
Datum: 03.07.2017
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 5. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 5 U 104/16
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2017:0703.5U104.16.00

Vorinstanz: Landgericht Bochum, 2 O 350/15
Schlagworte: Erfüllungsgehilfen im Verhältnis von Grundstücksnachbarn
Normen: §§ 921, 922, 741, 280 BGB
Leitsätze:

Es erscheint sachgerecht, im Verhältnis von Grundstücksnachbarn bei Vorhandensein einer gemeinschaftlichen Grenzeinrichtung jedenfalls in Bezug auf diesen Bauteil ein gesetzliches Schuldverhältnis und damit die Anwendbarkeit der §§ 278 ff. BGB zu bejahen.

Tenor:

Auf die Berufung des Klägers vom 01.08.2017 wird das am 10.06.2016 verkündete Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Bochum abgeändert.

Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, an den Kläger 10.522,98 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 29.05.2015 zu zahlen.

Es wird festgestellt, dass die Beklagten als Gesamtschuldner verpflichtet sind, dem Kläger allen weitergehenden Schaden zu ersetzen, der durch die Beseitigung der aufgrund der freigelegten Gebäudetrennwand zwischen den Häusern der Beklagten und des Klägers hervorgerufenen Schäden sowie sämtlicher hiermit zusammenhängender Folgeschäden entsteht.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen; die weitergehende Berufung des Klägers wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten des selbständigen Beweisverfahrens vor dem Landgericht Bochum zum Aktenzeichen I-1 OH 6/12 tragen die Beklagten als Gesamtschuldner.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

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

Die Revision wird zugelassen.

Gründe

I.

Der Kläger ist Eigentümer des Grundstücks C-Straße 155 in S, die Beklagten sind Eigentümer des benachbarten Grundstücks 153.

Ursprünglich waren die Grundstücke mit jeweils vollständig aneinandergrenzenden Doppelhaushälften bebaut, die durch eine gemeinsame Giebelwand voneinander getrennt waren. Nach Erwerb ihres Grundstücks ließen die Beklagten ihre Doppelhaushälfte im Juni/Juli 2011 durch die Firma H GmbH, mit der sie mehrere Pauschalpreisvereinbarungen abgeschlossen hatten, teilweise abreißen und neu errichten. Im Zuge der Baumaßnahme wurde die ehemals an die Haushälfte ihres Gebäudes grenzende Wand der Doppelhaushälfte des Klägers freigelegt und war Witterungseinflüssen ausgesetzt. Abdichtungs- oder sonstige Schutzmaßnahmen wurden nicht vorgenommen.

Am 10.10.2011 stellte der Kläger erstmals Feuchtigkeitserscheinungen und Anzeichen von Schimmelbildung im Bereich dieser Wand im Keller und Erdgeschoss seines Hauses fest und wandte sich deshalb mündlich an die Beklagten. Mit anwaltlichem Schreiben vom 10.11.2011 ließ er die Beklagten auffordern, binnen einer Woche eine ordnungsgemäße Abdichtung der freistehenden Gebäudewand vorzunehmen und ihre Eintrittspflicht bezüglich der Beseitigung der bereits eingetretenen Schäden anzuerkennen. In der Zeit nach dem 14.11.2011 erfolgte sodann eine Abdichtung bzw. Abplanung der freigelegten Gebäudewand durch die mit der Baumaßnahme beauftragte Firma H GmbH. Eine Reaktion der Beklagten im Hinblick auf ihre etwaige Eintrittspflicht erfolgte nicht.

Die Firma H GmbH ist mittlerweile insolvent.

