

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V. ZR 207/64

URTEIL

Verkündet am

15. März 1968
Wüst, Justiz-
hauptsekretär

in dem Rechtsstreit

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

1. des Bauunternehmers Philipp M [REDACTED],
 2. dessen Ehefrau Olga Josephine M [REDACTED]
geb. R [REDACTED],
- beide wohnhaft in D [REDACTED], L [REDACTED]-G [REDACTED]-Str. [REDACTED],

Kläger und Revisionskläger,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Witwe Gretel S [REDACTED] geb. I [REDACTED] in
D [REDACTED], R [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. März 1968 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Mattern, Hill, Offterdinger und Dr. Grell

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt (Main) - Zivilsenat in Darmstadt - vom 1. Oktober 1964 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien sind Eigentümer zweier benachbarter Grundstücke in der Innenstadt Darmstadts, in der geschlossene Bauweise vorgesehen ist. Das Grundstück der Kläger (jetzt Flurstück 422/2 - Bauplatz E [REDACTED] - straße, [REDACTED] - und ostwärts daran gelegen Flurstück 421/3 - I [REDACTED] platz, Weg [REDACTED] -) stand bis 1956 im Eigentum der Stadt Darmstadt als Flurstück 422/1 und ostwärts angrenzend als Flurstück 421/2 (I [REDACTED] platz Weg [REDACTED], 11 a). Die Beklagte war zusammen mit ihrem während des Rechtsstreits verstorbenen und von ihr beerbten Ehemann Eigentümerin des ostwärts an das ehemalige Flurstück 421/2 angrenzenden Flurstücks 420/1 (I [REDACTED] platz [REDACTED], Bauplatz [REDACTED]). Rückwärts (nördlich) an beide Grundstücke angrenzend liegt die der Stadt Darmstadt gehörige und schon 1955 als Parkplatz geplante Parzelle 429/5; das etwa 4 m

- 3 -

breite Flurstück 421/2 war als Zufahrt zu diesem Platz vorgesehen. Auf Grund von Verhandlungen im Jahre 1955 erwarben die Beklagte und ihr verstorbener Ehemann durch Kaufvertrag vom 22. September 1955 einen 1,5 m breiten Streifen (32 qm) des Flurstücks 421/2 entsprechend dem Veränderungsnachweis vom 24. Januar 1955 zum neu gebildeten Flurstück 420/2. In Nr. 13 dieses Vertrags gestatteten die Käufer der Stadt Darmstadt oder ihrem Rechtsnachfolger als Eigentümer des Grundstücks Nr. 422/1 unwiderruflich den späteren Anbau an die westliche Seitenwand des geplanten Vorderhauses über der Einfahrt zum Parkplatz und ihre Mitbenutzung für das Abtragen der aus der geplanten Überbauung der Durchfahrt herrührenden Eigengewichte und Nutzlasten gegen Erstattung der für die stärkere Ausbildung des Fundaments und des Mauerwerks entstehenden Mehrkosten. Im Baugesuch vom 24. Juni 1955 wurde die westliche Grenz wand (Brandmauer) des Wohn- und Geschäftshauses der Beklagten entsprechend den vorausgegangenen Verhandlungen mit den zuständigen Ämtern der Stadt Darmstadt an die Westgrenze des neugebildeten Flurstücks 420/2 (2,53 a) gesetzt und diese Wand im rückwärtigen Teil durch drei Fenster, im vorderen Teil durch ein Schaufenster zu der 6 m breit geplanten Durchfahrt zum Parkplatz durchbrochen. Im Baugesuch ist zu diesen Fenstern ausgeführt:

"Es wird gebeten, das große Fenster an der Einfahrtseite zu genehmigen unter der Voraussetzung, daß durch dieses Fenster die Einfahrt dadurch belichtet wird und der Eindruck eines dunklen Hintergeländes vermieden wird."

