

# IBR-Beitrag: Entscheidungsbesprechung

## Verschuldensunabhängige Haftung des Bauunternehmers für Schäden am Nachbarhaus?!

1. Kommt es im Rahmen von Bauarbeiten an einem Nachbarhaus zu Rissbildungen, so haftet der Bauunternehmer nicht unter dem Gesichtspunkt des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs.
2. Sollten von den durchgeführten Rüttelarbeiten schädliche Auswirkungen auf das Nachbarhaus ausgegangen sein, so handelt es sich hierbei um nach § 1004 Abs. 1 BGB grundsätzlich abwehrbare Einwirkungen im Sinne des § 906 BGB, an deren Abwehr die Klägerin aus besonderem Grund gehindert war.
3. Dieser Gedanke ist Grundlage des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs (§ 906 Abs. 2 S. 2 BGB). Das Gericht lässt die Revision zu, um die Frage klären zu können, ob auch der Bauunternehmer dem nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch unterliegt.

OLG Koblenz, Urteil vom 18.11.2009 - 1 U 491/09 (nicht rechtskräftig)  
BGB §§ 280, 328, 633, 634, 823, 906, 1004; 276 Abs. 1, 276 Abs. 3

### 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). Aufgrund des fehlenden Verschuldens war dem angebotenen Zeugenbeweis nicht nachzugehen. Eine Haftung ergibt sich auch nicht aus einem nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung des § 906 Abs. 2 S. 2 BGB. Diese richtet sich gegen den Nutzer des Grundstücks, nicht gegen den Bauunternehmer.

Der Senat entschied **dennoch**, die Revision zuzulassen: Einerseits sei eine Erweiterung der (bislang grundstücksbezogenen) Haftung

auf den Bauunternehmer zu verneinen. Andererseits liege die Anwendbarkeit der Entschädigungsregelung auf den "störenden" Bauunternehmer dogmatisch nicht fern: Sollten von den Rüttelarbeiten schädliche Auswirkungen auf das Nachbarhaus ausgegangen sein, hätte der Klägerin grundsätzlich gegen die Beklagte ein Unterlassungsanspruch zugestanden (§ 1004 Abs. 1 BGB). Es lägen grundsätzlich abwehrbare Einwirkungen im Sinne des § 906 BGB vor, an deren Abwehr die Klägerin aus besonderem Grund gehindert gewesen war. Dieser Gedanke sei Grundlage des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs (§ 906 Abs. 2 S. 2 BGB).

### Praxishinweis

Der Senat hat mit seiner Entscheidung die Revision provoziert und zielt darauf ab, die bislang grundstücksbezogene verschuldensunabhängige Haftung auf den Bauunternehmer zu erweitern. Welche Risiken will man den Bauunternehmungen denn noch aufbürden, ganz abgesehen von den damit verbundenen Kosten für das Bauen? Dass der Senat nicht selbst eine Entscheidung in seinem Sinne trifft, lässt vermuten, dass er es dann doch lieber dem BGH überlassen wollte, „Schuld“ an den Folgen seiner Änderungsinitiative zu haben. Bleibt zu hoffen, dass sich der BGH erinnert: Schuld(en) kann man nicht abtreten. Nachsatz: Die Klägerin hätte gegen den Bauherrn vorgehen können und müssen, denn der haftet verschuldensunabhängig!

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