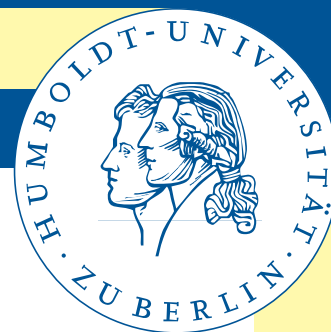


Praxis und Theorie des Bau- und Immobilienrechts



Susanne Gunia

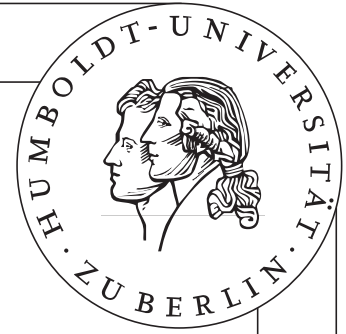
Grenzüberbau und Akzessionsprinzip

10

DER JURISTISCHE VERLAG
lexxion
• BERLIN

Rainer Schröder (Hrsg.)

Praxis und Theorie des Bau- und Immobilienrechts



Susanne Gunia

Grenzüberbau und Akzessionsprinzip

10

DER JURISTISCHE VERLAG

lexxion

• BERLIN

Rainer Schröder (Hrsg.)

Bibliografische Informationen der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, der Entnahme von Abbildungen, der Funksendung, der Wiedergabe auf fotomechanischem oder ähnlichem Wege und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben vorbehalten.

Verlag und Herausgeber übernehmen keine Haftung für inhaltliche und drucktechnisch bedingte Fehler.

ISBN-Print: 978-3-939804-67-3 · ISBN-E-Book: 978-3-939804-96-3

© 2009 Lexxion Verlagsgesellschaft mbH · Berlin

www.lexxion.de

Umschlagentwurf: Christiane Tozman

Vorwort

Diese Untersuchung lag der Juristischen Fakultät der Humboldt-Universität zu Berlin im Sommersemester 2008 als Dissertation vor. Der Tag der mündlichen Prüfung war der 3. Juni 2008. Literatur und Rechtsprechung sind bis Oktober 2008 berücksichtigt.

Meinem Doktorvater, Herrn Prof. Dr. Rainer Schröder, danke ich sehr für die Betreuung und Unterstützung der Arbeit, wobei die Möglichkeit, die Thesen der Arbeit in seinen Doktorandenseminaren vorzustellen, besonders erwähnt sei. Zu danken habe ich weiterhin Prof. a. D. Dr. Hans-Peter Benöhr für die rasche Erstellung des Zweitgutachtens und Prof. Dr. Bernhard Schlink für die Schaffung der angenehmen Atmosphäre während der mündlichen Prüfung.

Gewidmet ist die Arbeit meinen Eltern, die mir bei der Wahl meines Berufsweges immer freie Hand ließen und ohne deren vorbehaltlose Unterstützung ich die Dissertation nicht hätte anfertigen können.

Berlin, im Oktober 2008

Susanne Gunia

Inhalt

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Einführung	1
A. Problemstellung	1
B. Gang der Untersuchung	4
Teil 1: Das Verhältnis zwischen Grund- und Gebäudeeigentum	5
A. Die historische Entwicklung bis 1900	5
I. Römisches Recht: Das Akzessionsprinzip	5
1. Voraussetzungen	6
2. Rechtsfolgen	7
3. Sinn und Zweck	9
4. Vermeintliche Durchbrechungen	11
a. Stockwerkeigentum	11
b. Erbbaurecht	12
c. Gebäudeservituten	13
5. Zwischenergebnis	15
II. Frühzeitliches und mittelalterliches Recht	16
1. Differenzierung in Fahrnis und unbewegliche Sachen	16
2. Zuordnung der Gebäude	16
3. Anfänge von Stockwerkeigentum und Erbbaurecht	18
III. Gemeines Recht	19
1. Rezeption und Immobilienrecht	19
2. Zuordnung der Gebäude	20
IV. Partikularrechtliche Kodifikationen	23
1. Preußisches Allgemeines Landrecht	23
2. Code civil	25
3. Sächsisches Bürgerliches Gesetzbuch	27
V. Entstehung des BGB	28
VI. Fazit	29
B. Das Akzessionsprinzip im Gefüge der Bestandteilstvorschriften des BGB	29
I. Die Bestandteileigenschaft	29
1. Begriff nach § 93 BGB	30
2. Begriff nach § 94 BGB	32
a. Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks, § 94 Abs. 1 BGB	32
aa. Verankerung des Akzessionsprinzips	32
bb. Voraussetzungen	33
b. Wesentliche Bestandteile eines Gebäudes, § 94 Abs. 2 BGB	37
3. Das Verhältnis zwischen § 93 und § 94 BGB	39
4. Die Rechtsfolgen der Bestandteileigenschaft	40