Mit Schreiben vom 09.02.2012 beantragte der Kläger bei dem Landgericht Bochum die Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens, das unter dem Az. 1 OH 06/12 geführt wurde. Der Sachverständige Dipl.-Ing. E kam zu dem Ergebnis, dass die angezeigten Schäden vorliegen und durch Schlagregenbelastung der freigelegten gemeinsamen Wand begründet sind. Zur Beseitigung des Schimmelbefalls im Gebäude des Klägers seien die Tapeten zu entfernen und die Wandoberfläche sei zu desinfizieren und zu reinigen. Die Gipskartonbekleidung im Wohnraum müsse ausgebaut werden. Der Sachverständige bezifferte die zur Beseitigung der Schäden einschließlich Nebenleistungen (Ausräumen der Möblierung etc.) aufzuwendenden Kosten mit insgesamt 5.524,98 €, die Arbeitsdauer wurde

1

2

3

4

5

6

7

mit zwei Wochen veranschlagt, während der die Hausbewohner wegen vorübergehender Unbewohnbarkeit der Räumlichkeiten anderweitig unterzubringen seien. Die Kosten hierfür einschließlich Verpflegung bezifferte der Sachverständige mit 4.998,00 €. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Gutachten des Sachverständigen E vom 10.09.2012, 19.08.2013 und 09.02.2015 Bezug genommen.

Mit anwaltlichem Schreiben vom 07.05.2015 ließ der Kläger die Beklagten zur Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 10.522,98 € (im Einzelnen: Schadensbeseitigung 2.000 €, Nebenleistungen 2.224,98 €, Hotelaufenthalt 4.998 €, Schaden vor Zugangstür Wohnraum 1.300 €) bis zum 29.05.2015 auffordern. Die Beklagten lehnten eine Zahlung mit Schreiben vom 29.05.2015 ab. 8

Der Kläger hat die Auffassung vertreten, die Beklagten seien ihm zum Schadensersatz in Höhe von insgesamt 10.522,98 € entsprechend der Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. E verpflichtet. 9

Der Feststellungsantrag sei erforderlich, da nicht auszuschließen sei, dass die Durchführung der aus dem Schadensfall resultierenden notwendigen Beseitigungsarbeiten insgesamt teurer würde als im Sachverständigengutachten veranschlagt. 10

Der Kläger hat beantragt, 11

1. die Beklagten gesamtschuldnerisch zu verurteilen, an ihn einen Betrag in Höhe von 10.522,98 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 11.11.2011 zu zahlen; 12

2. festzustellen, dass die Beklagten als Gesamtschuldner verpflichtet sind, ihm allen weitergehenden Schaden zu ersetzen, der durch die Beseitigung der aufgrund der freigelegten Gebäudetrennwand zwischen den Häusern hervorgerufenen Schäden sowie sämtliche hiermit zusammenhängender Folgeschäden entsteht; 13

3. den Beklagten als Gesamtschuldnern die Kosten auch hinsichtlich des selbständigen Beweisverfahrens vor dem Landgericht Bochum zum Az. I-1 OH 6/12 aufzuerlegen. 14

Die Beklagten haben beantragt, 15

die Klage abzuweisen. 16

Soweit es zu Schäden gekommen sei, seien nicht sie, sondern die von ihnen beauftragte Generalunternehmerin H GmbH einstandspflichtig. Ein schuldhaftes Fehlverhalten ihrerseits liege nicht vor. Sie hätten sich darauf verlassen können, dass die Firma H GmbH die in Rede stehende Mauer während der Baumaßnahme vor Eindringen von Regenwasser schütze. 17

Der geltend gemachte Zinsanspruch werde dem Grunde nach bestritten. 18

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Der Kläger habe keinen Anspruch gegen die Beklagten aufgrund eines Schuldverhältnisses in Verbindung mit §§ 280 ff. BGB, da das nachbarschaftliche Gemeinschaftsverhältnis kein Schuldverhältnis darstelle. Ein Anspruch aus § 823 Abs. 1, Abs. 2 BGB scheitere am fehlenden Verschulden der Beklagten; diese hätten ihren Verpflichtungen mit der Auswahl eines Fachunternehmens Genüge getan. Ein Anspruch gem. § 831 BGB bestehe mangels Weisungsgebundenheit des beauftragten Bauunternehmens ebenfalls nicht. Dem Kläger stehe auch kein verschuldensunabhängiger nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch analog § 906 Abs. 2 S. 2 BGB gegen die Beklagten 19

zu, da es an einer grenzüberschreitenden Einwirkung fehle. Ein Anspruch gem. §§ 1004, 921 BGB scheitere schließlich daran, dass der Kläger nicht die Folgenbeseitigung für die Zukunft, sondern Schadensersatz für in der Vergangenheit aufgetretene Schäden verlange; dieser Anspruch sei von der Rechtsfolge des § 1004 BGB nicht mehr erfasst.

