

25 0 007

Für das Nachschlagewerk!
Nicht für die Amtliche Sammlung!

Gesetz: BGB §§ 912, 823

Rechtssatz: Durch § 912 BGB werden Ansprüche gegen den
Bauunternehmer als Drittschädiger nicht
ausgeschlossen.

Aktenzeichen: V ZR 225/56

Urteil des BGH vom 21. Mai 1958

LG Frankfurt a.M.
OLG Frankfurt a.M.

X 17

V ZR 225/56

Verkündet
am 21. Mai 1958
Symalla, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter der Ge-
schäftsstelle

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

der Ehefrau Margarete D. [REDACTED] in F. [REDACTED]
G. [REDACTED], M. [REDACTED]straße,

Klägerin, Berufungsbeklagten
und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Bauunternehmer Karl Ludwig W. [REDACTED]
in D. [REDACTED] Hessen, G. [REDACTED]straße,

Beklagten, Berufungskläger
und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 21. Mai 1958 unter Mitwirkung des
Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter
Dr. Augustin, Schuster, Dr. Freitag und Dr. Mattern
für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das
Urteil des 4. Zivilsenats des Oberlandesgerichts
in Frankfurt am Main vom 12. Juli 1956 aufgehoben,
soweit es sich um die Abweisung des Fest-
stellungsanspruchs (hinsichtlich 5 1/2 cm Über-
bau) handelt.

Die Berufung des Beklagten gegen das Ur-
teil der 7. Zivilkammer des Landgerichts in

- 2 -

Frankfurt am Main vom 17. November 1955
wird hinsichtlich des Feststellungsan-
spruchs insoweit zurückgewiesen, als es
eine Überbauung um 3 cm betrifft.

Im übrigen wird die Sache zur ander-
weiten Verhandlung und Entscheidung an das
Berufungsgericht zurückverwiesen, dem auch
die Entscheidung über die Kosten des Revi-
sionsverfahrens übertragen wird.

Von Rechts wegen

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



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Der beklagte Bauunternehmer erstellte ab 1954 ein Haus für den Grundstücksnachbarn A [REDACTED] der Klägerin. Dabei wurde die Brandmauer, die auf Grund Vereinbarung zwischen der Klägerin und A [REDACTED] zur Hälfte ihrer mit 30 cm vorgesehenen Dicke auf das Grundstück der Klägerin herübergebaut werden durfte, dünner als vorgesehen - 25 cm - und weit über die Hälfte - 18 cm - auf dem Grundstück der Klägerin errichtet. Die Klägerin macht Schadensersatzansprüche aus eigenem Recht und auf Grund Abtretung des Bauherrn A [REDACTED] geltend. Sie hat Klage erhoben auf:

1. Verurteilung zur Zahlung von 190 DM nebst Zinsen (Kosten der notwendig gewordenen Änderung ihrer eigenen Baupläne),
2. Feststellung der Pflicht zum Ersatz allen weiteren Schadens aus der Überbauung um 6 cm.

Der Beklagte begehrte Klagabweisung. Er bestreitet eigenes Verschulden und hält sich für ein etwaiges Verschulden seines Poliers im Hinblick auf § 831 BGB nicht für haftbar. Darüber hinaus hält er seine Haftung schon grundsätzlich durch die Sonderregelung der §§ 912 ff BGB für ausgeschlossen und einen über die Überbaurente hinausgehenden Schaden für nicht gegeben.

Beide Vorinstanzen haben der Leistungsklage in Teilhöhe von 56 DM nebst Zinsen stattgegeben. Die Feststellungsklage wurde vom Landgericht hinsichtlich einer Überbauung um 5 1/2 cm zugesprochen, vom Oberlandesgericht voll abgewiesen. Die Kosten wurden vom Landgericht der Klägerin

zu 1/12, dem Beklagten zu 11/12, vom Oberlandesgericht der Klägerin voll auferlegt.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin den Feststellungsanspruch weiter. Der Beklagte beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

