

55. 1. Eigentumsverhältnisse bei einem Gebäude auf der Grenze zweier Grundstücke, die verschiedenen Personen gehören.
 2. Sind die Teile eines solchen Gebäudes Einrichtungen zum Vorteile beider Grundstücke im Sinne des § 921 B.G.B.?
 3. Kann dem einen Grundstückseigentümer der Abbruch seines Gebäudeteiles von dem anderen verboten werden?
 4. Ist der Abbrechende zur Vermeidung des Schadenersatzes verpflichtet, Schutzmaßregeln zur Verhütung des Einsturzes des anderen Gebäudeteiles zu treffen?
 B.G.B. §§ 921, 903, 908, 909, 823.
 St.G.B. § 367 Nr. 14.

V. Zivilsenat. Ur. v. 20. Januar 1909 i. S. Sch. (Bekl.) w. B. (Kl.).
 Rep. V. 438/08.

- I. Landgericht Aachen.
 II. Oberlandesgericht Köln.

Im Jahre 1907 errichtete Sch. auf den ihm gehörigen Grundstücken A. Bl. 2420 und 355, die aneinander grenzten, einen einheitlichen Neubau in der Weise, daß dieser von der Grenze der beiden Grundstücke durchschnitten wurde. Nachdem das Haus im Rohbau unter Dach gebracht worden war, wurde die Zwangsversteigerung der verschieden belasteten beiden Grundstücke eingeleitet. Am 10. Februar 1908 wurde das Grundstück Bl. 355 der Beklagten, am 17. Februar 1908 das Grundstück Bl. 2420 dem Kläger zugeschlagen. Die Beklagte teilte am 13. März 1908 dem Kläger mit, sie beabsichtige, den auf ihrem Grundstücke stehenden Teil des Neubaus abzureißen, und ersuchte ihn, binnen 14 Tagen für die Standhaftigkeit seines Gebäudes durch die nötigen Abstützungen Sorge zu tragen. Als dann im April 1908 die Beklagte mit den Abbrucharbeiten begann, klagte der Kläger mit dem Antrage, die Beklagte zur Unterlassung des Abbruchs des Neubaus auf ihrem Grundstücke zu verurteilen, eventuell sie zu verurteilen, vor Abbruch ihres Gebäudeteiles geeignete, durch Sachverständige noch näher festzustellende Vorkehrungen und Schutzmaßregeln zu treffen, wodurch der Einsturz des klägerischen Gebäudeteiles verhindert werde. Zur Begründung der Klage machte er geltend, es würde, wenn die Beklagte ihren Gebäudeteil bis zur

Grenze abbreche, sein Gebäudeteil erheblich beschädigt, zum Teil zum Einsturz gebracht werden. Die Beklagte erhob Widerklage mit dem Antrage, den Kläger zu verurteilen, den auf seinem Grundstücke stehenden Gebäudeteil derart abzustützen, daß er auch nach Beseitigung des auf ihrem, der Beklagten, Grundstücke stehenden Gebäudeteiles die Standhaftigkeit behalte. Der erste Richter verurteilte die Beklagte zur Unterlassung des Abbruchs, solange nicht die zwischen den Parteien hinsichtlich des Neubaus entstandene Gemeinschaft auseinander-gesetzt sei; er wies im übrigen sowohl die Klage als auch die Widerklage ab. Der zweite Richter verurteilte unter Zurückweisung der Berufung der Beklagten auf die Anschlußberufung des Klägers die Beklagte, den Abbruch ihres Gebäudeteils, soweit er mit dem Gebäudeteile des Klägers einen einheitlichen Bau bilde, zu unterlassen. Die Revision der Beklagten wurde hinsichtlich der Widerklage zurückgewiesen. Bezüglich der Klage wurde ihr stattgegeben aus folgenden Gründen:

„Der auf der Grenze der beiden fraglichen Grundstücke errichtete Neubau ist dadurch, daß demnächst in der Zwangsversteigerung der Kläger das eine, die Beklagte das andere Grundstück erworben hat, nicht zum Miteigentum der Parteien geworden. Vielmehr hat jede der Parteien mit dem zugeschlagenen Grundstücke auch den darauf stehenden Teil des Neubaus als wesentlichen Bestandteil des betreffenden Grundstückes gemäß §§ 94 Abs. 1, 946 B.G.B. zum Miteigentum erworben.

