

III. Grenzverhältnisse

Vorbemerkungen

1. **Grundstück** im Rechtssinn ist die Grundstücksparzelle, die entweder auf einem besonderen Grundbuchblatt oder, wenn mehrere Grundstücke auf demselben Grundbuchblatt stehen, auf diesem unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragen ist. Die **Grenzen** eines Grundstücks sind gedachte, von der Vermessungsbehörde festgelegte Linien. Sie sind durch Grenzeinrichtungen (Mauern, Hecken usw.) oder meist durch Steine oder Pflöcke kenntlich gemacht.

2. Die festen **Grenzzeichen** setzen die Vermessungsbeamten. Maßgebend ist das Hess. Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2018 (GVBl. S. 82).

3. Die Grenzzeichen sind amtliche Zeichen. Wer ein Grenzzeichen vernichtet, wegnimmt, verrückt oder unkenntlich macht, kann nach § 274 Abs. 1 Nr. 3 StGB bestraft oder nach § 26 des Vermessungsgesetzes belangt werden.

4. Nach § 17 des Ortsgerichtsgesetzes i. d. F. vom 02.04.1980 (GVBl. S. 114), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2015 (GVBl. S. 315), sind die Ortsgerichte zuständig, auf Antrag eines Beteiligten oder auf Ersuchen einer Behörde bei der Feststellung und Erhaltung der Grenzen der Grundstücke, insbesondere bei der Errichtung fester Grenzzeichen, mitzuwirken.

§ 919 BGB

Grenzabmarkung

(1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann von dem Eigentümer eines Nachbargrundstücks verlangen, dass dieser zur Errichtung fester Grenzzeichen und, wenn ein Grenzzeichen verrückt oder unkenntlich geworden ist, zur Wiederherstellung mitwirkt.

(2) Die Art der Abmarkung und das Verfahren bestimmen sich nach den Landesgesetzen; enthalten diese keine Vorschriften, so entscheidet die Ortsüblichkeit.

(3) Die Kosten der Abmarkung sind von den Beteiligten zu gleichen Teilen zu tragen, sofern nicht aus einem zwischen ihnen bestehenden Rechtsverhältnis sich ein anderes ergibt.

Anmerkungen

1. Gegenstand des Abmarkungsverfahrens ist nicht die Ermittlung einer strittigen Grenze, sondern die Festlegung und Sicherung einer *unstreitigen* Grenze. Jeder Nachbar hat einen Anspruch darauf, dass der andere hierbei mitwirkt. Voraussetzung hierfür ist, dass der Grenzverlauf nicht einwandfrei feststeht; das ist der Fall, wenn ein Grenzzeichen verrückt worden oder unkenntlich geworden ist.
2. Die Mitwirkung kann durch Klage erzwungen werden, für die nach § 24 ZPO – je nach dem Streitwert – das Amts- oder Landgericht zuständig ist, in dessen Bezirk die Grundstücke liegen. Eines vorgerichtlichen erfolglosen Schlichtungsversuchs bedarf es nicht, vgl. § 1 Abs. 1 des in Anhang 3 (Seite 214) abgedruckten Gesetzes.
3. Für das Abmarkungsverfahren sind die in Vorbem. 2 zitierten Bestimmungen maßgebend. Wegen der Mitwirkung der Ortsgerichte bei der Feststellung und Erhaltung der Grenzen vgl. Vorbem. 4 (Seite 49).
4. Die Kosten der Abmarkung der gemeinsamen Grenze haben die beiden Nachbarn zu gleichen Teilen zu tragen, soweit sich nicht

aus besonderen Gründen etwas anderes ergibt. Dies ist der Fall, wenn vertragliche Abmachungen bestehen, die Gegenteiliges vorsehen, oder wenn einer der Nachbarn die Grenzzeichen vorsätzlich oder fahrlässig beseitigt oder verrückt, etwa ausgepflügt oder beim Pflügen verschoben hat. Die Kosten eines etwa vorangegangenen Rechtsstreits hat allein der zu tragen, dem das Gericht die Kosten des Prozesses auferlegt hat.