Auch der Feststellungsantrag des Klägers sei dementsprechend unbegründet. 20

Hiergegen wendet sich der Kläger mit seiner Berufung. Er meint, die Beklagten hätten ihre Pflichten verletzt, indem sie den Abriss des an die gemeinsame Wand angrenzenden Gebäudes veranlasst hätten; hierdurch sei die Funktionsfähigkeit der nunmehr freiliegenden Wand beeinträchtigt worden. Ob die Nässe von Wasser herrühre, welches vom Grundstück der Beklagten an die Wand des Klägers fließe, oder durch Niederschlag, welcher ungehindert auf die dafür nicht präparierte Wand treffe, sei unerheblich. Ihm stehe daher ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch gem. § 906 Abs. 2 BGB analog zu. Zudem habe er auch einen Anspruch gem. § 823 Abs. 1, Abs. 2 BGB. Die Beklagten, die als ausführende Bauherren nahezu täglich vor Ort gewesen seien, hätten über einen Zeitraum von etwa drei Monaten Gelegenheit gehabt, die fehlende Abplanung der freiliegenden Wand zu erkennen und Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Ein eigenes Verschulden der Beklagten sei mithin zu bejahen. Dem stehe nicht entgegen, dass das Eindringen von Feuchtigkeit selbst für den Kläger als Eigentümer und Bewohner des Hauses erst einige Monate nach den Abrissarbeiten erkennbar geworden sei. 21

Der Kläger beantragt, 22

1. die Beklagten unter Abänderung des am 10.06.2016 verkündeten Urteils des Landgerichts Bochum, Az.: I-2 O 350/15 gesamtschuldnerisch zu verurteilen, an ihn 10.522,98 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 11. November 2011 zu zahlen; 23

2. unter weiterer Abänderung des am 10.06.2016 verkündeten Urteils des Landgerichts Bochum, Az.: I-2 O 350/15, festzustellen, dass die Beklagten als Gesamtschuldner verpflichtet sind, ihm allen weitergehenden Schaden zu ersetzen, der durch die Beseitigung der aufgrund der freigelegten Gebäudetrennwand zwischen den Häusern der Beklagten und des Klägers hervorgerufenen Schäden sowie sämtlicher hiermit zusammenhängender Folgeschäden entsteht; 24

3. unter weiterer Abänderung des am 10.06.2016 verkündeten Urteils des Landgerichts Bochum, Az.: I-2 O 350/15, den Beklagten als Gesamtschuldnern die Kosten des Rechtsstreits und zusätzlich die Kosten des selbständigen Beweisverfahrens vor dem Landgericht Bochum zum Az. I-1 OH 6/12 aufzuerlegen. 25

Die Beklagten beantragen, 26

die Berufung zurückzuweisen. 27

Sie verteidigen das erstinstanzliche Urteil unter Bezugnahme auf ihren erstinstanzlichen Vortrag, den sie vertiefen und ergänzen. 28

Der Senat hat die Parteien im Termin vom 24.04.2017 persönlich angehört. Die Akte LG Bochum 1 OH 6/12 lag vor und war Gegenstand der mündlichen Verhandlung. 29

II. 30

31

Die zulässige Berufung des Klägers ist im Wesentlichen begründet.