Vgl. Entsch. des Reichsgerichts in Gruchot's Beitr. Bd. 45 S. 1018; Entsch. des R.G.'s in Zivill. Bd. 53 S. 311, Bd. 65 S. 363.

Würde das Gebäude durch Niederreißen in seine Bestandteile zerlegt, oder würden sonst die Teile des Gebäudes voneinander getrennt, so verblieben zunächst die Stücke, die je innerhalb der Grundstücksgrenzen sich befunden hätten, im Eigentume der Partei, der das Grundstück gehört; denn die Tatsache der Trennung könnte auf das bestehende Eigentum keinen Einfluß ausüben. Die Stücke aber, die sich unmittelbar auf der Grenze der beiden Grundstücke dergestalt befänden, daß sie durch die Grenzlinie durchschnitten würden, müßten, da sie nach der Trennung von dem Boden und dessen anderen Bestandteilen den für bewegliche Sachen geltenden

Rechtsgrundrissen unterlägen, und da eine Sonderinhabung eines jeden der beiden Grundstückseigentümer an ihnen tatsächlich nicht möglich wäre, mit Rechtsnotwendigkeit Miteigentum der beiden Parteien werden, und zwar zu Bruchteilen, die der früheren räumlichen Erstreckung des zur beweglichen Sache gewordenen Bodenbestandteiles auf das eine und das andere Grundstück entsprechen müßten.

Vgl. Motive Bd. 3 S. 278; Turnau u. Förster, Bem. 1, Biermann, Bem. 3 zu § 923 B.G.B.; Wolff, Der Bau auf fremdem Boden S. 105.

Bevor eine solche Trennung stattgefunden hat, ist hinsichtlich der aus dem Eigentum an den Gebäudeteilen sich ergebenden Rechtsverhältnisse die Vorschrift des § 903 B.G.B. maßgebend, wonach der Eigentümer mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen. Danach könnte die Beklagte, sofern nicht nach letzterer Richtung eine Einschränkung gegeben wäre, mit dem auf ihrem Grundstücke stehenden Teile des Neubaus nach Belieben verfahren und also ihn auch niederreißen.

Der Berufungsrichter meint, eine Einschränkung ergebe sich aus den §§ 921, 922 B.G.B. Nach seiner Feststellung durchschneidet die Grenzlinie die Träger, welche die Fensteröffnungen bedecken, die eisernen Unterzüge, die das ein Meter hinter die Front zurückspringende Dachgeschoß tragen, ferner im Innern des Gebäudes die über den Türöffnungen liegenden Deckbalken sowie die eisernen Unterzüge, T-Eisen und Balken, an denen die Decken befestigt sind, und auf denen die Fußböden ruhen. Hieraus folgert der Berufungsrichter, alle diese von der Grenzlinie durchschnittenen Deckbalken, Unterzüge, T-Eisen und Balken dienten zum Vorteile beider Gebäudeteile, da sie diese stützten, und bei ihrem Durchschneiden in der Grenzlinie beide Gebäudeteile zum größten Teile einstürzen würden. Ferner erachtet der Berufungsrichter sie als Einrichtungen, die sich auf der Grenze befänden, und somit als „Grenzlager“ im Sinne der §§ 921, 922 B.G.B.; daß die Einrichtung auf der Grenze gerade die Grenze bilde oder die beiden Grundstücke voneinander trenne, sei nicht erforderlich; es genüge, daß die Einrichtung sich auf den beiden benachbarten Grundstücken befinde und von der Grenze durchschnitten werde, und dies treffe vorliegend zu. Danach nimmt der Berufungsrichter an,

