

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB § 823 Bf; NRW BauO § 7 Abs. 1 u. 2

§ 7 Abs. 1 u. 2 BauO NW idF vom 27. Januar 1970 (GVBl NW S. 96) bezweckt auch den Schutz des Nachbarn i.S. des § 823 Abs. 2 BGB. Dieser schon auf Grund des § 7 BauO NW vom 25. Juni 1962 (GVBl NW S. 373) bestehende Schutz ist durch § 1 NachbG NW vom 15. April 1969 (GVBl NW S. 120) nicht entfallen.

BGH, Urt. v. 30. April 1976 - V ZR 188/74 - OLG Düsseldorf
LG Krefeld

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 188/74

URTEIL

Verkündet am
30. April 1976

Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Kauffrau Cilly K- F-, K-,
Am F-,

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

gegen

die Eheleute Manfred A- und Magdalene geb. T-,
K-, P-straße -

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. April 1976 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Mat-
tern, Offterdinger, Dr. Grell und Dr. Eckstein

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird unter Zurückweisung des Rechtsmittels im übrigen das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 22. Juli 1974 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als bezüglich des Grenzabstandes des Wohngebäudes zum Nachteil der Klägerin hinsichtlich folgender Anträge entschieden ist:

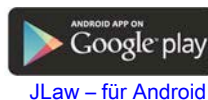
1. Die Beklagte zu verurteilen, den auf ihrem Grundstück in K., Gemarkung V., Flur Flurstück Nr. 1108 (Am F.) errichteten Baukörper zu beseitigen, soweit dieser zu den Grenzen des Flurstücks Nr. 830 der Klägerin (Am F.) eine Entfernung von weniger als 3 m einhält;
2. hilfsweise,
die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, der Klägerin allen Schaden zu ersetzen, der dadurch entsteht, daß sie mit dem Baukörper auf ihrem Grundstück keinen Grenzabstand von durchgehend mindestens 3 m eingehalten haben;
3. äußerst hilfsweise,
eine Schadensersatzpflicht wie zu 2 festzustellen.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revisionsinstanz, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

In notarieller Urkunde vom 7. September 1972 verkaufte die Klägerin den Beklagten aus ihrem Grundbesitz in Krefeld ein noch zu vermessendes - später nach Vermessung aufgelassenes - Teilstück, das in einem als Anlage zur Urkunde genommenen Lageplan gekennzeichnet ist. In dem Lageplan sind das auf dem Restgrundstück der Klägerin stehende Haus und der von den Beklagten zu errichtende Baukörper (Wohngebäude und Schwimmbecken) eingetragen worden. Der Baukörper weist auf dem Plan zur gemeinsamen Grundstücksgrenze der Parteien einen Abstand von 3 m auf. Am Ende der notariellen Urkunde findet sich folgende Klausel:

"Die Verkäuferin verpflichtet sich, eine eventuell erforderliche Baulast entsprechend der Abstandsflächenverordnung in das Baulastenverzeichnis der Stadt K[RETFELD] auf dem nichtverkauften Grundbesitz eintragen zu lassen, falls das erforderlich ist. Sie geht dabei davon aus, daß der zu erstellende Baukörper entsprechend den im Lageplan aufgeführten Maßen erdgeschossig mit 45° Dachneigung und ausgebautem Dachgeschoß und Schwimmbecken mit teilweiser Überdachung am Hauptgebäude erstellt wird. Die Überdachung geht über 4 m vom Wohnhaus aus."

Die Beklagten haben inzwischen den gesamten Baukörper - jedenfalls im Rohbau - fertiggestellt. Bei der Anlage des Schwimmbeckens haben sie einen Grenzabstand von 3 m nicht eingehalten; nach dem Vortrag der Klägerin beträgt dieser Abstand nur 2,20 m. Nach dem von den Beklagten bestrittenen weiteren Vorbringen der Klägerin ist auch das Haus weniger als 3 m, nämlich 2,70 m, von der Grenze entfernt.

Die Klägerin hat im ersten Rechtszug - neben anderen, inzwischen rechtskräftig erledigten Begehren - beantragt, die Beklagten zu verurteilen, den Baukörper insoweit zu beseitigen, als dieser zu der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine Entfernung von weniger als 3 m einhalte, und ihnen die Errichtung eines entsprechenden Baukörpers unter Strafandrohung zu verbieten.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen.

