

Nachschlagewerk: nein

Antliche Sammlung: nein

BGB § 909

Zu den Pflichten der mit der örtlichen Bauaufsicht
beauftragten Architekten bei Bodenvertiefungen an der
Grenze zum Nachbargrundstück.

— BGH, Urt. v. 4. Dezember 1964 - VI ZR 184/63 - OLG Celle

LG Hannover

VI ZR 164/63

Verkündet
am 4. Dezember 1964
Kriegl, Justizobersekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

des Architekten Werner S [REDACTED] in M [REDACTED], K [REDACTED] str. [REDACTED],
Beklagten, Berufungsklägers und Revisionsklägers,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

die Grundstückseigentümerin Helga R [REDACTED] in
M [REDACTED], L [REDACTED],
Klägerin, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

hat der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 4. Dezember 1964 unter Mitwirkung
der Bundesrichter Hanebeck, Dr. Bode, Dr. Hauß, Heinr. Meyer
und Dr. Nüßgens

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten S [REDACTED] gegen das Urteil
des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Celle
vom 22. Mai 1963 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision werden dem Beklagten S [REDACTED]
auferlegt.

Von Rechts wegen

- 2 -

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin des Hauses [REDACTED] Straße [REDACTED] in [REDACTED], das mit seiner Brandmauer unmittelbar an das dem Grundstückskaufmann [REDACTED] gehörende Grundstück [REDACTED] Straße [REDACTED] grenzt. [REDACTED] wollte das Gebäude wieder aufbauen, das auf diesem Grundstück gestanden hatte und das während des Krieges bis auf die Grundmauern zerstört worden war. Er hatte zum bauleitenden Architekten den Beklagten [REDACTED] bestellt und ihm auch die örtliche Bauaufsicht übertragen. Der Abbruchunternehmer [REDACTED] war mit der Planierung und Räumung, der Ausschachtung der Baugrube einschließlich des Abbruchs aller noch vorhandenen Bauteile und der Bodenabfuhr beauftragt. Die Erd-, Maurer-, Putz-, Isolier-, Beton- und Abfangarbeiten waren der inzwischen in Konkurs geratenen Baufirma [REDACTED] in [REDACTED] übertragen.

Einige Wochen, nachdem [REDACTED] seine Arbeiten beendet hatte, begann die Baufirma [REDACTED] mit den ihr übertragenen Arbeiten, die unter der Leitung des damals etwa 25 Jahre alten Poliers Peter [REDACTED] standen. Über diese Arbeiten ist in dem Leistungsverzeichnis, das der Beklagte [REDACTED] aufgestellt hatte und das dem Auftrag an die Firma [REDACTED] zugrunde lag, u.a. gesagt:

"Vorbemerkung.... Die gesamte Baugrube ist bereits ausgeschachtet bis U.K-Fußboden des Kellers. Auszuheben sind noch die Fundamentgrüben und seittl. Böschungsteile, die stehen bleiben mußten, da die Fundamente der Nebenhäuser höher liegen....
Ifd.Nr. 2: 16,0 cbm Erdaushub der Baugrube des an den Giebelmauern der Nachbargebäude noch vorhandenen Bodens in Teilstrecken von nicht mehr als 1,0 m Breite zum Abfangen der Giebelwände....
Ifd. Nr. 152: 28,0 cbm Stampfbeton der Fundamente des Hauses mit B. 225 nach Zeichn. u. Angabe herstellen"



