



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 78/25

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB § 434 Abs. 1, § 435, § 912

Der entschuldigte Überbau stellt für den Käufer des Stammgrundstücks keinen Rechtsmangel dar, sondern kann nur einen Sachmangel begründen (Fortführung von Senat, Urteil vom 13. Februar 1981 - V ZR 25/80, NJW 1981, 1362).

ZPO § 522 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4

Zur verfahrensrechtlichen Zulässigkeit einer Zurückweisung der Berufung durch Beschluss unter Austausch der rechtlichen Begründung der erstinstanzlichen Entscheidung.

BGH, Urteil vom 26. Juni 2026 - V ZR 78/25 - OLG Rostock
LG Stralsund

ECLI:DE:BGH:2026:260626UVZR78.25.0

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. Juni 2026 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richterin Haberkamp, die Richter Dr. Hamdorf und Dr. Malik und die Richterin Laube

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten und unter Verwerfung der Anschlussrevision der Kläger als unzulässig wird der Beschluss des Oberlandesgerichts Rostock - 3. Zivilsenat - vom 24. März 2025 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Beklagte wurde 1992 Eigentümer eines Grundstücks in Mecklenburg-Vorpommern, das mit einem um 1750 errichteten Haupthaus und einem verfallenen Schuppen bebaut war. Er riss den Schuppen ab und errichtete stattdessen ein weiteres Wohngebäude (nachfolgend Nebengebäude), das teilweise die Grenze zum Nachbargrundstück überschreitet und zu Wohnzwecken vermietet wurde. Weder für das Nebengebäude noch für bauliche Maßnahmen des Beklagten an dem Haupthaus war eine Baugenehmigung erteilt worden. Im März 2021 kauften die Kläger das Grundstück unter Ausschluss der Sachmängelhaftung. In dem notariellen Vertrag ist u.a. geregelt, dass der Verkäufer das Freisein des

Vertragsobjektes von Rechten Dritter garantiert. Im Juli 2021 kündigte der Landkreis den Klägern an, die Wohnnutzung des Nebengebäudes wegen des Fehlens der Baugenehmigung zu untersagen; dazu kam es indes nicht. Mit Schreiben vom 24. November 2023 erklärten die Kläger die Anfechtung des Kaufvertrags wegen arglistigen Verschweigens der fehlenden Baugenehmigung für das Nebengebäude. Mit Schreiben vom 19. März 2024 fochten sie den Kaufvertrag erneut an, diesmal auch gestützt auf ein Verschweigen der fehlenden Baugenehmigung für die bauliche Umgestaltung des Haupthauses.

- 2 Mit ihrer Klage nehmen die Kläger den Beklagten auf Rückabwicklung des Kaufvertrags und Feststellung der Schadensersatzpflicht in Anspruch. Der Beklagte verlangt mit seiner nach Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz erhobenen Hilfswiderklage für den Fall des Erfolgs der Klage den Rückbau von baulichen Maßnahmen und die Herausgabe von Nutzungsvorteilen. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und die Hilfswiderklage nicht zugelassen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten durch Beschluss nach § 522 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag und die Hilfswiderklage weiter. Mit der Anschlussrevision erstreben die Kläger eine Verurteilung des Beklagten auch unter dem Gesichtspunkt der Anfechtung wegen arglistigen Verschweigens des Fehlens einer Baugenehmigung für den Umbau des Haupthauses. Die Parteien beantragen jeweils die Zurückweisung des gegnerischen Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

A.

- 3 Nach Ansicht des Berufungsgerichts steht den Klägern ein Anspruch auf Rückabwicklung des Kaufvertrags zu. Allerdings sei, anders als das Landgericht

meine, der Kaufvertrag nicht wirksam angefochten worden. Die Anfechtungserklärung vom 24. November 2023 sei nicht innerhalb der einjährigen Anfechtungsfrist ab Kenntnis von der fehlenden Baugenehmigung für das Nebengebäude erfolgt. Die auf arglistige Täuschung über das Fehlen der Baugenehmigung für die baulichen Veränderungen am Haupthaus gestützte Anfechtungserklärung vom 19. März 2024 scheitere daran, dass die Kläger eine Arglist des Beklagten nicht bewiesen hätten.