Mit der Berufung hat die Klägerin ihr Beseitigungsbegehren weiterverfolgt und hilfsweise beantragt, die Beklagten zu verurteilen, der Klägerin allen Schaden zu ersetzen, der dadurch entstehe, daß sie mit dem Baukörper auf ihrem Grundstück keinen Grenzabstand von durchgehend mindestens 3 m eingehalten hätten. Letztlich hat sie hilfsweise beantragt, eine entsprechende Schadensersatzpflicht festzustellen.

Die Berufung ist ohne Erfolg geblieben.

Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihre Anträge im vorstehend wiedergegebenen Umfang weiter.

Die Beklagten bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

A. Grenzabstand des Wohngebäudes

I.

Das Berufungsgericht läßt die Frage unentschieden, ob die Beklagten mit dem Wohngebäude durchgehend einen Abstand von wenigstens 3 m zur Grundstücksgrenze der Klägerin eingehalten haben, da eine entsprechende, den in § 1 Abs. 1 Satz 1 des Nachbarrechtsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (NachbG NW) vom 15. April 1969 (GVBl S. 190) vorgeschriebenen Grenzabstand von 2 m erweiternde vertragliche Verpflichtung nicht erwiesen sei. Eine gesetzliche Grundlage für die geltend gemachten Ansprüche fehle; denn seit dem Inkrafttreten des Nachbarrechtsgesetzes habe die Bauwichregelung des § 7 BauO NW jedenfalls insoweit nicht mehr einen den Grundstücksnachbarn schützenden, privatrechtlichen Charakter, als im Nachbarrechtsgesetz ein geringerer Grenzabstand geregelt ist.

II.

Die Revision wendet sich in erster Linie gegen die Verneinung des Schutzgesetzcharakters der Bauwichregelung des § 7 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27. Januar 1970 (GVBl S. 96).

Die Rüge hat Erfolg.

1. Ein Schutzgesetz im Sinn des § 823 Abs. 2 BGB ist eine Rechtsnorm nach ständiger Rechtsprechung dann, wenn sie - sei es auch neben dem Schutz der Gesamtheit - dazu dienen soll, den einzelnen oder einzelne Personenbereiche gegen die Verletzung eines Rechtsguts zu schützen (Senatsurteil vom 24. April 1970 - V ZR 97/67 - NJW 1970, 1180; BGHZ 12, 146, 148). Der Individualschutz muß beabsichtigt, nicht nur objektiv bewirkt sein. Dabei braucht es sich nicht um den Hauptzweck des Gesetzes zu handeln. Vielmehr genügt es, wenn die Rechtsnorm neben dem primär verfolgten Ziel auch den einzelnen schützen soll. Ob öffentlich-rechtliche Bauvorschriften den Schutz des Grundstücksnachbarn bezwecken, kann in der Regel nicht für die Gesamtheit der Bestimmungen eines Gesetzes (vgl. BGHZ 40, 306 für verschiedene Vorschriften der Reichsgaragenordnung) und deshalb auch nicht für eine Bauordnung im ganzen entschieden werden (Senatsurteil vom 14. März 1975 - V ZR 150/73 - MDR 1975, 744).

2. Den bauordnungsrechtlichen Normen über den seitlichen Grenzabstand (Bauwich) wird von den Verwaltungsgerichten fast einhellig ein im Verwaltungsrechtsweg gegen die Bauordnungsbehörde verfolgbarer Rechtsschutz des Nachbarn entnommen (OVG Münster DVBl 1959, 102; 1960, 603; 1964, 693; BRS 18 Nr. 83; OVG Lüneburg BRS 18 Nr. 122 mit Nachw.; HessVG BRS 18 Nr. 125; OVG Rheinland-Pfalz BRS 20 Nr. 164 S. 251; BayVGH VerwRspr 19 Nr. 14; DÖV 1953, 445; OVG Saar AS 10, 279; VGH BadWürtt BRS 27 Nr. 97; vgl. auch BVerwGE 27, 29, 32 f; zur Abstandfläche im Sinn des § 8 Nr. 3 Berliner BauO vgl. dagegen OVG Berlin JR 1962, 116). Diese Rechtsprechung hat auch die Billi-

