



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 31/20

Verkündet am:  
12. März 2021  
Rinke  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

NRG BW § 7b; BGB §§ 921, 922

Die Vorschrift des § 7b Abs. 1 NRG BW setzt das Bestehen einer Grenzwand voraus; die Rechtsverhältnisse an einer Nachbar- bzw. halbscheidigen Giebelwand richten sich mangels landesrechtlicher Regelung in Baden-Württemberg ausschließlich nach Bundesrecht.

BGB § 921

- a) Die Zustimmung zur Errichtung einer Nachbarwand und damit zur Grenzüberschreitung bezieht sich im Zweifel nicht nur auf die Wand selbst, sondern auch auf Bauteile, die deren Abschluss dienen (hier: Dachüberstand) und die Benutzung des überbauten Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen, solange von diesem aus nicht an die Wand angebaut worden ist. Von der Zustimmung umfasst ist die spätere Erneuerung solcher Bauteile unter Berücksichtigung der aktuellen bautechnischen Anforderungen und Anschauungen.
- b) Soll an die Nachbarwand angebaut werden, muss der Eigentümer des Grundstücks, von dem aus bereits angebaut ist, die überstehenden Bauteile auf seine Kosten entfernen.

BGH, Urteil vom 12. März 2021 - V ZR 31/20 - LG Mannheim  
AG Schwetzingen

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. März 2021 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und die Richter Dr. Göbel und Dr. Hamdorf

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des Landgerichts Mannheim - 10. Zivilkammer - vom 12. Dezember 2019 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien sind Eigentümer angrenzender Grundstücke in Baden-Württemberg. Auf der Grundstücksgrenze befindet sich eine Giebelwand. Sie ist Teil eines Nebengebäudes auf dem Grundstück der Beklagten; auf dem Grundstück des Klägers befindet sich kein Anbau. 2017 ließen die Beklagten das Nebengebäude neu eindecken. Der seitliche Abschluss der Dacheindeckung (sog. Ortgang) ragt über die Giebelwand in den Luftraum des Grundstücks des Klägers hinein. Der zuvor bereits vorhandene Abschluss der Dacheindeckung befand sich ebenfalls im dortigen Luftraum, war aber anders gestaltet.

2           Der Kläger verlangt von den Beklagten die Beseitigung des Dachüberstandes und die Herausgabe der überbauten Fläche. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung, mit der der Kläger hilfsweise die Feststellung verlangt, dass die Beklagten zur Beseitigung und Herausgabe verpflichtet sind, sobald er mit dem geplanten Anbau an die Giebelwand auf seinem Grundstück beginnt, ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgt der Kläger seine Anträge weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

3           Das Berufungsgericht meint, der Kläger müsse den Dachüberstand gemäß § 7b Abs. 1 des Gesetzes über das Nachbarrecht in Baden-Württemberg (NRG BW) dulden. Danach habe ein Eigentümer in den Luftraum seines Grundstücks übergreifende untergeordnete Bauteile, die den baurechtlichen Vorschriften entsprächen, zu dulden, solange diese die Grundstücksbenutzung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigten. Bei dem Ortgang handele es sich um ein solches Bauteil. Bei einem künftigen Anbau an die Giebelwand müssten zwar bauliche Veränderungen am Dach des Gebäudes der Beklagten vorgenommen werden. Dies wäre aber auch der Fall gewesen, wenn die Beklagten das Dach in dem ursprünglichen Zustand belassen hätten. Der Ortgang hindere das Bauvorhaben des Klägers nicht, da die Beklagten nach § 7b Abs. 2 NRG BW zur Duldung der für den Anschluss der Bauteile notwendigen Maßnahmen verpflichtet seien. § 7b Abs. 1 NRG BW sei verfassungsgemäß, obwohl er eine weitergehende Duldungspflicht des Nachbarn begründe als in § 912 BGB vorgesehen.

Das folge aus Art. 124 Satz 1 EGBGB, der als Vorbehalt für landesgesetzliche Regelungen zur weitergehenden Duldung eines Überbaus zu verstehen sei. Der Hilfsantrag sei unzulässig, da der geltend gemachte Beseitigungsanspruch zum Gegenstand einer Leistungsklage gemacht werden könne. Für die nach § 7b Abs. 1 NRG BW bestehende Duldungspflicht komme es zudem nicht auf eine konkrete künftige Nutzung wie den Beginn des Bauvorhabens, sondern auf die abstrakte Nutzbarkeit an.

