

# 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](mailto:office@rechtsanwalt-herzog.at)

[www.rechtsanwalt-herzog.at](http://www.rechtsanwalt-herzog.at)