

Führung / Kommunikation

## Geschlossene Bebauung und Durchfeuchtung: Wer zahlt?

Bei der in innerstädtischen Bebauungen üblichen geschlossenen Bauweise können Änderungen der nachbarschaftlichen Bebauung schnell zu unerwünschten Durchfeuchtungen an der verbliebenen Bausubstanz führen. Bei derartigen Szenarien liegt der Streit um die Sanierungskosten nahe, wie in dem kürzlich vom Brandenburgischen Oberlandesgericht entschiedenen Fall (Az.: 5 U 76/14).



Kläger und Beklagter dieses Rechtsstreits waren Grundstücksnachbarn und hatten ihre Häuser in geschlossener Bauweise errichtet. Im Jahre 2006 schlossen die Parteien einen notariellen Vertrag, in welchem sich der Kläger verpflichtete, im Zuge der Neuerrichtung eines Gebäudes nach Abriss einen Überbau zu dulden und der Beklagte sämtliche Aufwendungen und Nebenarbeiten im Zusammenhang mit dem Umbau zu tragen hatte. Nach dem Abriss im Jahre 2006 kam es zu Durchfeuchtungen an der nunmehr ungeschützten Giebelwand des Hauses des Klägers, da die ursprünglich geplante Errichtung des Neubaus auf dem Grundstück des Beklagten unterblieb. Es kam dann im Gefolge zu einigen Abhilfemaßnahmen des Beklagten, die jedoch nicht den gewünschten Erfolg brachten.

Daraufhin erhob der Kläger im Jahr 2011 Klage vor dem Landgericht Cottbus auf Zahlung eines Vorschusses für die Beseitigung der Durchfeuchtungsschäden, welcher das Landgericht überwiegend stattgab mit der Begründung, der Anspruch sei aus Nachbarrecht gemäß § 1004 Abs. 1 BGB begründet. Der Beklagte sei für die von seinem Grundstück ausgehende Eigentumsstörung verantwortlich und könne dem Anspruch des Klägers auch nicht entgegenhalten, die aufsteigende Nässe habe ihre Ursache unstreitig in der fehlenden Horizontalabdichtung des Gebäudes, da schon bei Errichtung im Jahre 1938 das Nachbargebäude des Beklagten gestanden habe.

Daher sei der Kläger berechtigt gewesen, die Vorteile der geschlossenen Bebauung auszunutzen und habe keine Vorkehrungen für einen etwaigen Abriss des Nachbargebäudes treffen müssen.

Gegen diese Entscheidung des erstinstanzlichen Landgerichtes legte der Beklagte form- und fristgerecht Berufung vor dem Brandenburgischen Oberlandesgericht ein. Das OLG erkannte zwar keinen Anspruch auf Zahlung eines Vorschusses aus § 1004 BGB, war jedoch der Auffassung der notarielle Vertrag aus dem Jahr 2006 lasse im Wege der Auslegung den Schluss zu, dass in dem Falle, dass die Errichtung eines Neubaus aus vom Kläger nicht zu vertretenden Gründen unterbliebe, die nunmehr freigelegte Außenwand auf Kosten des Beklagten geschützt werden müsse. Daher bejahte es einen vertraglichen Schadenersatzanspruch des Klägers aus § 281 Abs. 1 BGB sowie dem Grunde nach einen Anspruch aus §§ 823 Abs. 2, 1004 Abs. 1 BGB.

Die Beklagte berief sich weiterhin auf Eintritt der Verjährung, was vom OLG jedoch ebenfalls abgelehnt wurde. Da es seit dem Abriss des Gebäudes im Jahr 2006 und dem erstmaligen Feststellen der Durchfeuchtungen im Jahre 2007 zu wechselseitiger Korrespondenz bis zum August 2008 gekommen war wertete das Gericht dies als Verhandlungen im Sinne des § 203 BGB, welche den Eintritt der dreijährigen Regelverjährung gemäß §§ 195, 199 BGB hemmten. Aufgrund dessen wurde der Verjährungseintritt durch die August 2011 eingereichte Klage unterbrochen.

Mehr zum Thema [Versicherung von Immobilien finden](http://www.avw-gruppe.de)  
Sie unter [www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)

Die Entscheidung belegt exemplarisch, dass es im Falle einer geschlossenen Bebauung sehr sinnvoll ist, mit seinem Nachbarn im Falle geplanter Veränderungen an der Bebauung rechtzeitig Vereinbarungen zu den möglichen Folgekosten und -schäden zu treffen. Ebenso wichtig ist aber auch eine umfassende Absicherung eines derartigen Projektes durch eine kombinierte Bauleistungs- und Haftpflichtdeckung unter Einschluss der nachbarrechtlichen Risiken, um allen möglichen Kostenrisiken vorzubeugen.

**Wolf-Rüdiger Senk**  
**AVW Unternehmensgruppe**

# ENERGIEWENDE

Ohne Sie fehlt etwas



*Countdown!*

[www.energieforum-west.de](http://www.energieforum-west.de)

## ENERGIEFORUM WEST

23./24. Januar 2017 in der Philharmonie Essen