

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 912; PrAGBGB Art. 23 § 1

Überbau liegt auch dann vor, wenn nach Kriegszerstörung eine nur im Kellergeschoß erhalten gebliebene halbscheidige Giebelmauer in geringerer Stärke als bisher wiederaufgebaut und bündig zum Nachbargrundstück hin hochgezogen wird.

BGH, Urt.v.10.Oktober 1969 - V ZR 131/66 - OLG Düsseldorf
LG Krefeld

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 131/66

URTEIL

Verkündet am

10. Oktober 1969

Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

1. des Rechtsanwalts P R
in K , O ,
2. der Witwe C K geb. R
in K -B , F E -Straße ,
3. der Ehefrau M E geb. R
in K , U Straße ,
4. des Kaufmanns J R
in O , A M -A ,
5. der Ehefrau E B geb. R
in K , U Straße ,

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

g e g e n

die Witwe M H geb. B
in K -B , U Straße ,

Beklagte und Revisionsbeklagte

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Oktober 1969 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Hill und Offterdinger für R e c h t erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 10. August 1966 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als es die Klage abgewiesen hat.

In diesem Umfang wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke in der U Straße in K -B . Beide Grundstücke waren früher bebaut. Die Häuser hatten eine gemeinsame, halbscheidig auf der Grenze stehende Giebelmauer. Im letzten Kriege wurden die Gebäude zerstört; erhalten blieb lediglich die 38 cm starke Giebelmauer im Kellergeschoß. Die Beklagte errichtete 1958 auf ihrem Grundstück wieder ein Wohnhaus, und zwar unter Einbeziehung des stehengebliebenen Restes der Giebelmauer. Hierbei setzte sie die Abschlußwand ihres Gebäudes, die nach ihrer Behauptung 30 cm, nach

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos [\(mobile App\)](#)
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile



JLaw – für Android



JLaw – für iOS

derjenigen der Kläger 24 cm stark ist, nicht auf die Mitte des Mauerrestes, sondern zog sie zum Grundstück der Kläger hin "bündig", d.h. senkrecht über dem äußeren Rande der Kellergeschoßmauer hoch. Das den Klägern in ungeteilter Erbengemeinschaft gehörende Nachbargrundstück wurde bisher noch nicht wieder bebaut.

Die Kläger fühlen sich durch die Bauweise der Beklagten in ihren Rechten beeinträchtigt: da die neu erbaute Giebelmauer zum überwiegenden Teil auf ihrem Grundstück stehe, habe sich die Beklagte damit auf ihre Kosten zusätzlichen Raum verschafft, während ihnen bei einem Wiederaufbau ihres Hauses ein entsprechender Raumverlust entstünde. Sie verlangen Zahlung einer Überbaurente und haben diesen Anspruch, nachdem außergerichtliche Vergleichsverhandlungen der Parteien im Jahre 1960 zu keiner Einigung geführt hatten, mit der im Januar 1965 erhobenen Klage in Höhe von jährlich 62,16 DM rückwirkend ab 1. Oktober 1958 geltend gemacht. Die Beklagte hat Klageabweisung beantragt. Nach ihrer Ansicht können die Kläger keine Überbaurente beanspruchen, weil bei dem Neubau die bereits vorhanden gewesene halbscheidige Kellergeschoßmauer zum Nachbargrundstück hin nicht überschritten worden sei; sollte jedoch ein Rentenanspruch bestehen, so belaufe er sich höchstens auf 6,12 DM im Jahr, da die Kläger bei einem Wiederaufbau ihres Hauses infolge des erlittenen Raumverlustes ihrerseits Baukosten einsparen würden; außerdem sei der Klageanspruch teilweise verjährt.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. In der Berufungsinstantz haben die Kläger Verurteilung der Beklagten begehrt, an sie seit 1. Januar 1961 eine vom Gericht gemäß § 287 ZPO festzusetzende, jeweils am 1. Januar im voraus fällige Jahresrente nebst 4 % Zinsen auf die rückständigen Beträge zu zahlen. Dieser Anspruch ist seitens der Beklagten in Höhe von jährlich 1,56 DM anerkannt worden. Das Oberlandesgericht hat die Beklagte dem Anerkenntnis entsprechend zur Rentenzahlung verurteilt und im übrigen die klageabweisende erstinstanzliche Entscheidung bestätigt.

