

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

2184 055

BGB §§ 912, 921, 922

Hat ein Grundstückseigentümer mit Zustimmung des Nachbar-
eigentümers auf der Grenze eine zum Anbau bestimmte Mauer
errichtet und nur auf seiner Seite angebaut, so darf er, wenn
das Haus durch Kriegseinwirkung zerstört wurde, die stehen
gebliebenen Teile der Mauer zum Wiederaufbau des Hauses
auch in der Form einer nicht mehr anbaufähigen Fassade
verwenden, wenn sonst beträchtliche wirtschaftliche Bau-
werte zerstört würden und dem Nachbarn der Anbau wegen
einer in Aussicht genommenen Baulinie nicht mehr möglich
ist.

BGH, Urt. v. 30. November 1960 - V ZR 117/59 - OLG München
LG München I

V. ZR 117/59

Verkündet
am 30. November 1960
Hirth, Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Kunstgewerblers Andreas Z [REDACTED] in M [REDACTED], F [REDACTED]-
platz [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Hans F [REDACTED] in M [REDACTED], S [REDACTED] str. 0/0,

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Nebenintervenient: Architekt Hans S [REDACTED] in M [REDACTED],
O [REDACTED] straße [REDACTED],

- Prozeßbevollmächtigter des zweiten Rechtszuges: Rechtsanwalt
Dr. Fritz [REDACTED] in M [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 30. November 1960 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Dr. Hückinghaus, Dr. Augustin, Schuster,
Dr. Rothe und Dr. Freitag

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivil-
senats des Oberlandesgerichts München vom
30. April 1959 wird auf Kosten des Klägers
zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist seit dem 17. September 1957 Eigentümer des Grundstücks W[REDACTED]straße [REDACTED] und F[REDACTED]platz [REDACTED] in M[REDACTED], das er auf Grund eines im Jahre 1955 geschlossenen Kaufvertrages vom Börsenverein der Deutschen Buchhändler in L[REDACTED] erworben hat. Der Beklagte hat als Eigentümer des Grundstücks S[REDACTED]straße [REDACTED] und [REDACTED], das auf seiner der Straße abgewandten Südseite mit dem Grundstück des Klägers eine gemeinsame Grenze von fast 10 m Länge hat, im Jahre 1949 auf diesem Grundstück anstelle des im Kriege zerstörten Gebäudes ein neues Bauwerk mit mehreren Stockwerken errichtet. Zur Erlangung der Baugenehmigung hatte er bei der Lokalbaukommission einen Bauplan mit den Unterschriften der beteiligten Nachbarn eingereicht. Für den Börsenverein der Deutschen Buchhändler hatte als dessen Generalbevollmächtigter der Kaufmann und jetzige Bürgermeister Max H[REDACTED] vorbehaltlich der Zustimmung des Börsenvereins sein Einverständnis mit dem Bauplan erklärt. Die bei der Bauausführung errichtete hintere Umfassungsmauer des Hauses des Beklagten steht an der rückwärtigen im Jahre 1951 rechtskräftig festgesetzten Baubegrenzungslinie, und zwar mit etwa 30 cm ihrer Stärke auf dem Grundstück des Klägers, die Kellerschächte liegen in vollem Umfang auf diesem Grundstück. Die dem ebenfalls bebauten Grundstück des Klägers zugekehrten Fenster des Anwesens S[REDACTED]straße [REDACTED] und [REDACTED] sind zum Öffnen eingerichtet und mit durchsichtigen Glasscheiben versehen. Sie führen auf einen Lichthof, der sich in seiner ganzen Ausdehnung auf dem Grundstück des Klägers befindet. Der Kläger hat mit der Klage beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, die auf dem Grundstück des Klägers befindlichen Kellerschächte des Anwesens S[REDACTED]straße [REDACTED] und [REDACTED] zu beseitigen; die Mauer, die sich in einer Ausdehnung von 30 cm auf dem Grundstück



des Klägers befindet, zu beseitigen; die rückwärtigen Fenster des Grundstücks S [REDACTED] straße [REDACTED] und [REDACTED] so einzurichten, daß bis zur Höhe von 1,80 m über dem hinter ihnen befindlichen Boden weder das Öffnen noch das Durchblicken möglich ist.

