

Dr. Dörfler, Liefländer & Rothe • Wettinerstr. 2 • 04600 Altenburg

Dr. Gabriele Dörfler
Fachanwältin für Arbeitsrecht
Fachanwältin für Familienrecht

Klaus-Peter Liefländer
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Michael Rothe
Rechtsanwalt
Mitglied der Arbeitsgemeinschaft
Mietrecht und Immobilien

in Kooperation mit:

Ulrike Jung, geb. Dziemba
Rechtsanwältin • Leipzig

Bärbel Schwalbe
Steuerberaterin • Zwickau

Nachbar zahlt bei Beschädigung durch Abriss

In einer Entscheidung vom 17.07.2003 hat das OLG Karlsruhe einem Kläger Schadensersatz für die Beschädigung seines Hauses in Höhe von 144.000 € zugesprochen und darüber hinaus festgestellt, dass dem Kläger alle weiteren Schäden zu ersetzen sind, die durch den Abbruch des Nachbarhauses entstanden sind.

Der Nachbar hatte sein Haus abreißen lassen, wodurch es in der angrenzenden Nachbarbebauung zu schwerwiegenden Rissbildungen gekommen war.

Das Gericht hat den Eigentümer des Nachbargrundstücks und dessen mit der örtlichen Bestandaufnahme, Festlegung von Sicherungsmaßnahmen und statischen Berechnungen beauftragtes Ingenieur-büro als Gesamtschuldner dazu verurteilt, den Schaden gemeinschaftlich zu ersetzen.

Dem Grundstücksnachbarn warf das Gericht vor, nicht von vornherein alle Maßnahmen getroffen zu haben, um einen Schaden am Nachbargebäude zu verhindern. Es sei dem Nachbarn gem. § 922 S.3 BGB verboten gewesen, die angrenzende Wand ohne Zustimmung des Nachbarn zu beseitigen, bei sorgfältiger Prüfung sei es von vornherein erkennbar gewesen, dass weitere Maßnahmen zur Erhaltung der Stand-sicherheit der Wand des Klägers erforderlich gewesen seien.

Auch der Architekt habe bei sorgfältiger Ursachen-forschung voraussehen können, dass die nach dem Abriss freistehende halbscheidige Grenzwand aufgrund fehlender Aussteifung nicht mehr standsicher sein würde. Der Einwand des Architekten, dies wäre mit ganz erheblichen Zusatzkosten verbunden gewesen, greift nicht. Er hätte auf jeden Fall seinen Auftraggeber darauf hinweisen müssen, dass die genaue Beurteilung der Standsicherheit weitere Nachforschungen erfordert hätte. (OLG Karlsruhe Az.12U53/00).

Diese Rechtsauffassung ist in einem von unserer Kanzlei erstrittenen Urteil des Thür. OLG bestätigt worden. In seiner Entscheidung vom 23.02.2011 (Az 2 U 223/10) hat das OLG sowohl die Bauherren, als auch die ausführende Baufirma zu Schadensersatzzahlungen in



Höhe von rund 100tsd. Euro verurteilt, da durch den Abriss eines Nachbarhauses das frisch sanierte Haus der Kläger durch erhebliche Rissbildungen stark geschädigt worden war. Auch in diesem Fall waren sowohl vorbeugend erforderliche Schutzmaßnahmen, als auch ein angemessen vorsichtiger Abriss des Nachbarhauses unterblieben.

Klaus-Peter Liefländer
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Anwaltskanzlei Dr. Dörfler & Liefländer