Mit der im Berufungsurteil zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihren Rentenanspruch, soweit sie damit abgewiesen worden sind, weiter. Die Beklagte beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Daß die Beklagte, als sie 1958 ihr kriegszerstörtes Anwesen wieder aufbaute, den im Kellergeschoß erhalten gebliebenen Rest der halbscheidigen Giebelmauer in das Bauvorhaben mit einbezog und zu einem Bestandteil ihres neuen Hauses machte, war rechtlich nicht zu beanstanden. Die Mauer hatte von Anfang an - gleichgültig, von wem sie ursprünglich errichtet worden war - nach ihrer Zweckbestimmung den beiden angrenzenden Grundstücken zum Vorteil gedient; sie stellte eine Grenzeinrichtung im Sinne der §§ 921, 922 BGB dar und gehörte spätestens von der Zeit ab, da beiderseits an sie angebaut war, den Grundstücksnachbarn gemeinsam (hälftiges Miteigentum nach Bruch-

teilen gemäß §§ 1008 ff BGB; vgl. BGHZ 43, 127, 129); durch die spätere Kriegszerstörung hatten sich die Eigentumsverhältnisse an dem stehengebliebenen Mauerrest nicht geändert (BGHZ 27, 197, 202 f). Die Beklagte war daher befugt, auf der Kellermauer aufzubauen und sie als Sockel für ihre neue Abschlußwand zu benutzen, ohne daß es weiter darauf ankommt, ob dieser Mauerrest trotz der Kriegsereignisse seine Eigenschaft als gemeinschaftliche Grenzeinrichtung bewahrt hatte (dazu Meisner/Stern/Hodes, Nachbarrecht 4. Aufl. § 7 VI, S. 155; BGHZ 29, 372, 374; 42, 374, 379; 43, 127, 128, 133 f) oder ob sich die Befugnis zu seiner Erhöhung, wie die Revision meint, aus der landesrechtlichen Bestimmung des Art. 23 § 1 PRAGBGB ergab (über die Rechtsgültigkeit dieser Vorschrift vgl. BGHZ 29, 372).

Bei dem Neubau der Beklagten wurde jedoch die Abschlußwand, die eine geringere Stärke aufweist als die halbscheidige Restmauer im Kellergeschoß, nicht genau auf der Mitte dieser Mauer errichtet, sondern nach dem Nachbargrundstück hin seitlich verschoben. Ihre Mittellinie und die Grundstücksgrenze decken sich also nicht; vielmehr verlaufen sie in einer bestimmten Entfernung (hinsichtlich deren das Berufungsgericht keine zahlenmäßigen Feststellungen getroffen hat) parallel nebeneinander. Kellergeschoßmauer und neuer Giebel bilden auf der dem Grundstück der Kläger zugewandten Außenseite eine einheitliche Fläche, während im Innern des Gebäudes die Abschlußwand vom Erdgeschoß ab um ein Stück - den Klägern zufolge um 14 cm, laut Darstellung der Beklagten nur um 8 cm - gegenüber dem Kellergeschoß zurückspringt. Durch diese Bauweise

hat die Beklagte innerhalb ihres Hauses zusätzlichen Raum gewonnen, der ihr, wenn sie den Giebel, gleichmäßig nach beiden Seiten abgesetzt, über der Mittellinie der Kellermauer hochgezogen hätte, nicht zugefallen wäre. Die Kläger machen geltend, dem stehe auf ihrer Seite ein entsprechender Raumverlust gegenüber, für den sie gemäß § 912 Abs. 2 BGB durch eine Geldrente zu entschädigen seien.

Ein solcher Rentenanspruch setzt voraus, daß bei Errichtung eines Gebäudes ohne Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit über die Grenze gebaut wurde und daß der Nachbar weder vor noch sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat (sog. entschuldigter Überbau, § 912 Abs. 1 BGB). Das Landgericht war der Ansicht, diese Voraussetzungen seien hier gegeben; es hat die Klage lediglich deshalb abgewiesen, weil der Anspruch teilweise verjährt sei und im übrigen für seine Geltendmachung kein Rechtsschutzbedürfnis bestehe. Anders das Berufungsgericht: Es verneint grundsätzlich die Anwendbarkeit der Überbauvorschriften auf Fälle der vorliegenden Art; außerdem stelle die bloße Erhöhung einer bereits vorhandenen Giebelmauer keinen Überbau dar; schließlich lasse sich das Klagebegehren auch nicht unter dem Gesichtspunkt des Schadensersatzes gemäß §§ 823, 831 BGB rechtfertigen, da die Beklagte persönlich kein Verschulden treffe und ein etwaiges Verschulden ihres Architekten oder Bauunternehmers ihr mangels Weisungsgebundenheit dieser Personen nicht zuzurechnen sei.