Der Kläger hat zu dem Beseitigungsanspruch geltend gemacht, der Beklagte habe bei Errichtung seines Gebäudes im Jahre 1949 unberechtigt über die Grenze auf das Anwesen des Klägers gebaut.

Der Beklagte hat Klagabweisung beantragt. Er hat seinem bauleitenden Architekten den Streit verkündet, der darauf ihm als Nebenintervenient beigetreten ist. Der Beklagte hat ausgeführt, die rückwärtige Mauer sei als Kommunmauer ausgestaltet gewesen. Wie dies im Verhältnis zu den anschließenden Nachbarhäusern geschehen sei, wofür urkundliche Nachweise vorlägen, so müsse bei Errichtung eines Neubaus auf dem Grundstück S [REDACTED] straße [REDACTED] und [REDACTED] mit dem damaligen Eigentümer des klägerischen Grundstücks eine Vereinbarung auf Gestattung der Errichtung der Kommunmauer geschlossen worden sein. Außerdem sei vor dem Wiederaufbau das Gebäude nicht völlig zerstört gewesen, vielmehr habe der Beklagte auf den Kellermauern aufgebaut und auch die Kellerschächte hätten die jetzige Gestalt gehabt. Keiner der Beteiligten sei sich bewußt gewesen, daß die Errichtung des Bauwerkes eine Grenzüberschreitung und Verletzung des Nachbarrechts zur Folge haben könne.

Der Kläger ist diesen Ausführungen entgegengetreten. Er hat darauf hingewiesen, daß der Beklagte die Mauer nicht mehr halbscheidig, sondern fremdseitig bündig als Fassadenmauer habe errichten lassen, so daß sie in den oberen Stockwerken nicht mehr nur zur Hälfte, sondern fast voll

auf seinem (des Klägers) Grundstück stehe. Der Beklagte und der Nebenintervenient, der erstere ein mit Bauangelegenheiten beruflich vertrauter Mann, der letztere ein Fachmann, hätten vorsätzlich über die Grenze gebaut, wie insbesondere auch der unzutreffende Vermerk auf den eingereichten Plänen zeige, hinsichtlich der Nachbarn ergäben sich keine Veränderungen. Im Gegensatz zu der nicht näher substantiierten Behauptung des Beklagten habe der Börsenverein der Deutschen Buchhändler die ihm vorbehaltene Genehmigung nicht erteilt.

Das Landgericht hat dem sich auf die Fenster beziehenden Klageantrag stattgegeben, im übrigen aber die Klage abgewiesen.

Die Berufung des Klägers gegen die Abweisung des auf Beseitigung gerichteten Klageantrags und die Anschlußberufung des Beklagten und des Nebenintervenienten gegen die Verurteilung hinsichtlich der Fenster blieben erfolglos.

Mit der Revision verfolgt der Kläger seinen Beseitigungsanspruch weiter. Im übrigen ist das Urteil des Landgerichts rechtskräftig geworden. Der Nebenintervenient hat sich am Revisionsverfahren nicht mehr beteiligt.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht führt aus:

1. Der dem Kläger grundsätzlich zustehende Anspruch auf Beseitigung der Beeinträchtigung seines Grundstückes sei nach § 1004 Abs. 2 BGB ausgeschlossen, wenn er zur Duldung

des Überbaues verpflichtet sei. Eine rechtsgeschäftliche Grundlage für die Duldungspflicht bestehe nicht. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit zu haben, behaupte der Beklagte selbst nicht. Eine etwaige schuldrechtliche Verpflichtung zwischen den Rechtsvorgängern des Beklagten und den Voreigentümern des klägerischen Grundstücks im Jahre 1914 würde den Kläger nicht binden, im übrigen sei aus den Akten der Lokalbaukommission M [REDACTED] auch nur ersichtlich, daß schon im Jahre 1914 bei Errichtung des im zweiten Weltkrieg durch Fliegerangriff stark zerstörten Gebäudes S [REDACTED] straße [REDACTED] und [REDACTED] die rückwärtige Umfassungsmauer an der etwa 10 m langen Grenzlinie auf das nunmehr dem Kläger gehörende Grundstück übergebaut worden sei.