5. Der Anspruch aus § 919 BGB unterliegt nach § 924 BGB nicht der Verjährung.

§ 920 BGB

Grenzverwirrung

(1) Lässt sich im Falle einer Grenzverwirrung die richtige Grenze nicht ermitteln, so ist für die Abgrenzung der Besitzstand maßgebend. Kann der Besitzstand nicht festgestellt werden, so ist jedem der Grundstücke ein gleich großes Stück der streitigen Fläche zuzuteilen.

(2) Soweit eine diesen Vorschriften entsprechende Bestimmung der Grenze zu einem Ergebnis führt, das mit den ermittelten Umständen, insbesondere mit der feststehenden Größe der Grundstücke, nicht übereinstimmt, ist die Grenze so zu ziehen, wie es unter Berücksichtigung dieser Umstände der Billigkeit entspricht.

Anmerkungen

1. Hier handelt es sich nicht wie bei § 919 BGB um die Sicherung einer unstreitigen Grenze. Vielmehr ist der Grenzverlauf *strittig*, das heißt, jeder der Nachbarn nimmt einen bestimmten Grenzstreifen für sich in Anspruch, ohne dass die Wahrheit oder Unwahrheit der sich widersprechenden Behauptungen durch vorhandene Grenzzeichen festgestellt werden kann, vgl. OLG Hamm I-5 U 132/10.
2. Die Nachbarn können sich über den Grenzverlauf gütlich einigen, indem sie z.B. die von der Vermessungsbehörde ermittelte Grenze als bindend anerkennen. Jeder der Nachbarn kann auch

Klage auf Feststellung der Grenze oder auf Herausgabe des von dem andern zu Unrecht benutzten Streifens gemäß § 985 BGB erheben. Der Kläger muss in dem Rechtsstreit die von ihm in Anspruch genommene Fläche bezeichnen und sein Recht beweisen.

3. Kann der Kläger Behauptungen über den Grenzverlauf nicht machen, so kann er nach § 920 BGB Klage auf richterliche Festsetzung der Grenze (Grenzscheidungsklage) erheben. Das Gericht verfährt hierbei nach den Richtlinien, die § 920 BGB gibt. Das Urteil setzt die Grenzen bindend fest, vgl. OLG Brandenburg 4 U 68/04.
4. Die Klage ist nach § 24 ZPO – je nach dem Streitwert – bei dem Amts- bzw. Landgericht zu erheben, in dessen Bezirk die Grundstücke liegen. Eines vorgerichtlichen erfolglosen Schlichtungsversuchs bedarf es nicht, vgl. § 1 Abs. 1 des in Anhang 3 (Seite 214) abgedruckten Gesetzes.
5. Der Anspruch aus § 920 BGB unterliegt nach § 924 BGB nicht der Verjährung.

§ 921 BGB

Gemeinschaftliche Benutzung von Grenzanlagen

Werden zwei Grundstücke durch einen Zwischenraum, Rain, Winkel, einen Graben, eine Mauer, Hecke, Planke oder eine andere Einrichtung, die zum Vorteile beider Grundstücke dient, voneinander geschieden, so wird vermutet, dass die Eigentümer der Grundstücke zur Benutzung der Einrichtung gemeinschaftlich berechtigt seien, sofern nicht äußere Merkmale darauf hinweisen, dass die Einrichtung einem der Nachbarn allein gehört.

§ 922 BGB

Art der Benutzung und Unterhaltung

Sind die Nachbarn zur Benutzung einer der im § 921 bezeichneten Einrichtungen gemeinschaftlich berechtigt, so kann jeder sie zu dem Zwecke, der sich aus ihrer Beschaffenheit ergibt, insoweit benutzen, als nicht die

Mitbenutzung des anderen beeinträchtigt wird. Die Unterhaltskosten sind von den Nachbarn zu gleichen Teilen zu tragen. Solange einer der Nachbarn an dem Fortbestande der Einrichtung ein Interesse hat, darf sie nicht ohne seine Zustimmung beseitigt oder geändert werden. Im Übrigen bestimmt sich das Rechtsverhältnis zwischen den Nachbarn nach den Vorschriften über die Gemeinschaft.