1. 32
- Der Kläger hat einen Anspruch gegen die Beklagten auf Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 10.522,98 € gem. §§ 921, 922 S. 4, 741 ff., 280 Abs. 1 BGB. Die Beklagten haben gem. § 278 BGB für die Pflichtverletzung der Firma H GmbH in Form der unterbliebenen Abdichtungsmaßnahmen einzustehen. 33
- a) 34
- Die Vorschriften der §§ 278 ff. BGB finden im Verhältnis der Parteien Anwendung. 35
- Zwar fehlt im Verhältnis von Grundstücksnachbarn regelmäßig das für ein gesetzliches Schuldverhältnis typische Geflecht wechselseitiger Duldungs-, Mitwirkungs- und Leistungspflichten. Zwischen ihnen gelten die besonderen Vorschriften der §§ 905 ff. BGB, die auf dem Grundsatz fußen, dass jeder Eigentümer mit seiner Sache nach Belieben verfahren kann (§ 903 BGB). Ebenso wie die nachbarrechtlichen Vorschriften der Länder konkretisieren sie im Wesentlichen die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme und haben hauptsächlich eine einschränkende und ausgleichende Bedeutung. Sie bilden aber keine selbständige Grundlage für Rechte und Pflichten, wie es für ein gesetzliches Schuldverhältnis kennzeichnend ist (BGH, Urteil vom 15.07.2011 – V ZR 277/10 , juris Rn. 7 m.w.N.; Seichter in: Herberger / Martinek / Rüßmann u.a., jurisPK-BGB, 8. Aufl. 2017, § 278 BGB, Rn. 12). 36
- Dies gilt nach Auffassung des Senats aber nicht, wenn sich die behauptete Pflichtverletzung - wie hier - gerade auf eine gemeinschaftliche Grenzeinrichtung bezieht. 37
- aa) 38
- Bei einer Nachbarwand (auch halbscheidige Giebelmauer oder Kommunmauer genannt) handelt es sich um eine gemeinschaftliche Grenzeinrichtung, die dazu bestimmt ist, von jedem der beiden Nachbarn in Richtung auf sein eigenes Grundstück benutzt zu werden; das hierdurch begründete Rechtsverhältnis der Nachbarn ist durch die §§ 921, 922 BGB sowie durch landesrechtliche Vorschriften besonders geregelt (BGH, Urteil vom 18.02.2011 – V ZR 137/10, NJW-RR 2011, 515). Eine derartige Nachbarwand steht im Miteigentum der beiden Grundstücksnachbarn je zur Hälfte. Sie bleibt auch nach dem Abriss eines der Häuser im Miteigentum, jedenfalls dann, wenn ein neuer Anbau an die Giebelmauer beabsichtigt ist oder wenn sie sich in anderer Weise – etwa durch Vermietung zu Reklamezwecken – weiter benutzen lässt (BGH, Urteil vom 28.11.1980 – V ZR 148/79, NJW 1981, 866 m.w.N.). 39
- Eine solche gemeinsame Giebelwand liegt hier vor. Die ursprünglich vorhandenen Doppelhaushälften waren nicht durch zwei voneinander unabhängige Wände, sondern eine gemeinsame Wand getrennt. Es handelt sich damit um eine Nachbarwand i.S.d. §§ 921 f. BGB. Auf die Frage, ob die Nachbarwand von den Beklagten weiterhin genutzt wird, kommt es nicht an; die Eigentumsverhältnisse nach dem Abbruch des Hauses sind hier nicht ausschlaggebend. Von Bedeutung ist nur, dass die Giebelmauer im Zeitpunkt des Hausabbruches Miteigentum und gemeinsame Grenzeinrichtung beider Parteien war (BGH a.a.O.). 40
- Die Parteien waren daher „Teilhaber“ der gemeinsamen Wand (BGH, Urteil vom 11.04.2008 – V ZR 158/07, NJW 2008, 2032); diese steht bzw. stand im Miteigentum der Nachbarn zu ideellen Bruchteilen (BGH, Urteil vom 30.04.1958 – V ZR 178/56 = BGHZ 27, 197, Rz. 26; 41