a.	Konsequenzen für die verbundene Sache	40
b.	Einfluss auf entgegenstehende Parteivereinbarungen	43
II.	Der Sinn und Zweck des Akzessionsprinzips	44
1.	Die Sicherung volkswirtschaftlicher Werte	44
2.	Der Schutz des Rechtsverkehrs	46
a.	Die Notwendigkeit des Verkehrsschutzes im Immobilienrecht	46
b.	Der Zusammenhang zwischen Bestandteilsvorschriften und Publizität	47
c.	Die Bedeutung des Publizitätsprinzips im Sachenrecht.	49
d.	Verkehrsschutz und Publizität durch das Akzessionsprinzip	53
III.	Fazit	57
C.	Die Trennung von Grund- und Gebäudeeigentum im deutschen Zivilrecht ..	58
I.	Historische Rechtsinstitute	58
1.	Das Stockwerkeigentum	58
2.	Das selbständige Gebäudeeigentum	60
a.	Rechtslage in der DDR	60
b.	Rechtslage nach der deutschen Einheit	62
II.	Die Regelung über Scheinbestandteile in § 95 BGB	66
1.	Rechtliche Bedeutung und Zweck der Norm	66
2.	Verbindung oder Einfügung zu einem vorübergehenden Zweck, § 95 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BGB	68
a.	Publizitäts- und Verkehrsschutzprobleme	70
b.	Einfluss nachträglicher Zweckänderung	72
aa.	Herrschende Meinung	72
bb.	Kritik und eigene Meinung	74
3.	Verbindung in Ausübung eines Rechts, § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB	79
III.	Das Erbbaurecht und das Wohnungseigentum	82
1.	Bedeutung	82
2.	Gesetzliche Ausgestaltung des Erbbaurechts	84
a.	Erbbaurecht und aufstehendes Gebäude	86
b.	Möglichkeiten grenzüberschreitender Bebauung	89
3.	Gesetzliche Ausgestaltung des Wohnungseigentums	91
4.	Die Durchbrechung der Akzession und ihre Konsequenzen	94
a.	Erbbaurecht	94
b.	Wohnungseigentum	95
IV.	Fazit	96
Teil 2: Die Rechtsverhältnisse an einem Überbau		98
A.	Der entschuldigte Überbau, § 912 BGB	98
I.	Zweck der Norm	98
II.	Voraussetzungen	99
1.	Die Errichtung eines einheitlichen Gebäudes	99
2.	Die Feststellung des Stammgrundstücks	101
a.	Herrschende Meinung	101

b. Abweichende Meinungen.....	103
3. Weitere Voraussetzungen	104
III. Die gesetzliche Duldungspflicht als Rechtsfolge.....	104
IV. Die Zuordnungs- und Eigentumsverhältnisse des Gebäudes.....	107
1. Meinungsstand.....	108
a. Die Ansicht der Rechtsprechung	108
b. Überwiegende Zustimmung im Schrifttum.....	109
c. Die Meinung Säckers	111
2. Von der regelmäßigen Eigentumszuordnung abweichende Vereinbarungen	112
V. Stellungnahme und eigene Meinung.....	114
1. Kritik an der Bestimmung des Stammgrundstücks nach subjektiven Kriterien	115
2. Lösung durch die Bestimmung des Stammgrundstücks nach objektiven Kriterien	116
B. Der rechtmäßige Überbau	120
I. Gestattung des Überbaus durch den Nachbarn	120
1. Die Abdingbarkeit des § 912 BGB.....	120
2. Die Begründung der rechtsgeschäftlichen Duldungspflicht	121
a. Beschränkte dingliche Rechte	123
b. Obligatorische Gestattungsverträge	126
aa. Dogmatische Grundlagen.....	126
bb. Unterscheidung zwischen Gestattungsvertrag und Einwilligung.....	127
cc. Die Willenserklärung des Gestattenden	129
c. Die einseitige Einwilligung	133
3. Die Rechtsfolgen der rechtsgeschäftlichen Duldungspflicht.....	135
a. Anwendung der §§ 912 ff. BGB?.....	135
b. Bindungswirkung für Rechtsnachfolger.....	137
aa. Vereinbarung dinglicher Rechte	137
bb. Obligatorische Gestattungsverträge	137
cc. Einseitige Einwilligung.....	141
4. Die Zuordnungs- und Eigentumsverhältnisse des Gebäudes.....	142
a. Obligatorische Gestattungsverträge	142
b. Vereinbarung dinglicher Rechte.....	143
c. Auswirkungen nachträglich vereinbarter Grunddienstbarkeiten	144
aa. Judikatur	144
bb. Meinungen im Schrifttum	145
cc. Stellungnahme.....	147
5. Die Kritik <i>Weitnauers</i>	149
6. Konflikte mit Publizität und Verkehrsschutz	150
a. Beschränkte dingliche Rechte	150
b. Obligatorische Gestattungsverträge	151
aa. Problemdarstellung.....	151

