

# Stützverlust durch Vertiefung?

## Die Haftung der Baubeteiligten für Tiefbauschäden auf dem Nachbargrundstück

**A**ufgrund der Wohnungsknappheit in den Städten wird deren Bebauung verdichtet. Das Schließen von Baulücken birgt allerdings die Gefahr, dass auf den Nachbargrundstücken bestehende Bebauung durch die Arbeiten Schaden nimmt. Einwirkungen auf den Baugrund, wie der Aushub einer Baugrube, das Absenken von Grundwasser oder das Einrammen von Pfählen zur Sicherung der Baugrube richten dabei die größten Schäden an Nachbargrundstücken an. Die Baubeteiligten sind deshalb zu besonderer Sorgfalt verpflichtet, um von den geschädigten Nachbarn nicht in Anspruch genommen zu werden. Hierfür kommen meist nur die im Folgenden ausgeführten Anspruchsgrundlagen in Betracht.

■ Von Prof. Thomas Karczewski

Gemäß § 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 909 BGB ist derjenige, der schuldhaft ein Grundstück in der Weise vertieft, dass der Boden des Nachbargrundstücks die erforderliche Stütze verliert, ohne für eine anderweitige Befestigung gesorgt zu haben, dem Eigentümer des Nachbargrundstücks zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet.

„§ 909 Vertiefung

*Ein Grundstück darf nicht in der Weise vertieft werden, dass der Boden des Nachbargrundstücks die erforderliche Stütze ver-*

*liert, es sei denn, dass für eine genügende anderweitige Befestigung gesorgt ist.“*

Der geschädigte Nachbar muss dazu die nachfolgenden Voraussetzungen darlegen und beweisen.

### Voraussetzungen für den Schadenersatz

#### 1. Schadenersatzpflichtiger

Als Schadenersatzpflichtiger kommt für den geschädigten Eigentümer des Nach-

bargrundstücks jeder in Betracht, der ein Grundstück vertieft oder daran mitwirkt.<sup>1</sup> Das kann nicht nur der Eigentümer des Baugrundstücks sein, sondern auch der von diesem beauftragte, bauplanende und/oder bauleitende Architekt, der Statiker und der ausführende Bauunternehmer.<sup>2</sup>

#### 2. Vertiefung des Baugrundstücks

Eine Vertiefung im Sinne von § 909 BGB setzt nicht die Herausnahme von Bodensubstanz voraus. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH genügt jede Einwirkung auf das Baugrundstück, die zur Folge hat, dass der Boden des Nachbargrundstücks in der Senkrechten den Halt verliert oder dass dort die Festigkeit der unteren Bodenschichten in ihrem waagerechten Verlauf beeinträchtigt wird.<sup>3</sup> So stellt der Grundwasserentzug beim Aushub der Baugrube und als Folge ständiger Fortwirkung einer Drainageanlage<sup>4</sup> eine Vertiefung im Sinne von § 909 BGB dar. Dasselbe gilt für die Veränderung des Bodenniveaus auf dem Nachbargrundstück durch Pressung des Untergrunds infolge des Eigengewichts des Neubaus.<sup>5</sup>

#### 3. Stützverlust Nachbargrundstück

Als weitere Voraussetzung für den Schadenersatzanspruch muss das Nachbargrundstück durch die Vertiefung die erforderliche Stütze verlieren. In diesem Fall ist die Vertiefung rechtswidrig. Welche Stütze für das Nachbargrundstück erforderlich ist, bestimmt sich danach, welche Befestigung es nach seiner tatsächlichen Beschaffen-



(1) Eine Grundwasserabsenkung für die Durchführung von Bauarbeiten gilt als Vertiefung im Sinne von § 909 BGB und kann damit einen Fall von Schadenersatz auslösen.

