

seinem Ehegatten gehören, da wegen der engen persönlichen Beziehung zum Eigentümer der Makler in diesen Fällen wegen der Gefahr eines Interessenkonflikts die Belange des Mietbewerbers nicht hinreichend wahren und damit keine echte Maklerleistung erbringen kann<sup>33</sup>. Abzulehnen sind deshalb die Entscheidungen des LG Frankfurt vom 17. 4. 1973<sup>34</sup> und vom 28. 11. 1973<sup>35</sup>, die unter Anwendung von § 2 Abs. 2 Nr. 3 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung allein darauf abstellen, ob zwischen den Ehegatten eine über ihr gemeinsames wirtschaftliches Interesse als Eheleute hinausgehende enge wirtschaftliche Verflechtung im Sinne der BGH-Entscheidung in NJW 1971, 1839 besteht<sup>36</sup>.

## Die gemeinschaftliche Giebelmauer

Von Dr. Hugo Glaser, Köln

„Die für zwei benachbarte Häuser als gemeinschaftlich errichtete Giebelmauer verbleibt nicht nur dann, wenn das eine der beiden Häuser durch Kriegseinwirkung zerstört worden ist, sondern auch dann, wenn der eine Grundstückseigentümer sein Haus freiwillig – gleichgültig aus welchen Gründen – abgebrochen hat, im Miteigentum der beiden Grundstücksnachbarn und geht nicht in das Alleineigentum des Eigentümers des stehengebliebenen Hauses über, weil dies einer natürlichen Betrachtungsweise entspricht und für den Eigentumsübergang keine rechtliche Notwendigkeit besteht.“

Grundstücksnachbarn, die für ihre beiden Häuser eine gemeinschaftliche Giebelmauer errichtet oder im Wege der Rechtsnachfolge erworben haben, geraten, wenn der eine von ihnen sein Haus abbricht, oft in einen Streit über die Frage, ob die gemeinschaftliche Giebelmauer nach dem Abbruch des Hauses im Miteigentum der beiden Grundstücksnachbarn verblieben ist oder ob sie sich in das Alleineigentum des Eigentümers des stehengebliebenen Hauses umgewandelt hat, weil sie in Zukunft nur noch diesem Hauseigentümer als Abschlußwand seines Hauses dient.

Diese Frage ist in Rechtsprechung und Rechtslehre sehr umstritten. Sie ist zunächst ausgiebig für den Fall erörtert worden, daß im Kriege das eine von zwei Häusern mit einer gemeinschaftlichen Giebelmauer zerstört worden, das andere aber erhalten geblieben ist.

Mit dem Hinweis darauf, daß die gemeinschaftliche Giebelmauer von der Zerstörung des einen der beiden Häuser an nicht mehr dem Vorteil der beiden Nachbargrundstücke dienen kann, ist überwiegend – besonders in der Rechtslehre – die Auffassung vertreten worden, daß durch die Zerstörung des einen Hauses das bisherige Miteigentum an der erhalten gebliebenen Giebelmauer in das Alleineigentum des Eigentümers des unzerstört gebliebenen Hauses umgewandelt worden sei (OLG Köln, Urt. vom 5. 6. 1962 – 9 U 144/61 – MDR 1962, 818 – Glaser: Nachbarrecht in der Rechtsprechung, 2. Aufl. Nr. 452; Meisner/Stern/Hodes, Nachbarrecht, 5. Aufl. § 9 II 4 zu Fußnote 15; Korbion/Scherer: Gesetzliches Bauhaftungsrecht 1964 M 376 S. 310 mit weiteren Nachweisen; Hodes in NJW 1964, 2382; 1965, 2088). Demgegenüber hat aber der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 2. 2. 1965 – V ZR 247/62 – MDR 1965, 472 – NJW 1965, 811 – BB 1965, 306 – DWW 1965, 167 –

