
Datum: 24.03.2006
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 20. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 20 U 129/05
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2006:0324.20U129.05.00

Vorinstanz: Landgericht Aachen, 8 O 16/05

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das am 28.6.2005 verkündete Urteil des Landgerichts Aachen - 8 O 16/05 - abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Berufung der Kläger wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden den Klägern zu je 1/2 auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

(abgekürzt nach §§ 313a Abs. 1 Satz 1, 540 Abs. 2 ZPO)

Die Berufung der Beklagten hat Erfolg, wohingegen die Berufung der Kläger unbegründet ist.

1

2

4

I. Den Klägern stehen die aus dem streitigen Nachbarverhältnis geltend gemachten Ansprüche nicht zu.

1. Die Beklagte war aufgrund des Vergleichs, den die Rechtsvorgänger der Parteien in dem Rechtsstreit G ./I. LG Aachen 1 O 440/72 am 13.12.1972 geschlossen haben, zu sämtlichen von ihr vorgenommenen baulichen Maßnahmen berechtigt; die Kläger müssen sie dementsprechend dulden. Des weiteren bleibt die Beklagte, solange der Überbau von den Klägern zu dulden ist, in vollem Umfang rechtmäßige Besitzerin der gesamten Parzelle Nr. 27. 5

Beide Parteien sind im Wege der Vertragsübernahme in den Vergleich eingetreten, die Kläger durch den notariellen Vertrag mit den Voreigentümern vom 31.8.1992, die Beklagte jedenfalls dadurch, daß sie aus dem Vergleich Rechte herleitet und auf diese Weise ihren Willen zum Eintritt in die darin vereinbarten Rechte und Pflichten zu erkennen gibt. 6

Der Vergleich umfasst auch das Recht der Beklagten zur Vornahme baulicher Veränderungen. Das ergibt sich bereits daraus, daß in der Vereinbarung die Nutzung der Parzelle Nr. 27 (vormalige Bezeichnung: Parzelle Nr. 318) geregelt ist, was die Berechtigung zu baulichen Maßnahmen sprachlich mit einschließt. Mag auch deren Umfang nicht im einzelnen geregelt worden sein, so sind doch zumindest diejenigen Maßnahmen zulässig, die ohne Rücksicht auf den Vergleich auch bei bloßer Anwendung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften von der Klägern zu dulden wären. Denn es ist nicht ersichtlich, daß die Parteien des seinerzeit geführten Rechtsstreits und die vorliegend streitenden Parteien durch die vertragliche Vereinbarung bzw. deren Übernahme die Rechte aus der Duldung des Überbaus gegenüber der gesetzlichen Lage hätten einschränken wollen. Zum Zwecke der Vertragsauslegung ist mithin ergänzend auf § 912 und § 1004 BGB abzustellen. 7

2. Daraus ergibt sich für die von den Klägern geltend gemachten Ansprüche folgendes: 8

a) Installationen in der Grenzmauer des Haupthauses 9

Nach dem Sachvortrag der Parteien ist davon auszugehen, daß die Beklagte auf der Giebelmauer für die Kücheninstallation an die Stelle einer früher bereits vorhandenen Leitung eine Kaltwasserzuleitung gesetzt hat. Das haben die Kläger in der Erwiderung auf die Berufung der Beklagten durch den Hinweis auf deren nicht weiter bestrittenen "historischen" Vortrag unstreitig gestellt. Die Installation ist auf der Mauer und nicht unter Inanspruchnahme ihrer Substanz angebracht worden. Die Beklagte hat dort Putz aufbringen lassen, in dem die Leitung verdeckt liegt. Außerdem ist an der Giebelmauer die Küchenzeile der Beklagten installiert. 10

Das Klageziel, die Abschlusshauswand von sämtlichen Küchen- und Sanitärinstallationen zu entkernen und die seitlich errichtete, mit Versorgungsleitungen bestückte Mauer zu beseitigen (Antrag zu 1d), wird im Wege einer im Verfahren des zweiten Rechtszuges vorgenommenen Klageerweiterung verfolgt. Die Klageänderung ist im Sinne des § 533 ZPO sachdienlich. 11

