

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGB §§ 459, 434, 912

Ein entschuldigter Überbau auf einem zwecks Bebauung gekauften Grundstück stellt keinen Rechtsmangel dar, kann aber ein Sachmangel sein.

BGH, Urt. v. 13. Februar 1981 - V ZR 25/80 - OLG Hamm

LG Paderborn

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 25/80

URTEIL

Verkündet am
13. Februar 1981
Friederich,
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Stadt Bad L[REDACTED], vertreten durch den Rat der Stadt,
dieser wiederum vertreten durch den Stadtdirektor,
Friedrich-Wilhelm-W[REDACTED]-Platz 1, Bad L[REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

den Optikermeister Wolfgang S[REDACTED], M[REDACTED]straße [REDACTED],
Bad L[REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat
auf die mündliche Verhandlung vom 13. Februar 1981 durch
den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Thumm,
Dr. Eckstein, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das
Urteil des 22. Zivilsenats des Oberlandes-
gerichts Hamm vom 15. November 1979 auf-
gehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhand-
lung und Entscheidung, auch über die
Kosten des Revisionsverfahrens, an das
Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger verlangt von der Beklagten Schadens-
ersatz wegen eines Überbaus auf einem Grundstück, das ihm
die Beklagte verkauft hat.

Im April 1977 kaufte der Kläger von der Beklagten
das noch zu vermessende Grundstück, dessen Eigentümer er
inzwischen auch geworden ist, mit der Verpflichtung es bis
spätestens Ende 1978 zu bebauen. In § 3 des notariellen
Kaufvertrags heißt es: "... Jede Gewährleistung der Ver-
käuferin für Größe, Güte, Beschaffenheit und Begrenzung
ist ausgeschlossen, auch haftet die Verkäuferin nicht für



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Fehler oder Mängel des Grundstücks. Jedoch haftet die Verkäuferin für die Freiheit des Grundstücks von Lasten und Beschränkungen, von Rechten und Ansprüchen Dritter, mögen sie im Grundbuch eingetragen sein oder nicht. ..."
Ein angrenzendes Grundstück verkaufte die Beklagte im November 1977 an die Kurverwaltung Bad L [REDACTED] GmbH. Diese hatte schon vorher auf dem Grundstück ein Gebäude errichtet. Die Bodenplatte des Fundaments dieses Gebäudes ragt unterirdisch bis zu 1 m tief in das Grundstück des Klägers hinein.

Der Kläger sieht darin einen Mangel seines Grundstücks, für den die Beklagte als Verkäuferin einstehen müsse. Er hat behauptet, durch die erforderliche Überbrückung der überstehenden Bodenplatte seien ihm bei der Bebauung seines Grundstücks 18 320,01 DM Mehrkosten entstanden.

Die auf Zahlung dieses Betrages mit Zinsen gerichtete Klage hat das Landgericht abgewiesen. Das Berufungsgericht hat den Klaganspruch für dem Grunde nach gerechtfertigt erklärt und die Revision zugelassen.

Die Beklagte erstrebt mit der Revision die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Der Kläger beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe

I.

Das Berufungsgericht sieht in dem Überstehen der Bodenplatte des Gebäudes der Kurverwaltung einen Überbau, den der Kläger gemäß § 912 Abs. 1 BGB zu dulden hat. Dies begegnet keinen Bedenken und wird auch von keiner Partei bezweifelt.

II.

1. Den vom Kläger nach § 912 Abs. 1 BGB zu duldenden Überbau hält das Berufungsgericht für einen Rechtsmangel, so daß die Beklagte gemäß §§ 434, 440 Abs. 1, 325 Abs. 1 BGB dem Kläger für den daraus entstandenen Schaden hafte.

Dagegen wendet sich die Revision mit Recht.

2. In Rechtsprechung und Schrifttum ist von jeher anerkannt, daß nachbarrechtliche Beschränkungen des Eigentums an einem gekauften Grundstück trotz ihrer privatrechtlichen Natur nicht zu den Rechtsmängeln gehören, für die der Verkäufer nach §§ 434 ff BGB haftet (vgl. RG WarnRspr 1916 Nr. 161 - Notwegrecht -; OLG Marienwerder OLGE 22, 239 - Vorbauungs- und Vergitterungsrecht -; KG OLGE 24, 317 - Fensterrecht -; OLG Posen Recht 1907 Nr. 1996 - Fensterrecht -; Enneccerus/Lehmann, Recht der Schuldverhältnisse 15. Bearb. § 106 II 1 c;

Mezger in BGB-RGRK 12. Aufl. § 434 Rdn. 6 a.E.; Staudinger/Köhler, BGB 12. Aufl. § 434 Rdn. 9; H.P. Westermann in MünchKomm BGB § 434 Rdn. 8; Erman/Weitnauer, BGB 6. Aufl. § 434 Rdn. 4). Ein Überbau, den der Eigentümer des beeinträchtigten Grundstücks gemäß § 912 Abs. 1 BGB dulden muß, macht davon keine Ausnahme. Der Überbauende hat kein Recht wahrgenommen, das von ihm (oder seinen Rechtsnachfolgern) gegen den Käufer des überbauten Grundstücks geltend gemacht werden könnte. Der Eigentümer des beeinträchtigten Grundstücks muß nur den entstandenen Überbau dulden; er kann nicht nach § 1014 Abs. 1 Satz 1 BGB seine Beseitigung verlangen, weil dieser Anspruch kraft Gesetzes (§ 912 Abs. 1 BGB) ausgeschlossen ist (§§ 903, 1004 Abs. 2 BGB); insoweit ist sein Eigentum beschränkt (vgl. Meisner/Stern/Hodes, Nachbarrecht 5. Aufl. § 24 II S. 479, 480 und § 24 VI S. 491, 492). Ähnlichkeiten des zu duldenden Überbaus mit einer Grunddienstbarkeit (vgl. RGZ 160, 166, 179; BGB-RGRK 12. Aufl. § 912 Rdn. 19) sind demgegenüber kein Grund, den durch die Duldungspflicht Begünstigten als Inhaber eines Rechts im Sinne des § 434 BGB anzusehen.

