

Nachschlagewerk: ja

Ämtliche Sammlung: ja

BGB §§ 93, 94, 912, 921

Wird von zwei Häusern mit gemeinsamer halbscheidiger Giebelmauer das eine durch Kriegseinwirkung zerstört, so ändert sich dadurch am Miteigentum beider Grundstückseigentümer an der bestehen gebliebenen Giebelmauer nichts.

BGH, Urt.v.2.Februar 1965 - V ZR 247/62 - OLG Karlsruhe
LG Karlsruhe

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V_ZR 247/62

URTEIL

Verkündet am
2. Februar 1965
Hirth,
Justizangestellter
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Witwe Olga T [REDACTED] in K [REDACTED], R [REDACTED] str. [REDACTED],

Klägerin und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Kaufmann Paul B [REDACTED] in K [REDACTED],
L [REDACTED] straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Januar 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Schuster, Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe und Dr. Mattern

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Karlsruhe vom 26. September 1962 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin des Grundstücks G-
F-Straße in K, auf dem seit 1904 ein Haus steht (Hausgrundstück). Der Beklagte und seine Ehefrau sind seit 1956 Eigentümer des benachbarten Grundstücks D Allee, auf dem seit 1900 ein Haus stand (Ruinengrundstück). Beide Häuser hatten eine gemeinsame halbscheidige Giebelmauer. Das Haus D Allee wurde im Krieg zerstört und bisher nicht wieder aufgebaut. Das Haus G-F-Straße und die Giebelmauer blieben erhalten.

Seit Dezember 1956 hat der Beklagte den oberen Teil der dem Ruinengrundstück zugewandten Seite der Giebelmauer an zwei Firmen für je 40 DM monatlich als Reklamefläche vermietet.

Die Parteien streiten über das Eigentum an der Giebelmauer und die sich daraus für die Mauerbenützung ergebenden Rechtsfolgen.



Die Klägerin begehrt Zahlung eines Teilbetrags dieser Mieteingänge des Beklagten in Höhe von 1120 DM nebst Zinsen an sie.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das Oberlandesgericht hat sie abgewiesen. Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihren Klageantrag weiter; der Beklagte bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Klage stützt sich auf ungerechtfertigte Bereicherung (§ 812 BGB): Die Klägerin verlangt als vermeintliche Eigentümerin der Giebelmauer vom Beklagten die Herausgabe eines Teils der Mietzinsbeträge, die er als Nichteigentümer der Mauer durch die infolgedessen unbefugte Vermietung eines Teils ihrer Außenfläche erlangt habe.

Das Landgericht bejaht einen solchen Anspruch, weil mit der Zerstörung des Hauses auf dem Ruinengrundstück der Eigentümer des Nachbargrundstücks Alleineigentümer der Mauer geworden sei. Es verneint den vom Beklagten fürsorglich zur Aufrechnung gestellten Gegenanspruch aus Bereicherung der Klägerin durch den Erwerb dieses Alleineigentums, weil die Bereicherung so lange nicht endgültig sei, als noch mit Wiederbebauung des Ruinengrundstücks zu rechnen sei.

Das Oberlandesgericht beurteilt die Eigentumsverhältnisse an der Mauer ebenso und bejaht daher gleichfalls einen Bereicherungsanspruch der Klägerin gegen den Beklagten.

Aber abweichend vom Landgericht bejaht es auch einen Bereicherungsanspruch in umgekehrter Richtung, der nicht die endgültige Nichtwiederbebauung des zerstörten Anwesens voraussetze; dieser Gegenanspruch sei zwar nicht in der Person des Beklagten (und seiner Ehefrau), sondern des Rechtsvorgängers im Grundeigentum entstanden, aber wegen seiner Grundlage im Nachbarschaftsverhältnis mit dem Eigentum am Grundstück auf den Beklagten (und seine Ehefrau) übergegangen; auch stillschweigende Abtretung könne angenommen werden. Fürsorglich verneint das Berufungsgericht den Klaganspruch (erst recht) für den Fall, daß auch für die Zeit nach der Zerstörung des einen Hauses Miteigentum beider Nachbarn an der Giebelmauer anzunehmen wäre.