Anmerkungen

1. § 921 BGB nennt einige typische gemeinsame Grenzeinrichtungen und stellt eine Vermutung nur für die Benutzung auf. Danach wird vermutet, dass die Grenzeinrichtungen gemeinschaftlich benutzt werden dürfen. Dies gilt nicht, wenn äußere Merkmale darauf hinweisen, dass die Einrichtung einem der Nachbarn allein gehört. Dies ist im Einzelfall Tatfrage; die Ausnahme ist von demjenigen zu beweisen, der ein alleiniges Nutzungsrecht in Anspruch nimmt. Als Grenzeinrichtung im Sinne dieser Vorschrift kann auch die auf der Grenze errichtete „gemeinsame Zufahrt“ von der Straße bis zu den aneinanderggebauten Grenzgaragen angesehen werden (LG Zweibrücken in MDR 1996 S. 46). Eine solche funktionell beiden Grundstücken dienende Anlage darf nicht ohne Zustimmung des Nachbarn beseitigt oder verändert werden (vgl. hierzu BGH NJW 2003 S. 1731).

Das Erscheinungsbild einer Grenzeinrichtung ist Bestandteil ihrer Zweckbestimmung. Es kann ohne Zustimmung des Nachbarn nicht geändert werden, vgl. BGH, NJW-RR 2018, 528.

2. § 921 BGB regelt nicht die Eigentumsverhältnisse an der Grenzeinrichtung. Für sie gelten die allgemeinen Vorschriften: Jeder Nachbar ist grundsätzlich Eigentümer des auf seinem Grundstück stehenden Teils (§ 94, 946 BGB). *Ausnahmen* bestehen beim *Überbau* (§ 912 BGB, vgl. Seite 57), bei der *Nachbarwand* (§§ 1 bis 7 Hess.NRG, Seite 65 ff.), bei der auf der Grenze errichteten *Einfriedung* (Anm. 5 zu § 14 Hess.NRG, Seite 97) und dann, wenn es sich um so genannte *Scheinbestandteile* im

Sinne des § 95 Abs. 1 BGB handelt, das heißt, das Bauwerk in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden ist.

3. Das vom Gesetz gewährte Mitbenutzungsrecht kann nicht in das Grundbuch eingetragen werden. Dies ist nur auf Grund besonderer Vereinbarungen zwischen den Nachbarn möglich.
4. § 922 BGB regelt des Näheren die Beziehungen zwischen den Nachbarn.

Ergänzend kommen die Vorschriften über die Gemeinschaft in Betracht, nämlich § 743 Abs. 1, §§ 744 bis 746 und § 748 BGB. Diese lauten:

§ 743 Abs. 1: „(1) Jedem Teilhaber gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Früchte.“

§ 744: „(1) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Gegenstandes steht den Teilhabern gemeinschaftlich zu.

(2) Jeder Teilhaber ist berechtigt, die zur Erhaltung des Gegenstandes notwendigen Maßregeln ohne Zustimmung der anderen Teilhaber zu treffen; er kann verlangen, dass diese ihre Einwilligung zu einer solchen Maßregel im Voraus erteilen.“

§ 745: „(1) Durch Stimmenmehrheit kann eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Gegenstandes entsprechende ordnungsgemäße Verwaltung und Benutzung beschlossen werden. Die Stimmenmehrheit ist nach der Größe der Anteile zu berechnen.

(2) Jeder Teilhaber kann, sofern nicht die Verwaltung und Benutzung durch Vereinbarung oder durch Mehrheitsbeschluss geregelt ist, eine dem Interesse aller Teilhaber nach billigem Ermessen entsprechende Verwaltung und Benutzung verlangen.

