

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGB §§ 1004, 912; NRW NachbarrechtsG § 19

Wer im Rahmen der Errichtung eines Neubaus auf seinem Grundstück eine Grenzwall - im Sinne einer allein auf dem Grundstück des Erbauers unmittelbar an der Grenze zum Nachbargrundstück stehenden Wall, § 19 NachbarG NW - abreißen möchte, davon aber ausnahmsweise wegen der Auswirkungen des Grundsatzes von Treu und Glauben absehen muß, weil der Rechtsvorgänger des Nachbarn vor langen Jahren unter nicht mehr aufklärbaren Umständen ein Haus an die Grenzwall angebaut hat und deren Niederreißen zu unzumutbaren Beeinträchtigungen für den Nachbarn führen müßte, kann Schadloshaltung in Geld verlangen.

Ein solcher Anspruch geht der Höhe nach nicht über eine nach § 912 BGB zu bemessende Überbaurente hinaus, soweit der auszugleichende Schaden nur im Verlust der Bodennutzung besteht.

BGH, Urt. v. 29. April 1977 - V ZR 71/75 - OLG Köln
LG Bonn

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 71/75

URTEIL

Verkündet am

29. April 1977
H i r t h ,
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Kaufmanns Hans-Günther B [REDACTED], S [REDACTED],
Sel [REDACTED], Auf dem H [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Eheleute Otto und Elisabeth H [REDACTED], S [REDACTED],
L [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

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

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 25. März 1977 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter von der Mühlen, Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen und Linden

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 18. Dezember 1974 aufgehoben.

Der Rechtsstreit wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Kläger und seine Ehefrau sind Miteigentümer des Hausgrundstücks S., L.-straße. Den Beklagten gehört das angrenzende Hausgrundstück L.-straße.

Die Giebelmauer des Hauses der Beklagten befindet sich in einer Länge von 5,87 m auf dem Grundstück des Klägers. Sie war bis zu einem Neubau auf dem Grundstück des Klägers zugleich Giebelmauer des dort im Jahre 1886 errichteten Wohnhauses. Anlässlich der Errichtung des Neu-



baues beabsichtigte der Kläger zunächst, die gemeinsame Giebelmauer abzureißen. Darüber konnte er sich jedoch mit den Beklagten nicht einigen. Er erhob deshalb Klage. Der ursprüngliche Klageantrag, die Mitbenutzung der Giebelwand für das Haus L...straße ... spätestens ab 1. Februar 1973 zu unterlassen, ist von beiden Parteien in der Hauptsache für erledigt erklärt worden, nachdem der Kläger einen Neubau mit einer neuen Giebelmauer neben der bisherigen errichtet hatte.

Der Kläger verlangt von den Beklagten Ersatz der Kosten, die er für die Unterfangung der von den Beklagten weiter benutzten Giebelmauer habe aufwenden müssen (10 000 DM), sowie Ersatz eines Minderbetrages an Mieteinnahmen durch Raumverlust infolge Errichtung einer neuen Giebelmauer in Abstand zur bisherigen Giebelmauer (14 127,70 DM). Außerdem begehrt er Feststellung der Ersatzverpflichtung der Beklagten bezüglich noch entstehender Schäden durch die Weiterbenutzung der Giebelwand. Die Klage blieb in beiden Vorinstanzen ohne Erfolg. Mit der Revision verfolgt der Kläger die Klageansprüche weiter. Die Beklagten beantragen Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

Die Revision des Klägers führt zur Aufhebung des Berufungsurteils.

I.

Das Berufungsgericht hält Ersatz- oder Ausgleichsansprüche des Klägers aus § 823 Abs. 1 BGB oder § 812 BGB sowie aus entsprechender Anwendung des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB oder aus dem Gesichtspunkt des nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnisses nicht für gegeben, weil davon auszugehen sei, daß die Rechtsvorgänger des Klägers den Anbau an die Giebelwand des Grundstücks Luisenstraße 27 genehmigt hätten und diese Genehmigung auch gegenüber dem Kläger zugunsten der Beklagten wirke.

Dieser Ausgangspunkt des angefochtenen Urteils hält der revisionsgerichtlichen Überprüfung nicht stand.