Die Revision geht wiederum vom Alleineigentum der Klägerin an der Mauer aus. Sie wendet sich mit einer Verfahrensrüge gegen die Annahme einer rechtsgeschäftlichen Abtretung des Aufrechnungsanspruchs durch den Rechtsvorgänger des Beklagten (und seiner Ehefrau) sowie mit sachlich-rechtlichen Ausführungen gegen die Bejahung dieses Aufrechnungsanspruchs selbst.

Nach Auffassung des Senats kommt es indessen auf den Aufrechnungsanspruch nicht an, da bereits die Entstehung des Klaganspruchs zu verneinen ist. Denn der Beklagte hat die Mietzinsen nicht auf Kosten der Klägerin ohne rechtlichen Grund erlangt. Dabei kann offen bleiben, ob sich ein Recht des Beklagten zur Benutzung der Mauer in der genannten Weise bereits aus dem Gesichtspunkt der Grenzeinrichtung i.S. der §§ 921/2 BGB herleiten läßt. Es ergibt sich jedenfalls aus seinem (und seiner Ehefrau) Miteigentum an der Mauer:

II.

Über die Eigentumsverhältnisse an der Giebelmauer vor der Zerstörung des einen Hauses enthalten die Urteile der Vorinstanzen keine abschließende Beurteilung. Der unstreitig Sachverhalt gestattet jedoch eine Würdigung dahin, daß die Mauer vor der Zerstörung im Krieg - gemeint ist ersichtlich der zweite Weltkrieg der Jahre 1939 bis 1945 - zuletzt Miteigentum der beiden damaligen Grundstücksnachbarn zu je 1/2 gewesen ist:

Wer Eigentümer der Giebelmauer bei ihrer Errichtung gewesen ist, läßt sich allerdings auf Grund der bisher getroffenen tatrichterlichen Feststellungen nicht beurteilen. Miteigentum beider Grundstücksnachbarn an ihr von vornherein ist dann entstanden, wenn die beiden Grundstückseigentümer gleichzeitig an sie angebaut haben (Senatsurteil BGHZ 27, 197; wenn die Mauer etwa erst 1904 anläßlich einer mit dem Bau des jüngeren Hauses parallel laufenden Umgestaltung des älteren Hauses errichtet worden sein sollte). Wurde die Mauer dagegen, was nach der zeitlichen Reihenfolge des Häuserbaues näher liegt, vom einen der beiden Grundstücksnachbarn allein errichtet (nämlich bereits im Jahre 1900 vom Rechtsvorgänger des Beklagten und seiner Ehefrau), so stand das Eigentum an der Mauer zunächst entweder diesem Erbauer allein zu (wenn der darin liegende Grenzüberbau im Einverständnis oder doch ohne Widerspruch des Nachbarn und weder vorsätzlich noch grob fahrlässig erfolgte, also im Sinn von § 912 BGB entschuldigt war, vgl. BGHZ 27 aaO), oder das Eigentum an der Mauer war auf der Grenzlinie der Grundstücke real zwischen beiden Grundstücksnachbarn geteilt (im Fall des unentschuldigten Überbaus, vgl. Senatsurteil BGHZ 27, 204 und dazu unten III). In jedem Fall ist spätestens durch den Hausanbau