Als der Beklagte [REDACTED] am 19. Oktober 1960 gegen 14.00 Uhr die Baustelle aufsuchte, stellte er fest, daß der Polier [REDACTED] und dessen Leute den gesamten Graben für das Fundament der an die Brandmauer des Grundstücks der Klägerin anstoßenden Giebelmauer entgegen den Bestimmungen im Leistungsverzeichnis in einem Stück ausgehoben hatten. Der Beklagte ordnete an, daß der Fundamentgraben sofort zubetoniert werden müsse. Hierauf erwiderte der Polier [REDACTED], daß der Beton schon bestellt sei und jeden Augenblick eintreffen müsse. Als der Beton nach rund 1 1/2 Stunden noch nicht eingetroffen war, verließ der Beklagte die Baustelle wieder. Nachdem das Material eingetroffen war, füllten die Arbeiter der Firma [REDACTED] den Fundamentgraben mit Beton aus. Dabei verwandten sie jedoch statt des im Leistungsverzeichnis vorgesehenen Stampfbetons, der nur einen mäßigen Wasserzusatz enthält, einen weichen, plastischen Beton mit wesentlich höherem Wassergehalt. Gegen 18.30 Uhr setzte sich die Brandmauer des Hauses der Klägerin um etwa 2 cm nach unten und außerdem um etwa 2 cm nach außen auf die Baugrube zu. Wie sich später herausstellte, war aus dem Fundamentgraben, dessen Sohle unterhalb der Unterkante der Brandmauer der Klägerin lag, infolge des hohen Wassergehalts des verwendeten Betons Feuchtigkeit in die an sich feste Lehmschicht des Nachbargrundstücks gedrungen und hatte diese soweit aufgeweicht, daß die auf ihr ruhende Brandmauer sich senkte.

Für den dadurch entstandenen Schaden hat die Klägerin [REDACTED], [REDACTED] und den Beklagten verantwortlich gemacht. Sie wirft dem Beklagten vor, daß er die Bauarbeiten nicht ordnungsgemäß überwacht habe.

Mit der Klage hat die Klägerin 30.000 DM Schadensersatz nebst Zinsen verlangt. Ferner hat sie um die Feststellung gebeten, daß die Beklagten verpflichtet seien, ihr den weiteren Schaden aus dem Schadensereignis vom 19. Oktober 1960 zu ersetzen.

Der Beklagte hat Klagabweisung beantragt.

Er hat geltend gemacht: Der Schaden sei allein auf das Verhalten der Leute der Firma [REDACTED] zurückzuführen. Er, der Beklagte, habe dem Polier [REDACTED] bei der Übergabe des Fundamentplanes genaue Anweisungen gegeben. Er habe ihn angewiesen, zunächst die Fundamentgrüben für die senkrecht auf die Giebelmauer stoßenden Längswandfundamente auszuheben und auszubetonieren, damit diese als Aussteifsäulen für die Giebelmauer hätten dienen können. Erst dann habe [REDACTED] den Fundamentgraben für die Giebelmauer ausheben sollen, und zwar Meter für Meter, wobei jeweils das ausgehobene Stück mit schnell erstarrendem Stampfbeton hätte ausgefüllt werden sollen. Er habe sich darauf verlassen können, daß [REDACTED], der überdurchschnittlich gut ausgebildet gewesen sei, diese genauen Anweisungen befolgen werde. Auch als er am 19. Oktober 1960 die Baustelle wieder verlassen habe, habe er sich darauf verlassen, daß der weisungswidrig ausgehobene Fundamentgraben für die Giebelmauer wenigstens alsbald, wie vorgeschrieben, mit Stampfbeton ausgefüllt werde.

Das Landgericht hat die Klage gegen [REDACTED] abgewiesen und den Zahlungsanspruch der Klägerin gegen die Beklagten [REDACTED] und [REDACTED] dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Soweit die Klägerin die Feststellung der weiteren

Ersatzpflicht bejaht hat, hat es die Klage auch gegenüber diesen beiden Beklagten abgewiesen.

Gegen dieses Urteil haben die Klägerin, soweit ihre Zahlungsklage gegen [REDACTED] abgewiesen worden ist, sowie die Beklagten [REDACTED] und [REDACTED], soweit sie verurteilt worden sind, Berufung eingelegt. Das Oberlandesgericht hat in einem Teilurteil die Berufung des Beklagten [REDACTED] zurückgewiesen.

