BJ 10.21/20 **23.06.2020**

Vermerk zum Antrag der FDP-Franktion vom 07.06.2020 zum Thema „Schenkung der Brücke am Latumer See an die Stadt Meerbusch“ zum BUA am 24.06.2020

Die FDP wirft mit o.g. Antrag die Frage auf, ob der Beschluss des BUA vom 5. Februar 2019 „Annahme einer Schenkung - große Brücke am Latumer See“ einer erneuten Überarbeitung bedarf. Die FDP führt dazu an, dass die Brücke durch den Bau des Heimatkreises Lank e.V. auf einem der Stadt Meerbusch gehörenden Grundstück als wesentlicher Bestandteil im Sinne des § 94 BGB gelte, weil sie mit dem Grund und Boden fest verbunden sei. Damit werde die Stadt Meerbusch automatisch als Grundstückseigentümer auch Eigentümer der noch zu errichtenden Brücke. Eine Schenkung der Brücke nach den Vorschriften des BGB sei daher nicht möglich, weil die Stadt Meerbusch mit der Errichtung der Brücke gemäß § 946 BGB automatisch auch Eigentümer der Brücke werde, da diese wesentlicher Bestandteil des Grundstücks werde.

Dem Heimatkreis Land e.V. stehe aber für den erlittenen Rechtsverlust eine Entschädigung nach Maßgabe des § 951 BGB zu. Auf diese Entschädigung könne der Heimatkreis Lank e.V. durch Individualvereinbarung verzichten. Ob ein solcher Verzicht bereits dem Beschluss des BUA vom 5. Februar 2019 immanent ist, sei jedoch unklar und bedürfe der expliziten Klarstellung.

<u>Die Sache stellt sich rechtlich wie folgt dar:</u>

Die noch zu errichtende Brücke müsste als bewegliche Sache mit dem Grundstück der Stadt Meerbusch verbunden sein.

Der Tatbestand einer Verbindung iSd § BGB § 946 setzt voraus, dass eine mit einem Grundstück verbundene bewegliche Sache zum <u>wesentlichen Bestandteil</u> des Grundstücks geworden ist (→ BECKOKBGB BGB § 946 Randnummer Rn. 6); diese Frage beurteilt sich nach §§ 93-95 BGB.

Ein Gegenstand ist dann wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, wenn eine Trennung dazu führen würde, dass er zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (§ 93 BGB). Darüber hinaus reicht es nach § 94 Abs. 1 BGB aus, wenn die Sache mit dem Grundstück fest verbunden wird. Wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind nach § 94 Abs. 2 BGB die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen; damit sind diese Sachen zugleich wesentliche Grundstücksbestandteile, soweit es sich bei dem Gebäude selbst nicht um einen Scheinbestandteil iSd § BGB § 95 handelt. § 94 erweitert den Begriff des wesentlichen Bestandteils und setzt voraus, dass die verbundene oder eingefügte Sache nicht mehr

selbstständig ist (auch nicht nach § 95). *Gebäude* sind im allg. Sinne Bauwerke z.B. Häuser, Brücken, Tiefgaragen. Eine feste Verbindung liegt nach der hier maßgebenden Verkehrsanschauung vor, wenn Bestandteil und Grundstück nicht ohne Beschädigung des einen oder des anderen Teils getrennt werden kann oder die Trennung der Sache vom Boden nur mit unverhältnismäßigem finanziellen Aufwand möglich ist (OLG Frankfurt NJW 82, 654; OLG Zweibrücken NJW 16, 821 Rn. 31 [bei Skulptur verneint]).

Neben Gebäuden kommen auf Grund ihrer festen Verbindung als wesentliche Bestandteile eines Grundstücks in Betracht: […] die Brücke über einen Bach (OLG Karlsruhe NJW 1991, 926.)

Das OLG Karlsruhe führt zur Definition wie folgt aus:

„Legt man die gesetzliche Definition gem. § 93 BGB zugrunde, wonach ein Gegenstand dann wesentlicher Bestandteil einer Sache ist, wenn sie nicht voneinander getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird, so ist die Brücke sowohl wesentlicher Bestandteil des Inselgrundstücks des Bekl. als auch des Grundstücks des Kl. Denn würde man die jeweilige Verbindung mit den Grundstücken, seien es Pfeiler oder Auflager oder sonstige Verbindungen, beseitigen, wäre die Brücke als solche zerstört und unbrauchbar. Darauf, dass das Grundstück des Kl. selbst dadurch nicht beeinträchtigt würde, kommt es nicht an; es genügt, dass die eine oder die andere Sache nach der Trennung nicht mehr in der bisherigen Art genutzt werden kann (s. z. B. Palandt-Heinrichs, BGB, 49. Aufl., § 93 Anm. 3 m. w. Nachw.), was für die Brücke unzweifelhaft gelten würde.“

Geht man davon aus, dass die Brücke mit einem festen Fundament durch weitere Befestigung verbunden ist, ist sie als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks anzusehen. Jedenfalls würde sie durch eine Trennung in ihrem Wesen verändert und wäre als solche nach Entfernung der Verbindung zu dem Grundstück nicht mehr brauchbar.