seitens des Rechtsvorgängers der Klägerin im Jahre 1904 in Umwandlung einer etwa bisher anderen Eigentumslage Miteigentum beider Grundstückseigentümer an der Mauer entstanden. Eine solche Eigentumsumwandlung ist für den Fall entschuldigten Überbaus des Erstbauenden im Senatsurteil BGHZ 27, 197 unmittelbar ausgesprochen (ebenso die herrschende Meinung, Nachweise bei Meisner/Stern/Hoddes, Nachbarrecht 4. Aufl. § 8 FuBn. 57 e und 57 f). Die Umwandlung in Miteigentum beider Grundstücksnachbarn tritt aber auch dann ein, wenn der Erstbauende die Mauer im Sinn von § 912 BGB unentschuldigt über die Grenze gebaut hat. Das Senatsurteil BGHZ 27, 204 besagt gegen diese Auffassung nichts (insoweit mißverständlich Meisner/Stern/Hodes aaO § 8 zu FuBn. 57 h); denn diese Entscheidung behandelt nur die Eigentumsverhältnisse vor dem Anbau und leitet die lotrechte Teilung des Eigentums aus der Schutzbedürftigkeit des Nachbarn gegenüber einem unentschuldigten Überbau her. Mit dem Anbau fällt aber diese Schutzbedürftigkeit des Nachbarn gerade weg, weil er sich durch das Anbauen seines Hauses die übergebauete Giebelmauer selbst zunutze macht; infolgedessen gelten die für die Zeit nach dem Anbau in BGHZ 27, 197 angestellten Erwägungen uneingeschränkt auch für den Fall des seinerzeitigen unentschuldigten Überbaus. Da Anhaltspunkte für einen ungleichen Umfang des beiderseitigen Hausanbaus an die Giebelmauer fehlen, entstand im vorliegenden Fall (spätestens) im Jahre 1904 Miteigentum beider Grundstücksnachbarn zu je 1/2 (BGHZ 27, 197; vgl. BGHZ 36, 46). Dafür, daß sich in dieser Eigentumslage bis zum zweiten Weltkrieg etwas geändert hätte, liegt keinerlei Anhaltspunkt vor.

III.

Aber auch die Zerstörung des einen Hauses im Krieg hat entgegen der Auffassung der Vorinstanzen am hälftigen Mit-

eigentum der beiden Grundstücksnachbarn an der Giebelmauer nichts geändert. Zwar wird überwiegend die Auffassung vertreten, durch die Zerstörung des einen Hauses werde das bisherige Miteigentum an der erhalten gebliebenen Giebelmauer in Alleineigentum des Eigentümers des unzerstörten Anwesens verwandelt (OLG Köln MDR 1962, 818; Meisner/Stern/Hodes, Nachbarrecht 4. Aufl. § 9 zu Fußn. 15; Korbion/Scherer, Gesetzliches Bauhaftungsrecht - Bauliches Nachbarrecht 1964 M 376 S. 310/11 mit Nachweisen; zuletzt Hodes NJW 1964, 2382, 2385 Fußn. 16). Aber dem ist nicht beizutreten; vielmehr ist eine Änderung der Eigentumslage hinsichtlich der Giebelmauer auch bei einer einseitigen Hauszerstörung jedenfalls der hier vorliegenden Art zu verneinen (im Ergebnis ebenso, freilich ausgehend von einer anderen Auffassung über die bisherige Eigentumslage, nämlich im Sinne der früheren Rechtsprechung des Reichsgerichts als lotrecht geteiltes Alleineigentum beider Grundstücksnachbarn, OLG Köln BB 1951, 600/601 sowie in einem dem vorliegenden gleichen Fall OLG Braunschweig Handbuch des Grundstücks- und Baurechts Rspr 1 - 1953/54 - S. 164). Soweit der Senat in dem zur Veröffentlichung bestimmten Urteil vom 25. November 1964 V ZR 185/62 (S. 11 und 15) eine andere Auffassung vertreten hat, wird an ihr nicht festgehalten.

Allerdings ist mit der Zerstörung des einen Hauses die Verbindung der Giebelmauer mit diesem Haus weggefallen; seither hat die Mauer natürlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem Gebäude nur noch in Richtung des anderen Grundstücks, nicht mehr nach dem Ruinengrundstück hin. Aber es besteht keine rechtliche Notwendigkeit zur Annahme, daß mit diesem Zusammenhang auch das Miteigentum an der Giebelmauer dem Eigentümer des Ruinengrundstücks

verloren und auf den Grundstücksnachbarn übergegangen wäre mit der Folge, daß diesem jetzt Alleineigentum an der Mauer zustände. Der Gegenansicht ist zuzugeben, daß für die Eigentumsverhältnisse an Grenzmauern in der neueren Rechtsprechung und Rechtslehre in zunehmendem Maß auf den natürlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang der Mauer mit einem Gebäude abgestellt wird: sowohl das Alleineigentum des Erstbauenden als auch seine Umwandlung in Miteigentum beim späteren Anbau des Nachbarn werden darauf gestützt (BGHZ 27, 197 m. Nachw.).