Gegenstand des Revisionsverfahrens ist die Klage auf Feststellung der Pflicht des Beklagten zum Ersatz des über die Bauplanänderungskosten hinausgehenden, aus der Überbauung um 5 1/2 cm entstandenen oder künftig entstehenden Schadens der Klägerin. Hinsichtlich der Leistungsklage (welche die Bauplanänderungskosten betrifft und vom Landgericht teilweise zugesprochen wurde) ist die Revisionsklägerin durch das Berufungsurteil nicht beschwert; auf die Leistungsklage erstreckt sich die Revision deshalb nach ihrer ausdrücklichen Erklärung in der mündlichen Verhandlung nicht. Die Feststellungsklage (die ursprünglich eine Überbauung um 6 cm betraf) ist hinsichtlich 1/2 cm Überbau bereits vom Landgericht rechtskräftig abgewiesen worden. Bezüglich der verbleibenden 5 1/2 cm Überbau kann dahingestellt bleiben, ob der Klagantrag in erster Instanz entgegen seinem Wortlaut auch den zukünftigen Schaden umfaßt hat; denn das Landgericht hat diese Klage auch bezüglich des zukünftigen Schadens zuerkannt, und ein etwa darin liegender Verstoß gegen § 308 Abs. 1 ZPO ist in der Berufungsinstanz durch den Berufungszurückweisungsantrag der Klägerin gegenstandslos geworden (RGZ 157, 23). Einen Ersatzanspruch hinsichtlich desjenigen Schadens, der der

Klägerin nach ihrem Vortrag durch die vereinbarungswidrig geringe Mauerdicke (25 statt 30 cm) entstanden ist und entsteht, hat sie in diesem Rechtsstreit nicht rechts-hängig gemacht; ihre bisherigen Anträge betrafen nur die zu große Überbauungsbreite, nicht auch die zu geringe Gesamtdicke der Mauer; die Erklärungen der Revisionsklägerin in der mündlichen Verhandlung zielten zwar auf Einbeziehung auch eines solchen Schadensersatzanspruchs ab, sind aber nicht als Klagerweiterung anzusehen (sie wäre in dieser Instanz unzulässig), sondern als Auslegung der bisherigen Anträge, der jedoch nach dem eindeutigen Wortlaut dieser Anträge nicht gefolgt werden kann.

Das Feststellungsinteresse (§ 256 ZPO) ist von den Vorinstanzen mit Recht bejaht worden.

II.

Das Berufungsgericht bejaht mit dem Landgericht eine schuldhaft rechtswidrige Verletzung des Eigentums der Klägerin durch den Beklagten im Sinne von § 823 Abs. 1 BGB. Es sieht aber abweichend vom Landgericht in den gesetzlichen Bestimmungen über den Überbau (§§ 912 ff BGB) eine Sonderregelung, welche die Haftung nach allgemeinen Vorschriften auch für einen dritten Schädiger ausschließe. Es bejaht das Vorliegen eines Überbaus im Sinne von § 912 BGB, weil der Eigentümer A selbst ohne Schuld sei und das Verschulden des Beklagten ihm nicht zugerechnet werden könne. Der Beklagte hafte deshalb nach § 823 BGB nur insoweit, als der Schaden der Klägerin nicht durch die Überbaurente gedeckt werde; ein derartiger weiterer Schaden bestehe nur in der Notwendigkeit, die bisherigen Bau-

pläne der Klägerin zu ändern, was bereits Gegenstand der Leistungsklage sei; aller sonstige Schaden (Wertminderung des Grundstücks, Beeinträchtigung seiner tatsächlichen Benutzbarkeit, künftiger Mietausfall) werde durch die Überbaurente gedeckt. Der Anspruch auf Abtretung sei hinsichtlich des Befreiungsanspruchs nicht schlüssig und im übrigen nicht substantiiert.

Die Revision rügt Verletzung des § 286 ZPO sowie des materiellen Rechts, insbesondere der §§ 166, 278, 912 bis 914 BGB. Sie führt aus: Die Sonderregelung der §§ 912 ff BGB bedeute keinen Haftungsausschluß für dritte Personen. Die Überbaurente gewähre keinen vollen Schadensersatz, nur Ausgleich für die Pflicht des Eigentümers, den Überbau zu dulden; das Grundstück der Klägerin sei durch die weitere Verringerung seiner ohnehin geringen Breite in seinem Wert außerordentlich beeinträchtigt, dieser Schaden sei nicht durch die Überbaurente gedeckt, über ihn hätte daher der angebotene Beweis erhoben werden müssen. Es liege überhaupt kein Überbau im Sinne der §§ 912 ff BGB vor, weil sich der Eigentümer A. [REDACTED] die grobe Fahrlässigkeit des Beklagten zurechnen lassen müsse und daher nicht im Sinne von § 912 BGB gutgläubig gewesen sei.

