

Folge 85 | Was muss ein Nachbar aushalten?

Nach dem Urteil: BGH, Urteil vom 9.2.2018, Az. V ZR 311/16

Besprochen von: Philipp Offergeld & Anna Kronenberg



Sachverhalt

N möchte sein Dach reparieren lassen und beauftragt hierzu den Dachdecker (D). Während D auf dem Dach des N Schweißarbeiten vornimmt kommt es zu einem Brand auf dem Dach. Dieser breitet sich rasant auf das ganze Haus des N aus und greift schließlich auch auf das Nachbargrundstück des K über. Durch den Brand und die anschließenden Löscharbeiten entsteht beim K ebenfalls ein Schaden.

Da D insolvent geworden ist, fragt sich K, ob er nicht auch direkt gegen seinen Nachbarn N vorgehen könne.

A. Anspruch des K gegen N gem. §§ 280 Abs. 1 BGB

K könnte gegen N einen Schadensersatzanspruch gem. § 280 Abs. 1 BGB

I. Schuldverhältnis

Fraglich ist zunächst, woraus sich vorliegend ein Schuldverhältnis ergeben könnte.

In Betracht kommt ein nachbarrechtliches Schuldverhältnis.

Für die Anerkennung eines solchen Schuldverhältnisses könnte sprechen, dass es im BGB, namentlich dem § 906 BGB, besondere Vorschriften für die nachbarrechtlichen Verhältnisse gibt. Dies verdeutlicht, dass zwischen Nachbarn ein spezielles Verhältnis vorliegt.

Dem steht jedoch entgegen, dass gerade diese Vorschriften lediglich eine Pflicht zur Rücksichtnahme darstellen, woraus sich aber noch kein Schuldverhältnis ableiten lässt.

II. Ergebnis

K hat gegen N keinen Schadensersatzanspruch gem. § 280 Abs. 1 BGB.

B. Anspruch des K gegen N gem. § 906 Abs. 2 S. 2 BGB

K könnte gegen N einen Anspruch gem. § 906 Abs. 2 S. 2 BGB haben.

I. Ortsübliche zu duldende Beeinträchtigung

Bei dem Feuer handelt es sich nicht um eine zu duldende Beeinträchtigung.

II. Ergebnis

K hat gegen N keinen Schadensersatzanspruch gem. § 906 Abs. 2 S. 2 BGB.

C. Anspruch des K gegen N gem. § 823 Abs. 1 BGB

K könnte gegen N einen Schadensersatzanspruch gem. § 823 Abs. 1 BGB haben.

I. Rechts(guts)verletzung

Das Haus steht im Eigentum des K, demnach liegt eine Rechtsgutsverletzung vor.

II. Verletzungshandlung

Angeknüpft werden kann hier alleine an dem Beauftragen des Dachdeckers. Der Dachdecker war jedoch bislang nicht als unsorgsamer Handwerker bekannt. Daher stellt seine Beauftragung kein verkehrspflichtwidriges Verhalten dar.

III. Ergebnis

K hat gegen N keinen Schadensersatzanspruch gem. § 823 Abs. 1 BGB.

D. Anspruch des K gegen N gem. § 831 Abs. 1 BGB

K könnte gegen N einen Schadensersatzanspruch gem. § 831 Abs. 1 BGB haben.

I. Verrichtungsgehilfe

Hierfür müsste der D ein Verrichtungsgehilfe des N sein.

Verrichtungsgehilfe ist, wer in weisungsgebundener Abhängigkeit mit Wissen und Willen des Schuldners als dessen Hilfsperson tätig wird.

D arbeitet hier auf werkvertraglicher Basis für den N. Dies bedeutet, dass er nicht in den Geschäftsbereich des N eingegliedert ist und folglich auch nicht dessen Weisungen unterworfen ist. Demnach handelt es sich nicht um einen Verrichtungsgehilfen.

II. Ergebnis

K hat keinen Schadensersatzanspruch gem. § 831 Abs. 1 BGB.

E. Anspruch des K gegen N gem. § 906 Abs. 2 S. 2 analog

K könnte gegen N einen Anspruch gem. § 906 Abs. 2 S. 2 analog haben.

