

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 912, 916, 1004 Abs. 1, 1018 BGB

- 1. Die Vorschriften des BGB über den Grenzüberbau (§§ 912 - 916 BGB) sind entsprechend anzuwenden, wenn durch die Errichtung eines Gebäudes - ohne Überschreitung der Grundstücksgrenze - eine Grunddienstbarkeit beeinträchtigt wird.**
- 2. Die Regelung des § 912 BGB, wonach bei sogenanntem entschuldigten Grenzüberbau der Eigentümer des Nachbargrundstücks nicht Beseitigung verlangen kann, sondern gegen eine Geldentschädigung in Rentenform den übergebauten Gebäudeteil auf seinem Grund und Boden dulden muß, trägt der durch einen solchen Überbau geschaffenen tatsächlichen Situation in angemessener Weise Rechnung; sie will verhindern, daß bereits vorhandene Bauwerke, an deren Erhaltung ein berechtigtes Allgemeininteresse besteht, nachträglich mindestens teilweise wieder abgerissen werden müssen.**
- 3. Errichtet jemand ohne Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit auf seinem Grundstück ein Gebäude, durch welches das Wegerecht eines anderen beeinträchtigt wird, und erhebt dieser andere weder vor der Bebauung noch alsbald danach Widerspruch, so ist die Interessenlage der Beteiligten keine andere, als wenn unter den gleichen subjektiven Voraussetzungen die Grenze zum Nachbargrundstück überbaut wird.**
- 4. Die Rechtsstellung des Wegeberechtigten ist nicht so stark wie die des Eigentümers, wie sich aus § 1028 BGB ergibt, wonach die Ansprüche aus der Grunddienstbarkeit, abweichend von § 902 BGB, der Verjährung unterliegen.**
- 5. Die gesetzlichen Ausschließungs- und Abwehrrechte des Eigentümers (§§ 903, 1004 BGB), die durch den Überbau verletzt werden, sind mindestens ebenso stark wie das Verbotungsrecht aus der Dienstbarkeit**

BGH, Urteil vom 09.01.1963; Az.: V ZR 125/61

Tatbestand:

Die Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke. Während das Grundstück des Klägers unmittelbar an die B.-Straße grenzt, liegt das des Beklagten von der Straße aus gesehen dahinter. Zu ihm führt über das Grundstück des Klägers ein gepflasterter Weg. Im Jahre 1953 ist zur Sicherung dieses Zugangs eine Grunddienstbarkeit bestellt worden; danach steht dem jeweiligen Eigentümer des rückwärtigen Grundstücks ein Wegerecht zum Gehen, Reiten und Fahren zu,

und der Eigentümer des belasteten Grundstücks ist verpflichtet, die gepflasterte Privatstraße in einer zur Benutzung durch schwere Lastfahrzeuge geeigneten Art und Weise zu unterhalten. Im Jahre 1959 errichtete der Kläger auf seinem Grundstück ein Wohnhaus, wobei er den erwähnten Zufahrtsweg unweit seiner Einmündung in die B.-Straße tunnelartig überbaute. Die Durchfahrt innerhalb des Tunnels hat an der niedrigsten Stelle eine lichte Höhe von 3,62 m. Zwischen den Parteien entstanden wegen des Zufahrtsweges Meinungsverschiedenheiten, die zur Erhebung von Klage und Widerklage führten. Mit der Widerklage begehrte der Beklagte Erhöhung der Durchfahrt in der Weise, daß Kraftfahrzeuge und Anhänger, welche die nach der Straßenverkehrs-Zulassungsordnung zulässige Höhe von 4 m aufweisen, ungehindert hindurchgelangen könnten.

Entscheidungsgründe:

Das Landgericht hat die Widerklage abgewiesen, das Kammergericht hat ihr stattgegeben. Die Revision des Klägers führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Frei von Rechtsirrtum sind die Ausführungen des angefochtenen Urteils darüber, daß der Kläger mit seiner Bauweise, soweit es um die Durchfahrtshöhe geht, die Grunddienstbarkeit des Beklagten beeinträchtigt hat (§§ 1027, 1004 BGB) (wird ausgeführt).

