

25. Kann der fremden Grund Überbauende, wenn die Überbauung vom Nachbar unter der nicht eingetretenen beiderseitigen Voraussetzung, daß eine allgemeine, auch die Baustellen Dritter umfassende Neueinteilung der Grundstücke stattfinde, genehmigt worden war, zur Beseitigung des Überbaues oder doch zur Renten- und Abfindungszahlung verurteilt werden? Sind hierbei die Grundsätze über Schadenersatz anwendbar?

BGB. §§ 912, 915, 313, 251, 252, 254.

V. Zivilsenat. Ur. v. 2. Juli 1910 i. S. R. (Besl.) w. Erben S. (Rl.).
Rep. V. 454/09.

I. Landgericht Karlsruhe.

II. Oberlandesgericht daselbst.

Die Kläger waren Eigentümer des Grundstücks Lgb. Nr. 4164 an der S.straße zu K. Das Nachbargrundstück Lgb. Nr. 4163

(westlich von Nr. 4164) stand im Eigentume des M. und seiner Ehefrau. Nach vorgängigen Besprechungen zwischen diesen und anderen Nachbarn über rechtwinkelige (statt schiefwinkliger) Bauweise zur S.straße und über dementsprechende „Neueinteilung“ der betreffenden Bauplätze errichteten die M.schen Eheleute 1905/06 auf ihrer Baustelle rechtwinkelig zur Straße mit polizeilicher Bauerlaubnis ein Wohnhaus und überbauten dabei ein Dreieck (14 qm groß) von Nr. 4164. Im April 1906 erhoben die S.schen Erben gegen die Eheleute M. eine später gegen den M.schen Rechtsnachfolger K. fortgeführte Klage auf Entfernung des Neubaus von diesem Dreieck, „fürsorglich“ auf angemessene Rentenzahlung.

Die Klage wurde vom Landgerichte abgewiesen, weil der Mitkläger S., zugleich als Generalbevollmächtigter seiner Miterden den Überbau genehmigt habe und sein nachträglicher Widerruf vom 30. Januar 1906 wirkungslos gewesen sei und weil die M.schen Eheleute vorsätzlich und in voller Kenntnis der Grenze über diese hinübergebaut hätten, daher § 912 BGB. keine Anwendung finde. Dagegen verurteilte das Oberlandesgericht den Beklagten, an die Kläger zu zahlen: a) eine Kapitalenschädigung von 5000 M gegen Auflassung des überbauten Teils; b) für die Zeit bis zur Übertragung des Eigentums eine jährliche Rente von 250 M, gerechnet vom 15. November 1905 an. Die Revision der Beklagten hatte keinen Erfolg.

Aus den Gründen:

... „Mit Recht wendet der Berufungsrichter auf den von ihm gefundenen Tatbestand die §§ 912, 915 BGB. an und zutreffend weist er die Ansicht des ersten Richters zurück, daß der vorsätzlich und bewußt, sowie im guten Glauben über die Grenze Bauende überhaupt von diesen Gesetzesstellen nicht getroffen werde. Nur Wiederbeseitigung des Überbaues kann von ihm nicht gefordert werden, wohl aber nach Abs. 2 des § 912 Rentenzahlung und daher auch die in § 915 bezeichnete Abfindung. In dieser Richtung erhebt die Revision auch keinen Angriff; sie belämpft hauptsächlich nur die tatsächlichen Feststellungen und die daraus gezogenen Folgerungen des Vorderrichters, kann aber damit nicht durchdringen.

Der Revisionskläger meint zunächst, angesichts der vom Vorderrichter festgestellten Überbau-Genehmigung des S. und des glaubhaften Willens der M.schen Eheleute, gar nicht zu bauen, wenn sie Ent-

schädigung zahlen müßten, handelten die Kläger wider Treu und Glauben und arglistig, wenn sie Rechte aus § 912 flg. BGB. geltend machten. Dies wäre richtig, wenn die Kläger für alle Fälle auf diese Rechte verzichtet hätten. Aber das Gegenteil steht fest. Der Vorderrichter sagt darüber folgendes:

„Beide Teile gingen seinerzeit in Betracht der damaligen Sachlage nach der Auffassung des Gerichts davon aus, daß bei „Einteilung“ der fraglichen Baugrundstücke wechselseitig Ersatz geleistet würde, daß also die Kläger für das ihnen durch Überbauung der Eheleute M. verloren gehende Stück entsprechenden Ersatz aus dem M.'schen Grundstücke erhalten sollten. Es erscheint ausgeschlossen, daß die Kläger die Zustimmung zu der Neueinteilung und damit zur Überbauung der erwähnten Fläche erteilt haben würden, ohne eine Rente für den Fall zu beanspruchen, daß sie aus dem M.'schen Grundstücke nicht entschädigt werden sollten. An diese Alternative wurde von keiner Seite gedacht, und das Gericht nimmt ohne weiteres an, daß die Kläger in diesem letzteren (in Wirklichkeit eingetretenen) Falle, daß die Neueinteilung nicht zustande kommen sollte, die Genehmigung zur Überbauung ihres Grundstücks überhaupt nicht geben wollten. Für die beklagten Seite behauptete Übernahme der Verpflichtung der Kläger, dem M. die erwähnte Grundstücksfläche ohne Rente zu überlassen, fehlt es an jeder Grundlage.“

