

Rundbrief 11 – März 2015

Wer haftet bei Schäden am Nachbargebäude bei Durchführung eines Bauvorhabens?

Nicht selten kommt es bei der Durchführung eines Bauvorhabens, insbesondere wenn eine Baugrube zu errichten ist, zu Schäden am Nachbargebäude.

Mit dieser Frage hatte sich das KG in einer Entscheidung vom 18.10.2012 – 22 U 226/09, zu befassen, die bestandskräftig ist, denn der BGH hat durch Entscheidung vom 08.01.2015 – VII ZR 325/12 eine gegen das Urteil des KG eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen.

Die wesentlichen Aussagen des Urteils:

1. *Den Bauherrn trifft eine eigenverantwortliche Pflicht zur Überprüfung, ob von seinem Bauvorhaben Gefahren für das Nachbargrundstück ausgehen. Kommt er dieser Pflicht nicht nach haftet er nach § 823 Abs. 1 BGB wegen einer schuldhaften Verletzung der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht.*
2. *Der Bauherr **genügt seiner Verpflichtung** regelmäßig schon dadurch, dass er sorgfältig ausgewählte, fachkundige Architekten, Ingenieure und Bauunternehmen mit der Lösung der anfallenden bautechnischen Aufgaben und deren sachgemäßen Durchführung beauftragt [BGH Ur. v. 04.07.1997 – V ZR 48/96 – WM 1997, 2262]*
3. *Eine Entlastung des Bauherrn tritt nur dann nicht ein, wenn auch für ihn erkennbar eine erhöhte Gefahrenlage gegeben war oder wenn Anlass zu Zweifeln bestand, ob die eingesetzten Fachkräfte in ausreichendem Maße den Gefahren und Sicherungserfordernissen Rechnung tragen würden.*
4. *Die **Darlegungs- und Beweislast** für die Pflichtverletzung des Bauherrn trägt der geschädigte Nachbar.*
5. *Eine Haftung nach §§ 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 909 BGB scheidet immer aus, wenn ein Stützverlust des Nachbargebäudes nicht eingetreten ist.*
6. *Eine Haftung nach §§ 23, 831 BGB des Bauherrn scheidet aus, weil der Bauunternehmer **nicht Erfüllungsgehilfe des Bauherrn** ist.*
7. *Allerdings haftet der Bauherr für den nachbarrechtlichen Entschädigungsanspruch nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB, weil dies ein **verschuldensunabhängiger Ausgleichsanspruch** ist, wenn das Nachbargebäude durch auf dem Baugrundstück **ausgelösten Bodenerschütterungen beschädigt wird**.*
8. *Wenn vor Beginn der Bauarbeiten ein Gutachten zur Zustandsfeststellung des Nachbargebäudes eingeholt wurde, dass nach der Baumaßnahme gegebene Schäden nicht auswies, greift zugunsten des Nachbarn die Beweiserleichterung des Anscheinsbeweis.*
9. *Ein **Mitverschulden des geschädigten Nachbarn besteht jedenfalls dann nicht**, wenn er auf die mangelhaften Gründung seines Gebäudes hingewiesen hatte. Dies gilt auch, wenn es sowieso später auch ohne die einwirkende Baumaßnahme gekommen wäre.*
10. *Ein verschuldensunabhängiger Ausgleichsanspruch **gegenüber den ausführenden Bauunternehmer scheidet aus, weil dieser außerhalb des Nachbarschaftsverhältnisses steht** (BGH NJW Spezial 2010, 588)*
11. *Es besteht allerdings gegenüber dem Bauunternehmer für den Nachbarn ein Schadensersatzanspruch bei **schuldhafter Verletzung von Sorgfaltspflichten aus dem geschlos-***

sen Bauvertrag, der im Hinblick auf den Nachbarn als Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter anzusehen ist [§§ 280 Abs. 1, 328, 249 ff BGB] - OLG Koblenz Urt. v. 07.05.1999 – 8 U 1010/98 – NJW-RR 2000, 544 m.w.Nw.

12. *Eine im Vertrag mit dem Bauherrn vereinbarte Haftungsfreistellung ist nicht geeignet, den Anspruch des Nachbarn gegen ihn zu Fall zu bringen*
13. *Sind mehrere Beteiligte für den Schaden verantwortlich, besteht eine gesamtschuldnerische Haftung nach § 840 BGB, denn der Geschädigte darf nicht mit dem Risiko belastet werden, dem er bei nur anteilmäßiger Haftung mehrerer Schadensverursacher ausgesetzt wäre [BGH Urt. v. 27.05.1987 – V ZR 59/ 86; NJW 1987/2810; OLG Koblenz Urt. v. 27.05.1999 – 5 U 1041/98; BauR 2000, 120]*
14. *Die Gesamtschuld beschränkt sich aber für den Bauherrn, wenn er nicht verschuldensabhängig haftet, **beschränkt auf den Betrag des enteignungsrechtlichen Entschädigungsanspruches**. Es ist der Betrag, der als Ausgleich für den durch die Duldungspflicht ausgeschlossenen Abwehranspruch, wobei sich die Höhe nach den Grundsätzen der Enteignungsentschädigung richtet. Besteht aber die Beeinträchtigung in einer Substanzverletzung, kann der Anspruch auf den vollen Schadensersatzanspruch gehen und den Ausgleich der Folgen umfassen, die sich aus der Beeinträchtigung der Nutzung des betroffenen Grundstücks entwickeln [BGH NJW 2003, 2377]*

Mein Tipp:

- a. Grundsätzlich bei solchen Baumaßnahmen eine Beweissicherung der gefährdeten Gebäude durch einen Sachverständigen vor Beginn der Arbeiten durchführen lassen **und** nach Beendigung erneut durch den Sachverständigen nochmals eine Begehung und Begutachtung veranlassen.
- b. Generell als Bauherr **Fachleute mit der Ausführungsplanung und Überwachung der Arbeiten beauftragen** und möglichst die Arbeiten nicht selbst ausführen, sondern ein **Spezialunternehmen** hiermit beauftragen
- c. Wegen der Kompliziertheit und einer eventuellen Möglichkeit des Rückgriffs gegen einen Gesamtschuldner **keine eigenständige Vergleichsregelung** vornehmen.

Erstellt März 2015

Erk Winkelmann

Rechtsanwalt – Notar a.D.

Fachanwalt f. Bau- u. Architektenrecht