

STELLUNGNAHME

Auf dem Nachbargrundstück des Grundstücks sind Abbrucharbeiten durchgeführt worden. In dessen Folge liegt der rechte Giebel des Grundstücks in Teilen frei, d. h., er ist nicht in einem für eine Außenwand geeigneten Zustand.

Nach dem angetroffenen baulichen Befund bestanden sowohl für das Grundstück als auch für das nachbarliche Grundstück (jeweils getrennte) Grenzwände i. S. § 11 Nachbarschaftsgesetz (NbG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 13.11.1997, Gesetz- und Verordnungsblatt LSA, S. 958, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18.05.2010, Gesetz- und Verordnungsblatt LSA, S. 340, 341. Das Nachbarschaftsgesetz ist Landesrecht.

Nach § 10 Abs. 3 NbG gilt: "Wird eines der beiden Gebäude abgebrochen und nicht neu errichtet, sind der Bauherr oder die Bauherrin bzw. deren Rechtsnachfolger verpflichtet, die durch den Abbruch entstandenen Schäden zu beseitigen und die Außenfläche des bisher gemeinsam genutzten Teils der Wand auf eigene Kosten in einen für eine Außenwand geeigneten Zustand zu versetzen." Eine solche bisher gemeinsam genutzte Wand war hier nicht vorhanden.

Nach § 15 NbG gilt: "Wird nach Errichtung eines Anbaus oder einer zweiten Grenzwand eines der beiden Gebäude abgerissen, so gilt § 10 Abs. 3 entsprechend."

Bis Ende 2010 wurde überwiegend die Auffassung vertreten, dass aus diesem Wortlaut des Gesetzes ein Anspruch gegen den Nachbarn auf Herstellung der freigelegten Außenwand in einen geeigneten Zustand besteht.

Diese Auffassung ist vertretbar, denn es müssen 2 Tatsachen gleichzeitig vorliegen, um diesen Anspruch entstehen zu lassen:

1. Es muss eines der Gebäude abgerissen werden.
2. Dieses muss nach Errichtung eines Anbaus oder einer zweiten Grenzwand geschehen.

Diese beiden Tatsachen liegen in diesem Fall vor.

Gegenwärtig ist lediglich in Erdgeschoss-Höhe ein Teil der ursprünglich vorhandenen Grenzwand stehen geblieben oder neu errichtet worden. Ein sachgerechter Anschluss an das bestehende Gebäude, insbesondere bezüglich der Regensicherheit des Spalts, ist wohl hergestellt worden, soweit erkennbar gewesen. Ob er dauerhaft dicht ist, konnte nicht überprüft werden.

Nach den vorgelegten Fotoaufnahmen ist nicht auszuschließen, dass beim Abbruch auch Teile der Grenzwand zum Grundstück beschädigt worden sind.

Es wäre aber von Ihnen der Nachweis zu führen, dass bei den Abbrucharbeiten durch einen mechanischen Eingriff der jetzige Zustand entstanden ist.

Es müsste hinzukommen, dass dieser mechanische Eingriff rechtswidrig ist. Es dürfte aber nicht rechtswidrig sein, eine Stütze wegzunehmen, gegen die sich bisherige Teile des Giebels des Hauses gelehnt haben könnten.

Die benannte Mitbenutzung des Gebäudes Nr. 15 durch Befestigen eines Gerüsts dürfte ohne Rechtsgrund erfolgt sein. Deswegen dürfte dem Grunde nach ein Schadensersatzanspruch bestehen. Dessen Höhe ist jedoch anhand der zur Verfügung gestellten Fotoaufnahmen und der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht feststellbar, auf jeden Fall dürften die verbliebenen Schäden wohl nahe an einer Bagatelle oder eine solche sein.

Aus dem Wortlaut des Nachbarschaftsgesetzes LSA drängt sich der Schluss auf, dass der Nachbar zur Wiederherstellung einer funktionstüchtigen Außenwand verpflichtet sei. Diese Rechtsfolge soll sich jedoch nach Auffassung des Oberlandesgerichts (OLG) des Landes Sachsen-Anhalt, Urteil vom 23.12.2010,, juris, Rdz. 60 nicht auf so genannte "Altfälle" beziehen. Das OLG hat in einer sehr detaillierten Auslegung des Gesetzes dargelegt, dass dies für so genannte "Altfälle" nicht zutreffen soll.

Das bedeutet, dass erst ein solcher Anspruch entstehen soll, wenn nach dem 01.01.1997 der Anbau errichtet und später wieder abgerissen wird.

Das trifft in Ihrem Fall nicht zu.

Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 18.02.2011, einen solchen Anspruch bei vergleichbaren beschriebenen Tatsachen verneint. Dabei hat er auch das in Sachsen-Anhalt geltende Landesrecht erwähnt. Der Gesetzgeber hat die Beschränkung der Revisibilität von Landesrecht zwischenzeitlich aufgehoben. Vor der Aufhebung durfte der Bundesgerichtshof über Landesrecht nicht anders entscheiden, als das Oberlandesgericht. Der BGH sah sich jedoch wegen einer Übergangsvorschrift gehindert, über die Auslegung von § 10 Abs. 3 i. V. m. § 15 NbG LSA zu entscheiden.

