

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§ 912 BGB

- 1. § 912 BGB kann entsprechende Anwendung finden, wenn bei der Veränderung eines Gebäudes erstmals über die Grenze gebaut wird.**
- 2. Ein Überbau muss nicht geduldet werden, wenn er den Regeln der Baukunst nicht entspricht und deshalb über die Grenzverletzung hinausreichende Beeinträchtigungen des Nachbarn besorgen lässt.**
- 3. Ist einem Grundstückseigentümer bewusst, dass er im Bereich der Grenze baut, handelt er grob fahrlässig, wenn er sich vor der Bauausführung nicht vergewissert, dass der für die Bebauung vorgesehene Grund ihm gehört bzw. während der Bauausführung nicht darauf achtet, dass die Grenzen seines Grundstücks nicht überschritten werden (Senat, BGHZ 156, 170, 171 f.).**
- 4. Bei einem nicht fachgerechten Überbau ist der Nachbar nicht auf einen "Nachbesserungsanspruch" beschränkt; die nicht fachgerechte Ausführung des über die Grundstücksgrenze ragenden Bauteils lässt vielmehr seine Duldungspflicht entfallen.**

BGH, Urteil vom 19. 9. 2008 - V ZR 152/07

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. September 2008 durch die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 8. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München vom 16. August 2007 aufgehoben.

Die Berufung des Beklagten gegen das Urteil der 27. Zivilkammer des Landgerichts München I vom 19. März 2007 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren trägt der Beklagte.

### **Tatbestand:**

Die Parteien sind Eigentümer angrenzender, mit Reihenhäusern bebauter Grundstücke in Bayern.

Im Oktober 2000 ließ der Beklagte das Dach seines Hauses erneuern, dabei wurde es infolge einer neuen Wärmedämmung um 23 cm erhöht. Am Übergang zu dem Haus des Klägers wurde ein L-förmiges Anschlussblech montiert, dessen einer Schenkel sich etwa auf der Grundstücksgrenze befindet, während der andere mit einer Breite von mindestens 19,5 cm auf dem Haus des Klägers aufliegt. Dieser Teil der Dachkonstruktion entspricht nicht den Anforderungen der Bayerischen Bauordnung an den Brandschutz.

Der Kläger verlangt von dem Beklagten die Beseitigung des auf seinem Grundstück befindlichen Teils der Dachkonstruktion. Das Landgericht hat diesem Antrag stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht die Klage abgewiesen.

Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, erstrebt der Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

### **Entscheidungsgründe:**

I. Das Berufungsgericht meint, der Kläger habe das Anschlussblech auf seinem Dach in entsprechender Anwendung von § 912 BGB zu dulden, da die neu errichtete Wärmedämmung auf dem Haus des Beklagten bei einer Beseitigung des Blechs zumindest beeinträchtigt würde. Die in § 912 BGB vorgesehenen Ausnahmen lägen nicht vor, denn der Kläger habe der Überbauung nicht sofort widersprochen; auch falle dem Beklagten weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit zur Last. Ob der Beklagte verurteilt werden könne, die Dachkonstruktion so nachzubessern, dass sie fachgerecht ausgeführt sei und dem Bauordnungsrecht entspreche, bedürfe keiner Entscheidung, da der Kläger ausdrücklich erklärt habe, dass eine solche Verurteilung von seinem Antrag nicht gedeckt sei.

II. Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung in entscheidenden Punkten nicht stand.

1. Im Ausgangspunkt zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass sich eine Duldungspflicht des Klägers aus der Vorschrift des § 912 BGB ergeben kann.

a) Andere Regelungen des Nachbarrechts erfassen den zu beurteilenden Sachverhalt nicht, insbesondere enthält das Landesnachbarrecht Bayerns keine Regelungen, die einen Grundstückseigentümer berechtigten, das Dach

des Nachbarn zur Ableitung von Traufwasser in Anspruch zu nehmen (vgl. Grziwotz/Saller, Bayerisches Nachbarrecht, 2007, S. 104 Rdn. 108; Dehner, Nachbarrecht, Stand Mai 2008, B § 26 II b).

b) § 912 BGB findet, wovon auch das Berufungsgericht ausgeht, allerdings keine unmittelbare Anwendung, weil der Beklagte im Zuge von Reparatur- und Modernisierungsmaßnahmen, nicht dagegen, wie in der Norm vorausgesetzt, bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut hat. Die Vorschrift ist aber Ausdruck eines allgemeinen Grundsatzes, welcher über den unmittelbar im Gesetz geregelten Fall hinaus auf ähnliche Tatbestände ausgedehnt werden kann (Senat, BGHZ 97, 292, 294 f.). Sie will die mit der Beseitigung eines Überbaus verbundene Zerschlagung wirtschaftlicher Werte vermeiden, die dadurch entsteht, dass sich der Abbruch eines überbauten Gebäudeteils meist nicht auf diesen beschränken lässt, sondern zu einer Beeinträchtigung und Wertminderung auch des bestehen bleibenden, auf eigenem Grund gebauten Gebäudeteils führt. Zu diesem Zweck stellt § 912 BGB das Interesse an dem Erhalt der Gebäudeeinheit über das Interesse des Nachbarn an der Durchsetzung seiner Eigentumsrechte, sofern der Überbauer nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt und der Nachbar dem Überbau nicht sofort widersprochen hat (vgl. Senat, aaO; Soergel/Baur, BGB, 13. Aufl., § 912 Rdn. 1; Staudinger/Roth, BGB [2002], § 912 Rdn. 1).

