

78. Welche Rechte haben seit dem 1. Januar 1900 die Nachbarn an einer Scheidemauer, die vorher in ihrem Miteigentum nach Bruchteilen stand?

B.G.B. §§ 921. 922.

V. Zivilsenat. Urt. v. 17. Januar 1903 i. S. R. (Kl.) w. B. (Bekl.).
Rep. V. 348/02.

I. Landgericht Lyck.

II. Oberlandesgericht Königsberg.

Kläger ist seit 1879 Eigentümer des Grundstücks L. Nr. 466, dem Beklagten gehört seit 1884 das benachbarte Grundstück Nr. 420. Die Häuser auf beiden Grundstücken stoßen aneinander und sind nur durch eine massive Mauer getrennt. Früher waren sie unter der Bezeichnung L. Nr. 65 und 64 mit zwei anderen Grundstücken auf demselben Grundbuchblatte vereinigt und gehörten demselben Eigentümer, nämlich dem Ratmann S. und den Erben seiner Frau. Durch Puktation vom 31. März 1852, bestätigt durch notariellen Vertrag vom 8. Dezember 1854, verkauften die genannten Eigentümer das Grundstück Nr. 65 an die Frau R. Im § 9 der Puktation (wiederholt im Vertrage) ist bestimmt: „Die Scheidewand des Bohnhauses

Nr. 65, wodurch das Haus Nr. 64 getrennt wird, soll gemeinschaftliches Eigentum der Verkäufer und der Käuferin sein." Das Haus Nr. 64 ging später auf den Beklagten über. Im Jahre 1900 brannte das Haus Nr. 65, welches dem Kläger gehört, vollständig, das Haus des Beklagten zum Teil ab, die Zwischenmauer aber blieb unverfehrt. Als der Beklagte bei der Wiederherstellung seines Hauses die Mauer in ihrer ganzen Stärke bebaute, beantragte der Kläger den Beklagten zu verurteilen, 1. anzuerkennen, daß die Zwischenmauer den Parteien gemeinschaftlich gehöre, und daß der Beklagte daher nicht berechtigt sei, die Mauer zum Aufbauen seines Gebäudes vollständig in Anspruch zu nehmen oder auf dem ganzen oberen Teile derselben einen Aufbau auszuführen; 2. mit dem auf dieser Mauer aufgeführten Aufbau bis zur Mitte der Mauer zurückzutreten. Der erste Richter verurteilte den Beklagten nach diesem Antrage; auf die Berufung des Beklagten wurde die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht nimmt an, durch den Vertrag von 1852/1854 hätten die Kontrahenten zwar wirkliches Miteigentum an der Zwischenmauer begründen wollen, dies sei aber dadurch ausgeschlossen, daß die Mauer von jeher, insbesondere zur Zeit des Vertragsschlusses, ein baulicher (wesentlicher) Bestandteil nur des Hauses Nr. 64 gewesen sei und deshalb nicht Gegenstand besonderer Rechte habe sein, also weder für sich allein habe veräußert noch zu Miteigentum an einen anderen, sei dieser auch der Nachbar, übertragen werden können. Ein gemeinschaftliches Eigentum der Nachbarn an einer solchen Mauer sei nur dann denkbar, wenn die Mauer einen baulichen Bestandteil beider Häuser bilde. Dies sei aber nicht dadurch bewirkt, daß das Haus des Klägers unter Ersparung einer besonderen Abschlußwand an das vorhandene Haus des Beklagten lediglich angebaut worden sei.

Der Revision des Klägers ist durch Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht stattgegeben aus folgenden

Gründen:

... „Nach der Feststellung des Berufungsgerichts ist das Haus Nr. 64 des Beklagten früher errichtet, als das Haus Nr. 65 des Klägers, und bildete die streitige Mauer einen konstruktiven notwendigen Bestandteil des Hauses Nr. 64, gehörte also zur Substanz dieses Hauses im Sinne des § 4 U.L.R. I. 2. Dadurch war aber nicht

