BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 158/07

Verkündet am:
11. April 2008
Lesniak,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB §§ 745 Abs. 2, 922 Satz 4

Der Teilhaber einer gemeinsamen Giebelwand, der an diese (noch) nicht (vollständig) angebaut hat und derzeit auch nicht anbauen will, muss Maßnahmen des anderen Teilhabers zur Wärmedämmung dulden, die dazu führen, dass der freie Bereich der Wand einem den heutigen Erfordernissen entsprechenden Standard entspricht.

BGH, Urt. v. 11. April 2008 - V ZR 158/07 - LG Duisburg
AG Oberhausen

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. April 2008 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 13. Zivilkammer des Landgerichts Duisburg vom 4. September 2007 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke, welche jeweils mit einem Wohnhaus bebaut sind. Eine Giebelwand der Häuser steht auf der Grundstücksgrenze und ragt einige Zentimeter in das jeweilige Nachbargrundstück hinein. Ein Teil dieser Wand dient ausschließlich dem Haus des Klägers, welches höher und ca. 1,4 m länger als das des Beklagten ist, als Außenwand. In diesem freien Fassadenbereich möchte der Kläger eine 14 cm starke Dämmschicht einschließlich Verschieferung anbringen.

2 Mit der Behauptung, eine dauerhafte Sanierung der Wand, die das Eindringen von Feuchtigkeit verhindere und zudem einen den heutigen Erfordernissen entsprechenden Wärmeschutz gewährleiste, sei nur durch die beabsichtigte Maßnahme möglich, eine Wärmedämmung im Hausinneren sei technisch nachteilig, hat der Kläger die Verurteilung des Beklagten zur Duldung des An-

bringens der Fassadenverkleidung und der hierfür erforderlichen Aufstellung eines Gerüsts auf dem Grundstück des Beklagten sowie zur Zahlung von 23,80 € nebst Zinsen (Kosten einer erfolglosen Güteverhandlung) beantragt. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen; das Landgericht hat ihr stattgegeben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, will der Beklagte die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Das Berufungsgericht meint, der Kläger habe gegen den Beklagten nach §§ 922 Satz 4, 745 Abs. 2 BGB einen Anspruch auf Duldung des Anbringens der Fassadenverkleidung. Die Parteien seien Teilhaber einer gemeinsamen Wand; jeder könne eine dem Interesse aller Teilhaber nach billigem Ermessen entsprechende Benutzung verlangen. Dazu gehöre das Anbringen einer zusätzlichen Wärmedämmung. Auch diene das Vorhaben des Klägers dem Allgemeinwohl, weil durch die Dämmung Energie eingespart werde. Der Beklagte könne sich nicht mit Erfolg darauf berufen, dass ihn das Anbringen der Fassadenverkleidung bei der beabsichtigten Aufstockung eines auf seinem Grundstück stehenden Anbaus beeinträchtige; denn ernsthafte Aufstockungspläne ließen sich nicht feststellen. Auf den Weg einer innerhalb des Hauses auf die Wand aufzubringenden Dämmung müsse sich der Kläger wegen der technischen Unzulänglichkeit einer solchen Lösung nicht verweisen lassen.

4 Weiter vertritt das Berufungsgericht die Ansicht, dass der Kläger gegen den Beklagten nach § 24 Abs. 1 NachbG NRW einen Anspruch auf Duldung der

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Aufstellung eines Gerüsts habe. Die Arbeiten an der Außenwand ließen sich nur von einem Gerüst aus erbringen, welches auf dem Grundstück des Beklagten aufgestellt werden müsse; dies führe für den Beklagten nur zu einer vorübergehenden Gebrauchsbeeinträchtigung und wiege gegenüber dem langfristigen Energieeinsparungs- und Sanierungserfolg nicht schwer.

5 Schließlich hält das Berufungsgericht einen Anspruch des Klägers nach §§ 280, 745 Abs. 2 BGB auf Erstattung der Kosten für das Güteverfahren vor dem Schiedsamt für gegeben, weil sich der Beklagte pflichtwidrig den von dem Kläger beabsichtigen Maßnahmen entgegengestellt habe.

