

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

BGB §§ 93, 94, 912

Errichtet jemand unmittelbar neben einer auf sein Grundstück vom Nachbarn hinübergobauten halbscheidigen Giebelmauer (entschuldigter Überbau) ein eigenes Bauwerk, so steht der statischen Unselbständigkeit des Neubaus (BGHZ 36, 46) für die Bejahung der Frage, ob die Mauer des Nachbarn wesentlicher Bestandteil der Giebelmauer wird, nicht der Umstand gleich, daß ohne die Giebelmauer der Neubau behördlich nicht genehmigt worden wäre, weil dessen standfeste Mauer dann den behördlichen Anforderungen oder gesetzlichen Vorschriften nicht entsprochen hätte.

BGH, Urt. v. 8. Mai 1963 - V ZR 173/61 - OIG München
IG München I

V. ZR 173/61

Vorkündet am 8. Mai 1963
Synalla, Justizhauptsokretär
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Verlegers Wernor V [REDACTED] in M [REDACTED], H [REDACTED]-
straße [REDACTED] - [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Hans E [REDACTED] in B [REDACTED] (Spanien)
C [REDACTED] J [REDACTED], B [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
auf die mündliche Verhandlung vom 8. Mai 1963
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche sowie
der Bundesrichter Dr. Augustin, Schuster, Dr. Mattorn
und Ofterdinger
für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 8. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts München vom 9. Juni 1961
wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand :

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks A [REDACTED]straße [REDACTED] in M [REDACTED], der Beklagte des Nachbargrundstücks A [REDACTED]straße [REDACTED]. Der Kläger errichtete im Jahre 1956 auf seinem Grundstück einen sechsstöckigen Neubau. Die Grenzmauer zu dem Anwesen des Beklagten setzte er zur Hälfte auf dessen Grundstück.

In den Jahren 1957/58 baute der Beklagte auf seinem Grundstück ein ebenfalls sechsstöckiges Haus. Innerhalb des Kollergeschosses benutzte er für den Neubau die von dem Kläger errichtete Grenzmauer. Vom Erdgeschoß an aufwärts errichtete er eine gesonderte, 12 cm breite Abschlußwand. Die Grenzmauer des Klägers ließ er mit Dachpappe belegen. Auch einen Erdgeschoßverbindungsbauelement zwischen Vorder- und Hinterhaus baute der Beklagte unmittelbar an die Grenzmauer.

Mit seiner Klage hat der Kläger von dem Beklagten die Hälfte des Betrages begehrt, den er für die von ihm errichtete Grenzmauer aufgewendet hatte. Er hat ausgeführt, der Beklagte habe die Grenzmauer nicht nur innerhalb des Kollergeschlosses unmittelbar, sondern weiter oberhalb als Abschluß- und Trennungswand, als Brandwand, als Isolier-, Schall- und Wärmeschutz sowie durch das Anbringen von Dachpappe benutzt. Der Beklagte hätte, behauptet der Kläger, nach den Vorschriften der Bauordnung seine Mauer statt in Stärke von 12 cm mindestens in solcher von 24 cm ausführen müssen. Die Mauer des Beklagten wäre, so wie errichtet, ohne die Mauer des Klägers nicht standsicher. Der Beklagte habe also auf seine (des Klägers) Kosten eigene Aufwendungen erspart. Außerdem habe der Kläger mit Schreiben vom 1. Juli 1957 an die M [REDACTED] Lokalbaukommission erklärt, er leiste die erforderliche nachbarliche

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



Unterschrift (auf den Plänen des Beklagten), wenn u.a. folgender Punkt berücksichtigt werde: "Ferner ist die rechtzeitige Ablösung der Kommun- und Hofmauer einschließlich Fundierung erforderlich". Von diesem Schreiben an die Behörde habe der Architekt des Beklagten eine Abschrift erhalten und sie an den Beklagten am 24. September 1957 weitergegeben. Der Beklagte habe darauf geschwiegen. Der Kläger hat beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 11 782, 31 DM nebst 4% Zinsen seit Klageerhebung zu verurteilen, der Beklagte Klagoabweisung.

Das Landgericht hat der Klage in Höhe von 2 842, 58 DM nebst Zinsen stattgegeben. Zugrunde gelegt hat es ein Gutachten des Architekten Szauer, der den Wert der Grenzmauer einschließlich Fundamente, soweit vom Beklagten unmittelbar benützt, auf 5 685, 17 DM berechnete.