bb.	Stellungnahme zu <i>Weitnauers</i> Vorschlag	153
cc.	Eigene Lösung durch Bestimmung des Stammgrundstücks nach objektiven Kriterien	154
7.	Zwischenergebnis	156
II.	Eigengrenzüberbau und nachträgliche Teilung.....	158
1.	Die Entwicklung der Rechtsprechung.....	158
a.	Die Rechtsprechung des RG	158
b.	Die Rechtsprechung des BGH	160
2.	Die Ansichten im Schrifttum zum Eigengrenzüberbau	162
a.	Herrschende Meinung	162
b.	Die objektive Feststellung des Stammgrundstücks.....	164
c.	Die Differenzierung zwischen unbewusstem und bewusstem Eigengrenzüberbau.....	164
3.	Die Ansichten im Schrifttum zur nachträglichen Teilung	165
4.	Stellungnahme	166
C.	Der unentschuldigte rechtswidrige Überbau.....	167
I.	Beseitigung und Herausgabe	167
II.	Die Zuordnungs- und Eigentumsverhältnisse	168
1.	Die Meinung der Rechtsprechung	168
2.	Die Ansichten im Schrifttum.....	169
3.	Stellungnahme	171
III.	Weitere Rechtsfolgen	174
D.	Zusammenfassung.....	176
Teil 3:	Die Rechtsverhältnisse an Grenzeinrichtungen.....	177
A.	Die gesetzliche Regelung in § 921 BGB	177
I.	Voraussetzungen einer Grenzeinrichtung.....	177
II.	Rechtswirkungen	179
III.	Die Eigentumsverhältnisse.....	184
1.	Meinungsstreit bei freistehenden Grenzeinrichtungen.....	185
2.	Der Grenzbaum, § 923 BGB	187
3.	Stellungnahme	188
B.	Die Nachbarwand	189
I.	Begriffsbestimmung	189
II.	Die Rechtsverhältnisse vor dem Anbau	190
1.	Die Duldungspflicht	190
a.	Duldungspflicht kraft Rechtsgeschäftes	190
b.	Duldungspflicht kraft Gesetzes	193
2.	Die Eigentumsverhältnisse.....	193
3.	Grenzeinrichtung.....	196
4.	Das Anbaurecht.....	196
5.	Stellungnahme	199
III.	Die Rechtsverhältnisse nach dem Anbau	200
1.	Der Begriff des Anbaus	200