6 Das hält der revisionsrechtlichen Nachprüfung im Ergebnis stand.

II.

7 1. Zu Recht hat das Berufungsgericht einen Anspruch des Klägers auf Duldung des Anbringens der Fassadenverkleidung nach §§ 922 Satz 4, 745 Abs. 2 BGB bejaht.

8 a) Ohne Erfolg rügt die Revision, dass das Berufungsgericht von dem gemeinsamen Eigentum der Parteien an der gesamten Giebelwand des Hauses des Klägers ausgegangen sei, also auch an dem Teil, der verkleidet werden soll. Denn zum einen ist dem Berufungsurteil keine Aussage zu den Eigentumsverhältnissen zu entnehmen. Vielmehr hat das Berufungsgericht die Parteien als "Teilhaber" einer gemeinsamen Wand angesehen. Das ist rechtlich nicht zu beanstanden. Die gesamte Wand ist eine sogenannte Nachbarwand oder halbscheidige Giebelmauer (vgl. Senat, Urt. v. 28. November 1980, V ZR 148/79, NJW 1981, 866, 867) und damit eine gemeinschaftliche Grenzeinrichtung i.S. von § 921 BGB (Senat, Urt. v. 21. April 1989, V ZR 248/87, NJW 1989, 2541). Daran ändert nichts der Umstand, dass das Haus des Beklagten die

Wand nicht in ihrer gesamten Fläche in Anspruch nimmt (vgl. Senat, BGHZ 36, 46, 54 f.). Zum anderen kommt es für die Anwendbarkeit der §§ 922 Satz 4, 745 Abs. 2 BGB auf die Eigentumsverhältnisse an einer Grenzeinrichtung nicht an (vgl. Senat, BGHZ 143, 1, 8 [zu § 922 Satz 3 BGB]).

9 b) Ebenfalls erfolglos rügt die Revision, das Berufungsgericht habe den Inhalt und Umfang der Regelungen in §§ 922 Satz 4, 745 Abs. 2 BGB verkannt und in unzulässiger Weise in das Eigentum des Beklagten eingegriffen.

10 aa) Der Benutzungsumfang einer Grenzeinrichtung nach § 922 Satz 1 BGB ergibt sich aus deren Beschaffenheit (Senat, Urt. v. 9. November 1965, V ZR 84/63, WM 1966, 143, 144). Eine Nachbarwand ist sowohl nach ihrer objektiven Beschaffenheit als auch nach der mit ihr von den Nachbarn verfolgten Zweckrichtung dazu bestimmt, von jedem der beiden Nachbarn in Richtung auf sein eigenes Grundstück, nämlich durch Anbau, nicht aber in Richtung auf das Nachbargrundstück benutzt zu werden (Senat, BGHZ 43, 127, 133). Nach diesen Grundsätzen darf nur der Beklagte, nicht aber der Kläger die freien Giebelflächen benutzen, indem er an sie anbaut. Um das Benutzungsrecht der Parteien geht es hier jedoch nicht. Denn bei der von dem Kläger beabsichtigten Fassadenverkleidung handelt es sich um eine Verwaltungsmaßnahme i.S. von § 745 BGB. Diese Vorschrift gilt über die Verweisung in § 922 Satz 4 BGB für das zwischen den Parteien bestehende Rechtsverhältnis.

11 bb) Nach § 745 Abs. 2 BGB kann der Kläger von dem Beklagten die Duldung des Anbringens der Fassadenverkleidung in der geplanten Art und Weise verlangen, weil diese Maßnahme dem beiderseitigen Interesse nach billigem Ermessen entspricht.

12 (1) Das lässt sich allerdings - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts - nicht mit dem Rechtsgedanken des § 23 NachbG NRW begründen.