Die Berufung des Klägers hatte keinen Erfolg.

Mit der Revision verfolgt er den abgewiesenen Teil seines Klagsanspruchs weiter. Der Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Nach Auffassung des Berufungsgerichts ist zwischen den Parteien kein Vertrag zustande gekommen, der den Beklagten im Sinne des Klagsanspruchs verpflichten würde. Es führt dazu aus:

Der Kläger werde zwar bei der Errichtung der Grenzmauer davon ausgegangen sein, daß sein Grundstücksnachbar später beim Bau eines eigenen Hauses an diese Mauer anbauen und ihm dafür eine Ablösung zahlen werde. Der Beklagte habe dies jedoch auf den Rat von Bausachverständigen nicht getan.

Er habe auch nicht durch schlüssige Handlung zum Ausdruck gebracht, daß er dem Kläger über seine gesetzliche Verpflichtung hinaus einen Ablösungsbetrag bezahlen wolle. Eine solche schlüssige Handlung sei auch nicht in seinem Verhalten gegenüber dem in Abschrift mitgeteilten Schreiben des Klägers an die Lokalbaukommission zu erblicken. Soweit in der widerspruchsfreien Annahme dieser Abschrift überhaupt eine stillschweigende Einigung zwischen den Parteien zu erblicken sei, gehe sie nur auf die rechtzeitige Zahlung des Ablösungsbetrages, den der Beklagte nach Bereicherungsgrundsätzen ohnehin schulde. Wenn sich der Kläger einen Anspruch darüber hinaus hätte ausbedingen wollen, hätte er das in klarerer Weise gegenüber dem Beklagten zum Ausdruck bringen müssen.

Nach Auffassung der Revision hätte das Berufungsgericht prüfen müssen, ob nicht schon bei der Errichtung der Grenzmauer ein Vertrag zwischen den Parteien über Leistung einer Entschädigung zustandegekommen sei. Nach der Lebenserfahrung müsse davon ausgegangen werden, daß der Beklagte schon 1956 an den Wiederaufbau auf seinem Grundstück gedacht und deshalb widersprochen hätte, wenn die gemeinsame Brandmauer seiner Absicht nicht entsprochen hätte. Durch Unterlassung des Widerspruchs sei ein stillschweigender Vertrag zustandegekommen, der den Kläger zum Ersatz gemäß dem Klagebegehren verpflichte.

Selbst wenn man davon absieht, daß mit der Anführung dieser Absicht des Beklagten eine neue (innere) Tatsache behauptet wird, die in diesem Rechtszug nicht beachtet werden kann (§ 561 ZPO), so liegt auch unter Berücksichtigung des § 157 BGB der Abschluß eines Vertrages mit dem von der Revision behaupteten Inhalt nicht vor. In M. [REDACTED] ist zwar, wie gerichtskundig ist (Urteil des erkennenden Senats vom

30. November 1960, V ZR 117/59, S. 9 - IM BGB § 912 Nr. 8), die sogenannte kommune Bauweise in der Innenstadt weitgehend üblich. Es mag auch in der Gestattung des Grenzüberbaues der Wille des Eigentümers, der die Überbauung gestattet, zum Ausdruck kommen, daß er bereit ist, eine Entschädigung im Fall des Anbaues zu zahlen. Die Auffassung, die Gestattung der Errichtung der Kommunmauer müsse dahin gedeutet werden, der die Überbauung Gestattende werde im Falle des Anbaues ohne Rücksicht auf den Umfang der Benützung der Kommunmauer die Hälfte der für die Errichtung aufgewendeten Kosten ersetzen, ist aber abzulehnen. Für die Errichtung eines Gebäudes sind viele Gesichtspunkte ins Auge zu fassen, die dazu führen können, daß der Nachbar überhaupt nicht oder nur zu einem Teil wirklich anbaut. Der die Grenzmauer Erbauende muß dies bei Wertung der Gestattung des Überbaues berücksichtigen. Er nimmt mit dem Überbau ein Risiko auf sich, da der Nachbar vielleicht von der Möglichkeit anzubauen überhaupt keinen Gebrauch macht. Eine den Nachbarn besonders belastende Auslegung eines - hier unterstellten - Vertrags bei Errichtung der Grenzmauer ist durch Treu und Glauben um so weniger geboten, als ja die Benutzung des fremden Grund und Bodens in erster Linie eine Begünstigung des die Grenzmauer Erbauenden bedeutet, der dadurch Raum gewinnt. Der von der Revision angeführten Entscheidung BayObIGZ 22, 335 ist nichts anderes zu entnehmen, da aus ihr nicht ersichtlich ist, daß in dem entschiedenen Fall es sich um einen lediglich teilweisen Anbau gehandelt hätte.