4 Die verfristete Anfechtungserklärung vom 24. November 2023 lasse sich jedoch in eine wirksame Rücktrittserklärung umdeuten, die den Kaufvertrag in ein Rückgewährschuldverhältnis umgewandelt habe. Der Wortlaut der Erklärung lasse unmissverständlich erkennen, dass die Kläger ungeachtet des verwendeten Begriffs der Anfechtung den Kaufvertrag auf jeden Fall und unter jedem in Betracht kommenden rechtlichen Gesichtspunkt rückabwickeln wollten. Die Voraussetzungen für einen Rücktritt nach § 437 Nr. 2 BGB seien gegeben. Wegen des Überbaus des Nebengebäudes liege ein von dem Haftungsausschluss nicht erfasster Rechtsmangel vor; zudem habe der Beklagte eine Beschaffenheitsgarantie für das Freisein des Vertragsobjekts von Rechten Dritter übernommen. Der entschuldigte Überbau begründe für den Erwerber des überbauenden Grundstücks einen Rechtsmangel, weil ihm die Belastung mit einer Überbaurente drohe. Aufgrund der vertraglichen Garantie handele es sich um einen erheblichen Mangel. Einer Nachfristsetzung habe es nicht bedurft, weil eine Nacherfüllung nur durch eine Veränderung oder einen Abriss des Nebengebäudes möglich und für die Kläger unzumutbar wäre. Den Klägern stünden auch Schadensersatzansprüche zu. Aufgrund der Beschaffenheitsgarantie komme es nicht darauf an, ob der Beklagte den Rechtsmangel zu vertreten habe.

5 Gegenansprüche des Beklagten aus dem Rückgewährschuldverhältnis gemäß §§ 346 ff. BGB seien nicht streitgegenständlich. Die erst nach Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz erhobene Hilfswiderklage sei zwar

möglicherweise nach § 533 ZPO zuzulassen, bleibe aber ohne Wirkung, wenn die Berufung - wie hier - durch Beschluss nach § 522 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen werde. Etwaige Gegenansprüche des Beklagten könnten in einem eigenen Verfahren geltend gemacht werden.

B.

I. Zur Anschlussrevision der Kläger

6 Die Anschlussrevision ist als unzulässig zu verwerfen (§ 552 Abs. 1 Satz 2 ZPO), weil die Kläger durch die Berufungsentscheidung nicht beschwert sind.

7 1. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann sich ein Revisionsbeklagter dem Rechtsmittel des Gegners nur anschließen, wenn und soweit ihn das Berufungsurteil beschwert (vgl. BGH, Urteil vom 31. Mai 1995 - VIII ZR 267/94, NJW 1995, 2563, 2565; Urteil vom 17. August 2011 - I ZR 108/09, GRUR 2011, 1043 Rn. 22; Urteil vom 29. November 2013 - LwZR 8/12, juris Rn. 24). Das setzt voraus, dass das Berufungsurteil zu seinen Gunsten abgeändert werden kann (vgl. BGH, Urteil vom 31. Mai 1995 - VIII ZR 267/94, aaO). Unzulässig ist daher die Anschließung mit einem Antrag, der dem bereits in der Vorinstanz zuerkannten Klageantrag entspricht (vgl. Senat, Urteil vom 2. Oktober 1987 - V ZR 42/86, NJW-RR 1988, 185 zu einer Anschlussberufung).

8 2. So ist es hier. Das Landgericht hat der Klage vollumfänglich stattgegeben. Das Berufungsgericht hat die dagegen gerichtete Berufung des Beklagten vollumfänglich zurückgewiesen. Ein über die Zurückweisung der Revision hinausgehendes Ziel verfolgen die Kläger nicht. Dass das Berufungsgericht - anders als das Landgericht - die Verurteilung des Beklagten zur Rückgewähr des Grund-

stücks nicht auch auf die Anfechtungserklärung vom 19. März 2024 wegen arglistigen Verschweigens des Fehlens einer Baugenehmigung für den Umbau des Haupthauses gestützt hat, begründet keine Beschwer der Kläger. Das Berufungsgericht hat unter Zugrundelegung desselben Lebenssachverhalts auf die von den Klägern beantragten Rechtsfolgen erkannt und somit über einen einheitlichen Streitgegenstand zugunsten der Kläger entschieden (vgl. Senat, Beschluss vom 22. September 2016 - V ZR 4/16, NJW 2017, 893 Rn. 28).