Denn in dieser Vorschrift sind nur Regelungen zur einseitigen Grenzwand enthalten, also einer Wand, die unmittelbar an der Grenze zum Nachbargrundstück auf dem Grundstück des Erbauers errichtet wurde (§ 19 NachbG NRW). Sie gehört dem Eigentümer des Grundstücks, auf dem sie steht. Er allein ist zur Benutzung der Wand berechtigt; dem Nachbarn steht kein Mitbenutzungsrecht zu. Darin liegt der entscheidende Unterschied zu dem Rechtsverhältnis zwischen den Nachbarn, auf deren Grundstück sich eine gemeinsame Nachbarwand befindet. Die unterschiedlichen Regelungsgegenstände und deren Rechtsfolgen schließen es aus, einen in § 23 NachbG NRW enthaltenen Rechtsgedanken auf den hier zu entscheidenden Sachverhalt zu übertragen.

13 (2) Die von dem Berufungsgericht herangezogene Senatsentscheidung vom 28. November 1980, wonach derjenige, der sein an eine gemeinsame Giebelmauer angebautes Haus abreißt, die Kosten einer dadurch nötig gewordenen Außenisolierung der Mauer tragen muss (BGHZ 78, 397), ist hier ohne Bedeutung. Denn sie beruht - worauf die Revision zutreffend hinweist - darauf, dass der Abriss des Hauses die Bestands- und Funktionsfähigkeit der gemeinsamen Giebelmauer derart beeinträchtigte, dass sie für den Nachbarn nicht mehr als Hausabschlusswand benutzbar war und der Eingriff deshalb gegen § 922 Satz 3 BGB verstieß (Senat, BGHZ 78, 397, 398 f.). Daraus ergibt sich nichts für die Beantwortung der hier maßgeblichen Frage, ob die von dem Kläger beabsichtigte Maßnahme den Interessen beider Parteien nach billigem Ermessen entspricht.

14 (3) Auch die Erwägung des Berufungsgerichts, das Vorhaben des Klägers entspreche dem Allgemeinwohl, weil durch die Wärmedämmung Energie eingespart werde, ist für die notwendige Interessenabwägung untauglich. Der Beklagte ist ohne gesetzliche Regelung nicht verpflichtet, seinen Anspruch auf Unterlassung der Beeinträchtigung seines Eigentums an dem Grundstück

(§ 1004 Abs. 1 BGB) zugunsten der Allgemeinheit aufzuopfern. Eine dementsprechende Vorschrift gibt es jedoch nicht. Die von dem Berufungsgericht in § 559 BGB gesehene Anerkennung des Zwecks der Energieeinsparung durch den Gesetzgeber hilft darüber nicht hinweg.

15 (4) Entscheidend für den Duldungsanspruch des Beklagten ist jedoch, dass die von dem Kläger beabsichtigte Maßnahme dazu führt, dass der freie Bereich der Giebelmauer in einen den heutigen Erfordernissen und Anschauungen entsprechenden Zustand versetzt wird. Anders als bei der Errichtung der Häuser vor ca. 100 Jahren ist es heute nicht mehr üblich und zudem mit der Notwendigkeit der Energieeinsparung unvereinbar, ein Wohnhaus mit einer ungedämmten Außenwand zu errichten, die nur aus einem Ziegelstein-Mauerwerk besteht. Selbst wenn es keine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur nachträglichen Dämmung einer solchen Außenwand gibt, entspricht es doch dem Interesse jedes vernünftig denkenden Teilhabers der Wand, diese so "nachzurüsten", dass sie in Funktion und Aussehen dem allgemein üblichen Standard entspricht. Es geht also - entgegen der Ansicht der Revision - hier nicht nur um das alleinige Interesse des Klägers an einer besseren Dämmung der Wand. Deshalb ist es unerheblich, ob das Anbringen einer Innendämmung im Haus des Klägers technisch unzulänglich ist. Die gegen diese Feststellung des Berufungsgerichts gerichteten Revisionsangriffe bedürfen somit keiner Prüfung. Dasselbe gilt, soweit die Revision die Erwägungen des Berufungsgerichts angreift, die es im Hinblick auf die Ansiedlung einer Pflanze in der Wand zu deren Sanierungsbedürftigkeit angestellt hat.