gung des Schrifttums gefunden (Eyermann/Fröhler, VWGO 6. Aufl. § 42 Rdn. 98; Kübler/Speidel, Handbuch des Baunachbarrechts, Teil I Rdn. 12 S. 27 f, Teil III Rdn. 1 - 4; Glaser/Dröschel, Das Nachbarrecht in der Praxis 3. Aufl., Nr. 133 a bb; Dröschel/Glaser, Das Nachbarrecht in Nordrhein-Westfalen 2. Aufl., § 1 NachbG NW Anm. 9; Clasen, Die ordnungsbaurechtliche Grundstücksbebauung nach der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, II Teil II, 7 S. 27; Bender/Dohle, Nachbarschutz im Zivil- und Verwaltungsrecht, Rdn. 278; Gädtke, BauO NW 4. Aufl., § 7 Anm. zu Abs. 1 S. 85). Daß Vorschriften über den Bauwuch auch den Schutz des Nachbarn im Sinn des § 823 Abs. 2 BGB bezwecken, ist ebenso in der zivilrechtlichen Rechtsprechung anerkannt (OLG München NJW 1959, 341 für die Münchener Bauordnung; OLG Frankfurt für § 25 HessBauO, wiedergegeben im Senatsurteil vom 24. April 1970 NJW 1970, 1180; LG Dortmund für § 7 BauO NW NJW 1964, 2065; vgl. auch OLG Hamm für die Geschöszahlbestimmung in der Essener Baustufenordnung, wiedergegeben im Senatsurteil vom 21. Dezember 1973 WM 1974, 572 = Betrieb 1974, 673; ebenso Laufke, Festschrift für Heinrich Lange S. 274, 281 f; Picker, AcP 176 S. 28, 32 f). Auch der Senat vertritt diese Auffassung. Wie schon im Urteil vom 14. März 1975 - V ZR 150/73 (zum Abdruck vorgesehen in LM BGB § 823 Bf) ausgeführt ist, greifen die in Urteilen des OLG Celle (NJW 1953, 388; MDR 1954, 241, 242) für den gegenteiligen Standpunkt ins Feld geführte Bedenken nicht durch, daß nämlich die im Bauordnungsrecht vorgesehene Befreiung von zwingenden Vorschriften (hier § 86 Abs. 2 BauO NW) gegenstandslos würden, wenn der Nachbar die Herbeiführung der öffentlich-rechtlichen Vorschrift ent-

sprechenden Zustandes im Wege der Klage vor den Zivilgerichten erzwingen könne. Eine öffentlich-rechtliche Bauvorschrift dient nämlich, auch wenn sie den Schutz des Nachbarn bezweckt, diesem Schutz nur unter dem Vorbehalt einer nach öffentlichem Recht wirksamen Befreiung. Ist Befreiung erteilt, so fehlt es an der entscheidenden Voraussetzung des Schadensersatz- oder des Beseitigungsanspruchs. So hat der Senat in dem genannten Urteil vom 14. März 1975 schon ausgesprochen, daß § 7 Abs. 3 BauO NW, der Garagen im Bauwich (nur) bis zu einer Traufhöhe von 3 m zuläßt, den Schutz des Nachbarn im Sinn des § 823 Abs. 2 BGB bezweckt. Die Vorschriften über den Grenzabstand dienen nicht nur den Belangen der Allgemeinheit, sondern sind auch dazu bestimmt, Interessen des Nachbarn an ausreichender Belichtung und Belüftung des Grundstücks, am freien Ausblick und am Schutz vor Brandübertragung zu wahren.

3. Entscheidend stützt sich das Berufungsgericht zur Begründung seiner Ansicht darauf, daß § 7 BauO NW jedenfalls seit dem Inkrafttreten des Nachbarrechtsgesetzes vom 15. April 1969 insoweit nicht mehr einen den Grundstücksnachbarn schützenden, privatrechtlichen Charakter habe, als im Nachbarrechtsgesetz gegenüber der Bauwichregelung in § 7 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauO NW (3 m) ein geringerer Mindestgrenzabstand, nämlich ein solcher von nur 2 m, festgelegt ist. Es führt dazu aus, das Nachbarrechtsgesetz regle die privatrechtlich geltende Eigentumsbeschränkung des Bauwilligen selbständig und abschließend.

Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Daß § 1 Abs. 1 Satz 1 NachbG NW ungeachtet der bauordnungsrechtlichen Regelung des Grenzabstands von Gebäudeaußenwänden einen Mindestabstand von (nur) 2 m festsetzt, steht der Weitergeltung der ordnungsrechtlichen Vorschrift, soweit sie einen größeren Bauwich als das Nachbarrechtsgesetz vorschreibt, als Schutzgesetz im Sinn des § 823 Abs. 2 BGB nicht entgegen. Hinsichtlich der Traufhöhe von Bauwichgaragen (§ 7 Abs. 3 Satz 2 BauO NW i. d. F. vom 27. Januar 1970), für die das Nachbarrechtsgesetz nicht ausdrücklich eine abweichende Regelung trifft, hat der Senat schon in dem genannten Urteil vom 14. März 1975 ausgesprochen, daß das Nachbarrechtsgesetz den Schadensersatz- oder Beseitigungsanspruch wegen Verletzung eines Schutzgesetzes nicht abschließend regelt. Eine abschließende Regelung in dieser Richtung trifft aber auch § 1 NachbG NW nicht. Von der öffentlich-rechtlichen Vorschrift über den Bauwich kann gemäß §§ 86 f BauO NW Befreiung erteilt werden, und diese Vorschrift wird durch das Nachbarrechtsgesetz nicht berührt (§ 49 Abs. 2 NachbG NW). Träfe das Nachbarrechtsgesetz keine zusätzliche Regelung über den Grenzabstand für Gebäudeaußenwände, so reichte der zivilrechtliche Schutz nur soweit, wie im Einzelfall keine Befreiung erteilt wird. § 1 NachbG NW stellt sicher, daß mit Außenwänden von Gebäuden ungeachtet einer etwaigen Befreiung nach § 86 BauO NW auf jeden Fall ein Grenzabstand von 2 m eingehalten werden muß, soweit nicht der Eigentümer des Nachbargrundstücks selbst seine Einwilligung zu einem Bau mit einem geringeren Abstand schriftlich erklärt (§ 1 Abs. 3 NachbG NW). In diesem Sinn erblicken auch Dröschel/Glaser (aaO § 1 Anm. 11) in der

Festsetzung eines Mindestabstands im nordrhein-westfälischen Nachbarrechtsgesetz, wie sie sonst kein Bundesland innerhalb der geschlossenen Wohnlage oder im Planungsgebiet eingeführt hat, eine Verstärkung des privatrechtlichen Nachbarschutzes (ähnlich Schäfer, NachbG NW 3. Aufl. § 1 Anm. 5 S. 28 f). Es ist nicht ersichtlich, daß mit Inkrafttreten des Nachbarrechtsgesetzes die Grenzabstandsregelung des § 7 BauO NW i.d.F. von 1962, die im hier interessierenden Bereich durch die Fassung von 1970 keine Veränderung erfuhr, ihres Charakters als Schutzgesetz im Sinn des § 823 Abs. 2 BGB entkleidet werden sollte. Ein solcher Schluß auf eine Einschränkung des zivilrechtlichen Schutzes kann auch deswegen nicht ohne weitere Anhaltspunkte gezogen werden, weil andernfalls jeder zivilrechtliche Schutz des Nachbarn auf Einhaltung der für das dritte und für alle weiteren Obergeschosse angeordneten Mindestabstände entfielen, die vom dritten Obergeschoß ab je Geschoß sich um 1,50 m vergrößern (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauO NW). Auch den Abständen in diesen Obergeschossen kommt aber für die hinreichende Belichtung und Belüftung, die im Interesse der sachgemäßen Nutzung des Nachbargrundstücks sichergestellt werden sollen, erhebliche Bedeutung zu.

