

Setzungsrisse an Bauwerken, abgerissene Erdkabel, etc. - Wofür haftet der Bauherr?

Ersatzansprüche von Bauherrn anlässlich von Bauvorhaben spielen in der Praxis eine große Rolle. In den meisten Fällen gelingt es, eine außergerichtliche Lösung zu finden, die für die Parteien wechselseitig akzeptabel ist.

Dennoch gibt es Fälle, in denen die Frage der Haftung des Bauherrn, etwa bei Abgrabungen von Grundstücken, Setzungsrissen von Häusern auf der Nachbarliegenschaft, oder wenn der Bagger Erdkabel abreißt, schwieriger erscheint.

Es gibt in diesem Zusammenhang mehrere Anspruchsgrundlagen. Einige davon sollen in diesem Artikel näher behandelt werden.

Abgrabungen von Grundstücken:

[§ 364b ABGB](#) wird in diesem Zusammenhang gerne als

Anspruchsgrundlage herangezogen.

Nach dieser Gesetzesbestimmung im allgemeinen bürgerlichen Recht darf ein Grundstück nicht in der Weise vertieft werden, dass der Boden oder das Gebäude des Nachbarn die erforderliche Stütze verliert, es sei denn, dass der Besitzer des Grundstückes für eine genügende anderweitige Befestigung Vorsorge getroffen hat.

Diese Norm geht von dem Grundgedanken aus, dass sich ein Nachbar so verhalten soll, dass er im Zuge der Bauführung keinen Schaden bei angrenzenden Nachbarn herbeiführt.

Ihn trifft daher eine Risikohaftung, jedoch mit der Möglichkeit, sich frei zu beweisen, wenn er für eine genügende anderweitige Befestigung (z.B. durch Beauftragung eines Professionisten) gesorgt hat.

Haftung für Vermögensschäden:

Die Haftung für Vermögensschäden des Nachbarn ist nach der Rechtsprechung tendenziell streng, da die Ersatzpflicht kein Verschulden voraussetzen soll.

Das bewirkt in der Praxis, dass viele Bauherren, ohne es zu wissen, ein hohes Haftungsrisiko eingehen, etwa wenn es zu Setzungsrisen

am Gebäude des Nachbargrundstückes kommt.

In der Rechtsprechung wird in diesen Fällen auch ein verschuldensunabhängiger Ausgleichsanspruch des an seinem Vermögen geschädigten Nachbarn angenommen.

Davon ausgehend hat sich bei Bauvorhaben die Praxis etabliert, dass vorsorglich ein Beweissicherungsbefund erstellt wird, um den Zustand eines Nachbargebäudes vor dem Bauvorhaben zu dokumentieren.

Haftung des Auftraggebers:

Eine eventuelle Anspruchsgrundlage bildet in diesem Zusammenhang auch [§ 1014 ABGB](#), der zwei Formen von Schadenersatzansprüchen kennt: Einen verschuldensabhängigen und einen verschuldensunabhängigen.

Kommt es bei der Erfüllung eines Auftrages zu einem Schaden einer dritten Person, etwa weil ein beauftragter Baggerunternehmer ein Erdkabel abreißt, auf das ihn der Bauherr nicht hingewiesen hat, kann der Bauherr unter Umständen ersatzpflichtig werden.

In diesen Fällen sollte vorsorglich vertraglich vereinbart werden, wer das Schadensrisiko zu tragen hat. In späteren

Gerichtsverfahren wird es sich allenfalls empfehlen, bei Regressansprüchen den Streit zu verkünden.

Weitere Informationen zu diesem Thema erhalten Sie unter:

MMag. Simon Herzog

Rechtsanwalt

Strubergasse 9, 5700 Zell am See

Tel. 0699 / 17 10 76 38

office@rechtsanwalt-herzog.at

www.rechtsanwalt-herzog.at

Konkurs **des** **Baurechtsnehmers**

Rechte im Konkurs des Baurechtsnehmers

Im Konkurs des Baurechtsnehmers gebührt dem Baurechtsgeber (Liegenschaftseigentümer) für den aushaftenden Baurechtszins ein **Absonderungsrecht**, sofern in der Baurechtseinlage im

Grundrecht eine Reallast für den periodisch zu leistenden Baurechtszins eingetragen wurde. Andernfalls besteht für den Baurechtsgeber die Gefahr, lediglich die Konkursquote zu erhalten. Neben diesem praxisrelevanten Aspekt ist zu beachten, dass das Baurecht ein dingliches und damit konkursfestes Recht ist.

Baurecht ist konkursfest:

Im Konkurs des Baurechtsnehmers ist das Baurecht konkursfest, das heißt es kann vom Masseverwalter grundsätzlich nicht einseitig aufgelöst werden; diese Ansicht wurde vom Landesgericht St. Pölten bestätigt (4.5.2007, 21 R 113 / 07m). Darin schloss sich das Landesgericht der Lehre an, dass es für den Masseverwalter kein Recht gebe, das Baurecht aufzulösen.