Mit der Revision verfolgt der Beklagte [REDACTED] seinen Klageabweisungsantrag weiter. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht hat die Schadensersatzpflicht des Beklagten nach § 823 Abs. 2, 909 BGB bejaht. Nach § 909 BGB darf ein Grundstück nicht in der Weise vertieft werden, daß der Boden des Nachbargrundstücks die erforderliche Stütze verliert, es sei denn, daß für eine genügende anderweitige Befestigung gesorgt ist. Diese Bestimmung ist, wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, ein Schutzgesetz im Sinne des § 823 Abs. 2 BGB (BGHZ 12, 75 und Urteil des BGH vom 30. Oktober 1959 - VI ZR 156/58 - NJW 1960, 335). Das in ihr ausgesprochene Verbot wendet sich nicht nur an den Nachbarn des gefährdeten Grundstücks, sondern trifft auch Bauunternehmer und Architekten, die für den Nachbarn auf dessen Grundstück Erd- und Bauarbeiten ausführen lassen. Der Architekt hat in gleicher Weise wie sein Auftraggeber die Bauarbeiten so einzurichten, daß die nachbarrechtlichen Pflichten

nicht verletzt werden (Urteile des BGH vom 13. März 1959
- VI ZR 68/58 - VersR 1959, 470 und vom 25. Oktober 1960
- VI ZR 26/60 - VersR 1960, 1116).

II. Das Berufungsgericht entnimmt dem Gutachten des Architekten Ganzlin, daß die Baugrubensohle (= Unterkante Kellerboden des Neubaus) noch rund 35 cm höher als die Brandmauerunterkante des Hauses der Klägerin gelegen hätte, wenn sie entsprechend den Plänen des Beklagten hergerichtet worden wäre. Zwar hätten die nach den Plänen 50 cm tiefer als der Kellerfußboden zu gründenden Fundamente der tragenden Wände dann rund 15 cm unterhalb der Brandmauer der Klägerin gelegen. Der Gefahr, die sich aus dieser verhältnismäßig geringfügigen Unterschachtung des Nachbarhauses ergab, konnte aber nach den Ausführungen des Sachverständigen genügend dadurch begegnet werden, daß der Fundamentgraben für die Giebelwand nicht in einem Stück, sondern, wie im Leistungsverzeichnis vorgesehen, nur jeweils in Teilstücken von rund einem Meter ausgehoben wurde, wobei das nächste Teilstück erst ausgehoben werden durfte, wenn das vorher ausgehobene Stück mit erstarrtem Stampfbeton hinreichend befestigt war.

Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat sich später herausgestellt, daß die Baugrubensohle tiefer gelegt worden ist als in den Plänen des Architekten vorgesehen war. Sie befand sich ungefähr in gleicher Höhe mit der Brandmauerunterkante des Nachbarhauses. Dadurch wurde mit der Ausschachtung des Fundamentgrabens für die Giebelmauer die Brandmauer der Klägerin weit stärker unterschachtet, als nach den Plänen des Beklagten zu be-

sorgen war. Die Unterschachtung betrug nach den Feststellungen des sachverständigen Zeugen Spangenberg an den beiden Enden der Brandmauer jeweils 45 bis 50 cm. Das hätte nach der Ansicht des Sachverständigen Ganzlin eine Unterfahung, d.h. eine Vertiefung der Brandmauer der Klägerin durch Untersetzen von neuem Mauerwerk mit vorheriger Absteifung erforderlich gemacht.

Danach war die Gefahr, die von der Vertiefung des Baugrundstücks für das Haus der Klägerin ausging, in mehrfacher Hinsicht erhöht. Einmal war die Brandmauer der Klägerin stärker unterschachtet, als es geplant war. Ferner ist der Fundamentgraben nicht stückweise, sondern im ganzen ausgehoben und ausbetoniert worden. Und schließlich ist statt des vorgesehenen Stampfbetons ein anderer Beton mit größerem Wasserzusatz verwendet worden. Diese Umstände haben dazu geführt, daß sich die Brandmauer der Klägerin senkte und damit der Schaden entstand, um den es im jetzigen Rechtsstreit geht.

