

# Ausgabe 01/2018



## Senkungsschäden im Rahmen der Bauherren-Haftpflichtversicherung sowie im Rahmen der Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung

### Verfasser:

Julian Hartfiel und Patrick Frank  
(Abteilung Haftpflicht Vertrag - Firmenkunden)

### I. Einleitung

Wer träumt nicht einmal davon, ein Eigenheim zu besitzen! Der Weg des Bauherrn verläuft jedoch nicht immer problemlos. Von der Beantragung beim Bauamt bis zum Einzug in das Eigenheim sind einige Hürden zu nehmen. Bekommt man für sein Bauvorhaben die Genehmigung durch das zuständige Bauamt? Entscheidet man sich zur Umsetzung seines Bauvorhabens zum Beispiel für einen Architekten, einen Generalunternehmer/-übernehmer, oder übergibt man den Auftrag in Eigenregie direkt an ein Bauunternehmen? Anhand dieser Fragen sieht man bereits, wie viele unterschiedliche Personen an einem Bauvorhaben beteiligt sein können. Aber selbst bei Vergabe aller oder einzelner Bauausführungen ist der Bauherr von möglichen Haftungsansprüchen nicht befreit. Dies zeigt das aktuell vom Bundesgerichtshof gefällte Urteil vom 09.02.2018 (V ZR 311/16). Anhand des gefällten Urteils lässt sich erkennen, dass mögliche Schadenersatzansprüche gegen den Bauherrn über § 906 BGB geltend gemacht werden können, auch wenn diesen **kein Verschulden** trifft.

Schadenersatzansprüche gegen den Bauherrn können sich u.a. aus dem vom Bauherrn bereitgestellten Baugrundstück ergeben. Die Haftpflichtkasse als erfahrener Versicherer hat in der Vergangenheit

bereits Erfahrungen mit solchen Schadenereignissen gemacht. In der Vergangenheit wurde einer unserer Versicherungsnehmer, welcher ein Bauunternehmen mit der Fertigstellung eines Bauvorhabens beauftragt hatte, mit folgendem Anspruch konfrontiert: Durch vom Bauunternehmer fehlerhaft abgesicherte Erd- und Aushubarbeiten auf dem Baugrundstück unseres Versicherungsnehmers kam es zu einem Erdbeben, durch welches die Baugrube unseres Versicherungsnehmers zugeschüttet wurde. Durch den Erdbeben kam es zudem zu einem Senkungsschaden am angrenzenden Haus des Nachbarn, welcher sich durch zuvor unverhofft entstandene Risse an der Außenfassade des Gebäudes zeigte.

Durch ein von der Haftpflichtkasse in Auftrag gegebenes Baugrundgutachten stellte sich heraus, dass der Erdbeben zusätzlich zu dem Verschulden des Bauunternehmers dadurch ausgelöst worden war, dass der Baugrund des Bauherrn unterspült war und daher nicht für das vorgesehene Bauvorhaben geeignet war. Ein alleiniges Verschulden des Bauunternehmers wurde durch den Gutachter verneint. Der Nachbar stellte Schadenersatzansprüche in Form der Sanierung seines Objektes.

Nun stellt sich generell die Frage, inwieweit der Bauherr für den Schaden beim Nachbarn herangezogen werden kann. Beach-

tet man hierbei das Urteil des Bundesgerichtshofes mit Datum vom 09.02.2018 (V ZR 311/16), bei welchem der Bauherr nach § 906 BGB **verschuldensunabhängig** zur Haftung herangezogen wurde, zeigt sich, wie wichtig der Abschluss einer Bauherren-Haftpflichtversicherung ist.

## **II. Versicherungsschutz bei der Haftpflichtkasse**

Im Rahmen unserer **Bauherren-Haftpflichtversicherung** gelten die Senkungsschäden bedingungsgemäß bis zur vereinbarten Versicherungssumme und ohne Selbstbeteiligung als mitversichert. Die Einholung eines Zustandsberichtes der benachbarten Grundstücke und Gebäude vor Beginn der Baumaßnahmen durch einen öffentlich bestellten Sachverständigen ist nicht erforderlich.

Ein wesentliches Leistungsmerkmal im Rahmen unserer Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung ist die darin enthaltene vollwertige Bauherren-Haftpflichtversicherung. Für Bauvorhaben, welche nach Abschluss privat genutzt werden, gewähren wir im Rahmen unserer Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung Versicherungsschutz bis zu einer Bausumme von 200.000 € (HuG-PLUS bis zu einer Bausumme von 2.000.000 €). Für Bauvorhaben, welche nach Abschluss einer gewerblichen Nutzung unterliegen, gewähren wir Versicherungsschutz bis zu einer Bausumme von 200.000 €. Unabhängig von der anschließenden Nutzung des Bauvorhabens gelten Senkungsschäden bedingungsgemäß bis zur vereinbarten Versicherungssumme und ohne Selbstbeteiligung als mitversichert. Die Einholung eines Zustandsberichtes der benachbarten Grundstücke und Gebäude vor Beginn der Baumaßnahmen durch einen öffentlich bestellten Sachverständigen ist ebenfalls

nicht notwendig.