Hiergegen wendet sich die Revision. Ihr ist zuzugeben, daß die Erwägungen, aus denen das Oberlandesgericht die erstinstanzliche Klageabweisung - von dem anerkannten Teilbetrag abgesehen - aufrechterhalten hat, von Rechtsirrtum beeinflußt sind.

2. Keinen Bedenken unterliegt freilich der Ausgangspunkt des angefochtenen Urteils, im Geltungsbereich des früheren Rheinischen Rechts, wo die Grundstücke der Parteien liegen, sei halbscheidige Bauweise üblich, und nach dortigem Brauch gälten, wenn eine Giebelmauer "mittig" - d.h. gleichmäßig beiderseits überragend - auf die Grenze gesetzt wird, die gesetzlichen Ansprüche auf Überbaurente und auf Grundabnahme gemäß §§ 912 Abs. 2, 915 BGB als stillschweigend abbedungen (unter Bezugnahme auf Korbion/Scherer, Gesetzliches Bauhaftungsrecht - Bauliches Nachbarrecht, Abschn. M 188 und 189, S.286 f, sowie auf Palandt/Hoche, BGB 25.Aufl. § 921 Anm. 5 a; ebenso jetzt Degenhart in der 28.Aufl. aaO). Aber das Urteil möchte diesen Grundsatz auch für den Fall anwenden, daß der Bauende die Giebelmauer, sei es von unten an oder weiter oben, nicht genau "mittig" setze bzw. ausführe, sondern bündig zum Nachbargrundstück und verjüngend zum eigenen Grundstück. Der dem Nachbar bei solcher Bauweise entstehende Nachteil sei erst dann ausgleichend zu berücksichtigen, wenn der Nachbar später seinerseits an die Giebelmauer angebaut habe und nunmehr - wegen des durch seinen Anbau erlangten halben Miteigentumsanteils - dem Erstbauenden nach Bereicherungsgrundsätzen Wertersatz leisten müsse. Das entnimmt der Berufungsrichter daraus, daß auch der Erstbauende den

Anspruch auf "Giebelmauerabgeltung" erst nach erfolgtem Anbau seitens des Nachbarn gegen diesen geltend machen könne (unter Anführung von BGHZ 27, 197, 203, sowie seines eigenen Urteils in NJW 1962, 155).

Dem kann nicht beigespflichtet werden. Die Annahme einer stillschweigenden Übereinkunft der Grundstücksnachbarn dahin, daß die Überbauvorschriften der §§ 912 ff BGB auch bei einem Sachverhalt, wie er hier zur Entscheidung steht, außer Anwendung bleiben sollen, wird der Interessenlage nicht gerecht. Eine halbscheidige Giebelmauer ist, wie die Revision mit Recht hervorhebt, ihrem Wesen nach dazu bestimmt, den Eigentümern der beiden angrenzenden Grundstücke im gleichen Umfang Vorteile zu gewähren. Wenn daher der Nachbar, auf dessen Grundstück bei Errichtung einer solchen Mauer übergebaut wird, weder Entschädigung durch eine Geldrente verlangt (§ 912 Abs. 2 BGB) noch sein Recht auf Grundabnahme geltend macht (§ 915 BGB), so tut er das ersichtlich aus dem Grunde, weil es ihm freisteht, auch seinerseits an die Mauer anzubauen, und er sich infolgedessen durch den Überbau nicht benachteiligt fühlt. Das gleiche mag gelten bei nachträglicher, in geringerer Stärke als unten ausgeführter Mauererhöhung, sofern die neue Wand nach beiden Seiten hin gleichmäßig zurückspringt; denn auch dann kommt der durch die Verjüngung erzielte Raumgewinn dem einen Grundstückseigentümer ebenso zugute wie dem anderen, und der Nachbar des Bauenden hat keinen Anlaß, sich gegen die Erhöhung zur Wehr zu setzen oder daraus Ansprüche herzuleiten. Wird dagegen, wie im vorliegenden Falle, der schwächere neue Giebel nicht auf

