

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 921, 922 BGB

- 1. Eine Nachbarwand kann von jedem der beiden Nachbarn in Richtung auf sein eigenes Grundstück benutzt werden; deshalb darf ein freiliegender Teil in Richtung auf das eigene Grundstück beispielsweise gestrichen, bepflanzt oder zur Verlegung von Leitungen genutzt werden, soweit die Mitbenutzung durch den anderen Nachbarn nicht beeinträchtigt wird.**
- 2. Werden Reihen- oder Doppelhäuser durch einen zweischaligen Wandaufbau, also durch zwei separate Wände geschieden, handelt es sich nicht um eine Nachbarwand, sondern um zwei Grenzwände. Dies gilt auch, wenn die Grundstücksgrenze eine oder beide Wände schneidet und insoweit ein Überbau vorliegt.**
- 3. Für die sachenrechtliche Beurteilung ist unerheblich, ob die Wände in einer solchen Stärke und Ausführung errichtet worden sind, dass sie jeweils für sich genommen den bauordnungsrechtlichen Vorschriften oder anerkannten Regeln der Technik für eine freistehende Gebäudeaußenwand genügen.**

BGH, Urteil vom 12.11.2021, Az.: V ZR 25/21

### **Tenor:**

Die Revision gegen das Urteil des Landgerichts München II - 2. Zivilkammer - vom 15. September 2020 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

### **Tatbestand:**

1

Der Kläger ist Eigentümer eines mit einem Reihenhaus bebauten Grundstücks, der Beklagte Mieter des auf dem angrenzenden Grundstück leicht versetzt gelegenen Reihenhauses. Die Außenwand des klägerischen Hauses, die teilweise die Grundstücksgrenze überschreitet, ragt gartenseitig über das von dem Beklagten genutzte Haus hinaus. Auf der seiner Terrasse zugewandten Seite dieses freistehenden Teils der Außenwand bohrte der Beklagte ohne Zustimmung des Klägers Löcher in den Putz, um darauf einen Kabelkanal für die Stromleitung zu seiner Markise zu verschrauben. Der Kläger forderte den Beklagten mit anwaltlichem Schreiben erfolglos auf, den ursprünglichen Zustand der Wand wiederherzustellen.

2

Das Amtsgericht hat die auf die Entfernung der Stromleitung nebst Kabelkanal, die Verschließung sowie Überstreichung der Bohrlöcher und die Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten gerichtete Klage abgewiesen. Das Landgericht hat ihr stattgegeben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, verfolgt der Beklagte sein Ziel der Klageabweisung weiter.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

3

Das Berufungsgericht bejaht einen Anspruch des Klägers auf Vornahme der Beseitigungsmaßnahmen aus § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB. Es könne dahinstehen, ob eine gemeinsame Grenzeinrichtung vorliege. Insoweit sei das Bild, das sich aus dem eingeholten Sachverständigengutachten ergebe, zwiespältig. Die Außenmauern seien durch eine Fuge getrennt, die Mauerschalen eindeutig dem jeweiligen Gebäude zuzuordnen. Die Mauern erfüllten jeweils für sich für die zugehörigen Gebäude die Erfordernisse des Brandschutzes und der Gebäudestatik, nicht aber hinsichtlich des Schallschutzes sowie der Feuchtigkeits- und Wärmeisolierung. Nur der freiliegende Mauerabschnitt diene dem Wärme- und Feuchtigkeitsschutz allein für das Haus des Klägers. Insoweit sei der Sachverhalt als Überbau zu beurteilen. Die sich daraus ergebenden Eigentumsverhältnisse schlossen indes nicht aus, dass die Mauer insgesamt eine Grenzeinrichtung i.S.v. § 921 BGB darstelle. Zu der beanspruchten Mitbenutzung sei der Beklagte indes nicht befugt. Umfang und Inhalt des Mitbenutzungsrechts bestimmten sich gemäß § 922 Satz 1 BGB nach der Beschaffenheit der Grenzeinrichtung. Aus dieser ergebe sich lediglich ein Recht auf Benutzung in der Form, dass der Beklagte den Fortbestand der Mauer verlangen könne. Zu einer Beeinträchtigung der Substanz der Mauer und einer Veränderung ihres Erscheinungsbildes sei der Beklagte nicht berechtigt. Beides sei durch die Anbringung des Kabelkanals jedoch erfolgt. Da der Kläger den Maßnahmen nicht zugestimmt habe, könne er von dem Beklagten die Beseitigung verlangen.