2. Der Beklagte könne auch nicht damit durchdringen, daß er die vom Kläger beanstandete Mauer als Kommunmauer auf vorhandenen Fundamenten wiederaufgebaut habe. Der Nebenintervenient habe schon bei Einreichung des ersten (aus Materialmangel abgelehnten) Baugesuches am 28. Februar 1946 geschrieben, daß die Kommunmauern und die Südwand, also die an der Grenze des Grundstücks des Klägers stehende Wand bis zum zweiten Stockwerk erhalten seien und in den Wiederaufbau einbezogen würden. Nach einem Bürovermerk der Lokalbaukommission vom 6. Mai 1946 sei an der S [REDACTED] straße eine rückwärtige Baulinie vorgesehen gewesen, die dann rechtskräftig im Jahre 1951 festgesetzt worden sei. Offenbar deshalb habe der Beklagte die rückwärtige Umfassung seines Hauses nicht mehr als Kommunmauer, sondern als rückwärtige Fassadenmauer aufgeführt. Sie sei nicht halbscheidig auf die Grenze der beiden Grundstücke gesetzt und nicht nach Art der Kommunmauer errichtet worden, deren Zweck es sei, dem Nachbarn des anliegenden Grundstücks einen Anbau unter Mitbenützung der vorhandenen Mauer zu gestatten. Habe aber der Beklagte die strittige Mauer nicht als Kommunmauer (wieder-) errichtet oder errichten wollen, so sei der Zustand, den der Beklagte bei der

Errichtung seines Hauses anstelle des zerstörten Bauwerks mit der Überbauung der Grenze geschaffen habe, ein neuer Überbau, für den die Duldungspflicht des Klägers allein nach § 912 BGB zu beurteilen sei.

Da der Beklagte nicht eine im Krieg zerstörte, beiden Grundstückseigentümern dienende Grenzeinrichtung wiederhergestellt habe, sei sein Eingriff in das Eigentum seines Nachbarn (damals des Börsenvereins) objektiv rechtswidrig gewesen. Aus der bloßen Unterzeichnung des Bauplans sei das Einverständnis des Nachbarn mit dem Überbau nicht abzuleiten; der Bauplan und seine Unterzeichnung hätten nur öffentlich-rechtliche Bedeutung und seien nicht auf Schaffung privatrechtlicher Wirkungen gerichtet (vgl. Meisner/Ring, Nachbarrecht 4. Aufl. §. 290 Fußnote 54 S. 478; OGH in Bayern 3, 371; 13, 201). Auf eine Erlaubnis des Börsenvereins zum Überbau könne sich der Beklagte schon deshalb nicht berufen, weil nach seinem eigenen Vorbringen es offen bleibe, ob er von dem Rechtsvorgänger des Klägers eine solche Erlaubnis erhalten habe. Den an sich rechtswidrigen Überbau habe der Kläger aber zu dulden, wenn weder dem Beklagten noch dem Nebenintervenienten, für den jener einzutreten habe, Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beim Überbau zur Last fielen. Ein Verschulden dieser Art sei in der Tat hier ausgeschlossen.

