
Datum: 12.02.2015
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 5. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 5 U 68/14
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2015:0212.5U68.14.00

Vorinstanz: Landgericht Arnsberg, 2 O 633/12

Tenor:

Auf die Berufung des Klägers wird das am 03.04.2014 verkündete Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Arnsberg teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagten werden verurteilt, als Gesamtschuldner, an den Kläger 8.560,50 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 29.11.2012 zu zahlen.

Die Beklagten werden verurteilt, als Gesamtschuldner den Kläger von einer Verbindlichkeit gegenüber seinem Prozessbevollmächtigten in Höhe von 718,40 € freizustellen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen. Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits - einschließlich der Kosten des selbständigen Beweisverfahrens - tragen die Beklagten zu 4/5, der Kläger zu 1/5.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagten dürfen die Vollstreckung des Klägers durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird zugelassen.

Gründe:

(§ 540 ZPO)

I.

Der Kläger nimmt den Beklagten auf Schadensersatz nach Abriss des Nachbargebäudes sowie auf Freistellung von außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Anspruch.

Der Kläger ist Eigentümer des bebauten Grundstücks A-Straße in Z. Dieses grenzt unmittelbar an das Grundstück C-Straße, das seit dem Jahr 1988 im Eigentum der Beklagten stand und welches sie in der zweiten Hälfte des Jahres 2012 veräußerten; im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht vom 03.04.2014 waren sie nicht mehr Eigentümer des Grundstücks. An das auf dem Grundstück des Klägers befindliche Gebäude wurde zu einem nicht näher bekannten Zeitpunkt auf dem Grundstück C-Straße ein eingeschossiger Anbau errichtet. Unstreitig verband beide Gebäude nur eine Wand, die ursprüngliche Außenwand des Gebäudes A-Straße. Die Außenwand steht auf dem Grundstück des Klägers an der Grenze zum Grundstück C-Straße. Nach einem Brandschaden im Jahr 2008 ließen die Beklagten das Gebäude durch die Fa. K bis auf die Bodenplatte abbrechen. Nach dem Abbruch des Anbaus wies das klägerische Grundstück im Teilbereich der Abbruchstelle Putz- und Mauerschäden auf. Der Kläger führte gegen die Beklagten vor dem Amtsgericht Arnsberg, Az.: 12 H 2/12, ein selbständiges Beweisverfahren, in dem der Sachverständige Dipl.-Ing. U unter dem 04.10.2012 ein Gutachten erstattete, in dem er die Kosten der Schadensbeseitigung auf 10.600,00 € (brutto) bezifferte (Seite 6 ff. des Gutachtens vom 04.10.2012).

Der Kläger hat behauptet, die nach einem Abriss erforderlichen Sicherungs- und Schutzmaßnahmen an seinem Gebäude seien nicht bzw. nicht in ausreichendem Maße durchgeführt worden. Da an der Außenwand Löcher und Risse nicht fachgerecht verschlossen worden seien, sei Regenwasser eingedrungen und habe in dem Baukörper Schäden verursacht. Die auf dem Grundstück der Beklagten verbliebene ebenerdige Betondecke nehme Feuchtigkeit auf und leite sie horizontal durch die Bodenplatte in die Außenwand seines (des Klägers) Gebäude, wodurch es in diesem Bereich zu Durchfeuchtungen mit entsprechenden Schäden komme. Zum ordnungsgemäßen Abriss des brandgeschädigten Gebäudes hätte es gehört, auch die Betondecke zu entfernen oder jedenfalls im Bereich der Verbindung des Betonbodens mit der Außenwand seines Gebäudes durch eine Trennfuge aufzutrennen und sodann gegen eindringendes Wasser zu sichern.

Die Beklagten haben behauptet, der Abriss des Gebäudes C-Straße sei fachgerecht erfolgt. Sollte dieses Fachunternehmen irgendwelche Schäden verursacht haben, seien sie hierfür nicht verantwortlich. Die von dem Sachverständigen Dipl.-Ing. U vorgesehenen Maßnahmen beinhalteten faktisch die komplette Sanierung der Wand; hierzu seien sie nicht verpflichtet. Wenn zwei Grenzwände bestünden, sei jeder Eigentümer für die auf seinem Grundstück errichtete Wand verantwortlich.

Wegen des weiteren Tatsachenvortrags der Parteien einschließlich der genauen Fassung der erstinstanzlich gestellten Sachanträge nimmt der Senat auf den Tatbestand der angefochtenen Entscheidung Bezug (Bl. 115 R ff. GA).

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Dem Kläger stünde gegen die Beklagten kein Schadensersatzanspruch wegen Schäden an dem in seinem Eigentum stehenden Gebäude

infolge des Abrisses des Gebäudes C-Straße zu.