II.

4

Die Revision des Beklagten bleibt ohne Erfolg. Allerdings lässt sich der Beseitigungsanspruch des Klägers nicht mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung bejahen.

5

1. Richtig ist zwar, dass ein Anspruch des Klägers nach § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht notwendig sein Alleineigentum an der betroffenen Wand bzw. dem auf das Nachbargrundstück überbauten Teil der Wand voraussetzt. Vielmehr stünde dem Kläger ein Beseitigungsanspruch auch dann zu, wenn es sich bei der Wand um eine gemeinsame Grenzeinrichtung i.S.v. § 921 BGB handelte und die Nutzung durch den Beklagten die dem Kläger als „Teilhaber“ nach § 922 Satz 1, Satz 3 BGB zustehenden

Rechte beeinträchtigte (vgl. Senat, Urteil vom 15. Oktober 1999 - V ZR 77/99, BGHZ 143, 1, 5; Urteil vom 21. April 1989 - V ZR 248/87, NJW 1989, 2541; Urteil vom 22. Januar 2021 - V ZR 12/19, NJW-RR 2021, 401 Rn. 29, 41).

6

2. Rechtsfehlerhaft ist aber die Ansicht des Berufungsgerichts, der Beklagte wäre zur ausgeübten Nutzung auch dann nicht befugt, wenn es sich bei der Wand um eine gemeinschaftliche Grenzeinrichtung handelte.

7

a) Bei Vorliegen einer Grenzeinrichtung würde das hierdurch begründete Rechtsverhältnis der Nachbarn durch die §§ 921, 922 BGB sowie etwaige landesrechtliche Vorschriften geregelt (vgl. Senat, Urteil vom 22. Januar 2021 - V ZR 12/19, NJW-RR 2021, 401 Rn. 15 mwN). Nachbarn im Sinne von §§ 921, 922 BGB sind zwar nur die Eigentümer der Grundstücke. Mangels gegenteiliger Feststellungen ist für die Revisionsinstanz aber zugunsten des Beklagten zu unterstellen, dass er bei der Verschraubung des Kabelkanals auf der Wand mit Zustimmung der Eigentümerin des Grundstücks gehandelt hat und sich daher gegenüber dem Kläger auf deren Nutzungsrechte berufen dürfte.

8

b) Ein Abwehranspruch des Klägers nach § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB setzt eine Beeinträchtigung seiner durch § 922 BGB näher bestimmten Teilhaber-Rechte voraus (vgl. MüKoBGB/Brückner, 8. Aufl., § 922 Rn. 4, 8). Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts läge eine solche Beeinträchtigung nach den getroffenen tatsächlichen Feststellungen jedoch nicht vor.

9

aa) Eine Nachbarwand kann von jedem der beiden Nachbarn in Richtung auf sein eigenes Grundstück benutzt werden (vgl. Senat, Urteil vom 12. März 2021 - V ZR 31/20, NJW-RR 2021, 1025 Rn. 13 mwN); deshalb darf ein freiliegender Teil in Richtung auf das eigene Grundstück beispielsweise gestrichen, bepflanzt oder zur Verlegung von Leitungen genutzt werden, soweit die Mitbenutzung des anderen Nachbarn nicht beeinträchtigt wird (vgl. Senat, Urteil vom 2. Februar 1965 - V ZR 247/62, BGHZ 43, 127, 133 f. zur Nutzung als Werbefläche; Staudinger/Roth, BGB [2020], § 922 Rn. 3). An der Benutzung der Wand in Richtung auf sein eigenes Grundstück ist der Kläger indes in keiner Weise gehindert. Weder ist festgestellt, dass die Bohrlöcher die Abdichtung der Hauswand verletzen und so die Gefahr von Feuchtigkeitsschäden begründeten, noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die Stabilität der Wand angegriffen wäre oder diese aus anderen Gründen ihre Funktion als Abschlusswand für das Gebäude nicht mehr (vollständig) erfüllen könnte. Die Revisionserwiderung verweist auch nicht auf Vorbringen des Klägers zu einer nach § 922 BGB maßgeblichen Beeinträchtigung, sondern wendet sich ausschließlich gegen eine Einordnung der Wand als Grenzeinrichtung i.S.v. § 921 BGB.