Aber die Maßgeblichkeit des Gebäudezusammenhangs für das Eigentum an einer Grenzmauer ergibt sich nicht aus einer allgemeinen und widerspruchsfreien gesetzlichen Regelung, sondern ist für die genannten Fälle des Erstbaues auf dem einen und des späteren Anbaues auf dem anderen Grundstück als Lösung eines Konflikts zwischen zwei an sich unvereinbaren, also nicht gleichzeitig anwendbaren Rechtsgrundsätzen entwickelt worden (BGHZ 27, 197, 200). Bereits in BGHZ 27, 204 ist der Senat bei unentschuldigtem Grenzüberbau des Erstbauenden von der Maßgeblichkeit jenes Zusammenhangs zum Schutz des hauslosen Grundstücksnachbarn abgerückt; daran wird auch gegenüber den in der Rechtslehre erhobenen Einwänden festgehalten (zustimmend Westermann, Sachenrecht 4. Aufl. § 66 IV 2 Ende; Baur bei Soergel/Siebert, BGB 8. Aufl. § 921 Rdn. 7; Hoche bei Palandt, BGB 24. Aufl. § 912 Anm. 4 b und § 921 Anm. 5 a bb; Korbion/Scherer aaO M 253 S. 290 m. Nachw.; anderer Ansicht insbesondere Hodes, zuletzt NJW 1964, 2382 ff). Vor allem handelt es sich bei denjenigen Fällen, in welchen die Maßgeblichkeit jenes tatsächlichen Gebäudezusammenhangs anerkannt wurde, um solche Veränderungen in der Außenwelt, die auf der Willensbetätigung des einen oder anderen Grundstücksnachbarn beruhten

(Erstbau, Anbau); entsprechend ist jener tatsächliche Zusammenhang maßgebend für die Gestaltung der Eigentumsverhältnisse an einer bestehen gebliebenen Giebelmauer beim Wiederaufbau des einen Hauses nach beiderseitiger Zerstörung (BGHZ 27, 197, 203) sowie beim Wiederaufbau des zweiten Hauses, falls entweder dieses allein zerstört oder das ebenfalls zerstörte Nachbarhaus vorher wieder aufgebaut wurde. Eine gleiche Beurteilung findet jedoch nicht auch dann statt, wenn es sich um tatsächliche Veränderungen durch Naturkatastrophen und ähnliche vom Willen der Grundstücksnachbarn unabhängige Ereignisse handelt. (Ob eine Änderung in den Eigentumsverhältnissen dann eintritt, wenn der eine Nachbar sein Haus selbst abreißen läßt, kann offen bleiben). Für den Fall der Zerstörung des einen Hauses durch ein Natur- oder ähnliches Ereignis ist weder ein rechtsdogmatischer Anknüpfungspunkt noch vor allem ein praktisches Bedürfnis für die Annahme einer Änderung in den Eigentumsverhältnissen ersichtlich:

In dogmatischer Hinsicht können beim Erstbau die Bestimmungen der §§ 94 Abs. 2, 95 Abs. 1 Satz 2 BGB und beim Anbau wiederum § 94 Abs. 2 sowie § 946 BGB herangezogen werden, von denen jedenfalls die beiden ersteren ausdrücklich auf ein Willensmoment abstollen (§ 94 Abs. 2: "zur Herstellung des Gebäudes eingefügt", § 95: "in Ausübung eines Rechtes mit dem Grundstücke verbunden"). Für den Fall der Zerstörung des einen Hauses ohne den Willen eines der beiden Grundstückseigentümer ist weder im Grundstücksrecht noch im Mobiliarrecht eine gesetzliche Bestimmung ersichtlich, an die man sich zur Begründung einer Eigentumsänderung anlehnen könnte; die Regelung des § 953 BGB hinsichtlich der Bestandteile spricht mehr für eine Nichtänderung der Eigentumsverhältnisse.