2.	Die Eigentumsverhältnisse.....	202
a.	Theorie des Miteigentums.....	202
aa.	Begründung.....	204
bb.	Kritik.....	205
	(1) Ausgangspunkte des BGH.....	205
	(2) Entstehung des Miteigentums.....	205
	(3) Fehlende dogmatische Einordnung des Miteigentums ..	207
b.	Theorie der Realteilung.....	208
aa.	Konstruktion.....	208
bb.	Sinn und Zweck.....	209
cc.	Kritik.....	210
c.	Weitere Theorien.....	210
d.	Stellungnahme.....	210
3.	Der bereicherungsrechtliche Ablösungsanspruch.....	212
4.	Benutzung und Unterhaltung.....	215
5.	Zwischenergebnis.....	217
IV.	Die Rechtsverhältnisse nach Zerstörung bestimmter Gebäudeteile.....	217
1.	Zerstörung eines Hauses.....	218
a.	Theorie vom Alleineigentum.....	218
b.	Theorie vom fortbestehenden Miteigentum.....	219
c.	Stellungnahme.....	220
2.	Zerstörung beider Häuser.....	221
3.	Zerstörung der Nachbarwand.....	222
V.	Die Rechtsverhältnisse nach dem Abriss eines oder beider Gebäude.....	223
1.	Das Recht zum Abriss.....	223
2.	Einfluss auf die Eigentumsverhältnisse.....	224
3.	Die Kosten der Abrissfolgen.....	225
4.	Stellungnahme.....	228
VI.	Fazit.....	229
C.	Die Grenz wand.....	230
D.	Zusammenfassung.....	233
	Abschließende Betrachtung.....	234
	Literaturverzeichnis.....	237
	Index.....	257

Abkürzungsverzeichnis

Die verwendeten Abkürzungen entsprechen, soweit sie nicht hier aufgeführt sind, dem „Abkürzungsverzeichnis der Rechtssprache“ von Hildebert Kircher/ Cornelia Butz, 5. Auflage, Berlin 2003.

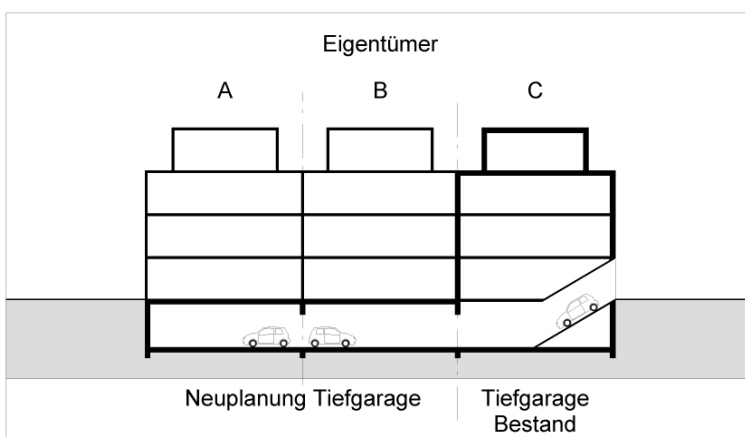
C.	Codex Iustinianus
D.	Digesta Iustiniani
ders./dies.	derselbe/dieselbe
Einf.	Einführung
Einl.	Einleitung
insb.	insbesondere
Inst.	Institutiones Iustiniani
Nov.	Novellae Iustiniani
OAG	Oberappellationsgericht
OLGE	Die Rechtsprechung der Oberlandesgerichte auf dem Gebiete des Zivilrechts, hrsg. von Mugdan und Falkmann (1.1900 – 46.1928)
pr.	principium, am Anfang, vor den weiteren Paragraphen der leges in den Digesten
PrObTribE	Entscheidungen des Königlichen Obertribunals, hrsg. im amtlichen Auftrag (erschienen 1837-1879)
Vorbem.	Vorbemerkung/en
zust.	zustimmend

Einführung

A. Problemstellung

Innerstädtischer Bauraum ist vor allem in Großstädten knapp und teuer. Neben städtebaulichen, architektonischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten müssen im Rahmen komplexer Bauvorhaben auch rechtliche Aspekte Beachtung finden. Wie hoch der Bedarf an innovativen und flexiblen juristischen Gestaltungsmöglichkeiten ist, zeigt das folgende, der notariellen Praxis entnommene Beispiel:

Die Eigentümer A und B zweier nebeneinander liegender innenstädtischer Hausgrundstücke beabsichtigen vor der anvisierten Aufteilung in Wohnungseigentum die Errichtung eines Tiefgaragenkomplexes unter Einbeziehung einer bereits bestehenden Tiefgarage, die sich unter dem lediglich an eines der beiden Grundstücke angrenzenden, gleichfalls bebauten Hausgrundstück des C erstreckt. Vorgesehen ist dabei vor allem die Nutzung der schon vorhandenen Zufahrt dergestalt, dass die Einfahrt in die gesamte Tiefgaragenanlage ausschließlich über diese Zufahrt und damit über das randseitig gelegene Grundstück des C erfolgen soll, Zufahrtsmöglichkeiten von den beiden anderen Grundstücken sollen nicht bestehen. Bautechnisch ist die Tiefgarage als ein einheitlicher, in sich geschlossener Baukörper geplant, den die Nutzer der aufstehenden Häuser zu je einem Drittel nutzen sollen (siehe Darstellung 1).