Glaser, a. a. O. Nr. 444 – unter Berufung auf die Oberlandesgerichte Köln (BB 1951, 600) und Braunschweig (HGBR Rspr. 1953/4, 164) unter Aufgabe seiner noch im Urteil vom 25. 11. 1964 – V ZR 185/62 – MDR 1965, 283 – NJW 1965, 389 – DWW 1965, 193 – BB 1965, 105 – vertretenen gegenteiligen Auffassung eine Änderung der Eigentumsverhältnisse an der Giebelmauer bei Zerstörung eines der beiden Häuser verneint, weil hierfür keine rechtliche Notwendigkeit bestehe. Allerdings sei, so führt der BGH aus, mit der Zerstörung des einen Hauses die Verbindung der Giebelmauer mit diesem Hause weggefallen und die Giebelmauer habe seither nur noch einen natürlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem unzerstört gebliebenen Gebäude; dennoch bestehe keine rechtliche Notwendigkeit zu der Annahme, daß mit diesem Zusammenhang auch das Miteigentum des Eigentümers des Ruinengrundstücks an der Giebelmauer verloren gegangen und auf den Eigentümer des erhalten gebliebenen Hauses übergegangen sei mit der Folge, daß dieser Alleineigentümer der Giebelmauer geworden sei.

In seinem Urteil vom 19. 11. 1971 – V ZR 100/69 – MDR 1972, 221 – NJW 1972, 195 – Glaser, a. a. O. Nr. 442 – hatte der Bundesgerichtshof die Frage zu prüfen, wie zu entscheiden sei, wenn das eine der beiden durch eine gemeinschaftliche Giebelmauer verbundenen Häuser nicht durch Kriegseinwirkung – also unfreiwillig – zerstört, sondern auf Grund einer Willensbetätigung des Grundstückseigentümers – also freiwillig – abgebrochen worden sei. Auch für einen solchen Fall hat der Bundesgerichtshof die Auffassung vertreten, daß das Miteigentum beider Grundstücksnachbarn fortduere, weil dies einer natürlichen Betrachtungsweise entspreche. Dies gelte besonders für den Fall, daß die Giebelmauer durch den Abbruch ihre natürliche Zweckbestimmung, beiden Häusern als Bestandteil (Abschlußwand) zu dienen, nicht endgültig verliere, sondern der Grundstückseigentümer, der sein Haus abgerissen habe, sich mit dem Gedanken trage, alsbald ein neues Haus an der gemeinschaftlichen Giebelmauer wieder zu errichten (anzubauen).

In Weiterbildung dieser Rechtsprechung verneint schließlich der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 22. 11. 1974 – V ZR 177/73 – DB 1975, 1843 – eine Änderung der Eigentumsverhältnisse an der gemeinschaftlichen Giebelmauer auch in einem Fall, in dem ein Wiederaufbau des abgerissenen Hauses nicht mehr in Betracht kommt, weil die Baufuchtlinie zurückgenommen und die Straße, an der das abgebrochene Haus gestanden hat, verbreitert wird, ein Wiederaufbau an den frei stehenden Teil der Giebelmauer also in Zukunft wegen der durch die Straßenverbreiterung eingetretenen Baubeschränkung nicht mehr möglich ist. Obwohl in diesem Fall die Giebelmauer ihre Zweckbestimmung, nach beiden Seiten hin einem Hause als Bestandteil (Abschlußwand) zu dienen, endgültig verloren hat, sieht der Bundesgerichtshof auch für diesen Fall keine Veranlassung, eine Änderung der Eigentumsverhältnisse an der gemeinschaftlichen Giebelmauer anzunehmen, weil auch in diesem Fall keine gesetzliche Bestimmung ersichtlich sei, an die man sich zur Begründung einer Eigentumsänderung anlehne könne.

Der Auffassung des Bundesgerichtshofs ist zuzustimmen, weil das Ergebnis, zu dem der Bundesgerichtshof gelangt, nicht nur der Billigkeit entspricht, sondern auch durch eine wirtschaftliche Betrachtungsweise gerechtfertigt

<sup>33</sup> Vgl. hierzu BGH JR 1974, 328 und BGH NJW 1975, 1215 ff.

<sup>34</sup> NJW 1973, 1502 ff.

<sup>35</sup> NJW 1974, 862 ff.

<sup>36</sup> Ablehnend auch Schwerdtner, a. a. O., S. 149.