Ein Anspruch der Kläger auf Beseitigung der an ihrer Giebelwand befindlichen Installationen sowie der Kücheneinrichtung besteht nicht. Einschlägig ist letztlich § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB. Als Beeinträchtigung des Eigentums der Kläger an der Grenzmauer kommt alleine die tatsächliche Benutzung in Betracht. Andere nachteilige Auswirkungen, namentlich auf die Standfestigkeit oder Immissionen, werden nicht vorgetragen. Die tatsächliche Benutzung der Wand für die Durchführung von Leitungen und die Befestigung von Möbelstücken müssen die 12

Kläger jedoch in Anlehnung an § 1004 Abs. 2 BGB aus verschiedenen Gesichtspunkten dulden.

Im Vergleich vom 13.12.1972 haben die damaligen Parteien alle gegenseitigen Ansprüche aus dem Überbau für ausgeglichen erklärt. Da die Grenzmauer ein integraler Bestandteil des Haupthauses ist, war auch deren Nutzung hiervon umfasst. Dem steht nicht entgegen, daß diese Mauer nicht auf der Parzelle Nr. 27 steht, sondern bereits auf der nächsten im Eigentum der Kläger befindlichen Parzelle Nr. 28. Denn angesichts der notwendigen Verbindung des Haupthauses mit der Grenzmauer konnte der Vergleich nur in dem Sinne verstanden werden, daß mit ihm auch die Nutzung dieser Mauer abschließend dem Streit entzogen werden sollte. Darüber hinaus umfasste der Vergleich die Nutzung der Grenzmauer für die Durchführung von Leitungen und für die Anbringung von Möbeln. Unwidersprochenem Vorbringen der Beklagten zufolge befand sich damals bereits eine Kaltwasserleitung auf der Wand. Das Recht, diese durch eine neue zu ersetzen, muss angesichts des Willens der damaligen Parteien, nachbarlichen Frieden zu schaffen, von ihren Vorstellungen mit umfasst gewesen sein. 13

Gleiches gilt für die Anbringung von Möbeln. Die großen Fallrohre der Abflussleitungen liegen nach dem unwidersprochenen Vorbringen der Beklagten nicht in oder auf der Grenzmauer, sondern in der rechtwinklig zu dieser stehenden Trennwand. Insoweit sind Beseitigungsansprüche der Kläger von vornherein aus keinem Gesichtspunkt gegeben. 14

b) Rückwärtiger Hauseingang 15

Die Beseitigung des rückwärtigen Hauseingangs zum Haupthaus (Antrag zu 1b) kann nicht verlangt werden. 16

Der Eingang befindet sich offenbar zumindest überwiegend auf der Parzelle Nr. 27. Er ist an die Stelle eines Fensters getreten. Direkt über der Türe ist ein kleines Schutzdach angebracht. Letzteres ist auf der Fotografie nach Bl. 169 gut erkennbar. Zu der Türe führt eine Treppe. 17

Zu der Frage, ob und inwieweit ein duldungspflichtiger Überbau durch spätere Maßnahmen verändert werden darf, liegt eine Grundsatzentscheidung des Bundesgerichtshofs vor (NJW 1975, S. 1313 <1314>). Diese befasst sich mit der Frage, ob ein nach § 912 BGB duldungspflichtiger Überbau aufgestockt werden darf. Der Bundesgerichtshof verneint dies. Ausgangspunkt der Entscheidung ist die Annahme, daß bereits nach dem Wortlaut des § 912 Abs. 1 BGB die Duldungspflicht nur das Gebäude in dem Zustand betrifft, in dem es errichtet worden ist. Es gibt keinen Anhaltspunkt dafür, daß auch spätere Erweiterungen hingenommen werden müssen. Der Zweck der gesetzlichen Regelung liegt darin, es zu verhindern, daß einmal geschaffene Werte ohne Not wieder zerschlagen werden; er ist erfüllt, wenn das Gebäude geduldet werden muss, wie es einmal errichtet war. Als Kriterium für die Klärung der Frage, ob eine nicht zu duldende Erweiterung vorliegt, stellt der Bundesgerichtshof auf eine zusätzliche Beeinträchtigung des Nachbarn ab, die etwa dann vorliegt, wenn das Gebäude aufgestockt oder auch nur an den Überbau ein Balkon angefügt wird. Ergänzend wird auf die Rechte des Eigentümers aus § 905 BGB abgestellt. Demgegenüber wird vom Bundesgerichtshof ein Anspruch auf Unterlassung der Benutzung eines übergebauten Terrassendaches als Balkon oder zu Wohnzwecken alleine aufgrund der Nutzung nicht bejaht. Schwerpunktmäßig ist damit für die Grenzziehung zwischen duldungspflichtigen und nicht hinzunehmenden Veränderungen nicht auf die reine Nutzungsänderung, sondern auf die zusätzliche Beeinträchtigung abzustellen. 18