Es ist zunächst schon bedenklich, in einem Fall, in dem sich die streitige Giebelmauer nur auf dem Grundstück eines Nachbarn befindet, ohne weiteres davon auszugehen, die Rechtsvorgänger des Nachbarn hätten den Anbau an die Giebelwand genehmigt. Die Vermutung des § 921 BGB, daß die Eigentümer benachbarter Grundstücke zur Benutzung bestimmter Einrichtungen gemeinschaftlich berechtigt sind, gilt nämlich nur für Grenzeinrichtungen im Sinne dieser Vorschrift. Dazu gehören aber nur solche Einrichtungen, die von der zwischen den beiden Nachbargrundstücken verlaufenden Grenze durchschnitten werden (vgl. Urteil des Senats BGHZ 41, 177, 182; Meisner/Stern/Hodes, Nachbarrecht im Bundesgebiet und in West-Berlin, 5. Aufl. § 7 I 1, Seite 126; Staudinger/Seufert, BGB 11. Aufl. § 921 Rdn. 4; BGB-RGRK, 12. Aufl. § 921 Rdn. 2). Liegt wie bei der Giebelmauer auf dem Grundstück Luisenstraße 27 keine Grenzeinrichtung im Sinne des § 921 BGB vor, so greift die gesetzliche Ver-

mutung des gemeinsamen Benutzungsrechtes nicht ein (Staudinger/Seufert, BGB 11. Aufl. § 921 Rdn. 16). Die Darlegungs- und Beweislast für das Bestehen eines gemeinschaftlichen Benutzungsrechtes träge dann - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - denjenigen Nachbarn, der die im Eigentum des anderen Nachbarn befindliche Giebelmauer nutzen will. Die vom Berufungsgericht zur Frage der Darlegungs- und Beweislast zitierte Literatur (Seite 7 unten des angefochtenen Urteils) bezieht sich nur auf die Widerlegung der Vermutung des § 921 BGB. Es liegt daher die Annahme nahe, daß das Berufungsgericht für den vorliegenden, nicht von § 921 BGB erfaßten Fall auf die sich aus § 921 BGB ergebende Rechtslage zurückgegriffen hat.

Auf die Frage einer etwa von den Rechtsvorgängern des Klägers den Rechtsvorgängern der Beklagten erteilten Einwilligung zum Anbau oder einer Genehmigung des Anbaues kommt es jedoch nicht an. Der Bundesgerichtshof hat bereits im Urteil BGHZ 60, 119, 122 (m.w.N.) ausgeführt, daß die Gestattung der Inanspruchnahme fremden Eigentums mangels entsprechender dinglicher Belastung des Grundstücks den oder die Rechtsnachfolger des Gestattenden nicht ohne weiteres bindet. Im Urteil des Senats BGHZ 66, 37, 39 ist diese Auffassung ausdrücklich aufrechterhalten worden. Gründe, die ausnahmsweise eine Bindung des Klägers an eine von seinem Rechtsvorgänger ausgesprochene Gestattung rechtfertigen könnten, sind vorliegend nicht ersichtlich.

Es kann demnach nicht davon ausgegangen werden, daß die Benutzung der auf dem Grundstück des Klägers befindlichen Giebelmauer durch die Beklagten rechtmäßig ist.

Daraus ergibt sich für die vom Berufungsgericht wegen fehlender Rechtswidrigkeit der Benutzung der Giebelmauer verneinten Ansprüche:

1. Eine Ersatzpflicht der Beklagten aus § 823 Abs. 1 BGB entfällt trotz rechtswidriger Benutzung der Giebelmauer des Nachbargrundstücks aus anderen Gründen:

(1) Der Eingriff in das Eigentum des Nachbarn erfolgte durch einen Rechtsvorgänger der Beklagten in Form des Anbaues an die nur im Eigentum des Nachbarn stehende Giebelwand. Die Beklagten selbst haben nicht durch rechtswidriges Handeln das Eigentum des Klägers erneut im Sinne des § 823 Abs. 1 BGB verletzt. Sie haben nur einen rechtswidrigen Zustand übernommen. Der dem Inhalt des Eigentums widersprechende Zustand begründet aber - ohne zu-rechenbare Herbeiführung des Zustandes - keinen Ersatzanspruch aus § 823 Abs. 1 BGB; er ist nur im Zusammenhang mit dem Abwehranspruch aus § 1004 BGB von Bedeutung (vgl. BGHZ 66, 37, 39 und die Anm. von Picker in JZ 76, 370).