Bedenken bestehen jedoch gegen den Teil des Urteils, der sich mit der Anwendbarkeit der Überbauvorschriften (§§ 912ff BGB) befaßt. Der Kläger hat geltend gemacht, der Beseitigungsanspruch nach §§ 1027, 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB werde dadurch ausgeschlossen, daß der Beklagte laut § 912 Abs. 1 BGB die Einschränkung des Zufahrtsweges auf eine Höhe von weniger als 4 m dulden müsse (§ 1004 Abs. 2 BGB); der Beklagte habe der Überbauung nicht rechtzeitig widersprochen und sie gereiche ihm, dem Kläger, auch nicht zum Verschulden. Mit diesem Einwand ist er in erster Instanz durchgedrungen. Das Landgericht war der Ansicht, der § 912 BGB, dessen Voraussetzungen hier vorlägen, sei über seinen Wortlaut hinaus auf die Bebauung eines mit einem Wegerecht belasteten Teiles des eigenen Grundstücks analog anzuwenden. Anders das Berufungsgericht. Wenn auch, so meint es, eine entsprechende Anwendbarkeit des § 912 BGB vom Schrifttum überwiegend bejaht werde, so müsse doch bei Grunddienstbarkeiten, denen zufolge ein Weg mit Wagen von bestimmter Höhe befahren werden dürfe, dem gegenteiligen Standpunkt des Reichsgerichts (JW 1932, 1047) beigetreten werden. Die Meinung des Landgerichts führe im Ergebnis dazu, daß die Einhaltung der Pflichten aus der Grunddienstbarkeit nicht gesichert wäre: versäume der Berechtigte, gleichviel aus welchen Gründen, den rechtzeitigen Widerspruch gegen den Überbau, dann könne er Beseitigung des sein Wegerecht beeinträchtigenden Gebäudes nur bei einem Verschulden des Grundstückseigentümers verlangen, das aber sei mit Sinn und Zweck des § 1027 BGB unvereinbar.

a) Dieser Rechtsansicht vermag sich der erkennende Senat nicht anzuschließen. Sie verkennt, wie der Revision zuzugeben ist, Sinn und Tragweite der §§ 912ff BGB.

Da die genannten Vorschriften an und für sich nur die Rechtsfolgen von Grenzüberbauten regeln, d.h. lediglich solche Fälle betreffen, in denen das Grundstück, von dem aus übergebaut wird, einen anderen Eigentümer hat als das Grundstück, auf das der Überbau hinübergreift, war lange streitig, ob sie über

ihren Wortlaut hinaus sinngemäß auf ähnlich liegende Tatbestände angewendet werden können. Die Frage hatte Bedeutung insbesondere für den sogenannten Eigengrenzüberbau. Ein solcher liegt vor, wenn das Grundstück, auf dem das Gebäude errichtet wurde, und das angrenzende überbaute Grundstück im Zeitpunkt des Baues einem und demselben Eigentümer gehörten; gehen die Grundstücke später in die Hände verschiedener Personen über und fehlt es - wie das vor allem bei Eigentumswechsel im Wege der Zwangsversteigerung der Fall ist - an einer vertraglichen Regelung der Rechtsverhältnisse an dem übergebauten Gebäudeteil, so fragt es sich regelmäßig, ob für die Beziehungen der beiden Grundstücksnachbarn nunmehr die gesetzlichen Überbauvorschriften zum Zuge kommen. Das Reichsgericht hat das anfänglich strikt verneint, da es sich bei den §§ 912ff BGB um Ausnahmegesetze handele - nämlich um eine Durchbrechung des sachenrechtlichen Grundsatzes "superficies solo cedit" (§§ 94 Abs 1, 946 BGB) - und eine Ausdehnung auf andere, scheinbar gleichgestaltete Sachverhältnisse nicht in Betracht komme (RGZ 47, 356, 360; 65, 361, 362f; 72, 269, 272). Später hat es allerdings eingeräumt, daß der Ausnahmecharakter jener Vorschriften ihre Erstreckung auf rechtsähnliche andere Tatbestände nicht von vornherein ausschließe (RGZ 87, 371, 373), hat aber gleichwohl weiter an seiner ablehnenden Einstellung hinsichtlich des Eigengrenzüberbaues festgehalten (RGZ 130, 264, 266). Erst die Entscheidung RGZ 160, 166, 174ff brachte eine grundlegende Änderung in der höchstrichterlichen Rechtsprechung; hier hat das Reichsgericht seine Bedenken gegen eine ausdehnende Auslegung der §§ 912ff BGB endgültig aufgegeben und ihre uneingeschränkte Geltung jedenfalls für den Eigengrenzüberbau mit überzeugender Begründung bejaht (ebenso RGZ 169, 172, 175f; herrschende Ansicht, vgl. Siebert/Baur, BGB 9. Aufl. § 912 Anm. 6).