9 3. Eine Beschwer der Kläger ergibt sich selbst dann nicht, wenn - wie die Anschlussrevision geltend macht - das Berufungsgericht die arglistige Täuschung durch den Beklagten wegen Verschweigens der fehlenden Baugenehmigung für die Umbaumaßnahmen am Haupthaus (verfahrens-)fehlerhaft verneint hätte. Denn auch dann könnten die Kläger keine Abänderung der Berufungsentcheidung zu ihren Gunsten erreichen, da ihrem Klagebegehren auf Rückgewähr und Schadensersatz vollumfänglich entsprochen worden ist; die insoweit von dem Berufungsgericht gewählte Begründung erwächst nicht in materielle Rechtskraft (vgl. BGH, Urteil vom 10. April 2019 - VIII ZR 12/18, NJW 2019, 2308 Rn. 30 mwN). Schließlich sind die Kläger nicht dadurch beschwert, dass die Berufungsentscheidung auf die Revision des Beklagten aufzuheben ist; denn die Beschwer muss aus der angefochtenen Entscheidung, nicht aus der Beseitigung der Entscheidung durch das Revisionsgericht folgen (vgl. BGH, Urteil vom 31. Mai 1995 - VIII ZR 267/94, NJW 1995, 2563, 2565).

II. Zur Revision des Beklagten

10 Die Revision des Beklagten hat Erfolg. Mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung durfte die Berufung nicht zurückgewiesen werden.

11 1. Wie die Revision zu Recht geltend macht, hätte das Berufungsgericht von seinem rechtlichen Standpunkt aus nicht nach § 522 Abs. 2 ZPO verfahren dürfen; vielmehr wäre eine mündliche Verhandlung geboten gewesen.

- 12 a) Das Berufungsgericht hat für die Zurückweisung der Berufung des Beklagten die Begründung, mit der das Landgericht der Klage auf Rückabwicklung des Kaufvertrags stattgegeben hat, ausgewechselt. Es verneint, anders als das Landgericht, einen Bereicherungsanspruch der Kläger aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB nach erklärter Anfechtung wegen arglistiger Täuschung über die fehlende Baugenehmigung für die Umbauten im Hauptgebäude (§ 123 Abs. 1, § 142 Abs. 1 BGB) und bejaht nach Umdeutung der Anfechtungserklärung vom 24. November 2023 in eine Rücktrittserklärung einen Anspruch der Kläger auf Rückabwicklung (§ 346 Abs. 1, § 349 BGB). Den Rücktrittsgrund sieht das Berufungsgericht dabei nicht in einer fehlenden Baugenehmigung, sondern in dem Überbau, mit dem sich das Landgericht nicht befasst hat. Die hilfswiderklagend geltend gemachten Gegenansprüche des Beklagten meint das Berufungsgericht außer Acht lassen zu können, weil die Hilfswiderklage mit der Zurückweisung der Berufung durch Beschluss entsprechend § 524 Abs. 4 ZPO wirkungslos werde.
- 13 b) Nach § 522 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 ZPO setzt die Zurückweisung einer Berufung ohne mündliche Verhandlung durch Beschluss neben der offensichtlich fehlenden Erfolgsaussicht und der fehlenden Zulassungsgründe der grundsätzlichen Bedeutung, der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung und der Rechtsfortbildung (§ 522 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 3 ZPO) voraus, dass eine mündliche Verhandlung nicht geboten ist. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers soll eine mündliche Verhandlung unter anderem dann in diesem Sinne geboten sein, wenn das Urteil erster Instanz zwar im Ergebnis richtig, aber unzutreffend begründet ist (vgl. BT-Drucks. 17/5334 S. 7; einschränkend jedoch BeckOGK/Skauradszun, ZPO [1.4.2026], § 522 Rn. 35.2; MüKoZPO/Rimmelspacher, 7. Aufl., § 522 Rn. 27; Zöller/Heßler, ZPO, 36. Aufl., § 522 Rn. 36; Wieczorek/Gerken, ZPO, 5. Aufl., § 522 Rn. 76; BeckOK ZPO/Wulf/Geier [1.3.2026], § 522 Rn. 25). Ein etwaiger daraus folgender Verfahrensfehler des

Berufungsgerichts führt für sich genommen allerdings regelmäßig weder zur Zulassung der Revision im Rahmen einer Nichtzulassungsbeschwerde noch verhilft er einer (wie hier von dem Bundesgerichtshof bereits zugelassenen) Revision gegen einen Beschluss nach § 522 Abs. 2 ZPO zum Erfolg, weil Verfahrensfehler entscheidungserheblich sein müssen und jedenfalls das rechtliche Gehör des Revisionsführers (Art. 103 Abs. 1 GG) durch den gemäß § 522 Abs. 2 Satz 2 ZPO vorgeschriebenen Hinweisbeschluss gewahrt wird.