Bild: © Veit Schagow – stock.adobe.com

1 BGH, Urt. v. 22.10.2004, V ZR 310/03, zitiert nach juris Rz. 6

2 BGH, a. a. O.

3 BGH, Urt. v. 27.05.1987, V ZR 59/ 86, NJW 1987, 2010, 2011

4 BGH, Urt. v. 27.05.1987, V ZR 59/ 86

5 BGH, Urt. v. 10.07.1987, V ZR 285/85, NJW 1987 2008, 2009



Bild: © Hermann – stock.adobe.com

(2) Unter den Begriff Vertiefung fallen laut BGH auch Einwirkungen, die zur Folge haben, dass der Boden des Nachbargrundstücks in der Senkrechten den Halt verliert.

heit benötigt. Ist die Standfestigkeit eines Nachbargebäudes z. B. in Anbetracht seines Alters, durch Kriegseinwirkung oder durch schlechte Bodenverhältnisse besonders beeinträchtigt, hat derjenige, der das Baugrundstück vertieft oder daran mitwirkt, auch für besondere Befestigungsmaßnahmen Sorge zu tragen. Sind keine technischen Möglichkeiten gegeben, die erforderliche Stütze anderweitig zu verschaffen, muss die Vertiefung grundsätzlich unterbleiben.<sup>6</sup>

#### 4. Kausalität Vertiefung/Stützverlust

Der Nachbar muss beweisen, dass die Vertiefungsarbeiten zum Stützverlust und dadurch zu Schäden an seinem Grundstück oder Haus geführt haben. Der BGH lässt es jedoch für den Ursachennachweis grundsätzlich ausreichen, wenn die Schäden am Nachbargebäude im engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit Ausschachtungs- oder Gründungsarbeiten aufgetreten sind.<sup>7</sup>

Erhärtert wird die Vermutung eines Ursachenzusammenhangs, wenn die für die Ausschachtungs-, Gründungs- und Un-

terfangungsarbeiten einschlägigen DIN-Vorschriften verletzt wurden. Dann haben die dafür Verantwortlichen darzulegen und zu beweisen, dass die Schäden am Nachbargrundstück nicht auf der Verletzung der DIN-Vorschriften beruhen.<sup>8</sup> Spricht aber nur eine 50%ige Wahrscheinlichkeit dafür, dass die Vertiefungsarbeiten für die Schäden verantwortlich sind, genügt dies für die Beweisführung der Kausalität nicht.<sup>9</sup>

#### 5. Verschulden

Der Stützverlust des Nachbargrundstücks muss von den Verantwortlichen verschuldet, das heißt vorsätzlich oder fahrlässig verursacht worden sein, wenn der Nachbar mit seiner Schadenersatzklage Erfolg haben will. Der Anspruchsgegner hat sich jedoch vom Schuldvorwurf zu entlasten, wenn eine objektive Übertretung vorliegt. Dabei sind unterschiedliche Maßstäbe an die Sorgfaltspflichten der Baubeteiligten zu legen:

##### Bauherr/Eigentümer

Der Bauherr/Eigentümer des Baugrundstücks haftet gegenüber dem Nachbarn

grundsätzlich nicht für ein Verschulden des von ihm beauftragten Architekten, Statikers oder Bauunternehmers, weil es an einer Zurechnungsnorm fehlt. Das Nebeneinander der Grundstücke von Bauherr und Nachbar begründet kein gesetzliches Schuldverhältnis, auf das § 278 BGB zur Verantwortlichkeit des Schuldners für Dritte anwendbar ist. Da die vom Bauherrn beauftragten Architekten, Statiker und Bauunternehmer mangels eines Abhängigkeits- und Weisungsverhältnisses auch keine Verrichtungsgehilfen des Bauherrn sind, scheidet eine Haftung für deren Verschulden nach § 831 BGB aus.<sup>10</sup> Der Bauherr haftet nur für eigenes Verschulden.

Hat der Bauherr erfahrene Fachleute (Architekten, Ingenieure, Fachplaner, Spezialunternehmer) beauftragt, kann er ihnen die Lösung bautechnischer Aufgaben und deren sachgerechte Durchführung überlassen. In diesem Fall scheidet eine Verschuldenshaftung des Bauherrn aus, wenn es durch deren Fehler zu Schäden an dem Nachbargrundstück kommt. Ein **Auswahlverschulden** nimmt das OLG Hamm jedoch an, wenn der Bauherr die Überwachung der Vertiefungsarbeiten einem Wohnungsbauunternehmer überträgt, dessen Geschäftsführer „nur“ Maurer- und Stahlbetonmeister ist.<sup>11</sup> Die sorgfältige Auswahl eines Auftragnehmers reicht zur Entlastung des Bauherrn nicht aus, wenn erkennbar eine erhöhte Gefahrenlage gegeben war oder Anlass zu Zweifeln bestand, ob die beauftragten Personen in ausreichendem Maß den Gefahren und Sicherungserfordernissen Rechnung tragen.<sup>12</sup>