Die Revision ist begründet.

III.

1. Die Voraussetzungen einer Schadensersatzpflicht des Beklagten aus § 823 Abs. 1 BGB dem Grunde nach sind von den Vorinstanzen insoweit rechtsirrtumsfrei festgestellt, als die Mauer mehr als 15 cm breit über die Grundstücksgrenze ragt, also hinsichtlich einer Breite von 3 cm. Inso-

weit liegt eine widerrechtliche und schuldhafte Verletzung des Eigentums der Klägerin durch den Beklagten darin, daß er vom Grundstück der Klägerin eine größere Fläche überbaut hat, als seinem Besteller A [REDACTED] von der Klägerin durch Vereinbarung gestattet war.

2. Die Schadensersatzhaftung des Bauausführenden (hier Beklagten), dessen sich ein Grundstückseigentümer (hier A [REDACTED]) beim Überbau auf ein fremdes Grundstück (hier das der Klägerin) bedient, wird durch die gesetzlichen Vorschriften über den Grenzüberbau (§§ 912 ff BGB) dem Grunde nach nicht berührt; darin ist dem Landgericht, entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts, beizutreten.

Die §§ 912 ff BGB gewähren zwar dem vom Überbau betroffenen Grundeigentümer gegen den überbauenden Nachbareigentümer einen Rentenanspruch, und soweit dieser reicht und nicht sonst in Rechte des betroffenen Grundeigentümers eingegriffen wird, dürfte durch diese Sonderregelung eine Schadensersatzhaftung nach allgemeinen Grundsätzen, insbesondere § 823 BGB, ausgeschlossen sein (Meisner/Stern/Hodes, Nachbarrecht 3. Aufl. § 24 III 1 zu und in Fußnote 90; vgl. RGZ 65, 73). Dieser Haftungsausschluß ist jedoch schon hinsichtlich des überbauenden Eigentümers insoweit zweifelhaft, als der Schaden über den durch die Überbaurente zu deckenden hinausgeht (vgl. die genannten Zitate sowie RGRK BGB 10. Aufl. § 912 Anm. 13 und Soergel BGB 8. Aufl. § 912 Anm. 5; die an den beiden letzteren Stellen zitierte Entscheidung des Oberlandesgerichts Rostock OLG 26, 28 schlägt allerdings nicht ein). Jedenfalls gilt der Haftungsausschluß aber nur für die Haftung des mit der Überbaurente belasteten Eigentümers selbst, nicht auch für die Haftung dritter Personen, etwa wie hier des Bauausführenden.

Das Berufungsgericht und der Revisionsbeklagte berufen sich für die gegenteilige Ansicht auf den Zweck der Überbaurente, den die Denkschrift zum Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuchs (S. 129) mit Recht darin sieht, "fortgesetzte nachbarliche Streitigkeiten über die Höhe des Schadens, insbesondere über den jeweiligen Wert der überbauten Fläche abzuschneiden". Dieser Zweck erklärt und erfordert jedoch eine Abweichung vom allgemeinen Schadensersatzrecht nur im Verhältnis zwischen den beiden beteiligten Grundstückseigentümern; hier ist ein Befriedigungsinteresse im Hinblick auf ihre nachbarlichen Beziehungen vordringlich; hier entspricht der Beschneidung der sachenrechtlichen Rechtsstellung des vom Überbau Betroffenen die sachenrechtliche Sicherstellung seiner Schadloshaltung durch Gewähren der besonders ausgestalteten Entschädigungsrente des § 912 BGB, neben der für eine Schadensersatzhaftung des Überbauenden nach den allgemeinen Vorschriften kein Bedürfnis mehr bestehen mag. Im Gegensatz dazu steht der Drittschädiger zum betroffenen Grundstückseigentümer in keinem nachbarlichen Verhältnis; gegen ihn hat dieser kein sachenrechtliches Recht auf Entschädigung; die Gründe für den Ausschluß der allgemeinen Schadensersatzhaftung durch die Sonderregelung der §§ 912 ff BGB treffen daher im Verhältnis zum Drittschädiger nicht zu.

Ein solcher Haftungsausschluß wird auch nicht durch die vom Revisionsbeklagten angeführte Besonderheit der Überbauhandlung gefordert, die vom Gesetzgeber nicht als unerlaubte Handlung gewertet werde. Das Gesetz befiehlt allerdings dem betroffenen Nachbareigentümer, beim Vorliegen der Voraussetzungen des § 912 BGB den durch den Über-

bau geschaffenen Zustand als Ergebnis hinzunehmen. Das ändert aber nichts daran, daß auch im Fall des § 912 BGB die Tätigkeit des Überbauens im Ausgangspunkt widerrechtlich ist.

