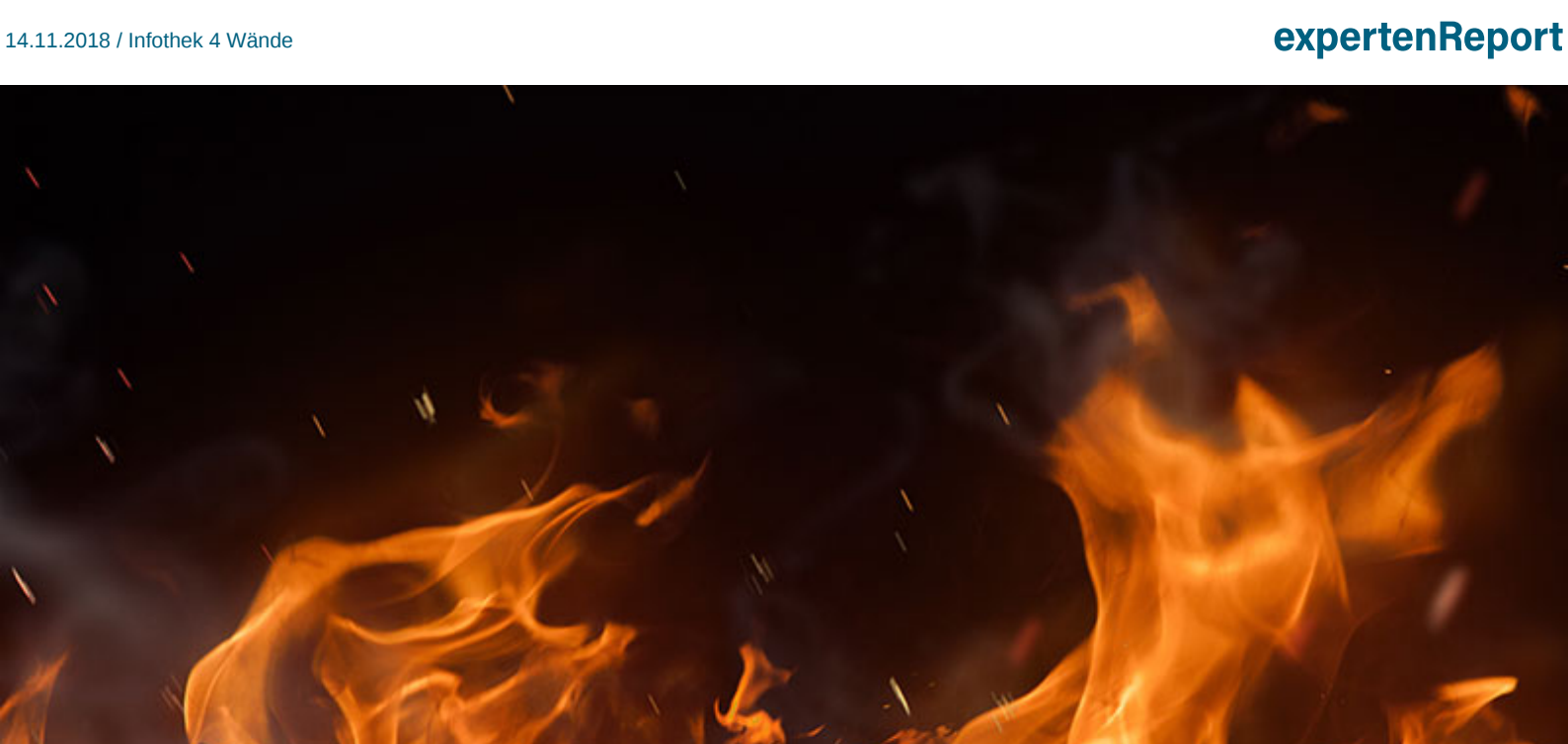




Besitzer haften für Schäden durch beauftragte Handwerker

Der Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 9. Februar 2018, Az. V ZR 311/16) entschied, dass ein Grundstückseigentümer, der einen Handwerker Reparaturarbeiten am Haus vornehmen lässt, gegenüber dem Nachbarn verantwortlich ist – also haftet.

Sorgfältige Auswahl des Handwerkers ändert an dieser Haftung nichts

Dr. Johannes Fiala, RA

Der Handwerker war nicht ausreichend versichert gewesen – und geriet in Insolvenz. Der geschädigte Nachbar hatte keine Chance, die Beeinträchtigung durch Unterlassungsklage unterbinden zu lassen, § 1004 I BGB. Dies wiederum eröffnete rechtlich den Weg zum nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch, analog § 906 II 2 BGB, ganz ohne dass dies ein Verschulden erfordert.

