

Ein rechtswidrig errichteter Holzunterstand kann nicht nur baurechtliche Folgen haben, sondern auch Schadensersatzansprüche auslösen – Anmerkung zu Urteil des OLG Hamm (OLG Hamm) vom 17.10.2019, 24 U 146/18

I.

Wer auf seinem Grundstück ein Bauwerk errichten möchte, muss insbesondere bestimmte Abstände zum Nachbargrundstück einhalten. Die Entscheidung des OLG Hamm zeigt, dass ein Verstoß gegen die Abstandsvorschriften nicht nur baurechtliche Konsequenzen haben (etwa Abriss des Bauwerks), sondern auch erhebliche Schadensersatzansprüche auslösen kann.

II.

Die Beklagte hatte unter Verstoß gegen den Mindestabstand zum Nachbargrundstück einen Holzunterstand errichtet. In diesem hatte sie auch Brennholz gelagert. 2017 nahm der Sohn der Beklagten Holzarbeiten mit einer Kreissäge vor. In der folgenden Nacht kam es zu einem Brand in dem Holzunterstand. Der Brand erfasste auch die ebenfalls unmittelbar neben der Grundstücksgrenze errichtete Garage des Klägers. Dieser hatte dort zwei Ferraris eingestellt. An diesem kam es durch Verunreinigung durch Rauchgase und herabtropfender Kunststoffabdeckungen zu Schäden an den Ferraris von insgesamt etwa EUR 35.000,00.

Erstinstanzlich ist die Klage auf Erstattung dieser Schäden abgewiesen worden, weil die Brandursache nicht nachgewiesen werden konnte. Auf die Berufung hin hat das OLG Hamm die Beklagte zur Zahlung von knapp EUR 35.000,00 verurteilt. Die Beklagte habe durch die Errichtung des Holzunterstand unter Verstoß gegen den Mindestabstand zur Grundstücksgrenze eine entscheidende Ursache dafür gesetzt, dass der Brand die Doppelgarage des Klägers habe erfassen können. Hätte sie den Mindestabstand eingehalten, hätte der Brand nicht auf die Garage übergreifen können.

III.

1.

Das OLG Hamm hat einen Schadensersatzanspruch des Klägers aus § 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit den Vorschriften des Nachbarschaftsgesetzes NRW und der Bauordnung NRW zum Mindestabstand zur Grundstücksgrenze angenommen. Für das Saarland ergeben sich entsprechende Abstände aus § 7 der Landesbauordnung des Saarlandes. Das OLG Hamm hat weiter angenommen, dass die Vorschriften des Nachbarschaftsgesetzes NRW und der Bauordnung NRW nachbarschützend seien. Gleiches gilt auch für die Bauordnung des Saarlandes. Weiter war für das OLG Hamm entscheidend, dass bei Einhaltung der Abstandsvorschriften der Brand nicht auf die Garage des Klägers übergreifen hätten.

2.

Eine Schadensersatzpflicht der Beklagten, die vom OLG Hamm allerdings nicht diskutiert wurde, könnte sich auch aus dem sogenannten nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnis ergeben. Die Rechtsprechung nimmt an, dass zwischen zwei Nachbarn eine schicksalhafte Verbindung bestehe, aus der sich gesonderte Rechte und Pflichten ergeben können. Insbesondere sei ein Nachbar zum Schadensersatz verpflichtet, wenn sich ein Brand aufgrund einer von ihm ausgelösten Nutzung des Grundstücks auf das Nachbargrundstück ausdehnt und der Nachbar dies nicht abwehren können. Die Beklagte hatte hier durch die verbotswidrige Errichtung des Holzunterstand eine Nutzung ausgelöst, die letztendlich auch zum Brand führte. Das OLG Hamm hat es in der zitierten Entscheidung offengelassen, ob der Kläger die Beseitigung des Holzunterstand hätte erreichen können. Hier könnte im Einzelfall eine Abwehrmöglichkeit des Anspruches aus dem nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnis bestehen.

IV.

Wer auf seinem Grundstück ein Bauwerk errichtet, muss gegebenenfalls Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze einhalten. Wird dagegen verstoßen kann einerseits die zuständige Bauaufsichtsbehörde dagegen vorgehen und insbesondere den Abriss verlangen. Es können sich aber auch zivilrechtliche Schadensersatzansprüche ergeben, ebenso kann aus dem sogenannten nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnis ein Schadensersatzanspruch wegen der Verletzung der Abstandsflächen entstehen. Ob dies im Einzelfall gegeben ist bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür sollte anwaltliche Beratung in Anspruch genommen werden. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.