

Nachbarrecht: Kein Ausgleichsanspruch bei konsenswidrigem Bau?

Der Nachbar eines Baugrundstücks hat einen Ausgleichsanspruch gegen den Bauherrn, wenn sein Gebäude durch die Bauführung beschädigt wird. Besteht ein solcher Anspruch aber auch dann, wenn der Nachbar sein Gebäude selbst konsenswidrig errichtet hat?

TEXT: BERNHARD KALL



mplaw

ZUM AUTOR

DR.

BERNHARD KALL

ist Partner bei Müller
Partner Rechtsanwälte
Rockhgasse 6, A-1010 Wien
www.mplaw.at

Im Allgemeinen kann der Inhaber eines Grundstücks (Eigentümer, Mieter oder Pächter) nicht verhindern, dass auf einem benachbarten Grundstück gebaut wird, so die Baubewilligung erst einmal in Rechtskraft erwachsen ist. Die Vorschriften des allgemeinen Zivilrechts bieten dem Nachbarn jedoch Schutz, falls seine Gebäude durch die Bauführung beschädigt werden. Nach der Rechtsprechung steht dem Nachbarn in einem solchen Fall in Analogie zu § 364a ABGB gegen den Bauherrn ein Anspruch auf Schadenersatz zu, ohne dass es auf ein Verschulden des Bauherrn ankommt („verschuldensunabhängiger Ausgleichsanspruch“). Außerdem bestimmt § 364b ABGB, dass ein Grundstück nicht in einer Weise vertieft werden darf, dass der Boden oder das Gebäude des Nachbarn die erforderliche Stütze verliert.

Fraglich ist, ob dem Geschädigten der Anspruch auch dann zusteht, wenn das Gebäude an sich schon mangelhaft war oder gar konsenswidrig errichtet worden ist.

Entscheidung des OGH

Mit dieser Frage hatte sich der OGH auch jüngst in seiner Entscheidung vom 25.07.2019 zu GZ 2 Ob 1/19i zu beschäftigen. Im Anlassfall wurde das Kellermauerwerk einer Lagerhalle beschädigt. Die Halle stand im Eigentum der Erstklägerin und wurde von der Zweitklägerin auf Basis eines Mietvertrages genutzt. Das unmittelbar angrenzende Grundstück diente als Betriebsgelände für ein Transportunternehmen. Die Betreiberin des Unternehmens (Bauherrin) ließ an der Grundstücksgrenze eine Portalkrananlage errichten. Die Errichtung sowie der Betrieb des Krans hatten zur Folge, dass sich der Erddruck auf das Kellermauerwerk der Lagerhalle erhöhte, wodurch das Mauerwerk über eine Länge von zwei Dritteln nach innen gedrückt wurde. Dadurch kam es zu Rissen im Mauerwerk.

Kein Anspruch

Die geschädigten Nachbarn verlangten nun Ersatz für die Kosten der Sanierung. Im Verfahren stellte

sich heraus, dass die Lagerhalle seinerzeit entgegen dem Stand der Technik errichtet worden war. U. a. wurde keine kraftschlüssige Verbindung zwischen dem Stahlbetonskelett und den Ausmauerungen hergestellt. Außerdem war die Kellermauer tiefer eingeschüttet als laut Plan vorgesehen. Aus diesen Gründen führte der erhöhte Erddruck zu den Verformungen.

Bedeutet derartige Umstände aber auch den Verlust des Ausgleichsanspruchs? Nicht unbedingt, so der OGH. Mängel an der geschädigten Bausubstanz sind in der Regel als Mitverschulden zu qualifizieren, was eine Verminderung des Ausgleichsanspruchs nach sich zieht. Zu einem Anspruchsverlust kommt es aber dann, wenn die Mängel so gravierend sind, dass sie wegen der Gefährdung von Personen oder Sachen zu einem Einschreiten der Baubehörde führen und unabhängig von der vom Nachbargrundstück ausgehenden Einwirkung behoben werden müssen. Ob eine solche „gravierende Bauordnungswidrigkeit“ vorliegt, muss im vorliegenden Fall erst geklärt werden.

Fazit

Sind die Schäden am Gebäude des Nachbarn auf Baugebrechen (Mängel) zurückzuführen, die wegen der Gefährdung von Personen und Sachen auch ohne Einwirkung vom Nachbargrundstück zu einem Einschreiten der Baubehörde führen müssen, ist der Ausgleichsanspruch analog § 364a ABGB zur Gänze ausgeschlossen. Ansonsten führen Baumängel bloß zu einem Mitverschulden des Geschädigten. ■