die Vermutung spreche dafür, daß zur Benutzung der Unterzüge, Deckbalken, T-Eisen und Balken beide Parteien gemeinschaftlich berechtigt seien. Deshalb erklärt der Berufungsrichter die Beklagte für verpflichtet, den Abbruch des auf ihrem Grundstücke befindlichen Gebäudeteiles zu unterlassen, da der Kläger seine Einwilligung dazu versage. Die Revision macht hiergegen geltend, ein großes Haus, wie das streitige, sei keine Einrichtung im Sinne des § 921 B.G.B.; auch wirke es nicht als Grenzscheide, und ferner sei es nicht eine Hilfs-einrichtung zum Vorteile beider Grundstücke; vielmehr erschöpfe sich der Vorteil der Grundstücke darin, daß das Haus darauf stehe.

Die Revision ist, soweit sie den Klagenanspruch betrifft, begründet.

Der Berufungsrichter führt als Einrichtungen im Sinne der §§ 921, 922 B.G.B. nur die von der Grenzlinie durchschnittenen Unterzüge, Deckbalken, T-Eisen und Balken auf, verbietet aber dann der Beklagten den Abbruch des ganzen Gebäudeteiles, der auf ihrem Grundstücke steht. Dies findet in den §§ 921, 922 B.G.B. seine Rechtfertigung nicht. Der § 921 stellt für den Fall, daß zwei Grundstücke durch eine Einrichtung, die zum Vorteile beider Grundstücke dient, voneinander geschieden werden, nur die Vermutung auf, daß die Eigentümer der Grundstücke zur Benutzung der Einrichtung gemeinschaftlich berechtigt seien. Diese Vermutung soll dann nicht eintreten, wenn äußere Merkmale darauf hinweisen, daß die Einrichtung einem der Nachbarn allein gehört. Daraus folgt, daß, wenn die Grenzlinie feststeht, und danach die betreffende Einrichtung ausschließlich auf dem einen Grundstücke steht, sie also dem Eigentümer dieses Grundstückes allein gehört, der § 921 B.G.B. nicht Platz greift.

Vgl. Motive Bd. 3 S. 278; Turnau und Förster, Bem. 1, v. Staudinger, Bem. III zu § 921 B.G.B.

Deshalb besteht jedenfalls hinsichtlich der Stücke des Neubaus, die sich innerhalb der Grenzen des Grundstückes des Beklagten befinden, eine Vermutung für das Recht des Klägers zu ihrer Mitbenutzung nicht; denn diese Stücke stehen im ausschließlichen Eigentume der Beklagten. Andere gesetzliche Bestimmungen, aus denen eine Einschränkung des Eigentumsrechtes der Beklagten zu entnehmen wäre, bestehen nicht. Insbesondere ergibt sich daraus, daß der Kläger ebenso wie die Beklagte durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung mit seinem Grundstücke zugleich auch den zugehörigen Gebäudeteil er-

worben hat, kein Recht des Klägers auf fortdauerndes unverändertes Bestehenbleiben der vorgenannten Stücke als Gebäudebestandteile.