Der Ausgleichsanspruch war mit der Schadensregulierung auf den Gebäudeversicherer des Nachbarn übergegangen und Anlass für diesen Rechtsstreit, § 86 I 1 VVG. Es könnte auch ein Hausratversicherer oder Geschäftsinhaltsversicherer klagen, denn anspruchsberechtigt sind auch Mieter und Pächter (BGH, Az. V ZR 389/99). Der Ausgleichsanspruch ist subsidiär – andere Schadensersatzansprüche wären vorrangig, zum Beispiel bei strafbarem Verhalten des Hausherrn.

Eine Silvester-Rakete ist noch keine grobe Immission

Verirrt sich eine Rakete an Silvester, haftet der Verursacher nicht (BGH, Urteil vom 18.09.2008, Au. V ZR 75/08), denn der „nachbarrechtliche Grundstücksbezug“ ist hier nicht schon deshalb gegeben, weil die Rakete gerade vom Nachbargrundstück her abflog. Genauso fehlt einer Brandstiftung der „spezifische Grundstücksbezug“.

Gehaftet wird jedoch für übergreifendes Feuer, Rauch, Baustaub, Ruß, Löschwasser, sowie Laub von Bäumen, welche wegen Fristablaufes nachbarrechtlich nicht mehr beseitigt werden müssen (BGH, Urteil vom 27.10.2017, Az. V ZR 8/17). Darin eingeschlossen sind auch gefährliche Grundstückszustände durch einen Feuerplatz oder Lagerung gefährlicher Materialien sowie eigene gefährliche Arbeiten als Heimwerker oder Hobbybastler. Die Immissionen dürfen jedenfalls nicht solche sein, die ein Nachbar ohne Ausgleich zu dulden hätte, weil sie zumutbar und zulässig ist.

Quasi-Gefährdungshaftung durch Richterrecht belastet sogenannte Nachbar-Störer

Dipl.-Math. Peter A. Schramm, Sachverständiger für Versicherungsmathematik

Bei Haus- und Wohneigentum besteht keine gesetzliche Versicherungspflicht. Ebenso unterliegen Handwerker keinem Zwang zum Abschluss einer Pflichtversicherung. Wer Handwerker beauftragt kann diese nach Ihrer Betriebshaftpflichtversicherung fragen – und darin enthaltenen Deckungslücken. Oder der Eigentümer schließt eine Grundstückshaftpflichtversicherung ab, die dies enthalten sollte.

Wer zu den 85 Prozent der Bevölkerung mit Privathaftpflicht gehört, könnte auch prüfen, ob darin von seinem Einfamilienhaus mit Grundstück ausgehende Schäden bereits versichert sind. Zudem kann diese Prüfung helfen, eine Doppelversicherung zu vermeiden.

Am Ende haftet der Handwerker – in der Kette zunächst der Wohnungs- oder Hausbesitzer

Bisher wähten viele, dass der Gebäudeversicherer des Nachbarn auf dem Schaden sitzen geblieben wäre, etwa wenn der Handwerker als verantwortlicher Verursacher insolvent geworden ist, und den Auftraggeber kein Verschulden etwa bei der Wahl des Handwerkers trifft. Denn eine Gefährdungshaftung ganz ohne Verschulden, wie etwa beim Kfz und Tierhalter, gibt es bei Grundstücken und Gebäuden nicht. Nun haftet auch der Auftraggeber des Handwerkers aus einer „Quasi-Gefährdungshaftung“ für Schäden im nachbarrechtlichen Verhältnis per Ausgleichsanspruch auch ganz ohne Verschulden, also auch bei sorgfältiger Auswahl des Handwerkers.

Wirklich überraschend ist das BGH-Urteil nicht, weil der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch bereits beim Brandschaden aufgrund defekter Elektroleitungen sowie Wasserschaden in der Folge eines Rohrleitungsbruches so entschieden worden war. Ausreichend sind Störungen, die tatsächlich nicht mehr abgewehrt werden können – also plötzlich auftretende Schäden.

Haftungsgefahr für Ehegatten, sowie dingliche Besitzer wie Mieter, Pächter, Wohnberechtigte

Im vorliegenden Fall traf die Haftung auch die Ehefrau des Eigentümers, weil diese „die Nutzungsart des Grundstücks mitbestimmte“ (BGH, Az. V ZR 308/89). Damit müssen auch Mieter, Pächter, Wohnrechtsinhaber etc. ähnlich umsichtig

den eigenen Versicherungsschutz planen – bevor von ihnen beauftragte Handwerker mit Arbeiten beginnen.

Deckungslücken in der Privathaftpflicht?

Die Privathaftpflichtversicherung umfasst im Grundsatz gesetzliche Haftungsansprüche. Der Nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch ist indes bisher nicht generell als (quasi-)gesetzlicher Haftpflichtanspruch privatrechtlichen Inhalts, und damit als stets versichert ausgeurteilt worden.