Vertragliche Ansprüche lägen nicht vor. Dass die Parteien zum Zeitpunkt der Abrissarbeiten Nachbarn gewesen seien, begründe kein gesetzliches Schuldverhältnis mit der Folge, dass den Beklagten gemäß § 278 BGB ein etwaiges Verschulden der die Abrissarbeiten durchführenden Fa. K zuzurechnen wäre. 10

Dem Kläger stehe der geltend gemachte Anspruch auch nicht aus §§ 823 Abs. 2, 922 Satz 3, 249 BGB zu. Ein solcher Anspruch setze das Vorliegen einer Grenzeinrichtung im Sinne des § 921 BGB voraus. Insoweit hätten die Parteien aber unstreitig vorgetragen, dass die Wand vollständig auf dem klägerischen Grundstück stehe, es sich also um eine Grenzwand im Sinne des § 19 NachbarG NRW handle. Eine analoge Anwendung der §§ 921, 922 BGB komme nicht in Betracht. Hiergegen sprächen die systematische Stellung der §§ 921, 922 BGB im Abschnitt zur Inhaltsbestimmung des Eigentums sowie der Grundrechtscharakter des Eigentumsrechts nach Art. 14 GG, weshalb von einer eng am Wortlaut orientierten Auslegung der Vorschriften, die eine Einschränkung der nach § 903 BGB grundsätzlich umfassenden Eigentumsrechte darstellten, auszugehen sei. Es fehle auch an einer vergleichbaren Interessenlage. Die in § 922 Satz 3 BGB enthaltene Einschränkung des grundrechtlich geschützten Eigentumsrechts beruhe in erster Linie auf der Unaufklärbarkeit des Eigentums an der Nachbarwand und nur in zweiter Linie auf der Ähnlichkeit dieser Konstellation zur Gemeinschaft nach §§ 741 ff. BGB. Aufgrund der Unaufklärbarkeit werde das Recht zur gemeinschaftlichen Benutzung nach § 921 BGB vermutet. Bei der hier vorliegenden Konstellation eines Anbaus an eine Grenzwand sei die Eigentumslage ohne Weiteres überprüfbar. 11

Ein möglicher Schadensersatzanspruch des Klägers aus § 14 NachbarG NRW scheide aus, da keine Nachbarwand vorliege. Die Regelungen zur Grenzwand in §§ 19 ff. NachbarG NRW sähen einen Schadensersatzanspruch des Eigentümers der Grenzwand gegen den Anbauenden nicht vor. 12

Dem Kläger stehe auch kein Schadensersatzanspruch aus unerlaubter Handlung zu. Soweit durch den Abbruch des Anbaus Substanzschäden an der klägerischen Wand verursacht worden seien, seien diese nicht unmittelbar durch die Beklagten, sondern nur auf deren Veranlassung durch das Abbruchunternehmen verursacht worden. Eine Haftung der Beklagten ergebe sich auch nicht aus einem Unterlassen des Entfernens der unmittelbar an das klägerische Gebäude angrenzenden Bodenplatte, da ein Verschulden der Beklagten weder vorgetragen noch ersichtlich sei. Die Beklagten hafteten auch nicht nach § 831 BGB für eine mögliche unerlaubte Handlung des Abbruchunternehmers, da es sich bei diesem nicht um einen Verrichtungsgehilfen der Beklagten handelte. 13

Ein Anspruch des Klägers aus einer analogen Anwendung des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB scheitere schon daran, dass die Beklagten nicht mehr Eigentümer des benachbarten Grundstücks seien, so dass offen bleiben könne, ob die vom Kläger geltend gemachten Schäden an seinem Eigentum auf Einwirkungen von dem Nachbargrundstück beruhten. 14

Es bestehe auch kein Schadensersatzanspruch des Klägers gegen den Beklagten zu 2) aus §§ 280 Abs. 1, 249 BGB i.V.m. §§ 780, 781 BGB. Selbst wenn dieser dem Kläger zugesagt haben sollte, die Schäden an der Außenwand des Gebäudes des Klägers zu beseitigen, fehle es für die Annahme eines wirksamen Schuldanerkenntnisses an der erforderlichen Schriftform. 15

Der Kläger hat mittlerweile Sanierungsmaßnahmen durchführen lassen und insbesondere eine 1. Abschlagsrechnung der S baugesellschaft mbH (im Folgenden „Fa. S“) vom 08.04.2013 in Höhe von 8.666,52 € (brutto) (Bl. 197 f. GA) sowie die Schlussrechnung der Fa. S vom 11.07.2013 über 3.076,50 € (brutto) vorgelegt (Bl. 199 f. GA). Im Senatstermin hat der Kläger klargestellt, dass er jedoch nach wie vor auf Gutachtenbasis abrechnen möchte.