- 14 c) Hier konnte jedoch, wie die Revision zu Recht ausführt, eine mündliche Verhandlung jedenfalls deshalb nicht unterbleiben, weil mit der Umdeutung der Anfechtungs- in eine Rücktrittserklärung durch das Berufungsgericht erstmals Wertersatz und Nutzungen nach näherer Maßgabe der §§ 346 ff. BGB zu berücksichtigen waren; insoweit gelten andere rechtliche Vorgaben als bei der erstinstanzlich angenommenen bereicherungsrechtlichen Rückabwicklung nach erfolgreicher Anfechtung wegen arglistiger Täuschung. Schon deshalb musste der Beklagte hier Gelegenheit zu weiterem Vortrag im Rahmen einer mündlichen Verhandlung erhalten. In Folge dessen hätte die Hilfswiderklage nicht mit dem Verweis auf ihre prozessuale Wirkungslosigkeit entsprechend § 524 Abs. 4 ZPO (vgl. dazu BGH, Urteil vom 24. Oktober 2013 - III ZR 403/12, BGHZ 195, 315 Rn. 27, 33) unbeachtet bleiben dürfen; aus dieser besonderen prozessrechtlichen Situation resultiert (ausnahmsweise) die Entscheidungserheblichkeit des Verfahrensfehlers. Unabhängig davon hätte das Berufungsgericht aber auch zwischen der prozessualen Wirkungslosigkeit der Hilfswiderklage und der Berücksichtigungsfähigkeit von neuem Vorbringen in der Berufungsinstanz (§§ 529 ff. ZPO) - auch wenn es im Rahmen der Hilfswiderklage vorgebracht worden ist - unterscheiden müssen.

15 2. Darüber hinaus trifft aber auch die rechtliche Prämisse des Berufungs-
gerichts, es liege ein Rechtsmangel vor, nicht zu, so dass der angefochtene Be-
schluss aus diesem Grund ohnehin keinen Bestand haben kann.

16 a) Revisionsrechtlich nicht zu beanstanden ist noch die Annahme, dass
ein Rückgewährschuldverhältnis nach §§ 346 ff. BGB entstanden sein kann.

17 aa) Dabei legt das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei und von der Revisi-
onserwiderung unbeanstandet zu Grunde, dass die auf ein arglistiges Verschwei-
gen des Fehlens einer Baugenehmigung für das Nebengebäude gestützte An-
fechtung der Kläger vom 24. November 2023 nicht gemäß § 142 Abs. 1 BGB zur
Nichtigkeit des notariellen Kaufvertrags geführt hat, weil sie nicht innerhalb eines
Jahres nach Entdecken der Täuschung erfolgt ist (§§ 123, 124 Abs. 1, Abs. 2
Satz 1 BGB).

18 bb) Aus Rechtsgründen begegnet auch die Annahme des Berufungsge-
richts keinen Bedenken, das Schreiben der Kläger vom 24. November 2023 ent-
halte nicht nur eine Anfechtungserklärung, sondern auch eine Rücktrittserklärung
im Sinne des § 349 BGB. Zur wirksamen Erklärung eines Rücktritts ist ein Ge-
brauch dieses Wortes nicht erforderlich (vgl. BGH, Urteil vom 10. März 2010
- VIII ZR 182/08, NJW 2010, 2503 Rn. 16). Nach Ansicht des Berufungsgerichts
lässt bereits der Wortlaut unmissverständlich erkennen, dass die Kläger - unge-
achtet des verwendeten Begriffs der Anfechtung - den mit dem Beklagten ge-
schlossenen Kaufvertrag auf jeden Fall und damit unter jedem in Betracht kom-
menden rechtlichen Gesichtspunkt rückabgewickelt wissen wollten. Die tatrich-
terliche Würdigung, dem Schreiben könne zumindest im Wege der Umdeutung
(§ 140 BGB) auch eine Rücktrittserklärung entnommen werden, unterliegt nur
eingeschränkter Nachprüfung durch das Revisionsgericht (vgl. Senat, Urteil vom

13. Oktober 2017 - V ZR 11/17, NZM 2018, 295 Rn. 8 mwN) und ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden (siehe auch BGH, Urteil vom 7. Juni 2006 - VIII ZR 209/05, BGHZ 168, 64 Rn. 16).

