



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 144/18

Verkündet am:  
14. Juni 2019  
Rinke  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

NachbG HE § 10a Abs. 1

Der Eigentümer eines Grundstücks hat nur einen Überbau durch Bauteile zu dulden, die wegen des Anbringens einer Wärmedämmung an der Grenzwall des Nachbarn auf sein Grundstück hinüberraßen; demgegenüber muss er Veränderungen an seinem Gebäude, die infolge der Anbringung der Wärmedämmung notwendig werden, nicht dulden.

BGB § 921, § 922 Satz 4, § 745 Abs. 2

Der Teilhaber einer gemeinsamen Giebelwand (Nachbarwand), der diese mit einer Wärmedämmung versehen will, kann von dem anderen Teilhaber nicht die Duldung baulicher Eingriffe in Gebäudeteile verlangen, die nicht der gemeinsamen Verwaltung unterliegen.

BGH, Urteil vom 14. Juni 2019 - V ZR 144/18 - LG Gießen  
AG Friedberg (Hessen)

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Juni 2019 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, den Richter Dr. Kazele, die Richterin Haberkamp und den Richter Dr. Hamdorf

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Landgerichts Gießen - 1. Zivilkammer - vom 2. Mai 2018 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien sind Eigentümer unmittelbar aneinandergrenzender, in Hessen gelegener Reihenhäuser, die im Jahre 1976 in einer versetzten Bauweise errichtet wurden. Der Kläger ließ im Rahmen einer Sanierung seines Reihenhauses eine außenseitige Fassadendämmung anbringen. Der unmittelbar an das Reihnhaus des Beklagten angrenzende und aufgrund der versetzten Bauweise frei liegende Teil der Wand des klägerischen Reihenhauses einschließlich eines schmalen Streifens im Dachbereich ist bislang nicht gedämmt. Die von dem Kläger in diesen Bereichen vorgesehene Außendämmung nebst Putz würde die Grenze zum Grundstück des Beklagten um insgesamt 11 cm überschreiten. Zu deren Anbringung müssten ein von dem Beklagten an die Hauswand angepasster Holzunterstand mit Mülltonnenverkleidung, die an der Fassade des Hauses des Beklagten befindlichen Öffnungen für die Entlüftung

des Öltanks und für die Abluft der Küche sowie ein Stromkabel verlegt und ferner der Dachbereich des Hauses des Beklagten geöffnet werden. Der Beklagte ist mit diesen Maßnahmen nicht einverstanden. Ein Schlichtungsversuch vor dem Schiedsamt blieb erfolglos.

- 2 Der Kläger verlangt von dem Beklagten, es ihm zu erlauben, dessen Grundstück zu betreten, um die Wärmedämmung an der zum Grundstück des Beklagten gelegenen Wand anzubringen und die hierzu erforderlichen Arbeiten am Dachanschluss auf seine (des Klägers) Kosten auszuführen. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben; das Landgericht hat sie abgewiesen. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Beklagte beantragt, will der Kläger die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils erreichen.

#### Entscheidungsgründe:

##### I.

- 3 Das Berufungsgericht meint, dem Kläger stehe ein Anspruch auf Duldung des Anbringens der Wärmedämmung nach § 10a Hessisches Nachbarrechtsgesetz (NachbG HE) nicht zu. Zwar sei die Vorschrift entgegen ihrem Wortlaut auch bei versetzt gebauten Reihenhäusern anzuwenden. Den besonderen Umständen bei versetzten Gebäuden und der gebotenen engen Auslegung des § 10a Abs. 1 NachbG HE sei durch eine konkrete Abwägung der beiderseitigen Interessen und geschützten Rechtsgüter im Einzelfall bei der Frage Rechnung zu tragen, ob eine nur geringfügige Beeinträchtigung des betroffenen Grundstücks gegeben sei. Wegen der notwendig werdenden Änderungen am Haus des Beklagten fehle es an einer nur geringfügigen Beeinträchtigung des

betroffenen Grundstücks, denn der Beklagte hätte nicht nur den Überbau, sondern auch Veränderungen an seinem eigenen Haus zu dulden.

II.

4 Die Revision hat keinen Erfolg.

5 1. Im Ergebnis zutreffend verneint das Berufungsgericht einen entsprechenden Anspruch des Klägers gegen den Beklagten auf der Grundlage von § 10a Abs. 1 NachbG HE.

