



Vertiefung von Grundstücken

von Detlef Stollenwerk, Plaidt

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) beinhaltet in § 909 die Regelung, dass ein Grundstück nicht in der Weise vertieft werden darf, dass der Boden des Nachbargrundstücks die erforderliche Stütze verliert, es sei denn, dass für eine genügende anderweitige Befestigung gesorgt ist.

Die Vorschrift soll also die Festigkeit und Standsicherheit des Erdreiches gewährleisten.

Begriff der Vertiefung

Der Vertiefungsbegriff kann durch verschiedene Maßnahmen erfüllt werden. Zum einen durch die Wegnahme der Bodensubstanzen, durch Zusammenpressen von Bodenbestandteilen sich aber auch als Einflussnahme auf den Grundwasserspiegel darstellen. Zweck und Dauer der Vertiefung sind gleichgültig.

Der Bundesgerichtshof² hat die Anwendung von § 909 BGB auch ausdrücklich auf die Fälle bejaht, wenn sich das Bodenniveau durch das Gewicht des Neubaus und die dadurch bedingte Pressung des Untergrundes senkt.

Als Vertiefung versteht man auch das Abgraben eines Hangfußes³, und den Abbruch des Kellers⁴. Die Bestimmung soll jedoch keine Anwendung finden, wenn nur eine Stahlpundwand zur Sicherung einer Baugrube eingerammt⁵ oder das Nachbargrundstück nur erhöht wird⁶. Die Vertiefung allein aufgrund von Natureinwirkungen ist ebenfalls nicht durch § 909 BGB geregelt.

Grundwasserabsenkungen

Bei bestimmten Bodenverhältnissen ist der Grundwasserbestand maßgeblich an der Festigkeit des Grund und Bodens beteiligt. Seine Absenkung hat dann die gleiche Folge wie eine Vertiefung des Erdreiches, nämlich einen über die Grenzen des bearbeiteten Grundstücks hinausgehenden Stützentzug⁷. Die Senkung des Grundwasserspiegels wurde jedoch in der Rechtsprechung immer an ihrer Auswirkung auf das Nachbargrundstück gemessen. Die Anwendung der Vorschrift kommt daher nicht in Betracht, in den Fällen bei welchen zwar eine Grundwasserabsenkung stattfindet, eine konkrete Beeinträchtigung der Standfestigkeit des Erdreiches aber nicht eintritt⁸. Eine evtl. erteilte wasserrechtliche Erlaubnis für ein bestimmtes Vorhaben beseitigt auch nicht den Schutz des § 909 BGB. Abrissarbeiten an Einfriedigungen, deren Fundamente in den Boden ragen,



berühren die besagte Vorschrift dann, wenn sie einen Stützverlust verursachen. Auch baurechtliche Genehmigungen führen nicht zur Einschränkung des § 909 BGB, da diese lediglich von bauaufsichtlichen Standpunkten aus geprüft und genehmigt werden.

Entzug der erforderlichen Stütze

Der Tatbestand des Entzuges der notwendigen Stütze hängt immer mit der Frage zusammen, ob nicht gleichzeitig für eine anderweitige genügende Befestigung gesorgt wird. Denn nur derjenige, der es bei Abgrabungen oder dergleichen unterlässt, für anderweitige Abstützungen zu sorgen, handelt pflichtwidrig. Die Vertiefung hat also zu unterbleiben, sofern keine technischen Möglichkeiten zur Schaffung einer anderweitigen Stütze gegeben sind.

Genügende anderweitige Befestigung

Das Gesetz unterlässt es vollständig, Hinweise zu geben, wie eine anderweitige Befestigung zu erfolgen hat, sie muss nur geeignet sein, ständig und umfassend eine Sicherung herzustellen. Die vorzunehmenden Maßnahmen müssen auf dem Grundstück, welches vertieft wird, vorgenommen werden. Allerdings kann es ggfs. zweckmäßiger sein, die Errichtung der Befestigung auf dem gefährdeten Grundstück durchzuführen.