Entsprechendes gilt, wenn eine besondere Gefahrenlage für das Nachbargebäude bestand, auf die der Bauherr hingewiesen wurde, weil die Baugrube z. B. besonders tief ausgeschachtet wurde und eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird. Der Bauherr muss sich dann selbst vergewissern, ob die Spezialfirma ihrer Pflicht aus § 909 BGB nachkommt.<sup>13</sup>

6 BGH, Urt. v. 10.07.1987, V ZR 285/85, NJW 1987 2008, 2010

7 BGH, Urt. v. 26.11.1982, V ZR 314/81, zitiert nach juris Rz. 9

8 BGH, Urt. v. 19.04.1991, V ZR 349/89, zitiert nach juris Rz. 25

9 OLG Koblenz, Urt. v. 05.02.1999, 10 U 125/98, IBR 2000, 330

10 OLG Hamm, Urt. v. 26.04.1993, 5U 265/92, IBR 1995, 114

11 OLG Hamm, Urt. v. 08.12.2008, 17U 23/08, IBR 2009, 271

12 BGH, Urt. v. 04.07.1997, V ZR 48/96, zitiert nach juris Rz. 8

13 BGH, Urt. v. 27.05.1987, V ZR 59/86, NJW 1987, 2810, 2811

## Architekt

Für den Architekten, gleichgültig ob mit der Planung oder Bauüberwachung beauftragt, gelten strengere Anforderungen an die Sorgfaltspflichten. Er hat nicht nur darauf zu achten, dass z. B. die Bau- und Unterfangungsarbeiten ordnungsgemäß durchgeführt werden.<sup>14</sup> Aufgrund seiner Fachkenntnisse trägt er im besonderen Maße Verantwortung dafür, dass die nachbarrechtlichen Verpflichtungen aus § 909 BGB eingehalten werden.<sup>15</sup> Sein Verschulden ist immer zu bejahen, wenn er die Möglichkeit einer (auch nur geringfügigen) Schädigung der Nachbargebäude durch die empfohlene Bauausführung nicht zuverlässig ausschließen kann.<sup>16</sup>

Besondere Sorgfalt hat der Architekt dann walten zu lassen, wenn das Nachbargebäude schon durch Alter oder Kriegsschäden gefährdet ist.<sup>17</sup> Dem nur planenden Architekten kann nach Ansicht des BGH ein Schuldvorwurf beispielsweise dann gemacht werden, wenn durch eine unzureichende Gründung bis zur Kellersohle des Nachbargebäudes ein fehlgeleiteter Druck des Neubaus auf das Nachbargrundstück wirkt und ihm dadurch die Stütze entzieht.<sup>18</sup> Dabei spielt es keine Rolle, wenn dem Architekten vertraglich nur die Genehmigungsplanung übertragen wurde und die Gründungsproblematik deshalb nicht zu dem gegenüber seinem Auftraggeber geschuldeten Leistungsumfang gehörte. Entscheidend ist vielmehr, dass der Architekt an einer Baumaßnahme mitwirkt, die Gefahren für das Nachbargrundstück mit sich bringt. Diese Gefahren muss er beachten und ihre Realisierung vermeiden.<sup>19</sup>

Der dem planenden Architekten in diesem Fall zu machende Schuldvorwurf entfällt nicht deshalb, weil er darauf vertraute, dass ein Statiker die notwendigen Berechnungen anstellen würde, um eine ausreichende Gründung zu gewährleisten. Der Vorwurf



Bild: © Bernd Kröger – stock.adobe.com

(3) Ein Bauunternehmer muss z. B. darauf hinweisen, wenn eine Spundwand zur Absicherung des Nachbarhauses nicht oder nur unter bestimmten Bedingungen geeignet ist.