19 cc) Die Umdeutung scheidet auch nicht, wie die Revision meint, deshalb aus, weil der Rücktritt wegen Verjährung des Nacherfüllungsanspruchs der Kläger unwirksam wäre. Zwar ist nach § 438 Abs. 4 Satz 1 i.V.m. § 218 Abs. 1 BGB ein Rücktritt unwirksam, wenn der Nacherfüllungsanspruch verjährt ist und der Schuldner sich hierauf beruft (dazu Senat, Urteil vom 23. Juni 2023 - V ZR 89/22, NJW 2023, 2942 Rn. 10). Ob sich der Beklagte auf die Einrede der Verjährung berufen hat, kann dahinstehen, weil der Nacherfüllungsanspruch der Kläger jedenfalls nicht verjährt ist. Der in Rede stehende Mangel (Überbau) betrifft ein Bauwerk (Nebengebäude). Die Verjährungsfrist beträgt deshalb - entgegen der Annahme beider Parteien - nicht zwei Jahre, sondern Verjährung tritt gemäß § 438 Abs. 1 Nr. 2 Buchst. a), Abs. 2 und 3 BGB frühestens fünf Jahre nach Übergabe des Grundstücks ein. Damit kann im Zeitpunkt der Rücktrittserklärung der Kläger am 24. November 2023 noch keine Verjährung eingetreten sein.

20 b) Rechtsfehlerhaft ist jedoch die Annahme des Berufungsgerichts, der entschuldigte Überbau stelle einen Rechtsmangel dar.

21 aa) Nach § 435 BGB ist eine verkaufte Sache frei von Rechtsmängeln, wenn Dritte in Bezug auf die Sache keine oder nur die im Kaufvertrag übernommenen Rechte gegen den Käufer geltend machen können. Frei von Sachmängeln ist eine Sache, wenn sie bei Gefahrübergang die vereinbarte Beschaffenheit hat (§ 434 Abs. 1 Satz 1 BGB aF) bzw. soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, wenn sie sich für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Sachen der gleichen Art üblich ist und die der Käufer nach der Art der Sache erwarten kann (§ 434 Abs. 1 Satz 2 BGB aF). Maßgeblich für die Differenzierung zwischen Rechts- und Sachmängeln ist mithin der Umstand,

ob der Mangel an eine Beschaffenheit der Sache anknüpft. Ist dies der Fall, ist in der Regel ein Sachmangel anzunehmen. Ein Rechtsmangel liegt demnach nur dann vor, wenn die rechtliche Beschränkung des Eigentums gerade nicht unmittelbare Folge einer bestimmten Beschaffenheit der Sache ist (vgl. Senat, Urteil vom 9. Juli 1976 - V ZR 256/75, BGHZ 67, 134, 136; BGH, Urteil vom 18. Januar 2017 - VIII ZR 234/15, NJW 2017, 1666 Rn. 20). Die Unterscheidung danach, ob es sich um einen Rechtsmangel oder einen Sachmangel handelt, ist hier deshalb von Bedeutung, weil die Haftung des Beklagten für Rechtsmängel, anders als die für Sachmängel, nicht vertraglich ausgeschlossen ist.

22 bb) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts handelt es sich bei dem überbauten Teil des Nebengebäudes um einen entschuldigten Überbau. Im Fall des entschuldigten Überbaus ist der Eigentümer des überbauten Grundstücks zur Duldung des Überbaus verpflichtet. Ihm steht nach § 912 BGB grundsätzlich eine Überbaurente zu (vgl. Senat, Urteil vom 21. Januar 1983 - V ZR 154/81, NJW 1983, 1112, 1113). Ob dies einen Rechts- oder Sachmangel begründen kann, hat der Senat noch nicht abschließend entschieden.