Was die praktische Brauchbarkeit der rechtlichen Auswirkungen anlangt, so gibt die Annahme fortdauernden Miteigentums des Ruineneigentümers an der Giebelmauer eine zwanglose Begründung für sein fortdauerndes Recht zur Mitbenutzung der Mauer, und zwar ohne Rücksicht auf Reihenfolge und Berechtigung des früheren Bauens. Das gilt schon für die Berechtigung zum Wiederaufbau eines Hauses. Die Annahme fortdauernden Miteigentums an der Mauer führt darüber hinaus auch ohne weiteres zur grundsätzlichen Bejahung der Frage, ob dem Ruineneigentümer eine Mauerbenutzung in anderer Weise als durch Anbau, im vorliegenden Fall durch Vermietung zu Reklamezwecken, zusteht; die Billigkeit fordert diese Bejahung, die Gegenmeinung muß sie folgerichtig ablehnen. Die hier vertretene Auffassung zeitigt befriedigende Ergebnisse in der Zwangsversteigerung des einen oder anderen Grundstücks. Dasselbe gilt für die Frage der gegenseitigen Bereicherung: weder ist der Eigentümer des unzerstörten Hausanwesens um die nach der Gegenmeinung seinem Nachbarn verlorengelassene Miteigentumshälfte bereichert, noch einer der Nachbarn um die vom andern zulässigerweise gezogenen Gebrauchsvorteile (Raumvermietung der Klägerin, Mauerflächenvermietung des Beklagten, unten IV). Allerdings bedeutet die Fortdauer seines Miteigentums für den Ruineneigentümer grundsätzlich auch die Fortdauer seiner Pflicht zur Unterhaltung der Giebelmauer (§ 748 BGB); aber das ist nicht unbillig und steht der Richtigkeit der gefundenen Lösung nicht entgegen.

IV.

Hiernach ist die Giebelmauer auch nach der Zerstörung des einen Hauses im je hälftigen Miteigentum beider damaligen Grundstückseigentümer geblieben. Das Miteigentum an der

Giebelmauer ist auf die jeweiligen Rechtsnachfolger im Grundstückseigentum übergegangen (§ 96 BGB) und steht deshalb jetzt zu je 1/2 einerseits der Klägerin und andererseits dem Beklagten und seiner Ehefrau zu.

Als Miteigentümer konnten der Beklagte und seine Ehefrau, wenn man zunächst von den §§ 921/2 BGB absieht, die Giebelmauer insoweit benutzen, als nicht der Mitgebrauch der Klägerin beeinträchtigt wurde (§ 743 Abs. 2 BGB); und nach § 743 Abs. 1 BGB gebührte jedem Miteigentümer ein seinem Anteil (hier: je Nachbar 1/2) entsprechender Bruchteil der Früchte. Dieses Benutzungs- und Fruchtziehungsrecht kann nach der Natur der Sache nicht dahin verstanden werden, daß es nach Art und Umfang in jedem Falle völlig gleich wäre und deshalb jeder der beiden Nachbarn die von ihm allein gezogenen Früchte zur Hälfte an den anderen Nachbarn herauszugeben hätte. Eine Giebelmauer ist sowohl nach ihrer objektiven Beschaffenheit wie nach der mit ihr von den Nachbarn (beim Bau und Anbau) verfolgten Zweckrichtung dazu bestimmt, von jedem der beiden Nachbarn in Richtung auf sein eigenes Grundstück, nicht auch in Richtung auf das Nachbargrundstück benutzt zu werden. Dem entsprechend gebühren auch die Früchte, die jeder Nachbar in Richtung auf sein Grundstück aus der Giebelmauer zieht, ihm allein und nicht anteilig auch dem Nachbarn. So leuchtet ohne weiteres ein, daß bei beiderseitigem Hausanbau jeder Nachbar zu seinem Haus auch die ganze Grenzmauer in dem für sein Haus erforderlichen Umfang (als Trage- und Abschlußwand) allein benutzen darf und auch nicht etwa die beiderseitigen Einnahmen aus der Vermietung des Hauses oder der Räume darin zu einem der Benutzung der Giebelwand entsprechenden Wertteil hälftig an den Grundstücksnachbarn abgeführt werden müssen. Nicht anders steht es aber