Der Einbau der Türe anstelle des bis dahin vorhandenen Fensters stellt eine nicht beeinträchtigende Nutzungsänderung dar. Da die Hofffläche auch vorher von den Bewohnern des Hauses der Beklagten betreten werden konnte, ergibt sich aus der Herstellung des Hauseingangs für die Inanspruchnahme der Parzelle Nr. 27 lediglich eine nicht weiter belastende und damit irrelevante Modalität. Da es nach dem Zweck des § 912 auf den Erhalt einer Wertschöpfung ankommt, sind werterhaltende Umbauten, solange sie keine zusätzliche Beeinträchtigung schaffen, von der Duldungspflicht generell umfasst. Es kann nicht der Sinn der Regelung sein, das aus Gründen des Werterhalts zu dulden Gebäude in der Folgezeit dem schnelleren Verfall oder einem Wertverlust infolge gewandelter Vorstellungen anheimzugeben.

Auch in dem Schutzdach liegt lediglich eine bauliche Veränderung, die keine zusätzliche Beeinträchtigung nach sich zieht, da es den Luftraum über der Parzelle Nr. 27 nur dort in Anspruch nimmt, wo die Beklagte den Boden ohnehin betreten darf. Die Treppe ist als bloßer Annex des Umbaus ebenfalls zulässig. 20

c) Hofbepflasterung 21

Eine Pflicht zur Beseitigung der Hofbepflasterung (Antrag zu 1c) besteht nach allem ebenfalls nicht. Das Recht der Beklagten, die Hofffläche zwischen dem Haupthaus und dem Anbau zu befestigen, ist von der Duldungspflicht der Kläger, wie sie sich aus dem Vergleich ergibt, zweifelsfrei umfasst. 22

Die Nutzung der Hofffläche durch die Rechtsvorgänger der Beklagten war eine selbstverständliche Folge des Vergleichs. Eine ordnungsgemäße Befestigung ist aus Gründen der Sicherheit und der optischen Gestaltung mit dieser Nutzung notwendig verbunden. Die Frage, ob und wie die Fläche vorher befestigt war, kann dahinstehen. Der nachträgliche Einbau der Türe in den rückwärtigen Teil des Haupthauses beeinflusst das Recht zur Befestigung der Hofffläche aus keinem Gesichtspunkt. Insbesondere ist es ohne Belang, daß die Beklagte die betreffende Fläche nunmehr unmittelbar und nicht mehr nur von der Seite her betreten kann. 23

d) Unterirdisch verlegte Abflussrohre 24

Ein Anspruch auf Beseitigung der Abflussrohre (Antrag zu 1c) besteht nicht. 25

Die Kläger müssen aufgrund des Vergleichs das Vorhandensein und die Nutzung der Leitungen dulden, weil davon auszugehen ist, daß die Leitungen bei Abschluss des Vergleichs bereits vorhanden waren. Hierzu hat die Beklagte substantiiert vorgetragen. Sie hat ausgeführt, daß die alten, im Erdreich verlegten Abflussrohre weiterhin genutzt werden und lediglich innerhalb der Gebäude neue Rohre zugeführt worden sind. Die Kläger haben den Sachverhalt nicht im Rahmen des ihnen Möglichen bestritten. Mag ihnen auch der Zugang zu der Parzelle Nr. 27 verwehrt sein, so hatten sie doch Einblick in die Hofffläche. Sie haben, wie sie selbst vortragen, die Bauarbeiten minutiös verfolgt und fotografisch dokumentiert. Erdarbeiten auf der Hofffläche wären ihnen, da sie von außen erkennbar sein mussten, nicht entgangen. Das Fehlen näheren Vortrags hierzu führt mithin zu Annahme eines nicht hinreichend substantiierten Bestreitens. Das gilt auch für den Schriftsatz vom 19.12.2005, in dem die Kläger zu dem Punkt ebenfalls weiter nichts Substantiiertes vorgetragen haben. 26