Dem kann auch nicht entgegengehalten werden, daß alle Stücke eines Gebäudes ein einheitliches, unteilbares Ganzes bilden, und daher die Rechtslage einzelner Stücke nicht eine von den anderen Stücken verschiedene sein könne. Denn vorliegend kommt nicht der Gesichtspunkt in Betracht, daß die Stücke, weil sie wesentliche Bestandteile des Gebäudes im Sinne der §§ 93, 94 Abs. 2 B.G.B. sind, nicht Gegenstand besonderer Rechte sein können, sondern es handelt sich darum, ob und inwieweit ein Grundstückseigentümer in der Verfügung über zusammengesetzte Sachen, welche Bestandteile seines Grundstückes sind, deshalb beschränkt ist, weil die Sachen, mit denen jene zu einem Ganzen zusammengesetzt sind, einem anderen gehören. Die Zusammenfügung zu einem Ganzen kann die Abtrennung der Stücke, die dem einen, von den Stücken, die dem anderen Grundstückseigentümer gehören, nicht verhindern (Motive Bd. 3 S. 277; Entsch. des R.G.'s in Zivil. Bd. 65 S. 363, 364). Die von Wolff a. a. O. S. 105 vertretene Ansicht, daß in einem solchen Falle kraft Gesetzes das Verwaltungs- und Nutzungsrecht den beiden Grundstückseigentümern zustehe, und von einem Teile ohne Zustimmung des anderen eine wesentliche Veränderung des Gebäudes nicht vorgenommen werden könne, findet im Gesetze keine Grundlage. Der zur Unterstützung der Ansicht herangezogene § 923 B.G.B. enthält hinsichtlich der Bäume an der Grenze eine im nachbarlichen Interesse getroffene Ausnahme von der aus dem Eigentum an den Grundstücksbestandteilen bis zur Grenze sich ergebenden Folge, daß jeder Nachbar auf seiner Seite den auf der Grenze befindlichen Bestandteil zerstören darf (Motive Bd. 3 S. 278).

Was sodann die Stücke des Gebäudes anlangt, die sich unmittelbar auf der Grenze befinden und von der Grenzlinie durchschnitten werden, so wird der Anspruch auf Unterlassung ihres Abbruches durch § 921 B.G.B. ebenfalls nicht gerechtfertigt. Unter den von dieser Vorschrift gemeinten „Einrichtungen“, die zwei Grundstücke voneinander scheiden und zum Vorteile beider Grundstücke dienen, sind, wie aus dieser Kennzeichnung und ferner aus den angeführten Beispielen, nämlich Zwischenraum, Rain, Graben, Mauer, Hecke, Pflanze, zu entnehmen ist, nur solche mit dem Grund und Boden verbundene, auf der Grenze befindliche Anlagen zu verstehen, die zufolge ihrer

Gestaltung und Lage die beiden Grundstücke voneinander scheiden und gerade hierdurch, also durch ihre Lage auf der Grenze und durch ihre die Grundstücke scheidende Wirkung, beiden Grundstücken zum Vorteile dienen. Solche „Einrichtungen“ sind die Teile eines von der Grenzlinie durchschnittenen Gebäudes nicht, insbesondere auch nicht die Stücke, die unmittelbar auf der Grenze stehen, da ihre Grenzlage als solche weder für das eine noch für das andere Grundstück von Vorteil ist, sie vielmehr nur einander insofern vorteilhaft sind, als sie sich gegenseitig Halt und Sicherung des Bestandes gewähren.

Danach ergibt sich aus den §§ 921, 922 B.G.B., auf denen lediglich die Entscheidung des Berufungsrichters beruht, die Rechtfertigung des Verbotes der Niederreißung des der Beklagten gehörenden Gebäudeteiles weder hinsichtlich der Stücke, die neben der Grenze liegen, noch bezüglich der Stücke, die unmittelbar auf der Grenze stehen. Vielmehr ist die Beklagte, da eine andere Gesetzesvorschrift nicht entgegensteht, nach § 903 B.G.B. berechtigt, in Ausübung ihres Eigentumsrechtes bis zur Grenzlinie sämtliche Stücke ihres Gebäudeteiles abzufügen, abzuheben oder sonst niederzureißen und abzutrennen. Allerdings ist in dieser Hinsicht bezüglich der Stücke, die unmittelbar auf der Grenze stehen, eine Einschränkung dahin zu machen, daß die Beklagte solche Stücke, abgesehen von einer etwaigen Einwilligung des Klägers, nicht, wenigstens nicht als ganze Stücke, abtrennen und wegnehmen darf. Denn auch dem Kläger steht an diesen Stücken bis zur Grenzlinie Eigentum zu, und die Beklagte würde, wenn sie diese Stücke wegschaffte, das Eigentumsrecht des Klägers verletzen. Jedoch ist aus dem Parteivorbringen nicht ersichtlich, daß die Beklagte beabsichtigt, auch diese Stücke abzutrennen; es läßt auch der auf Verbot des Abbruchs des Gebäudeteiles der Beklagten allgemein hin gerichtete Klagenanspruch nicht erkennen, daß auch ein Verbot der Abtrennung dieser Stücke verfolgt, und ein Anlaß zur Klagerhebung nach dieser Richtung für gegeben erachtet werde.