6 a) Nach Satz 1 dieser Vorschrift haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstücks Bauteile, die auf ihr Grundstück übergreifen, zu dulden, wenn es sich bei den übergreifenden Bauteilen um eine Wärmedämmung handelt, die über die Bauteilanforderungen der Energieeinsparverordnung in der jeweils geltenden Fassung für bestehende Gebäude nicht hinausgeht (Nr. 1), eine vergleichbare Wärmedämmung auf andere Weise mit vertretbarem Aufwand nicht vorgenommen werden kann (Nr. 2) und die übergreifenden Bauteile an einer vorhandenen einseitigen Grenzwall auf dem Nachbargrundstück angebracht werden, die Benutzung des betroffenen Grundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigen und öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht widersprechen (Nr. 3 a bis c). Die Duldungspflicht des § 10a Abs. 1 Satz 1 NachbG HE erstreckt sich nach dessen Absatz 1 Satz 2 auch auf die mit der Wärmedämmung zusammenhängenden notwendigen Änderungen von Bauteilen.

7 b) Das Berufungsgericht geht, was die Revision zu Recht rügt, ohne hinreichende Feststellungen von dem Vorliegen einer Grenzwall aus.

8 aa) Eine Grenzwall ist nach der in § 8 Abs. 1 NachbG HE enthaltenen Legaldefinition die an der Grenze zum Nachbargrundstück auf dem Grundstück des Erbauers errichtete Wall. Deren Außenkante verläuft dabei entweder nahe

der oder auf der Grundstücksgrenze, ohne diese zu überschreiten. Sie steht daher im Alleineigentum des sie errichtenden Grundstückeigentümers (vgl. zur Definition einer Grenzwall: Senat, Urteil vom 18. Mai 2001 - V ZR 119/00, WM 2001, 1903, 1904; Senat, Urteil vom 11. April 2008 - V ZR 158/07, NJW 2008, 2032 Rn. 12; Senat, Urteil vom 18. Dezember 2015 - V ZR 55/15, WM 2016, 1751, Rn. 8).

9           bb) Das Berufungsgericht meint zwar, eine Grenzwall liege vor, füllt diesen Rechtsbegriff aber nicht mit Feststellungen aus. Auf die Frage, ob die Wall, an der die Wärmedämmung angebracht werden soll, ausschließlich auf dem Grundstück des Klägers errichtet worden ist, geht es nicht ein. Auch das erstinstanzlich eingeholte Sachverständigengutachten, auf welche sich die Revision stützt, trifft über den Grenzverlauf und den konkreten Standort der Wall keine Aussage. Letztlich kommt es auf diese Frage allerdings nicht an.

10           c) Wird mit dem Kläger davon ausgegangen, dass eine (teilweise) auf beiden Grundstücken stehende Nachbarwall (vgl. hierzu Senat, Urteil vom 27. Juli 2012 - V ZR 2/12, GE 2012, 1309 Rn. 7) vorhanden ist, an die die Reihenhäuser in beiden Richtungen angebaut sind, fehlt es an dem Vorliegen einer Grenzwall, so dass eine Duldungspflicht nach § 10a Abs. 1 Satz 1 NachbG HE schon deshalb nicht in Betracht kommt.

11           d) Wird demgegenüber unterstellt, dass eine auf dem Grundstück des Klägers errichtete Grenzwall vorliegt, kommt eine Duldungspflicht des Beklagten nach § 10a Abs. 1 Satz 1 NachbG HE ebenfalls nicht in Betracht.

12           aa) Dahinstehen kann dabei, ob eine „einseitige“ Grenzwall im Sinne des § 10a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 a) NachbG HE auch dann vorliegt, wenn von dieser aufgrund der Nachbarbebauung - wovon hier auszugehen wäre - nur ein Teil auf eine freie Fläche des Nachbargrundstücks trifft. Während dies nach

dem Wortlaut der Vorschrift nicht eindeutig ist, scheint der Gesetzgeber die Fälle einer versetzten Bauweise mit dem Hinweis auf die Erforderlichkeit einer Einzelfallabwägung der konkret betroffenen Interessen und Rechtsgüter in den Anwendungsbereich der Vorschrift einbeziehen zu wollen (vgl. Hessischer Landtag, Drucks. 18/855, S. 6).

