



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 55/15

Verkündet am:
18. Dezember 2015
Langendörfer-Kunz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: _____ ja

BGB § 823 Abs. 1 Ac, §§ 921, 922; NachbG NRW §§ 19, 20

Zur Haftung eines Grundstückseigentümers, der eine auf dem Nachbargrundstück errichtete Grenzwand beschädigt, indem er ein auf seinem eigenen Grundstück direkt an die Grenzwand angebautes Gebäude abreißt.

BGH, Urteil vom 18. Dezember 2015 - V ZR 55/15 - OLG Hamm
LG Arnsberg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Dezember 2015 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland, den Richter Dr. Kazele und die Richterin Haberkamp

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 12. Februar 2015 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die 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 errichteten die Rechtsvorgänger der Beklagten einen Anbau ohne eigene Grenzwall. Im Jahr 1988 erwarben die Beklagten das Grundstück. Im Jahr 2009 ließen sie 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, die inzwischen nicht mehr Eigentümer des Nachbargrundstücks sind.

2 Die auf Zahlung in Höhe von 10.600 € nebst Zinsen sowie Ersatz vorgegerichtlicher Anwaltskosten gerichtete Klage hat das Landgericht abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht der Klage in Höhe von 8.560,50 € nebst Zinsen stattgegeben und vorgegerichtliche Rechtsanwaltskosten in entsprechender Höhe zugesprochen. Mit der zugelassenen Revision wollen die Beklagten die Zurückweisung der Berufung erreichen. Der Kläger beantragt die Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Das sachverständig beratene Berufungsgericht verneint einen Ersatzanspruch gemäß § 823 Abs. 2 i.V.m. § 922 Satz 3 BGB. Eine Grenz wand, die sich vollständig auf dem Grundstück eines Nachbarn befinde, sei keine Grenzeinrichtung im Sinne der §§ 921, 922 BGB; diese Vorschriften fänden auch keine entsprechende Anwendung. Ebenso wenig sehe das nordrhein-westfälische Nachbargesetz einen Schadensersatzanspruch vor. Eine deliktische Haftung scheide auch im Übrigen aus. Die Beklagten hätten den Anbau nicht errichtet und den Abriss nicht selbst vorgenommen. Ein etwaiges Verschulden des von ihnen beauftragten Fachunternehmens müssten sie sich nicht zurechnen lassen und hafteten insoweit nicht nach § 831 BGB.

4 Zugunsten des Klägers bestehe jedoch ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in Höhe von 8.560,50 €. Nach den Feststellungen des Sachverständigen seien Putz- und Mauerschäden bei dem Abbruch eines mit einem anderen verbundenen Gebäudes in der Regel nicht zu vermeiden. Der Schadenseintritt sei für den Kläger nicht vorherseh- und abwehrbar gewesen. Gleich-

ches gelte hinsichtlich der Feuchtigkeitsbildung, deren Ursache eindeutig die fehlende Abdichtung der Bodenplatte sei. Die Beklagten seien Störer, da sie die Abbrucharbeiten in Auftrag gegeben hätten.

II.

5 Die Revision hat keinen Erfolg.

6 1. Im Ausgangspunkt zutreffend sieht das Berufungsgericht den Kläger als Eigentümer der beschädigten Außenwand an. Diese ist eine Grenzwall (§ 19 NachbarG NRW), d.h. eine Wall, deren Außenkante auf der Grundstücksgrenze verläuft, ohne diese zu überschreiten. Sie steht gemäß § 94 Abs. 1 Satz 1 BGB im alleinigen Eigentum des jeweiligen Grundstückseigentümers. Hieran ändert sich durch einen Anbau von dem angrenzenden Grundstück aus nichts (vgl. Senat, Urteil vom 18. Mai 2001 - V ZR 119/00, NJW-RR 2001, 1528 f.).

7 2. Mit der Verpflichtung zum Ersatz von Schäden, die an einer Grenzwall bei dem Abriss eines direkt an dieser Wall auf dem Nachbargrundstück errichteten Anbaus entstehen, hat sich der Senat bislang nicht befasst.

