

Grundstückseigentümer haftet für Handwerkerschäden am Nachbargebäude

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in seinem Urteil vom 9. Februar 2018 (Az. V ZR 311/16) entschieden, dass Grundstückseigentümer haften, wenn von ihnen beauftragte Handwerker bei Reparaturarbeiten Schäden am Nachbargebäude verursachen. Dass der Handwerker sorgfältig ausgesucht wurde, ändert hieran nichts.

Die Grundstückseigentümer beauftragten einen Dachdecker mit Reparaturarbeiten. Bei den Arbeiten verursachte er schuldhaft einen Brand. Durch den Brand wurde das Nachbargebäude schwer beschädigt. Die Versicherung des Nachbarn regulierte den Schaden. Nachdem der Handwerker in Insolvenz gegangen war, verlangt sie die geleisteten Zahlungen von den Grundstückseigentümern, die den Handwerker beauftragt hatten.

Zu Recht, so der BGH:

Es besteht ein – verschuldensunabhängiger – nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch des geschädigten Nachbarn. Dieser Anspruch setzt voraus, dass von einem Grundstück im Rahmen privater Nutzung rechtswidrige Einwirkungen auf ein anderes Grundstück ausgehen, die der Nachbar nicht (entschädigungslos) dulden muss und die er aus besonderen Gründen auch nicht nach §§ 906, 1004, 862 BGB unterbinden kann. Das ist bei einem Brand, der auf das Nachbargrundstück übergreift, der Fall, wenn der Brand auf einer Ursache beruht, die vom Willen des Eigentümers getragen ist – hier der Reparaturauftrag an den Dachdecker. Auf ein Verschulden kommt es nicht an. Ein Brand, der durch Blitzeinschlag ausgelöst würde, hätte keinen solchen Anspruch zur Folge.

(BGH, Urteil vom 09.02.2018 – V ZR 311/16)

Bischofsheim, 30. Juli 2018