23 (1) Geklärt ist, dass der entschuldigte Überbau für den Käufer des überbauten Grundstücks, der den Überbau gemäß § 912 Abs. 1 BGB dulden muss, keinen Rechtsmangel darstellt, sondern ein Sachmangel sein kann. Der Überbauende hat kein Recht wahrgenommen, das von ihm (oder seinen Rechtsnachfolgern) gegen den Käufer des überbauten Grundstücks geltend gemacht werden könnte. Der Eigentümer des beeinträchtigten Grundstücks muss nur den entstandenen Überbau dulden. Er kann nicht nach § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB seine Beseitigung verlangen, weil dieser Anspruch kraft Gesetzes (§ 912 Abs. 1 BGB) ausgeschlossen ist (§§ 903, 1004 Abs. 2 BGB); insoweit ist sein Eigentum beschränkt (zum Ganzen Senat, Urteil vom 13. Februar 1981 - V ZR 25/80, NJW 1981, 1362 zu § 463 Satz 2 aF).

24 (2) Für den - hier gegebenen - umgekehrten Fall des Erwerbs des Stammgrundstücks nimmt die obergerichtliche Rechtsprechung einhellig an, dass der entschuldigte Überbau für den Käufer des Stammgrundstücks einen Rechtsmangel begründet. Dieser liege in der Belastung des Eigentümers mit der Zahlung einer Überbaurente (§ 912 Abs. 2, § 913 BGB; vgl. OLG Koblenz, NZM 2008, 224 Rn. 8; OLG Stuttgart, NZM 2012, 578, 583; OLG Dresden, Urteil vom 25. Oktober 2016 - 4 U 453/16, juris Rn. 45; OLG Hamm, Urteil vom 17. Dezember 2020 - 22 U 129/20, juris Rn. 36; OLG Hamm, OLGR 2001, 135). Das hat auch das Reichsgericht beiläufig ausgesprochen (vgl. RGZ 59, 400, 406 zu einer auf einem Grundstück lastenden Grundsteuerentschädigungsrente) und dem hat sich die überwiegende Ansicht im Schrifttum angeschlossen (vgl. BeckOK BGB/Fritzsche [1.5.2026], § 912 Rn. 27; Staudinger/Matusche-Beckmann, BGB [2023], § 435 Rn. 27; HK-BGB/Saenger, 12. Aufl., § 435 Rn. 3; Soergel/Huber, BGB, 12. Aufl., § 434 Rn. 31; Grziwotz in Grziwotz/Lüke/Saller, Praxishandbuch Nachbarrecht, 3. Aufl., Kap. 2 Rn. 281; Waldner, Immobilienkaufverträge, 3. Aufl., Rn. 459; Woitkewitsch, MDR 2017, 733, 736; unklar Erman/Grunewald, BGB, 17. Aufl., § 435 Rn. 9). Dem wird entgegengehalten, dass es sich bei der Verpflichtung zur Zahlung der Überbaurente um eine an die Beschaffenheit der Kaufsache anknüpfende rechtliche Belastung handele (vgl. Prütting/Wagner, BGB, 20. Aufl., § 435 Rn. 10).

25 (3) Richtigerweise stellt ein entschuldigter Überbau für den Käufer des Stammgrundstücks keinen Rechtsmangel dar, sondern kann nur einen Sachmangel begründen.

26 (a) Es ist allgemein anerkannt, dass nachbarrechtliche Beschränkungen des Eigentums an einem gekauften Grundstück trotz ihrer privatrechtlichen Natur nicht zu den Rechtsmängeln gehören, für die der Verkäufer nach §§ 435 ff. BGB haftet (vgl. Senat, Urteil vom 13. Februar 1981 - V ZR 25/80, NJW 1981, 1362 mwN). Insoweit handelt es sich um allgemeingültige Eigentumsbeschränkungen,

die jeden Grundstückseigentümer auf Grund der gesetzlich geregelten nachbarrechtlichen Vorgaben treffen (vgl. MüKoBGB/Maultzsch, 9. Aufl., § 435 Rn. 10).

27 (b) Zu derartigen, im nachbarlichen Interesse getroffenen Beschränkungen des Grundeigentums zählen auch die Vorschriften über den Überbau nach §§ 912 ff. BGB; sie modifizieren die in § 903 BGB normierten Eigentümerbefugnisse sowohl des überbauten als auch des überbauenden Grundstücks mit dem Ziel, eine Zerschlagung wirtschaftlicher Werte zu vermeiden. Hierzu beschränken sie zum einen die Ausschließungsbefugnis des Eigentümers des entschuldigt überbauten Grundstücks durch eine Duldungspflicht, wodurch spiegelbildlich zugleich die Herrschaftsrechte des Eigentümers des Stammgrundstücks erweitert werden. Zum anderen erweitern sie den Eigentumsinhalt des überbauten Grundstücks um ein Recht auf eine Überbaurente, was wiederum spiegelbildlich den Eigentumsinhalt des Stammgrundstücks beschränkt. Bei der auf dem Stammgrundstück ruhenden gesetzlichen Rentenlast handelt es sich um eine für den Käufer fortgeltende, nachbarrechtliche Beschränkung der Eigentumsbefugnisse des Stammgrundstücks.