Das Berufungsgericht begründet seine Ansicht, das Nachbarrechtsgesetz regele die privatrechtlich geltenden Eigentumsbeschränkungen der Grenzabstände für Gebäude abschließend, weiter damit, daß das Gesetz die Fälle ausdrücklich benenne, in denen das öffentliche Baurecht zum Grenzabstand auch privatrechtlich für den Umfang des Eigentumsrechts und der

Eigentumsbeschränkung maßgeblich sein solle. Dies ergibt sich jedoch aus dem Gesetz nicht, insbesondere nicht aus § 2 Buchst. a und e NachbG NW. In diesen Gesetzesbestimmungen ist nur der Vorrang des zwingenden öffentlichen Rechts gegenüber dem in § 1 NachbG NW zivilrechtlich festgesetzten Mindestabstand ausgesprochen. Daraus kann nicht entnommen werden, daß der zivilrechtliche Schutz auf den in § 1 NachbG NW festgesetzten Mindestabstand eingeschränkt werden sollte.

Schließlich ergibt sich auch aus den Gesetzesmaterialien zum Nachbarrechtsgesetz (vgl. Landtag Nordrhein-Westfalen 6. Wahlperiode, stenografischer Bericht Band 3 S. 1968 f, 2. Lesung, und S. 2030, 3. Lesung) kein Anhalt dafür, daß die gesetzgebenden Körperschaften durch die Festsetzung eines vom öffentlichen Baurecht unabhängigen Mindestgrenzabstands in § 1 NachbG NW den schon bestehenden zivilrechtlichen, unter Umständen weiterreichenden Nachbarschutz hätten einschränken wollen.

III.

1. Das Berufungsurteil kann daher, soweit der Grenzabstand des Wohnhauses in Frage steht, keinen Bestand haben. Vielmehr ist es insoweit unter Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht aufzuheben. Dieses wird nun in erster Linie die von ihm offengelassene Frage zu prüfen haben, ob die Beklagten mit dem Wohngebäude durchgehend einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze der Klägerin eingehalten haben. Bei der Beurteilung der geltend gemachten

Ansprüche wird der Tatrichter auch die im Senatsurteil vom 21. Dezember 1973 (WM 1974, 572, 573) aufgeführten Gesichtspunkte (Anwendung der den §§ 251 Abs. 2, 912 Abs. 2 BGB zugrundeliegenden Rechtsgedanken; Bedeutung, Art und Grad eines etwaigen Verschuldens der Beklagten) zu berücksichtigen haben.

2. Mit dem Erfolg der Hauptrüge ist dem vorsorglich von der Revision erhobenen Einwand, die Klagansprüche seien auch aus Vertrag begründet, der Boden entzogen. Das Berufungsgericht hat auf Grund der Beweisaufnahme die Überzeugung gewonnen, daß die besondere Vereinbarung eines Mindestabstandes von den Parteien deshalb nicht für erforderlich gehalten wurde, "weil sie nach den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften zur Erreichung der Baugenehmigung ohne hin erforderlich war". Bei dieser Betrachtungsweise, so meint die Revision, müsse, falls entgegen den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften der Mindestabstand nicht eingehalten werde und die Klägerin wegen der Auffassung des Berufungsgerichts zum Schutzgesetzcharakter des § 7 BauO NW hieraus keine Ansprüche herzuleiten vermöge, eine ergänzende Vertragsauslegung dahin vorgenommen werden, daß die Parteien alsdann einen Grenzabstand von 3 m ausdrücklich vereinbart hätten. Da der Senat den nachbarschützenden Charakter des § 7 BauO NW bejaht, diese Vorschrift also den - nach Meinung des Berufungsgerichts - von den Parteien vorausgesetzten Schutz gewährt, kommt der Revisionsangriff nicht zum Tragen.

B. Grenzabstand des Schwimmbeckens

1. Die Revision kann insoweit keinen Erfolg haben, als die Beseitigung des Schwimmbeckens - soweit grenznäher als 3 m errichtet - nach § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 7 BauO NW begehrt wird. Denn nach § 7 Abs. 3 Satz 4 BauO NW müssen Schwimmbecken einen Abstand von lediglich 1,50 m und nicht von 3 m von der Grenze einhalten.

2. Hinsichtlich der vertraglichen Anspruchsgrundlage gelten die obigen Ausführungen unter A III 2 entsprechend.

Hill

Dr. Mattern

Offterdinger

Dr. Grell

Dr. Eckstein