die Mitte des vorhandenen halbscheidigen Mauerrestes, sondern an dessen äußeren Rand gesetzt und zum Nachbargrundstück hin bündig hochgezogen, dann kann von einem gleichmäßigen Vorteil keine Rede sein; der zusätzliche Raum, den sich der Bauende hierdurch verschafft, geht seinem Nachbarn, falls dieser später an den Giebel anbaut, verloren. Daß eine solche einseitige, dem Nachbargrundstück abträgliche Bauweise nicht der Zweckbestimmung halbscheidiger Giebelmauern entspricht und daher keine Billigung verdient, wird im einschlägigen Schrifttum zutreffend hervorgehoben (Meisner/Stern/Hodes, aaO § 8 III 1, S. 181 Fußn. 61 b; Korbion/Scherer, aaO Abschn. M 424, S. 316).

Dies verkennt an sich auch das Oberlandesgericht nicht; es erwähnt ausdrücklich den "für den Nachbarn entstehenden Nachteil" und verweist auf sein früheres Urteil in NJW 1963, 161, das hinsichtlich der Pflicht des Bauenden, den oberen Mauerteil beiderseits in gleicher Weise nach der Mitte zu abzusetzen und damit die Vorteile der in den Obergeschossen zulässigen geringeren Giebelmauerstärke seinem Nachbarn im selben Umfange wie sich selbst zuzuwenden, keinen Zweifel gelassen hatte. Wenn gleichwohl das jetzt angefochtene Urteil in einem Fall, wo unstreitig gegen diese Pflicht verstoßen wurde, an der Fiktion stillschweigenden Abbedingens der gesetzlichen Überbauvorschriften festhalten möchte und seine Ansicht

damit begründet, daß der Nachteil einseitiger Bauweise später "bei Bemessung der Giebelmauerentschädigung" mit zu berücksichtigen sei, so werden zwei verschiedene rechtliche Gesichtspunkte nicht klar genug auseinandergehalten. Im gegenwärtigen Rechtsstreit geht es darum, ob Grenzüberbau vorliegt und die Kläger deshalb Entschädigung nach § 912 Abs. 2 BGB verlangen können. Eine andere Frage ist, wie in den Fällen des Anbauens an eine halbscheidige Giebelmauer die Folgen der hierdurch herbeigeführten Eigentumsänderung zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern auszugleichen sind.

Was diese letztere Frage anbetrifft, so ist davon auszugehen, daß die Beklagte durch den Wiederaufbau der Giebelmauer Alleineigentümerin sowohl des neuen Giebels als auch des dabei mitverwendeten früheren Mauerrestes im Kellergeschoß geworden ist (BGHZ 27, 197, 203; Urteil des Senats vom 9. Mai 1969, V ZR 11/66, WM 1969, 938, 939 = NJW 1969, 1481, 1482). Sollten in Zukunft die Kläger auf ihrem Grundstück ebenfalls wieder ein Gebäude errichten und dabei den Giebel der Beklagten als Abschlußwand verwenden, dann würde mit dem Anbau dieser Giebel einschließlich des Fundaments gemäß §§ 94 Abs. 2, 946 BGB in das hälftige Mit-eigentum der Parteien übergehen (vgl. BGHZ aaO S.201). Die Kläger wären alsdann durch den Eigentumserwerb auf Kosten der Beklagten bereichert und hätten den

von deren Seite einen Ersatzanspruch aus §§ 818 Abs. 2, 951 Abs. 1 BGB zu gewärtigen. Gegen diesen Anspruch auf "Giebelmauerabgeltung" könnten sie sich - insofern hat das angefochtene Urteil Recht - mit dem Einwand verteidigen, ihr neu erworbenes Miteigentum habe für sie wegen der ungünstigen Giebelgestaltung (bündig nach ihrer Seite hochgezogen) einen geringeren Wert, als wenn der Giebel ordnungsgemäß, d.h. gleichmäßig nach beiden Seiten zurückgesetzt, auf der Mitte des Kellerfundamentes errichtet worden wäre. Der Einwand brächte zwar den gegnerischen Abgeltungsanspruch nicht in voller Höhe zu Fall, er würde aber möglicherweise nach bereicherungsrechtlichen Grundsätzen (BGH LM BGB § 818 Abs. 3 Nr. 11) zu einer "Saldierung" führen mit der Folge, daß die Beklagte sich zum Ausgleich des Minderwertes der Mauer einen Abzug von ihrer Forderung gefallen lassen müßte (Meisner/Stern/Hodes, aaO; Korbion/Scherer, aaO; ebenso das erwähnte frühere Urteil des Berufungsgerichts NJW 1963, 161).