-

Baurechtszins im Konkurs des Baurechtsnehmers:

Oft geht es im Konkurs des Baurechtsnehmers aus der Sicht des Baurechtsgebers (Liegenschaftseigentümers) aber darum, die fällige Bauzinsforderung geltend zu machen. **Aus juristischer Sicht ist dafür ausschlaggebend, ob der Baurechtszins durch eine Reallast im Grundbuch gesichert ist.**

Es geht dabei ebenso um die Rangfolge im Grundbuch, daher sollte aus praktischer Sicht vom Baurechtsgeber rechtzeitig darauf geachtet werden, dass die Reallast den ersten Rang genießt. Warum ist es so wichtig, mit der Reallast erstrangig zu sein? Muss sich die Reallast für den Baurechtszins den Rang mit einem Pfandrecht teilen, kann es strittig sein, ob und inwiefern der Darlehensgeber bzw. der Reallastberechtigte absonderungsberechtigt ist. Im Falle des Nachrangs nach dem Pfandrecht könnte der Reallastberechtigte (Baurechtsgeber) unter Umständen sogar leer ausgehen.

-

Fazit:

Bei der Intabulierung von Reallasten sollte von Anfang an berücksichtigt werden, welchem Rang dem im Grundbuch eingetragenen Recht zukommt. Der Rang ist entscheidend für die spätere Durchsetzung. Um spätere Forderungsausfälle des Baurechtsgebers zu vermeiden, sollte daher schon bereits im Anschluss an die Unterfertigung des Baurechtsvertrages dafür Sorge getragen werden, dass die Reallast für den Baurechtszins im ersten Rang eingetragen ist.

Baurecht -

Mehrkostenforderungen im

Bauvertragsrecht

Mehrkostenforderungen - Vom konstruktiven Claim-Management zur Durchsetzung von Mehrkostenforderungen

Mehrkostenforderungen aufgrund von Bauzeitverzögerungen und Behinderungen stellen nicht nur an die Dokumentation des konkreten Bauablaufs hohe Anforderungen. Auch aus rechtlicher Sicht ist deren Geltendmachung an verschiedene Voraussetzungen geknüpft. Im Folgenden werden die rechtlichen Grundlagen zur Geltendmachung von Mehrkostenforderungen erörtert. Dabei zeigt sich, dass ein konstruktives Claim-Management durchaus Sinn macht. Das beginnt bereits mit der Anmeldung der

Mehrkostenforderungen.

Anmeldung der Mehrkostenforderungen:

Zunächst ist zu beachten, ob in den ÖNORMEN bzw. relevanten Vertragsgrundlagen Fristen für die Anmeldung und Konkretisierung von Mehrkostenforderungen vorgesehen sind. Insbesondere bei Großprojekten gibt es in den vertraglichen Vereinbarungen oft sehr kurze Fristen (zum Beispiel vierzehn Tage). Diese Fristen sollten nicht übersehen werden, weil sonst die Durchsetzung von Mehrkostenforderungen schon aus formalen Gründen scheitern könnte.

Rechtliche Grundlagen für Mehrkostenforderungen:

Bei der Geltendmachung von Mehrkostenforderungen ist zunächst hilfreich, dass das ABGB dafür eine Rechtsgrundlage bereithält, nämlich **§ 1168 Abs. 1 Satz 2 ABGB**. Dabei handelt es sich um eine gesetzliche Anspruchsgrundlage zur Durchsetzung von Mehrkosten bei Behinderungen oder Verzögerungen der Bauzeit, die aus der Sphäre des Auftraggebers stammen (OGH 1 Ob 200/08f = ZVB 2010, 78).

Der Anspruch gemäß § 1168 Abs 1 Satz 2 ABGB entsteht ex lege, das heißt, ohne dass er mit dem Auftraggeber ausverhandelt werden müsste. Haben die Parteien hingegen eine Einigung über einen Aufpreis getroffen, ist aus juristischer Sicht nicht mehr § 1168 Abs. 1 Satz 2 ABGB, sondern ausschließlich der geänderte Vertrag maßgeblich.

Bedeutung für die Praxis:

Praxisrelevant wird der Anspruch gemäß § 1168 Abs. 1 Satz 2 ABGB

(Anhebung des Werklohns), wenn zB Mehrkosten durch Planänderungen entstehen oder der Auftragnehmer zu erhöhten Anstrengungen gezwungen ist, um die Fertigstellung des Gewerkes zu gewährleisten.

Häufig kommen in der Praxis auch fehlende Vorleistungen des Bestellers (zB wenn die erforderlichen Betonarbeiten fehlen, um mit dem geplanten Innentrockenausbau anzufangen) oder Stehtage vor, wenn also Maschinen oder Arbeiter — aus Umständen in der Sphäre des Werkbestellers — teilweise nicht einsetzbar sind.

Fazit:

Haben die Mehraufwendungen ihre Ursache in der Sphäre des Werkbestellers, kann der Werkunternehmer unter den Voraussetzungen des § 1168 Abs. 1 Satz 2 ABGB eine Anhebung des Werklohns (das Gesetz verwendet die Worte „angemessene Entschädigung“) verlangen.

Da zur gerichtlichen Durchsetzung in der Regel ein Vergleich zwischen dem Ist-Aufwand und Soll-Aufwand erforderlich ist, kann es unter Umständen sinnvoll sein, rechtzeitig einen baubetriebswirtschaftlichen Sachverständigen zur Vorbereitung der Ansprüche beizuziehen.