Diese Ausführungen entsprechen durchaus dem feststehenden, vom Beklagten im wesentlichen selbst zugestandenem Sachverhalte; sie sind auch frei von Rechtsirrtum. Im Tatbestande des angefochtenen Urteils gibt der Beklagte selbst zu, daß den Klägern für ihr von den M.'schen Eheleuten überbautes Grundstücks-Dreieck das beim Neubau an der Straße frei bleibende M.'sche Grundstücks-Dreieck zum Überbauen überlassen werden sollte. Er gesteht damit zu, daß S. die Überbau-Genehmigung nicht unter Verzicht auf jedes Entgelt erteilt hat.

Es können und müssen hier die Fragen auf sich beruhen, ob jetzt — nach Bereitelung der in Aussicht genommenen „Neueinteilung“ sämtlicher in Betracht kommender Baustellen — die Kläger überhaupt noch zur Annahme des erwähnten Ersatzdreiecks verpflichtet wären und ob der Beklagte etwa in der Zukunft mittels dieses in seinem Eigentume verbliebenen Stück Landes Ausgleichung gegen

seine jetzige Beurteilung suchen und finden kann. Jedenfalls steht sein Haus zurzeit teilweise auf einer noch im Eigentume der Kläger befindlichen Fläche; wegen der von H. erteilten Bauerlaubnis braucht er nach § 912 BGB. sein Gebäude zwar nicht zurückzurücken, aber er kann nicht verlangen, von Renten- und Abfindungszahlung nach §§ 912, 915 freizubleiben, auf die von den Klägern nach den einwandfreien Feststellungen des Berufungsurteils keineswegs für alle Fälle verzichtet worden ist. Nach diesen Feststellungen haben die Kläger an die Möglichkeit, daß sie aus dem M.schen Grundstücke nicht entschädigt werden würden, nicht gedacht; sie haben sich deswegen also die Ansprüche aus den genannten Gesetzesstellen nicht ausdrücklich vorbehalten, aber ebensowenig darauf verzichtet, und deshalb ist der Beklagte vom Vorberrichter mit Recht zu deren Erfüllung verurteilt worden.

Eine nach § 313 BGB. formgerechte Überlassung oder auch nur ein derartiges Angebot des Ersatzdreiecks an die Kläger liegt nicht vor; diese können daher schon aus diesem Grunde nicht auf jene Fläche an Stelle der ihnen nach §§ 912, 915 BGB. gebührenden Vergütungen verwiesen werden.“ . . . (Es werden Revisionsangriffe gegen Zurückweisung von Beweisansprüchen verworfen, sodann wird fortgefahren:)

„Zwar hat das Oberlandesgericht auf die Ansprüche aus §§ 912 und 915 Schadensersatzgrundsätze, insbesondere die der §§ 251, 252 BGB., für anwendbar erklärt. Wäre dies richtig, so könnte vielleicht auch an Heranziehung des § 254, an ein Mitverschulden H.'s an der übereilten Überbauung des bestrittenen Dreiecks, gedacht werden. Die Revision hat jedoch ihren in dieser Richtung schriftlich angekündigten Angriff mündlich nicht wiederholt, und er wäre auch schon deswegen hinfällig, weil wenigstens bei bewilligter, ohne rechtswidrigen Vorsatz und ohne Fahrlässigkeit erfolgter Überbauung Schadensersatzgrundsätze überhaupt nicht einschlagen, sondern nur solche des Wertersatzes — vgl. den Wortlaut von § 915 — für die dem Eigentümer entzogene Grundfläche.

In zweiter Reihe bekämpft der Revisionskläger auch die Höhe der zuerkannten Beträge. Er kann aber auch damit keinen Erfolg haben. Er erklärt nach § 915 den Wert, den die überbaute Fläche zur Zeit der Grenzüberschreitung hatte, für maßgebend und diesen

Wert wegen damaligen allgemeinen Bauverbots für höchst geringfügig, übersieht aber, daß dieses Bauverbot infolge der endgültig und unwiderruflich erteilten polizeilichen Bauerlaubnis beseitigt wurde und dadurch die überbaute Fläche zu wirklichem Baulande geworden ist. Dieses Baulandstück hat der Vorderrichter in Berücksichtigung aller Umstände und der Sachverständigengutachten auf 5000 *M* angeschlagen und dementsprechend auch die Überbaurente festgestellt. Auch diese tatsächlichen Entscheidungen sind, da sie Rechtsverstöße nicht erkennen lassen, nach §§ 286, 561 *RPD.* für das Revisionsgericht bindend.“ . . .