ausgeschlossen, daß die Mauer zu einem Substanzteile auch des Hauses Nr. 65 werde. Das Haus Nr. 65 wurde nicht etwa zur Vergrößerung des Hauses Nr. 64, sondern als ein selbständiges Gebäude errichtet; es erhielt aber nach der Seite des Hauses Nr. 64 hin keine besondere Abschlußwand, sondern wurde unmittelbar an die vorhandene streitige Mauer errichtet, so daß diese zugleich als Abschlußwand für das Haus Nr. 65 diene. So lange beide Häuser demselben Eigentümer gehörten, lag keine Veranlassung vor, das rechtliche Verhältnis der Mauer zu beiden Häusern näher zu bestimmen, insbesondere ob die Mauer im Alleineigentum des Eigentümers des Hauses Nr. 64 verbleiben, und dem Eigentümer des Hauses Nr. 65 nur ein Anbaurecht als ein dingliches Recht zustehen, oder ob die Mauer als eine gemeinschaftliche im Miteigentum der Besitzer beider Häuser stehen solle. Dieses Verhältnis wurde geregelt, als durch die Punttation von 1852 und durch den Vertrag von 1854 das Haus Nr. 65 von S. und den Erben seiner Frau an die Frau R. verkauft wurde. Da wurde bestimmt: „Die Scheibewand des Wohnhauses Nr. 65, wodurch das Haus Nr. 64 getrennt wird, soll gemeinschaftliches Eigentum der Verkäufer und der Käuferin sein.“ Daß nach Absicht der Vertragsschließenden hierdurch ein wirkliches Miteigentum, nicht ein bloß servitutarisches Recht, begründet werden sollte, und daß die Punttation und der Vertrag einen zur Begründung des Miteigentums geschickten Titel darstellten, bezweifelt auch das Berufungsgericht nicht. Die von letzterem offen gelassene Frage, wie sich die Rechtsverhältnisse bezüglich des Grundes und Bodens nach dem Willen der Vertragsschließenden gestalten sollten, fordert keine Antwort, da das preußische A.L.R. auch ein gesondertes Eigentum an Gebäuden auf fremdem Grund und Boden zuläßt.

Vgl. A.L.R. I. 22 § 243, I. 20 §§ 472—474; Eig.-Erw.-Ges. § 30 Abs. 3.

Nach dem damaligen Rechte bedurfte es zwar auch zur Übertragung des Miteigentumsanteils an einem Grundstücke außer dem Titel der Übergabe;

vgl. A.L.R. I. 17 § 5, I. 10 § 1; Obertrib.-Entsch. Bd. 64 S. 113; ein besonderer Akt der Übergabe erübrigte sich aber, da dem Erwerber des Hauses Nr. 65 mit der Übergabe des Hauses auch der Mitbesitz an der Mauer übertragen wurde. Zu welchem Teile das Mit-

eigentum an der Mauer auf den Erwerber des Hauses überging, bestimmte sich, da die Punktion und der Vertrag darüber nichts enthielten, nach der Vermutung des § 2 A.L.R. I. 17, wonach jeder Miteigentümer gleiches Recht und ebensoviel Recht als der andere an der gemeinschaftlichen Mauer hat. Für die Vermutungen, welche das A.L.R. in den §§ 159 flg. I. 8 für das Eigentum an gemauerten Scheidewänden aufstellt, war hier kein Raum. Die Mauer war zu einer gemeinschaftlichen geworden, und dies hatte zur gesetzlichen Folge, daß jeder Nachbar die Mauer an seiner Seite bis zur Hälfte der Dicke zu seinem Nutzen brauchen (§ 135 A.L.R. I. 8), insbesondere auch sein Haus auf der Hälfte der Dicke der Mauer, aber nicht darüber hinaus, höher bauen konnte.

Vgl. Obertrib.-Entsch. Bd. 38 S. 49; Striethorst, Arch. Bd. 26 S. 193; R.G. im preuß. Just.-Min.-Bl. 1888 S. 65.