liegt gerade in der Sorglosigkeit, auf das Verhalten Dritter zu vertrauen, ohne sicherzustellen und den eigenen Tatbeitrag davon abhängig zu machen, dass die zur Vermeidung von Schäden für das Nachbargrundstück notwendigen Maßnahmen ergriffen werden.<sup>20</sup>

## Statiker

Auch für den Statiker sind gesteigerte Anforderungen an dessen Sorgfaltspflichten zu stellen, da er ebenfalls über Fachkenntnisse verfügt. Er verletzt seine Pflicht schuldhaft, wenn er z. B. eine Vertiefung unter Kellerniveau des Nachbarhauses befürwortet, obwohl er hätte erkennen können, dass die Gefahr einer Schädigung bei diesem Vorgehen trotz fachgerechter Anbringung von Stützbohlen generell nicht auszuschließen war.

Seiner eigenen Prüfungspflicht kann der Statiker auch nicht dadurch entgehen, dass er ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben und sein weiteres Verhalten danach eingerichtet hat.<sup>21</sup> Er muss, wie der Architekt, von einer den Regeln der Technik entsprechenden Konstruktion Abstand nehmen und eine andere Ausführungsart wählen,

wenn voraussehbar ist, dass die beabsichtigte Konstruktion zu Schäden führt.

Dabei sind auch die besonderen Gegebenheiten zu beachten, wie Alter und Bauzustand des Nachbargebäudes.<sup>22</sup> Der Statiker hat nicht nur eine rechnerisch richtige Statik anzufertigen. Er muss vielmehr alles berücksichtigen, was ihm an Unterlagen zur Verfügung steht und muss insbesondere in eigener Verantwortung prüfen, welche besonderen Gründungsmaßnahmen nach seiner Kenntnis der Dinge aufgrund der örtlichen Gegebenheiten erforderlich sind.<sup>23</sup>

## Bauunternehmer

Ein Bauunternehmer hat bei Tiefbauarbeiten die einschlägigen DIN-Vorschriften und damit die anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Ein Verstoß gegen die DIN-Normen begründet gleichzeitig ein Verschulden des ausführenden Unternehmers.<sup>24</sup>

Der Bauunternehmer handelt bei Tiefbauarbeiten bereits schuldhaft, wenn er hätte voraussehen müssen, dass der Boden des Nachbargrundstücks durch seine Tiefbau-

14 OLG Köln, Urt. v. 16.09.1986, 15 U 159/85, Bau-recht 1987, 472

15 BGH, Urt. v. 10.07.1987, V ZR 285/85, zitiert nach juris Rz. 14

16 BGH, a. a. O., Rz. 17

17 BGH, Urt. v. 26.11.1982, V ZR 314/81, zitiert nach juris Rz. 16

18 BGH, Urt. v. 22.10.2004, V ZR 310/03, zitiert nach juris Rz. 7

19 BGH, a. a. O., Rz. 11

20 BGH, a. a. O., Rz. 13

21 BGH, Urt. v. 12.07.1996, V ZR 280/94, zitiert nach juris Rz. 10 f.

22 OLG Köln, Urt. v. 16.09.1986, 15 U 159/85, Bau-recht 1987, 472

23 OLG Düsseldorf, Urt. v. 13.05.1974, 5U 117/73, Bau-recht 1975, 71

24 OLG Köln, Urt. v. 06.12.2017, 16 U 6/17, IBR 2018, 451

arbeiten die erforderliche Stütze verlieren könnte.<sup>25</sup> Hätte er Fehler im Leistungsverzeichnis der ausgeschriebenen Tiefbauarbeiten erkennen können, muss er darauf hinweisen und unter Umständen sogar auf eine Änderung des Leistungsverzeichnisses hinwirken. Notfalls muss er die Fortsetzung der Arbeiten nach Ansicht des BGH verweigern.<sup>26</sup>

