

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 744, 745, 1010 BGB; 15 WEG

- 1. Haben Bruchteilseigentümer oder Wohnungseigentümer vereinbart, dass sie räumlich abgegrenzte Teile des gemeinschaftlichen Grundstücks allein, also unter Ausschluss der übrigen Eigentümer, als Garten nutzen dürfen, können auf das dadurch entstandene nachbarliche Verhältnis die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften des Nachbarrechts entsprechend angewendet werden.**
- 2. Aus dem Umstand, dass später räumlich abgegrenzte Teile der Gartenfläche den Bruchteilseigentümern durch die Gewährung des Alleingebrauchs (§§ 744, 745, 1010 BGB) zur alleinigen Nutzung überlassen wurden und zumindest die den Parteien zugewiesenen Flächen inzwischen durch einen Zaun voneinander getrennt werden, ergibt sich, dass die Bruchteilseigentümer im Hinblick auf "ihre" Teilflächen tatsächlich wie Alleineigentümer angesehen werden sollen.**
- 3. Deshalb besteht zwischen ihnen ein nachbarschaftsähnliches Verhältnis, welches die entsprechende Anwendung nachbarrechtlicher Vorschriften rechtfertigt.**

BGH, Urteil vom 28.09.2007; Az.: V ZR 276/06

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 28. September 2007 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Klein und Dr. Lemke, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Roth für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 21. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 7. Dezember 2006 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Tatbestand:

Die Parteien sind Wohnungseigentümer in einer Reihenhausanlage. Hinter den Häusern befindet sich eine Gartenfläche, die nicht zu dem gemeinschaftlichen Eigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes gehört, sondern im Bruchteilseigentum der Wohnungseigentümer steht.

Mit notariell beurkundeter Vereinbarung vom 9. Juli 1985 wurde den einzelnen Bruchteilseigentümern jeweils ein räumlich abgegrenzter Teil der Gartenfläche zur alleinigen Nutzung zugewiesen. Bezüglich einer davon nicht erfassten Fläche vereinbarten die Bruchteilseigentümer am 21. Oktober 2001 die Zuweisung bestimmter Teile ebenfalls zur alleinigen Nutzung. Die den Parteien zugeteilten Grundstücksflächen liegen nebeneinander. Sie werden durch einen Zaun getrennt.

Der Kläger verlangt von den Beklagten die Beseitigung verschiedener Anpflanzungen, die auf der ihnen zugeteilten Fläche nahe der dem Kläger zugewiesenen Fläche stehen. Das Amtsgericht hat der Klage im Wesentlichen stattgegeben und die Beklagten als Gesamtschuldner verurteilt, sechs Koniferen, eine Koreatanne und eine Tanne zu entfernen sowie einen Fliederstrauch auf maximal 2, 5 m herunterzuschneiden. Das Landgericht hat die Verurteilung der Beklagten auf die Entfernung von drei ca. 1 m bis 1, 5 m hohen Koniferen reduziert.

Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts sind die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes für Nordrhein-Westfalen (NachbG NW) auf das Rechtsverhältnis der Parteien entsprechend anzuwenden. Zwar gebe es zwischen den zur ausschließlichen Nutzung zugewiesenen Flächen keine Grenze im Sinne des Nachbarrechtsgesetzes; aber faktisch stelle sich die Situation so dar, als nutzten die Reihenhauseigentümer die jeweils hinter ihren Häusern befindlichen Flächen wie Alleineigentümer. Deshalb könne der Kläger - ohne Mitwirkung der übrigen Miteigentümer - von den Beklagten nach §§ 1004 BGB, 41 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b NachbG NW die Entfernung der drei Koniferen verlangen, welche am nächsten zu den Reihenhäusern stünden, weil diese Bäume den vorgeschriebenen "Grenzabstand" nicht einhielten. Ein Anspruch des Klägers auf Entfernung der übrigen Koniferen, der Koreatanne und der Tanne sowie auf Zurückschneiden des Fliederbusches sei nach § 47 Abs. 1 Satz 1 NachbG NW ausgeschlossen, weil innerhalb der sechsjährigen Ausschlussfrist nach dem Anpflanzen dieser Gehölze keine Beseitigungsklage erhoben worden sei.

Das hält der rechtlichen Nachprüfung stand.

II.