(3) Eine wesentliche Veränderung des Gegenstandes kann nicht beschlossen oder verlangt werden. Das Recht des einzelnen Teilhabers auf einen seinem Anteil entsprechenden Bruchteil der Nutzungen kann nicht ohne seine Zustimmung beeinträchtigt werden.“

§ 746: „Haben die Teilhaber die Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Gegenstandes geregelt, so wirkt die getroffene Bestimmung auch für und gegen die Sondernachfolger.“

§ 748: „Jeder Teilhaber ist den anderen Teilhabern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Gegenstandes sowie die Kosten der Erhaltung, der Verwaltung und einer gemeinschaftlichen Benutzung nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen.“

5. Bei Verstoß gegen § 922 Satz 3 BGB kann der betroffene Nachbar gemäß §§ 1004, 823 Abs. 2 BGB auf Unterlassung, Wiederherstellung oder Schadenersatz klagen (BGH NJW 2000 S. 512); eines vorgerichtlichen erfolglosen Schlichtungsversuchs bedarf es insoweit nicht, vgl. § 1 Abs. 1 des in Anhang 3 (Seite 214) abgedruckten Gesetzes.
6. Wegen der *engen Reihe*, die das Hess.NRG nicht regelt, vgl. Abschn. I Nr. 6 (Seite 18).

IV. Grenzüberbauten

A. Überbau

Vorbemerkungen

1. Ein Bauherr kann dadurch über die Grenze seines Grundstücks hinausbauen, dass er entweder die Fundamente des Bauwerks teilweise auf das Nachbargrundstück setzt oder dass er bei der Errichtung des Gebäudes in den fremden Luftraum (vgl. Anm. 1 zu § 905, Seite 47), z.B. einen Balkon, hinausbaut. Es handelt sich in diesen Fällen um einen Überbau. Bei ihm unterscheidet man den

a) sog. *rechtmäßigen Überbau* (§§ 912 bis 916 BGB) vgl. Anm. zu §§ 912 ff.; und

b) den sog. *unrechtmäßigen Überbau* (hierzu Vorbem. 2).

2. Ein unrechtmäßiger Überbau liegt vor, wenn

a) dem Bauherrn bei der Grenzüberschreitung Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt oder

b) dies zwar nicht der Fall ist, aber trotz des sofortigen Widerspruchs des beeinträchtigten Nachbarn weitergebaut wird oder

c) das Gebäude nicht durch den Grundstückseigentümer oder den Erbbauberechtigten errichtet wird.

Bei dem unrechtmäßigen Überbau kann der beeinträchtigte Nachbar Beseitigung des Überbaus verlangen (§§ 903, 905, 1004 BGB). Eigentümer des überbauten Teils wird der beeinträchtigte Nachbar.

3. Auch bei der Nachbarwand handelt es sich um einen Überbau. Vgl. hierzu Weiteres unten unter B.

4. Auch wenn der Überbau vor dem Inkrafttreten des BGB (01.01.1900) vorgenommen worden ist, gelten die §§ 912 bis 916 BGB (Art. 181 Abs. 1 EGBGB).

§ 912 BGB

Überbau; Duldungspflicht

(1) Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.

(2) Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.

Anmerkungen

1. Der Nachbar muss den (so genannten *rechtmäßigen*) Überbau dulden, wenn
 - a) Bauherr der *Eigentümer* oder *Erbbauberechtigte* des Nachbargrundstücks ist,
 - b) es sich um die Errichtung eines *Gebäudes* handelt (vgl. Anm. 2),
 - c) dem Bauherrn nur ein geringerer Verschuldensgrad als grobe Fahrlässigkeit bei dem Überbau zur Last fällt, etwa weil die Grenzverhältnisse unklar sind und der Bauherr trotz gewissenhafter Prüfung sich keine Klarheit über den Grenzverlauf verschaffen konnte, und
 - d) der Nachbar nicht vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung widerspricht.
2. Gebäude (Anm. 1 b) sind selbständig nutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutze von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen (vgl. § 2 Abs. 3 HBO). Nicht darunter fallen z.B. Taubenschläge, Bienenstöcke, Backöfen, Hundehütten, Luftwärmepumpen, Mauern und Zäune, vgl. z.B. OLG Frankfurt am Main, NJW-RR 2013, 793, OLG Hamm, OLGR 1992, 52, LG Flensburg, NJW-RR 2005, 1610, 1611.

