

20. Kann, wenn beim Bauen über die Grenze noch in andere Rechte des Nachbarn schuldhaft eingegriffen worden ist, geeignetenfalls auf Entfernung des Überbaues geklagt werden? Auch wenn der Bau schon vor 1900 ausgeführt und zum Gegenstande gerichtlicher Klage gemacht worden war?

B.G.B. § 912.

Einf.-Ges. zum B.G.B. Art. 181 Abs. 1.

V. Zivilsenat. Urte. v. 9. Januar 1907 i. S. Witwe J. u. Gen. (Kl.)
w. G. (Bekl.). Rep. V. 517/06.

I. Landgericht Guben.

II. Kammergericht Berlin.

Der Beklagte hatte im Jahr 1893 beim Neubau seines Wohnhauses, Ecke der Herren- und der Kirchstraße in Schw., die westliche Giebelwand unmittelbar an die östliche Wand des Nachbarhauses Herrenstraße 1, das den J.'schen Erben (der Witwe und zwei Kindern) gehörte, herangebaut, unter Überbauung eines früheren Zwischenraumes von 30 cm und unter Benutzung der in diesen Zwischenraum einspringenden Fundamentsteine des klägerischen Hauses. Die Witwe J. erhob, zugleich als Vormünderin ihrer Kinder, im Jahre 1896 Klage auf Zurückziehung der westlichen Giebelwand des Beklagten um 30 cm. Sie behauptete: der erwähnte Zwischenraum gehöre zu ihrem Grundstück, und sie habe dessen Bebauung wie der Benutzung der Fundamentsteine ihres Hauses sofort, vergeblich, widersprochen; ihr Haus sei dadurch schuldhaft vom Beklagten beschädigt worden; es habe sich gesenkt und Risse erhalten, und sie werde an einem Neubau gehindert werden, weil dann des Beklagten Wand einstürzen würde.

Der Beklagte bestritt das Eigentum der Kläger an dem Zwischenraum und daß die Fundamentsteine erkennbar zu ihrem Hause gehörten, auch daß die Klägerin Widerspruch gegen seinen Bau erhoben habe, den er auf Anordnung der Baudeputation und nach der maßgebenden Baupolizeiverordnung dicht an das Haus der Kläger habe heranrücken müssen.

In erster Instanz wurde die Klage abgewiesen. Die Kläger legten Berufung ein und stellten nun folgende Anträge: das Urteil erster Instanz dahin abzuändern, daß der Beklagte verurteilt werde, 1. seine Giebelwand von den Fundamenten ihres Hauses fortzunehmen; 2. (interessiert hier nicht); 3. eventuell ihnen eine jährliche Überbaurente von 1100 *M* seit dem 1. Oktober 1893 sofort zu zahlen, und richterlich festzustellen, daß diese Verpflichtung fortan ihm und seinen Besiznachfolgern gegen sie und ihre Besiznachfolger obliege.

Inzwischen war im Jahr 1903 das Haus der Kläger zum Teil abgebrochen worden. Es hatte sich dabei nach der Feststellung des Berufungsrichters ergeben, daß in der Tat die westliche Giebelmauer des Beklagten auf den Fundamenten des klägerischen Hauses ruhte und bei weiterer Fortsetzung der Abbrucharbeiten einzustürzen drohte. Auch stellte der Berufungsrichter nun fest, daß der frühere Zwischenraum zum Grundstücke der Kläger gehört.

Der Berufungsrichter änderte das Urteil erster Instanz dahin, daß der Beklagte zur Zahlung einer Überbaurente, deren Betrag noch in der ersten Instanz festgestellt werden sollte, vom 1. Oktober 1893 an bis zur Beseitigung des Überbaus verurteilt und festgestellt wurde, daß diese Verpflichtung auch seinen Besiznachfolgern obliege. Auf Revision der Kläger ist diese Entscheidung aufgehoben, und die Sache in die Berufungsinstanz zurückverwiesen worden aus folgenden Gründen:

... „Die Zulässigkeit der Revision unterlag . . . keinem Bedenken.