- bb) 42
- In einem derartigen Fall erscheint die Anwendung der für Schuldverhältnisse geltenden §§ 278 ff. BGB gerechtfertigt. 43
- Der Bundesgerichtshof hat allerdings im Jahr 1964 entschieden, dass die grundsätzliche Nichtanwendbarkeit der für Schuldverhältnisse geltenden Gesetzesvorschriften auf nachbarrechtliche Beziehungen auch dann gilt, wenn die Grenze zwischen zwei Grundstücken halbscheidig mit einer gemeinsamen Giebelmauer bebaut ist (BGH, Urteil vom 25.11.1964 – V ZR 185/62, juris Rz. 10, BGHZ 42, 374; so auch - ohne nähere Begründung unter Bezugnahme auf die genannte Entscheidung - OLG Hamm, Urteil vom 16.06.2009 – 21 U 132/08, juris Rz. 22). 44
- Ob diese Entscheidung heute aber noch Gültigkeit hat, erscheint zweifelhaft. Der Bundesgerichtshof hat in einer Entscheidung vom 18.04.1997 (V ZR 28/96 –, BGHZ 135, 235-244, Rn. 20) selbst Zweifel angemeldet und ausgeführt: „Soweit bisher die Anwendung von § 278 BGB auf das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis verneint worden ist (BGHZ 42, 374, 377), mag zweifelhaft sein, ob sich dieser Standpunkt in Anbetracht der heutigen Bewertung dieses Verhältnisses aufrechterhalten ließe“. 45
- Zwar hat er in seiner Entscheidung vom 15.07.2011 (V ZR 277/10 = NJW 2011, 3294, juris Rz. 8) die Annahme eines gesetzlichen Schuldverhältnisses auch bei gemeinschaftlicher Benutzung von Grenzanlagen durch Nachbarn wiederum abgelehnt und den Standpunkt vertreten, dass die nachbarrechtlichen Sonderregelungen auch dann maßgeblich bleiben, wenn Nachbarn einen Bauteil, etwa eine Nachbarwand im Sinne des § 921 BGB, gemeinsam nutzen. Für die Annahme eines auf einen solchen Bauteil bezogenen gesetzlichen Schuldverhältnisses bestehe weder Raum noch Bedürfnis, da im Falle einer rechtswidrigen Einwirkung auf das Eigentum des Nachbarn Beseitigungs- bzw. Schadensersatzansprüche (§ 1004 Abs. 1, § 823 Abs. 1 u. Abs. 2 BGB) begründet seien. In dem vorgenannten Fall gab es allerdings keine Nachbarwand; Miteigentum der Nachbarn an einer Grenzanlage bestand nicht. Vielmehr ging es um das Übertreten von Regenwasser von einem Gebäude auf das traufseitig daran anstoßende Nachbargebäude. 46
- Nach Auffassung des Senats erscheint es sachgerecht, entgegen der letztgenannten Entscheidung des Bundesgerichtshofes bei Vorhandensein einer gemeinschaftlichen Grenzeinrichtung jedenfalls in Bezug auf diesen Bauteil ein gesetzliches Schuldverhältnis und damit die Anwendbarkeit der §§ 278 ff. BGB zu bejahen (so auch Staudinger/Roth (2016) BGB § 921, Rn. 52, § 922 Rz. 11 f., § 921 Rz. 52; Palandt/Bassenge, § 922 Rz. 5; OLG Düsseldorf, Urteil vom 25.11.1958 - 4 U 135/58, NJW 59, 580). 47
- Nach § 922 S. 4 BGB bestimmt sich das Rechtsverhältnis zwischen den Nachbarn „im Übrigen“, d.h. soweit es nicht in den vorangehenden drei Sätzen dieses Paragraphen geregelt ist, nach den Vorschriften über die Gemeinschaft, §§ 741 ff. BGB. Die Gemeinschaft als Bruchteilsberechtigung begründet als bloßer Tatbestand gemeinsamen Habens zwar kein auf Leistung gerichtetes Schuldverhältnis mit wechselseitigen Erfüllungsansprüchen. Es besteht aber eine Sonderverbindung unter den Bruchteilsberechtigten, gerichtet auf ordentliche Erfüllung der sich aus §§ 743 ff. BGB ergebenden Pflichten. Eine Verletzung der sich hieraus ergebenden Pflichten führt unter den Voraussetzungen der §§ 276, 278 BGB zum Schadensersatz. Zwar gibt es keinen allgemeinen Grundsatz, wonach jede Schädigung eines Teilhabers durch einen anderen, insbesondere jede Unterlassung 48