Vor Vollendung des Rohbaues (30. Juni 1956), den der Kläger selbst als Bauunternehmer ausführte, suchten die Beklagten



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

um Genehmigung einer Abänderung der Läden im Erdgeschoß dahin nach, daß der Eingang von der Straße her in eine offene Passage zwischen dem östlichen Laden und einem Schaufensterkasten auf der Südwestecke zum nunmehr nach rückwärts verlegten westlichen Laden umgestaltet und gleichzeitig hinter dem Schaufensterkasten ein Durchgang zu der geplanten Parkplatzdurchfahrt geschaffen wurde. Zur Begründung ist in diesem Gesuch ausgeführt:

"Es ist geplant, eine kleine Passage mit Ausgang in der Durchfahrt auszuführen, welche die Möglichkeit einräumt, die Passanten durch die Auslagen zu schleusen, welche ihren Weg vom Parkplatz durch die Durchfahrt nehmen. Es wird der Standpunkt vertreten, daß durch diese Planung der Eindruck eines Hinterhofs weitgehendst gemildert wird und daß verkehrstechnisch eine Ausweichmöglichkeit für Personen gegeben ist. Hierbei ist der Gefahrenpunkt bei der Einmündung der Durchfahrt in die Bürgersteigflucht sehr vermindert."

Dementsprechend wurde das Geschäfts- und Wohnhaus der Beklagten Mitte Dezember 1956 fertiggestellt und die Bauplanung nach Zustimmung der städtischen Ämter durch Baubescheid vom 21. Juni 1957 (Nr. 456/57) genehmigt.

Zwischenzeitlich haben die Kläger die beiden eingangs erwähnten, ebenfalls neu vermessenen westlich angrenzenden Flurstücke durch Kaufvertrag vom 3. Dezember 1956 von der Stadt Darmstadt mit der Verpflichtung erworben (Nr. 8),

"auf dem Grundstück Nr. 421/3 einen Zugangsweg zu dem geplanten Parkplatz auf dem Grundstück Nr. 429/5 nach den Bedingungen der Stadtbauverwaltung auf ihre Kosten zu schaffen. Die Unterhaltung und Beleuchtung der Zufahrt zu dem vorgenannten Parkplatz ist nicht Sache der Käufer. Sie haben das Recht, das Grundstück zu unterkellern und teilweise nach Angabe der Stadtbauverwaltung zu überbauen.

Das Nähere ergibt sich aus der beigelegten Hand-
skizze, das Grundstück 421/3 darf in seiner gesamten
Größe unterkellert werden, überbaut jedoch über dem
Teil, der durch die Linien zwischen den Punkten c,
f, g, h, bestimmt wird. Die Linie g, h ergibt sich
aus Verlängerung der hinteren Gebäudeflächen der
Nachbargebäude.

.....
.....

Zur Sicherung der Überfahrt zum Parkplatz ist zu-
gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks
..... Nr. 429/5 ein Übergangs- und Überfahrtsrecht
an dem Grundstück 421/3 zu bestellen. Dieses Recht
soll durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit ding-
lich gesichert werden".

Die Grunddienstbarkeit wurde eingetragen und das
Grundstück der Kläger 1957 bebaut.

Die Kläger nehmen daran Anstoß, daß Besucher der
auf dem Grundstück der Beklagten eingerichteten Läden ihren
Weg von und zu der Straße nicht nur über den Zugang auf
dem Grundstück der Beklagten, sondern auch über den vor-
deren Teil der ihnen gehörigen, kraft der Grunddienstbar-
keit nur den Parkplatzbesuchern vorbehaltenen Durchfahrt
nehmen und diese Durchfahrt auch von Passanten zur Be-
trachtung des Schaukastens betreten wird. Weiter halten
sie die in der Grenzwand der Beklagten errichteten Fenster
und Schaufenster baurechtlich für unzulässig. Sie haben
beantragt, die Beklagten

1. zur Unterlassung jeder Benutzung ihres Grund-
stücks (Nr. 421/3), insbesondere der Benutzung
als Zugang zu den auf dem Flurstück Nr. 420/2
errichteten Läden und
2. zur Entfernung der in der gemeinsamen Brandmauer
der beiden Grundstücke errichteten Schaufenster
und Fenster zu verurteilen.