Mit der Berufung rügt der Kläger, der Auffassung des Landgerichts, es gebe nach dem NachbarG NRW keine Anspruchsgrundlage, könne nicht gefolgt werden. Soweit dieses Gesetz zwischen der Nachbarwand und Grenzwand unterscheide, sei diese Unterscheidung bei Errichtung und Nutzung einer solchen Wand angezeigt, nicht aber bei Beschädigung der Wand bei Abriss des angebauten Gebäudes. Das Nachbarrecht sei von der Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme geprägt, weshalb nicht ersichtlich sei, warum die Verpflichtung zur Wiederherstellung der Grenzwand nach Abriss des angebauten Gebäudes nur dann bestehen solle, wenn sie gesondert vereinbart werde. Dass es nicht darauf ankommen könne, ob die Wand auf oder neben der Grenze stehe, habe auch das Oberlandesgericht Koblenz in seinem Urteil vom 11.01.2000, Az.: I-5 U 1545/98, erkannt, in dem es insbesondere ausführe, dass wenn ein Nachbar die gemeinsame Grenzwand (teilweise) beseitige, er dem Anderen in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB ausgleichspflichtig sei. Vom Grundsatz her sei es auch anerkannt, dass ein Grundstückseigentümer, der sein in einer geschlossenen Häuserzeile stehendes Gebäude abbreche, verpflichtet sei, Vorkehrungen zum Schutz der dadurch freigelegten Wand des Nachbargebäudes zu treffen. Ebenso sei es anerkannt, dass es einen unerlaubten Eingriff in eine Grenzeinrichtung gemäß § 922 Satz 2 BGB darstelle, wenn ein Eigentümer in eine halbscheidige gemeinsame Giebelmauer durch Abriss eines an diese angebauten Hauses eingreife. Die Anwendbarkeit des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog scheitere auch nicht daran, dass die Beklagten nicht mehr Eigentümer des Grundbesitzes seien. Denn der Abriss sei unstreitig von den Beklagten durchgeführt worden; nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs reiche es aus, dass die Beeinträchtigung mittelbar auf den Eigentümer zurückgehe.

Er beantragt, 18

1. das erstinstanzliche Urteil abzuändern und entsprechend dem Antrag erster Instanz die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an ihn 10.600,00 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz hieraus seit dem 18.11.2012 zu zahlen, 19

2. die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, ihn von einer Verbindlichkeit gegenüber seinem Prozessbevollmächtigten in Höhe von 837,52 € freizustellen. 20

Die Beklagten beantragen, 21

die Berufung zurückzuweisen. 22

Sie wiederholen und vertiefen ihren erstinstanzlichen Sachvortrag. Sie hätten die Wand nicht beschädigt, sondern nur ein Fachunternehmen beauftragt, das durch den Brand beschädigte Gebäude fachgerecht abzureißen. Der Anbau sei lediglich ca. 2,50 m hoch gewesen und habe im Wesentlichen nur in der Einbringung von einigen Dachstützen bestanden. Bei dem Abriss seien faktisch nur diese Dachstützen entfernt worden. Dadurch sei der ursprüngliche Zustand des Gebäudes des Klägers vor dem Anbau wiederhergestellt gewesen. Die verbleibende Wand des Klägers sei bei Abriss des angebauten Gebäudes nicht beschädigt worden. Soweit Dachstützen herausgenommen worden seien, sei eine ausreichende Sicherung erfolgt. 23