mit denjenigen Einnahmen, die der eine oder andere Nachbar in anderer Weise aus der Giebelmauer zieht, sofern sie aus einer Mauerbenutzung in Richtung auf sein eigenes Grundstück entspringen; das trifft im vorliegenden Fall für die Vermietung der dem Ruinengrundstück zugewandten Mauerfläche zu. Seine Schranke findet das Benutzungsrecht dort, wo der Mitgebrauch des anderen Nachbarn beeinträchtigt wird (§ 743 Abs. 2 BGB); solange dies nicht der Fall ist, darf der jeweilige Grundstückseigentümer diejenigen Nutzungen, die er durch eine Mauerbenutzung in Richtung auf sein eigenes Grundstück gezogen hat, allein behalten. Daß im vorliegenden Fall die Vermietung der Mauerfläche durch den Beklagten die Mitbenutzung der Mauer für die Zwecke der Klägerin (als Trage- und Abschlußwand ihres Hauses) beeinträchtigt hätte, ist nicht behauptet.

Nichts anderes gilt, wenn man in der Giebelmauer auch nach der Zerstörung des einen Hauses noch eine Grenzeinrichtung i.S. der §§ 921/2 BGB sehen will. Dann kann sie jeder Nachbar zu dem Zwecke, der sich aus ihrer Beschaffenheit ergibt, insoweit benutzen, als nicht die Mitbenutzung des andern beeinträchtigt wird (§ 922 Satz 1 BGB). Die Vermietung der Maueraußenseite als Reklamefläche liegt nicht außerhalb des sich aus der Beschaffenheit der Mauer ergebenden Zwecks; denn eine Mauer dieser Art ist zwar in erster Linie zum beiderseitigen Hausanbau bestimmt, wird aber daneben, so lange das zweite Haus noch nicht angebaut ist, ihrer Eignung entsprechend derart häufig als Reklamefläche benutzt, daß in der Regel auch diese Benutzung als einer ihrer Zwecke anzusehen ist; besondere Gründe, weshalb dies im vorliegenden Fall nicht zutreffen sollte, sind nicht ersichtlich.

Nach allem ist die Hausflächenvermietung durch den Beklagten im Verhältnis zur Klägerin nicht ohne Rechtsgrund erfolgt, sondern auf Grund seines (Mit-)Eigentums am Ruinengrundstück und des daraus folgenden Mitbenutzungsrechts an der Mauer. Infolgedessen hat er auch den Mietzinsanspruch gegen die Mieter und die Mietzinsen selbst der Klägerin gegenüber nicht ohne rechtlichen Grund erlangt. Der eingeklagte Bereicherungsanspruch (§ 812 BGB) besteht nicht.

Auch eine andere Grundlage für die Klagforderung ist nicht ersichtlich. (Nichterfüllung der Mauerunterhaltungspflicht ist zwar von der Klägerin unter Billigkeitsgesichtspunkten behauptet, vom Beklagten jedoch bestritten und von der Klägerin jedenfalls nicht zur Klagegrundlage gemacht worden; vgl. Klagvortrag GA I 5, 35, II 47, 59 und Vortrag des Beklagten GA I 25/27, II 57, 77).

AA

Infolgedessen trifft die Entscheidung des Berufungsgerichts im Ergebnis zu. Die Revision gegen sie war daher als unbegründet mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Schuster

Dr. Piepenbrock

Rothe

Mattern