Die Beklagte und ihr damals noch lebender Ehemann haben beantragt, die Klage abzuweisen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung der Kläger blieb ohne Erfolg. Sie verfolgen mit der Revision ihre Klaganträge weiter; die Beklagte beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Zum Klagantrag Nr. 2 verweist das Berufungsgericht auf § 13 Hessisches Nachbarrechtsgesetz vom 24. September 1962 (GVBl S. 417), nach welcher Vorschrift der Anspruch auf Beseitigung von Fenstern in einer Außenwand, die wie hier nicht dem in § 11 des Gesetzes bestimmten Erfordernissen entsprechen, gleichwohl ausgeschlossen sei, wenn diese Fenster beim Inkrafttreten des Gesetzes, d.h. am 1. November 1962 (§ 49) vorhanden gewesen seien und ihr Abstand dem bisherigen Recht entspräche. Beide Voraussetzungen seien hierfür erfüllt. Die umstrittenen Fenster sowie die gesamte Gestaltung der Brandmauer seien "gesetzlich" im Sinn der damals geltenden allgemeinen Bauordnung von Hessen vom 30. April 1881 (HessRegBl 1881 S. 71) - HessABO - gewesen; sie seien mit Zustimmung des damaligen Eigentümers des Nachbargrundstücks baupolizeilich genehmigt worden. Die Genehmigung habe auch nicht Art. 50 Abs. 3 HessABO widersprochen, da das Gebäude der Kläger im Erdgeschoß weiter als 3 m von der Grenz wand der Beklagten entfernt sei.

2. Die Revision bemängelt, diese tatsächliche Feststellung entbehre der notwendigen Unterlagen und verstoße gegen § 286 ZPO. Die Öffnungen der umstrittenen Fenster seien im Hinblick auf Art. 50 Abs. 1 Satz 2 HessABO nicht gesetzlich gewesen, da nach dieser Vorschrift die Anbringung von Fenstern in einer unmittelbar auf der Grenze stehenden Brandmauer im Erdgeschoß nur gestattet sei, wenn sie nicht unter 2,60 m über dem Fußboden des Raums angebracht, nicht zum Öffnen eingerichtet und mit bestimmten Gittern versehen seien. Zwar habe die Stadt Darmstadt solange, als sie Eigentümerin gewesen sei, durch Vertrag auf die Ausübung dieses dinglichen Nachbarrechts verzichten können, nicht aber durch Vertrag dieses Recht beseitigen und so die Fenster mit Wirkung gegen die Kläger zu "gesetzlichen" machen können; dazu hätte es vielmehr einer Grunddienstbarkeit bedurft. Eine privatrechtliche Einwilligung der Stadt Darmstadt gegenüber der Beklagten sei überdies nicht festgestellt. Schließlich seien nach § 36 Abs. 2 HessBauO vom 6. Juli 1957 (GVBl 1957 S. 101), einem Gesetz zum Schutz des Nachbarn im Sinn des § 823 Abs. 2 BGB, Öffnungen in Brandwänden überhaupt nicht zulässig.

Diese Rügen sind nicht begründet.

Daß das Gebäude der Kläger im Erdgeschoß mehr als 3 m (nämlich 6 m) von der Außenwand der Beklagten entfernt ist, konnte das Berufungsgericht aus den Plänen entnehmen, die dem Baubescheid Nr. 456/57 vom 21. Juni 1957 (Genehmigung des Hauses der Beklagten) und dem Bauschein Nr. 274/59 vom 17. März 1959 (Genehmigung des Hauses der Kläger) zu Grunde liegen. Baugenehmigungen und Pläne sind in den Bauakten enthalten, die Gegenstand der mündlichen Verhandlung waren. Dasselbe gilt für die Einwilligung der Stadt Darmstadt

als Grundstücksnachbarin, die auf S. 7 oben des Berufungsurteils ausdrücklich festgestellt ist. Der Revision ist einzuräumen, daß "gesetzliche Fenster" die in Art. 50 Abs. 1 Satz 2 HessABO erwähnten Erfordernisse erfüllen müssen. Nach Art. 50 Abs. 2 Satz 2 HessABO konnte jedoch mit Einwilligung des Nachbarn statt der bezeichneten Oberlichter auch die Anbringung gewöhnlicher Fenster in der unmittelbar an der Grenze stehenden Brandmauer zugelassen werden. Die Einwilligung hat das Berufungsgericht in verfahrensrechtlich nicht angreifbarer Weise festgestellt. Diese in die Disposition des Nachbarn gestellte Einwilligung bewirkte in Verbindung mit der genehmigten Erstellung der Grenzwand eine auch den Rechtsnachfolger im Grundstückseigentum bindende Gestaltung der nachbarrechtlichen Verhältnisse (vgl. jetzt § 45 HessNachbarrechtsG); im vorliegenden Fall sind sonach die Kläger gebunden. Überdies waren dem Kläger zu 1 diese Vorgänge bekannt, da er wenige Monate vor seiner Rechtsnachfolge die der Beklagten bewilligten Fenster selbst als Bauunternehmer in die Brandmauer eingefügt hat. Im Gegensatz zur Meinung der Revision bedurfte es zu dieser Gestaltung der nachbarrechtlichen Verhältnisse keiner Grunddienstbarkeit zugunsten der Beklagten, da die Beklagte durch die Öffnungen in ihrer Grenzwand nicht das Grundstück der Kläger benutzt und durch diese Öffnungen auch nicht die Ausübung eines Rechts der Kläger ausgeschlossen wird, das sich etwa schon aus dem Eigentum am Grundstück der Kläger selbst gegenüber dem Grundstück der Beklagten ergibt.

