

Dr. J. A. Seuffert's Blätter für Rechtsanwendung.

Bd. 68, 1903, S. 496 - 497

Obermeyer, ...: Untersagung gemeinschaftlicher  
Mauern

*Digitale Bibliothek des*

*Max-Planck-Instituts für Europäische Rechtsgeschichte*

2010-09-05T15:29:20Z

lichen Beschädigten, der Natur der Sache und dem Wortlaute des Gesetzes Zwang zufügende Ausdehnung der nur für Verletzung Anderer geltenden Rechtsätze auf Selbstbeschädigung haben aber meines Erachtens zu fortwährenden Schwankungen und so zu bedenklicher Unsicherheit der Rechtspflege, sowie zu manchen Entscheidungen geführt, welche zur Rechtsempfindung in Widerspruch treten und nicht so recht, wie dies doch als wünschenswert erscheinen muß, für den Laien wie für den Rechtskundigen zum zweifelsfreien Verständnisse sich bringen lassen.

## II. Unterfangung gemeinschaftlicher Mauern.

Von Rechtsanwalt Dr. Obermeyer in München.

Die im geschlossenen Bauysteme zwei Gebäude trennenden gemeinschaftlichen Mauern (Kommunmauern) sind, namentlich soweit es sich um alte bauliche Bestände handelt, häufig nur in geringer Tiefe fundiert.

Bei einem Umbau eines der in Rede stehenden Gebäude taucht wegen Beanspruchung größerer Tragfähigkeit und wegen beabsichtigter Unterkellerung häufig das Bedürfnis auf, die gemeinschaftliche Mauer in die Tiefe zu verlängern, oder, wie der technische Ausdruck ist, zu unterfangen; die modernen baulichen Anforderungen sind eben ganz andere als die früher gegebenen.

Der Besitzer des Nachbargebäudes hat nicht immer auch seinerseits Interesse an der Unterfangung; sein Interesse kann sogar dagegen sein.

Selbstverständlich braucht er in Anbetracht dessen, daß die gemeinschaftliche Mauer im getrennten Sondereigentume (dominium pro diviso) der beiden Nachbarn steht, nur gefragt zu werden, wenn es sich, wie regelmäßig der Fall, um die Unterfangung der gemeinschaftlichen Mauer nach ihrer ganzen Dicke und nicht etwa bloß der im Sondereigentume des bauenden Nachbarn stehenden Hälfte derselben handelt.

Ebenso selbstverständlich ist andererseits, daß er die Unterfangung dann nicht zu dulden braucht, wenn ihm nicht nachgewiesen wird, daß durch die Unterfangung die Mauer nicht gefährdet wird; das folgt aus § 922 und § 743 Abs. 2 BGB. und analoger Anwendung des Art. 68 des Bayer. Ausf.-Ges. z. BGB.

Gesetzt aber, es werde dieser Nachweis erbracht, braucht er dann die Unterfangung zu dulden? Kommt es somit im Streitfall überhaupt darauf an, ob die Unterfangung ohne Schädigung der Mauer möglich ist? Braucht der Nachbar sein Verbot überhaupt durch Nachweis eines Interesses an der Nichtunterfangung zu begründen?

Die praktische Bedeutung der Frage für den gegen die Unterfangung Stellung nehmenden Nachbarn liegt vornehmlich in der Zweifelhastigkeit einer vor der Unterfangung gerichtlicherseits zu erhebenden Expertise über die Gefährdung der gemeinschaftlichen Mauer durch die Unterfangung.

Wird sie bejaht, so muß der Nachbar die Unterfangung im Falle einer dieser günstigen Expertise gestatten, wenn er auch selbst deren Richtigkeit bezweifelt, entgegen dem Rechtsprinzip, daß jeder über sein Eigentum nach seinem Ermessen verfügen und andere von jeder Einwirkung auf dasselbe ausschließen kann. Wird sie verneint, so ist nicht zu verkennen, daß dies ein im Interesse der den modernen Anforderungen entsprechenden baulichen Umgestaltung älterer Stadtquartiere bedauerliches Resultat wäre, dessen Eintritt der bayerische Gesetzgeber leicht hätte vermeiden können und sollen dadurch, daß er in Art. 68 des Ausf.-Ges. z. BGB. die Vertiefung (Unterfangung) einer gemeinschaftlichen Mauer in gleicher Weise wie die Erhöhung einer solchen geordnet hätte. Die Frage ist aber zu verneinen. Nach § 922 BGB. kann jeder Nachbar eine der im § 921 a. a. D. bezeichneten Einrichtungen zu dem Zwecke benutzen, der sich aus ihrer Beschaffenheit ergibt. Nach dem in Gemäßheit des § 922 Satz 4 anwendbaren § 745 Abs. 3 Satz 1 kann eine wesentliche Veränderung des Gegenstandes nicht verlangt werden.

Mit Meißner, Das in Bayern geltende Nachbarrecht S. 36, der hieraus die mit Hinblick auf Art. 124 Einf.-Ges. z. BGB. unrichtige Konsequenz zieht, daß die Norm des Art. 68 Bayer. Ausf.-Ges. z. BGB., weil gegen Reichsrecht verstößend, ungültig sei, den hier in Rede stehenden Fall der Unterfangung aber überhaupt nicht behandelt, wird man anerkennen müssen, daß die Benützung einer Grenzeinrichtung sich an die bestehende Beschaffenheit derselben anzuschließen hat und daß zur Beschaffenheit namentlich auch die räumliche Grenzerstreckung der Einrichtung gehört.

Sollte man aber dieses Argument noch nicht für durchschlagend erachten und insbesondere etwa mit der nach diesseitiger Ansicht unrichtigen Begründung, die Unterfangung sei eine unwesentliche und daher nach § 745 Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 922 Satz 4 statthafte Veränderung der Grenzeinrichtung, die Zulässigkeit der Unterfangung gegen nachbarlichen Widerspruch retten wollen, so müßte dieser Versuch an folgender Erwägung scheitern:

Der § 922 BGB. ermächtigt die Nachbarn zur Benutzung der gemeinsamen Einrichtung; nur auf die gemeinsame Einrichtung kann daher auch Satz 3 des § 922 und § 745 Abs. 3 Satz 1 bezogen werden.

Die gemeinsame Einrichtung ist aber nach Wortlaut und Sinn zweifellos nur die Mauer, nicht auch der Grund und Boden, auf welchem sie steht, der als etwas schon von Natur vor der Einrichtung Vorhandenes nicht erst „eingerichtet“ wurde.

Die Unterfangung einer Kommunnauer erfordert aber selbstverständlich nicht bloß die Verlängerung der Mauer in die Tiefe, sondern auch die Aushebung des Erdreichs zum mindesten in dem Maße, um für das ver-