



KOSTENVORSCHUSSANSPRÜCHE BEI ABRISS/INSTANDSETZUNG EINER GIEBELWAND

13.09.2010 Fachinformation

In den neuen Ländern kommt im Rahmen des Rückbaus insbesondere von Altbauten immer wieder die Frage auf, inwieweit nach dem Abriss der Eigentümer eines verbleibenden Gebäudes gegen den Eigentümer des abgerissenen Nachbargebäudes Ansprüche auf Kostenvorschuss zur Instandsetzung einer Giebelwand oder zum Schutz vor Witterungseinflüssen hat. Urteile zu derartigen Sachverhalten sind zuletzt am 20. Mai 2010 vom Oberlandesgericht Brandenburg an der Havel und am 16. April 2010 durch den Bundesgerichtshof ergangen. Das Urteil des Oberlandesgerichts Das OLG Brandenburg an der Havel hatte über einen Fall zu entscheiden, in dem es um den Abriss eines Hauses ging, das unmittelbar, allerdings mit einer eigenen Giebelwand, an ein anderes Haus grenzte, welches ebenfalls über eine besondere Giebelwand verfügte. Nach dem Abriss des Hauses, das im Eigentum einer Wohnungsbaugesellschaft stand, machte der Eigentümer des verbleibenden Hauses einen Kostenvorschussanspruch zur Instandsetzung der Giebelwand geltend. Die Wohnungsbaugesellschaft ihrerseits machte im Rahmen einer Widerklage Kosten für die Beseitigung einer sogenannten Betonblase geltend, die vom Grundstück der Kläger auf das Grundstück der Wohnungsbaugesellschaft geflossen war. Zuvor hatte das Landgericht Neuruppin der Klage in Teilen statt gegeben, die Widerklage jedoch abgewiesen. Hiergegen war das Wohnungsunternehmen in Berufung gegangen. Auf die Berufung hin hob das OLG Brandenburg an der Havel das Urteil des Landgerichtes Neuruppin auf. Das OLG kam zu dem Ergebnis, dass der Eigentümerin des verbleibenden Hauses unter keinem denkbaren rechtlichen Gesichtspunkt ein Kostenvorschussanspruch zur Instandsetzung der Giebelwand nach dem Abriss des angrenzenden Gebäudes zusteht. Ein derartiger Anspruch bestehe zunächst nicht nach § 922 BGB. Nach diesem wird eine sogenannte Grenzeinrichtung vorausgesetzt. Eine solche Grenzeinrichtung ist gegeben, wenn zwischen zwei angrenzenden Häusern eine gemeinsame sogenannte Nachbarwand, auch halbscheidige Giebelmauer oder Kommunenmauer, besteht. Darunter ist eine Mauer zu verstehen, die vom Eigentümer eines Grundstücks in der Regel zur Hälfte auf seinem und zur anderen Hälfte auf dem Nachbargrundstück errichtet wurde mit der beiderseitigen Verabredung oder in der einseitigen Erwartung, dass der Nachbar diese Mauer beim gleichzeitigen oder späteren Bau seines Hauses zum Anbau nutzen kann. Bei einem unerlaubten Eingriff in eine solche Grenzeinrichtung, etwa wenn ein Eigentümer in eine halbscheidige gemeinsame Giebelmauer durch Abriss seines Hauses eingreift, muss er grundsätzlich für die Kosten einer dadurch notwendig gewordenen Außenisolierung der Mauer aufkommen. (In gleicher Weise hatten bereits der BGH in NJW 1981, Seite 866 sowie das OLG Koblenz in OLGR 2000, Seite 304, entschieden). In dem hier entschiedenen Fall fehlte es aber bereits an einer derartigen Grenzeinrichtung. Das bloße Nebeneinander standsicherer Wände oder durch eine isolierte Dehnungsfuge verbundener Wände reiche für die Annahme eines Anbaus an ein bereits bestehendes Gebäude in Form der genannten halbscheidigen Giebelmauer nicht aus. Vielmehr sei es erforderlich, dass die Wände zu einer Sacheinheit zusammengefügt sind. Dies war vorliegend nicht gegeben. Vielmehr gab es an den Giebelseiten der beiden Gebäude standsichere Wände, zwischen denen ein Zwischenraum vorhanden war, der durch lose angebrachte Styroporplatten – die während der Errichtung des Gebäudes der klagenden Eigentümer angebracht worden waren – ausgefüllt war. Ein solches Nebeneinander der Wände wird durch das Verbringen der Styroporplatten nicht zu einer zusammengefügten Sacheinheit, da die beiden aneinander angrenzenden Wände und Gebäude statisch selbstständig sind bzw. waren. Vielmehr handelte es sich bei den hier vorhandenen Giebelwänden um eine Grenz wand nach § 16 Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz, die unmittelbar an der