8 a) Geklärt hat er allerdings (umgekehrt) die Befugnisse des Eigentümers, der seine Grenzwall abreißt. Dass dieser zu dem Abriss grundsätzlich berechtigt ist, ergibt sich aus § 903 BGB (Senat, Urteil vom 18. Mai 2001 - V ZR 119/00, NJW-RR 2001, 1528; Urteil vom 16. April 2010 - V ZR 171/09, NJW 2010, 1808 Rn. 7; zu Einschränkungen durch das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis vgl. Senat, Urteil vom 29. April 1977 - V ZR 71/75, BGHZ 68, 350, 353 f.). Für eine nach dem Abriss erforderliche Außenisolierung des Nachbargebäudes ist der Eigentümer der Grenzwall nicht verantwortlich. Da eine

Grenzwand die Grenze nicht überschreitet, ist sie nämlich - im Gegensatz zu einer auf der Grenze errichteten halbscheidigen Giebelwand nach einem Anbau - keine Grenzanlage im Sinne der §§ 921, 922 BGB; infolgedessen ist ihr Eigentümer im Verhältnis zu seinem Nachbarn nicht gemäß § 922 Satz 3 BGB verpflichtet, die Funktionsfähigkeit der Grenzwand zu erhalten (Senat, Urteil vom 18. Mai 2001 - V ZR 119/00, NJW-RR 2001, 1528, 1529; Urteil vom 16. April 2010 - V ZR 171/09, NJW 2010, 1808 Rn. 8; Urteil vom 18. Februar 2011 - V ZR 137/10, NJW-RR 2011, 515 Rn. 6 f.; insoweit unzutreffend OLG Frankfurt, MDR 1982, 848; OLG Koblenz, OLGR 2000, 304 ff.).

9 b) Entschieden hat der Senat ferner, dass jeder Grundstückseigentümer für seine Wand verantwortlich ist, wenn zwei parallel verlaufende Grenzwände errichtet worden sind. Der Vorteil, der sich daraus ergibt, dass eine Außenwand so lange keines oder keines vollständigen Witterungsschutzes bedarf, wie dieser Schutz von der Grenzwand des Nachbargrundstücks geboten wird, wird durch das Bürgerliche Gesetzbuch nicht geschützt (vgl. Senat, Urteil vom 16. April 2010 - V ZR 171/09, NJW 2010, 1808; Urteil vom 18. Februar 2011 - V ZR 137/10, NJW-RR 2011, 515 Rn. 6 f.; zu einer solchen Fallkonstellation auch OLG Köln NJW-RR 1987, 529; OLG Naumburg NJOZ 2011, 884 ff.; ähnlich ferner LG Berlin, GE 1993, 1039).

10 c) Hier hat der Rechtsvorgänger der Beklagten dagegen keine zweite Grenzwand errichtet, sondern die des Klägers für seinen Anbau genutzt.

11 3. Die Ersatzpflicht der Beklagten für die entstandenen Putz- und Mauer- schäden bejaht das Berufungsgericht im Ergebnis zu Recht; entgegen der Auf- fassung der Vorinstanzen sind allerdings die Voraussetzungen für eine delikti- sche Haftung der Beklagten gegeben. Richtig ist zwar, dass das beauftragte Abrissunternehmen kein Verrichtungsgehilfe im Sinne von § 831 Abs. 1 BGB ist (vgl. BGH, Urteil vom 6. November 2011 - VI ZR 174/11, NJW 2013, 1002

Rn. 15 f.; MüKoBGB/Wagner, 6. Aufl., § 831 Rn. 16, jeweils mwN). Die Haftung der Beklagten ergibt sich jedoch aus § 823 Abs. 1 BGB.

12 a) Die Schäden an der Grenzwand des Klägers sind im Auftrag der Beklagten verursacht worden; die Eigentumsbeeinträchtigung ist ihnen zuzurechnen. Unmittelbar sind die Putz- und Mauerschäden zwar von dem Abrissunternehmen herbeigeführt worden. Dies beruhte nach den Feststellungen des Berufungsgerichts aber nicht auf einem Fehlverhalten des beauftragten Unternehmens, sondern war aufgrund der baulichen Verbindung der Gebäude unvermeidliche Folge des Abrisses, den die Beklagten in Auftrag gegeben haben. Es handelt sich um neue und eigenständige Schäden, die über die bei Errichtung des Anbaus an der Wand verursachten Substanzschäden hinausgehen.