Diese Wertung kann grundsätzlich auch zum Ausgleich widerstreitender Interessen von Nachbarn herangezogen werden, die bestehen, wenn eine Grundstücksgrenze infolge nachträglicher Veränderungen eines - zunächst innerhalb der Grenzen errichteten - Gebäudes überbaut wurde. Dabei ist eine entsprechende Anwendung von § 912 BGB nicht auf bestimmte Baumaßnahmen, wie die Erweiterung des vorhandenen Baukörpers (vgl. hierzu Senat, Urt. v. 26. April 1961, V ZR 203/59, LM § 912 BGB Nr. 9), beschränkt. Bei Veränderungen eines bestehenden Gebäudes wird der Grundgedanke des § 912 BGB allerdings nicht in jedem Fall zum Tragen kommen und daher nicht stets von einem Überbau im Rechtssinne auszugehen sein (vgl. MünchKomm-BGB/Säcker, 4. Aufl., § 912 Rdn. 17; Erman/Lorenz, BGB, 12. Aufl., § 912 Rdn. 4; Palandt/Bassenge, BGB, 67. Aufl., § 912 Rdn. 8). Dies gilt insbesondere bei nachträglich angefügten Gebäudeteilen, wie Fensterläden und Markisen, weil bei deren Beseitigung nicht von der Zerstörung wirtschaftlicher Werte gesprochen werden kann (vgl. Staudinger/Roth, aaO, § 912 Rdn. 15). Die Möglichkeit einer entsprechenden Anwendung von § 912 BGB hängt deshalb aber nicht von der Art der Baumaßnahme ab (a. A. OLG Braunschweig, OLGR 2003, 162), sondern von den mit einem Rückbau verbundenen Folgen. Entscheidend ist, ob sich eine Beseitigung des Überbaus nicht auf diesen beschränken lässt, sondern die Gebäudeeinheit beeinträchtigt und auf diese Weise zwangsläufig zu einem Wertverlust der innerhalb der Grundstücksgrenzen befindlichen Gebäudeteile führt.

Diese Voraussetzung liegt hier nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts vor, da die Beseitigung des sich auf dem Haus des Klägers befindlichen Teils des Abschlussblechs die neu errichtete Wärmedämmung des Daches des Beklagten zumindest beeinträchtigen würde.

2. Nicht frei von Rechtsfehlern ist dagegen die Annahme des Berufungsgerichts, dem Beklagten falle hinsichtlich der Überbauung keine grobe Fahrlässigkeit zur Last. Ist einem Grundstückseigentümer bewusst, dass er im Bereich der Grenze baut, handelt er grob fahrlässig, wenn er sich vor der Bauausführung nicht vergewissert, dass der für die Bebauung vorgesehene Grund ihm gehört bzw. während der Bauausführung nicht darauf achtet, dass die Grenzen seines Grundstücks nicht überschritten werden (Senat, BGHZ 156, 170, 171 f.).

Dieser Grundsatz findet entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht nur bei der Errichtung eines Gebäudes Anwendung, sondern gilt auch bei einer entsprechenden Anwendung von § 912 BGB.

Der Eigentümer eines Reihenhauses, der sein Dach neu eindeckt, weiß, dass er Arbeiten im Bereich der Grundstücksgrenze ausführt; er muss sich deshalb vergewissern, dass er nicht Teile des angrenzenden Daches in Anspruch nimmt, oder aber hierfür die Zustimmung seines Nachbarn einholen.

Diese Pflicht entfällt nicht deshalb, weil ein Fachunternehmen mit der Ausführung der Arbeiten beauftragt wird. In diesem Fall muss sich der Eigentümer - sofern Absprachen mit dem Nachbarn fehlen - vergewissern, dass das Unternehmen eine Ausführung wählt, die sich innerhalb der Grundstücksgrenzen hält.