Nach diesen Feststellungen des Berufungsgerichts kann nicht zweifelhaft sein, daß bei den Bauarbeiten auf dem Grundstück des Bauherrn [REDACTED] das Schutzgesetz des § 909 BGB verletzt worden ist, denn es steht fest, daß der Boden des Nachbargrundstücks teilweise seine Stütze verloren hat, weil das Grundstück des Bauherrn [REDACTED] ohne genügende Befestigung und ohne die möglichen Sicherungen vertieft worden ist. Daß damit objektiv gegen § 909 BGB verstoßen worden ist, zweifelt auch die Revision nicht an.

III. Sie wendet sich nur gegen die Annahme des Berufungsgerichts, daß den Beklagten als Architekten eine Mitschuld an dieser Verletzung der nachbarrechtlichen Pflichten trifft. Indes hält das Berufungsurteil auch zu dieser Frage einer rechtlichen Prüfung stand.

Zuzugeben ist der Revision, daß die Planung des Beklagten in Ordnung war und daß der Schaden vermieden worden wäre, wenn die Baufirma [REDACTED] und ihre Leute sich an diese Planung gehalten hätten und der Polier [REDACTED] die Anweisungen des Architekten befolgt hätte. Das allein vermag aber den Beklagten nicht zu entlasten, denn er war nicht nur mit der Planung beauftragt, sondern hatte auch die örtliche Bauaufsicht, d.h. die örtliche Aufsicht über die Ausführung des Baues zu führen. Der Beklagte mußte sich also an Ort und Stelle um das Baugeschehen kümmern, vor allem dafür sorgen, daß die Arbeiten plangerecht, also in Übereinstimmung mit den Zeichnungen, dem Leistungsverzeichnis und den mündlichen Anweisungen ausgeführt wurden. Freilich kann nicht verlangt werden, daß ein Architekt, dem die örtliche Bauaufsicht übertragen ist, sich ständig an der Baustelle aufhält. Er muß die Arbeiten aber in angemessener und zumutbarer Weise überwachen und sich durch häufige Kontrollen vergewissern, daß seine Anordnungen sachgerecht erledigt werden. Das Ausmaß dieser Überwachung hängt von den Umständen des Falles, vor allem von der Bedeutung und der Schwierigkeit des jeweiligen Bauabschnitts, aber auch davon ab, ob der Architekt den Bauunternehmer und seine Leute als zuverlässig kennt, so daß er ihnen in gewissem Umfang vertrauen darf (vgl. BGHZ 39, 261, 262).

Es kann offen bleiben, ob in dem vorliegenden Falle dem Beklagten schon hinsichtlich des ersten Fehlers, der bei dem Bau unterlaufen ist - dem Tieferlegen der Baugrubensohle - eine mangelhafte Überwachung vorzuwerfen ist, denn er hat jedenfalls die weiteren Arbeiten nicht in der Weise beaufsichtigt, wie es bei Beachtung der erforderlichen Sorgfalt geboten war.

Das gilt zunächst für das Ausheben des Fundamentgrabens an der Grenze zum Grundstück der Klägerin. Da das Nachbargrundstück gerade durch diese Bodenvertiefung nahe der Grenze gefährdet war, mußte der Beklagte in dieser Bauphase mit besonderer Sorgfalt darauf achten, daß das Grundstück der Klägerin nicht in Mitleidenschaft gezogen wurde. Er mußte sich an Ort und Stelle vergewissern, daß bei dem Ausschachten alle Sicherungsmaßnahmen beachtet wurden, daß vor allem der Graben nur meterweise ausgehoben und ausbetoniert wurde. Das gilt um so mehr als der Beklagte hier zum ersten Mal mit der Baufirma [REDACTED] und dem verhältnismäßig jungen Polier [REDACTED] zusammenarbeitete, über dessen Fähigkeiten er sich aus eigener Kenntnis noch kein Bild hatte machen können.