## II.

4 Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der gegebenen Begründung kann ein Anspruch des Klägers auf Beseitigung des Dachüberstandes durch die Beklagten nach § 1004 Abs. 1 BGB nicht verneint werden.

5 1. Zutreffend nimmt das Berufungsgericht im Ausgangspunkt an, dass das Eigentum des Klägers durch den in den Luftraum seines Grundstücks hineinragenden Ortgang beeinträchtigt wird. Nach § 905 Satz 1 BGB erstreckt sich das Recht des Eigentümers eines Grundstücks auch auf den Raum über der Oberfläche. Zwar kann der Eigentümer nach § 905 Satz 2 BGB Einwirkungen nicht verbieten, die in solcher Höhe vorgenommen werden, dass er an der Ausschließung kein Interesse hat. Ein Ausschließungsinteresse des Klägers besteht aber schon deshalb, weil der überstehende Ortgang die Bebaubarkeit seines Grundstücks einschränkt.

6 2. Von Rechtsirrtum beeinflusst ist jedoch die Auffassung des Berufungsgerichts, der Kläger könne die Beseitigung des Ortgangs gemäß § 1004 Abs. 2 BGB nicht verlangen, weil er nach § 7b Abs. 1 NRG BW zu dessen Duldung

verpflichtet sei. Nach Satz 1 dieser Vorschrift hat der Eigentümer des Nachbargrundstücks in den Luftraum seines Grundstücks übergreifende untergeordnete Bauteile, die den baurechtlichen Vorschriften entsprechen, zu dulden, wenn nach den baurechtlichen Vorschriften unmittelbar an die gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut werden darf und die Bauteile die Benutzung des Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen.

- 7 a) Die Vorschrift des § 7b Abs. 1 NRG BW setzt das Bestehen einer sog. Grenzwall voraus (Bruns, Nachbarrecht Baden-Württemberg, 4. Aufl., § 7a Rn. 1; Reich, Gesetz über das Nachbarrecht Baden-Württembergs, § 7b Rn. 5 a.E.; vgl. auch Kaiser in Vetter/Karremann/Kaiser/Kaiser, Nachbarrecht Baden-Württemberg, 19. Aufl., § 7c Rn. 3). Das sind Mauern, die bis an die Grenze gebaut werden, aber noch vollständig auf dem Nachbargrundstück stehen (vgl. allgemein zu diesem Begriff: Senat, Urteil vom 18. Mai 2001 - V ZR 119/00, WM 2001, 1903, 1904; Urteil vom 11. April 2008 - V ZR 158/07, NJW 2008, 2032 Rn. 12; Urteil vom 18. Dezember 2015 - V ZR 55/15, WM 2016, 1751 Rn. 8; Urteil vom 14. Juni 2019 - V ZR 144/18, NZM 2019, 900 Rn. 8). Dass in § 7b NRG BW nur die Grenzwall geregelt wird, folgt aus dem eindeutigen Wortlaut der Norm. Zwar verwendet die Vorschrift diesen Begriff nicht. Ihr Absatz 1 Satz 1 setzt - wie auch Absatz 2 - aber voraus, dass nach den baurechtlichen Vorschriften unmittelbar „an“ die gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut werden darf, und verwendet damit die begriffliche Umschreibung für eine Grenzwall. Diese Definition findet sich auch in anderen landesrechtlichen Vorschriften (vgl. § 16 BbgNRG, § 8 Abs. 1 HessNRG, § 16 Abs. 1 NdsNRG, § 19 NachbG NRW, § 13 Abs. 1 NRG RhPf, § 11 NachbG Sachsen-Anhalt, § 11 Abs. 1 NachbG SchlH, § 13 Abs. 1 ThürNRG, § 15 Abs. 1 SaarlNRG).