13 b) Die Rechtswidrigkeit der Eigentumsbeeinträchtigung ist indiziert (vgl. Palandt/Sprau, BGB, 75. Aufl., § 823 Rn. 24 mwN). Zwar war es den Beklagten unbenommen, den in ihrem Eigentum stehenden Anbau abzureißen zu lassen. Das Eigentum des Klägers durften sie aber jedenfalls nicht dauerhaft beschädigen, selbst wenn es sich um eine unvermeidliche Folge des Abrisses handelt. Ob dies daraus folgt, dass der Abriss nur mit Zustimmung des Klägers erfolgen durfte, oder ob jedenfalls der Abriss ohne anschließende Wiederherstellung der Wand rechtswidrig war, bedarf keiner Entscheidung. Entgegen der Auffassung der Revision ist es unerheblich, ob die gemäß § 20 Abs. 1 NachbG NRW erforderliche schriftliche Zustimmung zu der Errichtung des Anbaus erteilt worden ist. Diese erstreckte sich ohne ausdrückliche Abreden nicht auf die dauerhafte Beschädigung der Grenzwand durch einen späteren Abriss (vgl. auch Grziwotz in Grziwotz/Lüke/Saller, Nachbarrecht, 2. Aufl., 2. Teil Rn. 184); dass der Kläger (oder ggf. sein Rechtsvorgänger) der Errichtung des Anbaus zugestimmt hat, hat das Berufungsgericht ohnehin nicht feststellen können.

14 c) Die Beklagten haben die Eigentumsbeeinträchtigung zumindest fahr-
lässig verursacht. Dass es zu solchen Schäden kommen würde, drängte sich
angesichts der baulichen Verbindung auf und war zumindest vorhersehbar.

15 d) Infolgedessen kann der Kläger gemäß § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB den
zur Herstellung erforderlichen Geldbetrag verlangen. Der Anspruch besteht je-
denfalls in der von dem Berufungsgericht zugesprochenen Höhe.

16 aa) Herzustellen ist gemäß § 249 Abs. 1 BGB der Zustand, der bestehen
würde, wenn der zum Ersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre.
Damit kann der Geschädigte zwar nicht die Herstellung des gleichen Zustandes
verlangen, wie er vor dem Eintritt des schädigenden Ereignisses bestanden hat;
er muss aber wirtschaftlich möglichst so gestellt werden, wie er ohne das scha-
densstiftende Ereignis stünde (st. Rspr., vgl. nur BGH, Urteil vom 8. Januar
1986 - VIII ZR 292/84, NJW-RR 1986, 874, 875; Urteil vom 28. Oktober 2014
- VI ZR 15/14, NJW-RR 2015, 275 Rn. 25, jeweils mwN).

17 bb) Danach kann der Kläger verlangen, dass die Wand als funktionsfähi-
ge Außenwand wiederhergestellt wird. Einer solchen bedurfte es zwar nicht,
solange der Anbau bestand. Aber nach dem Abriss des Anbaus muss die
Grenzwand ihren ursprünglichen Zweck als Außenwand wieder erfüllen können.
Es geht nicht um eine von der Ersatzpflicht ggf. nicht umfasste Verbesserung
einer Grenzwand, die vor dem Anbau keine funktionstüchtige Außenwand war
(vgl. hierzu Grziwotz in Grziwotz/Lüke/Saller, Nachbarrecht, 2. Aufl., 2. Teil
Rn. 184; siehe auch LG Berlin, GE 1993, 1039; AG Schleiden, NJOZ 2005,
3212 ff.).

18 cc) Soweit die Revision ein Mitverschulden des Klägers sowie einen Ab-
zug neu für alt geltend macht, verweist sie schon nicht auf dahingehendes Vor-
bringen in den Tatsacheninstanzen. Ohne näheren Vortrag sind weder ein Mit-

verschulden noch auszugleichende Vorteile des Klägers ersichtlich; sowohl die Voraussetzungen eines anzurechnenden Mitverschuldens (vgl. BGH, Urteil vom 24. September 2013 - VI ZR 255/12, NJW 2014, 217 Rn. 9) als auch die der Vorteilsausgleichung (vgl. Senat, Urteil vom 4. April 2014 - V ZR 275/12, NJW 2015, 468 Rn. 22, insoweit in BGHZ 200, 350 ff. nicht abgedruckt) haben die Beklagten darzulegen und zu beweisen.

