

Wird ein Nachbar durch Ziegel auf dem Dach eines anderen Nachbarn geblendet, muss konkret nach den Umständen des Einzelfalles geprüft werden, ob eine Beseitigung der Ziegel verlangt werden kann – Anmerkung zu Urteil des Oberlandesgerichts Hamm (OLG Hamm) vom 09.07.2019, 24 U 27/18

I.

Nachbarstreitigkeiten können sich an vielen Dingen entzünden. Auch Dachziegel können zum Anlass von Streitigkeiten werden:

II.

Die Kläger und der Beklagte sind Nachbarn. Der Beklagte ließ sein Dach 2015 mit hochglänzend glasierten Ziegeln eindecken. Im Mai 2017 tauschte er einen Großteil dieser Ziegel durch matt glänzende Ziegel aus. Die Kläger behaupteten, in den Monaten April bis Oktober in der Zeit von 10:30 bis 15:30 Uhr und bei Vollmond in den Winternächten käme es zu starken Reflexionen sowohl durch die 2015 verlegten Ziegel, wie auch durch die 2017 verlegten Ziegel. Sie würden stark geblendet und könnten ihren Garten, sowie Wohn- und Esszimmer nur eingeschränkt nutzen.

Mit der vorliegenden Klage verlangen sie von dem Beklagten diese Reflexionen zu verhindern. Erstinstanzlich ist der Beklagte dazu verurteilt worden, Reflexionen mit einer Leuchtdichte von 100.000 Candela / m² oder höher zu verhindern. Ein weitergehender Anspruch sei nicht gegeben. Auch das mit der Berufung angerufene OLG Hamm hat eine weitergehende Verurteilung des Beklagten abgelehnt. Dabei wies es auch ausdrücklich darauf hin, dass bei der Beantwortung der Frage, ob eine wesentliche Beeinträchtigung durch die Dachziegel gegeben sei nicht automatisch davon ausgegangen werden könne, dass ab einer Leuchtdichte von 100.000 Candela / m² eine erhebliche Beeinträchtigung vorläge. Dies sei ein starkes Indiz, jedoch müsse stets auf den Einzelfall abgestellt werden. Daher sei es regelmäßig erforderlich einen Ortstermin durchzuführen.

III.

1.

Von einem Grundstück können ganz unterschiedliche Beeinträchtigungen auf die Nachbargrundstücke einwirken. Ein ganz klassischer Streitfall ist das Grillen und der Rauch der vom Grillfeuer zu den Nachbargrundstücken herüberzieht. Ebenso klassisch sind Lärmbeeinträchtigungen. Die Entscheidung des OLG Hamm zeigt, dass ein Abwehranspruch aber auch bestehen kann, wenn durch Ziegel (auch sonstige Bauteile des Nachbargebäudes) Lichtreflexionen so stark sind, dass sie die Nutzung des Nachbargrundstückes beeinträchtigen. Dem betroffenen Nachbarn ist als erstes zu raten, festzustellen ob die vom OLG Hamm erwähnte Grenze von 100.000 Candela / m² erreicht wird. Dies wird wahrscheinlich die Einschaltung eines Sachverständigen zur Messung der Leuchtdichte voraussetzen. Wird diese Grenze erreicht, muss aber nach der Entscheidung des OLG Hamm noch gezeigt werden, dass im konkreten Einzelfall eine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt.

Für den Nachbarn, welcher die im Streit stehenden Dachziegel verlegen möchte empfiehlt es sich, bereits vor Verlegung der Dachziegel genauestens zu prüfen, ob es gegebenenfalls zu Beeinträchtigung des Nachbarn kommen kann und gegebenenfalls mit dem Nachbarn eine Vereinbarung zu treffen. Stellt nach Verlegung der Dachziegel später ein Gericht fest, dass eine wesentliche Beeinträchtigung des Nachbarn vorliegt, müssen Maßnahmen ergriffen werden, die mit erheblichen Kosten verbunden sein werden. Günstiger ist es bereits im Vorfeld eine Einigung mit dem Nachbarn zu erzielen.

IV.

Lichtreflexionen von Dachziegeln können zu einem Abwehranspruch des betroffenen Nachbarn führen. Dies setzt aber voraus, dass die Dachziegel eine Leuchtdichte von 100.000 Candela / m²

erreichen und im Einzelfall eine wesentliche Beeinträchtigung hierdurch gegeben ist. Im konkreten Einzelfall ist es schwierig festzustellen, ob hier eine diesem Sinne gegebene Abwehrmöglichkeit besteht. Es ist anwaltliche Beratung zu empfehlen, um hier keine Fehler zu machen. 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.