16 (5) Schließlich ist es rechtlich nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht die Duldungspflicht des Beklagten nicht aufgrund der von diesem geäußerten Absicht, einen Anbau unter Benutzung der Wand zu errichten, verneint hat. Denn nach der - von der Revision nicht angegriffenen - Feststellung

des Berufungsgerichts verfolgt der Beklagte seine Anbaupläne derzeit nicht in einer Weise, dass ihn das Anbringen der Fassadenverkleidung dabei beeinträchtigte. Damit ist jedoch nicht etwa verbunden, dass der Beklagte nach der Verkleidung der Fassade hierauf beruhende Nachteile hinnehmen muss, wenn er seine Anbaupläne verwirklichen will. Denn der Anbau an die Wand ist von seinem Benutzungsrecht nach § 922 Satz 1 BGB gedeckt. Der Kläger muss dem Beklagten diesen Anbau ermöglichen, indem er die Fassadenverkleidung - soweit erforderlich - auf seine Kosten wieder entfernt.

17 (6) Zur Klarstellung weist der Senat darauf hin, dass der Kläger die Kosten des Anbringens der Fassadenverkleidung allein tragen muss. Zwar haben nach § 922 Satz 4 BGB i.V.m. §§ 742, 748 BGB beide Parteien die Kosten im Zweifel je zur Hälfte zu tragen. Aber hier entspricht es ihren Interessen eher, ausschließlich den Kläger mit den Kosten zu belasten, weil er aus der Maßnahme gegenwärtig einen weitaus höheren Nutzen als der Beklagte zieht (vgl. Senat, Urt. v. 12. November 2004, V ZR 42/04, NJW 2005, 894, 898 - insoweit in BGHZ 161, 115 ff. nicht abgedruckt; Urt. v. 7. Juli 2006, V ZR 156/05, Grundeigentum 2006, 1165, 1166).

18 cc) Nach alledem ist die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe Art. 14 GG verletzt, unbegründet. Der Beklagte übersieht, dass sein Grundstückseigentum durch die Teilhabe des Klägers an der gemeinsamen Giebelwand nach Maßgabe der §§ 922, 741 ff. BGB beschränkt ist.

19 2. Das Berufungsgericht hat einen Anspruch des Klägers auf Duldung der Aufstellung eines Gerüsts auf dem Grundstück des Beklagten ebenfalls zu Recht bejaht. Dafür bedarf es allerdings nicht der Heranziehung des § 24 Abs. 1 NachbG NRW. Denn da das Anbringen der Fassadenverkleidung eine Verwaltungsmaßnahme i.S. von § 745 Abs. 2 BGB ist, die der Beklagte dulden

muss, kann er die Durchführung der Maßnahme nicht dadurch verhindern, dass er die hierfür notwendige vorübergehende Benutzung seines Grundstücks untersagt. Auch dies ist eine Folge der durch die Teilhabe beider Parteien an der gemeinsamen Wand geschwächten Eigentümerposition des Beklagten. Soweit die Revision auf Vortrag des Beklagten hinweist, wonach er durch die Gerüsterstellung auf seinem Flachdach Schäden erleide, führt das zu keinem anderen Ergebnis. Denn dass das Gerüst auf dem Flachdach aufgestellt werden muss, ist weder vorgetragen noch festgestellt.

20 3. Schließlich hat das Berufungsgericht auch einen Schadensersatzanspruch des Klägers in Höhe von 23,80 € nebst Zinsen zu Recht bejaht. Denn aufgrund der Schreiben des Klägers vom 11. Oktober 2005 und 22. Februar 2006 befindet sich der Beklagte seit dem 7. März 2006 mit der Erteilung der Zustimmung in Verzug (§ 280 Abs. 1 und 2 BGB i.V.m. §§ 286, 288 BGB).

IV.

21 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch

Stresemann Czub

Vorinstanzen:
AG Oberhausen, Entscheidung vom 16.02.2007 - 33 C 2725/06 -
LG Duisburg, Entscheidung vom 04.09.2007 - 13 S 75/07 -