(2) Im übrigen würde es an einem für den Anspruch aus § 823 Abs. 1 BGB notwendigen Verschulden der Beklagten fehlen. Dem vom Revisionsgericht nach § 561 BGB zu beurteilenden Parteivorbringen sind keine Anhaltspunkte für ein Verschulden der Beklagten hinsichtlich einer etwaigen für die vom Kläger geltend gemachten Schäden kausalen Eigentumsverletzung ersichtlich. In diesem Zusammenhang dürfte auch nicht außer acht gelassen werden, daß selbst das Berufungsgericht noch von einer rechtmäßigen Benutzung der Giebelmauer durch die Beklagten ausging und folglich ein etwaiger Rechtsirrtum der Beklagten hinsichtlich ihrer Benutzungsberechtigung ihnen nicht vorzuwerfen wäre.

2. Ein Anspruch aus § 812 BGB kommt als Klagegrundlage nicht in Betracht. Die mit der Benutzung der Giebelmauer für die Beklagten verbundenen Vermögensvorteile entsprechen nicht dem vom Kläger begehrten Ersatz für verminderte Mieteinnahmen und für aufgewendete Unterfangungskosten.

3. Dem Kläger kann jedoch ein Anspruch auf Schadloshaltung aus dem Gesichtspunkt des nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnisses zustehen:

Ein vom Verschulden unabhängiger Ausgleichsanspruch kann aus dem nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnis herzuleiten sein, wenn der Abwehranspruch aus § 1004 BGB bei Anwendung des Grundsatzes von Treu und Glauben auf den besonderen Tatbestand des nachbarlichen Zusammenlebens auszuschließen war. Aus diesem Tatbestand entspringt für die Beteiligten die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme, die unter gewissen Voraussetzungen die Ausübung eines an sich bestehenden Rechtes als unzulässig erscheinen läßt. Der gerechte Ausgleich widerstreitender Belange kann in manchen Fällen ein Hinausgehen über die gesetzliche Regelung erfordern, wobei die einem Grundstückseigentümer aus der Anwendung des Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB) seinem Nachbarn gegenüber obliegende Rücksichtnahme sich unter Umständen nicht einmal in einem Unterlassen erschöpft, sondern ihn sogar zum positiven Handeln verpflichten kann. Eine solche Einschränkung muß allerdings, da die Rechte und Pflichten von Grundstücksnachbarn in erster Linie durch die nachbarrechtlichen Gesetzesvorschriften (vgl. insbesondere §§ 905 ff BGB) geregelt werden, eine aus zwingenden Gründen

gebotene Ausnahme bleiben (vgl. BGHZ 28, 110, 114 mit weiteren Nachweisen; 28, 225, 230; 58, 149, 159; Senatsurteil vom 24. April 1970 - V ZR 97/67 - WM 1970, 793; vom 22. September 1972 - V ZR 8/71 - WM 1972, 1400; vom 10. Dezember 1976 - V ZR 263/74 - WM 1977, 536; BGB-RGRK 12. Aufl. § 906 Rdn. 69). Als Ausgleich für die ausnahmsweise Versagung des Abwehranspruches aus § 1004 BGB ist dann ein Geldanspruch auf Entschädigung zu gewähren.

Ob im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für die Gewährung des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruches erfüllt sind, bedarf noch der tatrichterlichen Aufklärung. Das Berufungsgericht wird hierbei zu prüfen haben, ob sich aus der Abwägung der Interessen beider Nachbarn ausnahmsweise eine Pflicht des Klägers ergab, die Weiterbenutzung seiner Giebelwand durch den Beklagten zu dulden. Wird diese Frage bejaht, so ist zu klären, ob der Kläger infolge der Erhaltung der Giebelmauer gehindert war, sein Bauwerk, wie er das ursprünglich vorhatte, unmittelbar an der Grenze zu errichten und ob er dadurch gezwungen wurde, die neue Giebelmauer zu bauen.

