

Spotlight – Bauhaftung und Nachbarschäden



Inhalt:	S.
I. Worum geht es?	1
II. Problemlage	1
III. Bauunternehmer unterliegt nicht dem nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch	2
1. Zweck der §§ 906 ff. BGB	2
2. Bauunternehmer bestimmt nicht Nutzungsart des Grundstücks	2
3. Deckungslücke des Bauherrn	2
IV. Praxishinweis	2

Dieser Newsletter dient der allgemeinen Information und ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall. Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen wünschen, wenden Sie sich bitte an Ihren üblichen Ansprechpartner bei Clifford Chance oder an:



Stefan Löchner
Partner, Real Estate
+49 69 7199 1526
stefan.loechner@cliffordchance.com



Larissa Hartmann
Associate, Real Estate
+49 69 7199 1368
larissa.hartmann@cliffordchance.com

Clifford Chance
Mainzer Landstraße 46
60325 Frankfurt am Main

www.cliffordchance.com

I. Worum geht es?

Der Klassiker: Aufgrund von Baumaßnahmen auf dem Grundstück des Bauherrn kommt es – ohne direkte Einwirkung – zu einer Beschädigung des Hauses auf dem Nachbargrundstück (Rissbildungen, Setzungen etc.). Der Nachbar nimmt Bauherrn und Bauunternehmer in Anspruch, letzterer allerdings beteuert, er habe seine Sorgfaltspflichten vollumfänglich erfüllt und hafte daher nicht. Tatsächlich ist dem Bauunternehmer kein Verschulden nachzuweisen.

Vor diesem Hintergrund hatte der BGH jüngst darüber zu entscheiden, ob (auch) der Bauunternehmer verschuldensunabhängig für entstandene Schäden in Anspruch genommen werden kann.

II. Problemlage

Ein Schädiger kann grundsätzlich nur bei Verschulden (Vorsatz oder Fahrlässigkeit) auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz macht das Nachbarrecht des BGB: Der Eigentümer eines Grundstücks, von dem schadensverursachenden Beeinträchtigungen des Nachbargrundstücks ausgehen, haftet verschuldensunabhängig unter dem Gesichtspunkt des so genannten nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs in entsprechender Anwendung des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB. Dieser einem Schadensersatzanspruch sehr nahe kommende Anspruch dient dem Ausgleich der infolge der Nutzung benachbarter Grundstücke betroffenen Interessen.

Zur Diskussion stand, ob neben dem Bauherrn als Grundstückseigentümer auch der "störende" Bauunternehmer verschuldensunabhängig auf nachbarrechtlichen Ausgleich in Anspruch genommen werden kann. Insofern wurde argumentiert, dieser sei schließlich der eigentliche Verursacher der am Nachbargrundstück entstandenen Schäden. Dieser Diskussion hat der BGH jüngst mit seiner Entscheidung vom 16.07.2010 (Az. V ZR 217/09) ein Ende gesetzt.

III. Bauunternehmer unterliegt nicht dem nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch

Ohne Verschulden keine Haftung des Bauunternehmers – dies hat der BGH ausdrücklich klargestellt. Denn obgleich die Arbeiten des Bauunternehmers die Schäden am Nachbargrundstück verursacht haben, verbleibt nach den Ausführungen des BGH kein Raum für einen verschuldensunabhängigen Ausgleichsanspruch gegen den Bauunternehmer.

1. Zweck der §§ 906 ff. BGB

Die nachbarrechtlichen Vorschriften bezwecken, es dem Grundstückseigentümer zu ermöglichen, sein Grundstück in ortsüblicher Weise zu nutzen. Führt diese Nutzung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks, postuliert das Gesetz – quasi als Ausgleich – in § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB einen Anspruch des Nachbarn auf Geldentschädigung.