Sie mußte auch Erfolg haben, weil die Begründung unrichtig ist, womit der Berufungsrichter die beantragte Verurteilung des Beklagten zur Entfernung seiner westlichen Giebelmauer von den Fundamenten des klägerischen Hauses abgelehnt hat. Der Berufungsrichter läßt dahingestellt, ob durch diese Bauweise eine Beschädigung des Hauses der Kläger und die Gefahr herbeigeführt worden sei, daß bei

einem Neubau der Kläger die westliche Giebelwand des Beklagten einstürzen, und in weiterer Folge davon ein Neubau der Kläger auf der alten Grenze verhindert werde. Er hält diesen Antrag der Kläger dadurch für erledigt, daß die Wegnahme der Mauer nicht das einzige Mittel sei, die von den Klägern behaupteten und noch befürchteten Schäden zu beseitigen oder auszuschließen, wofür er sich auf das Gutachten des vernommenen Sachverständigen H. beruft. Dabei ist aber zunächst nicht beachtet worden, daß dieser Sachverständige in dem Schlusgutachten vom 10. September 1905 seine frühere Ansicht dahin geändert hat, daß keine andere Möglichkeit zur Beseitigung der eingetretenen Übelstände gegeben sei, als eine gleichzeitige Niederlegung beider Giebelwände und ihre getrennte Wiederaufrichtung unter Einhaltung der Grenze. Dies war möglicherweise auch von dem Sachverständigen K. bei der ihm aufgetragenen Nachprüfung des H.'schen Gutachtens übersehen worden, da er nur die Vorschläge erwähnt und billigt, die H. in seinem früheren Gutachten vom 18. September 1903 zur Beseitigung der Nachteile gemacht hatte. Jedenfalls ruht aber hiernach der erwähnte Entscheidungsgrund des Berufungsrichters auf einer unzureichenden prozessualen Grundlage. Es kann aber überhaupt nicht als richtig anerkannt werden, daß eine Wegnahme des Giebels des Beklagten nur dann verlangt werden dürfte, wenn sie das einzige Mittel wäre, die eingetretenen Schäden zu beseitigen. Wenn der Beklagte, wie behauptet ist, schuldhaft durch eine Benützung der Fundamente des klägerischen Hauses Schaden gestiftet hat, so hat er diesen zu ersetzen, und wenn auch der Umfang des Schadenersatzes nach den hier maßgebenden Vorschriften des preussischen A.L.R. I. 6 §§ 10 flg. je nach dem Grade des Verschuldens verschieden zu bemessen ist, so hat er doch auch nach den Grundsätzen des Allgemeinen Landrechts mindestens in Wiederherstellung des früheren tatsächlichen Zustandes und Beseitigung der fortwirkenden Schadensursache zu bestehen.

Mit der Frage des Verschuldens hat sich der Berufungsrichter bisher nicht weiter beschäftigt, als daß er bei Erörterung der von ihm angewandten Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Überbau (§§ 912 flg.) eine vorsätzliche oder grobfahrlässige Grenzüberschreitung durch den Beklagten verneint hat. Hier handelt es sich aber um die davon unabhängige Frage, ob nicht eine Fahrlässigkeit des Beklagten

darin gefunden werden muß, daß er seine Giebelwand auf Fundamenten aufbaute, die — mochten sie gehören wem sie wollten — jedenfalls tatsächlich in erkennbarer Weise auch das klägerische Haus trugen. Wäre diese Frage zu bejahen, wozu dem Revisionsgericht die tatsächlichen Unterlagen fehlen, dann würde eine Verpflichtung des Beklagten zur Wegnahme seiner Mauer schon dadurch begründet worden sein, daß das alte Haus der Kläger infolge dieser unvorsichtigen Bauweise durch eingetretene Risse und Senkungen beschädigt worden war und weiter beschädigt werden mußte, wie behauptet worden ist. Daß diese Verpflichtung etwa durch den inzwischen erfolgten Abbruch des klägerischen Hauses in Wegfall gekommen wäre, ist wenigstens bisher nicht vom Berufungsrichter angenommen worden und würde sich auch mangels dafür geltend gemachter Tatumstände nicht ohne weiteres annehmen lassen. Bei Bejahung eines Verschuldens würde weiter aber vom Beklagten auch die Beseitigung des Hindernisses verlangt werden können, das daraus für den Wiederaufbau des klägerischen Hauses im früheren Umfange entstanden sein soll, was wiederum zu einer Wegnahme der Mauer des Beklagten führen müßte. Selbst wenn in diesem Punkte der von den Klägern vorsorglich angerufene § 908 B.G.B. auf den vorliegenden Fall anwendbar sein sollte — was der Berufungsrichter dahingestellt sein läßt und was mangels tatsächlicher Anhaltspunkte von hier aus nicht geprüft werden kann —, würde sich die Entscheidung des Berufungsrichters nicht halten lassen. Solchenfalls wäre der Beklagte zwar nur zu der Vorkehrung verpflichtet, die zur Abwendung der Gefahr des Einsturzes erforderlich ist, also nicht unbedingt zum Abbruch seiner Mauer, aber daß diese nicht dennoch unter den vorliegenden Umständen erforderlich sei, hat der Berufungsrichter, wie schon erörtert, bisher nicht einwandfrei festgestellt, und immerhin hätte dann der Beklagte zu der erforderlichen Vorkehrung verurteilt werden müssen, in deren Auswahl ihm die Kläger nicht behilflich zu sein brauchten; die Kläger würden dann mit der Forderung des Abbruchs nur einen zu weit gehenden Antrag gestellt haben.

