

im Grundstück wohnenden Mieter O. zur Nutzung überlassen worden war. Den Schuppen hat der Verklagte später um einen Meter verlängert und auf eigene Kosten zu einer massiven Garage ausgebaut. Eine nachträgliche, befristete Baugenehmigung ist ihm erteilt worden. Am 6. Dezember 1966 ist zwischen dem Verklagten und der damaligen Grundstücksverwalterin zum 1. Januar 1967 ein Vertrag über die Nutzung von Grund und Boden in diesem Grundstück „als Trabanten-Garage“ geschlossen worden. Dafür zahlt er monatlich 2,50 M.

Die Kläger haben dringenden Eigenbedarf an der Garage geltend gemacht und vorgetragen, daß sie mit dem Grundstückserwerb gleichzeitig Eigentümer der vom Verklagten genutzten Garage geworden seien. Auf ihre Kündigung habe der Verklagte geantwortet, daß er in absehbarer Zeit keine Veränderung treffen werde. Die Kläger haben daher beantragt, den Verklagten zu verurteilen, die in ihrem Grundstück gelegene Garage wegen Eigenbedarfs zu räumen.

Der Verklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Er hat ausgeführt, daß vor dem Mieter O. keine Altbausubstanz für die Garage bestanden habe. Bei seinem Auszug habe O. den damaligen Schuppen nicht abgerissen, sondern lediglich das Tor mitgenommen, so daß der Schuppen ihm verblieben sei. Die Kläger seien im Herbst 1967 in das Grundstück eingezogen und hätten sich vor dem Grundstückskauf eingehend nach der Entstehung der Garagen erkundigt. Aus alledem ergebe sich, daß er Eigentümer der Garage geworden sei. Die Kläger könnten sich nicht darauf berufen, daß die mit dem Grund und Boden fest verbundene Garage gemäß § 946 BGB in ihrem Eigentum stehe. Da die nachträgliche Baugenehmigung nur befristet erteilt worden sei, handle es sich nicht um ein sog. Dauerbauwerk. Vielmehr sei die Garage bei Verweigerung der Fristverlängerung abzureißen und der alte Zustand der Grundfläche wiederherzustellen. Außerdem stehe ihm wegen des Vertrages vom 6. Dezember 1966 Mieterschutz zu.

Das Kreisgericht hat die Klage abgewiesen. Es hat den Rechtsstandpunkt vertreten, daß die Kläger nicht Eigentümer der Garage geworden seien. Dem stehe die Befristung der Baugenehmigung entgegen. Außerdem handle es sich bei Garagen nicht um Dauerbauwerke, so daß § 946 BGB nicht zutrefte.

Die Berufung der Kläger hat das Bezirksgericht wegen Fristversäumnis als unzulässig verworfen.

Der Präsident des Obersten Gerichts hat die Kassation des Urteils des Kreisgerichts beantragt. Der Antrag hatte Erfolg.

Aus den G r ü n d e n :

Das Kreisgericht hat richtigerweise zunächst die Eigentumsverhältnisse an der vom Verklagten genutzten Garage geprüft, da der Klagantrag in der gestellten Fassung überhaupt nur dann Erfolg haben kann, wenn sie nicht in dessen Eigentum steht. Dabei ist es jedoch zu einem unzutreffenden Ergebnis gelangt.

Das Kreisgericht hat es für bedeutsam angesehen, daß die Kläger mit dem Abschluß des Grundstückskaufvertrags keine Klärung über das Eigentum an der strittigen Garage herbeigeführt haben. Eine Klarstellung der Rechtslage unter den Beteiligten bereits zu diesem Zeitpunkt, wie sie sich bei Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen ergibt, wäre zweifellos ratsam gewesen und hätte die später aufgetretene Konfliktsituation vermeiden können. Das Fehlen einer solchen Klarstellung spricht jedoch nicht gegen das Eigentum der Kläger an der Garage, wovon das Kreisgericht offenbar ausgegangen ist. Nach den für die Eigentumsverhältnisse in Fällen der vorliegenden Art maßgebenden und zwingenden Bestimmungen (vgl. OG, Urteil vom 21. November 1967 - 2 Zz 22/67 - NJ 1968 S. 318), insbesondere der §§ 93, 94 und 946 BGB, erwirbt der Eigentümer eines Grundstücks auch ohne dahingehende Abreden grundsätzlich das Eigentum an einem Gebäude, das