Zur Frage, ob dem Veranlasser zu diesem Zweck ein Betretungsrecht des Nachbargrundstücks zusteht, dürfte in vielen Bundesländern bejaht werden, zumal hier regelmäßig die Vorschriften der Nachbarrechtsgesetze der Länder nämlich die des sog. Hammerschlags- und Leiterrechts greifen. In den Bundesländern, wo es dieses Rechtsinstitut nicht gibt, dürfte sich ein Betretungsrecht u.U. nur auf den Sonderfall beschränken, wenn hierdurch zumutbare Kosten vermieden werden⁹.

Nachbargrundstück

Wenn sich auch aus dem Gesetzeswortlaut ergeben könnte, dass von der Vorschrift des 909 Bürgerliches Gesetzbuch lediglich das tatsächliche Nachbargrundstück erfasst wird, ist dennoch davon auszugehen, dass mit »Nachbargrundstück« alle Grundstücke gemeint sind, die durch eine Vertiefungsmaßnahme in Mitleidenschaft gezogen werden können¹⁰

Da aber durch die Norm nur die Festigkeit von Grund und Boden geschützt wird, würde der Einsturz eines Wohnhauses allein aus dem Grund, dass ein mit diesem Bauwerk verbundenes Haus infolge der widerrechtlichen Grundstücksvertiefung einstürzt, nicht geregelt. Hier bestünden jedoch aber regelmäßig Ansprüche aus

Nachdruck und Vervielfältigung

Seite 2/5

Nachdrucke, auch auszugsweise, sowie fototomechanische Vervielfältigungen, auch von Teilen eines Heftes, gleichgültig in welcher Anzahl, auch für innerbetrieblichen Gebrauch, sind nicht gestattet. Die vorbehaltenen Urheber- und Verlagsrechte erstrecken sich auch auf die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze; sie sind vom Einsender oder von der Schriftleitung bearbeitet oder redigiert. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung der ausdrücklichen Einwilligung des Carl Heymanns Verlages.



unerlaubter Handlung (§ 823 Abs. 1 BGB).

Ansprüche

Der Anspruch des Eigentümers des gefährdeten Grundstücks geht zunächst dahin, dass der Nachbar bereits eingetretene Beeinträchtigungen beseitigt, also auf Vorkehrungen durch die der gefahrendrohende Zustand behoben wird. Eine Unterlassungsklage kann begründet sein, wenn die begründende Gefahr einer durchzuführenden Vertiefungsmaßnahme besteht oder aber eine begonnene Vertiefungsmaßnahme fortgesetzt wird, also die begründete Besorgnis weiterer Beeinträchtigungen gegeben ist.

Gegen die Vertiefung kann nichts unternommen werden, wenn für anderweitige Befestigungen ausreichend gesorgt wird.

§ 909 Bürgerliches Gesetzbuch ist Schutzgesetz von § 823 Abs. 2 BGB. Schadensersatzpflichtig kann der Nachbar jedoch nur werden, wenn er schuldhaft gehandelt hat. Das Verschulden richtet sich nach § 276 BGB, wonach Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit maßgebend sind.

Der Nachbar handelt schuldhaft, wenn er bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt hätte vorhersehen können oder müssen, dass der Boden des Nachbargrundstücks die erforderliche Stütze verliert. Es ist nicht notwendig, dass der genaue Zusammenhang zwischen Stützenentzug und Vertiefung vorhersehbar war¹¹

Ohne Rücksicht auf ein Verschulden steht dem Eigentümer u.U. ein Ausgleichs- bzw. Entschädigungsanspruch öffentlichrechtlicher oder privatrechtlicher Natur zu. Allerdings nur dann, wenn die Vertiefung als hoheitliche Maßnahme zu dulden ist oder als nichthoheitliche Maßnahme aus besonderen Gründen nicht abgewehrt werden kann.

Der öffentlichrechtliche Anspruch auf Entschädigung (sog. Enteignungsentschädigung) kommt in Betracht, wenn durch einen Eingriff von hoheitlicher Hand das Grundstückseigentum beeinträchtigt wurde. Es kommt darauf an, ob der erfolgte Eingriff rechtmäßig oder rechtswidrig geschah. Einwirkungen auf das Eigentum müssen entschädigungslos hingenommen werden, wenn sie nicht das Maß dessen übersteigen, was ein Nachbar ohne Ausgleich ertragen muss.

Anspruchsinhalt ist der »Aufopferungsgedanke«.