Der Senat hat Beweis erhoben durch erneute Anhörung des Sachverständigen Dipl.-Ing. U (hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf den Berichterstattervermerk, Bl. 208, 208R GA, Bezug genommen).	24
II.	25
Die zulässige Berufung ist begründet.	26
<u>1. Antrag zu 1)</u>	27
Der Kläger kann von den Beklagten mit Erfolg Zahlung einer Entschädigung in Höhe von 8.560,50 € verlangen.	28
a)	29
Zu Recht hat das Landgericht allerdings das Vorliegen eines vertraglichen Schuldverhältnisses verneint. Ob und was die seinerzeitigen Eigentümer der Grundstücke A-Straße und C-Straße im Zusammenhang mit der Errichtung des Anbaus vereinbart haben, ist dem Senat nicht bekannt. Insbesondere haben die Parteien nicht vorgetragen, ob der seinerzeitige Eigentümer des Grundstücks A-Straße dem Anbau zugestimmt oder ihn nur geduldet hat bzw. was für den Fall des Abrisses des Anbaus vereinbart wurde. Hinzu tritt, dass die Beklagten nicht diejenigen waren, die angebaut haben, sondern den Grundbesitz mit dem Anbau erworben haben und schon aus diesem Grunde keine vertragliche Übereinkunft mit dem Kläger getroffen haben können. Auch ist nicht ersichtlich, weshalb sie an eine gegebenenfalls mit dem Voreigentümer des Grundbesitzes C-Straße getroffene Vereinbarung gebunden sein sollten.	30
b)	31
Ebenfalls nicht zu beanstanden ist, dass das Landgericht einen Schadensersatzanspruch aus §§ 823 Abs. 2, 922 Satz 3, 249 BGB verneint hat, da es an einer Grenzeinrichtung im Sinne des § 921 BGB fehlt.	32
§ 922 Satz 1 BGB bestimmt, dass wenn die Nachbarn zur Benutzung einer der in § 921 bezeichneten Einrichtungen gemeinschaftlich berechtigt sind, jeder sie zu dem Zwecke, der sich aus ihrer Beschaffenheit ergibt, insoweit benutzen kann, als nicht die Mitbenutzung des anderen beeinträchtigt wird. Solange einer der Nachbarn an dem Fortbestand der Einrichtung ein Interesse hat, darf sie nicht ohne seine Zustimmung beseitigt oder geändert werden (§ 922 Satz 3 BGB).	33
Es ist allgemein anerkannt, dass die unter Verstoß gegen § 922 Satz 3 BGB vorgenommene Entfernung der Grenzeinrichtung dem Nachbarn einen Anspruch auf Wiederherstellung gibt, sowohl nach § 1004 Abs. 1 als auch aus § 823 Abs. 2 i.V.m. §§ 1004, 922 Satz 3, 249 Abs. 1 BGB (vgl. Säcker in: MünchKomm BGB, 6. Aufl. 2013, § 922, Rn.7). Die Bezugnahme auf § 921 BGB in § 922 Satz 1 BGB stellt aber klar, dass es sich um eine Grenzeinrichtung im Sinne des § 921 BGB handeln muss. Hieran fehlt es. Zwischen den Parteien ist mittlerweile unstreitig, dass die streitbefangene Außenwand auf dem Grundstück des Klägers an der Grenze zum Grundstück C-Straße steht. Eine Mauer, die ein Nachbar entlang seiner Grundstücksgrenze ausschließlich auf seinem Grundstück errichtet hat, stellt grundsätzlich keine Grenzeinrichtung im Sinne der §§ 921, 922 BGB dar (vgl. Roth in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2009, § 921, Rn. 54).	34
c)	35

Zu Recht hat das Landgericht auch eine analoge Anwendung des § 922 Satz 3 BGB für den vorliegenden Fall abgelehnt. 36

Eine analoge Anwendung des § 922 Satz 3 BGB scheint das Oberlandesgericht Frankfurt in seinem Urteil vom 08.07.1981, Az.: 17 U 178/80 (OLGZ 1982, 352, recherchiert über juris), zu bejahen. In dem vom Oberlandesgericht Frankfurt entschiedenen Fall verlangten die Kläger, die an die Brandmauer des im Eigentum des Rechtsvorgängers des Beklagten stehenden Gebäudes angebaut hatten, nach Abriss des letztgenannten Gebäudes die Ergreifung von Abhilfemaßnahmen gegen das Eindringen von Feuchtigkeit vom Grundstück der Beklagten in ihre Kellerwand. Ob es sich bei der Brandmauer, an die die Kläger angebaut hatten, um eine Nachbarwand oder Grenzwall handelte, war zwischen den Parteien streitig. Das Oberlandesgericht Frankfurt hat hierzu ausgeführt, die Kläger seien berechtigt gewesen, die Vorteile einer geschlossenen Bauweise auszunutzen und hätten von sich aus keine Vorkehrungen für den Fall des Abbruchs des Nachbargebäudes treffen müssen. Die Rechtsvorgänger des Beklagten seien dagegen nach dem erfolgten Anbau der Kläger verpflichtet gewesen, bei künftigen Abbruch- oder Baumaßnahmen auf ihrem Grundstück die Vorteile der geschlossenen Bauweise wirtschaftlich zu erhalten. Sie seien zwar nicht gehindert gewesen, ihr Gebäude abzureißen, hätten jedoch die erforderlichen Vorkehrungen treffen müssen, um nachteilige Auswirkungen, insbesondere infolge Eindringens von Feuchtigkeit auf die West-Wand der Kläger zu verhindern. Diese Verpflichtung eines Grundstückseigentümers sei nicht auf den Anbau an eine Nachbarwand und eine ganz auf dem Nachbargrundstück stehende Grenzwall beschränkt, sondern sei für jeden Grundstückseigentümer anzunehmen, der sein in einer geschlossenen Häuserzeile gelegenes Gebäude abbreche und damit die geschlossene Bauweise unterbreche. In all diesen Fällen sei es entscheidend, dass dem Nachbargebäude der bisherige durch die geschlossene Bauweise gewährte Schutz gegen Feuchtigkeitseinwirkungen genommen werde und somit die freigelegte Hauswand nicht mehr als Hausabschlusswand nutzbar sei, weil sie nunmehr ungeschützt der Feuchtigkeitseinwirkung ausgesetzt sei (BGH BB 1981, 458). 37