schadensabwendender Maßnahmen, Pflichtverletzung (§§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB) wäre. Aber wenn selbst schon die gemeinschaftliche Anbahnung eines Rechtsverhältnisses Sorgfalts- und Rücksichtspflichten begründen kann, wie es der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 07.07.1980 – II ZR 199/79 (NJW 1980, 2464) angenommen hat, wird für die Gemeinschaft nicht grundsätzlich etwas anderes gelten können (so auch MüKoBGB/Karsten Schmidt BGB § 741 Rn. 35, § 743 Rn. 13, beck-online). Dies gilt umso mehr, als in der neueren Rechtsprechung vermehrt die Tendenz zu erkennen ist, Vorschriften aus dem allgemeinen Leistungsstörungsrecht auf dingliche Ansprüche anzuwenden. So hat der Bundesgerichtshof in seiner Leitsatzentscheidung vom 18.03.2016 (V ZR 89/15, juris Rz. 11 ff.) klargestellt, dass die §§ 280, 281 BGB auf den Herausgabeanspruch des § 985 BGB grundsätzlich Anwendung finden; dies hat er nur insoweit eingeschränkt, als die gesetzgeberischen Wertungen des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses (§§ 987 ff. BGB) zu beachten seien.

Es erscheint auch sach- und interessengerecht, dem Geschädigten eine Inanspruchnahme des Grundstücksnachbarn wegen eines schuldhaften Verhaltens seiner Hilfspersonen gem. § 278 BGB zu ermöglichen und ihn nicht auf die Schadloshaltung bei der Hilfsperson zu verweisen. Die Beklagten haben als Nachbarn durch den Abriss ihres Gebäudes ohne gleichzeitige Vornahme derjenigen Maßnahmen, die zur Verhinderung oder Beseitigung nachteiliger Auswirkungen im Interesse des Klägers geboten waren, die Ursache für den Schaden ihres Nachbarn gesetzt. Zwar trifft sie möglicherweise kein Verschulden, wenn sie die Gefahr der Beeinträchtigung der Bestands- und Funktionsfähigkeit der gemeinsamen Wand durch die Abrissmaßnahme nicht erkennen konnten. Dennoch liegt die Verhinderung von Nutzungseinschränkungen für den die Beklagten in ihrer Sphäre bzw. in ihrem Verantwortungsbereich, so dass es gerechtfertigt erscheint, ihn auf einen Regress bei der Hilfsperson – hier dem Bauunternehmen – zu verweisen und dessen Insolvenzrisiko zu tragen, während es dem geschädigten Kläger ermöglicht wird, sich wahlweise an den Grundstücksnachbarn oder den Schädiger selbst zu wenden. 49

b) 50

Eine Pflichtverletzung der Beklagten im Sinne des § 280 Abs. 1 BGB liegt vor. Die Firma H GmbH hat es schuldhaft unterlassen, für die erforderliche Abdichtung der freiliegenden Wand zu sorgen. Dieses Fehlverhalten ist den Beklagten zuzurechnen. Im Einzelnen: 51