III.

Für eine abschließende Entscheidung ist die Sache jedoch noch nicht reif. Der geltend gemachte Schadensersatzanspruch kann dem Kläger aufgrund der §§ 459 Abs. 1, 463 Satz 2, 476 BGB zustehen.

1. Die von dem Gebäude der Kurverwaltung Bad L. GmbH über die Grenze vorstehende Fundamentplatte, deren Vorhandensein der Kläger dulden muß, ist ein Fehler (§ 459 Abs. 1 BGB) des Kaufgrundstücks. Sie hat die Tauglichkeit des Kaufgrundstücks zu dem nach dem Kaufvertrag vorausgesetzten Gebrauch nicht unerheblich gemindert. Das folgt schon daraus, daß der Kläger den Überbau dulden muß. Diese Duldungspflicht, also eine rechtliche Beziehung der Sache zur Umwelt, schließt die Annahme eines Sachmangels nicht aus. Ein solcher kann sich auch aus rechtlichen Beziehungen der Sache zur Umwelt ergeben (vgl. Senatsurteile BGHZ 67, 134 und 70, 47, 49/50 m.w.N.). Die den Kläger als Eigentümer des überbauten Grundstücks treffende Duldungspflicht aus § 912 Abs. 1 BGB beruht auf der Beschaffenheit des Grundstücks, nämlich dem Vorhandensein des Überbaus und der Nachbarschaft zu dem Grundstück, von dem dieser ausgeht.

2. § 912 BGB schließt einen Schadensersatzanspruch des Klägers gemäß §§ 459 Abs. 1, 463 BGB nicht aus. Ein etwaiger Anspruch auf Überbaurente (§§ 912 Abs. 2, 913 Abs. 1 BGB) würde zwar Schadensersatzansprüchen im Verhältnis der an dem Überbau beteiligten Grundstückseigentümer entgegenstehen (vgl. Senatsurteil BGHZ 57, 304, 308/309). Ebenso wie Schadensersatzansprüche des Eigentümers des überbauten Grundstücks gegen Dritte (vgl. BGH aaO und LM BGB § 912 Nr. 4) bleibt jedoch der Schadensersatzanspruch des Käufers gegen den Verkäufer des überbauten Grundstücks aus §§ 459, 463 BGB unbeschadet der Frage

einer Vorteilsausgleichung unberührt. Maßgebend für diesen Schadensersatzanspruch ist das Interesse des Käufers daran, daß die gekaufte Sache fehlerfrei ist. Die Überbaurente soll dagegen nur den Nutzungsverlust ausgleichen, den der Eigentümer des überbauten Grundstücks erleidet, wobei der Verkehrswert der überbauten Fläche zur Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend ist (vgl. BGHZ 57, 304, 306 ff; 65, 395, 397/398).

3. Ob der in dem Kaufvertrag der Parteien vereinbarte Ausschluß jeder Sachmängelhaftung der Beklagten sich hier auswirkt, läßt sich noch nicht abschließend entscheiden. Der Kläger hat im Berufungsrechtszug unter Beweisantritt behauptet, die Beklagte habe den Überbau gekannt und arglistig verschwiegen. Trifft dies zu, dann ist der Ausschluß der Sachmängelhaftung insoweit nichtig (§ 476 BGB) und die Beklagte haftet gemäß §§ 459 Abs. 1, 463 Satz 2 BGB dem Kläger auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung. Die erforderlichen Feststellungen zu diesem Punkt hat das Berufungsgericht, von seinem Standpunkt aus folgerichtig, nicht getroffen.

IV.

Da der Klageanspruch nicht aus den vom Berufungsgericht angeführten Gründen gerechtfertigt ist, für die Entscheidung auf anderer rechtlicher Grundlage aber noch Feststellungen erforderlich sind, muß das angefochtene Urteil aufgehoben und die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden.

Hill

Vogt

Dr. Thumm

Räfle

Dr. Eckstein

BUNDESGERICHTSHOF

V ZR 25/80

BESCHLUSS

in dem Rechtsstreit

der Stadt Bad L[REDACTED], vertreten durch den Rat der Stadt,
dieser wiederum vertreten durch den Stadtdirektor,
Friedrich-Wilhelm-W[REDACTED]-Platz 1, Bad L[REDACTED]

Beklagten und Revisionsklägerin,

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

g e g e n

den Optikermeister Wolfgang S[REDACTED] M[REDACTED]straße 1,
Bad L[REDACTED]

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED]

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am
13. März 1981 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die
Richter Dr. Thumm, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Räfle

beschlossen:

Das Urteil des Senats vom 13. Februar 1981
wird gemäß § 319 ZPO im Tenor dahin berichtigt,
daß es anstatt "Auf die Revision des Klägers ..."
richtig heißen muß: "Auf die Revision der Be-
klagten ...".

Hill

Dr. Thumm