8 Die Systematik des Gesetzes tritt hinzu. Für die von der Grenzwall zu unterscheidende sog. Nachbar-, Kommun- oder halbscheidige Giebelwand, die auf der Grundstücksgrenze und damit auf beiden Grundstücken steht, enthält das Gesetz über das Nachbarrecht in Baden-Württemberg nämlich keine Vorschriften; die Rechtsverhältnisse an einer Nachbar- bzw. halbscheidigen Giebelwand richten sich daher mangels landesrechtlicher Regelung in Baden-Württemberg ausschließlich nach Bundesrecht. Das gilt nicht nur für die Errichtung einer Nachbarwand, sondern ebenso für die damit zusammenhängende Frage, ob auch andere Bauteile als die Mauer selbst über die Grenze gebaut werden dürfen. Überdies ist die Kompetenz des Landesgesetzgebers, Duldungspflichten für überbaute Gebäudeteile zu schaffen, noch ungeklärt (vgl. BVerfG, NJW-RR 2008, 26, 29; Senat, Urteil vom 2. Juni 2017 - V ZR 196/16, NZM 2017, 855 Rn. 8); auch dies spricht dafür, dass der Landesgesetzgeber die Vorschrift des § 7b Abs. 1 NRG BW nicht auf die im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelte Nachbarwand erstrecken wollte.

9 b) Nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts handelt es sich bei der hier in Rede stehenden Wand nicht um eine Grenzwall, sondern um eine Nachbarwand. Die Wand ist nämlich auf der Grundstücksgrenze errichtet und zum wechselseitigen Anbau bestimmt. Von einer solchen Zweckbestimmung gehen die Parteien nach den Feststellungen des Berufungsgerichts übereinstimmend aus. Danach steht zwischen ihnen nicht im Streit, dass auch der Kläger berechtigt ist, die auf der Grenze errichtete Wand für einen Anbau zu nutzen. Die Beklagten wenden lediglich ein, der Kläger beabsichtige einen solchen Anbau nicht, jedenfalls sei sein Bauvorhaben nach dem öffentlich-rechtlichen Baurecht nicht zulässig.

10           3. Eine entsprechende Anwendung der Vorschrift des § 7b Abs. 1 NRG  
BW auf eine Nachbarwand kommt nicht in Betracht, weil es bereits an der hierfür  
erforderlichen Regelungslücke fehlt. Die Rechtsfigur der Nachbarwand und die  
Folgen eines Überbaus sind im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt.

### III.

11           Das angefochtene Urteil kann daher keinen Bestand haben; es ist aufzu-  
heben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuver-  
weisen, da noch weitere Feststellungen erforderlich sind (§ 563 Abs. 1 Satz 1  
ZPO). Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

12           1. Das Berufungsgericht wird zunächst zu prüfen haben, ob sich eine  
Pflicht des Klägers, den Überstand des Ortgangs (zunächst) zu dulden, aus der  
Zweckbestimmung der Wand als Nachbarwand ergibt.

13           a) Eine Nachbarwand ist dazu bestimmt, von jedem der beiden Nachbarn  
in Richtung auf sein eigenes Grundstück benutzt zu werden (vgl. Senat, Urteil  
vom 17. Januar 2014 - V ZR 292/12, NJW-RR 2014, 973 Rn. 26; Urteil vom  
11. April 2008 - V ZR 158/07, NJW 2008, 2032 Rn. 10). Diese Zweckbestimmung  
folgt regelmäßig aus einer - ggf. stillschweigenden - Übereinkunft der Nachbarn;  
infolgedessen bleiben die Überbauvorschriften der §§ 912 ff. BGB außer Anwen-  
dung, insbesondere kann weder eine Überbaurente verlangt noch das Recht auf  
Grundabnahme aus § 915 BGB geltend gemacht werden (vgl. Senat, Urteil vom  
10. Oktober 1969 - V ZR 131/66, BGHZ 53, 5, 6). Auch dort, wo eine Mauer  
zunächst nur in der einseitigen Erwartung gebaut worden ist, der Nachbar werde  
sie zu einem Anbau nutzen, ist die Zustimmung des Nachbarn erforderlich; sie  
kann allerdings später und konkludent erteilt werden (vgl. Senat, Urteil vom