Wird ein Unternehmer mit der Herstellung einer Spundwand zur Sicherung der Baugrube und des Nachbargebäudes beauftragt, muss er darauf hinweisen, falls die Spundwand zur Absicherung des Nachbarhauses nur dann geeignet ist, wenn sie vom Nachbargrundstück aus zusätzlich eine Absicherung erfährt. Konnte er dies erkennen und unterlässt er den Hinweis und kommt es aufgrund dessen zu Bodensenkungen und dadurch zu Schäden am Nachbargebäude, hat er an der Grundstücksvertiefung schuldhaft mitgewirkt.<sup>27</sup>

### 6. Schaden

Gemäß § 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 909 BGB wird dem Nachbarn nur der Schaden an seinem Haus ersetzt, der durch Verlust der für das Haus erforderlichen Bodenstütze verursacht worden ist. Für Schäden am Nachbargebäude, die durch Bodenerschütterungen, z. B. beim Einrammen der Pfähle, verursacht werden, scheidet § 909 BGB als Anspruchsgrundlage aus. Hier kommt eine Haftung wegen schuldhafter Eigentumsverletzung gemäß § 823 Abs. 1 BGB oder ein Ausgleichsanspruch gemäß § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB in Betracht.<sup>28</sup>

Wird ein Gebäude durch Vertiefungsarbeiten auf dem Nachbargrundstück beschädigt, steht dem geschädigten Nachbarn ein Anspruch auf vollständigen Schadenersatz zu. Statt der Wiederherstellung des früheren Zustands kann Zahlung des dazu erforderlichen Geldbetrags verlangt werden.<sup>29</sup>

Hat ein Gebäude infolge einer schuldhaft herbeigeführten Vertiefung des Nachbargrundstücks seine Standfestigkeit verloren, umfasst der Schadenersatzanspruch die Kosten der Wiederherstellung der Standfestigkeit, auch wenn an dem Haus noch keine Substanzschäden zu erkennen sind.<sup>30</sup>

Der Ersatzanspruch des Nachbarn ist nicht dadurch gemindert, dass der durch die Vertiefungen verursachte Schaden am Nachbarhaus durch schlechte Bodenbeschaffenheit begünstigt war. Anders kann es sein, wenn bei einer Vertiefung auf die Tragfähigkeit des Nachbargrundstücks insofern besondere Rücksicht genommen werden muss, als sich auf diesem ein entgegen den Regeln der Baukunst mangelhaft gegründetes oder schlecht unterhaltenes Gebäude befindet.<sup>31</sup> Auch muss sich der geschädigte Nachbar einen Vorteilsausgleich infolge der Wertverbesserung („neu für alt“) anrechnen lassen.<sup>32</sup>

### Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch

Scheidet eine Haftung der Baubeteiligten gemäß § 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 909 BGB mangels Verschuldens aus und/oder ist der Schaden nicht durch die Vertiefung, sondern z. B. durch Erschütterungen beim Einrammen von Pfählen in das Baugrundstück hervorgerufen worden, kommt für den betroffenen Nachbarn der sogenannte „nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch“ entsprechend § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB in Betracht:

*„(...) Hat der Eigentümer hiernach eine Einwirkung zu dulden, so kann er von dem Benutzer des anderen Grundstücks einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen, wenn die Einwirkung eine ortsübliche Benutzung seines Grundstücks oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt.“*

Nach der Rechtsprechung des BGH findet der verschuldensunabhängige<sup>33</sup> nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch aber erst



(4) Bei Schäden durch Erschütterungen z. B. durch das Einrammen von Pfählen kommt für den betroffenen Nachbarn eventuell der sogenannte „nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch“ in Betracht.

dann Anwendung, wenn keine andere gesetzliche Bestimmung den konkreten Fall abschließend regelt.<sup>34</sup> Er erfasst alle von einem Grundstück auf ein benachbartes Grundstück ausgehenden Einwirkungen, die das zumutbare Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung übersteigen, sofern der davon betroffene Eigentümer aus besonderen Gründen gehindert war, diese Einwirkungen gemäß § 1004 Abs. 1 BGB rechtzeitig zu unterbinden.<sup>35</sup> Danach muss der geschädigte Nachbar folgende Voraussetzungen darlegen und beweisen:

#### Ausgleichspflichtiger

Den nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch kann der geschädigte Nachbar nur gegen den Benutzer des Baugrundstücks geltend machen. Benutzer ist in aller Regel der Eigentümer dieses Grundstücks, nicht aber die übrigen Baubeteiligten.<sup>36</sup> Gegen diese hat der Nachbar nur Ansprüche auf Schadenersatz aus schuldhafter Verletzung des Eigentums gemäß § 823 Abs. 1 BGB oder schuldhafter Grundstücksvertiefung gemäß § 823 Abs. 2 in Verbindung mit § 909 BGB.