Die Hessische Bauordnung vom 6. Juli 1957 (GVBl 1957 S. 101) - HessBO -, auf die sich die Revision schließlich beruft, ist erst nach der der Beklagten erteilten baurechtlichen Genehmigung, nämlich am 1. Januar 1958 (§ 89) in Kraft getreten und berührte die Wirksamkeit der zuvor erteilten Genehmigung nicht.

II.

1. Zum Klagantrag Nr. 1 führt das Berufungsgericht aus: Der Schaukasten und der seitliche Zugang von der Durchfahrt zum Grundstück der Beklagten beeinträchtigten das Eigentum der Kläger am Grundstück 421/3 dadurch, daß die Auslagen und der Zugang einen Teil der Passanten, die den Parkplatz nicht benutzten, zum Betreten dieses Grundstücks veranlaßten. Diese Einwirkung könnte die Beklagte durch Verdeckung des Schaufensters und Versperrung des Zugangs verhindern. Der sich aus dieser Beeinträchtigung ergebende Beseitigungsanspruch (§ 1004 Abs. 1 BGB) sei nicht etwa dadurch schon ausgeschlossen, daß die Kläger das beeinträchtigte Grundstück bereits in einem Zustand erworben hätten, in dem die Einwirkung schon bestanden habe, weil das Grundstück nämlich ständig neu durch Passanten beeinträchtigt werde. Ein Recht, das Grundstück der Kläger dergestalt in Anspruch zu nehmen, stünde der Beklagten nicht zu. Aus der Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt als Eigentümerin des Flurstücks 429/5 könne die Beklagte kein Recht herleiten. Die Kläger andererseits seien an einen obligatorischen Vertrag zwischen der Stadt und der Beklagten nicht gebunden. Die Widmung der Durchfahrt zum öffentlichen Weg, die das Recht der Kläger an ihrem Grundstück über die Grunddienstbarkeit hinaus zugunsten des Gemeingebruchs einschränkten, sei nicht erwiesen. Jedoch stelle sich die Geltendmachung des Anspruchs gegen die Beklagte, jede Benutzung der Zufahrt, insbesondere als Zugang zu den Schaufenstern und Läden zu unterlassen bzw. zu verhindern, auf Grund des nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnisses als unzulässige Rechtsausübung dar. Dieses Verhältnis erzeuge eine Rechtspflicht der Kläger auf Rücksichtnahme gegenüber der Beklagten.

Der Kläger zu 1, der das Gebäude der Beklagten als Bauunternehmer selbst erstellt habe und vor dessen Vollendung (10. Dezember 1956) das Nachbargrundstück 421/2 gekauft habe, hätte schon damals die Stadt und die Beklagte auf seine jetzt offenbarte Absicht hinweisen können und im Hinblick auf die im Bereich der Beklagten endgültig begonnene und ausgeführte Gestaltung der Zufahrt auch müssen, und zwar um so mehr, als die Kläger die Grenz- wand der Beklagten selbst für ihren Bau in Anspruch nahmen. Die Kläger hätten so in Verbindung mit ihrer ^{eigenen} Plangestaltung den Anschein erweckt, sie seien mit der Gestaltung der Außenfront des Gebäudes der Beklagten im Erdgeschoß einverstanden, wodurch sie auch die Stadt Darmstadt von einer besonderen Regelung der nachbarrechtlichen Verhältnisse abgehalten hätten. Auf der anderen Seite drohe der Beklagten, die im Vertrauen auf die städtische Erlaubnis erhebliche Mehrkosten zur Ausgestaltung der Seitenfront aufgewendet habe, durch die Sperrung des Seitenzugangs und die seitliche Abdeckung des Schaukastens infolge der damit verbundenen Beeinträchtigung des rückwärtigen Ladens ein außergewöhnlich schwerer Nachteil. Unter diesen Verhältnissen sei den Klägern zuzumuten, von ihrem Beseitigungsanspruch Abstand zu nehmen, zumal ihre Belange durch die Beseitigung des bestehenden Zustands kaum gefördert werden könnten. Im Hinblick auf die Benutzung der Durchfahrt durch die Parkplatzbesucher und durch die Betrachter der Schaufenster auf seiten ihres eigenen Hauses hätten die Kläger kein schutzwürdiges Interesse daran, die Kunden der Ladenmieter im Hause der Beklagten und die zusätzlichen Betrachter des Schaukastens von der Durchfahrt fernzuhalten; eine Möglichkeit zur eigenen Verwertung des Raums für eigene Werbezwecke sei nicht dargetan.