17. Januar 2014 - V ZR 292/12, NJW-RR 2014, 973 Rn. 33 sowie Staudinger/Roth, BGB [2020], § 921 Rn. 19). Sie hat damit eine ähnliche Wirkung wie die Zustimmung zur Errichtung einer Grenzeinrichtung; zu einer solchen wird die Nachbarwand allerdings erst, wenn der Nachbar an sie angebaut hat (vgl. Senat, Urteil vom 17. Januar 2014 - V ZR 292/12, NJW-RR 2014, 973 Rn. 26; MüKoBGB/Brückner, 8. Aufl., § 921 Rn. 22). Ebenso wie das Einverständnis mit der Errichtung einer Grenzeinrichtung ist die Zustimmung des Nachbarn zum Bau einer Nachbarwand nach deren Errichtung unwiderruflich und bindet seine Sonderrechtsnachfolger (vgl. Senat, Urteil vom 21. Oktober 2011 - V ZR 10/11, NJW-RR 2012, 346 Rn. 35 für die Grenzeinrichtung sowie Staudinger/Roth, BGB [2020], § 921 Rn. 23 für die Nachbarwand vor dem Anbau).

14            b) Die Zustimmung zur Errichtung einer Nachbarwand und damit zur Grenzüberschreitung bezieht sich im Zweifel nicht nur auf die Wand selbst, sondern auch auf Bauteile, die deren Abschluss dienen und die Benutzung des überbauten Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen, solange es an einem Anbau fehlt; dazu zählt etwa ein Dachüberstand. Von der Zustimmung umfasst ist bei verständiger Würdigung zugleich die spätere Erneuerung solcher Bauteile unter Berücksichtigung der aktuellen bautechnischen Anforderungen und Anschauungen (vgl. Senat, Urteil vom 11. April 2008 - V ZR 158/07, NJW 2008, 2032 Rn. 15 für eine Verwaltungsmaßnahme nach § 922 Satz 4, § 745 BGB).

15            c) Nach diesen Grundsätzen ist hier anzunehmen, dass die Wand mit Zustimmung des Rechtsvorgängers des Klägers errichtet worden ist; denn beide Parteien gehen übereinstimmend von einem Anbaurecht des Klägers, also von einer entsprechenden Zweckbestimmung aus. Zudem wird vermutet, dass sich



die Zustimmung auf die vor der Dacherneuerung bestehende Bauweise einschließlich des über die Grenze ragenden Ortgangs bezogen hat. Schließlich erstreckt sich die Zustimmung bei verständiger Würdigung auch auf einen erneuerten Ortgang; dies gilt selbst dann, wenn dieser mit Rücksicht auf heutige bautechnische Anforderungen etwas weiter in den Luftraum seines Grundstücks ragen sollte als der alte.

16           2. Lässt sich eine Duldungspflicht nicht aus der Zustimmung zur Errichtung der Nachbarwand ableiten, etwa weil es bautechnisch nicht erforderlich war, den neuen Ortgang weiter als zuvor über die Grenze ragen zu lassen, ist zu prüfen, ob der Kläger nach § 912 BGB verpflichtet ist, den Überstand zu dulden. Das kommt insbesondere in Betracht, wenn die Beklagten ohne grobe Fahrlässigkeit annehmen durften, zu der mit der Errichtung des neuen Ortgangs verbundenen Grenzüberschreitung befugt zu sein. Glaubt der Bauende, dass der Nachbar der Grenzüberbauung zugestimmt hat oder zustimmen wird und irrt er sich hierbei, kommt es darauf an, ob dieser Irrtum auf grober Fahrlässigkeit beruht (vgl. MüKoBGB/Brückner, 8. Aufl., § 912 Rn. 17; BeckOGK/Vollkommer, BGB [15.2.2021], § 912 Rn. 30; Grziwotz in Grziwotz/Lüke/Saller NachbarR Teil 2 Rn. 254).