10

bb) Wie das Berufungsgericht im Ausgangspunkt zutreffend sieht, kann jeder Nachbar zwar auch verlangen, dass die Grenzanlage in ihrer äußeren Beschaffenheit erhalten bleibt. Denn auch das äußere Erscheinungsbild gehört zur Zweckbestimmung der Grenzeinrichtung und kann von der ihr immanenten Ausgleichsfunktion zwischen den Interessen der Grundstücksnachbarn nicht getrennt werden. Bei einer (rein) optischen

Veränderung der Grenzeinrichtung besteht ein Beseitigungs- bzw. Wiederherstellungsanspruch aber nur, wenn das bisherige Erscheinungsbild durch die beanstandeten Maßnahmen wesentlich beeinträchtigt wird. Das hat der Senat etwa für den Fall bejaht, dass unmittelbar hinter einem eher unauffälligen Maschendrahtzaun oder niedrigen Spriegelzaun ein deutlich höherer, markanter Holzzaun installiert wird (zum Ganzen Senat, Urteil vom 23. November 1984 - V ZR 176/83, NJW 1985, 1458, 1460; Urteil vom 20. Oktober 2017 - V ZR 42/17, ZfIR 2018, 320 Rn. 15, 18 u. 22). Eine erhebliche Umgestaltung, die der Wand ihr bisheriges optisches Gepräge nehmen würde, geht mit der Anbringung eines Kabelkanals auf der freiliegenden Wandseite nach den getroffenen Feststellungen nicht einher. Dass sich die Wahrnehmung der Wand von dem Grundstück des Klägers aus überhaupt verändert hätte, ist nicht ersichtlich. Auch insofern verweist die Revisionserwiderung nicht auf Vorbringen des Klägers zu nachteiligen Auswirkungen auf sein Grundstück.

11

3. Die angefochtene Entscheidung stellt sich aber aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO).

12

a) Nach den getroffenen und von den Parteien nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts handelt es sich bei der Wand nicht um eine Grenzeinrichtung i.S.v. § 921 BGB. Anders als die Revision meint, sind die Voraussetzungen für das Vorliegen einer Nachbarwand nicht erfüllt.

13

aa) Gebäude oder Gebäudeteile sind grundsätzlich keine Grenzeinrichtungen (vgl. RGZ 70, 200, 205); eine Ausnahme bildet nur die sog. Nachbarwand (auch Kommun- oder halbscheidige Giebelwand genannt) nach dem Anbau. Eine Nachbarwand ist eine auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Mauer, die zum wechselseitigen Anbau bestimmt ist. Bestand bei der Errichtung eine beiderseitige Verabredung der Nachbarn oder wenigstens eine einseitige Erwartung des Erbauers, dass der Nachbar die Mauer für den Bau seines Hauses benutzen kann, wird die Mauer mit dem Anbauen von dem überbauten Grundstück aus eine gemeinschaftliche Grenzeinrichtung (vgl. Senat, Urteil vom 22. Januar 2021 - V ZR 12/19, NJW-RR 2021, 401 Rn. 21; Urteil vom 12. März 2021 - V ZR 31/20, NJW-RR 2021, 1025 Rn. 9 u. 13).

14

(1) Ein Anbau in diesem Sinne liegt jedoch nur vor, wenn die Wand dadurch (auch) zu einem wesentlichen Bestandteil des an ihr errichteten Nachbargebäudes wird. Die Zweckbestimmung der Wand muss sich auf einen solchen Anbau richten. Nur dann handelt es sich um eine Nachbarwand, die zur gemeinsamen Grenzeinrichtung wird und an der die Nachbarn Miteigentum erwerben, sobald ein Anbau auf beiden Seiten und im Einverständnis beider Nachbarn erfolgt (vgl. Senat, Urteil vom 30. April 1958 - V ZR 178/56, BGHZ 27, 197, 200 ff.; Urteil vom 25. Oktober 1961 - V ZR 30/60, BGHZ 36, 46, 48 ff.; Urteil vom 27. März 2015 - V ZR 216/13, BGHZ 204, 364 Rn. 11; Urteil vom 12. März 2021 - V ZR 31/20, NJW-RR 2021, 1025 Rn. 13, 19).

