

Pflicht eines Pächters zum Schadensersatz, wenn auf seiner gepachteten Parzelle Feuer ausbricht und auf einer Nachbarparzelle einen Schaden verursacht – Anmerkung zu Urteil des OLG Hamm vom 21.03.2019, 24 U 111/18

I.

Schrebergärten erfreuen sich nach wie vor großer Beliebtheit. Kleingartenanlagen bietet für viele die Möglichkeit, sich den Traum vom eigenen Garten zu erfüllen. Die Entscheidung des OLG Hamm unterstreicht aber, dass erhebliche Haftungsrisiken bestehen können.

II.

Der Beklagte ist Pächter einer Parzelle in einer Kleingartenanlage. Die Kleingartenanlage hat eine Gebäude- und Hausratversicherung abgeschlossen. Sowohl die Parzelle des Beklagten, als auch die angrenzende Nachbarparzelle waren mit Lauben bebaut. Zusätzlich hatte der Beklagte seine Laube unzulässig mit Anbauten versehen die bis an die Parzellengrenze heranreichten. Im November 2015 brannte sowohl die auf der Parzelle des Beklagten befindliche Laube ab, als auch die auf der Nachbarparzelle befindliche Laube. Die Gebäude- und Hausratversicherung der Kleingartenanlage leistete ca. EUR 15.000,00 unter anderem an den Nachbarn des Beklagten.

Mit der vorliegenden Klage macht die Gebäude- und Hausratversicherung diese geleisteten EUR 15.000,00 von dem Beklagten geltend. Sowohl erstinstanzlich, als auch durch die Berufungsentscheidung des OLG Hamm ist der Beklagte zur Zahlung der EUR 15.000,00 verurteilt worden. Das OLG Hamm hat angenommen, dass nach den Grundsätzen des sogenannten nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnisses der Beklagte schadensersatzpflichtig sei. Er habe seine Laube unzulässig mit Anbauten versehen, sodass sich der Brand über die Parzellengrenze hinaus auf das Nachbargrundstück habe ausbreiten können.

III.

1.

Benachbarte Grundstücke oder wie hier benachbarte Parzellen beeinflussen sich gegenseitig auf vielfältige Weise. Es kann zu Lärmbelästigungen oder Belästigungen durch Gerüche, Laub oder Blüten kommen. Sowohl nach den landesrechtlichen Nachbarschaftsgesetzen (für das Saarland das Saarländische Nachbarschaftsgesetz), als auch nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches gibt es eine Reihe von Instrumenten, um derartige Beeinträchtigungen zu vermeiden. So muss beispielsweise ein je nach Baum- bzw. Pflanzentyp unterschiedlich großer Abstand von der Grundstücksgrenze eingehalten werden, wenn ein Baum oder eine Pflanze gepflanzt werden soll. Ebenso ist geregelt, wie vorzugehen ist, wenn Wurzeln oder Äste über die Grundstücksgrenze hinüberwachsen.

2.

a)

Ergänzend hierzu hat die Rechtsprechung das sogenannte nachbarrechtliche Gemeinschaftsverhältnis entwickelt. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass Nachbarn über die ausdrücklich geregelten Rechte und Pflichten hinaus ganz allgemein in einer Art Schicksalsgemeinschaft miteinander verbunden sind und sich hieraus Abwehr- und Schadensersatzansprüche ergeben können. So besteht beispielsweise aus dem nachbarrechtlichen Gemeinschaftsverhältnis ein Schadensersatzanspruch, wenn ein Nachbar an seinem Gebäude durch ein Unternehmen an seinem Dach Arbeiten vornehmen lässt, hierbei ein Brand entsteht und dieser Brand zu einem Schaden auf dem Nachbargrundstück führt (siehe hierzu BGH, Urteil vom 09.02.2018, 5 ZR 311/16 und mein Beitrag „[Ein Grundstückseigentümer](#)“)

haftet auch für einen Brandschaden, der durch ein von ihm und beauftragtes Unternehmen bei seinem Nachbarn verursacht worden ist“).

b)

Die Rechtsprechung sieht einen Ausgleichsanspruch aus dem nachbarrechtliche Gemeinschaftsverhältnis als gegeben an, wenn von einem Grundstück im Rahmen privatwirtschaftlicher Nutzung rechtswidrige Einwirkungen auf ein anderes Grundstück ausgehen, die der Eigentümer oder Besitzer des betroffenen Grundstücks nicht dulden muss, aus besonderen Gründen jedoch nicht unterbinden kann und hierdurch Nachteile erleidet, die das zumutbare Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung übersteigen.

Im vorliegenden Fall hat der Beklagte durch die entgegen den Vorschriften der einschlägigen Satzung der Kleingartenanlage errichteten Anbauten und der Lagerung brandfördernder Gegenständen (wie etwa Gasflaschen) Ursachen gesetzt, die den Brand mitverursacht haben. Daher war die Beeinträchtigung wenigstens mittelbar auf den Willen des Beklagten zurückzuführen. Das OLG Hamm befasst sich in der Entscheidung nicht ausdrücklich mit dem weiteren Erfordernis, dass der geschädigte Nachbar die Beeinträchtigung nicht hätte abwehren können. Aus den Gründen des Urteils des OLG Hamm ergibt sich aber, dass der geschädigte Nachbar in der Vergangenheit den Beklagten mehrfach zum Rückbau aufgefordert hat. Der Beklagte diesem Verlangen teilweise auch nachkam und dann aber zeitgleich wieder neue Anbauten vornahm. Ebenso hat der Beklagte ausweislich der Urteilsgründe auch Gegenstände auf seinem Grundstück gelagert, die brandfördernd waren. Auch hier erscheint es schwer vorstellbar, wie der geschädigte Nachbar dies in der Praxis wirksam hätte unterbinden können. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass ein Ausgleichsanspruch verneint worden wäre, wenn der Beklagte nach den teilweise erfolgten Rückbauten nicht sofort wieder neue Anbauten vorgenommen hätte.

IV.

Auch bei gepachteten Parzellen in einer Kleingartenanlage sind die Grundsätze des sogenannten nachbarschaftsrechtlichen Gemeinschaftsverhältnis anwendbar. Somit können bei einem Brand der auf die Nachbarparzelle übergreift Ausgleichsanspruch gegeben sein. Ob im Einzelfall nach den Grundsätzen des sogenannten nachbarschaftsrechtlichen Gemeinschaftsverhältnis ein Ausgleichsanspruch gegeben ist kann schwierig zu entscheiden sein. Anwaltliche Beratung ist empfehlenswert. 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.