Dem vermag der Senat nicht zu folgen. 38

Zum Einen ist darauf hinzuweisen, dass die in BB 1981, 458 abgedruckte Entscheidung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 28.11.1980, Az.: V ZR 148/79) allein den Fall einer gemeinsamen halbscheidigen Giebelmauer betraf. Hinzu tritt, dass der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 16.04.2010, Az.: V ZR 171/09 (abgedruckt in: NJW 2010, 1808) mittlerweile entschieden hat, dass zum Schutz einer an die Grenze gebauten Mauer nicht die Bewahrung des finanziellen Vorteils gehöre, der sich daraus ergebe, dass eine Grenzwall auf einem Grundstück so lange keines oder keines vollständigen Witterungsschutzes bedürfe, wie dieser Schutz von einer parallel errichteten Grenzwall auf einem Nachbargrundstück geboten werde. 39

Zum Anderen weist das Oberlandesgericht Naumburg in seinem Urteil vom 23.12.2010, Az.: 2 U 79/10 (NJOZ 2011, 884) zu Recht darauf hin, dass das Oberlandesgericht Frankfurt den Ausgangspunkt der gesetzlichen Regelung und den Wortlaut des § 921 BGB nicht berücksichtige. Ausgangspunkt ist nämlich, dass es häufig vorkommt, dass auf der Grenze zwischen zwei Grundstücken Einrichtungen vorhanden sind, die von beiden Grundstückseigentümern zum eigenen Vorteil genutzt werden, deren rechtliche Zuordnung aber schwer zu klären ist. Für solche Fälle spricht § 921 BGB eine widerlegbare Vermutung hinsichtlich der beiderseitigen Benutzungsrechte aus, deren genauere Ausgestaltung dann in § 922 BGB geregelt ist (vgl. Säcker in: MünchKomm BGB, 6. Aufl. 2013, § 921, Rn. 1). Bei 40

einer Mauer, die allein auf dem Grundstück einer der beiden Parteien steht, ist die rechtliche Zuordnung aber nicht schwierig. Unter Anderem in seinem Urteil vom 18.05.2001, Az.: V ZR 119/00 (abgedruckt in: NJW-RR 2001, 1528) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass eine Grenzwall gemäß § 94 Abs. 1 BGB im alleinigen Eigentum des jeweiligen Grundstückseigentümers stehe. Hieran habe sich in dem von ihm zu entscheidenden Fall auch nicht dadurch etwas geändert, dass auf dem angrenzenden Grundstück des Beklagten ein Gebäude errichtet worden sei, das allein nicht standfest sei und bei einem Abriss der auf dem Grundstück der Klägerin befindlichen Wall einzustürzen drohe. Das auf dem Grundstück des Beklagten errichtete Gebäude bilde rechtlich aufgrund seiner mangelnden Standfestigkeit einen Anbau an das Gebäude der Klägerin. Dass durch einen solchen Anbau kein Miteigentum an der zum Anbau benutzten Grenzwall entstehe, sei in Rechtsprechung und Literatur geklärt (vgl. auch: Grziwotz in: Grziwotz/Lücke/Saller, Praxishandbuch Nachbarrecht, 2. Aufl. 2013, 2. Teil, Rn. 166). Diese rechtlichen Erwägungen gelten auch für den hier zu entscheidenden Fall. Die streitbefangene Wall steht allein auf dem Grundstück des Klägers und damit auch in seinem Alleineigentum.

Wenn die Wall aber im Alleineigentum des Klägers steht, greift § 921 letzter Hs. BGB - 41
„sofern nicht äußere Merkmale darauf hinweisen, dass die Einrichtung einem der Nachbarn allein gehört“ – ein. Das bedeutet, dass es schon dem im Wortlaut zum Ausdruck gekommenen Willen des Gesetzgebers entspricht, den hier zu entscheidenden Fall nicht den Rechtsfolgen der §§ 921, 922 BGB zu unterstellen. Damit verbietet sich eine Analogie geradezu.

d) 42

Zu Recht hat das Landgericht des Weiteren angenommen, dass ein 43
Schadensersatzanspruch aus § 14 NachbarG NRW mangels Nachbarwall ausscheide und die Regelungen zur Grenzwall in §§ 19 ff. NachbarG NRW einen Schadensersatzanspruch nicht vorsehen.

e) 44

Dem Kläger steht gegen die Beklagten auch kein Anspruch auf Schadensersatz aus 45
unerlaubter Handlung (§§ 823, 831 BGB) zu.

aa) 46

Eine eigene unerlaubte Handlung gemäß § 823 BGB haben die Beklagten nicht begangen. 47
Es kann insoweit nach Ansicht des Senats dahingestellt bleiben, ob der Eigentümer des Grundbesitzes A-Straße dem Anbau des Gebäudes C-Straße an die Außenwall zugestimmt hat oder nicht, denn es waren nicht die Beklagten, welche den Anbau errichtet haben. Auch haben die Beklagten nicht selbst den Anbau wieder entfernt, wodurch Beschädigungen an der streitbefangenen Außenwall eingetreten sind.