Ist angesichts dieser neueren Rechtsprechung gegen eine entsprechende Anwendung der Überbauvorschriften auf andere Fälle grundsätzlich nichts einzuwenden (der erkennende Senat hat sie z.B. in BGHZ 15, 216 unter bestimmten Voraussetzungen auf Grenzüberbauten von Grundstückspächtern für anwendbar erklärt; vgl. auch das Urteil vom 16. März 1960, V ZR 17/59 S 7f, in LM BGB § 912 Nr. 7 und MDR 1960, 482 insoweit nicht abgedruckt), so bestehen indessen nach wie vor Meinungsverschiedenheiten über den Umfang der Anwendbarkeit im einzelnen. Das gilt insbesondere, wenn durch den Überbau nicht das Eigentum, sondern ein anderes Recht des Nachbarn beeinträchtigt wird, etwa - wie hier - eine Grunddienstbarkeit. Gewisse Rechtsbeeinträchtigungen dieser Art werden zwar in § 916 BGB geregelt, der insoweit die Überbaubestimmungen zum Zuge kommen läßt; aber die Vorschrift betrifft nach ihrem unmißverständlichen Wortlaut nur Erbbaurechte und Dienstbarkeiten am Nachbargrundstück, setzt also Grenzüberschreitung von einem Grundstück zum anderen voraus, während es sich im vorliegenden Fall um eine Grunddienstbarkeit am Grundstück des Überbauenden selbst handelt. Ob auch solche Rechtsbeeinträchtigungen diesseits der Grenze mit von der Regelung der §§ 912ff BGB erfaßt werden, d.h. ob der Berechtigte, wenn er nicht rechtzeitig Widerspruch erhoben hat und dem bauenden Grundstückseigentümer weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, den seine Grunddienstbarkeit beeinträchtigenden Bau dulden muß und lediglich Entschädigung in Gestalt einer Geldrente verlangen kann, ist in Rechtsprechung und Schrifttum streitig.

Das Reichsgericht hat bei Verletzung vertraglich vereinbarter oder mittels Dienstbarkeit begründeter Bebauungsgrenzen auf dem eigenen Grundstück des Bauenden sowie für den ähnlich liegenden Fall, daß ein landesgesetzlich vorgesehener Bauabstand zum Nachbargrundstück (Art 124 EGBGB) nicht eingehalten wurde, eine Anwendbarkeit der Überbauvorschriften in ständiger Rechtsprechung abgelehnt. Nach seiner Ansicht gelten jene Vorschriften nur für die