#### Vom Baugrundstück ausgehende Einwirkung

Der Ausgleichsanspruch erfasst neben den Schäden, die z. B. bei den Rammarbeiten durch Bodenerschütterungen und Vibra-

25BGH, Urt. v. 04.07.1980, V ZR 240/77, zitiert nach juris Rz. 14

26BGH, a. a. O., Rn. 17

27OLG München, Urt. v. 21.02.2006, 28 U 1823/04, IBR 2007, 13

28BGH, Urt. v. 26.11.1982, V ZR 314/81, zitiert nach juris Rz. 14

29BGH, Urt. v. 25.10.1996, V ZR 185/95, IBR 1997, 69

30BGH, Urt. v. 15.02.2008, V ZR 17/07 Rz. 8 ff.

31BGH, NJW 1965, 2099, 2100

32BGH, Urt. v. 25.10.1996, V ZR 185/95, IBR 1997, 69

33BGH, Urt. v. 18.09.1987, V ZR 219/85, zitiert nach juris Rz. 34

34BGH, NJW 1979, 164, 165

35BGH, Urt. v. 26.11.1982, V ZR 314/81, zitiert nach juris Rz. 23

36BGH, Urt. v. 10.07.1987, V ZR 285/85, zitiert nach juris Rz. 20

tionen auf dem Baugrundstück verursacht werden, auch jene Schäden, die durch die Vertiefung des Baugrundstücks auf dem Nachbargrundstück entstehen, wenn den Eigentümer des Baugrundstücks daran kein Verschulden trifft.<sup>37</sup>

### Unzumutbare Beeinträchtigung des Nachbarn

Einwirkungen auf den Baugrund verursachen Substanzschäden am Nachbargrundstück oder -gebäude, die erhebliche Instandsetzungskosten zur Folge haben können. Diese Schäden hat der Nachbar grundsätzlich nicht entschädigungslos hinzunehmen, es sei denn, er hätte sie vorher rechtzeitig durch gerichtliche Geltendmachung von Abwehransprüchen unterbinden können.

Es sind jedoch meist tatsächliche Gründe, die den Nachbarn daran hindern, den Schaden zuvor durch die Geltendmachung von Unterlassungsansprüchen abzuwenden: Entweder treten die Schäden am Nachbargrundstück erst Jahre nach den Bauarbeiten auf<sup>38</sup> oder die Bauarbeiten werden in so kurzer Zeit abgeschlossen, dass der Eigentümer des Nachbargrundstücks sie erst entdeckt, wenn die schadenverursachenden Arbeiten fertiggestellt sind und deshalb ein Abwehranspruch zu spät kommt.

Außerdem muss der Nachbar nicht mit einer widerrechtlichen Vertiefung rechnen. Er darf darauf vertrauen, dass die von der Baubehörde genehmigte Baumaßnahme unter Beachtung aller nötigen Sicherheitsvorkehrungen geplant worden sind und dementsprechend für sein Grundstück gefahrlos ausgeführt werden.<sup>39</sup>

### Umfang des Ausgleichsanspruchs

Der Ausgleichsanspruch umfasst alle durch die Baumaßnahme verursachten Substanzschäden, die am Nachbargrundstück oder Nachbargebäude entstanden sind. Folgeschäden werden erfasst, wenn und soweit sie sich aus der Beeinträchtigung der Substanz oder Nutzung des betroffenen

Grundstücks entwickeln. So sind die Beseitigungskosten einschließlich der Planungskosten ebenso zu ersetzen, wie der verbleibende Minderwert und der entstandene Mietausfall. Dasselbe gilt für die Anwaltskosten, die durch die einwirkungsbedingte rechtliche Auseinandersetzung mit Mietern des Geschädigten entstanden sind.<sup>40</sup>