Was den vom Berufungsgericht ausführlich behandelten etwaigen Vertrag im Zusammenhang mit dem Bauplan des Beklagten anlangt, so legt ihn das Berufungsgericht in bestimmter Weise aus. Da es sich um die Auslegung eines Individualvertrags handelt, ist das Revisionsgericht an diese Auslegung gebunden, es sei denn, wesentlicher Prozeßstoff wäre übergangen, die Auslegung verstieße gegen anerkannte Rechtsgrundsätze, ein Denkgesetz oder gesetzliche Auslegungsregeln, oder sie wäre unmöglich (BGH NJW 1955, 866).

Etwas Derartiges liegt hier nicht vor, so daß die Auslegung des Berufungsgerichts, die eine über die Bereicherungsgrundsätze hinausgehende Ersatzpflicht als nicht vereinbart ermittelt, der Bourtoilung des Klageanspruchs zugrunde zu legen ist.

2. In Betracht kommen also nur noch die sonstigen Grundlagen des Klaganspruchs.

a) Das Berufungsgericht führt in dieser Hinsicht zunächst aus: Der Kläger sei, da sein Überbau entschuldigt gewesen sei, Alleineigentümer der gesamten Grenzmauer geworden. Durch den Anbau habe der Beklagte an der Grenzmauer Miteigentum erworben und sei damit um den Wert des erworbenen Miteigentumsanteils auf Kosten des Klägers ohne rechtlichen Grund bereichert, wofür er den Wert des Miteigentumsanteils zu ersetzen habe (§ 946 BGB in entsprechender Anwendung i.V.m. § 95 Abs. 1 Satz 2 sowie §§ 812, 818 BGB). Diese Ausführungen stehen im Einklang mit der Rechtsprechung des Senats (BGHZ 27, 197). Die Revision bittet um Nachprüfung dieser Rechtsprechung zunächst in der Richtung, ob nicht im Falle des Anbaues eine reale Teilung der Grenzmauer, die den Vorzug größerer Klarheit habe, vorzuziehen sei. Der Senat sieht jedoch keine Veranlassung, von seiner ständigen Rechtsprechung abzugehen, die mit den gesetzlichen, die Frage der Kommunmauer ausdrücklich klärenden Vorschriften vereinbar ist und nach Auffassung des Senats der natürlichen Betrachtung mehr entspricht. Eine befriedigende Lösung aller mit der Kommunmauer zusammenhängenden Fragen bietet auch die von der Revision verfochtene Auffassung nicht, wie zufolge des Zusammentreffens an sich unvereinbarer Rechtsgrundsätze (BGHZ 27, 197, 200) auch nicht zu erwarten ist.

b) Nach diesen Grundsätzen, fährt das Berufungsgericht fort, habe der Kläger aus dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung insoweit einen Anspruch auf Ablösung, als seine Grenzmauer durch den Anbau auch dem Haus des Be-

klagten als Bestandteil einverleibt worden sei, da nur insoweit der Kläger durch den Verlust seines Alleineigentums zugunsten des Beklagten einen Rechtsverlust erlitten habe. Diese Voraussetzung liege nur hinsichtlich des im Kellergeschoß und in dem Verbindungsbau zwischen dem Vorder- und Rückgebäude befindlichen Teils der Mauer vor. Vom Erdgeschoß an aufwärts habe der Kläger dagegen eine selbständige Mauer errichtet. Diese sei nach den vom sachverständigen Architekt Szauer überzeugend erläuterten Unterlagen so konstruiert, daß in jedem Geschoß vom Erdgeschoß an bis unter die Dachhaut ein 50 cm starker, mit dem Haus des Klägers in keiner Berührung stehender (auf den Umfassungs- und Mittelmauern des Hauses des Beklagten aufliegender) Stahlbetonriegel eine auf ihm ruhende etwa 2 m hohe Ziegelwand trage. Die Mauer des Beklagten, schließt das Berufungsgericht diese Erwägung ab, wäre infolge ihrer Konstruktion auch standsicher, wenn die Mauer des Klägers nicht neben ihr stünde.