28 (c) Zuzugeben ist allerdings, dass die auf dem Stammgrundstück ruhende gesetzliche Rentenlast dem Eigentümer des überbauten Grundstücks gemäß § 913 Abs. 1 BGB einen Zahlungsanspruch gegen den Eigentümer des Stammgrundstücks und mithin ein Recht (§ 194 Abs. 1 BGB) verschafft. Das rechtfertigt es jedoch nicht, den Eigentümer des Nachbargrundstücks - in Abweichung von dem obigen Grundsatz (Rn. 26) - als Inhaber eines Rechts im Sinne des § 435 Satz 1 BGB anzusehen.

29 (aa) Es entspricht vielmehr dem Regelfall, dass einem Nachbarn zur Durchsetzung der nachbarrechtlichen Eigentumsbeschränkungen Rechte gegen den Eigentümer des Nachbargrundstücks zustehen. Halten etwa Anpflanzungen auf dem Nachbargrundstück die nachbarrechtlich festgesetzten Abstands- und

Höhenbegrenzungen nicht ein, stehen dem dadurch beeinträchtigten Eigentümer des Nachbargrundstücks Abwehransprüche (jedenfalls) aus § 1004 BGB zu (vgl. Senat, Urteil vom 28. März 2025 - V ZR 185/23, NJW 2025, 1409 Rn. 5 ff.). In der Nichteinhaltung der nachbarrechtlichen (Abstands-)Vorgaben liegt aber unzweifelhaft nur ein Sachmangel, und die daraus resultierenden nachbarrechtlichen (Abwehr-)Ansprüche begründen keinen Rechtsmangel im Sinne des § 435 BGB. Denn auch wenn der Nachbar ein Recht in Bezug auf das Grundstück geltend machen kann, beruht der Mangel des gekauften Grundstücks in der tatsächlichen Beschaffenheit des Kaufgegenstands und nicht auf einer genuinen rechtlichen Regelung (so auch MüKoBGB/Maultzsch, 9. Aufl., § 435 Rn. 10). Sähe man dies anders, führte jeder Verstoß gegen nachbar- bzw. drittschützende Normen zu einem Rechtsmangel des Kaufgegenstands.

- 30 (bb) Auch die aus dem entschuldigten Überbau rührende gesetzliche Rentenpflicht (§ 912 Abs. 2, § 913 BGB) beruht auf der tatsächlichen Beschaffenheit des Kaufgegenstands. Diese besteht in der örtlichen Lage des über die Grenze hinweg errichteten Gebäudes. Die Verpflichtung zur Zahlung der Überbaurente ist Teil des bürgerlich-rechtlichen Nachbarrechts und folgt aus dessen gesetzlicher Ausgestaltung; die Ähnlichkeit der Rentenpflicht mit einer Reallast steht dieser Betrachtungsweise nicht entgegen. Insoweit ist die Überbaurente vergleichbar mit der Notwegrente, die als Gegenleistung für ein Notwegrecht zu zahlen ist (§ 917 Abs. 1 und 2 BGB). Geklärt ist, dass das Notwegrecht einen Sachmangel des in Anspruch genommenen Grundstücks darstellt (so RG WarnRspr 1916 Nr. 161; vgl. auch Senat, Urteil vom 13. Februar 1981 - V ZR 25/80, NJW 1981, 1362). Aber auch bezogen auf das notleidende Grundstück betrifft das Erfordernis eines Notwegs und die damit verbundene Verpflichtung zur Zahlung einer Notwegrente wegen der fehlenden Verbindung mit einem öffentlichen Weg zweifellos die Beschaffenheit des Grundstücks, so dass es keinen Rechtsmangel, sondern einen Sachmangel aufweist.

C.