Überschreitung der Eigentumsgrenze; während letzterenfalls dem in seinem Eigentum beeinträchtigten Nachbarn nur die allgemeinen gesetzlichen Rechtsbehelfe der §§ 1004, 823 BGB zu Gebote stünden, werde durch Bauen unter Mißachtung einer Grunddienstbarkeit bzw. Nichteinhaltung des vorgeschriebenen Grenzabstandes gegen ein besonderes, unbedingtes Verbotungsrecht verstoßen; das habe zur Folge, daß der verbotswidrig Handelnde sein Gebäude wieder beseitigen müsse (RGZ 47, 356, 360; 48, 262, 265; 87, 371; JW 1902 Beilage S 258 Nr. 175; 1932, 1047). Dieser Auffassung, die im Ergebnis bereits bei der Beratung des Entwurfs zum Bürgerlichen Gesetzbuch von den Mitgliedern der Zweiten Kommission vertreten wurde (Prot. Bd. III 324ff; vgl. jedoch S 378), hat sich der 3. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamburg angeschlossen (OLG 15, 350); ebenso ein Teil des Schrifttums (Turnau/Förster, Liegenschaftsrecht 3. Aufl. § 912 Anm. II 2 und § 916 Anm. 2; Neumann, BGB 5. Aufl. § 916 Anm. 2; Planck/Strecker, BGB 4. Aufl. § 912 Anm. 1c, zweiter Absatz; BGB-RGRK 11. Aufl. § 916 Anm. 2; uneinheitlich Dernburg, Sachenrecht 4. Aufl. § 83 II 1d S 282f und Oberneck, Reichsgrundbuchrecht 1. Band 4. Aufl. § 89, 2a S 642, die bei Nichteinhaltung des Bauabstandes Analogie zulassen möchten, sie aber bei Beeinträchtigung von Grunddienstbarkeiten ablehnen).

Im gegenteiligen Sinne - also für entsprechende Anwendung der §§ 912ff BGB in den vorgenannten Fällen - hat bereits im Jahre 1900 der 2. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamburg entschieden (SeuffArch 57 Nr. 8 = HGZ 1900 Beibl. S. 205), und dem ist inzwischen auch das Oberlandesgericht Hamm gefolgt (NR WJMBI 1950, 149). Im Schrifttum hat diese Ansicht in zunehmendem Maße Billigung gefunden, so daß sie dort als die herrschende bezeichnet werden kann (vgl. vor allem Martin Wolff, Der Bau auf fremdem Boden S 102; von Tuhr, JherJB 46, 39, 54ff; Krückmann, AcP 101, 1, 41f Fußn. 34; Rosenberg, JW 1932, 1047; Wolff/Raiser, Sachenrecht 10. Bearb. § 55 I 1 S 197; Staudinger/Seufert, BGB 11. Aufl. § 912 Anm. 6; Westermann, Sachenrecht 4. Aufl. § 64 II 2 S 322 und bei Erman, BGB 3. Aufl. § 912 Anm. 1a; Meisner/Stern/Hodes, Nachbarrecht 3. Aufl. § 24 VII S 322ff; Palandt/Hoche, BGB 21. Aufl. Vorbem. 1b vor § 912; Siebert/Baur a.a.O. § 912 Anm. 3). Von ihren Anhängern wird vor allem der Gesichtspunkt des Gebäudeschutzes ins Feld geführt: eine Zerstörung wirtschaftlicher Werte müsse nach Möglichkeit vermieden werden; außerdem sei nicht einzusehen, daß die Verletzung eines schuldrechtlichen oder durch Dienstbarkeit begründeten oder auf Landesrecht beruhenden Bebauungsverbotes weitergehende Ansprüche auslösen sollte, als sie der Eigentümer eines Nachbargrundstücks im Falle des Grenzüberbaues habe.