bb) 48

Für die Handlung der Fa. K haften die Beklagten nicht gemäß § 831 BGB. Dies setzt – wie 49
das Landgericht zu Recht ausgeführt hat – voraus, dass die Fa. K Verrichtungsgehilfin ist. Die Qualifikation als Verrichtungsgehilfe setzt Abhängigkeit und Weisungsgebundenheit voraus; der Geschäftsherr muss dazu in der Lage sein, die Tätigkeit dem Handelnden jederzeit zu entziehen, sie zu beschränken oder nach Zeit und Umfang zu regeln. Es ist allgemein anerkannt, dass selbständige Unternehmen aus dem Anwendungsbereich des § 831 BGB

herausfallen, weil sie für ihr Verhalten selbst verantwortlich sind, und ihr Vertragspartner – der vermeintliche Geschäftsherr – sich in den Grenzen des Vertrauensgrundsatzes darauf verlassen darf, dass sie ihren deliktischen Sorgfaltspflichten nachkommen werden (vgl. Urteil des BGH v. 21.06.1994, Az.: VI ZR 215/93, NJW 1994, 2756; Wagner in: MünchKomm BGB, 6. Aufl. 2013, § 831, Rn. 14 ff.).

f) 50

Dem Landgericht ist auch insoweit zu folgen, als es einen Anspruch aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis verneint hat. 51

Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung reicht das bloße nachbarliche Nebeneinander von Grundstücken verschiedener Eigentümer für sich allein nicht aus, um zwischen den Beteiligten schuldrechtliche Beziehungen herzustellen. Die Rechte und Pflichten der Grundstücksnachbarn – so der Bundesgerichtshof – haben durch das Gesetz, insbesondere die Vorschriften der §§ 905 ff. BGB, eine ins Einzelne gehende Sonderregelung erfahren. Auch sie steht, wie das gesamte Sachenrecht, unter der Herrschaft des allgemeinen Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB); daraus entspringt für den Nachbarn eine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme, deren Auswirkungen auf den konkreten Fall man unter dem in der höchstrichterlichen Rechtsprechung entwickelten Begriff des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses zusammenfasst. Durch das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis werden im Allgemeinen keine selbständigen Ansprüche begründet. Der zugrunde liegende Gedanke von Treu und Glauben ist praktisch eine bloße Schranke der Rechtsausübung; seine Anwendung beschränkt sich auf Ausnahmefälle, deren Besonderheit einen über die gesetzliche Regelung hinausgehenden billigen Ausgleich der widerstreitenden Interessen dringend geboten erscheinen lassen (vgl. Urteil des BGH v. 13.01.2005, Az.: V ZR 83/04, NZM 2005, 318; Urteil des BGH v. 21.10.1983, Az.: V ZR 166/82, NJW 1984, 729). 52

Der Senat sieht nicht, aufgrund welcher Besonderheit des hier zu entscheidenden Falles ein solcher Ausnahmefall angenommen werden könnte. 53

g) 54

Anders als das Landgericht nimmt der Senat allerdings einen Anspruch aus § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog an und zwar in Höhe eines Betrages von 8.560,50 €. 55

Der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch ist gegeben, wenn von einem Grundstück im Rahmen seiner privatwirtschaftlichen Benutzung rechtswidrige Einwirkungen auf ein anderes Grundstück ausgehen, die der Eigentümer oder Besitzer des betroffenen Grundstücks nicht dulden muss, aus besonderen Gründen jedoch nicht gemäß §§ 1004 Abs. 1, 862 Abs. 1 BGB unterbinden kann, sofern er hierdurch Nachteile erleidet, die das zumutbare Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung übersteigen. Der Anspruch ist nicht auf feinstoffliche Einwirkungen beschränkt, sondern erfasst auch Grobimmissionen (vgl. Urteil des BGH v. 18.09.2009, Az.: V ZR 75/08, NJW 2009, 3787; Urteil des BGH v. 01.02.2008, Az.: V ZR 47/07, NJW 2008, 992). 56

aa) 57

Ein Ersatzanspruch aus § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog besteht in Fällen sogenannter faktischer Duldung, das heißt, wenn der Eigentümer eines Grundstücks wesentliche Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück deshalb hinnehmen muss, weil ihm eine rechtzeitige Abwehr dieser Beeinträchtigung unverschuldet 58

nicht möglich ist (vgl. Urteil des OLG Düsseldorf v. 18.07.2014, Az.: I-9 U 100/13, BeckRS 2014, 15968).