13           bb) Auch wenn § 10a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 a) NachbG HE die Fälle einer versetzten Bauweise erfassen sollte, ist der Beklagte jedenfalls nicht verpflichtet, bauliche Veränderungen an den auf seinem Grundstück vorhandenen Gebäuden zu dulden.

14           (1) Der Eigentümer eines Grundstücks hat nach § 10a Abs. 1 NachbG HE nur einen Überbau durch Bauteile zu dulden, die wegen des Anbringens einer Wärmedämmung an der Grenzwall des Nachbarn auf sein Grundstück hinüberraen; demgegenüber muss er Veränderungen an seinem Gebäude, die infolge der Wärmedämmung notwendig werden, nicht dulden.

15           Dies folgt zunächst aus Satz 1 dieser Vorschrift. Darin wird eine Duldungspflicht des Eigentümers in Bezug auf die Bauteile der Wärmedämmung angeordnet, die auf sein Grundstück überraen. Zu dulden ist danach nur der durch diese Bauteile verursachte Überbau.

16           Auf einen bloßen Überbau bezieht sich auch die Regelung in § 10a Abs. 1 Satz 2 NachbG HE. Danach erstreckt sich die in Satz 1 angeordnete Duldungspflicht auf die mit der Wärmedämmung zusammenhängenden notwendigen Änderungen von Bauteilen. Ob damit nur Bauteile der Grenzwall gemeint sind, bleibt zwar nach dem Wortlaut der Vorschrift offen. Aus der Begründung des Gesetzentwurfs ergibt sich aber, dass sich die Vorschrift nur auf erforderliche Änderungen von Bauteilen der einseitigen Grenzwall, an der die Wärmedämmung angebracht werden soll, bezieht. Danach fallen unter diese

Vorschrift etwa eine notwendige Erweiterung des Dachs bei einer Giebelwand, die Verlängerung der Fensterbänke oder die Verlegung von Fallrohren um die Dämmstoffstärke (Hessischer Landtag, Drucks. 18/855, S. 6). § 10a Abs. 1 Satz 2 NachbG HE will damit nur die Duldungspflicht des Satzes 1 in Bezug auf Überbaumaßnahmen erweitern, die durch Veränderungen an Bauteilen der Grenz wand erforderlich werden.

- 17 Dass Eingriffe in das Eigentumsrecht des von dem Überbau betroffenen Nachbarn auf ein Mindestmaß beschränkt und die Nutzung seines Grundstücks nicht oder allenfalls geringfügig beeinträchtigt werden soll, hebt die Begründung zum Gesetzentwurf auch im anderen Zusammenhang hervor. Der Gesetzgeber geht von einer nicht nur geringfügigen Beeinträchtigung durch eine über die Grundstücksgrenze übergreifende Wärmedämmung aus, wenn der durch den Überbau betroffene Eigentümer nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften bis zur gemeinsamen Grundstücksgrenze bauen darf (Hessischer Landtag, Drucks. 18/855, S. 6). Nach seiner Vorstellung wäre in einem solchen Fall selbst der bloße, mit dem Aufbringen der Wärmedämmung verbundene Überbau nicht oder allenfalls bis zu der Realisierung einer zulässigen Grenzbebauung zu dulden. Dann aber ist es folgerichtig, bereits vorhandene Gebäudeteile auf dem durch den Überbau betroffenen Grundstück vor Eingriffen in deren Substanz zu schützen. Derartige Eingriffe muss der Grundstückseigentümer nicht hinnehmen. Eine Abwägung mit den Interessen des Nachbarn an dem Anbringen der Wärmedämmung kommt in diesen Fällen nicht in Betracht. Eine solche sieht das Gesetz nach § 10a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 b) NachbG HE nur hinsichtlich der von übergreifenden Bauteilen ausgehenden Beeinträchtigungen, mithin den durch den Überbau als solchen verursachten negativen Auswirkungen auf das Nachbargrundstück vor.

18 (2) Nach diesen Maßstäben kommt ein Anspruch des Klägers auf das Anbringen der Wärmedämmung auf der streitgegenständlichen Wand nach § 10a Abs. 1 NachbG HE nicht in Betracht. Der Beklagte hätte nicht nur die auf sein Grundstück übergreifenden Bauteile zu dulden, sondern auch Veränderungen an Bauteilen seines Gebäudes. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts würde die Anbringung der Wärmedämmung u.a. dazu führen, dass die Öltank-entlüftung, die für Abluft in der Küche vorhandene Öffnung in der Wand des Gebäudes des Beklagten zu verlegen sowie dessen Dach zu öffnen wäre, um den Anschluss an die Wärmedämmung herzustellen. Eine Duldungspflicht bezüglich derartiger Eingriffe in das Eigentum besteht nicht.

