

HAFTUNG FÜR SCHÄDEN AM NACHBARGEBÄUDE DURCH BAUARBEITEN

Jochen Zilius



OLG München, Urteil vom 11.09.2019 — Aktenzeichen: 7 U 4531/18

Leitsatz

Ein Bauunternehmer haftet zumindest beim Auftreten massiver Schäden an Gebäuden auf Nachbargrundstücken auch dann, wenn er bei der Ausführung der Arbeiten die Fachregeln beachtet hat.

Sachverhalt

Ein Tiefbauunternehmer führte im Auftrag des Eigentümers eines Grundstücks Erd- und Verbauarbeiten aus. Durch die damit verbundenen Erschütterungen kam es nachweislich zu erheblichen Beschädigungen des Nachbargebäudes, insbesondere entstanden großflächige Risse, die letztlich Feuchtigkeitsschäden innerhalb des Gebäudes verursachten. Der Bauunternehmer und sein Auftraggeber verwiesen auf die – insoweit ebenfalls nachweislich – eingehaltenen Regeln der Technik und lehnten daher jegliche Haftung ab. Der geschädigte Nachbar hat daraufhin beide vermeintlich Verantwortlichen auf Schadensersatz verklagt und nach dem Verkauf des betroffenen Grundstücks noch während des Klageverfahrens seine Klage auf Zahlung von 290.000,00 € umgestellt, was der Wertdifferenz zu dem durch die Schäden geminderten Verkehrswert entspricht.

Entscheidung

Das OLG München hat der Klage stattgegeben und eine Ersatzpflicht beider

Beklagter festgestellt, obwohl der Bauunternehmer die maßgeblichen DIN-Richtwerte nachweislich eingehalten hatte. Zur Begründung hat das Gericht ausgeführt, es handele sich vorliegend nicht mehr um eine bloß unwesentliche Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks mit der Folge eines Haftungsausschlusses gem. § 906 Abs. 1 Satz 1 u. 2 BGB. Denn die massive Beschädigung eines Grundstücks stelle gerade einen Ausnahmefall dar, der die Haftung des Eigentümers trotz eingehaltener Fachregeln nicht entfallen ließe. Dieser rechtlichen Beurteilung stünden auch die gegebenen Vorschäden des betroffenen Gebäudes nicht entgegen, weil auch die Beschädigung eines schlecht gebauten Gebäudes unzulässig sei und sich dieser Aspekt allenfalls auf die Höhe des Ersatzanspruches auswirken könne. Auch eine Haftung des Bauunternehmers sei gegeben, was das Gericht jedoch mangels konkretem Berufungsangriff des Bauunternehmers nicht näher begründete.

Weitere Erläuterung der Entscheidung

Die gemeinsame Haftung eines Bauunternehmers und eines Grundstückseigentümers in solchen Konstellationen ist in der Regel nicht gleichlaufend. Denn während der Grundstückseigentümer aus § 906 Abs. 2 S. 2 BGB analog verschuldensunabhängig haftet, kommt eine Schadensersatzpflicht des Bauunternehmers nur bei zumindest fahrlässigem Verhalten in Betracht (vgl. z.B. OLG Hamburg, Urteil vom 27.11.2009 - 14 U 91/09). Wie der vorstehende Fall zeigt, kann jedoch anscheinend auch die konkrete Schadensintensität eine fahrlässige Verursachung indizieren, also einen Anhaltspunkt für ein schuldhaftes Verhalten darstellen. Denn klar ist: Erlangt der Bauunternehmer während der Ausführung Kenntnis von einer Beschädigung des Nachbargebäudes, sollte er – ob die Fachregeln eingehalten werden oder nicht – seine Arbeiten natürlich sofort stoppen und das weitere Vorgehen eruieren.