Grenze zum Nachbargrundstück auf dem Grundstück des Erbauers errichtet war bzw. ist. Laut Brandenburgischem Nachbarrechtsgesetz besteht in einem derartigen Fall kein Anspruch auf Kostenvorschuss. Auch nach § 1004 BGB steht der Klägerin kein Anspruch zu. Die Wohnungsbaugesellschaft sei keine Störerin im Sinne dieser Vorschrift. Mit dem Abriss des Gebäudes sei zwar die Giebelmauer des Gebäudes der Klägerin teilweise freigelegt worden und in diesem Bereich nunmehr der Gefahr witterungsbedingter Feuchtigkeitsschäden ausgesetzt. Die Wohnungsbaugesellschaft habe sich als Eigentümerin des Grundstücks mit dem Abriss ihres Gebäudes jedoch im Rahmen der bestimmungsgemäßen Nutzung ihres Grundstückes bewegt. Nach § 903 BGB sei nämlich jeder Nachbar berechtigt, über die auf seinem Grundstück befindlichen Aufbauten frei zu verfügen. Eine Pflicht, ihr Gebäude im Interesse der Klägerin stehenzulassen, bestand für die Wohnungsbaugesellschaft nicht. Da es sich hier um eine Grenz wand und nicht um eine halbscheidige Giebelmauer handelte, bestete keine Pflicht des Grundstückseigentümers, sein Haus im Interesse des anderen Grundstücksnachbarn stehen zulassen. Dieses Ergebnis, so das OLG Brandenburg an der Havel, entspreche auch der Interessenlage. Hätte nämlich die Klägerin ihr Haus zu einer Zeit erbauen lassen, zu der das Gebäude der Beklagten (Wohnungsbaugesellschaft) noch nicht errichtet oder bereits abgerissen gewesen wäre, hätten sie zum Schutz ihres eigenen Gebäudes die Giebelwand isolieren und verputzen lassen und die Kosten selbst aufbringen müssen. Auch unter dem Gesichtspunkt des nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnisses als Ausschluss des Treu- und Glaubenprinzips ergeben sich keine Ansprüche. Rechte daraus könnten der Klägerin nur zustehen, wenn die Einwirkung einerseits unzumutbar zu einer Beeinträchtigung führen und die entsprechende Duldungspflicht den Nachbarn andererseits nur gering belasten würde. Auch hieran fehlte es nach den Feststellungen des OLG Brandenburg an der Havel. Des Weiteren entschied das OLG über die Überansprüche der Wohnungsbaugesellschaft auf Kostenersatz für die Entfernung einer beim Abriss des Gebäudes festgestellten Betonblase. Diese Kosten wurden der Wohnungsbaugesellschaft zugesprochen. Im Zuge der Beweisaufnahme hatte sich ergeben, dass die Betonblase nur vom Grundstück der Klägerin bei der Erstellung des Gebäudes verursacht worden sein konnte. Das Urteil des Bundesgerichtshofs Der BGH hatte in dem Urteil vom 16. April 2010 über einen ähnlich gelagerten Fall zu entscheiden. Dort ging es um ein an ein Stallgebäude angrenzendes Wohnhaus. Die Außenwand des Hauses auf dem Grundstück der Kläger war zum Grundstück des Beklagten hin mit Faserzementplatten gegen Witterungseinflüsse geschützt. Daran schloss sich ein Stallgebäude an, das im Eigentum der Beklagten stand. Die Beklagte ließ das Stallgebäude abreißen. Die Kläger machten die Kosten für einen Witterungsschutz an ihrem Gebäude geltend. Zuvor hatte das Landgericht als Berufungsinstanz die Klage abgewiesen. Die Revision hatte keinen Erfolg. Auch in diesem Fall nahm der BGH an, dass es sich nicht um eine gemeinschaftliche Einrichtung handelte, sondern lediglich um eine Grenz wand. Diese sei nur in dem nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch und dem niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz enthaltenen Umfang geschützt. Hierzu gehörten jedoch nicht die Bewahrung des finanziellen Vorteils, der sich daraus ergibt, dass eine Grenz wand auf einem Grundstück so lange keines oder keines vollständigen Witterungsschutzes bedarf, wie dieser Schutz von einer parallel errichteten Grenz wand auf einem Nachbargrundstück geboten wird. Ob eine Grenz wand, eine halbscheidige Giebelmauer oder Kommunenmauer besteht, ist jeweils im Einzelfall vor Ort anhand der baulichen Gegebenheiten zu klären. Urteil des Oberlandesgerichts Urteil des Bundesgerichtshofs

Downloads

18DAE96_17-10%20Abriss%20%2B%20Instandsetzung%20Giebelwand%20-%20Anlage.doc	162 PDF
18DAE9A_17-10%20Abriss%20%2B%20Instandsetzung%20Giebelwand%20-%20Anlage%202	162 PDF