Die Rechtsprechung hat in entsprechender Anwendung dieser Vorschrift den verschuldensunabhängigen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch entwickelt. Dieser soll im Rahmen des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses einen Ausgleich für verschuldensunabhängig verursachte Nachteile schaffen, die das zumutbare Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Einwirkung übersteigen.

2. Bauunternehmer bestimmt nicht Nutzungsart des Grundstücks

Vor diesem Hintergrund leuchtet es ein, dass der außerhalb des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses stehende Bauunternehmer nicht von den nachbarrechtlichen Vorschriften erfasst wird. Denn diese regeln gerade nicht die Ansprüche des betroffenen Nachbarn gegenüber Dritten, sondern sind auf einen internen Ausgleich kollidierender Interessen zwischen den Nachbarn gerichtet.

Schuldner des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs kann demnach nur derjenige sein, der als Grundstücksnutzer auch die Nutzungsart des beeinträchtigenden Grundstücks bestimmt. Basierend hierauf hat der BGH nun für den Fall des "störenden" Bauunternehmers festgestellt, dass diesem eine solche Befugnis nicht zukommt, da er nur für den Bauherrn und damit auf dessen Weisung auf dem Grundstück tätig wird. Damit bestimmt der Bauherr und nicht der Bauunternehmer die Bebauung des Grundstücks, von dem die Einwirkungen ausgehen.

3. Deckungslücke des Bauherrn

Zwar scheitert die Geltendmachung eines Entschädigungsanspruchs im Falle von Nachbarschäden gegenüber dem Bauunternehmer, ein entsprechender nachbarlicher Ausgleichsanspruch steht dem geschädigten Nachbarn allerdings gegen den Bauherrn zu (OLG Nürnberg, Urteil vom 09.01.2002, Az.: 4 U 281/03).

Im Hinblick auf den Bauherrn besteht damit eine haftungsrechtliche Deckungslücke: Er hat zwar verschuldensunabhängig für die Nachbarschäden einzustehen, kann jedoch im Gegenzug nicht bei dem "eentlichen" Verursacher der Schäden – dem Bauunternehmer – Regress nehmen, wenn dieser seinen Sorgfaltspflichten genügt hat. Denn wie bereits dargelegt, setzt die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruchs außerhalb der nachbarrechtlichen Vorschriften stets Verschulden voraus.

IV. Praxishinweis

Es empfiehlt sich, diese für den Bauherrn missliche Lücke zwischen Bauherrenhaftung und Rückgriff auf den Bauunternehmer durch klare vertragliche Regelungen im Bauvertrag zu schließen.

Der Bauherr sollte daher mit dem Bauunternehmer bauvertraglich eine umfassende Freistellungsklausel vereinbaren, wonach der Bauunternehmer ihn verschuldensunabhängig von allen etwaigen nachbarrechtlichen Ausgleichsansprüchen freistellt, die Nachbarn auf Grundlage und im Zusammenhang mit den vom Bauunternehmer erbrachten Leistungen gegen den Bauherrn geltend machen.

Dieser Newsletter dient der allgemeinen Information und ersetzt nicht die Beratung im Einzelfall.

www.cliffordchance.com

Abu Dhabi ■ Amsterdam ■ Bangkok ■ Barcelona ■ Beijing ■ Brussels ■ Bucharest ■ Dubai ■ Düsseldorf ■ Frankfurt ■ Hong Kong ■ Kyiv ■ London ■ Luxembourg ■ Madrid ■ Milan ■ Moscow ■ Munich ■ New York ■ Paris ■ Prague ■ Riyadh* ■ Rome ■ São Paulo ■ Shanghai ■ Singapore ■ Tokyo ■ Warsaw ■ Washington, D.C.

* Clifford Chance has a co-operation agreement with Al-Jadaan & Partners Law Firm

© Clifford Chance, Partnerschaftsgesellschaft von Rechtsanwälten, Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern und Solicitors ·
Sitz: Frankfurt am Main · AG Frankfurt am Main PR 1000 · September 2010