Die Mauer ist ohne Zustimmung des Klägers in einer Weise verändert worden, dass sie ihre Funktionsfähigkeit für das Nachbargebäude nicht mehr erfüllen konnte. Hierin liegt eine gegen § 922 S. 3 BGB verstoßende Änderung der Grenzeinrichtung, wenn nicht der Eigentümer des abgerissenen Hauses von vornherein diejenigen Maßnahmen trifft, die zur Verhinderung oder Beseitigung solcher Auswirkungen im Nutzungsinteresse des Nachbarn geboten sind (BGH, Urteil vom 28.11.1980 – V ZR 148/79, NJW 1981, 866; BGH, Urteil vom 21.04.1989 – V ZR 248/87, NJW 1989, 2541; OLG Dresden, Urteil vom 03.08.2007 – 11 U 19/07, NJW-RR 2008, 613; OLG Brandenburg, Urteil vom 21.04.2011 – 5 U 51/09, BeckRS 2011, 13118). Durch den von den Beklagten vorgenommenen Gebäudeabriss wurde die Nachbarwand von einer Innen- zu einer Außenwand. Im freigelegten Zustand ist eine bisherige Innenwand aber nicht mehr uneingeschränkt als Hausabschlusswand brauchbar (BGH, Urteil vom 28.11.1980 – V ZR 148/79, NJW 1981, 866; OLG Brandenburg, Urteil vom 21.04.2011 – 5 U 51/09, BeckRS 2011, 13118). Nach dem Schutzzweck des § 922 S. 3 BGB kann jeder Nachbar verlangen, dass sein Recht auf ungehinderte Benutzung der Grenzeinrichtung unangetastet bleibt. Diesem Zweck widerspricht es, wenn der Abriss des Nachbarhauses die Bestands- und Funktionsfähigkeit der gemeinsamen Giebelmauer derart 52

beschädigt, dass der andere Nachbar gezwungen wird, sich durch bauliche Maßnahmen erst wieder die Nutzungsmöglichkeit zu verschaffen, die ihm die Mauer bisher bot (BGH, Urteil vom 28.11.1980 – V ZR 148/79, NJW 1981, 866; BGH, Urteil vom 21.04.1989 – V ZR 248/87, NJW 1989, 2541).

Vorliegend haben zwar nicht die Beklagten selbst, sondern die von ihnen beauftragte Firma H GmbH die Abrissarbeiten vorgenommen. 53

Die Beklagten haben jedoch gemäß § 278 BGB für Pflichtverletzungen einzustehen, die ein beauftragter Bauunternehmer bei der Erfüllung seiner Pflichten begeht. 54

Die Vorschrift des § 278 BGB lässt dann eine Zurechnung des Verschuldens Dritter zu, wenn der Schuldner sich dieser Personen zur Erfüllung seiner Verbindlichkeit bedient. Zwischen ihm und dem Geschädigten muss bereits im Zeitpunkt der fraglichen Handlung eine aus Vertrag oder Gesetz herrührende Sonderverbindung bestanden haben (BGH, Urteil vom 03. März 2016 – IX ZR 119/15 –, Rn. 19, juris). Dies ist hier aufgrund der obigen Erwägungen zu bejahen. 55

Die Firma H GmbH hat zumindest fahrlässig i.S.d. § 276 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 BGB gehandelt. Sie als Fachunternehmen hätte erkennen können und müssen, dass bei Freilegung der als Innenwand konzipierten Nachbarwand der Eintritt von Feuchtigkeit drohte, und hätte daher unmittelbar nach dem Abriss des Hauses der Beklagten entsprechende Isolierungs- und Abdichtungsmaßnahmen vornehmen müssen. Dies hat sie schuldhaft unterlassen. 56

c) 57

Der Kläger kann von den Beklagten Schadensersatz in Höhe von 10.522,98 € verlangen. 58