Den Revisionsangriffen zu diesem Punkt ist vorauszuschicken, daß nach dem in der Entscheidung BGHZ 36, 47 entwickelten Grundsatz trotz des Hochführens einer eigenen Abschlußmauer die Nachbargrenzmauer in ihrem ganzen Umfang ein wesentlicher Bestandteil auch des Hauses des anbauenden Beklagten wäre, wenn dessen Abschlußmauer allein nicht standfest wäre; denn die in der genannten Entscheidung geforderte räumliche Verbindung war wegen der unmittelbaren Benützung der Grenzmauer des Klägers im Keller und für den Verbindungsbau gegeben. Die Revision rügt, das Berufungsgericht sei zu der Feststellung der Standsicherheit unter Verletzung des § 286 ZPO gekommen. Nach der vom Berufungsgericht erhaltenen Auskunft der Lokalbaukommission hätte der Beklagte bei Fehlen der Mauer des Klägers eine Kommunmauer oder grenzbündige Mauer bauen müssen, um die Baugenehmigung zu erlangen. Nach dem Beweisangebot des Klägers (Schriftsatz vom 12. Januar 1961

und vom 27. Mai 1960), führt die Revision aus, hätte die Mauer des Beklagten mindestens 24 cm haben müssen, offenbar weil die Lokalbaukommission eine Mauer mit lediglich 12 cm Stärke als nicht standfest erachtete. Diese Rüge geht fehl. Einmal kann die Frage, ob eine Mauer standfest ist, mit der Frage, ob sie gesetzlichen Vorschriften oder den Anforderungen einer Behörde genügt, nicht gleichgesetzt werden, da gesetzliche Vorschriften oder behördliche Anordnungen oft jenseits über das Notwendige hinausgehenden Sicherheitsgrad fordern. Weiter hat das Berufungsgericht seine Überzeugung über die Standfestigkeit der Mauer des Beklagten auf Grund des Gutachtens des Sachverständigen Szauer sich gebildet. Es hat die Vorschriften der M. Bauordnung, die ausdrücklich in seinem Urteil erwähnt werden, bei der Bildung seiner Überzeugung nicht übersehen. Einen weiteren Sachverständigen in Gestalt des Oberbaurats Hirmer zu hören oder eine zusätzliche amtliche Auskunft einzuholen, die bezüglich der Standfestigkeit auch nur den Charakter eines Gutachtens gehabt hätte, war der Berufungsrichter nicht verpflichtet, wenn das eingeholte Gutachten für die Bildung seiner Überzeugung ausreichte (Urteil des erkennenden Senats vom 14. Juli 1953, V ZR 97/52 in BGHZ 10, 266 insoweit nicht abgedruckt, wohl aber MZR 1953, 605). Mit der Bejahung der Standfestigkeit wird auch ohne besondere Erwähnung die Frage bejaht, ob ein Bauwerk dem Winddruck standhält oder hier standhalten würde, worauf der Kläger in der Revisionsverhandlung besonderen Wert gelegt hat. Der Sachverständige sagt übrigens S. 3 seines schriftlichen Gutachtens vom 15. Januar 1960 ganz allgemein, die Mauer des Beklagten sei auch standsicher, wenn der Kläger die von ihm errichtete Mauer entferne.

c) Übrig bleibt aber noch die Frage, ob die Grenzmauer des Klägers deswegen in vollem Umfang wesentlicher Bestandteil auch des Hauses des Beklagten geworden ist, weil dessen Abschlußmauer gegen das Grundstück des Klägers zwar standfest