17           3. Besteht auch danach keine Duldungspflicht, kann der Kläger grundsätzlich verlangen, dass der neue Ortgang nicht weiter als der bisherige in den Luftraum seines Grundstücks hineinragt. Unerheblich wäre in diesem Fall, dass der Rückbau möglicherweise hohe Kosten verursacht, da dies in die Risikosphäre der Beklagten fiele (vgl. Senat, Urteil vom 18. Dezember 1970 - V ZR 73/68, NJW 1971, 426, 428). Etwas anderes könnte ausnahmsweise gelten, wenn ihnen die hohen Kosten unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen sowie aller sonstigen Umstände billigerweise nicht zuzumuten wären (vgl. Senat, Urteil vom

21. Juni 1974 - V ZR 164/72, BGHZ 62, 388). Dies läge insbesondere nahe, wenn der Anbau durch den Kläger zeitnah zu erwarten ist und dieser ohnehin den (vollständigen) Rückbau des Ortgangs erforderlich macht.

18           4. a) Hinzuweisen ist schließlich darauf, dass das Berufungsgericht den Hilfsantrag nicht mangels Feststellungsinteresses des Klägers als unzulässig abweisen durfte. Die dazu gegebene Begründung, vorrangig hätte eine Leistungsklage erhoben werden müssen, verkennt das Rechtsschutzziel des Klägers. Mit dem Hilfsantrag stellt er die verlangte Beseitigung des Ortgangs und Herausgabe des überbauten Grundstücksteils unter die Bedingung des Beginns seines Vorhabens, an die Nachbarwand anzubauen. Feststellbare Rechtsverhältnisse im Sinne des § 256 ZPO sind auch bedingte Ansprüche (vgl. Senat, Urteil vom 7. Februar 1986 - V ZR 201/84, NJW 1986, 2507 mwN). Das rechtliche Interesse an der alsbaldigen Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses ist gegeben, wenn der Rechtsstellung der klagenden Partei eine gegenwärtige Gefahr der Unsicherheit droht und wenn das erstrebte Urteil geeignet ist, diese Gefahr zu beseitigen (vgl. Senat, Urteil vom 7. Februar 1986 - V ZR 201/84, aaO). Dies ist hier der Fall, da die Parteien über die Beseitigungspflicht streiten. Ein Vorrang der Leistungsklage besteht nicht, weil eine Klage auf sofortige Leistung mangels Eintritts der Bedingung im gegenwärtigen Zeitpunkt ausscheidet. Die Möglichkeit, eine Klage auf zukünftige Leistung gemäß § 259 ZPO zu erheben, steht der Feststellungsklage nicht entgegen (vgl. BGH, Urteil vom 19. November 2014 - VIII ZR 79/14, NJW 2015, 873 Rn. 34 mwN).

19           b) In der Sache ist zu berücksichtigen, dass die Beklagten den Ortgang auf ihre Kosten zurückbauen müssen, sobald der Kläger an die Wand anbaut. Die Zustimmung des Nachbarn, eine Nachbarwand unter Einsatz von Bauteilen zu errichten, die über die Grenze ragen, ist bei verständiger Würdigung nur mit

einer entsprechenden (stillschweigenden) Einschränkung erteilt. Soll an die Nachbarwand angebaut werden, muss der Eigentümer des Grundstücks, von dem aus bereits angebaut ist, die überstehenden Bauteile deshalb auf seine Kosten entfernen. Eine Kostenteilung nach § 922 Satz 2 BGB kommt nicht in Betracht, weil der Rückbau keine Unterhaltungsmaßnahme im Sinne der Vorschrift ist. Solange der Nachbar nicht angebaut hat, steht die Nachbarwand im Alleineigentum des Erbauers, weshalb er für ihre Unterhaltung allein aufzukommen hat (vgl. MüKoBGB/Brückner, 8. Aufl., § 921 Rn. 23 mwN). Erst mit dem Anbau wird sie eine im Miteigentum beider Nachbarn stehende Grenzeinrichtung (vgl. Senat, Urteil vom 17. Januar 2014 - V ZR 292/12, NJW-RR 2014, 973 Rn. 26; Urteil vom 25. Oktober 1961 - V ZR 30/60, BGHZ 36, 46, 54), so dass die Vorschrift des § 922 BGB auch erst dann zur Anwendung kommt.

Stresemann

Brückner

Weinland

Göbel

Hamdorf

Vorinstanzen:

AG Schwetzingen, Entscheidung vom 07.06.2018 - 51 C 50/18 -  
LG Mannheim, Entscheidung vom 12.12.2019 - 10 S 31/18 -