19 2. Eine Pflicht des Beklagten, das Anbringen der Wärmedämmung an der streitgegenständlichen Wand zu dulden oder die Zustimmung zu den erforderlichen Baumaßnahmen zu erteilen, ergibt sich entgegen der Ansicht des Klägers auch dann nicht, wenn es sich bei der zu dämmenden Wand um eine gemeinsame Grenzeinrichtung handeln sollte.

20 a) Bei einer gemeinsamen Grenzeinrichtung im Sinne des § 921 BGB, die ausgehend von dem Vortrag des Klägers zum Bestehen einer Nachbarwand vorläge, bestimmt sich das Rechtsverhältnis zwischen den Nachbarn - soweit in § 921, § 922 Sätze 1 bis 3 BGB keine Regelung enthalten ist - gemäß § 922 Satz 4 BGB nach den Vorschriften über die Gemeinschaft. Über diese Verweisung kommt § 745 Abs. 2 BGB zur Anwendung, wonach jeder Teilhaber, sofern nicht die Verwaltung und Benutzung durch Vereinbarung oder Mehrheitsbeschluss geregelt ist, eine dem Interesse aller Teilhaber nach billigem Ermessen entsprechende Verwaltung und Benutzung verlangen kann. Das Anbringen einer Wärmedämmung auf eine Wand der gemeinsamen Grenzeinrichtung stellt grundsätzlich eine Verwaltungsmaßnahme im Sinne dieser Vorschrift dar (vgl. Senat, Urteil vom 11. April 2008 - V ZR 158/07, NJW 2008, 2032 Rn. 10). Der



Senat hat dies in einem Fall angenommen, in dem der freie Bereich einer ungedämmten, nur aus einem Ziegelstein-Mauerwerk bestehenden Giebelmauer in einen den heutigen Erfordernissen und Anschauungen entsprechenden Zustand versetzt werden sollte. Dass die gemeinsame Giebelwand in Funktion und Aussehen dem allgemein üblichen Standard entspricht, liegt im beiderseitigen Interesse der Teilhaber. Daher muss der Teilhaber der gemeinsamen Giebelwand, der an diese nicht vollständig angebaut hat und derzeit auch nicht anbauen will, derartige Maßnahmen des anderen Teilhabers zur Wärmedämmung dulden (Senat, Urteil vom 11. April 2008 - V ZR 158/07, NJW 2008, 2032 Rn. 15).

- 21           b) Der Teilhaber einer gemeinsamen Giebelwand (Nachbarwand), der diese mit einer Wärmedämmung versehen will, kann nach § 745 Abs. 2 BGB von dem anderen Teilhaber jedoch nicht die Duldung baulicher Eingriffe in Gebäudeteile verlangen, die nicht der gemeinsamen Verwaltung unterliegen. Entscheidungsgegenstand einer Verwaltungsregelung im Sinne von § 745 Abs. 2 BGB kann nämlich allein der gemeinschaftliche Gebäudeteil sein (vgl. HK-BGB/Ingo Saenger, 10. Aufl., § 745 Rn. 3; MüKoBGB/Karsten Schmidt, 7. Aufl., § 745 Rn. 37; BeckOGK/Fehrenbacher, BGB [15.8.2019], § 745 Rn. 19). Eingriffe in die bauliche Substanz von Gegenständen und Gebäuden, die nicht der gemeinsamen Verwaltung unterliegen, können daher von den Teilhabern nicht beschlossen werden. Folglich ist der Beklagte auch nach § 745 Abs. 2 BGB nicht zur Duldung der mit der Anbringung der Dämmung verbundenen Verlegung der Öltankentlüftung, der für Abluft in der Küche vorhandenen Öffnung in der Wand des Gebäudes des Beklagten sowie der Öffnung des Dachs zur Herstellung eines Anschlusses mit der Wärmedämmung verpflichtet.

III.

22

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Kazele

Haberkamp

Hamdorf

Vorinstanzen:

AG Friedberg (Hessen), Entscheidung vom 08.03.2017 - 2 C 1500/15 (11) -

LG Gießen, Entscheidung vom 02.05.2018 - 1 S 47/17 -