Der privatrechtliche Anspruch kann sowohl als »bürgerlichrechtlicher Aufopferungsanspruch« aber auch als nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch bezeichnet werden. Er kommt in Frage, soweit Eingriffe privater Hand den Tatbestand des § 909 BGB verwirklicht haben, der Anspruchsinhaber aber aus besonderen Gründen daran gehindert war, dagegen vorzugehen.

Zur entschädigungsfähigen Rechtsposition des Eigentümers eines

Organ des BDS

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



Kiesabbaugeländes hinsichtlich des Abbauverlustes in den Böschungsbereichen einer durch das Gelände gelegten Straßentrasse, vgl. BGH12.
Anspruchsgegner ist grundsätzlich der Eigentümer des Nachbargrundstücks. Für Hilfspersonen haftet der Bauherr gemäß § 831 BGB.

Vertiefung von Grundstücken

Neben dem Eigentümer können noch folgende Personen zur Verantwortung gezogen werden:

Der Architekt¹³, der Bauunternehmer¹⁴ oder der Statiker¹⁵, nicht aber dagegen die Bauaufsichtsbehörde¹⁶. Ein Mitverschulden des Nachbarn kann jedoch nur in Ausnahmefällen in Betracht kommen, wenn bspw. das Bauwerk fehlerhaft errichtet wurde¹⁷.

Einschränkung der Ansprüche

Ansprüche aus § 909 BGB können aus mehreren Gründen eingeschränkt oder ausgeschlossen sein, z.B. weil sich das Nachbargrundstück in einem schlechten Zustand befindet und der Anspruchsgegner nicht auf diese Besonderheit hingewiesen wurde.

Hierbei hängt es jedoch davon ab, ob der Zustand von dem Betroffenen ggfs. schuldhaft herbeigeführt wurde, vgl. hierzu Beutler¹⁸.

Die Ansprüche aus § 909 BGB unterliegen gemäß § 924 BGB nicht der Verjährung.

- 1 BGH, NJW 78, 1052
- 2 BGH, NJW 65, 2099
- 3 BGH, NJW 72, 629; NJW 80, 1679
- 4 BGH, NJW 80, 224
- 5 BGH, MDR 66, 668
- 6 BGH, NJW 74, 53, NJW 76, 1840, 1841
- 7 Beutler, Rd.Nr 4 zu § 909 BGB mit Hinweis auf BGH, WM 79, 1216.
- 8 BGH, NJW 77, 763. Zum Verhältnis wasserrechtlicher Bestimmungen und § 909 BGB vgl. auch BGH, NJW 77, 763.
- 9 Paladt-Bassenge, Rd. Nr. 8 zu § 909 BGB
- 10 vgl. hierzu auch BGH, NJW 71, 750
- 11 BGH, WPM 79, 950, 951
- 12 BGH, MDR 92, 1151

Nachdruck und Vervielfältigung

Seite 4/5

Nachdrucke, auch auszugsweise, sowie fotomechanische Vervielfältigungen, auch von Teilen eines Heftes, gleichgültig in welcher Anzahl, auch für innerbetrieblichen Gebrauch, sind nicht gestattet. Die vorbehaltenen Urheber- und Verlagsrechte erstrecken sich auch auf die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze; sie sind vom Einsender oder von der Schriftleitung bearbeitet oder redigiert. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung der ausdrücklichen Einwilligung des Carl Heymanns Verlages.

Organ des BDS

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



13 NJW 83, 872, 873
14 BGH, NJW 81, 50
15 BGH, WPM 71, 682, 684
16 BGH, NJW 63, 1821
17 vgl. hierzu BGH, NJW-RR 88, 136
18 Rd. Nr. 39 zu § 909 Kommentar Bürgerliches Gesetzbuch

Nachdruck und Vervielfältigung

Seite 5/5

Nachdrucke, auch auszugsweise, sowie fotomechanische Vervielfältigungen, auch von Teilen eines Heftes, gleichgültig in welcher Anzahl, auch für innerbetrieblichen Gebrauch, sind nicht gestattet. Die vorbehaltenen Urheber- und Verlagsrechte erstrecken sich auch auf die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze; sie sind vom Einsender oder von der Schriftleitung bearbeitet oder redigiert. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung der ausdrücklichen Einwilligung des Carl Heymanns Verlages.