I. Planwidrige Regelungslücke

Zunächst müsste eine planwidrige Regelungslücke vorliegen. Hierfür kann angeführt werden, dass im Falle von Grobimmissionen, welche nicht geduldet werden müssen und welche auch gerade nicht auf der Ortsüblichkeit beruhen, eigentlich ein Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB besteht. Es gibt jedoch auch Fälle wie den vorliegenden, in denen zwar grundsätzlich ein Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB bestehen würde, die Zeitspanne zwischen dem Entstehen und der Möglichkeit des Entfernens so gering ist, dass es zu einem faktischen Duldungszwang kommt. K hatte vorliegend rein faktisch keine Möglichkeit, in der kurzen Zeit den Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch geltend zu machen. In diesen Fällen, in denen zwar keine tatsächliche, aber doch eine faktische Duldungspflicht besteht, sieht das Gesetz jedoch keinen mit § 906 Abs. 2 S. 2 BGB

vergleichbaren Anspruch vor. Das gilt freilich nur dann, wenn der Nachbar die Beeinträchtigung nicht schuldhaft verursacht, da dann auch ein nachträglich ein Schadensersatzanspruch aus § 823 Abs. 1 BGB bestehen würde. Demnach besteht eine Regelungslücke. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass der Gesetzgeber bei Beachtung dieser Fallkonstellation einen etwaigen Ausgleichsanspruch aufgenommen hätte.

Damit liegt eine planwidrige Regelungslücke vor.

Anmerkung: Eine Haftungs- und Regelungslücke besteht nur, wenn der Nachbar nicht nach § 823 Abs. 1 BGB haften muss. Mit anderen Worten kommt eine analoge Anwendung von § 906 Abs. 2 S. 2 BGB nur in Frage, wenn keinerlei anderen Ansprüche greifen.

II. Vergleichbare Interessenlage

Darüber hinaus müsste eine vergleichbare Interessenlage sowohl hinsichtlich der Duldungspflicht als auch hinsichtlich der Grobimmissionen vorliegen.

Bzgl der Duldungspflicht macht es für den Geschädigten keinen Unterschied, ob er einer tatsächlichen Duldungspflicht auf Grund einer ortsüblichen Benutzung oder aber einer faktischen Duldungspflicht mangels möglichem Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch unterliegt. In beiden Fällen hat er eine Beeinträchtigung seines Eigentums zu dulden, wobei es gerade keinen Unterschied machen kann ob es sich um einen tatsächlichen oder faktischen Zwang handelt. Vielmehr muss erst recht ein Anspruch bei einem faktischen Zwang bestehen, bei welchem der Betroffene nicht einmal eine Duldungspflicht hat.

Auch bzgl der Vergleichbarkeit von Fein- und Grobimmissionen macht es für den Betroffenen keinen Unterschied, solange es sich jedenfalls um eine grundstücksbezogene Einwirkung handelt.

III. Grenzüberschreitende Einwirkung

Es liegt eine grenzüberschreitende Einwirkung vor.

IV. Grundstücksbezogen

Die Gefahr geht von dem Grundstück auf, und beeinträchtigt ebenso die Benutzung des anderen Grundstücks.

V. Störer

N müsste Handlungs- oder Zustandsstörer sein.

Störer ist derjenige, der die Beeinträchtigung durch sein Verhalten adäquat kausal verursacht hat, oder sie aufrechterhält, sofern die Beseitigung auch von seinem Willen abhängig ist.

Durch die Beauftragung des Dachdeckers hat der N kausal die Beeinträchtigung des Grundstücks verursacht, demnach ist er Handlungsstörer.

VI. Faktische Unmöglichkeit den Anspruch aus § 1004 Abs. 1 geltend zu machen

K konnte den ihm aus § 1004 Abs. 1 BGB zustehenden Abwehranspruch aufgrund des schnellen zeitlichen Geschehens nicht geltend machen.

VII. Ergebnis

K hat gegen N einen Ausgleichsanspruch gem. § 906 Abs. 2 S. 1 analog.

Nach § 906 Abs. 2 S. 2 BGB kann eine Entschädigung in Geld gefordert werden. Dies ist nach Enteignungsgrundsätzen zu bewerten.

Danach kann K wohl den objektiven Wertverlust seines Grundstücks infolge des Feuers bzw. die Kosten für die Reparatur des Gebäudes verlangen, jedoch keinen etwaigen entgangenen Gewinn o.ä.