Wägt man diese beiden Meinungen gegeneinander ab, so ergibt sich, daß jedenfalls bei Beeinträchtigung von Grunddienstbarkeiten - der Fall des landesgesetzlich vorgeschriebenen Bauabstandes bedarf hier nicht der Entscheidung - die zuletzt wiedergegebene, im Schrifttum vorwiegend vertretene Meinung den Vorzug verdient. Die Regelung des § 912 BGB, wonach bei sogenanntem entschuldigtem Grenzüberbau der Eigentümer des Nachbargrundstücks nicht Beseitigung verlangen kann, sondern gegen eine Geldentschädigung in Rentenform den übergebauten Gebäudeteil auf seinem Grund und Boden dulden muß, trägt der durch einen solchen Überbau geschaffenen tatsächlichen Situation in angemessener Weise Rechnung; sie will verhindern, daß bereits vorhandene Bauwerke, an deren Erhaltung ein berechtigtes Allgemeininteresse besteht, nachträglich mindestens teilweise wieder abgerissen werden müssen. Das entspricht vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise. Es handelt sich um einen allgemeinen Grundsatz, der über den unmittelbar im Gesetz geregelten Fall hinaus zur Ausdehnung auch auf Tatbestände der hier vorliegenden Art geeignet erscheint. Errichtet jemand ohne Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit auf seinem

Grundstück ein Gebäude, durch welches das Wegerecht eines anderen beeinträchtigt wird, und erhebt dieser andere weder vor der Bebauung noch alsbald danach Widerspruch, so ist die Interessenlage der Beteiligten keine andere, als wenn unter den gleichen subjektiven Voraussetzungen die Grenze zum Nachbargrundstück überbaut wird: in einem wie im anderen Fall ist dem in seinem Recht Beeinträchtigten verständlicherweise daran gelegen, daß der Bau wieder verschwindet, während derjenige, der gebaut hat, ihn gern erhalten wissen möchte. Daß trotz solcher Wesensähnlichkeit die widerstreitenden Interessen in beiden Fällen nicht auf dieselbe Weise, sondern verschiedenartig ausgeglichen werden müßten, ist nicht einzusehen.

Unverständlich wäre insbesondere, weshalb gerade der Inhaber des stärkeren Rechts, nämlich der Eigentümer, sich eine größere Einschränkung seiner Befugnisse gefallen lassen sollte als der Wegeberechtigte mit seiner Grunddienstbarkeit; daß die Rechtsstellung des letzteren nicht so stark ist wie die des Eigentümers, zeigt z.B. die Vorschrift des § 1028 BGB, wonach die Ansprüche aus der Grunddienstbarkeit, abweichend von § 902 BGB, der Verjährung unterliegen. Auf die Unstimmigkeit, die bestehen würde, wenn der Wegeberechtigte die Beseitigung des Gebäudes verlangen könnte, während dies dem Eigentümer des Nachbargrundstücks wegen seiner gesetzlichen Duldungspflicht verwehrt ist, hat bereits das Oberlandesgericht Hamburg hingewiesen (SeuffArch 57 Nr. 8, S 16). Wenn das Reichsgericht (JW 1932, 1047) dem entgegengehalten hat, zum Nachbargrundstück habe eben der Überbauende keine rechtlichen Beziehungen, wohl aber sei er schon vor und bei Vornahme des Überbaues dinglicher Schuldner des Dienstbarkeitsberechtigten und ihm gegenüber durch den Vertrag der Besitzvorgänger verpflichtet, die Ausführung zu unterlassen, so erscheint das wenig einleuchtend: die gesetzlichen Ausschließungs- und Abwehrrechte des Eigentümers (§§ 903, 1004 BGB), die durch den Überbau verletzt werden, sind mindestens ebenso stark wie das Verbotungsrecht aus der Dienstbarkeit; der vertragliche Ursprung vermag dem genannten Verbotungsrecht kein Übergewicht zu geben, weil andernfalls den der Dienstbarkeitsbestellung zugrunde liegenden schuldrechtlichen Vereinbarungen eine ihnen in Wahrheit nicht zukommende Bedeutung beigemessen würde; für das Verhältnis dinglicher Rechte zueinander können nur sachenrechtliche Gesichtspunkte entscheidend sein. Das weitere Argument, daß bei entsprechender Anwendung der Überbauvorschriften die Einhaltung der Pflichten aus Grunddienstbarkeiten nicht hinreichend gesichert wäre, ist bereits von Rosenberg in seiner Anmerkung zu jener Reichsgerichtsentscheidung (a.a.O.) mit Recht als nicht überzeugend bezeichnet worden angesichts der "Kautelen des § 912": die subjektiven Voraussetzungen, unter denen nach dieser Vorschrift der Überbau zu dulden ist, sind in der Tat so streng, daß eine entsprechende Anwendung auf Wegerechtsbeeinträchtigungen nur in Ausnahmefällen zum Zuge käme, dann aber berechtigt wäre.