Der Beklagte kann sich nicht mit Erfolg darauf berufen, daß die Firma [REDACTED] mit den Fundamentierungsarbeiten begonnen habe, ohne ihn zu benachrichtigen. Nach seinem eigenen Vorbringen und seinen Eintragungen im Bautagebuch hat er am 11. Oktober 1960 an der Baustelle festgestellt: "Beginn mit der Baustelleneinrichtung, Fundamentplan wird dem Polier übergeben" und am 13. Oktober 1960: "Baubude fertiggestellt, sonst bisher keine weiteren

Arbeiten ausgeführt. Am Bau ein Polier, drei Hilfsarbeiter, Kellergeschoßgrundriß wird dem Polier übergeben". Hier- nach mußte der Beklagte damit rechnen, daß bald mit den Bauarbeiten begonnen wurde. Er hätte sich daher verge- wissern müssen, wann die Fundamentierungsarbeiten ausge- führt wurden. Zumindest hätte er, wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, dem Polier die unmißverständliche An- weisung geben müssen, ihn von dem Beginn dieser Arbeiten zu verständigen. Das Berufungsgericht hat daher mit Recht angenommen, daß der Beklagte schuldhaft seine Überwachungs- pflicht vernachlässigt hat. Er ist deshalb mitverantwort- lich dafür, daß der Fundamentgraben für die Giebelmauer in seiner ganzen Länge ohne eine stückweise Ausbetonierung mit Stampfbeton ausgehoben, das Grundstück also ohne die- se Sicherungsvorkehrung vertieft worden ist.

Zu billigen ist auch die Ansicht des Berufungsge- richts, daß der Beklagte am 19. Oktober 1960, als er sah, daß der Polier [REDACTED] und die Bauarbeiter von seinen An- weisungen abgewichen waren, die Baustelle erst hätte ver- lassen dürfen, wenn die hierdurch für das Nachbarhaus heraufbeschworene Gefahr restlos beseitigt war. Mit Recht hat das Berufungsgericht nicht für genügend gehalten, daß der Beklagte die an sich sachgerechte Anordnung traf, den Fundamentgraben alsbald mit Stampfbeton auszufüllen. Er durfte sich nicht darauf verlassen, daß der Polier diese Anordnung befolgen werde. Einmal war ihm, da er zum ersten Mal mit ihm zusammenarbeitete, dessen Zuverlässig- keit nicht bekannt. Zum anderen hatte er aber gerade festgestellt, daß [REDACTED] sich nicht an seine Anweisung gehalten und den Fundamentgraben für die Giebelmauer in

ganzer Länge ausgehoben hatte. Berücksichtigt man die außergewöhnliche Gefahr, die hierdurch für die Standsicherheit des Nachbarhauses entstanden war, so bedeutet es keine Überspannung der zu stellenden Anforderungen, wenn das Berufungsgericht von dem Beklagten verlangt hat, daß er die zur Behebung dieser Gefahr erforderlichen Maßnahmen persönlich hätte überwachen müssen. Ein Architekt, dem die Bauaufsicht obliegt, trägt in besonderem Maße die Verantwortung dafür, daß die nachbarrechtlichen Pflichten aus § 909 BGB erfüllt werden, denn gerade er ist auf Grund seiner Fachkenntnisse in erster Linie in der Lage, die Gefahren zu vermeiden, die mit einer Bodenvertiefung für die Standsicherheit des Nachbargrundstücks verbunden sind. Bei der Größe dieser Gefahr sind an die Sorgfaltspflicht der Architekten strenge Anforderungen zu stellen.

Nach alldem erweist sich die Revision des Beklagten S. als unbegründet. Sie war daher zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 ZPO.

Hanebeck

Dr. Bode

Dr. Hauß

Meyer

Dr. Nüßgens