Daß der Anspruch der Kläger auf Schadensersatz für die aus einer schuldhaften Benutzung ihrer Hausfundamente entstandenen Nachteile für ihr Restgrundstück mit abgegolten werde durch die ihnen zugesprochene Überbaurente, hat der Berufungsrichter selbst nicht

angenommen, und davon kann auch keine Rede sein. Die Geldrente, durch die nach § 912 B.G.B. der Nachbar zu entschädigen ist, wird ihm dafür gewährt, daß er den Überbau dulden, nämlich sich die Entziehung des Gebrauchs und der Nutzung an dem überbauten Teile seines Grundstücks gefallen lassen muß. Diese Entschädigung mag, was hier nicht zu erörtern ist, das volle Interesse, das mittelbare wie das unmittelbare, zu umfassen haben, das durch die dem Nachbar auferlegte Duldungspflicht berührt wird, kann sich aber nicht weiter erstrecken als diese Duldungspflicht reicht, und diese beschränkt sich auf die Entziehung der Eigentumsbefugnisse an dem überbauten Grundstücksteil. Der Überbauende ist kraft der besonderen Bestimmung in § 912 B.G.B. von einer neben der Entschädigungsrente hergehenden Vertretung einer weniger als groben Fahrlässigkeit nur insoweit entbunden, als fahrlässig die Grenze überschritten worden ist, im übrigen aber den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen unterworfen, hat daher nach diesen für schuldhafte Eingriffe in sonstige Rechte des Nachbarn aufzukommen.

Aus diesen Gründen war das Berufungsurteil aufzuheben, und die Sache in die Berufungsinstanz zurückzuverweisen.

Die übrigen Angriffe der Revision haben nicht für begründet erachtet werden können. . . .

Die dem Grunde nach im jetzigen Berufungsurteil ausgesprochene Verurteilung des Beklagten zur Zahlung einer Überbaurente kommt durch die Aufhebung des Berufungsurteils in Fortfall, und damit erlebigen sich die zu diesem Punkt erhobenen Rügen der Revision. Es mag jedoch für den Fall, daß die neue Berufungsverhandlung nicht zu einer Verurteilung des Beklagten zur Entfernung seiner Mauer führen sollte, bemerkt werden, daß der Beklagte dann nicht grundsächlich, wie seitens der Revision geschehen, einer Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Überbau um deswillen, weil der Überbau vorliegendenfalls schon vor 1900 erfolgt und auch schon vor 1900 die vorliegende Klage erhoben sei, würde widersprechen können. Es ist von dem erkennenden Senat schon wiederholt angenommen und besonders in den Entsch. Bd. 46 Nr. 36 S. 143 flg. ausgeführt worden, daß die in Art. 181 Abs. 1 Einf.-Ges. zum B.G.B. verfügte Unterwerfung des beim Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestehenden Eigentums unter die Vorschriften

dieses Gesetzbuchs auch eine Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Überbau auf das schon bestehende Eigentum zur Folge haben muß, auch wenn darüber schon ein Rechtsstreit anhängig war. Daß daraus, wie jetzt die Revision wieder geltend macht, Schwierigkeiten und Härten entstehen können, ist nicht übersehen worden; sie entstehen aber bei Einführung neuen Rechts allemal und können an den einmal getroffenen gesetzlichen Bestimmungen nichts ändern.“ . . .