Im Gegensatz zum Schadenersatzanspruch (gemäß § 823 Abs. 1 BGB und § 823 Abs. 2 in Verbindung mit § 909 BGB) wirkt sich eine Schadensanfälligkeit des Nachbargrundstücks grundsätzlich mindernd auf die Höhe des Ausgleichsanspruchs aus. Denn im Rahmen dieses Anspruchs soll der Geschädigte nur einen „billigen Ausgleich“ erhalten, wobei von vornherein alle Umstände abzuwägen sind.<sup>41</sup>

## Gesamtschuldnerische Haftung

Haben die Baubeteiligten jeder für sich aus einer der oben genannten Anspruchsnormen einzustehen, weil jeder von ihnen für ein und dieselbe Einwirkung auf das Nachbargrundstück verantwortlich ist, haften sie dem geschädigten Nachbarn als Gesamtschuldner entsprechend § 840 BGB. Dabei spielt es nach Ansicht des BGH keine Rolle, wenn der Eigentümer des Baugrundstücks beispielsweise aus dem nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch entsprechend § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB und sein Architekt aus schuldhafter Grundstücksvertiefung gemäß § 823 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 909 BGB in Anspruch genommen wird.

Ist der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch jedoch aufgrund von Umständen gemindert, die zuvor im Abschnitt 5 „Verschulden“ genannt wurden, beschränkt sich die Gesamtschuld auf die Höhe des Zahlungsanspruchs, der sich aus dem nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch ergibt.<sup>42</sup>

Die gesamtschuldnerische Haftung führt dazu, dass der geschädigte Nachbar jeden Gesamtschuldner bis zum Ausgleich des

Schadens in voller Höhe in Anspruch nehmen kann. Der Nachbar kann also unter den Gesamtschuldnern auswählen und denjenigen bestimmen, von dem er seinen Schaden vermeintlich am schnellsten bezahlt bekommt.

Im Wege des Gesamtschuldnerausgleichs kann der vom Nachbarn auf Zahlung in Anspruch genommene Baubeteiligte zum Teil Erstattung von den mithaftenden Baubeteiligten verlangen. Die Höhe des Ausgleichsanspruchs bemisst sich nach dem Grad des Mitverschuldens des Mithaftenden an dem Schaden des Nachbarn. ■

### Zur Person



**Prof. Thomas Karczewski**

ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und Partner der Anwaltskanzlei Rembert Rechtsanwälte in Hamburg. Er ist seit 1989 als Rechtsanwalt und spezialisierter Bau- und Immobilienrechtler beratend, prozessvertretend und mediatorisch tätig. Professor Karczewski ist seit 2007 Lehrbeauftragter für Privates Baurecht und Wirtschaftsrecht an der Hochschule 21 (Buxtehude) und Gründer des Baurechtskolloquiums Hamburg. Er ist ständiger Mitarbeiter der Zeitschrift „IBR Immobilien- & Baurecht“ und Mitautor des „BeckOK zum neuen Bauvertragsrecht“ sowie des von Leupertz/Preussner/Sienz herausgegebenen Praktiker-Kommentars „Das neue Bauvertragsrecht“. Außerdem ist Prof. Karczewski ein bundesweit gefragter Referent für Vorträge, Schulungen und Seminare zu baurechtlichen Themen.

### Kontakt

Rembert Rechtsanwälte, Hamburg  
www.rembert-rechtsanwaelte.de  
hamburg@rembert-rechtsanwaelte.de

37BGH, Urt. v. 26.11.1982, V ZR 314/81 zitiert nach juris Rz. 23

38BGH, Urt. v. 18.09.1987, V ZR 219/85 zitiert nach juris Rz. 34

39BGH, Urt. v. 26.11.1982, V ZR 314/81 zitiert nach juris Rz. 24

40BGH, Urt. v. 04.07.1997, V ZR 48/96, zitiert nach juris Rz. 10

41BGH, Urt. v. 18.09.1987, V ZR 219/85, zitiert nach juris Rz. 38 ff.

42BGH, Urt. v. 27.05.1987, V ZR 59/86, NJW 2810, 2812