Auf der Grundlage der tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts lässt sich die Annahme, dem Beklagten falle hinsichtlich des Überbaus keine grobe Fahrlässigkeit zur Last, daher nicht halten. Trifft es zu, dass der Beklagte dem beauftragten Unternehmen freie Hand gelassen hat, liegt sogar die Annahme nahe, er habe einen Überbau billigend in Kauf genommen. Denn die Frage, wie der Anschluss an das Dach des Klägers zu bewerkstelligen war, drängte sich geradezu auf und machte eine, wenn auch geringfügige, Inanspruchnahme des Nachbardachs wahrscheinlich. Wenn der Beklagte die Ausführung dennoch in das Belieben des Bauunternehmens stellte, konnte er nicht ernsthaft darauf vertrauen, dass sich die neue Dachkonstruktion in jedem Fall innerhalb der Grundstücksgrenzen halten würde.

3. Ferner rügt die Revision zu Recht, dass das Berufungsgericht die rechtliche Bedeutung des Einwands verkannt habe, den Kläger treffe jedenfalls deshalb keine Duldungspflicht, weil das Anschlussblech nicht fachgerecht ausgeführt sei.

Ebenso, wie eine aus dem nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnis abgeleitete Duldungspflicht nur gegenüber ordnungsgemäßen, den Regeln der Baukunst entsprechenden Maßnahmen des Grundstücksnachbarn besteht (Senat, Urt. v. 25. November 1964, V ZR 185/62, WM 1965, 132, 134; Urt. v. 22. September 1972, V ZR 8/71, WM 1972, 1400, 1401), muss auch ein Überbau nicht geduldet werden, wenn er den Regeln der Baukunst nicht entspricht und deshalb - über die Grenzverletzung hinausreichende - Beeinträchtigungen des Nachbargrundstücks besorgen lässt. Zum einen kommt der Gedanke von § 912 BGB, dass wirtschaftliche Werte nicht ohne Not zerschlagen werden sollen, in einem solchen Fall nicht oder nur eingeschränkt zum Tragen, weil der gegenwärtige Zustand ohnehin nicht aufrechterhalten werden kann. Zum anderen ist das Interesse des Nachbarn an der Beseitigung des Überbaus von deutlich höherem Gewicht, wenn von der nicht fachgemäßen Ausführung des über die Grenze gebauten Gebäudeteils (weitere) Beeinträchtigungen des überbauten Grundstücks ausgehen können. Bei einem nicht fachgerechten Überbau ist der Nachbar nicht auf einen "Nachbesserungsanspruch" beschränkt; die nicht fachgerechte Ausführung des über die Grundstücksgrenze ragenden Bauteils lässt vielmehr seine Duldungspflicht entfallen. Das hat das Berufungsgericht verkannt.

III. Das angefochtene Urteil kann daher keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO).

Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, da diese auf der Grundlage der in den Vorinstanzen getroffenen Feststellungen zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Nach den - von dem Berufungsgericht in Bezug genommenen, auf den Ausführungen des gerichtlich bestellten Sachverständigen B. beruhenden - Feststellungen des Landgerichts entspricht die Bauausführung im Bereich des Anschlussblechs nicht den Anforderungen der Bayerischen Bauordnung an den Brandschutz, weil der in den Zwischenräumen zwischen dem Dach des Klägers und dem Anschlussblech verwendete Bauschaum in brandschutztechnischer Hinsicht für ein Verschließen derartiger Hohlräume nicht geeignet ist. Schon aus diesem Grund muss der Kläger die derzeitige Konstruktion nicht dulden. Dabei kommt es entgegen der Auffassung des Beklagten nicht darauf an, inwieweit die ursprüngliche Dachkonstruktion den Anforderungen des Brandschutzes entsprach. Entscheidend ist, dass der jetzige, von ihm zu verantwortende Zustand brandschutztechnisch unzulässig ist; die Überbauung also bereits aus diesem Grund entfernt werden muss.

Aus demselben Grund muss der Kläger die derzeitige Überbauung seines Grundstücks auch nicht unter dem Gesichtspunkt des nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnisses dulden (vgl. dazu Senat, Urt. v. 11. Juli 2003, V ZR 199/02, NJW-RR 2003, 1313, 1314). Zwar käme eine solche Verpflichtung in Betracht, wenn es dem Beklagten - was allerdings weder

festgestellt noch von der Revision unter Bezugnahme auf entsprechenden Vortrag in den Instanzen geltend gemacht worden ist - nicht oder nur mit unvertretbar hohem Aufwand möglich wäre, sein durch die Wärmedämmung erhöhtes Dach ohne Überbauung des Nachbardachs fachgerecht abzuschließen, und wenn für den Kläger von einer solchen Überbauung keine Beeinträchtigungen tatsächlicher Art ausgingen. Diese Voraussetzungen liegen aber schon deshalb nicht vor, weil die derzeitige Konstruktion den Brandschutzanforderungen nicht genügt. Ob sie darüber hinaus für Undichtigkeiten des Dachs des Klägers ursächlich ist - in welchem Fall eine Duldungspflicht ebenfalls entfielen - kann daher offen bleiben.

IV. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.