15

(2) Erforderlich ist eine feste, bautechnische Verbindung der beiden benachbarten Gebäude. Für ein Einfügen zur Herstellung des Nachbargebäudes als dessen wesentlicher Bestandteil i.S.v. § 94 Abs. 2 BGB bedarf es einer unmittelbaren,

technischen Inanspruchnahme der Mauer für bauliche Zwecke des Nachbarhauses, etwa durch Auflegen oder Einlassen von Tragebalken in dieselbe, während ein bloßes Nebeneinander beider Baukörper nicht ausreicht. Die Einordnung als wesentlicher Bestandteil nach § 93 BGB setzt voraus, dass das Nachbargebäude ohne die Mauer an so schwerwiegenden Mängeln litte, dass es seine Selbständigkeit ein für alle Mal einbüßte. Dies ist vor allem dann anzunehmen, wenn das Nachbarhaus ohne die Mauer keine Standsicherheit besäße (zum Ganzen Senat, Urteil vom 25. Oktober 1961 - V ZR 30/60, BGHZ 36, 46, 48 ff.).

16

(3) Zu unterscheiden ist die Nachbarwand sowohl von der Grenz wand als auch von einem nicht zum Anbau bestimmten Überbau. Als Grenz wand wird eine Mauer bezeichnet, die bis an die Grundstücksgrenze gebaut ist, diese aber nicht überschreitet (vgl. Senat, Urteil vom 18. Mai 2001 - V ZR 119/00, WM 2001, 1903, 1904; Urteil vom 12. März 2021 - V ZR 31/20, NJW-RR 2021, 1025 Rn. 7 mwN sowie die landesrechtlichen Legaldefinitionen in § 16 BbgNRG, § 8 Abs. 1 HessNRG, § 16 Abs. 1 Satz 1 NdsNRG, § 19 NachbG NRW, § 13 Abs. 1 NRG RhPf, § 11 NachbG Sachsen-Anhalt, § 15 SaarlNRG, § 11 Abs. 1 NachbG SchlH, § 13 Abs. 1 ThürNRG).

17

Allerdings wird eine Grenz wand nicht schon dadurch zur Nachbar wand, dass sie die Grundstücksgrenze ganz oder teilweise schneidet; es kann sich dabei vielmehr um einen Überbau handeln („verrutschte Grenz wand“; vgl. zu diesem Begriff Grziwotz in Grziwotz/Lüke/Saller, Praxishandbuch Nachbarrecht, 3. Aufl., Kapitel 2 Rn. 107). Ebenso wenig führt ein Anbau an eine Grenz wand für sich genommen dazu, dass eine Nachbar wand entsteht (vgl. Senat, Urteil vom 17. Januar 2014 - V ZR 292/12, NJW-RR 2014, 973 Rn. 30 ff. zu dem Anbau an einen Überbau sowie Senat, Urteil vom 18. Mai 2001 - V ZR 119/00, WM 2001, 1903, 1904 f. zu dem Anbau an eine Grenz wand). Eine Nachbar wand liegt nur vor, wenn die von der Grenze geschnittene Wand dazu geeignet und bestimmt ist, beiden Nachbar gebäuden als wesentlicher Bestandteil zu dienen. Nur dann besteht für den sich aus § 922 Satz 3 BGB ergebenden Bestandschutz und das daraus folgende Verbot für den Gebäudeeigentümer, die zum Anbau verwendete Wand seines Hauses ohne Zustimmung ersatzlos abzureißen, ein schutzwürdiges Bedürfnis. Werden Reihen- oder Doppelhäuser durch einen zweischaligen Wandaufbau, also durch zwei separate Wände, geschieden, handelt es sich daher nicht um eine Nachbar wand, sondern um zwei Grenz wände, weil die Wände die Standsicherheit der Gebäude jeweils eigenständig gewährleisten. Dies gilt auch, wenn die Grundstücksgrenze eine oder beide Wände schneidet und insoweit ein Überbau vorliegt. Für die sachenrechtliche Beurteilung ist zudem unerheblich, ob die Wände in einer solchen Stärke und Ausführung errichtet worden sind, dass sie jeweils für sich genommen den bauordnungsrechtlichen Vorschriften oder anerkannten Regeln der Technik für eine freistehende Gebäudeaußenwand genügen.

18

bb) Nach diesen Maßstäben ist die Wand des klägerischen Gebäudes keine Nachbar wand.

19

(1) Nach den nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts sind die Außenmauern der beiden Gebäude durch eine Fuge getrennt und die Mauerschalen eindeutig jeweils einem Gebäude zuzuordnen. Die Mauern erfüllen jeweils für sich die Erfordernisse der Statik für das zugehörige Gebäude. Eine bautechnische

Inanspruchnahme der klägerischen Hauswand für den Bau des von dem Beklagten gemieteten Reihenhauses, die die Eigenschaft eines wesentlichen Bestandteils begründen könnte, liegt danach nicht vor.