19 4. Zu ersetzen sind auch die Feuchtigkeitsschäden. Insoweit sieht das Berufungsgericht die Voraussetzungen eines nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs (§ 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog) rechtsfehlerfrei als gegeben an.

20 a) Ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch ist gegeben, wenn von einem Grundstück im Rahmen privatwirtschaftlicher Benutzung rechtswidrige Einwirkungen auf ein anderes Grundstück ausgehen, die der Eigentümer oder Besitzer des betroffenen Grundstücks nicht dulden, aus besonderen Gründen jedoch nicht gemäß § 1004 Abs. 1 BGB bzw. § 862 BGB unterbinden kann, sofern er hierdurch Nachteile erleidet, die das zumutbare Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung übersteigen. Zu den rechtswidrigen Einwirkungen gehört auch Wasser (st. Rspr., vgl. Senat, Urteil vom 30. Mai 2003 - V ZR 37/02, BGHZ 155, 99, 102 ff.; Urteil vom 12. Dezember 2003 - V ZR 180/03, BGHZ 157, 188, 189 f., jeweils mwN).

21 b) Den Feststellungen des Berufungsgerichts zufolge ist auf dem Grundstück der Beklagten nach dem Abriss eine Bodenplatte aus dichtem Beton verblieben. Infolgedessen sammelt sich dort Niederschlagwasser, das nicht abfließen kann und in die Grenz wand des Klägers einsickert. Es hält sich im Rahmen tatrichterlicher Würdigung, dass das Berufungsgericht annimmt, der Kläger habe die Wasserzufuhr weder vorhersehen noch rechtzeitig abwehren können. Hierdurch war er gehindert, den ihm zustehenden vorbeugenden Unterlassungsanspruch gemäß § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB i.V.m. § 27 Abs. 1 NachbarG

NRW rechtzeitig geltend zu machen; nach letzterer Bestimmung sind bauliche Anlagen so einzurichten, dass Niederschlagwasser nicht auf das Nachbargrundstück tropft, auf dieses abgeleitet wird oder übertritt (näher Senat, Urteil vom 12. Juni 2015 - V ZR 168/14, NZM 2015, 795 Rn. 7 ff. zu § 37 Abs. 1 NachbarG Rheinland-Pfalz).

22 c) Die Beklagten sind Störer. Hierfür muss die Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks wenigstens mittelbar auf ihren Willen zurückgehen (st. Rspr., vgl. nur Senat, Urteil vom 1. April 2011 - V ZR 193/10, NJW-RR 2011, 739 Rn. 12 mwN). Dies ist deshalb anzunehmen, weil die Beklagten, die im Zeitpunkt des Schadenseintritts noch Grundstückseigentümer waren, den Abriss und damit den nachfolgenden Zustand der baulichen Anlagen veranlasst haben.

23 d) Der Anspruch ist nicht subsidiär. Zwar kommt auch ein verschuldensabhängiger Ersatzanspruch gemäß § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 27 Abs. 1 NachbarG NRW in Betracht. In der Rechtsprechung des Senats ist aber geklärt, dass eine solche, an landesrechtliche Nachbarvorschriften anknüpfende deliktsrechtliche Haftung keine den nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch ausschließende Sonderregelung darstellt (vgl. Urteil vom 15. Juli 2011 - V ZR 277/10, NJW 2011, 3294 Rn. 22).

24 e) Schließlich wendet sich die Revision auch insoweit erfolglos gegen die Höhe des Anspruchs. Bei Substanzschäden entspricht es der Rechtsprechung des Senats, dass der nach den Grundsätzen der Enteignungsentschädigung zu bemessende nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch den vollen Schadensersatz umfassen kann (Urteil vom 4. Juli 1997 - V ZR 48/96, NJW-RR 1997, 1374 f.; Urteil vom 11. Juni 1999 - V ZR 377/98, BGHZ 142, 66, 70 f.). Im Übrigen kann auf die obigen Ausführungen verwiesen werden.

25 4. Hinsichtlich der Nebenforderungen sind Rechtsfehler nicht ersichtlich.

III.

26 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann

Brückner

Weinland

Kazele

Haberkamp

Vorinstanzen:

LG Arnsberg, Entscheidung vom 03.04.2014 - I-2 O 633/12 -

OLG Hamm, Entscheidung vom 12.02.2015 - I-5 U 68/14 -