e) Seitliche Mauer mit Installationsleitungen 27

Grundlagen eines Anspruchs auf Beseitigung dieser Mauer sind nicht erkennbar. Die im Antrag zu 1d bezeichnete Mauer verläuft nach dem unwidersprochenen Vortrag der Beklagten (vgl. auch Skizze Bl. 159) nicht auf der Parzelle Nr. 27, sondern auf ihrem Eigentum, Parzelle Nr. 26. Sie verbindet die rückwärtige Ausbuchtung des Haupthauses mit dem Anbau.

f) Anbau (Werkstatt)

29

Nach den oben zu b) dargestellten Grundsätzen müssen die Kläger den Umbau des Anbaus abweichend von der Ansicht des Landgerichts dulden. Das angefochtene Urteil ist zugunsten der Beklagten abzuändern.

30

Der Umbau hat in der äußeren Gestalt des Anbaus zu keiner weiteren Beeinträchtigung des den Klägern zustehenden Eigentumsrechts geführt. Die allenfalls eingetretene Änderung der Dachneigung ist für die hier allein relevante Rechtsbeziehung der Beklagten zu den Klägern geringfügig. Die Neuerrichtung der Dachkonstruktion ist als werterhaltende, nicht mit weiteren Belastungen der Kläger einhergehende Maßnahme hinzunehmen. Die auf oder hinter der Grenze der Parzelle Nr. 27 zur Parzelle Nr. 28 liegende Mauer ist nicht erhöht worden. Das ergibt sich aus den örtlichen Feststellungen der Baubehörde, niedergelegt und mit einer Fotografie belegt auf Bl. 13 der Bauakte. Für die Kläger hat sich mithin aus der Änderung der Dachneigung keine Änderung hinsichtlich der Inanspruchnahme ihres Grundstücks ergeben. Entgegen dem Sachvortrag der Kläger im Verfahren des ersten Rechtszuges hat die Beklagte das Gebäude auch nicht abgerissen, bevor die weiteren Bauarbeiten vorgenommen wurde. Das ist weder durch die Fotografien noch durch den Inhalt der Bauakte belegt. Es ist, am ehesten im Zusammenhang mit der Erneuerung des Dachstuhls, allenfalls stellenweise in das Mauerwerk eingegriffen worden (vgl. Bauakten Bl. 39 f.), ohne jedoch dessen Substanz nachhaltig zu verändern.

31

Die erstmals eingebrachte Bodenplatte stellt sich bei einer Gesamtbetrachtung nicht als weiterer Eingriff dar. Sie dient der Verbesserung der Bausubstanz und damit der Nutzung des Gebäudeteils im Sinne des Vergleichs. Dem steht nicht entgegen, daß sie, unabhängig von der Frage, wie dick der Estrich ist, bei einer späteren Beseitigung des Anbaus erhöhten Aufwand nach sich ziehen wird. Dies reicht nicht aus, einen zusätzlichen Eingriff anzunehmen. Der Anbau ist von der Klägern zu dulden, bis er beseitigt ist (vgl. Palandt § 912, Rdn. 11). Mögen auch der Einsturz des Gebäudes oder seine Vernichtung durch Feuer als denkbare Beseitigung in Betracht kommen, so liegt doch für den Normalfall ein planmäßiger Abbruch durch den Besitzer nahe, bei dem auch die Bodenplatte mit entfernt wird. Gleiches wird gelten, wenn ein Schadensfall den Abbruch der Reste erfordert. Die Gefahr, daß die Kläger beim Erlöschen der Duldungspflicht gerade wegen der Bodenplatte mit erhöhtem Aufwand belastet werden, ist demnach gering. Darüber hinaus befindet sich die Bodenplatte ausschließlich innerhalb des Gebäudes, so daß ihr Einbau das Eigentum der Kläger über die Existenz des Anbaus hinaus nicht erheblich belastet. Die Änderungen am Mauerwerk innerhalb des Gebäudes (vgl. Bauantrag nach Bl. 190) sind zwar erheblich, aber nicht so nachhaltig, daß im Lichte der von dem Überbau ausgehenden Beeinträchtigung der Kläger von einer für deren Rechte nachteiligen Veränderung ausgegangen werden müsste.

