

BGH, Urteil vom 16.07.2010, Az: V ZR 217/09, IBR 2010, 629:

**Nachbarschäden: Bauunternehmer haftet nur bei Verschulden!**

- 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. 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.**

**Sachverhalt:**

Die Klägerin, die Nachbarin des zu bebauenden Grundstücks, verlangte von der Beklagten, dem ausführenden Bauunternehmen, Schadensersatz für Schäden, die ihr an ihrem Haus aufgrund der ausgeführten Rüttelarbeiten entstanden sind.

Der Bauunternehmer haftet bei Schäden am Nachbargrundstück 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. Der gerichtlich bestellte Sachverständige kam zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte der DIN 4150 „bei Weitem“ eingehalten wurden. Sowohl das LG Mainz, als auch das OLG Koblenz wiesen die Klage ab mit der Begründung, dass mangels Sorgfaltspflichtverletzung kein Verschulden gegeben ist. Das OLG ließ die Revision zu, da ein verschuldensunabhängiger nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch gegen den Bauunternehmer dogmatisch nicht fern läge.

**Entscheidung:**

Der BGH lehnt eine verschuldensunabhängige Haftung des Bauunternehmers für Nachbarschäden ab. Der Bauunternehmer, der für einen Dritten Arbeiten ausführt wird hierdurch nicht zum Benutzer des Baugrundstücks, und ist daher dem Nachbarn auch nicht zum Schadensersatz gem. § 906 Abs. 2 S. 2 BGB verpflichtet. Der Bauunternehmer steht also außerhalb des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis, weswegen § 906 Abs. 2 S. 2 BGB als nachbarschützende Regel hier nicht greifen kann.

**Praxishinweis:**

Der BGH stellt mit dieser Entscheidung klar, dass Ansprüche direkt gegen den Bauunternehmer auch weiterhin nur dann geltend gemacht werden können, wenn ein Verschulden vorliegt. Dies ist insbesondere auch im Bereich der Ansprüche wegen Baulärm von Bedeutung und auch wegweisend dahingehend, dass es sich hierbei um eine vom Bauherrn zu verantwortende Aufgabe handelt.