20

(2) Ohne Erfolg macht die Revision geltend, die Wand des klägerischen Hauses sei deshalb als wesentlicher Bestandteil beider Gebäude anzusehen, weil die beiden Wände in dem Bereich, in dem sie aneinandergrenzen, nicht jeweils für sich allein den bauphysikalischen Ansprüchen an den Wärme-, Schall- und Feuchtigkeitsschutz genügen. Letzteres trifft nach den Feststellungen des Berufungsgerichts zwar zu, führt aber nicht zu einer bautechnischen Unselbständigkeit der benachbarten Gebäude. Schutz vor Witterungseinflüssen und den Vorteil, dass die eigene Außenwand keines vollständigen Witterungsschutzes bedarf, bietet regelmäßig auch eine unmittelbar nebenan stehende Grenz wand (vgl. Senat, Urteil vom 18. Februar 2011 - V ZR 137/10, NJW-RR 2011, 515 Rn. 6 mwN).

21

b) Die Annahme des Berufungsgerichts, dass es sich bei dem überbauten Teil der Wand, wenn diese keine Nachbarwand ist, nur um einen rechtmäßigen oder zumindest nach § 912 BGB entschuldigten Überbau handeln kann, der dann im Alleineigentum des Klägers steht (vgl. dazu Senat, Urteil vom 27. März 2015 - V ZR 216/13, BGHZ 204, 364 Rn. 32; Urteil vom 17. Januar 2014 - V ZR 292/12, NJW-RR 2014, 973 Rn. 23), wird von der Revision nicht in Frage gestellt. Der Beklagte trägt vielmehr selbst vor, die gesamte Reihenhauseanlage sei einheitlich durch einen Bauträger, die Wand daher mit Zustimmung der Nachbarn errichtet worden. Auf einen unrechtmäßigen oder unentschuldigten Überbau beruft er sich nicht. Hätte sich nicht, wie der Kläger behauptet, ohnehin erst nach der Errichtung der Häuser herausgestellt, dass seine Hauswand teilweise auf dem Nachbargrundstück steht, begründete eine schuldrechtliche Zustimmung des Rechtsvorgängers der Nachbarin zumindest im Ergebnis deren Duldungspflicht i.S.v. § 912 BGB (vgl. Senat, Urteil vom 16. Januar 2004 - V ZR 243/03, BGHZ 157, 301, 304, 307 f. mwN).

22

c) Zu einer Einwirkung auf die danach im Alleineigentum des Klägers stehende Wand ist der Beklagte nicht berechtigt, so dass er nach § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Beseitigung des Kabelkanals und der Bohrlöcher verpflichtet ist. Anders als die Revision meint, lässt sich eine Duldungspflicht des Klägers (§ 1004 Abs. 2 BGB) auch nicht aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis herleiten. Nach ständiger Rechtsprechung des Senats haben die Rechte und Pflichten von Grundstücksnachbarn insbesondere durch die Vorschriften der §§ 905 ff. BGB und die Bestimmungen der Nachbarrechtsgesetze der Länder eine ins Einzelne gehende Sonderregelung erfahren. Daneben kommt eine allgemeine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme aus dem Gesichtspunkt des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses nach ständiger Rechtsprechung des Senats nur dann zum Tragen, wenn ein über die gesetzliche Regelung hinausgehender billiger Ausgleich der widerstreitenden Interessen dringend geboten erscheint (Senat, Urteil vom 20. September 2019 - V ZR 218/18, BGHZ 223, 155 Rn. 21; Urteil vom 7. Mai 2021 - V ZR 299/19, ZfIR 2021, 433 Rn. 37; Urteil vom 11. Juni 2021 - V ZR 234/19, NJW 2021, 2882 Rn. 27 jeweils mwN). Dies ist nicht der Fall. Der Beklagte ist weder aufgrund besonderer Umstände auf die Mitnutzung der Wand zwingend angewiesen noch stellt sich die Verweigerung der Zustimmung seitens des Klägers als schikanöses Verhalten dar.

23

d) Demzufolge hat der Beklagte dem Kläger auch die vorgerichtlich entstandenen Rechtsanwaltskosten zu ersetzen (§ 823 Abs. 1 BGB).

III.

24

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.