Nicht überzeugend ist der Hinweis des Revisionsbeklagten auf § 249 Satz 1 BGB, wonach die Bejahung einer Schadensersatzpflicht des Dritten zu dem unwirtschaftlichen Ergebnis führen würde, daß der Eigentümer des überbauten Grundstücks vom Dritten im Weg der Naturalrestitution den Abbruch des überbauten Gebäudeteils verlangen könnte. Abgesehen von dem derzeitigen öffentlich-rechtlichen Gebäudeabbruchsverbot (§ 22 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes vom 31. März 1953, BGBl I 97) wäre das Verlangen der Wiederherstellung des früheren Zustands gegenüber dem Dritten wohl mindestens nach § 251 Abs. 2 BGB abwendbar, wenn nicht schon nach Absatz 1 aaO (wegen wirtschaftlicher Unmöglichkeit oder doch Unvermögens) ausgeschlossen, weil der Dritte ohne Einverständnis der beiden Nachbarn gar nicht in der Lage wäre, den übergebauten Teil zu entfernen.

Es kann auch entgegen der Annahme des Revisionsbeklagten nicht als unbillig angesehen werden, dem durch den Überbau geschädigten Grundstückseigentümer neben der Überbaurente weitergehende Rechte zuzubilligen, wenn der Überbau von einem Dritten zu vertreten ist; das Gegenteil trifft zu, sofern nur die Voraussetzungen einer Haftung nach allgemeinen Vorschriften gegeben sind.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht für den hier vorliegenden Fall, daß der Drittschädiger vom überbauenden

Grundeigentümer mit der Bauausführung betraut wurde, in deren Verlauf der Überbau erfolgte. Daß über die Frage der unmittelbaren Haftung dieses Schädigers bisher, soweit ersichtlich, noch nicht höchstrichterlich entschieden worden ist, besagt entgegen der Meinung des Revisionsbeklagten nichts gegen ihre Bejahung, zumal da für eine kraft Gesetzes zulässige Revision die Revisionsgrenze in der Regel dieser Fälle (wie auch im vorliegenden) nicht erreicht sein wird. Die eigene Haftung des unmittelbar Schädigenden wird durch das Recht auf Schadloshaltung beim "Geschäftsherrn" im Fall des § 912 BGB ebenso wenig in Frage gestellt wie in den Fällen, wo der Schädiger die schadensstiftende Handlung im Rahmen seiner Tätigkeit als Erfüllungsgehilfe (§ 278 BGB) oder Verrichtungsgehilfe (§ 831 BGB) eines andern vornimmt und deshalb ebenfalls schon dieser andere (aus Vertrag oder aus § 831 BGB) auf Schadensersatz haftet. Im Schrifttum ist die unmittelbare Haftung des Bauausführenden aus §§ 823 ff BGB auch im Fall des § 912 BGB bisher ebenfalls, soweit ersichtlich, nicht in Zweifel gezogen worden (ausdrücklich bejahend Schultz in MDR 1955, 260, 262).

3. Auch der Höhe nach wird der Schadensersatzanspruch der Klägerin gegen den Beklagten durch ihr etwaiges Recht auf Überbaurente gegenüber dem überbauenden Grundstückseigentümer A [REDACTED], entgegen der Annahme des Landgerichts, nicht berührt, und zwar weder ausgeschlossen noch auch nur gemindert.

Eine Beeinträchtigung käme in Betracht unter dem Gesichtspunkt der Vorteilsausgleichung. Die Entstehung des Überbaurentenrechts stellt jedoch im Sinne des Schadensersatzrechts keinen auszugleichenden Vorteil dar, sondern

