

NewsLetter

2016-2 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

Bauvertragsrecht

Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch; merkantiler Minderwert

Im Fall des Landgerichts (LG) Hamburg (Urteil vom 3. Februar 2016, Az. 302 O 365/14) errichtete der Bauträger (BT) auf seinem Grundstück einen Neubau. Dadurch kam es am Haus des Nachbarn (N) zu Setzrissen. N führte deshalb ein selbständiges Beweisverfahren durch, welches Schadensbeseitigungskosten von € 13.000,00 und einen merkantilen Minderwert von € 27.000,00 ergab, die N anschließend gegen den BT einklagte.

Die Schadenskosten sprach das LG dem N zu, und zwar aus dem sog. nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch (§ 906 BGB analog). Dieser bestehe dann, wenn von einem Grundstück – auch schuldlos - Einwirkungen auf ein anderes Grundstück ausgehen, die der betroffene Eigentümer nicht dulden muss, die er aus rechtlichen oder tatsächlichen (insbesondere weil ihm eine rechtzeitige Abwehr unverschuldet nicht möglich war) Gründen nach § 1004 Abs. 1 BGB nicht unterbinden konnte, und die ihm wesentliche Nachteile bringen. Diese Voraussetzungen seien vorliegend erfüllt, insbesondere weil N die Schäden nicht habe vorhersehen können.

Den - vom Gericht zu schätzenden, § 287 ZPO - merkantilen Minderwert sprach das LG

N hingegen nicht zu. Ein merkantiler Minderwert liege vor, wenn trotz Mängelbeseitigung noch eine verringerte Verwertbarkeit gegeben ist, weil die maßgeblichen Verkehrskreise ein geringeres Vertrauen in die Qualität des Gebäudes haben. Erfahrungsgemäß führten jedoch nur besonders gravierende Mängel, die befürchten lassen, es könne daraufhin noch zu Folgeschäden kommen, zu einem Minderwert. Vorliegend jedoch betrügen die Schadenskosten nur 1,4 % des Verkehrswertes des Grundstücks, die Rissbildung sei abgeschlossen und das Grundstück wegen seiner besonderen Lage sehr begehrt.

Praxishinweise

Der Sachverständige im selbständigen Beweisverfahren hatte noch einen merkantilen Minderwert von 3% des Verkehrswertes geschätzt. Das LG sah die Schätzung allerdings als nur unzureichend begründet an, insbesondere weil der Sachverständige die konkreten Umstände des Einzelfalles nicht genügend berücksichtigt hatte, und folgte deshalb seiner Schätzung nicht.

RA Dr. Christian Schwertfeger

Bauvertragsrecht

Baugrundrisiko

Der Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 28. Januar 2016, Az. I ZR 60/14) hatte über

einen ungewöhnlichen Fall von „Baugrundrisiko“ zu entscheiden.

Der Bauunternehmer (BU) hatte den Kranunternehmer (KU) damit beauftragt, auf der Baustelle zwei Stahlkonstruktionen mit einem Kran auszuheben, zum Flussufer zu transportieren und dort auf ein Binnenschiff zu heben. In den AGB des KU findet sich u. a. eine Klausel, wonach der BU für die Eignung der Bodenverhältnisse für den Kraneinsatz hafte und auf unterirdische Hohlräume unaufgefordert hinzuweisen habe.

Nachdem der KU den von ihm ausgewählten Kran platziert hatte, brach bei den anschließenden Arbeiten einer der Kranfüße in einen Kabelschacht ein, der Kran kippte und wurde schwer beschädigt. Der KU machte daraufhin gestützt auf seine AGB Schadenersatz gegen den BU geltend.

Der BGH entschied:

Ein Vertrag zur Überlassung eines Krans nebst Bedienpersonal könne Mietvertrag, Dienstvertrag, Werkvertrag, Mietvertrag mit Dienstverschaffungsvertrag, Mietvertrag mit Dienstvertrag oder Mietvertrag mit Werkvertrag sein. Ein Mietvertrag mit Dienstverschaffungsvertrag liege vor, wenn die Durchführung der Arbeiten ausschließlich bei dem Besteller liegt und das Bedienpersonal den Weisungen des Bestellers unterworfen ist. Werde hingegen ein Werk oder Arbeitserfolg geschuldet, so liege ein Werkvertrag vor. Werde überdies der Transport von Gütern geschuldet, so liege ein Werkvertrag in der Form eines Frachtvertrages (§ 407 HGB) vor - so hier.

Ein Schadenersatzanspruch aus § 280 BGB i. V. m. den AGB des KU bestehe nicht, denn die AGB seien unwirksam, weil sie dem BU uneingeschränkt und ohne Festlegung von Mitwirkungspflichten des KU das „Baugrundrisiko“ sowie einschränkungs- und anlasslos Hinweispflichten hierzu auferlegen. Zwar trage der Besteller nach § 645 BGB - verschuldensunabhängig - das Baugrundrisiko. Die Zuordnung des Baugrundrisikos an den Besteller stelle allerdings die Ausnahme von § 644 Abs. 1 BGB dar, wonach grundsätzlich (bis zur Abnahme) der Unternehmer die (sog. Vergütungs-) Gefahr trägt, also das Risiko, dass seine Werkleistung unmöglich oder sein Werk beschädigt oder zerstört wird.

Von dieser gesetzlichen Risikoverteilung wichen die AGB des KU ab, weil danach der BU das „Baugrundrisiko“ tragen sollte, ohne dass der KU ihn in die Auswahl des Krans und des Aufstellplatzes einbeziehen müsse. Damit werde dem BU einseitig ein durch ihn weder beherrschbares noch beeinflussbares Risiko auferlegt, das durch keinerlei Mitwirkungspflichten des KU abgemildert werde.

Praxishinweise

Soweit AGB unwirksam sind, tritt an ihre Stelle das Gesetz. Nach BGH gilt dann: Wenn der KU den Stellplatz selbst auswähle, müsse er die Tragfähigkeit des Bodens in eigener Verantwortung überprüfen. Wenn der KU den BU in die Auswahl des Stellplatzes einbeziehe, könne der BU nach § 280 BGB bei Verletzung von Hinweispflichten haften, ggf. treffe den KU aber auch dann ein - womöglich sogar überwiegendes - Mitverschulden.

RA Dr. Christian Schwertfeger