



Nachbarschaftsrecht – Grenzwand

BGH – Urteil vom 18.12.2015, Aktenzeichen: V ZR 55/15

In einem aktuellen Fall entschied der Bundesgerichtshof, dass ein Grundstückseigentümer, der eine auf dem Nachbargrundstück errichtete Grenzwand beschädigt, indem er ein auf seinem eigenen Grundstück direkt an die Grenzwand angebautes Gebäude abreißt, gemäß § 823 Abs. 1 BGB für die Putz- und Mauerschäden der Grenzwand haftet, die nicht auf einem Fehlverhalten des beauftragten Unternehmens beruhen, sondern aufgrund der baulichen Verbindung der Gebäude unvermeidliche Folge des Abrisses waren.

Durch den Abriss verursachte Feuchtigkeitsschäden an der Grenzwand hat der Grundstückseigentümer im Rahmen eines nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs zu ersetzen.

Parteien waren Eigentümer benachbarter Grundstücke. Die Außenwand des auf dem Grundstück des Klägers errichteten Gebäudes verläuft entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze, ohne diese zu überschreiten. An dieser Wand wurde früher ein Anbau ohne eigene Grenzwand errichtet. Im Jahr 2009 ließen die Eigentümer den Anbau durch ein Fachunternehmen abreißen, ohne die Bodenplatte zu entfernen. Nach dem Abbruch wies das Gebäude des Klägers in dem Teilbereich der Außenwand, an den angebaut worden war, Putz- und Mauerschäden sowie Feuchtigkeitsschäden im Keller auf.

Der Kläger verlangt auf Gutachtenbasis Ersatz dieser Schäden von den Beklagten.

Der BGH hielt die Klage auf Ersatz der gutachterlich festgestellten Schäden im Ergebnis für begründet und führt aus, für entstandene Putz- und Mauerschäden hafte der Nachbar aus § 823 Abs. 1 BGB. Zwar seien die Schäden an der Grenzwand des Klägers von dem Abrissunternehmen herbeigeführt worden. Die Schäden beruhen aber nicht auf dessen Fehlverhalten, sondern waren aufgrund der baulichen Verbindung der Gebäude unvermeidliche Folge des Abrisses, den die Beklagten in Auftrag gegeben haben. Die Rechtswidrigkeit der Eigentumsbeeinträchtigung sei indiziert. Unbeachtlich sei eine Zustimmung des Klägers zur Errichtung des Anbaus oder dessen Abriss. Diese erstreckte sich ohne ausdrückliche Abreden nicht auf die dauerhafte Beschädigung der Grenzwand durch einen Abriss. Da der Geschädigte wirtschaftlich so gestellt werden müsse, wie er ohne das schadensstiftende Ereignis stünde, könne der Kläger verlangen, dass die Wand als funktionsfähige Außenwand wiederhergestellt werde. Ein Mitverschulden des Klägers sowie ein Abzug neu für alt kämen nicht in Betracht, weil die darlegungs- und beweispflichtigen Beklagten in den Tatsacheninstanzen hierzu nichts vorgetragen haben.

Der BGH hat seine bisherige Rechtsprechung bestätigt, wonach der Eigentümer gemäß § 903

BGB berechtigt ist, die auf seinem Grundstück stehende Grenz wand abzureißen, ohne für eine nach dem Abriss erforderliche Außenisolierung des Nachbargebäudes verantwortlich zu sein. Etwas anderes gilt nur für eine Grenzanlage nach den §§ 921, 922 BGB mit der Verpflichtung gemäß § 922 Satz 3 BGB, die Funktionsfähigkeit der Einrichtung zu erhalten (BGH, Urt. v. 18.05.2001 - V ZR 119/00 - NJW-RR 2001, 1528, 1529; BGH, Urt. v. 16.04.2010 - V ZR 171/09 - NJW 2010, 1808 Rn. 8; BGH, Urt. v. 18.02.2011 - V ZR 137/10 - NJW-RR 2011, 515 Rn. 6 f.).

Damit hat der Senat auch klargestellt, dass jeder Grundstückseigentümer für seine Wand verantwortlich ist, wenn zwei parallel verlaufende Grenzwände errichtet worden sind. Der Senat hat ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Vorteil nicht geschützt wird, der sich daraus ergibt, dass eine Außenwand so lange

keines vollständigen Witterungsschutzes bedarf, wie dieser Schutz von der Grenz wand des Nachbargrundstücks geboten wird. Dennoch ist der Nachbar nicht schutzlos. In Fortsetzung seiner bisherigen Rechtsprechung hat der Senat erstmals entschieden, dass der Grundstücks-eigentümer zum Ersatz der Schäden verpflichtet ist, die an einer Grenz wand bei dem Abriss eines direkt an dieser Wand auf dem Nachbargrundstück errichteten Anbaus entstehen.

Voraussetzung ist, dass die Schäden aufgrund der baulichen Verbindung der Gebäude unvermeidliche Folge des Abrisses sein müssen. Durch den Abriss verursachte Feuchtigkeitsschäden an der Grenz wand hat der Grundstückseigentümer im Rahmen eines nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs zu ersetzen.