Die in § 946 BGB vorgesehene Rechtsfolge tritt dabei jeweils mit der Verbindung jeder einzelnen Sache ein; daher muss z.B. eine aus mehreren Teilen bestehende Anlage nicht komplett installiert sein, damit das Eigentum an den bereits verbundenen Einzelgegenständen auf den Grundstückseigentümer übergeht (vgl. MüKoBGB/Füller Rn. MUEKOBGB BGB § 946 Randnummer 9; Soergel/Henssler Rn. 5). Die in den §§ 946-948 BGB angeordneten Rechtsfolgen sind zwingend (Westermann/Gursky/Eickmann SachenR § BGB § 52 BGB § 52 Absatz I 3 mwN; Staudinger/Wiegand, 2017, Vor §§ 946 ff. Rn. 9).

Die §§ 946 ff. BGB *bezwecken keine Vermögensverschiebung* (Erman/Ebbing Vor §§ 946–952 Rn. 3); vielmehr sind ungerechtfertigte Rechtsverluste nach § 951 BGB auszugleichen. Einen Rechtsverlust erleidet, wer durch Verbindung, Vermischung oder Verarbeitung das Eigentum, ein Anwartschaftsrecht (Soergel/Henssler Rn. 3) oder ein beschränktes dingliches Recht an der Sache verliert. Der Heimatkreis Lank e.V. erleidet durch den Bau der Brücke einen solchen Rechtsverlust. Allerdings ist nach der Rechtsprechung des BGH die Regelung des § 951 *nicht zwingend* (BGH WM 1972, 389, 391) Entschädigungspflichten können deshalb abweichend von § 951 individuell geregelt werden. Ein solcher Entschädigungsverzicht könnte wirksam vereinbart werden. Insbesondere kann auch vereinbart werden, dass Ansprüche nach Abs. 1 nicht bestehen sollen. Eine von § 951 abweichende Regelung muss nicht zwingend ausdrücklich getroffen werden, wenn sie sich auch aus einer (ergänzenden) Auslegung entsprechender Parteivereinbarungen (insbesondere in Pacht- oder Mietverträgen) ergibt.

Grundsätzlich sind Parteivereinbarungen, die eine klare Regelung nicht beinhalten, nach dem Parteiwillen oder dem mutmaßlichen Parteiwillen auszulegen. Da der Heimatkreis Lank e.V. ohne eigenes Interesse an dem Grundstück der Stadt Meerbusch und in dem Wissen, dass ein Verkauf des Grundstückes an den Heimatkreis Lank e.V. auch nicht beabsichtigt ist, der Stadt Meerbusch die errichtete Brücke schenkungshalber übereignen will, ist schon aufgrund dieser „Absichtserklärung“ der Parteiwille dahingehend auszulegen, dass jedenfalls keinerlei Ersatzansprüche seitens des Heimatkreises Lank e.V. gegenüber der Stadt Meerbusch geltend gemacht werden sollen. Ausdrücklich hat der Heimatkreis Lank e.V. in einem Schreiben, das der Vorlage für den BUA am 05.02.2019 beigefügt war, angeboten den Neubau der Brücke im Einvernehmen mit der Stadt zu errichten und die aus der Baumaßnahme resultierenden Kosten zu übernehmen. Daraus kann geschlossen werden, dass er keine Ersatzansprüche stellt. Anderweitiges Verhalten wäre als widersprüchliches Verhalten („venire contra factum proprium“) treuwidrig.

Es spräche auch nichts dagegen, einen etwaigen (Schenkungs-) Vertrag zwischen den Parteien dahingehend auszuarbeiten, dass ein Entschädigungsverzicht –gleich auf welcher Rechtsgrundlage- vereinbart wird. Im Übrigen soll die Brücke nach dem Beschluss des BUA vom 05.02.2019 ohnehin erst „nach Fertigstellung“ als Schenkung angenommen werden, d.h. bislang ist diesbezüglich rechtlich Erhebliches noch gar nicht geschehen – zumal Planung und Konzept erst in der morgigen Sitzung des BUA vorgestellt werden.

Im Auftrag

Stefanie Fandel