gibt nur eine (weitere) rechtliche Möglichkeit der Entschädigung des Nachbareigentümers. Dessen Schaden ist nicht von vornherein um den Betrag der Überbaurente geringer, sondern entsteht ohne Rücksicht auf die Überbaurente in voller Höhe; erst durch die tatsächliche Entrichtung der Überbaurente wird der vorher voll eingetretene Schaden ersetzt und damit nachträglich wieder beseitigt. Eine solche Zahlung ist indessen im vorliegenden Fall nicht behauptet, angesichts der Anspruchsabtretung von A [REDACTED] an die Klägerin auch wenig wahrscheinlich. Einstweilen besteht daher der Schadensersatzanspruch der Klägerin gegen den Beklagten aus § 823 BGB neben einem etwaigen Überbaurentenrecht gegen Assmann aus § 912 BGB unvermindert fort. (Einer Doppelentschädigung der Klägerin kann auf dem Weg des § 255 BGB begegnet werden, wobei nicht Übertragung des Überbaurentenrechts auf den Beklagten in Frage kommt, § 913 Abs. 1 BGB, sondern Abtretung des eingeklagten Deliktsanspruchs im Umfang des Rentenrechts an A [REDACTED]; vgl. BGHZ - GSZ - 9, 179).

4. Hiernach steht der Klägerin gegen den Beklagten ein Anspruch auf Ersatz des vollen Schadens zu, der ihr durch die Überschreitung des zwischen ihr und A [REDACTED] vereinbarten Überbauungsumfangs entstanden ist. Infolgedessen war das angefochtene Urteil aufzuheben. Als unerheblich für den vorliegenden Rechtsstreit kann dahingestellt bleiben, ob ein entschuldigter Überbau durch A [REDACTED] vorliegt; daher ist nicht Stellung zu nehmen zu der von Parteien und Vorinstanzen eingehend erörterten, im Schrifttum umstrittenen Frage, ob und in welchem Umfang - entsprechend § 166, § 278 oder § 831 BGB - ein Verschulden des Bauaus-

führenden Bösgläubigkeit des überbauenden Grundstückseigentümers selbst im Sinn von § 912 BGB bewirkt. Dahingestellt bleiben kann ferner, ob ein etwa der Klägerin zustehendes Überbaurentenrecht trotz § 912 Abs. 2 Satz 2 BGB den vollen Schaden der Klägerin decken kann. Dahingestellt bleiben kann schließlich, ob und in welchem Umfang der Grundstückseigentümer A [REDACTED] gegen den Beklagten einen Befreiungsanspruch hat, den er an die Klägerin abtreten konnte.

Hinsichtlich einer Überbauungsbreite von 3 cm ergibt sich die Überschreitung des gestatteten Überbauungsumfangs bereits aus dem festgestellten Sachverhalt. Insoweit war nach § 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO in der Sache selbst zu entscheiden.

Was die weiteren 2 1/2 cm anlangt, so hängt die Widerrechtlichkeit der Überbauung davon ab, ob bei der Vereinbarung zwischen der Klägerin und A [REDACTED] das absolute Maß der zum Überbau gestatteten Mauerdicke (15 cm) oder die Maßgleichheit der diesseits und jenseits der Grundstücksgrenze stehenden Mauerteile (jeweils die Hälfte) nach dem Parteiwillen entscheidend war; das ist eine Frage der Auslegung, die bisher nicht erfolgt ist. Allerdings kann auch dann, wenn die Tatsache der Überbauung als solche in Höhe dieser weiteren 2 1/2 cm von der Klägerin gestattet war, die Art der Überbauung aus dem Rahmen der Gestattung fallen und daher widerrechtlich sein; das macht die Klägerin geltend, indem sie behauptet, die geringere Gesamtdicke der Mauer bewirke eine ungenügende Schallisolierung, zur Abhilfe sei eine Mauerverstärkung auf die vereinbarten 30 cm erforderlich, diese Verstärkung könne

praktisch nur auf ihrer - der Klägerin - Seite nachgeholt werden und bedeute einen sogar noch über die 5 1/2 cm hinausgehenden Raumverlust. Das ist jedoch bisher nicht Prozeßgegenstand, da der Klagantrag nur auf die Tatsache, nicht die Art der Überbauung abstellt (oben I). Infolgedessen kommt es hinsichtlich der weiteren 2 1/2 cm für die Schadensersatzhaftung des Beklagten schon dem Grunde nach auf die - gegebenenfalls ergänzende - Auslegung der Überbauvereinbarung zwischen der Klägerin und A [REDACTED] an. Sie muß dem Berufungsgericht überlassen werden. Deshalb ist in diesem Umfang Zurückverweisung geboten.

Die Kostenentscheidung wird zweckmäßig dem Berufungsgericht überlassen.

Dr. Tasche

Dr. Augustin

Schuster

Dr. Freitag

Dr. Mattern