Der Senat des BGH hat in seiner Entscheidung dennoch darauf hingewiesen, dass dem Eigentümer (zumindest aus Bundesrecht) eines entlang der Grundstücksgrenze bebauten Grundstücks kein Anspruch auf Vervollständigung des äußeren Schutzes einer Außenmauer zusteht, wenn das Nachbargebäude abgerissen und dadurch eine parallel verlaufende Grenzwand beseitigt wird, die dieser Außenmauer bisher Schutz vor Witterungseinflüssen bot (vgl. Senat, Urteil vom 16.04.2010,, NJW 2010, 1808).

Nach dem bisher geltenden Recht, einschl. des Zivilgesetzbuchs der DDR und der in der DDR geltenden § 130 Abs. 2 Satz 1 Deutschen Bauordnung vom 02.10.1958 (GBI. Sonderdruck Nr. 287), bestand ebenfalls kein Anspruch auf die Wiederherstellung des nach Abbruch des Nachbargebäudes für den Witterungsschutz untauglich gewordenen Giebels.

Ein solcher Anspruch bestand auch nicht nach dem von 1792 bis 1899 geltenden Allgemeinen Landrecht für die Preußischen Staaten, Achter Titel, §§ 134 ff.

Der V. Senat des Bundesgerichtshofs hat in seinem Urteil vom 27.07.2012, entschieden, dass dann, wenn es sich um eine bisher gemeinsam genutzte Wand gehandelt hat, der Nachbar, der den Abbruch vorgenommen hat, die Kosten für die Herstellung des für eine Außenwand geeigneten Zustands der gemeinsamen Wand zu tragen hat.

Der BGH hat in dieser Entscheidung jedoch nicht über die Auslegung von Landesrecht entschieden, sondern seine Entscheidung im Wesentlichen auf § 922 BGB gestützt.

Ein Anspruch auf Ersatz der Kosten für die Herstellung einer funktionstüchtigen Außenwand könnte auch dann bestehen, wenn nachgewiesen wird, dass durch unsachgemäße Durchführung der Abbrucharbeiten Teile der wohl vorhanden gewesenen Giebelwand mit herausgerissen worden sind. Als unsachgemäß für die Durchführung von Abrissarbeiten ist jedoch nicht anzusehen, wenn, wie bereits dargelegt, sich die Giebelwand, insbesondere deren Ausfachung, an das jetzt abgerissene Gebäude angelehnt hat und die Stütze weggenommen worden ist.

Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen und bisherigen Erkenntnismöglichkeiten ist somit nicht abzuleiten, wer die Ursache für das Entstehen des jetzigen unzureichenden Zustands gesetzt hat und demzufolge die entsprechenden Kosten zu tragen haben könnte.

Die Kosten für die Wiederherstellung eines akzeptablen Zustands des Giebels werden mit rd. 8.000,00 EUR (brutto) geschätzt.

Nach der Begründung des BGH und der o. g. Entscheidung durch das OLG Naumburg kann deshalb nicht ohne Bedenken empfohlen werden, gerichtlich gegen die Eigentümerin des Nachbargrundstücks, hier wohl die Stadt, wegen dem eingetretenen Zustand der Giebelwand vorzugehen. Das OLG Naumburg stellt insbesondere auf das Wort "nach" in § 15 NbG dahingehend ab, dass die Regelung erst ab Geltung des Nachbarschaftsgesetzes (01.01.1997) einen Anspruch verschafft.

Nach meiner Auffassung ist, abweichend von der des OLG Naumburg, die grammatische Formulierung des Gesetzes eindeutig. Dann entstände Ihr Anspruch gegen die Stadt Jessen/Elster. Nach der Methodenlehre für die Auslegung von Gesetzen darf erst bei unklarer Formulierung eines Gesetzes eine systematische Auslegung - Vergleich mit anderen Normen - vorgenommen werden. Diese konnte den Willen des Gesetzgebers zum Entstehen eines solchen Anspruchs verneinen.

Die vom OLG vorgenommene teleologische Auslegung überzeugt nach meiner Auffassung nicht, denn wenn der Wortlaut eindeutig ist, ist das Heranziehen anderweitiger Auslegungsmethoden unzulässig.

Ich habe den Eindruck gewonnen, dass das OLG den Willen des Gesetzgebers uminterpretieren wollte. Die Argumentation mit der "unechten Rückwirkung" überzeugt m. E. nicht, denn niemand darf darauf vertrauen, dass eine sich aus einem Gesetz ergehende Rechtsfolge für die Zukunft nicht verändert wird.

Die Durchsetzung Ihres m. E. bestehenden Anspruchs erfordert also intensive rechtliche Beratung und Vertretung, wobei der Ausgang des Verfahrens ungewiss sein dürfte.

Ich empfehle Ihnen daher dringend, sich unter Vorlage dieses Schreibens qualifizierten Rat bei einem Rechtsanwalt Ihres Vertrauens einzuholen, insbesondere wegen der Kosten für den vollen Rechtsweg, der wohl mit ungewissen Erfolgsaussichten bis zum Bundesgerichtshof gehen müsste.