ist, jedoch, wie der Kläger behauptet und das Berufungsgericht unterstellt, die Errichtung von der Lokalbaukommission mit der gewählten Stärke von bloß 12 cm nicht genehmigt worden wäre. Diese Frage ist mit dem Berufungsgericht entgegen der Auffassung der Revision zu verneinen. Die Vorschriften über die Voraussetzungen, unter denen ein Bestandteil wesentlicher Bestandteil einer Sache ist, nehmen darauf, ob die Voraussetzungen in erlaubter oder unerlaubter Weise verwirklicht worden sind, keine Rücksicht. Entscheidend sind vielmehr die tatsächlichen Umstände (die Ausnahme des § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB für die Bestandteilseigenschaft überhaupt kommt hier nicht in Betracht). Es kann daher nicht so angesehen werden, als wäre die Abschlußmauer des Hauses des Beklagten nicht standfest, weil sie - sei es auch wegen erhöhter Anforderungen an die Standfestigkeit - ohne die Grenzmauer des Grundstücks des Klägers nicht genehmigt worden wäre (anders die vom Berufungsgericht angeführte Entscheidung OIG Karlsruhe MDR 1960, 761; wie hier Weisner/Stern/Hodes, Nachbarrecht 3. Aufl. § 8 III 1 Fußn. 63 a; vgl. auch OIG Köln, Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht 1959, 317, das bei vorhandener Standfestigkeit es für unerheblich erklärt, ob die später errichtete Abschlußwand allen Erfordernissen der Bauordnung über Feuerbeständigkeit, Kälte- und Wärmeisolation entspricht).

d) Grundlage des Ablösungsanspruchs des Klägers ist der Verlust eines ideellen Miteigentumsanteils an seiner Grenzmauer durch den vom Kläger vorgenommenen Anbau, der, wie dargelegt, von den Vorinstanzen richtig nur hinsichtlich der Kellerwand und hinsichtlich des Verbindungsbaues berücksichtigt worden ist. In dem der Entscheidung BGHZ 36, 46 (s. insbesondere S. 55) zugrunde liegenden Fall machte die Anbaufläche 8/10 der gesamten Mauerfläche der Grenzmauer aus. In der genannten Entscheidung ist dahingestellt gelassen ob in wesentlich anderen Fällen, z.B. bei Anbau auf einem

11

nur kurzen Abschnitt einer längeren Grenzmauer das Miteigentum sich auf die ganze Länge der Mauer erstreckt oder ob es sich dann auf ihren zum Anbau verwendeten Teil beschränkt. Es bedarf einer Entscheidung nach dieser Richtung auch in dem vorliegenden Fall nicht. Abzulehnen ist jedenfalls die Auffassung der Revision, es müsse im Fall des Anbaues immer Miteigentum zu $1/2$ entstehen. Der Senat ist dieser wohl auf § 742 BGB gestützten Rechtsansicht bereits in der oben erwähnten Entscheidung nicht gefolgt. Hier würde das Verhältnis der zum Anbau benutzten und nicht benutzten Teile der Wand noch mehr von 50 : 50 abweichen als im dortigen Fall. Das Landgericht (Urteil S. 9), dem das Berufungsgericht gefolgt ist, hat zwar ausgeführt, daß ein der Teilfläche entsprechender ideeller Anteil an der Grenzmauer in das Eigentum des Beklagten übergegangen sei, wofür der Beklagte zu entschädigen sei, jedoch dann den Sachverständigen nicht diesen Wert, sondern den Wert der realen Teile der Grenzmauer zur Zeit des Anbaues berechnen lassen, an die angebaut worden ist. Beschränkt sich der Übergang des Miteigentums auf den Teil der Grenzmauer, an den angebaut worden ist, so geht die Berechnung des Klaganspruchs der Vorinstanzen ohne weiteres in Ordnung. Bei Berechnung des Klaganspruchs auf Grund der angebauten Fläche im Verhältnis zur Gesamtfläche wäre eine Benachteiligung des Klägers denkbar - eine solche des Beklagten bleibt außer Betracht, da er kein Rechtsmittel eingeleitet hat, - wenn der nicht in Anspruch genommene Teil im Verhältnis des durch den Anbau betroffenen erheblich wertvoller wäre. Dafür ist jedoch vom Kläger nichts vorgebracht, er hat sich im Gegenteil gegen eine zu geringe Bewertung der Betonfundamente gewendet (Schriftsatz vom 11. Dezember 1958, S. 4. Auch die Revision hat nach dieser Richtung keine Bedenken erhoben. Unter diesen Umständen kann von einer Zurückverweisung der Sache an die Vorinstanz

abgesehen werden.

3. Die Revision war, da die Revisionsangriffe sich als unbegründet erwiesen haben und auch die von Amts wegen vorzunehmende Prüfung des Berufungsurteils auf richtige Anwendung des materiellen Rechts keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Klägers ergeben hat, mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Tascho

Dr. Augustin

Schuster

Dr. Mattern

Offterdinger