Diese Möglichkeit späteren Ausgleichs hindert indessen die Kläger nicht, etwaige Ansprüche wegen Überbaues (§§ 912 ff BGB) bereits jetzt geltend zu machen. Denn zu einem Ausgleich kann es nur dann kommen, wenn der Eigentümer des überbauten Grundstücks zuvor seinerseits an die halbscheidige Giebelmauer anbaut; nimmt er dagegen von einer Grundstücksbebauung Abstand oder führt er sie ohne Verwendung der Giebelmauer durch, so ginge er nach der Rechtsauffassung des Berufungsgerichts leer aus. Und selbst wenn er sich eines Tages zum Anbau an die Mauer entschließt, wäre nicht einzusehen, weshalb er für die zurückliegende Zeit nichts erhalten sollte, obgleich die Beeinträchtigung seines Grundeigentums bereits seit dem Überbau besteht; ihm würde auf diese Weise die Ausübung von Rechten, die das Gesetz unbefristet gewährt, unter Umständen auf Jahre hinaus unmöglich gemacht. In Wirklichkeit hat die Geltendmachung von Überbauansprüchen mit der Chance, später vielleicht einmal einen Ausgleich zu erhalten, nichts zu tun: Jene Ansprüche wurzeln im Sachenrecht, der Ausgleich aber vollzieht sich nach den Vorschriften über ungerechtfertigte Bereicherung (§§ 812 ff BGB), also auf schuldrechtlicher Grundlage; der Überbau betrifft das Eigentum an der Grundfläche, ausgeglichen werden soll jedoch die Wertminderung des Miteigentums an der gemeinschaftlichen Giebelmauer; Ziel der Überbauansprüche ist entweder Zahlung einer Geldrente (§ 912 Abs. 2 BGB) oder Grundabnahme (§ 915 BGB), während mit dem Ausgleichseinwand eine zahlenmäßige Verringerung des gegnerischen Bereicherungsanspruchs ("Saldierung") angestrebt wird. Angesichts dieser inhaltlichen Verschiedenheit schließen Überbauanspruch und spätere Ausgleichsmöglichkeit sich nicht aus.

Beides kann nebeneinander bestehen und, wie die Revision zutreffend darlegt, jedes zu seiner Zeit geltend gemacht werden.

3. Das Berufungsgericht meint, trotz der überwiegend einseitigen Erhöhung der vorhandenen Giebelmauer liege kein Überbau im Sinne der §§ 912 ff BGB vor; diese Vorschriften seien nur anwendbar, wenn ein Gebäude neu auf einem bisher unbebauten Grundstück errichtet und dabei die Grenze überschritten werde, während hier die Beklagte ihre Abschlußwand auf die halbscheidige Kellermauer gesetzt habe, die ihrerseits unstreitig einen "rechtmäßigen" Überbau darstelle. Das ist indessen nicht richtig. Daß sich ein über die Grenze hinausragender Gebäudeteil nicht am Erdboden, sondern weiter oberhalb befindet, steht einer Bejahung der Überbau-Eigenschaft grundsätzlich nicht entgegen (BGHZ 39, 5, 13; Urteil des Senats vom 22. Dezember 1967, V ZR 150/64, WM 1968, 432; Meisner/Stern/Hodes aaO, § 24 I 2, S. 406 Fußn. 27).

Es trifft aber auch nicht zu, daß ein Überbau, wie das Oberlandesgericht aus der Entscheidung des erkennenden Senats in BGHZ 41, 177. entnehmen zu können glaubt, lediglich dann in Betracht komme, wenn ein Gebäude auf bisher unbebautem Grund neu errichtet wird; dies wurde dort (S.181) vielmehr nur als "Normalfall" bezeichnet und die weitere Frage, ob das Überbauen eines bereits bestehenden fremden Bauwerks auf fremdem Gelände noch einen "Überbau" nach Maßgabe des § 912 BGB darstelle, ausdrücklich offengelassen. Der Senat hat diese Frage inzwischen

in seinem Urteil vom 9. Mai 1969, V ZR 11/66 (WM 1969, 938 = NJW 1969, 1481) für den Fall, daß auf einer Ruinen-Kellermauer jenseits der Grundstücksgrenze aufgebaut wird, im bejahenden Sinne entschieden. Das gleiche muß gelten, wenn es sich, wie hier, um den Bau auf den Resten einer halbscheidigen, im Miteigentum der Grundstücksnachbarn stehenden Giebelmauer handelt.