Ob der Beklagte oder der Nebenintervenient wegen des Vorhandenseins der Mauerreste und des Fundaments eine falsche Vorstellung von der Grundstücksgrenze gehabt hätten oder ob sie die Grenzüberschreitung erkannt, aber geglaubt hätten, zum Überbau berechtigt zu sein, sei nach dem Vorbringen des Beklagten selbst nicht klar zum Ausdruck gebracht. Einmal trage er vor, die Beteiligten hätten noch lange nach der Grenzüberschreitung sie nicht erkannt,

andererseits behaupte er aber, die streitige Mauer als Kommunmauer errichtet zu haben, was wegen der in München üblichen halbscheidigen Bauweise für bewußten Überbau in Ausübung eines mindestens vermeintlichen Rechts spreche.

Welcher Fall wirklich vorgelegen habe, bedürfe jedoch keiner Klärung.

Am nächsten liege es anzunehmen, daß der Beklagte und der Nebenintervenient sich über den wirklichen Grenzverlauf keine Gedanken gemacht hätten, sondern nach Lage und Beschaffenheit der Gebäudereste auf dem wieder aufzubauenden Grundstück davon ausgegangen seien, daß die Reste der rückwärtigen Umfassungsmauer auf dem Grundstück des Beklagten gestanden seien. Da der Beklagte keine begründeten Zweifel am Grenzverlauf gehabt habe, um deren Klärung er hätte bemüht sein müssen, beruhe die irrtümliche Annahme des ausschließlichen Baues auf eigenem Grund und Boden nicht auf grober Fahrlässigkeit. Der Vermerk in den vom Beklagten zur Genehmigung überreichten Bauplänen, den Nachbarn gegenüber ergäben sich keine Veränderungen, sei nach der Überzeugung des Berufungsgerichts der Ausdruck des Irrtums des Beklagten, nicht aber der Versuch einer bewußten Irreführung, der auf ein vorsätzliches rechtswidriges Verhalten schließen lassen würde.

Auch der im Sinne des § 912 BGB entschuldbare Irrtum hinsichtlich der Befugnis zu einer als solche erkannten Grenzüberschreitung bewirke die Duldungspflicht des in seinem Recht an sich verletzten Nachbarn. Wenn der Beklagte oder der Nebenintervenient gewußt hätten, erwägt das Berufungsgericht weiter, daß bereits früher ein Überbau in Form einer (nur einseitig angebauten) Kommunmauer bestanden habe, und geglaubt hätten, wegen der in Aussicht genommenen rück-

wärtigen Bebauungslinie eine normale Fassadenmauer errichten zu dürfen, so wäre das kein hinreichend entschuldigter Überbau. Es komme aber hier ein zugunsten des Beklagten und des Nebenintervenienten zu wertender Umstand hinzu. Dem Rechtsvorgänger des Klägers (dem Börsenverein) sei durch die Einholung der Nachbarunterschriften gemäß § 84 Abs. 1 der Münchner Bauordnung Gelegenheit geboten worden, etwaige Schäden oder Benachteiligungen aus der beabsichtigten Bauausführung geltend zu machen. Derartiges sei aber weder vor, noch während des Baues geschehen. Bei diesem Verhalten des Rechtsvorgängers des Klägers habe der Beklagte trotz der fehlenden bürgerlich-rechtlichen Wirkung der Nachbarunterschrift im Sinne einer Gestattung dennoch ohne grobes Verschulden glauben dürfen, sein tatsächlich objektiv rechtswidriger Überbau würde von den betreffenden Nachbarn geduldet werden. Es würde, meint das Berufungsgericht, jedem Rechtsgefühl widersprechen, wenn der Nachbar oder der Kläger als sein Rechtsnachfolger die Beseitigung des Überbaues fordern könnten, obwohl jener Rechtsvorgänger auf seinem Grundstück ihn nur deshalb habe entstehen sehen, weil, wie er habe unterstellen müssen, der Beklagte sein Einverständnis mit dem Wiederaufbau in der geplanten Weise als erteilt angesehen habe.

II.