(1) 59

Hier wirkten die Arbeiten auf dem Grundstück der Beklagten im Zusammenhang mit dem Abriss des Anbaus auf die streitbefangene Außenwand auf dem Grundstück des Klägers ein, es entstanden Schäden in Form von Rissen, Löchern, schadhafte Putzstellen und Mauerschäden. Der Sachverständige Dipl.-Ing. U hat hierzu in seinem Gutachten vom 04.10.2012 auf Seite 4 und 5 ausgeführt, dass die Gebäude A-Straße und C-Straße durch die Holzbalkendecke über dem eingeschossigen Abbruchteil miteinander verbunden gewesen seien. Des Weiteren habe sich eine Verbindung im Bereich der Dachabdichtung befunden, die an das Gebäude A-Straße angeschlossen sei. Der Abbruch eines von zwei baulich miteinander verbundenen Gebäuden sei grundsätzlich eine schwierige Aufgabe und das Entstehen von Schäden an dem verbleibenden Gebäude in der Regel nicht zu vermeiden. Dass bei diesen Arbeiten im Altbaubereich gegebenenfalls Putzflächen mit abgingen und kleinere Risse an der verbleibenden Wand entstünden, sei eher die Regel und nicht die Ausnahme. 60

Dass der Kläger dies hätte voraussehen und damit rechtzeitig hätte abwehren können, vermag der Senat nicht festzustellen. 61

(2) 62

Die im Zusammenhang mit dem Abriss durchgeführten Bauarbeiten führten jedoch nicht nur zu einer Beschädigung der streitbefangenen Außenwand sondern auch zu Schäden im Keller des Gebäudes A-Straße. Wie der Sachverständige im Rahmen seiner Anhörung vor dem Senat nachvollziehbar und überzeugend erläutert hat, sei zum Zeitpunkt des Ortstermins die Bodenplatte auf dem Nachbargrundstück noch da gewesen, der Beton sei relativ dicht. Es habe geregnet und das Wasser sich auf der Bodenplatte gesammelt, auch in dem Bereich, wo das Mauerwerk der frei stehenden Giebelwand aufstehe. Diesen Bereich hätte man abdichten müssen. Die Schäden im Keller, die er festgestellt habe, die Schimmelbildung, seien durch die Abbruchmaßnahme verursacht worden. Für ihn sei das Schadensbild eindeutig gewesen. Denn an anderer Stelle als dem von ihm angegeben kritischen Bereich habe der Keller, gemessen am Alter des Gebäudes, noch gut ausgesehen. Durch Kondensat bzw. falsches Lüften sei der Schimmel nicht entstanden. 63

Auch insoweit nimmt der Senat an, dass der Kläger das Entstehen derartiger Schäden im Kellerbereich nicht vorsehen konnte. 64

bb) 65

Die Beklagten sind – obwohl sie schon im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht nicht mehr Eigentümer des Grundbesitzes C-Straße waren - auch Störer, da sie die Abrissarbeiten in Auftrag gegeben haben. Gegen die Annahme der Störereigenschaft spricht nach Ansicht des Senats nicht, dass die Beklagten sich als Eigentümer im Rahmen bestimmungsgemäßer Nutzung ihres Grundstücks gehalten haben. Zwar darf der Eigentümer einer Sache mit ihr gemäß § 903 BGB grundsätzlich nach Belieben verfahren, was bedeutet, dass der Eigentümer eines Grundstücks ein darauf errichtetes Gebäude auch abreißen darf. Dies schließt die Störereigenschaft jedoch nicht aus. Denn nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung kann auch bei bestimmungsgemäßer Nutzung des eigenen Grundstücks eine Haftung nach § 1004 Abs. 1 BGB in Betracht kommen, wenn Beeinträchtigungen des 66

Nachbargrundstücks zu besorgen oder eingetreten sind (vgl. Urteil des BGH v. 11.06.1999, Az.: V ZR 377/98, NJW 1999, 2896). Dies war hier der Fall.

cc) 67

Der Kläger kann von den Beklagten eine angemessene Entschädigung in Höhe von 8.560,50 € verlangen. 68

Bei der Schadenshöhe ist zu berücksichtigen, dass sich der Inhalt und Umfang des Anspruchs unter Abwägung aller Umstände nach den Grundsätzen der Enteignungsentschädigung bemisst und je nach Art und Weise der Einwirkung auf vollen Schadensersatz gehen kann (vgl. Urteil des BGH v. 11.06.1999, a.a.O.; Urteil des OLG Brandenburg v. 18.02.2010, Az.: 5 U 200/08, BeckRS 2010, 01999). Da die Einwirkung hier in einer Substanzschädigung liegt, hat die Entschädigung nach Auffassung des Senats auf vollen Schadensersatz zu gehen. 69