Der vom Berufungsrichter betonte Umstand, daß bereits diese Mauer als solche ihre Entstehung einem (entschuldigtem) Überbau verdankte, bildet entgegen seiner Meinung keinen Hinderungsgrund, eine darauf erstellte schwächere Abschlußwand - jedenfalls sofern sie nicht in die Mitte des Mauerrestes gesetzt, sondern einseitig zum Nachbargrundstück hin errichtet wurde - wiederum als selbständigen Überbau zu behandeln. Der zweite Überbau war im vorliegenden Fall ebenfalls "entschuldig", da laut tatrichterlicher Feststellung, die von der Revision nicht angegriffen wird, weder die Beklagte ein Verschulden trifft noch die Kläger gegen die ihnen nachteilige Bauweise sofort Widerspruch erhoben haben (§ 912 Abs. 1 BGB); infolgedessen kommt der Zweckgedanke der Überbauvorschriften, daß ohne Not keine wirtschaftlichen Werte zerschlagen werden sollen (BGHZ 39, 5, 9), auch hier zum Zuge. Zu einer abweichenden Beurteilung geben schließlich die Bedenken keinen Anlaß, die das Berufungsgericht (unter Anknüpfung an BGHZ 41, 177, 181) aus § 915 BGB herleitet und die dahin gehen, daß die ursprünglich halbscheidige und ordnungsgemäß errichtete Kellermauer, falls die Kläger von ihrem Recht auf Grundabnahme Gebrauch machen sollten, dann nicht mehr

gleichmäßig auf beiden Grundstücken, sondern mit ihrem größeren Teil auf dem Grundstück der Beklagten stehen würde; das mag sein, aber solche oder ähnliche Grenzveränderungen treten bei Anwendung des § 915 BGB mit Notwendigkeit ein.

4. Das angefochtene Urteil kann somit keinen Bestand haben. Es ist aufzuheben (§ 564 ZPO) und die Sache gemäß § 565 Abs. 1 ZPO an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dieses wird sich in der neuen mündlichen Verhandlung auch mit den Gründen auseinandersetzen müssen, aus denen das Landgericht seinerzeit zu einer klageabweisenden Entscheidung gelangt ist. Seine Erwägung, daß kein Rechtsschutzbedürfnis bestehe, weil die Kläger das Vergleichsangebot der Beklagten, ihnen eine jährliche Rente von 6,12 DM zu zahlen, nicht angenommen hätten, war jedenfalls nicht stichhaltig; denn die Beklagte hatte ihren Abweisungsantrag bis zum Schluß des ersten Rechtszuges in voller Höhe aufrechterhalten. Zu prüfen wird ferner sein, ob die geschuldete Überbaurente wirklich, wie das Landgericht angenommen hat, noch hinter dem angebotenen Betrag zurückbleibt. Wenn auch die Kläger persönlich im Zeitpunkt der Grenzüberschreitung, der für die Höhe maßgebend ist (§ 912 Abs. 2 Satz 2 BGB), keine eigenen Baupläne gehabt haben mögen, reicht gleichwohl dieser Umstand für sich allein schwerlich aus, ihrem Grundstück - das an einer städtischen Straße gelegen ist und früher unstreitig mit einem Hause bebaut war - die Eigenschaft eines Baugrundstücks abzuspochen und die Rente ausschließlich nach dem damaligen Bodenwert des überbauten Geländestreifens zu bemessen. Zudem läßt sich, worauf die Kläger in ihrer Berufungsbe-

gründung (S. 2 Abschn. b 1) hingewiesen haben, nicht von vornherein ausschließen, daß ein etwaiger Grundstückskäufer gerade diesen Streifen an der Grenze, wenn die Giebelwand der Beklagten ordnungsgemäß in der Mitte des halbscheidigen Mauerrestes errichtet worden wäre, entweder teurer als die übrige Bodenfläche bezahlt oder doch einen höheren Gesamtkaufpreis bewilligt haben würde; denn er hätte dann zusätzlichen Raum für sein eigenes Gebäude gewonnen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens hängt von dem endgültigen Prozeßausgang ab und ist daher ebenfalls dem Berufungsgericht zu übertragen.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Hill

Offterdinger