Die Angriffe der Revision gegen das Berufungsurteil dringen schon deswegen nicht durch, weil entgegen der Auffassung des Berufungsrichters ein objektiv rechtswidriger Eingriff des Beklagten in das Eigentum des Klägers durch den Wiederaufbau nicht gegeben ist. Nach dem eigenen Vortrag des Klägers (Schriftsatz vom 6. Februar 1959 S. 4 ff) war die 1914 erbaute Mauer zu dem jetzt dem Kläger, damals

dem Kommerzienrat von D. [REDACTED] gehörenden Grundstück als Kommunmauer gebaut, nämlich halbscheidig auf der Grenze stehend und mit beiderseits nach oben sich verjüngendem Mauerwerk. Auch der Beklagte hat sich darauf berufen, daß die vor der Zerstörung des alten Hauses stehende Mauer eine Kommunmauer gewesen sei. Nach den Feststellungen des Berufungsrichters (S. 18 BU) war gerade in der M. [REDACTED] Innenstadt die kommune Bauweise in weitem Umfang üblich. Beide Parteien sind auch darüber einig, daß der Vorgänger im Eigentum des Klägers von D. [REDACTED] die Baupläne des Jahres 1914 ohne jegliche Beanstandung unterzeichnet hat (Schriftsatz vom 6. April 1959 S. 6, Schriftsatz vom 5. März 1959 S. 9, BU S. 12). Angesichts dieses Parteivortrags und der bestehenden Übung ist davon auszugehen, daß der Rechtsvorgänger des Klägers D. [REDACTED] die Errichtung der Kommunmauer halbscheidig auf seinem Grund und Boden gestattet hat. Das hat auch der Kläger eingeräumt (Schriftsatz vom 6. Februar 1959, S. 5 und vom 6. April 1959, S. 6). Für diesen Fall hat der erkennende Senat in seinem Urteil vom 3. Dezember 1954, V ZR 93/53 ausgesprochen, daß bei Zustimmung des Nachbarn dem Erbauer weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit zur Last falle und die Sachlage unmittelbar nach § 912 BGB zu beurteilen sei.

Da die Kommunmauer nur auf einer Seite, und zwar dort rechtmäßig angebaut war, stand die Mauer nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats (bis zu einem - hier nicht vorgenommenen - Anbau auch des Nachbarn) im Alleineigentum des Eigentümers des Grundstücks S. [REDACTED]straße [REDACTED] und [REDACTED] (BGHZ 27, 197). Sie war allerdings auch eine Grenzeinrichtung gemäß § 921 BGB schon vor dem Anbau, da auch die mit dem Bau der Mauer gebotene Möglichkeit des Anbaus schon vor einem solchen ein Vorteil für das Grundstück W. [REDACTED]straße (war (RG BayZ 1915, 349). Das eben erwähnte Alleineigentum steht dem nicht entgegen, da der Grund und Boden aus dem

Grundstück W...straße ... nicht vom Eigentum am Haus S...-
straße ... und ... mit umfaßt wurde und der Gesamtanlage daher
äußere Merkmale fehlen, die auf das Alleineigentum eines
Nachbarn hinweisen (so mit Recht Meisner/Stern/Hodes, Nach-
barrecht 3. Aufl. § 7 I 1 S. 93). Die Frage, ob nach der
teilweisen Zerstörung eines Gebäudes, das übergebaut war,
die Möglichkeit des rechtmäßigen Wiederaufbaues unter Be-
nutzung der alten Grundfläche besteht, ist im Gesetz nicht
geregelt. Sie ist nach dem Zweck des § 912 BGB zu beant-
worten. Das Gesetz will die Vernichtung wirtschaftlicher
Werte verhüten, wenn dem Überbauenden nicht Vorsatz oder
grobe Fahrlässigkeit zur Last fiel und kein sofortiger
Widerspruch des an sich verletzten Grundeigentümers vorlag.
Es soll das geschaffene Gebäude für die Dauer bestehen
bleiben. Beachtlich ist dabei, daß nach dem Gesetz der zur
Beseitigung eines Überbaues erforderliche Widerspruch
nicht schlechthin solange mit Wirksamkeit erfolgen kann,
als das Gebäude noch nicht fertig ist, sondern nur vor
oder sofort nach Überschreitung der Grenze. Es erscheint
daher richtig, ein Recht auf Wiederaufbau im oben erwähnten
Sinn zu bejahen, wenn sonst beachtliche wirtschaftliche
Werte zerstört würden (vgl. hierzu Meisner/Stern/Hodes,
Nachbarrecht 3. Aufl. § 7 VI S. 119 oben). Nach den Fest-
stellungen des Berufungsrichters standen nicht nur die
Fundamente und die Umfassungsmauern des Kellergeschosses,
sondern teilweise sogar noch Mauerreste bis zum zweiten
Stock des zerstörten Gebäudes (BU S. 21, 23/24). Ein Wie-
deraufbau unter Beibehaltung der Grenzüberschreitung, deren
Umfang auf dem Boden selbst nicht vergrößert wurde, ist unter
diesen Umständen zulässig (vgl. auch Meisner/Stern/Hodes
aaO § 24 II S. 309 bgl. FN 30). Der Zulässigkeit steht auch
nicht entgegen, daß der Beklagte nicht mehr als Kommunmauer
aufgebaut hat; denn der Kläger trägt selbst vor, daß eine
Möglichkeit, ein Gebäude auf dem Grundstück W...straße ...