Hinsichtlich der für die Unterfangung der alten Giebelmauer aufgewendeten Kosten ist weiterhin zu klären, ob sie der Kläger nicht auch dann hätte aufwenden müssen, wenn die Beklagten nicht widerrechtlich die Giebelmauer genutzt hätten. Hätte es sich bei der Giebelmauer um eine Grenzeinrichtung im Sinne des § 921 BGB gehandelt, oder hätte sie nur auf dem Grundstück der Beklagten gestanden, so wäre nicht ausgeschlossen, daß der Kläger im Falle des Abrisses seines Hauses die Giebelmauer des Nachbarhauses auf eigene Kosten hätte unterfangen müssen.

Im übrigen ist für die Höhe des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruches noch folgendes zu beachten:

Hätten die Beklagten oder ihre Rechtsvorgänger bei der Errichtung des Hauses ihre Giebelmauer schuldlos oder nur leicht fahrlässig über die Grenze des Nachbargrundstückes gebaut, so müßte der davon betroffene Nachbar den Überbau dulden (§ 912 Abs. 1 BGB), wäre aber gemäß § 912 BGB durch eine Geldrente zu entschädigen. Diese Überbaurente dient dem Ausgleich für den Verlust der Bodennutzung und schließt insoweit Schadensersatzansprüche aus sonstigen rechtlichen Gesichtspunkten aus. Nur soweit durch den Überbau über den Verlust der Bodennutzung hinaus das Eigentum oder sonstige Rechte des Nachbarn verletzt werden, sind andere Ersatz- oder Schadloshaltungsansprüche nicht ausgeschlossen (vgl. BGHZ 57, 304, 308).

Im Falle der schuldlosen Benutzung einer nur auf dem Nachbargrundstück stehenden Giebelmauer geht der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch hinsichtlich des Verlustes der Bodennutzung der Höhe nach nicht über die Überbaurente des § 912 Abs. 2 BGB hinaus. Das ergibt sich aus der vom Gesetzgeber vorgenommenen Wertung des schuldlosen oder nur fahrlässigen Überbaues, der als solcher einen mindestens gleichwertigen Eingriff in das Eigentum des Nachbarn darstellt wie die bloße Mitbenutzung einer auf dem Nachbargrundstück stehenden Giebelmauer. Das Berufungsgericht wird daher die geltend gemachten Minderbeträge aus Mieteinnahmen infolge Raumverlustes mit der im Falle eines Überbaues zu leistenden Rente zu vergleichen und eine sich daraus eventuell ergebende Begrenzung zu beachten haben.

II.

Von der näheren tatrichterlichen Prüfung des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruches hängt auch die Entscheidung über den Feststellungsantrag des Klägers ab.

III.

Soweit das Berufungsgericht unabhängig von der Frage, ob die Benutzung der Giebelmauer durch die Beklagten rechtmäßig ist, Ansprüche des Klägers gemäß § 21 Abs. 4 NachbG NW verneint hat, ist dem im Ergebnis zuzustimmen. Diese Vorschrift setzt eine dem Verlangen des Eigentümers des Nachbargrundstücks entsprechende, auf die Vermeidung zusätzlicher Baumaßnahmen bei der Bebauung des Nachbargrundstückes hinzielende Art der Gründung der Grenz wand des Erbauers voraus. Auf den vorliegenden, damit nicht vergleichbaren Sachverhalt ist die Vorschrift weder unmittelbar noch entsprechend anzuwenden.

Die Klageansprüche werden endlich auch nicht von § 20 Abs. 2 NachbG NW erfaßt. Nach dieser Bestimmung hat der an eine Grenz wand anbauende Eigentümer des Nachbargrundstücks eine Vergütung in Höhe des halben Wertes der Grenzmauer zu zahlen und eine weitere Vergütung dafür zu

leisten, daß er den für die Errichtung einer eigenen
Grenzwand erforderlichen Baugrund einspart. Um Ansprüche
solchen Inhalts geht es hier nicht.

Hill

Richter am Bundesgerichts-
hof von der Mühlen ist be-
urlaubt und kann daher
nicht unterschreiben.

Dr. Eckstein

Hill

Hagen

Linden