

4. 1. Liegt ein Überbau im Sinne des § 912 B.G.B. auch dann vor, wenn der Bau sich über ein ganzes Nachbargrundstück erstreckt?  
2. Können Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit auch dann verneint werden, wenn der Bauende die Grenze missentlich überschritten hat?

V. Zivilsenat. Urt. v. 11. Juni 1902 i. S. Stadtgemeinde Köln (Kl.)  
w. D. (Bekl.). Rep. V. 113/02.

I. Landgericht Köln.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Die Klägerin hatte eine bei Feststellung einer neuen Fluchtlinie überflüssig gewordene, auf ein besonderes Grundbuchblatt übertragene Parzelle von 12,10 Quadratmeter an eine Witwe K., vor deren Grundstücke die Parzelle liegt, verkauft. Der Kaufpreis war bisher nicht bezahlt, die Auflassung nicht erfolgt. Die Witwe K. begann vor dem 1. Januar 1900 auf ihrem Grundstück und auf jener Parzelle einen Neubau, welcher die ganze Parzelle bedeckte, und ihre Erbin verkaufte demnächst das Grundstück nebst der Parzelle an den Beklagten, welcher den Bau vollendete. Die Klägerin verlangte als Eigentümerin der Parzelle Beseitigung des Gebäudes, soweit es auf der früheren Straßenparzelle stehe. Der Beklagte beantragte Abweisung der Klage, weil Klägerin gemäß § 912 B.G.B. nur auf eine Überbaurente Anspruch erheben könne.

Der erste Richter verurteilte den Beklagten nach dem Klageantrage, der Berufungsrichter dagegen wies die Klage ab.

Die Revision der Klägerin ist zurückgewiesen worden aus folgenden Gründen:

„Dem Berufungsrichter ist darin beizutreten, daß der Fall eines Überbaues im Sinne des § 912 B.G.B. auch dann gegeben ist, wenn bei einem Baue die Grenze derart überschritten wird, daß — wie vorliegend — ein Nachbargrundstück von unbedeutendem Flächeninhalte durch Teile des Gebäudes ganz überdeckt wird. Das Gesetz macht seine Anwendung nicht davon abhängig, daß der Überbau sich nur auf einen Teil des Nachbargrundstückes erstreckt. Zutreffend und mit der Rechtsprechung des Reichsgerichtes,

vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivils. Bd. 46 S. 143, Bd. 47 S. 114;

Rhein. Archiv Bd. 97 II S. 142,

im Einklange befindlich ist auch die Ausführung, daß, da der Beklagte Eigentum an der vor dem 1. Januar 1900 überbauten Parzelle nicht erlangt hat, die Rechte der Eigentümerin der Parzelle (der Klägerin) gemäß Art. 181 Einf.-Ges. zum B.G.B. sich nach den §§ 912 flg. B.G.B. bestimmen.

Der Tatbestand des § 912 B.G.B. ist nur gegeben, wenn der

Eigentümer über die Grenze gebaut hat, ohne daß ihm Vorjaß oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt. Fehlt es an dieser Voraussetzung, liegt Vorjaß oder grobe Fahrlässigkeit vor, so braucht der Nachbar den Überbau nicht zu dulden, kann vielmehr Beseitigung des auf seinem Grundstücke stehenden Gebäudeteils verlangen (§§ 903, 1004 B.G.B.), auch wenn er dem Baue nicht widersprochen hat. Nach dem Wortlaute des § 912 könnte es zweifelhaft sein, ob sich Vorjaß und grobe Fahrlässigkeit nicht lediglich auf Verletzung der Grenze richtet. Auf Grund allgemeiner Rechtsgrundsätze muß jedoch angenommen werden, daß Vorjaß und grobe Fahrlässigkeit dann zu verneinen sind, wenn der Bauende zu der Annahme berechtigt war, daß er über die Grenze bauen dürfe. Eine solche Annahme kann unter besonderen Umständen ihre Berechtigung in einem obligatorischen Vertrage finden, durch welchen sich der Nachbar zur Überlassung des Eigentums an der hinterher überbauten Fläche verpflichtet hat. Die Ausführung des Berufungsrichters, daß, wenn schon die Nichterhebung des Widerspruchs als Genehmigung der Grenzüberschreitung vom Gesetzgeber angesehen werde, dies um so mehr gelten müsse, wenn die überbaute Fläche vor dem Überbauen an den Bauenden verkauft sei, bewegt sich im Kreise. Die Nichterhebung des Widerspruchs hat nur dann den Verlust des Rechtes auf Beseitigung des Gebäudes zur Folge, wenn die Grenzüberschreitung ohne Vorjaß oder grobe Fahrlässigkeit erfolgt ist. Wäre der Verkauf der Nichterhebung des Widerspruchs gleichzustellen, so würde der Verkauf in Verbindung mit dem Überbauen jenen Rechtsverlust nur zur Folge haben, wenn die Grenzüberschreitung nicht auf Vorjaß oder grober Fahrlässigkeit beruht. Abgesehen davon ist es nicht angänglich, dem Verkauf allgemein jene Folge zuzuschreiben. Das Berufungsurteil beruht jedoch nicht auf diesen rechtsirrtümlichen Ausführungen, vielmehr hat der Berufungsrichter die besondere Lage des vorliegenden Falles gewürdigt. Wenn er dabei gefunden hat, daß die Bauenden (die Witwe K. und der Beklagte) zu der Annahme berechtigt waren, daß der schmale Streifen frei gewordenen Straßenlandes von ihnen nach dem Willen der Klägerin, deren Baudeputation überdies die Bauerlaubnis erteilt hatte, schon vor Erfüllung des Kaufvertrages bebaut werden durfte, so bewegt er sich auf tatsächlichem, den Angriffen durch die Revision entzogenem Gebiete.“ . . .