Dem Kläger konnten insoweit jedoch nicht die vollen 10.600,00 €, sondern nur 8.560,50 €, zugesprochen werden. Aus der Kostenschätzung des Sachverständigen Dipl.-Ing. U auf Seite 6 ff. des Gutachtens vom 04.10.2012, das mit einem Nettobetrag von 8.900,50 € endet, waren folgenden Positionen zu streichen. Zum Einen die Position 6 „pauschal, Kronenabdeckung der Mittelwand herstellen, 100,00 €“, da die Wand, auf welche die Kronenabdeckung gesetzt werden sollte, nach den Angaben des Klägers im Senatstermin mittlerweile schon wieder entfernt wurde, weil der neue Eigentümer des Grundstücks C-Straße dies verlangte hatte. Auch die Position 8 „3 Stck., Außenfensterbänke für die Glasbausteinfenster liefern und einbauen, 240,00 €“ war zu streichen. Wie der Sachverständige Dipl.-Ing. U im Rahmen seiner Anhörung vor dem Senat erläuterte, waren auch zuvor keine Außenfensterbänke vorhanden. Bei der Positionen 7 „75,00 m², Außenwandputz 2-lagig fachgerecht herstellen“ sieht der Senat keinen Anlass, die m²-Zahl zu kürzen. Zwar hat der Kläger die Schlussrechnung der Fa. S vom 11.07.2013 (Bl. 199 f. GA) vorgelegt, in deren Position 7 nur eine Fläche von 58,028 qm Außenwandputz angegeben ist. Der Sachverständige hat auf entsprechenden Vorhalt im Senatstermin aber überzeugend dargelegt, dass er die gesamte Fläche ausgerechnet und in seinem Gutachten angegeben habe. Berechnet habe er die Fläche von Unterkante Bodenplatte des abgerissenen Anbaus bis Oberkante Erdgeschoss des klägerischen Gebäudes, in der gesamten Breite der betroffenen Wand. Dafür, dass der Sachverständige so zu einer richtigen m²-Zahl gekommen sein dürfte, spricht, dass auch in der Schlussrechnung der Fa. S in Position 9 – Gerüststellung – eine Fläche von 77,25 qm angegeben ist. 70

In die dem Kläger zu gewährende Entschädigung kann nicht der Mehrwertsteuerbetrag eingerechnet werden. Auch bei der Bemessung einer Entschädigung hat der Grundsatz des § 249 Abs. 2 Satz 2 BGB Platz zu greifen, wonach bei der Beschädigung einer Sache der nach Satz 1 erforderliche Geldbetrag die Umsatzsteuer nur mit einschließt, wenn und soweit sie tatsächlich angefallen ist. Zwar hat der Kläger tatsächlich Sanierungsmaßnahmen durchführen lassen. Er begehrt aber keine Entschädigung nach Maßgabe der tatsächlich angefallenen Kosten, sondern rechnet nach wie vor auf Gutachtenbasis ab. 71

h) 72

Zinsen konnten gemäß §§ 280 Abs.1, 2, 286 BGB nur ab dem 29.11.2012 zugesprochen werden. Denn in dem anwaltlichen Schreiben vom 14.11.2012 (Anl. K 2, Bl. 32 f. GA) hatte der Kläger den Beklagten eine Frist bis zum 28.11.2012 gesetzt, die erst mit Ablauf eben dieses Tages ablief. 73

2. <u>Antrag zu 2)</u>	74
Die Freistellung von vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten kann der Kläger gemäß §§ 280 Abs. 1, 2, 286 BGB nur in Höhe von 718,40 € verlangen.	75
Bereits mit Schreiben vom 02.11.2011 forderte der Kläger die Beklagten auf, die durch die Abrissarbeiten verursachten Bauschäden zu beseitigen (Bl. 51 GA), was die Beklagten mit anwaltlichem Schreiben vom 10.11.2011 ablehnten (Bl. 52 GA). Hierdurch sind die Beklagten gemäß § 286 Abs. 1 BGB wie auch gemäß § 286 Abs. 2 Nr. 3 BGB in Verzug geraten. Dass sie eine Verantwortlichkeit für die Schäden ernsthaft und endgültig ablehnen, haben die Beklagten des Weiteren im Rahmen des selbständigen Beweisverfahrens zum Ausdruck gebracht. Das anwaltliche Schreiben des Klägers vom 14.11.2012 (Bl. 32 f. GA) kann damit als anwaltliche Tätigkeit eingeordnet werden, die nach Verzugseintritt erfolgte.	76
Die 1,3-fache Gebühr nach Nr. 2300 VV RVG (Geschäftsgebühr) kann nur in Bezug auf einen Streitwert bis 9.000,00 € verlangt werden. Da die 1,0 Gebühr 449,00 € beträgt, ergibt sich ein Betrag von 583,70 € und zuzüglich der Pauschale der Nr. 7002 VV RVG von 20,00 € ein Betrag von 603,70 € (netto) bzw. 718,40 € (brutto).	77
III.	78
Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 92 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO.	79
Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.	80
Die Zulassung der Revision erfolgt im Hinblick auf die bisher nicht höchstrichterlich entschiedene Frage, ob und inwieweit der Eigentümer eines Grundstücks bei Abriss eines auf seinem Grundstück an die Grenzwand des Nachbarn angebauten Gebäudes, Ersatz für hierdurch entstandene Schäden am Eigentum des Nachbarn leisten muss.	81