

# § Rechtsprechung

Hier ist Immobilienkompetenz zu Hause

## Grundstücksrecht:

### Pfusch des Bauunternehmers an Grenzwand zu Nachbarn – Haftung des Eigentümers?

Existiert eine gemeinschaftliche Grenzeinrichtung (hier: Grenzwand), besteht zwischen den Grundstücksnachbarn in Bezug auf diese Grenzeinrichtung ausnahmsweise ein gesetzliches Schuldverhältnis. Dies hat zur Folge, dass der Grundstückseigentümer für Versäumnisse seines Bauunternehmers beim Schutz einer Grenzwand dem Nachbarn gegenüber haftet. Der Grundstückseigentümer ließ seine Doppelhaushälfte durch ein Bauunternehmen abreißen und neu errichten, wodurch die gemeinsame Grenzwand zum Grundstücksnachbarn während der Baumaßnahmen Witterungen ausgesetzt war. Der Nachbar klagte auf Schadensersatz wegen Schimmelbildung, welcher vom Oberlandesgericht zugesprochen wurde. Dem Grundstückseigentümer wurde die vom Bauunternehmer pflichtwidrig unterlassene Abdichtungsmaßnahme zugerechnet.

#### Kommentar

Grundsätzlich gilt, dass jeder Eigentümer mit seiner Sache nach Belieben verfahren darf. Dies gilt auch zwischen Nachbarn, da es grundsätzlich an dem für ein gesetzliches Schuldverhältnis typischen Geflecht von wechselseitigen Duldungs-, Mitwirkungs- und Leistungspflichten fehlt (so der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 25.11.1964, V ZR 185/62). Eine Ausnahme soll nach dem OLG aber dann bestehen, wenn eine gemeinschaftliche Grenzeinrichtung zwischen den Nachbarn existiert. Begründet wird dies damit, dass die Grenzeinrichtung im gemeinschaftlichen Eigentum der Nachbarn steht. Der BGH hat dies in der Vergangenheit anders entschieden, so dass diese Entscheidung nur mit Vorsicht angewandt werden sollte.

**Autor:** Bettina Baumgarten - [baumgarten@bethge-legal.com](mailto:baumgarten@bethge-legal.com)

**Fundstelle:** OLG Hamm, Urteil vom 03.07.2017, 5 U 104/16, IBRRS 2017, 3415