1. Zu Recht nimmt das Berufungsgericht an, dass der einzelne Miteigentümer den Abwehranspruch nach § 1004 BGB gegen die übrigen Miteigentümer zwar nicht gemäß § 1011 BGB in Ansehung der ganzen Sache, wohl aber auf Grund seines Teilrechts geltend machen kann (Senat, BGHZ 116, 392, 394 f. m. w. N.).

2. Rechtlich nicht zu beanstanden ist auch die weitere Annahme des Berufungsgerichts, dass die Vorschriften über Grenzabstände für Pflanzen des Nachbarrechtsgesetzes für Nordrhein-Westfalen (§§ 40 ff. NachbG NW) entsprechend anwendbar sind.

a) Bei der Wohnungseigentümergeinschaft ist es nahezu unbestritten, dass bei Streitigkeiten zwischen Wohnungseigentümern über die Bepflanzung unmittelbar benachbarter Gartenteile, an denen jeweils einem der Eigentümer ein Sondernutzungsrecht zusteht, nachbarrechtliche Vorschriften entsprechende Anwendung finden; danach sind in diesen Fällen auch die in dem jeweiligen Bundesland geltenden nachbarrechtlichen Bestimmungen über die Grenzabstände

von Bäumen und Sträuchern und ihren Rückschnitt sowie über Ausschlussfristen für die Geltendmachung von Beseitigungsansprüchen heranzuziehen (vgl. BayObLG WE 1988, 23; ZMR 1988, 23; KG ZMR 1996, 149; OLG Köln ZMR 1997, 47, 48; OLG Hamm ZMR 2003, 372; OLG München OLG-Report 2006, 213; Staudinger/Bub [2005], § 22 WEG Rdn. 145; Weitnauer, WEG, 9. Aufl., § 15 Rdn. 27; Horst, Rechtshandbuch Nachbarrecht, 2. Aufl., Rdn. 2041; Schmid, DWE 1987, 74, 76; a. A. KG WE 1987, 197). Das folgt daraus, dass auf Grund der Aufteilung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Gartenfläche durch die Einräumung von Sondernutzungsrechten zwischen den Wohnungseigentümern als Nutzungsberechtigten im Hinblick auf die Gartenbepflanzung eine ähnliche Interessenlage wie zwischen Grundstücksnachbarn besteht.

b) Für die hier bestehende Bruchteilseigentümergeinschaft gilt grundsätzlich nichts anderes. Die Benutzung der Gartenfläche durch die Eigentümer ist u. a. wie folgt geregelt: "Die einzelnen Hausgärten sind durch eine einheitliche Anpflanzung von Liguster- oder Hainbuchenhecken, Höhe rd. 170 cm, abzugrenzen." Das ergibt sich aus einer als Anlage zu den Kaufverträgen, mit denen die Eigentümer im Jahr 1983 (auch) die Gartenfläche erworben haben, genommenen Vorgabe der unteren Denkmalbehörde vom 14. Dezember 1982.

Daraus und aus dem Umstand, dass später räumlich abgegrenzte Teile der Gartenfläche den Bruchteilseigentümern durch die Gewährung des Alleingebrauchs (§§ 744, 745, 1010 BGB) zur alleinigen Nutzung überlassen wurden und zumindest die den Parteien zugewiesenen Flächen inzwischen durch einen Zaun voneinander getrennt werden, ergibt sich, dass die Bruchteilseigentümer im Hinblick auf "ihre" Teilflächen tatsächlich wie Alleineigentümer angesehen werden sollen. Deshalb besteht zwischen ihnen ein nachbarschaftsähnliches Verhältnis, welches die entsprechende Anwendung nachbarrechtlicher Vorschriften rechtfertigt.

3. Ohne Erfolg rügt die Revision, dass das Berufungsgericht auch die Vorschrift in § 47 Abs. 1 Satz 1 NachbG NW für entsprechend anwendbar hält, nach welcher der Anspruch auf Beseitigung einer Anpflanzung, mit der ein geringerer als der in den §§ 40 bis 44 und 46 NachbG NW vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten wird, ausgeschlossen ist, wenn der Nachbar nicht binnen sechs Jahren nach dem Anpflanzen Klage auf Beseitigung erhoben hat.

a) Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass diese Regelung mit dem Sinn und Zweck des Gemeinschaftsverhältnisses, in welchem sich die Bruchteilseigentümer befinden, nicht vereinbar ist. Zwar mögen unter dem Gesichtspunkt, dass die zur alleinigen Nutzung zugewiesenen Flächen gemeinschaftliches Eigentum aller Bruchteilseigentümer sind und demgemäß den Bindungen des Gemeinschaftsverhältnisses unterliegen, für das Verhältnis der Bruchteilseigentümer untereinander grundsätzlich weitergehende Rücksichtnahmepflichten gelten als im allgemeinen Nachbarrecht. Das ist jedenfalls für gleichgelagerte Konflikte zwischen den Mitgliedern einer Wohnungseigentümergeinschaft anerkannt (BayObLGZ 2002, 82, 88; BayObLG WE 1988, 23; OLG Köln ZMR 1997, 47, 48; OLG Hamm ZMR 2003, 372, 373). Aber hier ist die Anlegung eines solchen strengen Maßstabs nicht gerechtfertigt. Denn mit der gegenseitigen Einräumung des Alleingebrauchs haben die Eigentümer nicht nur zu erkennen gegeben, dass sie die Rechtsverhältnisse an der Gartenfläche tatsächlich wie die an einem real geteilten Grundstück ansehen, sondern damit zugleich auf ihre Befugnis nach § 743 Abs. 2 BGB verzichtet, die gesamte Fläche insoweit zu benutzen, als nicht der Mitgebrauch der übrigen Eigentümer beeinträchtigt wird.

Da andere Nutzungsbeschränkungen weder von den Parteien vorgetragen noch sonst ersichtlich sind, ergeben sich für die Bruchteilseigentümer aus dem Gemeinschaftsverhältnis - anders als bei der Wohnungseigentümergeinschaft (vgl. § 14 WEG) - keine Pflichten, die über diejenigen zwischen Eigentümern benachbarter Grundstücke hinausgehen.

b) Die entsprechende Anwendung der Vorschrift in § 47 Satz 1 NachbG NW kann - entgegen der Auffassung der Revision - auch nicht mit der Überlegung verneint werden, darin sei eine landesrechtliche materielle Ausschlussfrist enthalten, die im Bundesrecht nicht vorgesehen sei (ebenso für die Wohnungseigentümergeinschaft OLG Hamm ZMR 2003, 372, 373). Diese Ansicht verkennt, dass das Bundesrecht nicht nur keine Ausschlussfrist für die Geltendmachung eines auf die Beseitigung von grenznahen Anpflanzungen gerichteten Anspruchs vorsieht, sondern auch keine Grenzabstände für Bäume und Pflanzen vorgibt. Gleichwohl unterliegen Grundstückseigentümer den solche Regelungen enthaltenden Landesnachbarrechtsgesetzen. Wenn aber - wie hier - deren Vorschriften auf das Verhältnis von Bruchteilseigentümern, denen der Alleingebrauch an räumlich abgegrenzten Flächen des gemeinschaftlichen Grundstücks eingeräumt ist, entsprechend angewendet werden können, gibt es keinen Grund dafür, die Regelung über die Ausschlussfrist davon auszunehmen.

4. Ein Anspruch des Klägers auf Zurückschneiden der Gehölze, deren Beseitigung er wegen Fristablaufs nicht mehr verlangen kann, unter dem Gesichtspunkt des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses in Verbindung mit Treu und Glauben (vgl. Senat, BGHZ 157, 33, 37) scheidet von vornherein aus.

Der Kläger hat nämlich nicht vorgetragen, dass die Folgen des Höhenwachstums der beanstandeten Anpflanzungen die Nutzung der ihm zugewiesenen Fläche so stark beeinträchtigen, dass ein über die nachbarrechtliche Sonderregelung in § 47 Satz 1 NachbG NW hinausgehender billiger Ausgleich der widerstreitenden Interessen zwingend geboten erscheint.

5. Ebenfalls ohne Erfolg bleibt die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe den Anspruch des Klägers auf Beseitigung der Koreatanne fehlerhaft als nach § 242 BGB ausgeschlossen angesehen. Diese Begründung in dem Berufungsurteil ist für die insoweit erfolgte Abweisung der Klage unerheblich, weil das Berufungsgericht zuvor rechtsfehlerfrei auch diesen Beseitigungsanspruch wegen Ablaufs der Ausschlussfrist (§ 47 Satz 1 NachbG NW) verneint hat. Auf die gegen die zusätzliche Entscheidungsbegründung erhobenen Einwände kommt es deshalb nicht an.

III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.