Hiernach unterlag das Berufungsurteil, soweit es die Klage betrifft, der Aufhebung. Eine anderweite Entscheidung zur Sache konnte jedoch in dieser Hinsicht diesseits nicht getroffen werden. Denn der Kläger hat noch hilfsweise einen Antrag gestellt, über den vom Berufungsrichter noch nicht befunden worden ist. Dieser Antrag ist darauf gerichtet, daß die Beklagte, bevor sie den beabsichtigten Abbruch

des Gebäudeteiles vornimmt, geeignete Schutzmaßregeln treffen soll, wodurch der Einsturz des klägerischen Gebäudeteiles verhindert wird. Soweit darin der Anspruch darauf enthalten ist, daß die Beklagte den Abbruch nicht anders bewirken soll, als daß sie die zum Schutze des Gebäudeteiles des Klägers erforderlichen Sicherungsmaßregeln treffe, findet der Antrag im Gesetze seine Rechtfertigung.

Allerdings kann er auf die §§ 908, 909 B.G.B., die in dieser Beziehung in Betracht kommen, nicht gestützt werden. Der § 908 B.G.B. gewährt dem Eigentümer eines Grundstücks nur für den Fall, daß seinem Grundstücke durch den Einsturz oder die Ablösung von Teilen eines auf dem Nachbargrundstücke befindlichen Gebäudes oder anderen Werkes die Gefahr der Beschädigung droht, einen Anspruch auf Vornahme der zur Abwendung der Gefahr erforderlichen Vorkehrung. Er setzt voraus, daß ein haufälliger, gefährdender Zustand des Gebäudes oder anderen Werkes besteht, und, wie sich aus dem dort in Bezug genommenen § 836 Abj. 1 B.G.B. ergibt, ferner, daß die Gefahr infolge fehlerhafter Errichtung oder mangelhafter Unterhaltung des Gebäudes oder anderen Werkes besteht. Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht gegeben, da der Gebäudeteil des Klägers nur deswegen gefährdet sein soll, weil seine Nachbarin, die Beklagte, ihren Gebäudeteil beseitigen will. Der § 909 B.G.B. sodann betrifft nur den Schutz gegen Vertiefungen, durch die der Boden des Nachbargrundstückes die erforderliche Stütze verliert. Er kann auf den Abbruch eines Gebäudes oder Gebäudeteiles nicht zur Anwendung gebracht werden, da ein solcher Abbruch nicht eine Vertiefung des Grundstückes herbeiführt und auch nicht dem „Boden“ des Nachbargrundstückes eine Stütze entzieht.

Vgl. Endemann, B.G.B. Bd. 2 § 73 Anm. 17; v. Staudinger, Bem. 7 zu § 909 B.G.B.; Meisner, Bayer. Nachbarrecht § 14 Nr. 3.

Dagegen wird der genannte Anspruch durch § 823 B.G.B. in Verbindung mit § 367 Nr. 14 St.G.B. gerechtfertigt. Der Abbruch eines Gebäudeteiles stellt sich als Ausführung eines Baues dar, da unter Bauten werktätige Unternehmungen zu verstehen sind, die auf Aufführung, Veränderung oder Niederlegung von Gebäuden gerichtet sind (Gruchot, Beitr. Bd. 45 S. 1051). Nach § 367 Nr. 14 St.G.B. aber ist strafbar, wer Bauten vornimmt, ohne die von der Polizei

angeordneten oder sonst erforderlichen Sicherungsmaßregeln zu treffen. Diese Vorschrift ist nach der ständigen Rechtsprechung des Reichsgerichts nicht lediglich im Interesse des Publikums erlassen, sondern dient auch dazu, die Interessen der einzelnen zu schützen; und die durch sie bezweckte Sicherung ist nicht auf die Verhinderung von Beschädigungen in Ansehung von Menschen beschränkt, sondern umfaßt auch den Schutz des Eigentums gegen Vauefahren.