Der BGH (Urteil vom 01.06.1999, Az. V ZR 377/98) hat jedoch Substanzschädigungen als von der Privathaftpflicht versicherbar gesehen. Besser wäre eine entsprechende Klausel in den Bedingungen, wonach jedwede Rechtsansprüche nach § 906 II 2 BGB gedeckt sind.

In den Privathaftpflichtversicherungen gibt es einen „Umweltausschluss“, der jedoch in den Versicherungsbedingungen teilweise abbedungen ist: Schäden durch Immissionen – wie etwa Ruß – sind – von Versicherer zu Versicherer unterschiedlich – nur partiell als mitversichert eingeschlossen.

Besonderheiten bei Wohnungseigentum (WEG)

Handelt es sich um ein Gebäude im Bruchteilseigentum, mit Zuweisung einer Wohnung jeweils zur alleinigen Nutzung an einen Eigentümer, kommt § 906 II 2 BGB nicht zur Anwendung, denn die Störung geht nicht „von einem anderen Grundstück“ aus (BGH, Az. V ZR 137/11).

Genauso verhält es sich bei Störungen, die vom Gemeinschaftseigentum einer WEG auf das Sondereigentum ausgehen, sowie bei zwei betroffenen Mietern innerhalb desselben Grundstückseigentums (BGH, Az. V ZR 180/03).

Erfolgt die Störung von Sondereigentum auf benachbartes Sondereigentum innerhalb einer WEG, so besteht jedoch ein Ausgleichsanspruch nach § 906 BGB (BGH, Az. V ZR 230/12); wobei dieser Rechtsanspruch auch benachbarten WEG-Mietern zustehen kann.

Bei der Versicherung auf fremde Rechnung ist der Versicherungsnehmer (VN) verpflichtet, beim Versicherers (VR) aus einem Treuhandvertrag mit Bereicherungsverbot die Versicherungsleistung einzuziehen und an den Geschädigten auszukehren (BGH, Urteil vom 16.09.2016, Az. V ZR 29/16). VN kann die WEG sein, § 10 VI 1 und 2 WEG. Versicherte Personen (VP) sind die Wohnungseigentümer mit Ihrem Sondereigentum sowie ideellen Anteilen am Gemeinschaftseigentum. Mit Veräußerung einer Wohnung

tritt der Erwerber an dessen Stelle, § 95 I VVG. Dann steht die Versicherungsleistung jener Person zu, welche im Zeitpunkt des Schadenfalls der Eigentümer ist.

Ob der Hausverwalter für Versicherungsdeckung zu allen denkbaren Fällen des § 906 II 2 BGB in der Gebäudehaftpflicht gesorgt hat, sollten Eigentümer, Mieter und Pächter bestenfalls abfragen.

Der Hausverwalter schließt die Haftpflichtversicherung in der Regel als VN ab und nicht als Bevollmächtigter im Namen der Eigentümer (BGH, Urteil vom 29.04.2009, Az. IV ZR 201/06), weil es anderenfalls ein (Sonder-)Kündigungsrecht für neue WEG-Eigentümer gäbe, § 96 I VVG.

Verhalten nach dem Schadensfall?

Im Zweifel ist jener VN im Nachteil, der sich den Gutachtern oder dem Sachverständigenverfahren des VR unterwirft. Im Vorteil sind jene VN, die sich unabhängige Gutachter leisten können – nötigenfalls auch ein gerichtliches Verfahren zur sofortigen Beweissicherung, bevor mit Aufräumarbeiten, Reparaturen oder Wiederaufbau begonnen wird.

Bei Gebäudeversicherungen kommt es regelmäßig zum Einwand des VR, es liege eine Unterversicherung vor. Dies verfängt jedoch meist nicht, weil der VR zu sorgfältiger Beratung und Hilfestellung verpflichtet ist soweit es um den „Gebäudewert 1914“ als Maßstab für die Höhe der Versicherungssumme geht. Auf die Beratungspflicht eines Versicherungsmaklers kann sich der VR dann auch nicht berufen ([LG Itzehoe](#), Urteil vom 06.04.2018, Az. 3 O 143/13). Bei derartiger Unterversicherung schuldet der VR seine (Mehr-)Leistung dann als Schadensersatz für Falschberatung dem VN.

Von Dr. Johannes Fiala, PhD, RA, RB, MBA
Finanzdienstleistungen (Univ.), MM (Univ.), Geprüfter Finanz-
und Anlageberater (A.F.A.), Bankkaufmann (www.fiala.de)

und

Dipl.-Math. Peter A. Schramm, Sachverständiger für
Versicherungsmathematik (Diethardt), Aktuar DAV, öffentlich
bestellt und vereidigt von der IHK Frankfurt am
Main für Versicherungsmathematik in der privaten
Krankenversicherung (www.pkv-gutachter.de).

Bilder: (1) © Lukas Gojda / fotolia.com (2) © Fiala (3) ©
Schramm

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4945712/besitzer-haften-fuer-schaeden-durch-beauftragte-handwerker/>