Die Haftpflichtkasse bietet im Rahmen ihrer Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht und Bauherren-Haftpflichtversicherung somit einen umfassenden Versicherungsschutz u.a. für Senkungsschäden. Der Versicherungsschutz umfasst die Prüfung der Haftpflichtfrage, die Freistellung des Versicherungsnehmers von berechtigten Schadensersatzverpflichtungen, wozu auch die Prüfung von Regressansprüchen z.B. gegen das ausführende Bauunternehmen gehört und auch die Abwehr unberechtigter Schadensersatzansprüche.

## **III. Wie ist die gesetzliche Haftung geregelt?**

Um den o.a. Sachverhalt zu klären, müssen wir uns vorab die vertraglichen Beziehungen zwischen den Beteiligten näher anschauen.

### **1. Die Vertragshaftung nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)**

#### **1.1 Ansprüche des Bauherrn gegenüber dem Bauunternehmer**

Zwischen dem Bauherrn und dem Bauunternehmer wurde ein Werkvertrag nach § 631 BGB geschlossen.

Durch die vertragstypischen Pflichten des Werkvertrags wird der Unternehmer zur Herstellung des versprochenen Werkes, der Besteller zur Entrichtung der vereinbarten Vergütung verpflichtet.

Der Bauunternehmer schuldet dem Bauherrn die Erbringung bzw. den Eintritt eines werkvertraglichen Erfolges. Die Leistung des Bauunternehmers („das Werk“) muss frei von Sach- und Rechtsmängeln sein (§ 633 BGB).

Dementsprechend bezieht sich die Vertragshaftung in erster Linie auf Mängel an der eigenen Leistung oder auf Schäden, die durch die mangelhafte Leistung des Bauunternehmers an anderen Rechtsgütern, dem sog. Integritätsinteresse, des Auftraggebers entstehen. Der o.a. Schadenfall haftet dem Werk unmittelbar an.

Der Schaden liegt hier im Mangel der Sache selbst. Es ist daher das sog. „Äquivalenzinteresse“ betroffen. Der Bauherr kann vom Bauunternehmer über § 633 i.V.m § 634 BGB Nacherfüllung verlangen.

Ein Schaden außerhalb der vertraglich geschuldeten Leistung an anderen Rechtsgütern des Bauherrn ist nicht entstanden. Das sog. „Integritätsinteresse“ ist daher nicht betroffen. Der Bauunternehmer schuldet somit die reine Mangelbeseitigung nach §§ 634 i.V.m. 635 BGB.

### 1.2.1 Ansprüche des Nachbarn gegenüber dem Bauunternehmer

Vertragliche Schadenersatzansprüche des Nachbarn gegen den Bauunternehmer sind nicht möglich, da kein Vertrag zwischen den Parteien geschlossen wurde.

## 2. Deliktische Ansprüche nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)

### › Haftung nach § 823 Abs. 1 BGB

Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatze des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

### › Grundgedanke der Verkehrssicherungspflicht

Derjenige, der eine Gefahrenquelle für andere schafft und unterhält, muss die erforderlichen und zumutbaren Sicherungsmaßnahmen zum Schutz Dritter treffen.

Wer ist dazu verpflichtet, die Verkehrssicherungspflicht einzuhalten?

Grundsätzlich jeder, der in der Lage ist, über die Sache, von der die konkrete Gefahr ausgeht, zu verfügen. Die vom Bauunternehmer geschaffene Gefahrenquelle ist regelmäßig die eröffnete Baustelle.

### 2.1 Ansprüche des Nachbarn gegenüber dem Bauunternehmer

#### › Rechtsgutverletzung

Eine Rechtsgutverletzung, Schäden am Haus des Nachbarn, liegt vor.

#### › Verschulden

Durch vom Bauunternehmer fehlerhaft abgesicherte Erd- und Aushubarbeiten kam es zu einem Senkungsschaden am Haus des Nachbarn, ein Verschulden ist hiermit begründet.

#### › Kausalität

Durch fehlerhaft abgesicherte Erd- und Aushubarbeiten (Ursache) kam es zu einem Senkungsschaden am Haus des Nachbarn (Wirkung). Eine Beziehung zwischen Ursache und Wirkung ist gegeben und die Kausalität somit zu bejahen.

#### › Rechtswidrigkeit

Rechtswidrigkeit liegt vor, da das Haus des Nachbarn gegen den Willen des Nachbarn geschädigt wurde.

### › Schaden

Ein Schaden ist eingetreten, dass Haus des Nachbarn wurde beschädigt.

### › Ergebnis:

Ein Anspruch des Nachbarn gegenüber dem Bauunternehmen ist nach § 823 BGB, § 1004 BGB begründet und das Bauunternehmen ist dem Bauherrn gegenüber somit schadenersatzpflichtig.