Vgl. Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 6 S. 262, Bd. 8 S. 236, Bd. 17 S. 106, Bd. 51 S. 178.

Sie ist daher im Sinne des § 823 Abs. 2 B.G.B. als ein den Schutz eines anderen bezweckendes Gesetz anzusehen (Entsch. des R.G.'s in Zivilf. Bd. 51 S. 178). Daraus folgt, daß die Beklagte, wenn sie den Abbruch ihres Gebäudeteiles vornähme, ohne die Sicherungsmaßregeln zu treffen, die erforderlich sind, um den Einsturz des Gebäudeteiles des Klägers zu verhüten, dem Kläger für den durch den Einsturz entstehenden Schaden verantwortlich sein würde.

Durch die Berufung auf ihre Berechtigung zum Abbruche könnte die Beklagte ihre Verpflichtung zum Schadenersatze nicht abwehren. Auch der Eigentümer eines ganzen Gebäudes ist an sich ohne Rücksichtnahme auf etwaige Nachbargebäude zum Abbruche berechtigt. Trotzdem ist er zur Vermeidung des Schadenersatzes für die gehörige Sicherung der Nachbargebäude zu sorgen verpflichtet. Um so mehr muß eine solche Verpflichtung dem auferlegt werden, der einen Gebäudeteil, mit dem ein dem Nachbar gehörender Gebäudeteil zu einem einheitlichen Gebäude vereinigt ist, niederreißen oder sonst baulich verändern will. Die Beklagte aber erklärt schon jetzt, daß sie Schutzmaßregeln nicht treffen wolle; sie verlangt mit der Widerklage im Gegenteil, daß der Kläger sich selbst gegen den Einsturz sichern soll. Sie berührt sich also, daß sie berechtigt sei, bei Vornahme des Abbruchs Schutzmaßregeln zu unterlassen, ohne dem Kläger für den entstehenden Schaden ersatzpflichtig zu sein. Deshalb ist der Kläger berechtigt, gemäß § 256 B.P.O. die Feststellung zu verlangen, daß, wenn die Beklagte den Abbruch ihres Gebäudeteiles vornehmen sollte, sie ihm gegenüber verpflichtet sei, die zur Verhütung des Einsturzes seines Gebäudeteiles erforderlichen Sicherungsmaßregeln zu treffen.

Nicht dagegen kann der Kläger auf Grund des § 823 B.G.B. im Hinblick auf die der Beklagten im Falle der Unterlassung von Schutz-

maßregeln obliegende Verpflichtung zum Schadenersatz verlangen, daß die Beklagte den Abbruch überhaupt unterlasse, und auch nicht, daß die Beklagte verurteilt werde, Schutzmaßnahmen zu treffen. Es geht daher auch von der Grundlage des § 823 B.G.B. aus sowohl der Hauptantrag auf Erlassung des Verbotes des Abbruchs als auch der hilfsweise gestellte Antrag, die Beklagte zu verurteilen, geeignete „durch Sachverständige noch festzustellende“ Schutzmaßnahmen vor dem Abbruche zu treffen, über das hinaus, was der Kläger nach der gegenwärtigen Sachlage im Klagewege verfolgen kann. Da jedoch nur eine Einschränkung des Antrages und eine richtige Formgebung in Frage kommt, ist dem Kläger Gelegenheit zu geben, seinen Antrag gemäß der erörterten rechtlichen Gesichtspunkte zu ändern. Deshalb, und weil andererseits der Beklagten die Möglichkeit gegeben werden muß, sich gegenüber einem etwa geänderten Antrage des Klägers gehörig zu verteidigen, war die Sache, soweit sie die Klage betrifft, an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.“ (Sodann folgt die Ausführung, daß die Widerklage unbegründet sei.)