feuerwehrraum mit einem wesentlichen Bestandteil über die Grundstücksgrenze der Klägerin gebaut. Eine Duldungspflicht gemäß § 912 Abs. 1 BGB bzw. entsprechend § 912 Abs. 1 BGB entsteht, wenn der Nachbar nicht vor oder sofort nach Grenzüberschreitung so rechtzeitig Widerspruch erhoben hat, dass eine Beseitigung des Überbaus ohne erhebliche Zerstörung möglich ist. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die rechtzeitige Erhebung des Widerspruchs dem Rechtsvorgänger der Klägerin möglich und zumutbar war. Die Duldungspflicht tritt von selbst und unwiderruflich ein, unabhängig davon, aus welchem Grund der Nachbar zu widersprechen verabsäumt hat, sei es, weil er dauerhaft ortsabwesend war, sei es, dass der konkrete Grundstücksverlauf damals nicht bekannt war (BGHZ 59, 191 ff., BGHZ 97, 292 ff.). Ein solcher sofortiger Widerspruch ist unstreitig weder durch die Klägerin noch den früheren Eigentümer des Grundstücks erfolgt. Die Frage des Verschuldens ist im Hinblick auf § 912 BGB iVm. Art. 231 § 5 Abs. 5 EGBGB hier nicht relevant. Die von der Beklagten mit der Billigung staatlicher Stellen - Beschluss des Rates der Gemeinde F... vom 10. Oktober 1979 sowie der am 24. Juni 1981 erteilte „Prüfbescheid Nr. 20/81„, mit dem die Zustimmung zur Bauausführung für das „Gesamtvorhaben: Wohnhausumbau„ erteilt worden war - in den Jahren 1980/1981 vorgenommene Aufstockung auf die ehemalige Schmiede/Feuerwehrraum ist eine sog. 2. Überbauung (vgl. BGH, VersR 1969, 1146) iSv. Art. 231 § 5 Abs. 5 EGBGB). Die Vorschrift des Art. 231 § 5 EGBGB enthält eine Sonderregelung - welche Rechte und Pflichten sich für die beteiligten Grundstückseigentümer ergeben - für den Fall, dass das Gebäudeeigentum auf mehreren Grundstücken „lastet„. Art. 231 § 5 Abs. 5 Satz 1 EGBGB beschränkt zunächst die Wirkung des Gutgläubensschutzes aus den Absätzen 3 und 4 auf das sog. Stammgrundstück, also das Grundstück, auf dem sich der überwiegende Teil des Gebäudes befindet, hier unzweifelhaft das Grundstück ... Str. 1 (Flurstück 83/1), da der Bereich der ehemaligen Schmiede/Feuerwehrraum mit einer Grundfläche von ca. 5 m x 6 m auf dem Flurstück 83/ 4 nur als der untergeordnete Teil des

Gesamtwohnhauses angesehen werden kann. Hinsichtlich des auf dem benachbarten Grundstück der Klägerin befindlichen untergeordneten Teils des Gebäudes ordnet Art. 231 § 5 Abs. 5 Satz 2 EGBGB die sinnngemäße Geltung der Vorschriften über den zu duldbaren - mit anderen Worten: den genehmigten - Überbau an. Die genannte Regelung verweist danach ausdrücklich nur hinsichtlich der Rechtsfolgen, nicht aber auch hinsichtlich der tatbestandlichen Voraussetzungen auf die §§ 912 ff. BGB, so dass es - wie auch vom Landgericht angenommen - nicht darauf ankommt, ob und inwieweit dem Gebäudeeigentümer ein Verschulden an der grenzüberschreitenden Bebauung anzulasten ist (vgl. dazu Senat, Urteil v. 18. August 2005 - 5 U 20/05 -; Palandt-Heinrichs, 64. Aufl., Art. 231 § 5 EGBGB Rn. 8; MüKo-Holch/Grothe, 3. Aufl., Art. 231 § 5 EGBGB Rn. 35; Bamberger/Roth-Kühnholz, Art. 231 § 5 Rn. 25). Wegen der Ausgestaltung des Art. 231 § 5 Abs. 5 Satz 2 EGBGB als Rechtsfolgenverweisung auf die Vorschriften der §§ 912 ff. BGB hat der Erwerber des überbauten Grundstücks also den Überbau in jedem Falle zu dulden. Mithin ist der Überbau von der Klägerin zu dulden; ein Herausgabeanspruch nach § 985 BGB. i.V.m. Art. 233 § 2 EGBGB besteht nicht. Da ein Herausgabeanspruch der Klägerin nach § 985 BGB. i.V.m. Art. 233 § 2 EGBGB nicht besteht, ist auch der Klageantrag zu 2) ohne Erfolg.

Die Berufung der Beklagten hat ebenfalls keinen Erfolg. Der Beklagten stehen gegenüber der Klägerin keine Ansprüche nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz zu. Die Anwendung des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes ist hier nicht gerechtfertigt. Eine Anspruchsberechtigung der Beklagten hinsichtlich eines angestrebten Ankaufes der Teilfläche des Grundstücks Gemarkung F..., Flur 6, Flurstück 83/4, auf der sich die ehemalige Schmiede/Feuerwehrraum befindet, nach § 5 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 SachenRBerG besteht gegenüber der Klägerin nicht. Das Nutzungsrecht ist der Beklagten ausweislich der Urkunde vom 12. Mai 1980 vom Rat des Kreises B... ausdrücklich nur für das volkseigene Grundstück, eingetragen im Grundbuch von F..., Bestandsblatt Nr. 317, Flur 6, Flurstück 83/1, verliehen worden. Diese Verleihung erfolgte in Kenntnis und Bewusstsein, dass das Wohnhaus - ehemalige Gärtnerei - lediglich im Bereich des 1. Obergeschosses und des Schrägdaches über das Flurstück 83/1 hinaus räumlich erweitert wird. Diese Kenntnis und dieses Bewusstsein folgen aus dem Beschluss des Rates der Gemeinde F... vom 10. Oktober 1979 in Verbindung mit dem beschlossenen Teilverkauf des Grundstücks ... Straße Nr. 1. Dort heißt es, „ dass es dem Käufer R... S... gestattet wird, über den angebauten Teil des Hauses, in dem sich das FFW Gerätehaus befindet, aufzustocken„. Im Umkehrschluss lässt sich aus dem Inhalt des Beschlusses sowie aus dem Inhalt der Urkunde vom 12. Mai 1980 entnehmen, dass die bis zum Ablauf des 2. Oktober 1990 als Feuerwehrraum genutzte ehemalige Schmiede von dem der Klägerin verliehenen Nutzungsrecht unberührt bleiben sollte.

Aus diesen vorgenannten Gründen handelt es sich auch nicht um einen hängenden Fall im eigentlichen Sinn; denn die Nutzungsrechtsbestellung ist nicht auf der Strecke geblieben, sie war vielmehr betreffend das Flurstück 83/1 - jedenfalls für die ehemalige Schmiede/Feuerwehrgeräteaum benötigte Fläche - gar nicht ins Auge gefasst worden.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97, 101 ZPO sowie auf § 708 Nr. 10, §§ 711, 713, 544 ZPO. Gründe für die Zulassung der Revision zum Bundesgerichtshof nach § 543 Abs.2 Satz 1 ZPO sind weder vorgetragen noch sonst ersichtlich.

Gemeinhardt Tombrink Grepel