anzubauen, schon zur Zeit des Wiederaufbaues wegen der damals schon in Aussicht genommenen rückwärtigen Baubegrenzung (auch für das Anwesen W. Straße) nicht mehr bestand (Klage S. 3). Damit hatten die Reste der Kommurmauer die Eigenschaft einer Grenzeinrichtung nach § 921 BGB verloren, soweit der Anbau in Frage stand, so daß auch aus § 922 BGB der Eigentümer des Grundstücks W. Straße keinen Einwand gegen die Errichtung als Fassadenmauer erheben konnte. Der Umstand, daß ein Anbau von dieser Seite nicht mehr möglich war, beseitigte auch nicht rückwirkend die Rechtmäßigkeit der früheren Überbauung. Die Tatsache, daß der Überbau seinerzeit zu Recht erfolgte, war nicht mehr aus der Welt zu schaffen und das Bauwerk stand mit einem wesentlichen Teile noch auf dem fremden Grund und Boden. Dies gilt umso mehr, als ja von vornherein ungewiß war, ob es zu einem beiderseitigen Anbau kommen werde, so daß in der Gestattung des Überbaues auch der Überbau allein zum Vorteil des Grundstücks S. Straße und als Möglichkeit mit eingeschlossen war.

Das Ergebnis, daß der Kläger als Eigentümer des Nachbargrundstücks den Wiederaufbau in der geschehenen Form dulden muß, widerspricht auch nicht der Billigkeit. Der erkennende Senat hat bereits im Urteil vom 3. Dezember 1954, V ZR 93/53 - LM BGB § 912 Nr. 1 - den Fall des rechtmäßigen Überbaus dem § 912 BGB unterstellt. Die Anwendung der Vorschrift auf den vorliegenden Fall ergibt, daß gemäß § 912 Abs. 2 BGB der Beklagte den Kläger durch eine Geldrente zu entschädigen hat, da der Vorteil, der für den Eigentümer des nun dem Kläger gehörenden Grundstücks mit der Anbaumöglichkeit gegeben war, weggefallen ist und für die nach dem Sinn des Gesetzes rechtmäßig, aber ohne den Willen des Eigentümers geschehene Beeinträchtigung durch Errichtung der Fassadenmauer ein Ausgleich eintreten muß.

III.

Scheitert demnach die Beseitigungsklage aus den dargelegten Gründen schon an der Rechtmäßigkeit des Handelns des Beklagten (§ 1004 Abs. 2 BGB), so bedürfen die Angriffe der Revision gegen die vom Berufungsgericht gegebene Begründung seiner Entscheidung keiner Prüfung mehr. Die Revision war vielmehr mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Hückinghaus

Dr. Augustin

Schuster

Rothe

Dr. Freitag