

IBR-Beitrag: Entscheidungsbesprechung

Bauhaftung - Haftung des Bauunternehmers für Schäden am Nachbarhaus?!

1. Kommt es im Rahmen von Bauarbeiten an einem Nachbarhaus zu Rissbildungen, so ist der Bauunternehmer nicht zum Ersatz des hieraus entstehenden Schadens verpflichtet, wenn ihm bei den Bauarbeiten weder Vorsatz noch Fahrlässigkeit im Hinblick auf zu beachtende Sorgfaltsanforderungen zur Last fallen.

2. Werden bei den Rüttelarbeiten die sich aus der einschlägigen DIN-Norm ergebenden Grenzwerte eingehalten, kann ihm ein Verstoß gegen die von ihm zu beachtenden Sorgfaltsanforderungen nicht angelastet werden.

3. Der Bauunternehmer haftet auch nicht unter dem Gesichtspunkt des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs. Dieser richtet sich vielmehr gegen den Eigentümer des Grundstücks, von dem die Störungen ausgehen, regelmäßig also gegen den Bauherrn.

OLG Koblenz, Urteil vom 18.11.2009 - 1 U 491/09 (nicht rechtskräftig)
BGB §§ 280, 328, 633, 634, 823, 906, 1004

Problem/Sachverhalt

Die Klägerin nimmt ein Bauunternehmen, das auf einem Nachbargrundstück Rüttelarbeiten durchgeführt hatte, auf Zahlung von Schadensersatz wegen Rissbildung an ihrem Haus in Anspruch. Das LG Mainz hat die Klage nach selbständigem Beweisverfahren abgewiesen: es liege kein Verschulden im Sinne des § 276 BGB vor. Ein Verstoß gegen die im Verkehr erforderliche Sorgfalt liege nicht vor.

Die Klägerin will mit Berufung erreichen, dass ihrem angebotenen Zeugenbeweis dennoch nachgegangen wird. Nach dem Sachverständigengutachten könnten die durchgeführten Rüttelarbeiten Auslöser für die Rissbildungen gewesen sein.

Entscheidung

Das OLG weist die Berufung zurück. Eine Haftung ergibt sich weder aus § 823 Abs. 1 BGB noch aus dem zwischen der Beklagten und dem Bauherrn geschlossenen Werkvertrag in Verbindung mit den Grundsätzen eines Vertrages mit Schutzwirkung zugunsten Dritter (§§ 633, 634 Nr. 4, 328, 280 Abs. 1 BGB).

Nach § 276 Abs. 1 BGB hat der Schuldner Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten. Fahrlässigkeit setzt sowohl die Voraussehbarkeit als auch die Vermeidbarkeit des pflichtwidrigen Erfolges voraus. Der Begriff der erforderlichen Sorgfalt bedarf der Konkretisierung. Erforderlich ist dabei das Maß an Umsicht und Sorgfalt, das nach dem Urteil besonnener und gewissenhafter Angehöriger des in Betracht kom-

menden Verkehrskreises zu beachten ist (vgl. Palandt-Heinrichs, BGB, 68. Aufl., § 276 Rdnr. 16; OLG Köln, NJW-RR 90, 793). Zur näheren Bestimmung der zu beachtenden erforderlichen Sorgfalt kann sowohl auf Rechtsvorschriften als auch auf technische Regeln, wie zum Beispiel DIN-Normen, zurückgegriffen werden (vgl. Palandt a.a.O., Rdnr. 18; BGH, NJW-RR 2005, 386).

Nach den Ausführungen des Sachverständigen im Hinblick auf den einzuhaltenden Grenzwert für Erschütterungen von 2,5 mm/s hatte eine "fünffache Sicherheit" bestanden. Der Sachverständige kam daher zu dem Ergebnis, dass die zu beachtenden Grenzwerte von der Beklagten "bei weitem" eingehalten wurden. Fahrlässigkeit war der Beklagten danach nicht vorzuhalten. Dem haben sich LG und OLG angeschlossen.

Praxishinweis

Eine zutreffende Entscheidung, will man meinen, die dem Senat aber nicht genügt: „zwar scheidet in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung und der Literatur der bislang (!) grundstücksbezogene nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch (§ 906 Abs. 2 S. 2 BGB) gegen den Bauunternehmer aus. Aber die Anwendbarkeit der Entschädigungsregelung auf den "störenden" Bauunternehmer liege dogmatisch nicht fern, so dass die Revision zur Fortbildung des Rechts zuzulassen war!

**RA und FA für Bau- und Architektenrecht,
Thomas Stritter, Ingelheim am Rhein**