Nach den im selbständigen Beweisverfahren eingeholten Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. E steht fest, dass die nicht ausgeführten Schutzmaßnahmen an der freigelegten Gebäudetrennwand ursächlich für die Feuchtigkeitsschäden und den Schimmelbefall sind. Als mittelbare Schäden sind auch das Ausräumen der Möbel und die Hotelkosten während der Schadensbeseitigungsmaßnahmen ersatzfähig. Die geltend gemachten Kosten in Höhe von insgesamt 10.522,98 € sind beklagtenseits nicht bestritten. Diese setzen sich zusammen aus den Hotelkosten nebst Verpflegung in Höhe von 4.998,00 €, den Kosten für Schimmelbeseitigung, Aus- und Einbau der Gipskartonbekleidung etc. in Höhe von 2.024,98 €, Nebenkosten in Höhe von gerundet 2.200 € sowie den Kosten für die Beseitigung des Feuchteschadens vor der Zugangstür zum Wohnraum im Erdgeschoss in Höhe von 1.300 €. 59

2. 60

Ob der Kläger daneben auch einen Schadensersatzanspruch gegen die Beklagten gem. § 823 Abs. 2 i.V.m. §§ 1004, 922 S. 3, 249 S. 2 BGB hat, kann dahinstehen, da sich hieraus keine weitergehenden Rechtsfolgen ergeben würden. 61

3. 62

Der geltend gemachte Zinsanspruch ist nur teilweise begründet. Der Kläger kann Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz erst ab dem 29.05.2015 verlangen, §§ 286, 288 Abs. 1 BGB. 63

Die Beklagten sind zwar mit anwaltlichem Schreiben vom 10.11.2011 aufgefordert worden, binnen einer Woche ihre Eintrittspflicht bezüglich der Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden 64

anzuerkennen, damit die erforderlichen Maßnahmen umgehend beauftragt werden können. Eine Reaktion auf dieses Schreiben ist nicht erfolgt. Die Aufforderung an den Schuldner, sich innerhalb einer bestimmten Frist über seine Leistungsbereitschaft zu äußern, stellt aber keine Leistungsaufforderung und somit keine Mahnung dar (OLG Düsseldorf; Urteil vom 29.11.1996 – 22 U 116/96, BeckRS 1998, 16011; MüKoBGB/Ernst BGB § 286 Rn. 49, beck-online; Palandt/Grüneberg, § 286 Rz. 17).

Die Beklagten sind daher erst in Verzug geraten, nachdem sie mit Schreiben vom 29.05.2015 eine Zahlung abgelehnt haben. Der Kläger kann mit demnach Zinsen erst ab dem 30.05.2015 verlangen. 65

Soweit der Kläger Zinsen für die Zeit vom 11.11.2011 bis 29.05.2015 verlangt, ist die Klage unbegründet. 66

4. 67

Der Kläger hat ferner einen Anspruch auf Feststellung, dass die Beklagten verpflichtet sind, ihm allen weitergehenden Schaden zu ersetzen, der durch die Beseitigung der aufgrund der freigelegten Gebäudetrennwand zwischen den Häusern der Beklagten und des Klägers hervorgerufenen Schäden sowie sämtlicher hiermit zusammenhängender Folgeschäden entsteht. 68

Das nach § 256 Abs. 1 ZPO erforderliche Feststellungsinteresse ist gegeben. Die vom Kläger geltend gemachten Schadensbeseitigungs- und Nebenkosten beruhen auf einer Kostenschätzung des Sachverständigen, so dass sich bei Durchführung der Arbeiten Veränderungen ergeben können. Zudem ist in diesem Fall über die geschätzten Nettokosten hinaus die nur bei Vornahme der Arbeiten erstattungsfähige Mehrwertsteuer zu ersetzen. 69

III. 70

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO. Da die Beklagten in der Hauptsache verurteilt werden, haben sie auch die Kosten des selbständigen Beweisverfahrens zu tragen (Zöller/Herget, ZPO, 31. Aufl. 2016, § 91 Rz. 13 „selbständiges Beweisverfahren“). 71

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. 72

Der Senat hat die Revision gem. § 543 Abs. 2 ZPO zugelassen. Die Frage, ob die §§ 278 ff. BGB auf nachbarrechtliche Beziehungen in Bezug auf eine gemeinschaftliche Grenzeinrichtung anzuwenden sind, hat grundsätzliche Bedeutung. 73