

# NewsLetter

2010-1 Seite 1

Schäferstraße 7  
14109 Berlin

Tel. 030 / 80 58 75 06  
Fax 030 / 80 58 75 07

info@dr-schwertfeger.de  
www.dr-schwertfeger.de

## Werkvertragsrecht

### Erschütterungsschäden

Das Oberlandesgericht (OLG) Hamburg hatte in seinem Urteil vom 27. November 2009 (Az. 14 U 91/09) über einen Fall von Erschütterungsschäden zu entscheiden.

Der Grundstückseigentümer verlangte von dem Bauunternehmer Schadensersatz wegen Rissen an seiner Hausfassade, die durch Abbrucharbeiten des Bauunternehmers auf dem Nachbargrundstück verursacht worden sein sollen.

Das OLG lehnte einen Schadenersatzanspruch ab.

Mangels vertraglicher Beziehungen zwischen dem geschädigten Grundstückseigentümer und dem auf dem Nachbargrundstück tätigen Bauunternehmer komme nur ein deliktischer Anspruch (Anspruch aus unerlaubter Handlung) in Betracht.

Möglicherweise sei im Wege des Anscheinsbeweises davon auszugehen, dass die Erschütterungen während der Abrissarbeiten zu den Rissen führten.

Sicherlich wären die Risse dann als widerrechtliche Eigentumsverletzung zu qualifizieren.

Ein Schadensersatzanspruch scheitere jedoch daran, dass dem Bauunternehmer ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgeworfen werden könne. Nach der DIN 4150-3 „Erschütterungen im Bauwesen - Einwirkungen auf bauliche Anlagen“ sei bei einer Schwinggeschwindigkeit

am Fundament  $< 5,00$  mm/s bei Wohngebäuden bzw.  $< 3,00$  mm/s bei besonders erschütterungsempfindlichen Bauten mit Schäden in der Regel nicht zu rechnen. Auch wenn es sich bei DIN-Normen nicht um Gesetze handle, so könnten sie doch zur Bestimmung der maßgeblichen Sorgfaltsanforderungen herangezogen werden. Die vom Sachverständigen errechneten Schwinggeschwindigkeiten bei den Abbrucharbeiten hätten weit unterhalb der niedrigsten Toleranzwerte der DIN gelegen.

Nicht dem Bauunternehmer anzulasten sei, dass das Haus Ausführungsfehler aufgewiesen habe (die Stoßfugen waren weder verbandsgerecht noch vollfugig gemauert), aufgrund derer es bereits bei geringen Erschütterungen zu Rissen kommen konnte.

Der Bauunternehmer hafte auch nicht aufgrund Verletzung der Verkehrssicherungspflicht, da diese für den Schaden nicht ursächlich geworden sei. Zwar habe den Bauunternehmer als Betreiber der Baustelle die besondere Pflicht getroffen, daraus resultierende Gefahren für Rechtsgüter anderer zu verhindern und dazu alle notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zu treffen. Der Bauunternehmer habe jedoch die Rissanfälligkeit der Fassade ohne zerstörende Eingriffe in die Substanz des Mauerwerks nicht erkennen können. Und die Einholung eines Bodengutachtens vor Beginn der Abbrucharbeiten hätte bestätigt, dass die infolge der Abbrucharbeiten zu erwartenden Schwinggeschwindigkeiten weit unterhalb der DIN bleiben würden.

# NewsLetter

2010-1 Seite 2

## Praxishinweise

Im vorliegenden Fall wäre statt des Schadenersatzanspruchs des geschädigten Grundstückseigentümers gegen den Bauunternehmer womöglich ein Entschädigungsanspruch gegen seinen Nachbarn, der die Abrissarbeiten in Auftrag gegeben hatte, aus sog. nachbarrechtlichem Ausgleichsanspruch nach § 906 BGB analog in Betracht gekommen. Dieser Anspruch ist - anders als die hier geprüfte deliktische Haftung - verschuldensunabhängig. Über einen solchen Anspruch hatte das OLG jedoch nicht zu entscheiden.

*RA Dr. Christian Schwertfeger*

## Werkvertragsrecht

### Sowieso-Kosten

In seinem Urteil vom 1. September 2009 (Az. 26 U 73/08) hat sich das Oberlandesgericht (OLG) Hamm mit den sog. Sowieso-Kosten beschäftigt.

Der Auftraggeber (AG) hatte den Auftragnehmer (AN) damit beauftragt, das vorhandene Kaldach seines Hauses in ein Warmdach umzufunktionieren. Das Einheitspreisangebot des AN enthielt jedoch nicht alle für die Herstellung eines Warmdaches erforderlichen Teilleistungen.

Das OLG erkannte dem AG den Mangelanspruch dem Grunde nach zu.

Der Höhe nach allerdings musste sich der AG die sog. Sowieso-Kosten anrechnen lassen: Auch wenn der Unternehmer selbstverständlich eine funktionierende Werkleistung schulde, müsse der

Besteller nach den Grundsätzen der Vorteilsausgleichung doch die Kosten für diejenigen Leistungen tragen, die der Unternehmer zwar nicht angeboten habe, die er aber - weil zur Erreichung des vereinbarten bzw. ordnungsgemäßen Werkerfolgs erforderlich - zusätzlich noch erbringen müsse, und zwar nach dem Preisniveau im Zeitpunkt der Auftragsvergabe.

## Praxishinweise

Danach hatte der AG grundsätzlich die weiteren Kosten für eine Dampfsperre und die Herstellung eines luftdichten Randabschlusses zu tragen, weil er diese von Anfang zu tragen gehabt hätte, wenn ihm die notwendigen Arbeiten zur Erstellung eines fachgerechten Warmdaches bereits damals zusätzlich bzw. vollständig angeboten worden wären.

Der AN hatte jedoch die Mehrkosten insoweit zu tragen, wie sie deshalb entstanden, weil die Arbeiten nach Fertigstellung durchgeführt wurden, also Materialpreisteigerungen und die Kosten des erhöhten Arbeitsaufwands.

Bei einem Globalpauschalvertrag wäre das Gericht wohl zu einem anderen Ergebnis gekommen, weil dort in der Regel davon auszugehen sein wird, dass die zur mangelfreien Herstellung erforderlichen weiteren Leistungen bereits zum geschuldeten Leistungs-Soll gehörten.

Um dem AG einen Kostenvorschuss im Urteil zuzusprechen, hielt das OLG übrigens eine Fristsetzung zur Mängelbeseitigung für entbehrlich. Denn der AN habe spätestens mit seinem Antrag auf Abweisung der Klage jede Nachbesserung endgültig und ernsthaft abgelehnt.

*RA Dr. Christian Schwertfeger*