3. Der Überbau muss sich nicht notwendig auf das Fundament erstrecken. Auch bei einem Übergreifen des Gebäudes in den fremden Luftraum (z.B. durch Anbringen eines Balkons, Giebels, durch Ausbuckelung einer Mauer) liegt ein Überbau vor. Unerheblich ist es, wie weit der Überbau in das fremde Grundstück hineinreicht (vgl. Abb. 1 bis 3). Jedoch handelt der Nachbar rechtsmissbräuchlich, der die Beseitigung eines mit bloßem Auge nicht feststellbaren Überbaus von wenigen Zentimetern verlangt (OLG Köln, NJW-RR 2003 S. 376 – Verletzung nachbarrechtlichen Grenzabstands allein durch Wärmedämmung).
4. Der Überbau steht, wenn die in Anm. 1 genannten Voraussetzungen vorliegen, nach herrschender Meinung im Eigentum des Überbauenden (BGHZ 110, 298), die überbaute Grundstücksfläche verbleibt jedoch im Eigentum des beeinträchtigten Nachbarn.
5. Sind die Voraussetzungen des § 912 Abs. 1 nicht erfüllt, kann der Eigentümer des Nachbargrundstücks gemäß § 1004 BGB (abgedruckt in Anhang 1 Seite 190) Beseitigung des Überbaus verlangen; die Klage ist ohne vorgerichtlichen Schlichtungsversuch zulässig, vgl. § 1 Abs. 1 des in Anhang 3 (Seite 214) abgedruckten Gesetzes.
6. Als *Entschädigung* für die Duldungspflicht steht dem beeinträchtigten Nachbarn die Überbaurente zu (vgl. §§ 913, 914 BGB). Im Streitfall hat das Gericht über die Höhe der Rente zu entscheiden.
7. Die gesetzliche Duldungspflicht kann nicht in das Grundbuch eingetragen werden.

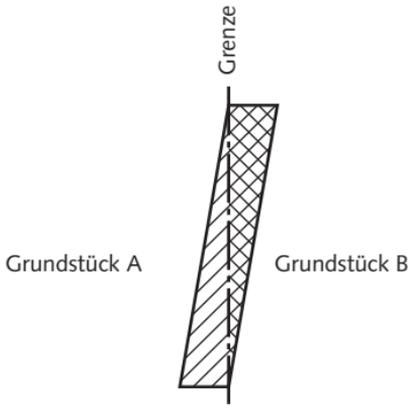


Abb. 1: Zum Teil übergebaute Mauer (Grundriss)

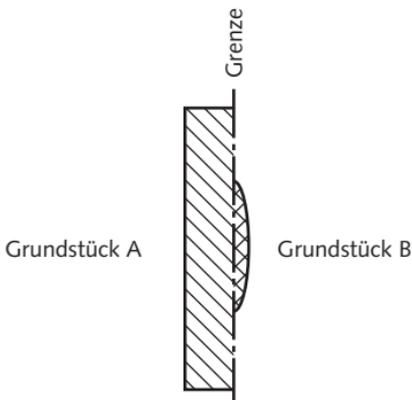


Abb. 2: Ausbuckelung als Überbau (Grundriss)

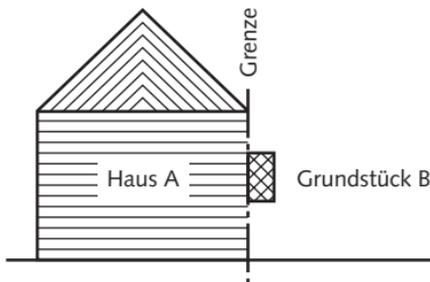


Abb. 3: Balkon als Überbau