Darstellung 1: Tiefgarage

Die Baukosten werden die Eigentümer A und B übernehmen, an den Instandhaltungskosten wird der Eigentümer des randseitigen Grundstücks C zu einem Drittel beteiligt. Es ist angestrebt, die Zufahrts- und Nutzungsrechte der zukünftigen

tigen zahlreichen Eigentümer der Nachbargrundstücke durch Grunddienstbarkeiten abzusichern. Zur Eintragung dieser Dienstbarkeiten ist der Eigentümer des randseitigen Grundstücks C wegen der damit verbundenen Wertminderung für sein Grundstück nur bereit, wenn ihm als Ausgleich das Eigentum an der gesamten Tiefgarage zugeordnet werden würde. Für diesen Fall planen die Eigentümer der beiden Nachbargrundstücke, mit den Grundpfandgläubigern ihrer Grundstücke Einigkeit darüber zu erzielen, zukünftig nur noch die oberirdischen Baulichkeiten haften zu lassen und die zu errichtende Tiefgarage pfandfrei zu stellen.

Die geplante Zuordnung der Tiefgarage zum Grundstück des C kann zum einen durch die Einräumung von Grunddienstbarkeiten zum Überbauen jeweils an den Grundstücken von A und B realisiert werden: Da die Grunddienstbarkeit ein Recht im Sinne des § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB ist¹, wird der übergebauete Tiefgaragenteil nicht wesentlicher Bestandteil der Grundstücke, unter denen er sich befindet. Als Teil der einheitlichen Tiefgarage, an dem gemäß § 93 BGB keine eigenen Rechte bestehen können, folgt er dem Eigentumsrecht der Tiefgarage, die wegen §§ 94 Abs. 1, Abs. 2, 93 BGB wesentlicher Bestandteil des randseitigen Grundstücks des C ist. Die gesamte Tiefgarage steht damit im Eigentum des C, wobei es wegen der Grunddienstbarkeiten nicht darauf ankommt, wie groß und bedeutend die übergebauten Teile sind. Sachenrechtliche Grundprinzipien werden nicht verletzt: § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB ist eine vom Gesetz gewollte Durchbrechung des Akzessionsprinzips.² Dem Publizitätserfordernis ist Genüge getan, da die Grunddienstbarkeiten im Grundbuch der dienenden Nachbargrundstücke von A und B eingetragen sind; potenzielle Erwerber und Grundpfandgläubiger werden dadurch geschützt.

Bei eingehender Prüfung der Rechtslage fällt auf, dass zum anderen auch die Rechtsfigur des formlos gestatteten Überbaus die geplante Eigentumszuordnung – vor allem ohne die Eintragung wertmindernder und kostenintensiver Überbaudienstbarkeiten – ermöglicht³: Die Eigentumsverhältnisse des gestatteten Überbaus entsprechen denen des entschuldigten Überbaus nach § 912 BGB, so dass er als wesentlicher Bestandteil des einheitlichen Gebäudes zum Grundstück des Überbauenden gehört.⁴ Zeigen sich die Eigentümer der betroffenen Nachbargrundstücke mit der Unterbauung ihrer Grundstücke einverstanden und wird