2. Es ist zweifelhaft, ob angesichts der unkontrollierten Benutzung der Durchfahrt durch beliebig viele Besucher des Parkplatzes und der Passanten, die durch die im Hause der Kläger untergebrachten Schaufensterfront zum Betreten der Durchfahrt veranlaßt werden, das Betreten der Durchfahrt von solchen Passanten, die durch den Seiteneingang und den Schaukasten im Haus der Beklagten zusätzlich zum Betreten der Durchfahrt veranlaßt werden, überhaupt eine Beeinträchtigung des Eigentums der Kläger zu begründen vermag. Ob die nicht näher substantiierte Behauptung der Kläger ausreichte, um eine Beeinträchtigung ihres Eigentums zu begründen, mag aber dahinstehen. Es ist nämlich nicht festgestellt, daß die Beklagte selbst die Durchfahrt betritt, um auf ihr Grundstück zu gelangen, oder sonst das Grundstück der Kläger benützt. Der Antrag soll offensichtlich entgegen seinem Wortlaut dahin zu verstehen sein, daß die Beklagte es zu unterlassen habe, Passanten zu dem Betreten der Durchfahrt zu veranlassen, oder daß die Beklagte den Zugang solcher Passanten, die nicht den Parkplatz aufsuchen, verhindern müsse, wie das Berufungsgericht den Antrag auf S. 9 unten BU aufgefaßt hat. Dieser Antrag ist jedoch schon nach dem Klagvorbringen nicht begründet. Die Beklagte kann ihrerseits, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit ihrem Grundstück nach Belieben verfahren, insbesondere einen Schaukasten in Richtung auf die Einfahrt aufstellen und einen Zugang zur Einfahrt offen lassen, um die Besucher des Parkplatzes für die Ausstellung im Schaukasten zu interessieren und um diesen Besuchern den Zugang der Durchfahrt zu ihrem Grundstück und umgekehrt zu ermöglichen. Hierdurch allein werden die Kläger nicht in ihrem Eigentum beeinträchtigt.

Das Berufungsgericht weist auch zutreffend darauf hin, daß die Kläger infolge der Ausgestaltung ihrer eigenen Hauswand sogar ein wirtschaftliches Interesse daran haben können, daß möglichst viele Personen die Einfahrt betreten, um die Auslagen in der Fensterfront des eigenen Hauses zu betrachten. Die Revision kann demgegenüber nur ins Feld führen, der Verkehr durch die Durchfahrt bedeute nicht, daß die Kläger "nun allen Leuten" die Benutzung ihres Grundstücks gestatten müßten; die Revision übersieht bei diesem Einwand, daß nach dem Klagvortrag keine nennenswerte Beeinträchtigung dargelegt ist. Die von der Revision in diesem Zusammenhang hervorgehobene Haftpflichtmehrung fällt nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht ins Gewicht, da die Unterhaltung und Beleuchtung der Zufahrt zu dem Parkplatz der Stadt Darmstadt obliegt. Wenn auch solche Passanten, die nicht den Parkplatz benutzen oder besuchen, die Durchfahrt betreten, und zwar durch den seitlichen Zugang zum Grundstück der Beklagten und durch deren Schaukasten veranlaßt, so müssen die Kläger die in dieser beiläufigen Wirkung der Grenzwandgestaltung auf die Passanten bestehende, von ihnen selbst nicht näher dargelegte, kaum faßbare Beeinträchtigung unter den gegebenen Umständen hinnehmen. Ob die Kläger dagegen ihrerseits auf ihrem Flurstück 421/3 irgendwelche Baulichkeiten aufführen dürfen, ist im vorliegenden Rechtsstreit nicht erheblich.

III.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 ZPO.

Dr. Augustin
zugleich für den
wegen Beurlaubung
an der Unterschrift
verhinderten
Bundesrichter Hill

Dr. Mattern

Offterdinger

Dr. Grell