

Bauherr muss die Haushälfte des Nachbarn schützen

Baurecht. Legt ein Bauherr beim Abriss einer Doppelhaushälfte die gemeinsame Giebelwand frei und schützt sie nicht vor Witterung, haftet er dem Nachbarn verschuldensunabhängig auf Ausgleich der dadurch verursachten Schäden.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 20. Juli 2026,
Az. 9 U 94/25

Rechtsanwalt
Ingo Kolms
von WIR Wanderer
und Partner



Urheber: Dennis Greinert, Welcome Monday

DER FALL

Die Parteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke, die ursprünglich mit einem Doppelhaus samt gemeinsamer Giebelwand bebaut waren. Die Beklagten ließen ihre Doppelhaushälfte abreißen und ein Einfamilienhaus errichten. Die Giebelwand lag danach offen und war während eines Baustopps der Witterung ausgesetzt. Eine später angebrachte Folie wurde im Zuge des Neubaus abschnittsweise entfernt und nicht ordnungsgemäß

wiederhergestellt. Der Nachbar meldete bereits während der Arbeiten den Eintritt von Feuchtigkeit. In den angrenzenden Räumen breiteten sich die Schäden aus. Ein Privatsachverständiger stellte Durchfeuchtung und Schimmel fest. Der Nachbar verlangte Ersatz der Sanierungskosten, die Feststellung der Ersatzpflicht für weitere Schäden und die Erstattung vorgerichtlicher Anwaltskosten. Das Landgericht gab der Klage statt.

DIE FOLGEN

Das OLG Düsseldorf wies die Berufung der Bauherren zurück. Der Anspruch des geschädigten Nachbarn folgt analog dem nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch aus § 906 Abs. 2 S. 2 BGB. Ein Verschulden ist dafür nicht Voraussetzung. Für den Ausgleichsanspruch erforderlich ist, dass der Eigentümer oder Besitzer für den Schaden verantwortlich ist und ihn eine Sicherungspflicht für den gefahrenträchtigen

Zustand seines Grundstücks trifft. Dies bejahte das OLG: Die Bauherren hatten durch Abriss und Neubau die Gefahr geschaffen und konnten sie beherrschen. Die Beauftragung einer fachkundigen Baufirma entlastet sie davon nicht. Der Nachbar konnte die Gefahr nicht früh genug erkennen und war so faktisch gehindert, die Einwirkung mit gerichtlichem Schutz rechtzeitig zu unterbinden.

WAS IST ZU TUN?

Bauherren sollten den Schutz der Nachbarwand vor Arbeitsbeginn planen und fortlaufend kontrollieren. Freigelegte Giebel- und Trennwände müssen ununterbrochen vor Regen und Durchfeuchtung geschützt werden. Provisorien sind besonders bei Baustopps und Bauphasenwechseln auf Dichtheit zu prüfen. Die Verantwortung hierfür bleibt beim Bauherrn, auch wenn dieser Architekten und Unternehmen beauftragt hat. Bauherren sollten sinnvollerweise die Sicherungsmaßnahmen schriftlich festlegen und eine Fotodo-

kumentation anfertigen. Nachbarn sollten erkennbare Feuchtigkeit unverzüglich schriftlich anzeigen, dokumentieren und gegebenenfalls sachverständige Hilfe einholen. Frühzeitiges Handeln erleichtert die Schadensaufklärung und begrenzt weitere Schäden. Ist rechtzeitige Abwehr wegen der zunächst nicht erkennbaren Gefahr faktisch ausgeschlossen, kommt ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in Betracht.

(redigiert von Midia Nuri)