32

Auch die Nutzungsänderung des Gebäudes ist von den Klägern hinzunehmen. Das folgt aus der weiten Formulierung des Vergleichs vom 13.12.1972. Außerdem sind die von der Beklagten durchgeführten Maßnahmen auch nach § 912 Abs. 1 BGB hinzunehmen. Der Bundesgerichtshof hat in der bereits erwähnten Grundsatzentscheidung dargelegt, daß zum Beispiel die Nutzung eines duldungspflichtigen Überbaus als Terrasse zulässig ist, wenn hieraus keine zusätzliche Beeinträchtigung des von dem Überbau betroffenen

33

Grundstückseigentümers erwächst (vgl. BGH, NJW 1975, S. 1313 <1314>). Das ist auf den vorliegenden Fall übertragbar. Da sich nämlich alleine aus der Nutzungsänderung keine zusätzliche Belastung der Kläger ergibt, ist sie von der Duldungspflicht umfasst.

Die ordnungsrechtliche Zulässigkeit der Maßnahme ist für die zivilrechtliche Lage ohne Bedeutung. Auf die zwischenzeitlich ergangene Beseitigungsverfügung der Baubehörde kommt es daher für die Entscheidung der Sache nicht an. 34

g) Fläche hinter dem Anbau (vormals Blechschuppen und Restgrundstück) 35

Der von den Klägern geltend gemachte Anspruch auf Herausgabe der Parzelle Nr. 27 ist nach allem insgesamt unbegründet. Das gilt insbesondere auch für den hinter dem Anbau liegenden Teil. 36

Der sich hierauf beziehende Antrag zu 1a) bleibt ohne Erfolg. Das ergibt sich aus dem Vergleich vom 13.12.1972 und aus einer wertenden Betrachtung. Der hinter dem Anbau liegende letzte Ausläufer der Parzelle Nr. 27 darf von der Beklagten dem Wortlaut der Vereinbarung nach ebenfalls genutzt werden. Der Abbruch des vormals dort befindlichen Schuppens stellt keine so nachhaltige Veränderung der Ausgangslage dar, daß infolge dessen etwa unter dem Gesichtspunkt einer Änderung der Geschäftsgrundlage der betreffende Grundstücksteil herausgegeben werden müsste. Er bildet mit der im vorderen Bereich liegenden Fläche eine Einheit. Bei einer Abteilung der Restfläche unmittelbar hinter dem Anbau erwürben die Kläger keinen nennenswerten Gewinn an Gartenland. 37

Das damit fortbestehende Nutzungsrecht der Beklagten schließt die Befugnis ein, die Terrasse hinter dem Anbau auf die Parzelle Nr. 27 zu erstrecken. Der hierfür in Anspruch genommene Teil der Parzelle ist denkbar klein; eine Belastung der Kläger ist nicht ersichtlich. Ein Anlass, den Zaun und die Tuja-Bäume zu beseitigen, besteht folglich nicht. 38

3. Die Hilfsanträge der Kläger bleiben aufgrund des vorstehend ausgeführten ebenfalls ohne Erfolg. 39

II. Die Prozessualen Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 91 Abs. 1, 97 Abs. 1, 708 40
Nr. 10, 713 ZPO.

III. Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht 41
vorliegen. Die Sache hat keine grundsätzliche Bedeutung; auch fordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung keine Entscheidung des Revisionsgerichts. Der Senat entscheidet den Rechtsstreit auf der Grundlage der höchstrichterlichen Rechtsprechung nach den tatsächlichen Besonderheiten des Einzelfalls.

IV. Der Streitwert wird für beide Berufungen auf insgesamt 20.000 € festgesetzt. 42