1 Palandt/Heinrichs, § 95 Rn. 5; Erman/Michalski, § 95 Rn. 6.

2 Soergel/Hennsler, § 946 Rn. 3; Erman/Michalski, § 94 Rn. 1.

3 Ausdrücklich MüKo/Commichau, § 1 WEG Rn. 28 f.; Tersteegen, ZNotP 2008, 22 ff.

4 BGHZ 110, 298, 300; 64, 333, 337; 57, 245, 248; 27, 204, 205 f.; 27, 197, 299.

ein einheitliches Gebäude über die Grenze gebaut⁵, sind die Voraussetzungen des gestatteten Überbaus erfüllt. Zwar ist auch die Feststellung des sog. Stammgrundstücks erforderlich. Insbesondere beim rechtmäßigen Überbau bestimmt sich das Stammgrundstück aber nach den Absichten und wirtschaftlichen Interessen des Erbauers⁶, wobei als Erbauer derjenige angesehen wird, in dessen Namen und wirtschaftlichem Interesse gebaut wird.⁷ Stammgrundstück ist nach den Interessen und Absichten der Parteien das randseitige Grundstück des C, der als Geschäftsherr aufgetreten wäre, entsprechende vertragliche Regelungen wollten die Parteien treffen. Der Umfang der Grenzüberschreitung ist nach gefestigter Meinung für die Bestimmung des Stammgrundstücks unerheblich⁸, Größe und Wichtigkeit des übergebauten Gebäudeteils spielen keine Rolle⁹, der bedeutendere Teil kann auf dem Nachbargrundstück stehen¹⁰.

Trotz der Bedürfnisse der Praxis an variablen juristischen Gestaltungen muss die Frage erlaubt sein, ob und wie dies mit den sachenrechtlichen Prinzipien der Akzession und der Publizität vereinbar ist. Denn das Eigentum an einem Gebäudeteil löst sich aus äußerlich nicht erkennbaren Gründen völlig von dem Eigentum am darunter liegenden Grundstück.¹¹ Die analoge Anwendung des diese Rechtsfolge unter bestimmten Bedingungen vorsehenden § 95 Abs. 1 BGB auf den gestatteten Überbau erscheint für diesen Fall zweifelhaft, weil entgegen der gesetzgeberischen Vorstellung ein Eigentum an Baulichkeiten geschaffen wird, das einem Grundstück nicht vertikal, sondern horizontal zugeordnet ist. Das Eigentum am Gebäude kann sich über mehrere Grundstücke erstrecken, ohne dass diese Besonderheit aus dem Grundbuch erkennbar wäre. Auch bei der Betrachtung des Objekts erschließen sich diese Eigentumsverhältnisse nicht ohne weiteres, wie das bei einem geringfügigen „normalen“ Überbau in der Regel der Fall ist. Denn die Eigentumsverhältnisse richten sich nach der Parteivereinbarung, auch wenn versucht wurde, durch nur eine Zufahrtsmöglichkeit das Stammgrundstück objektiv erkennbar zu machen. Man kann darüber streiten, ob dies ausreicht, um das randseitige Grundstück zum Schwerpunkt der gesamten Tiefgarage werden zu lassen, vor allem, wenn die Flächen der Grundstücke

5 BGH NJW-RR 1989, 1039; NJW 1982, 756.

6 BGHZ 110, 298, 302; 105, 202, 204; 64, 333, 337; 62, 141, 146.

7 BGH NJW 1983, 2022, 2023; MDR 1960, 482.

8 Palandt/*Bassenge*, § 912 Rn. 6.

9 BGHZ 62, 141, 146.

10 BGH WM 1990, 718, 719.

11 Vgl. *Weitnauer*, ZfBR 1982, 103.

nicht annähernd gleich groß sind, sondern beispielsweise unter einem der Nachbargrundstücke eine größere Anzahl Stellplätze errichtet wird als unter dem randseitigen Grundstück des C.

Ausgehend von einer Untersuchung des allgemeinen Verhältnisses zwischen Grund- und Gebäudeeigentum hat sich die vorliegende Arbeit das Ziel gesetzt, die aufgeworfenen Probleme grenzüberschreitenden Gebäude intensiv zu beleuchten und einer Lösung zuzuführen, wobei die Möglichkeiten und Grenzen der rechtlichen Absicherung eines Bauvorhabens auf mehreren Grundstücken aufgezeigt werden.

B. Gang der Untersuchung

Die Arbeit behandelt zunächst die geschichtliche Entwicklung des Verhältnisses von Grund- und Gebäudeeigentum. Im heute geltenden deutschen Recht wird dieses Verhältnis durch das in §§ 94 Abs. 1, 946 BGB umschriebene Akzessionsprinzip bestimmt, das dem Grundstückseigentümer auch das Eigentum einer fest mit dem Grundstück verbundenen Sache zuordnet. Sinn und Zweck dieses Prinzips sowie sein Zusammenhang mit Publizität, Verkehrsschutz und Grundbuchsystem werden anschließend analysiert. Eine Untersuchung der Rechtsinstitute, die entgegen dem Akzessionsprinzip eine Trennung des Gebäudeeigentums vom Grundeigentum erlauben, beschließt den ersten Teil der Arbeit.

