

<h1>Frank Hartmann</h1> <p>Rechtsanwalt</p> <p>Fachanwalt für Arbeitsrecht Fachanwalt für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht</p> <p>E-Mail: kanzlei@rae-hartmann.de</p> <p>www.fulda-fachanwalt.de</p> 		<h1>Julia Heieis</h1> <p>Rechtsanwältin</p> <p>Fachanwältin für Strafrecht Fachanwältin für Verkehrsrecht Mediatorin</p> <p>E-Mail: heieis@rae-hartmann.de</p> <p>Unsere App auf Ihrem Smartphone</p> 
	<p>Am Sand 6 36100 Petersberg Tel.: 0661 6 98 19 Fax: 0661 6 10 89</p>	

Haftung des Grundstückseigentümers für Schäden, die ein Handwerker am Nachbargrundstück verursacht

Ein Grundstückseigentümer haftet für Schäden an einem Nachbarhaus, die ein von ihm beauftragter Handwerker verursacht hat.

Das entschied der Bundesgerichtshof am 09. Februar 2018, V ZR 311/16.

Der Grundstückseigentümer hatte einen Fachhandwerker beauftragt, um Reparaturarbeiten an dem Flachdach seines Hauses ausführen zu lassen. Durch einen vom Handwerker durch Schweißarbeiten verursachten Schwelbrand brannte am gleichen Abend das Haus nieder. Dadurch wurde auch das Nachbarhaus beschädigt.

Die Versicherung des Nachbarhauses übernahm im Vorgriff die Kosten der Reparaturaufwendungen in Höhe von knapp 100.000 EURO und machte diese beim benachbarten Grundstückseigentümer geltend.

Der Handwerker befand sich zu diesem Zeitpunkt in Privatinsolvenz.

Landgericht und Oberlandesgericht hatten die Klage noch abgewiesen mit der Begründung, der Grundstückseigentümer habe den Handwerker sorgfältig ausgewählt, sodass keine Haftung aus unerlaubter Handlung bestehe. Ein verschuldensunabhängiger nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch scheitere daran, dass der auftragserteilende Grundstückseigentümer kein Störer im Sinne des § 906 BGB analog sei.

Der BGH sah dies anders und hob das Berufungsurteil auf.

Nach seiner Auffassung bestehe ein solcher verschuldensunabhängiger nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch.

Durch den Brand, der auf ein fremdes Grundstück übergreifen habe, sei eine rechtswidrige Einwirkung auf das Nachbargrundstück ausgegangen, die der betroffene Nachbar nicht habe erkennen und daher nicht habe abwehren können.

Die mittelbare Störereigenschaft sei gegeben, da der Grundstückseigentümer den Handwerker zur Durchführung von Arbeiten beauftragt und damit eine potentielle Gefahrenquelle geschaffen habe. Es spiele keine Rolle, dass der Grundstückseigentümer den Handwerker sorgfältig ausgewählt habe. Dessen fehlerhaftes Verhalten werde dem Grundstückseigentümer zugerechnet.