darauf von einem Dritten errichtet und mit dem Grund und Boden fest verbunden worden ist. Es wird damit wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und kann nicht Gegenstand besonderer Rechte sein. Daß aber die Garage, die bereits vor dem Verkauf des Grundstücks an die Kläger errichtet war und unstreitig aus einem massiven, vom Verklagten an- und ausgebauten Ziegelbau besteht, mit dem Grundstück fest verbunden ist, hat das Kreisgericht in verfahrensrechtlich nicht zu beanstandender Weise selbst festgestellt. Diese Sachlage hätte das Kreisgericht deshalb grundsätzlich dahin beurteilen müssen, daß der damalige Grundstückseigentümer B. auch Eigentümer der Garage geworden war. Diesen Standpunkt hatte — ohne daß das allerdings rechtliche Bedeutung erlangen kann — übrigens B. vor dem Grundstücksverkauf bereits dem Verklagten gegenüber vertreten, der dem jedoch widersprach, worauf B. die Klärung der Rechtslage den Klägern überließ.

Das Eigentum der Kläger an der Garage hätte nur dann fraglich sein können, wenn insoweit die Rechte des früheren Grundstückseigentümers als zweifelhaft zu beurteilen waren. Wie das Kreisgericht im Ergebnis richtig erkannt hat, erlangt in diesem Zusammenhang die Behauptung des Verklagten Bedeutung, daß die Garage nur für einen vorübergehenden Zweck errichtet worden sei. Träfe das zu, wäre die Garage gemäß § 95 BGB ausnahmsweise nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks geworden, so daß sie auch dem Eigentum am Grundstück nicht gefolgt wäre. Daß eine solche Ausnahme hier vorläge, läßt sich entgegen der mit der Rechtsansicht des Verklagten übereinstimmenden Auffassung des Kreisgerichts jedoch nicht daraus herleiten, daß dem Verklagten die Baugenehmigung nur befristet erteilt worden ist. Den Bauantrag hatte der Verklagte erst am 6. April 1966 und offenbar ohne Antrag auf Befristung eingereicht, nachdem er das vom früheren Mieter O. errichtete Bauwerk damals bereits erweitert und verbessert hatte. Die Befristung der Baugenehmigung durch das zuständige Organ sagt damit nichts aus über den mit dem Bau verfolgten Zweck, abgesehen davon, daß die Entscheidung der Staatlichen Bauaufsicht über einen Bauantrag ohnehin keinen bestimmenden Einfluß auf die nach zivilrechtlichen Vorschriften zu beurteilende Eigentumsfrage an dem betreffenden Bauwerk hat.

§ 95 BGB ist vielmehr nur dann anwendbar, wenn das Bauwerk nur einem vorübergehenden Zweck dienen soll. Im vorliegenden Falle bedeutet das, daß bereits der frühere Mieter O. den Ziegelbau nur zu einem vorübergehenden Zweck errichtet und der Verklagte mit dem Erweiterungsbau dasselbe Anliegen verfolgt haben müßte. Hinsichtlich des von O. errichteten Schuppens ist dabei bedeutsam, daß er ihn bei seinem Auszug nicht abgerissen, sondern dem Verklagten zur weiteren Nutzung überlassen hat, was bereits gegen die Ansicht spricht, es habe sich nur um ein vorübergehendes Bauwerk gehandelt. Hinzu kommt, daß auch keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, daß O. jemals dem Voreigentümer B. gegenüber eine Trennungsabsicht geäußert hat.

Der Ausbau des Schuppens durch den Verklagten zu einer Garage kann dabei nicht zu einer anderen Beurteilung führen. Das schon deshalb nicht, weil eine mögliche Trennungsabsicht des Verklagten sich nur auf die von ihm vorgenommenen An- und Ausbauten beziehen könnte. Da aber eine solche gleichzeitig auch den Bestand und die zweckvolle Nutzung des Ursprungsbauwerks in Frage stellen würde, kann sie schon aus diesem Grunde die Rechtsfolge des § 95 BGB nicht auslösen. Insoweit hat das Oberste Gericht bereits in seiner unveröffentlichten, sich ebenfalls auf eine Garage be-