Mit dem Überbau als einer weiteren Akzessionsdurchbrechung befasst sich der zweite Teil der Arbeit, wobei der dogmatischen Systematisierung der rechtsgeschäftlichen Duldungspflicht im Rahmen des gestatteten Überbaus besondere Aufmerksamkeit zukommt. Es wird dargestellt, dass die nach subjektiven Kriterien vorgenommene Feststellung des Stammgrundstücks insbesondere beim gestatteten Überbau eine Aufweichung des Publizitätsprinzips, verbunden mit einer Gefährdung des Rechtsverkehrs zur Folge hat, und versucht, eine dogmatisch klare sowie praktischen Bedürfnissen entsprechende Lösungsalternative zu entwickeln.

Der letzte Teil der Arbeit widmet sich der Frage, ob sich die den Überbau betreffende Lösung in die Rechtsverhältnisse der Grenzeinrichtungen einordnen lässt und setzt sich daneben kritisch mit der Rechtsprechung auseinander, die für den Fall des Anbaus an eine halbscheidige Giebelmauer, der wichtigsten Anlage auf der Grenze, entgegen dem Akzessionsprinzip Miteigentum der angrenzenden Grundstückseigentümer an der Giebelmauer annimmt.

Teil 1: Das Verhältnis zwischen Grund- und Gebäudeeigentum

A. Die historische Entwicklung bis 1900

I. Römisches Recht: Das Akzessionsprinzip

Die körperliche Verbindung von Sachen verschiedener Eigentümer wird im römischen Recht als *accessio* bezeichnet.¹² Die verbundene Sache kann als Bestandteil einer anderen Sache nicht länger Gegenstand gesonderten Eigentums sein.¹³ Das ursprünglich bestehende Eigentum geht jedoch nicht vollständig unter, sondern ruht während der Dauer der Verbindung und lebt nach Trennung wieder auf, sog. *dominium dormiens*.¹⁴ In einigen Fällen kann der ursprüngliche Eigentümer mit der *actio ad exhibendum* die Abtrennung des ihm gehörenden Stückes verlangen und es sodann vindizieren.¹⁵

Bei der Verbindung beweglicher Sachen mit einem Grundstück gilt der Grundsatz *superficies solo cedit*¹⁶ – das Daraufgesetzte (Gebäude) weicht (folgt) dem Boden.¹⁷ Nach Ansicht der Römer hängen Bauwerk und Boden zusammen; dem Boden kommt bei dieser Verbindung das Schwergewicht zu, er wird als Hauptsache betrachtet.¹⁸ Das Eigentumsrecht am Grundstück umfasst zugleich auch das Eigentum an den mit dem Grundstück verbundenen Sachen, die das rechtliche Schicksal des Grundstücks teilen und nicht Gegenstand besonderer Rechte

12 Honsell, § 21 IV; Kaser/Knütel, § 26 Rn. 9. *Accessio* war kein Rechtsbegriff, sondern wurde bei verschiedenen Geschehnissen gebraucht, wenn etwas in irgendeiner Form etwas anderem hinzutrat (Dolezalek, AcP 195, 406; Heilborn, S. 15 f.).

13 Honsell, § 21 IV; Honsell/Mayer-Maly/Selb, § 63 IV.

14 Gaius D. 41. 1.7.10; Honsell, § 21 IV; Hausmaninger, S. 226; Giesen, AcP 202, 692 Fn. 15; Wieling, S. 8, 433; ders., JZ 1985, 512; HKK/Rüfner, §§ 90-103 Rn. 26; Honig, S. 35.

15 Honsell, § 21 IV; Wieling, JZ 1985, 513; Kaser, § 102 III 4.

16 Gaius Inst. 2. 73, D. 41. 1. 7. 10; Ulpianus D. 43.17. 3. 7.

17 Kaser/Knütel, § 26 Rn. 10; Knütel, FS Medicus, S. 261; Wieling, S. 433.

18 Paulus D. 44. 7. 44. 1; Pomponius D. 18. 1. 20; Meincke, ZRG RA 88, 175; Honsell, § 21 IV 1; Honsell/Mayer-Maly/Selb, § 63 IV 1; HKK/Rüfner, §§ 90-103 Rn. 26; Stieper, S. 15; Bernhard, S. 8; Hagen, S. 2; Schmiel, S. 1.