Das Miteigentum an der Scheidewand, wie es unter der Herrschaft des A.L.R.'s wirksam begründet war, ist durch die Grundbuchgesetzgebung vom 5. Mai 1872 nicht berührt. Wenn auch der Miteigentumsanteil an einem Grundstücke seit dem 1. Oktober 1872 nur durch Auflassung und Eintragung in das Grundbuch erworben werden konnte, so erstreckte sich dies doch nicht auf eine gemeinschaftliche Scheidewand, die zugleich als Grenzzeichen diente. Vielmehr umfaßte die Auflassung des Grundstücks, dessen Grenze durch die Scheidewand bestimmt wurde, auch den Anteil an der Scheidewand, welcher dem Besitzer des veräußerten Grundstücks zustand, und mit dem aufgelassenen Grundstücke ging dieser Anteil als Teil des Grundstücks auf den neuen Erwerber über, mochte auch bei der Auflassung der Scheidewand nicht gedacht sein. Hiernach ist auf den Kläger der für seinen Vorbesitzer festgesetzte Miteigentumsanteil an der streitigen Scheidewand mit der Auflassung des Hauses Nr. 65 (siehe Nr. 466) übergegangen, und er würde nach dem bis zum 1. Januar 1900 in Geltung gewesenen Rechte zu den Klaganträgen in ihrem ganzen Umfange berechtigt gewesen sein.

Hierin ist jedoch seit dem 1. Januar 1900 eine Änderung eingetreten. Da unter den Parteien an der streitigen Grenzmauer eine Gemeinschaft nach Bruchteilen bestand, finden nach Artt. 173, 181 Abs. 2 Einf.-Ges. zum B.G.B. die Vorschriften des B.G.B.'s Anwendung. Welche Vorschriften es sind, kann nicht zweifelhaft sein.

Die Anwendung der Bestimmungen über Gemeinschaft nach Bruchteilen in den §§ 741 flg. ist ausgeschlossen, da das B.G.B. ein Miteigentum nach Bruchteilen bei einer dem Vorteile beider Nachbarn dienenden Scheidemauer nicht anerkennt, ein solches Miteigentum also seit dem 1. Januar 1900 überhaupt nicht mehr bestehen kann.

Vgl. Motive Bd. 3 S. 274; Urt. des R.G.'s in Raffow u. Künigel, Beitr. Bd. 45 S. 1018; Planck, Bd. 3 S. 157 Bem. 1, Bd. 6 S. 307 flg. Bem. 6 b. c; Turnau-Förster, 2. Aufl. Bd. 1 S. 324; Habicht, S. 380 flg.; Biermann, Sachenrecht 2. Aufl. S. 120 Anm., steht mit seiner nicht näher begründeten Ansicht, daß bereits am 1. Januar 1900 begründetes Miteigentum bestehen bleibe, allein.

Das B.G.B. regelt in den §§ 921. 922 das Rechtsverhältnis unter den Eigentümern der benachbarten Grundstücke an einer Einrichtung, wodurch die Grundstücke voneinander geschieden werden, abweichend von dem bisherigen preussischen Rechte. Danach wird — abgesehen von dem hier nicht in Betracht kommenden Falle, daß die Einrichtung einem der Nachbarn allein gehört — vermutet, daß die Eigentümer der Grundstücke zur Benutzung der Einrichtung, wozu auch eine Mauer gerechnet wird, gemeinschaftlich berechtigt seien. Sind die Nachbarn zur Benutzung der Einrichtung 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. Daß jene Vermutung hier Platz greift, oder richtiger, daß es der Vermutung nicht bedarf, um ein gemeinschaftliches Benutzungsrecht der Parteien an der streitigen Mauer anzunehmen, folgt ohne weiteres daraus, daß sie mit einem Miteigentumsrecht an der Mauer, welches nach dem bisherigen Rechte begründet war, in das neue Recht eingetreten sind.

Da die Sachlage vom Berufungsgerichte nicht nach den bezeichneten Vorschriften des B.G.B.'s beurteilt ist, muß der Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden. Bei der anderweiten Verhandlung ist gemäß § 189 C.P.O. darauf hinzuwirken, daß der Kläger seinen Antrag zu 1, soweit danach der Beklagte anerkennen soll, daß die Zwischenmauer den Parteien gemeinschaftlich gehöre, der nach dem B.G.B. nicht mehr begründet ist, durch einen dem § 921 angepaßten Antrag ersetze. Ferner bedarf es der Feststellung,

ob unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse durch den vom Beklagten vorgenommenen Aufbau auf der Mauer in ihrer ganzen Dicke der Kläger in der Mitbenutzung der Mauer beeinträchtigt ist, und ob die Beeinträchtigung so weit geht, daß deren Beseitigung in dem Umfange, wie sie mit den Klaganträgen verlangt wird, berechtigt erscheint."