Soweit schließlich das Reichsgericht einen "beachtlichen Unterschied" darin zu erblicken glaubte, daß nach § 912 Abs. 2 BGB der Nachbar durch eine Rente für das Dulden des fremden Baues auf seinem eigenen Grundstück zu entschädigen ist, während bei analoger Anwendung auf Grunddienstbarkeiten eine Entschädigung gewährt werden müßte wegen Nichteinhaltung von Baubeschränkungen innerhalb des Grundstücks gerade des Bauenden selbst (RGZ 87, 371, 373f), entbehrt auch dies der Überzeugungskraft; es ist nicht einzusehen, warum in dem einen Fall nicht ebenso gut eine Überbaurente gezahlt werden sollte wie in dem anderen. In diesem Zusammenhang darf nicht außer Acht gelassen werden, daß sämtliche Reichsgerichtsentscheidungen, in denen eine entsprechende Anwendung der Überbauvorschriften auf Fälle der hier vorliegenden Art abgelehnt wurde, älteren Datums sind und zeitlich vor dem grundlegenden Urteil vom 30.

März 1939 (RGZ 160, 166) liegen, mit dem das Reichsgericht unter Aufgabe seines bisherigen Standpunktes die Ausdehnung jener Vorschriften auf den Eigengrenzüberbau zugelassen hat; die Bemerkung von Staudinger/Seufert (a.a.O. § 912 Anm. 6), daß es angesichts dieses Wandels in der Beurteilung der "ratio legis" sich eines Tages auch zu einer Überprüfung seiner Ansicht hinsichtlich der Beeinträchtigung von Grunddienstbarkeiten genötigt gesehen hätte, hat mancherlei für sich.

b) Der Anspruch auf Erhöhung der Durchfahrt kann also nur Erfolg haben, wenn der Beklagte nicht gemäß § 912 BGB zur Duldung des jetzigen Zustandes verpflichtet ist. Da das angefochtene Urteil diesen Punkt in tatsächlicher Hinsicht ungeklärt gelassen hat, muß es, soweit es der Widerklage stattgibt, aufgehoben werden. Abschließend in der Sache selbst zu entscheiden (§ 565 Abs. 3 Nr. 1 ZPO), ist dem erkennenden Senat nicht möglich. Überbau wäre zwar unbedenklich zu bejahen; daß die Gebäudeteile, deren Beseitigung der Beklagte verlangt, sich nicht am Erdboden befinden, sondern 3,5 m und mehr oberhalb des Zufahrtsweges, stünde dem nicht entgegen, weil bereits ein Hineinragen des Gebäudes in den Luftraum den Tatbestand des § 912 BGB erfüllt (RGZ 88, 39, 41; Wolff a.a.O. S. 94; Meisner/Stern/Hodes a.a.O. § 24 I 2 S 298 Fußn. 27). Aber die weiteren Voraussetzungen dieser Vorschrift - kein grobes Verschulden des Klägers und kein rechtzeitiger Widerspruch des Beklagten - müssen erst noch vom Tatrichter geprüft werden.

Sorgfältiger Prüfung bedarf insbesondere die Verschuldensfrage (Krückmann a.a.O. S. 42; Staudinger/Seufert a.a.O. § 912 Anm.. 6), wobei zu beachten sein wird, daß den Kläger als Bauenden die Darlegungs- und Beweislast trifft (RGZ 47, 114, 117).