

BAURECHT

Alte Nachbarhäuser verlangen doppelte Vorsicht!

Der durch Vertiefungen auf dem Nachbargrundstück geschädigte Grundstückseigentümer muß sich nicht deshalb einen Teil des Schadens anrechnen lassen, weil sein Haus infolge Alters eher zu Schäden neigt.*)

OLG.Düsseldorf, Urteil vom 28.06.1996 - 22 U 19/96

BGB §§ 823 Abs. 2, 909; Nachbarschaden: Schadensanfälligkeit

Problem/Sachverhalt

Ein altes, in seiner Bausubstanz nicht gerade optimales Gebäude steht neben einem Baugrundstück, auf dem ein 5-stöckiger Neubau errichtet werden soll. Kurz nach dem Beginn der Aushubarbeiten zeigen sich Risse und Verkantungen an dem benachbarten Altbau, die zweifelsfrei auf die Bautätigkeit zurückzuführen sind. Dem Begehren des geschädigten Nachbarn, Ersatz des so eingetretenen Schadens zu erhalten, setzt der Bauherr den „Mitverursachungseinwand“ entgegen: Wäre das Nachbargebäude nicht alt und schadensanfällig gewesen, dann hätte es auch keine bzw. nicht solche Schäden erlitten.

Entscheidung

Der Einwand erweist sich - wie schon ungezählte Male in anderen, vergleichbaren Fällen zuvor - als nutzlos. Denn das Gericht stellt eindeutig fest, daß das Alter oder die Schadensanfälligkeit eines Nachbargebäudes grundsätzlich nicht zu einer (Teil-)Entlastung des Bauherrn führen könne. Denn dieser habe verschiedene Möglichkeiten: Entweder werde dafür Sorge getragen, daß das Nachbarhaus nicht geschädigt wird. Dies könne durch die Unterlassung der eigenen Baumaßnahme oder durch aufwendige Sicherungsmaßnahmen vermieden werden. Lasse sich dies nicht realisieren, so sei unter der dann notwendigen Inkaufnahme von Beschädigungen der komplette Schaden zu ersetzen, ohne den Nachbarn mitzubelasten (BGH, NJW 69, 2140).

Praxishinweis

Es kann nicht deutlich genug davor gewarnt werden, die im Einflußbereich einer Baustelle befindliche Bebauung „links liegen“ zu lassen. Denn die Rechte der Nachbarn im Zusammenhang mit der Beeinträchtigung ihrer Grundstücke und aufstehenden Gebäude sind von zahlreichen Gesetzen - auch der einzelnen Nachbarrechtsgesetze der Bundesländer - und einer klaren Rechtsprechung bestens geschützt. Auch die Schadenshöhen erreichen oft viestellige Beträge, denn nicht nur der

Gebäudesubstanzschaden, sondern z.B. auch Mietausfallschaden und Hotelkosten summieren sich schnell zu beachtlichen Zahlen. Deshalb sollte schon der Architekt bei seiner Planung dem „Bau-Umfeld“ besondere Beachtung schenken und eine möglichst perfekte Sicherung der Nachbargebäude bedenken! Aber auch der Tragwerksplaner und der Bauunternehmer sind in hohem Maße gefordert, Rücksicht auf die Nachbarn zu nehmen. Daß schließlich der Bauherr selbst praktisch immer aus dem sog. nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis heraus auch ohne Verschulden haftet, ist baujuristisches Einmaleins. Im übrigen kann man den Strohalm des „nachbarlichen Mitverschuldens“ infolge nicht ordnungsgemäßer Pflege, ja Verwahrlosung des Nachbargebäudes (vgl. RG, JW 1912; 589; BGHZ 44, 130) nur selten als Retter in der Not verwenden.

Süddeutsche Bauwirtschaft · Nummer 7 · Juli 1998

RECHT / Urteil des Oberlandesgerichts Koblenz

Bauherr haftet für Gebäuderisse beim Nachbarn

KOBLENZ ■ Kommt es bei Bauarbeiten auf dem Grundstück des Nachbarn zu Gebäuderissen, muss der Bauherr auch dafür haften, wenn ihn persönlich keine Schuld trifft. Das entschied das Oberlandesgericht (OLG) Koblenz. Nach Auffassung der Richter kann sich der Bauherr insbesondere nicht mit dem Hinweis entlasten, er habe nur Fach-

kräfte mit den Bauarbeiten und der Bauleitung beauftragt. Das Gericht hob mit seinem Urteil eine Entscheidung des Landgerichts Koblenz auf und gab der Klage eines Grundstückseigentümers statt. Dieser hatte von einem Bauherrn Schadensersatz verlangt, weil bei Bauarbeiten dessen Grundstück so vertieft worden war, dass im Haus

Risse auftraten. Der beklagte Bauherr hielt dem entgegen, ihn treffe kein Verschulden, da er die Bauleitung und Bauausführung in fachkundige Hände gelegt habe. Anders als das Landgericht ließ das OLG diesen Einwand nicht gelten. In diesen Fällen greife eine so genannte verschuldensunabhängige Haftung des Bauherrn (Az.: 5 U 18/03). dpa