## 2.2 Ansprüche des Bauherrn gegenüber dem Bauunternehmer

### › Rechtsgutverletzung:

Durch die vom Bauunternehmer fehlerhaft ausgeführten Erd- und Aushubarbeiten wurde das nicht fertiggestellte Werk des Bauherrn geschädigt. Da noch keine Fertigstellung des Bauvorhabens vorlag, liegt nach § 823 BGB keine Rechtsgutverletzung vor.

### › Ergebnis:

Ein Anspruch des Bauherrn gegenüber dem Bauunternehmer ist nach § 823 BGB nicht gegeben, da lediglich das noch nicht fertiggestellte Äquivalenzinteresse des Bauherrn geschädigt wurde.

## 2.3 Ansprüche des Nachbarn gegenüber dem Bauherrn

### › Rechtsgutverletzung

Eine Rechtsgutverletzung, Schäden am Haus des Nachbarn, liegt vor.

### › Verschulden

Für die vom Bauunternehmen fehlerhaft

ausgeführten Erd- und Aushubarbeiten trifft den Bauherrn kein Verschulden.

Da sich jedoch ein Schaden durch das vom Bauherrn bereitgestellte Baugrundrisiko verwirklicht hat, trägt dieser ein Mitverschulden an dem eingetretenen Schaden (Näheres zur Thematik „Baugrundrisiko“ ist im Ergebnis dargestellt).

### › Kausalität

Der Bauherr hat als Störer nach § 906 BGB die Erstellung eines Hauses (Ursache) in Auftrag gegeben, durch welche ein Schaden am Haus des Nachbarn (Wirkung) entstanden ist. Eine Beziehung zwischen Ursache und Wirkung ist gegeben und die Kausalität somit zu bejahen.

### › Rechtswidrigkeit

Rechtswidrigkeit liegt vor, da das Haus des Nachbarn gegen den Willen des Nachbarn geschädigt wurde.

### › Schaden

Ein Schaden ist eingetreten, das Haus des Nachbarn wurde beschädigt.

### › Ergebnis:

Ein Anspruch des Nachbarn gegenüber dem Bauherrn ist nach § 823 BGB, § 906 BGB und § 1004 BGB aufgrund der folgenden Sachverhalte gegeben:

Wer trägt die Verantwortung für das sogenannte Baugrundrisiko?

Der Baugrund ist ein vom Auftraggeber, in dem oben dargestellten Fall der Bauherr, gelieferter Stoff im Sinne des § 645 (1) BGB. Der Bundesgerichtshof hat mit seinem

Urteil vom 28.01.2016 klargestellt, dass die Verantwortung für den Baugrund der Auftraggeber zu tragen hat und dieser für die Folgen von unerkennbaren Problemen im Zusammenhang mit „seinem“ Baugrund einzustehen hat. In der Praxis wird jedoch oftmals aus Kostengründen auf die Erstellung eines Bodengrundgutachtens verzichtet. Weist der Auftragnehmer den Auftraggeber explizit auf ein notwendiges Bodengrundgutachten hin und dieser verwehrt dies z.B. aus Kostengründen, so kann der Auftraggeber für sich durch das Baugrundrisiko verwirklichte Schäden zur Haftung herangezogen werden. Sollte der Hinweis des Auftragnehmers ausbleiben, so ist der Auftraggeber nicht von möglichen Haftungsansprüchen befreit. In einem solchen Fall könnte der Auftraggeber gemeinsam mit dem Auftragnehmer zur Haftung herangezogen werden.

Eine Haftung des Auftraggebers ist auch dann zu bejahen, wenn sich unerkennbare Probleme im Zusammenhang mit seinem Baugrundrisiko trotz Erstellung eines Bodengrundgutachtens verwirklichen. Die Begründung hierfür besteht darin, dass es einem Sachverständigen, in unserem Fall einem Bodengrundgutachter, nicht zugemutet werden kann, die Bodenbestandteile bis in ihre letzte Schicht zu durchforsten.

#### **IV. Fazit**

Um gegen diese Vielzahl von möglichen Haftungsansprüchen geschützt zu sein, empfiehlt sich der Abschluss einer Bauherren- oder Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung.

Sollten Sie diesbezüglich noch Fragen haben – sprechen Sie uns bitte an! Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung.



Julian Hartfiel — Haftpflicht Underwriter (DVA)  
(Abteilung Haftpflicht Vertrag - Firmenkunden)



Patrick Frank — Haftpflicht Underwriter (DVA)  
(Abteilung Haftpflicht Vertrag - Firmenkunden)

## **> Kontakt**

**Sie haben noch Fragen? Wir helfen Ihnen gerne weiter.**

**So erreichen Sie uns:**

**> Telefon: 06154/601-1275**

**> E-Mail: [info@haftpflichtkasse.de](mailto:info@haftpflichtkasse.de)**