31 I. Der angefochtene Beschluss kann deshalb insgesamt keinen Bestand haben und ist auf die Revision des Beklagten aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist zur Verhandlung und neuen Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, da der Rechtsstreit nicht zur Endentscheidung reif ist (§ 562 Abs. 1, § 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Es bedarf schon deshalb weiterer Feststellungen, weil die Haftung für Sachmängel vertraglich ausgeschlossen ist; auch die Garantieerklärung in dem Kaufvertrag umfasst nur Rechtsmängel. Infolgedessen haftet der Beklagte gemäß § 444 Alt. 1 BGB nur für Arglist. Damit hat sich das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - bislang nicht befasset.

II. Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin:

32 1. Bezogen auf den Überbau reichen die bislang getroffenen Feststellungen schon nicht aus, um zu beurteilen, ob darin ein Sachmangel liegt. Bei einem entschuldigten Überbau liegt der Sachmangel regelmäßig nicht bereits in dem Überbau selbst. Der hinübergebaute Gebäudeteil bleibt nämlich als Scheinbestandteil des überbauten Grundstücks gemäß §§ 93, 94 Abs. 2, § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, von welchem aus übergebaut wurde (vgl. Senat, Urteil vom 23. Februar 1990 - V ZR 231/88, BGHZ 110, 298, 300; Urteil vom 17. Januar 2014 - V ZR 292/12, NZM 2014, 404 Rn. 22). Dessen Eigentümer ist auch Eigentümer des überbauten Gebäudeteils. Ein Sachmangel kann aber darin liegen, dass der Eigentümer des Stammgrundstücks eine Überbaurente an den Eigentümer des überbauten Grundstücks zahlen muss. Ob es sich so verhält, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. Ggf. werden Feststellungen zur Arglist des Beklagten zu treffen sein (oben Rn. 31).

- 33 2. Was die bislang nur unter dem Gesichtspunkt der Anfechtung gewürdigte fehlende Baugenehmigung für das Nebengebäude angeht, wird zu berücksichtigen sein, dass das Fehlen einer Baugenehmigung für ein Wohngebäude regelmäßig einen Sachmangel des veräußerten Hausgrundstücks darstellt, weil die Baubehörde die Nutzung des Gebäudes jedenfalls bis zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung untersagen kann und es daher an einer baurechtlich gesicherten Befugnis fehlt, das Objekt für den vertraglich vorgesehenen Zweck zu nutzen (vgl. Senat, Urteil vom 12. April 2013 - V ZR 266/11, NJW 2013, 2182 Rn. 9). In diesem Zusammenhang könnte es auf die von dem Berufungsgericht offengelassene Behauptung der Kläger ankommen, der Beklagte habe ihnen das Fehlen der Baugenehmigung für das Nebengebäude arglistig verschwiegen.
- 34 3. Die Zurückverweisung gibt dem Berufungsgericht zudem Gelegenheit, sich unter Berücksichtigung des Vorbringens der Anschlussrevision erneut mit der auf die fehlende Baugenehmigung für das Hauptgebäude bezogenen Arglist des Beklagten zu befassen; diese ist sowohl für die Anfechtung als auch für die Sachmängelhaftung relevant.
- 35 4. Sollten die Kläger wegen eines Sachmangels zum Rücktritt von dem Kaufvertrag berechtigt sein, wird das Berufungsgericht dem Beklagten Gelegenheit geben müssen, seinen Vortrag zu Gegenansprüchen aus den §§ 346 ff. BGB zu ergänzen. Die auf Gegenansprüche bezogene Hilfswiderklage ist angesichts der ausgewechselten rechtlichen Begründung gemäß § 533 Nr. 2 ZPO zulässig; mit ihr kann - anders als mit der Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts nach § 348 BGB - eine rechtskräftige Entscheidung über die geltend gemachten Gegenansprüche erreicht werden.

- 36 5. Schließlich ist ggf. über den Antrag der Kläger auf Feststellung der Schadensersatzpflicht nach den Grundsätzen der Haftung bei Vertragsschluss (§ 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2, § 311 Abs. 2 Nr. 1 BGB) neu zu befinden.

Brückner

Haberkamp

Hamdorf

Malik

Laube

Vorinstanzen:

LG Stralsund, Entscheidung vom 27.05.2024 - 7 O 353/23 -
OLG Rostock, Entscheidung vom 24.03.2025 - 3 U 48/24 -

Verkündet am:

26. Juni 2026

Weschenfelder, Amtsinspektorin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle