jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1978/4/12 1Ob674/77

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.04.1978

Norm

ABGB §364b Abs1
ABGB §364b

Kopf

SZ 51/46

Spruch

War die Abtragung eines Hauses nur unmittelbarer Anlaß für die sofortige Sanierung eines schon zuvor der Bauordnung widersprechenden, die statische Sicherheit gefährdenden Zustandes eines Nachbarhauses, steht für deren Kosten kein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch zu

OGH 12. April 1978, 1 Ob 674/77 (OLG Wien 5 R 93/77; LGZ Wien 40 c Cg 73/74)

Text

Die Klägerin, die Republik Österreich, ist Eigentümerin des Hauses Wien 1, H-Gasse 23. Während der Abbrucharbeiten an dem der Erstbeklagten gehörigen Nachbarhaus R-Gasse 2, kam es zur Erweiterung vorhandener und Bildung neuer Risse im Gemäuer des Hauses der Klägerin. Diese Rißbildungen sind nach den Behauptungen der Klägerin auf die rücksichtslose und den Vorschreibungen in der Demolierungsbewilligung widersprechende Art der Abtragung des Nachbarhauses durch den damit beauftragten Zweitbeklagten zurückzuführen. Durch die schweren Erschütterungen sei auch der alte Gleichgewichtszustand der Gewölbe des Quertraktes gestört worden und hätten in allen Geschoßen Querschließen zur Aufnahme des Gewölbeschubes sowie Längsschließen zur Vermeidung des Einsturzes einer Gebäudeecke angebracht werden müssen. Die Kosten der Behebung dieser durch die Abbrucharbeiten hervorgerufenen Schäden in Höhe von 496 178.23 S zuzüglich eines 12%igen Verwaltungskostenbeitrages von 59 541.39 S, zusammen sohin 555 719.62 S samt Anhang hätten die Erstbeklagte als Eigentümerin des Nachbarhauses und der Zweitbeklagte als Bauführer auf Grund der Bestimmungen des Nachbar- bzw. Schadenersatzrechtes zu ersetzen.

Die erstbeklagte Partei bestritt unter Hinweis darauf, daß sie sich zur Durchführung der Abbrucharbeiten eines Fachmannes bedient habe, eine Haftung nach Schadenersatzrecht und wendete in bezug auf die Inanspruchnahme aus der Verletzung nachbarrechtlicher Bestimmungen ein, das Haus H-Gasse 23 der Klägerin sei für sich allein betrachtet statisch instabil und habe nur durch die Abstützung insbesondere des alten Hauses R-Gasse 2 bestehen können. Schon aus Anlaß der Abtragung eines anderen Nachbarhauses sei den für Fragen des gegenständlichen Hauses zuständigen Beamten der Bundesgebäudeverwaltung I bekannt geworden, daß mit Rücksicht auf Alter und Bauzustand des Hauses die Gewölbe verschlossen werden müssen, wenn ein Nachbarhaus abgetragen werde. Dies sei damals auch auf Kosten der klagenden Partei in dem an das abzutragende Nachbarhaus anschließenden Trakt geschehen. Ungeachtet dessen habe der Vertreter der klagenden Partei in der Bauverhandlung weder auf die dem

Hause H-Gasse 23 bei Abbruch des Hauses der Erstbeklagten drohenden Gefahren hingewiesen noch Vorkehrungen zur Abwendung dieser Gefahren eingeleitet oder rechtzeitig entsprechende Sicherungsmaßnahmen im Abbruchbescheid verlangt. Die Klägerin habe daher Schäden, die durch rechtzeitiges Verschließen der Gewölbe vermieden hätten werden können, selbst verschuldet und die Kosten der Gewölbeverschließungen selbst zu tragen.

Der Zweitbeklagte wendete ein, er habe die Abbrucharbeiten sach- und fachgemäß in ortsüblicher Form durchgeführt und sei daher für Schäden, die ausschließlich auf statische Mängel des klägerischen Objektes zurückzuführen seien, nicht verantwortlich.

Das Erstgericht verurteilte beide Beklagten zur ungeteilten Hand zur Bezahlung eines Betrages von 64 292.71 S samt Anhang und wies das Mehrbegehren von 491 426.91 S samt Anhang ab. Es ging hiebei von folgenden Feststellungen aus:

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien vom 19. Oktober 1972 wurde der erstbeklagten Partei gemäß § 70 BauO für Wien die Genehmigung erteilt, das Wohnhaus Wien 1, R-Gasse 2, zur Gänze abtragen zu lassen. Hiebei wurde vorgeschrieben, daß die Abbrucharbeiten nur von einem befugten Gewerbetreibenden ausgeführt werden dürfen und mit besonderer Rücksicht auf die auftretenden Gefahrenmomente zu leiten sowie erforderliche Sicherheitsmaßnahmen sofort auszuführen sind. Auf den Bestand der Nachbarobjekte war Rücksicht zu nehmen. Das Umwerfen ganzer Mauerteile wurde verboten.

Die Erstbeklagte beauftragte den Zweitbeklagten mit dem Abbruch ihres Hauses. Bei der Auftragserteilung wurde ihm eine Ausfertigung der baubehördlichen Abbruchgenehmigung ausgefolgt und auf die im Bescheid festgehaltenen Auflagen hingewiesen. Der Abbruch des Hauses ging in der Weise vor sich, daß zuerst das Dach freigemacht und die Decken der Stockwerke, von unten beginnend, geöffnet wurden. Dann wurden die Außenmauern händisch bis zum ersten Stock (Decke über Erdgeschoß) abgetragen; ebenso von der Mittelmauer das Dachgeschoß und auch noch das darunterliegende Geschoß. Der Rest der Mittelmauer wurde in der Folge kleinweise unter Zuhilfenahme einer Raupe und eines Drahtseiles heruntergerissen. Die Pfeiler, die zum Absturz gebracht wurden, hatten eine Höhe von 2.80 m bis 3 m, eine Breite von 90 cm und eine Mauertiefe von zirka 45 cm. Die Pfeiler, wurden nicht zur Gänze gerissen, sondern in der Mitte. Als mit dem Niederreißen unter Zuhilfenahme der Raupe begonnen wurde, war der Schuttpolster ein Stockwerk hoch. An eine Öffnung der Kellerdecke und eine Abtragung der Kellermauern war nicht gedacht. Die Außenmauern wurden bis zur Deckenhöhe des Erdgeschoßes abgetragen und der Raum zwischen Außenmauer und Mittelmauer mit Schutt vollgefüllt: auf diesen Schuttpolster ließ man dann die Mauerteile abstürzen. Von der Ecke R-Gasse/S-Gasse her wurde dann die Außenmauer mit der Laderaupe teilweise bis zum Straßenniveau abgetragen und durch diese Maueröffnung des Schuttpolster abgeführt. Als die Laderaupe beim Abführen des Schuttpolsters in den Raum über dem Keller einfuhr, drohte sie in den Kellerraum durchzubrechen. Es wurde daher, um den weiteren Abtransport des Schutts bewerkstelligen zu können, die Kellerdecke geöffnet. In diese Öffnung rutschte nun im Zuge der weiteren Abbrucharbeiten immer wieder Schutt in den Keller nach, so daß der Kellerraum allmählich mit Schutt gefüllt wurde; die Laderaupe fuhr sodann auf diesen straßenniveaugleichen, den Kellerraum ausfüllenden Schutt und bewerkstelligte auf diese Weise den weiteren Abtransport des Schutts. Der im Zuge der Abbrucharbeiten anfallende Schutt hatte nicht nur den Kellerraum ausgefüllt, sondern lagerte auch noch über dem Straßenniveau.

Der Zweitbeklagte war persönlich ein- bis zweimal in der Woche auf der Baustelle und hielt sich dort etwa eine halbe Stunde auf, um nachzusehen, ob alle Leute anwesend waren. Etwa Mitte Jänner 1973 wurde er angerufen, daß an dem Haus H-Gasse 23 Schäden entstunden, weshalb er bei den Abbrucharbeiten vorsichtiger vorgehen solle. Der Zweitbeklagte hat dann seinen Arbeitern gesagt, daß sie kleinere Mauerteile einreißen sollten. Wenige Tage später, am 25. Jänner 1973, kam es über Anordnung der Baubehörde zur Einstellung der Abbrucharbeiten. Die Baubehörde begrundete die gemäß § 127 Abs. 5 BauO für Wien verfügte Baueinstellung damit, daß die Fortführung der Demolierungsarbeiten wegen der bereits entstandenen Schäden eine Gefahr für das Nachbarobjekt der Klägerin bilde.

Im Zuge der geschilderten Abbrucharbeiten kam es im Hause H-Gasse 23 zu den von der Klägerin im einzelnen angeführten Schäden. Zur Behebung dieser Schäden wurden von der Klägerin Baumeister-, Elektriker-, Schlosser-, Maler- und Tischlerarbeiten sowie Statikerleistungen in Auftrag gegeben, die Kosten von zusammen 496 178.23 S erforderten.

Zur Frage der Schadensursache wurde festgestellt:

1. Die Risse und Sprünge im Quertrakt des Gebäudes H-Gasse 23 sind im wesentlichen durch die Bewegung des

Untergrundes entstanden. Als Ursache dafür ist die Entlastung durch den Abbruch anzusehen.

2. Das Abstürzen der Mauerteile hat auf die entstandenen Schäden, wenn überhaupt, nur einen ganz geringen Einfluß. Am ehesten kann dabei von einem auslösenden Moment gesprochen werden.

3. Das Fehlen der Schließen im Gebäude H-Gasse 23 muß als schweres Baugebrechen bezeichnet werden, das für jeden Fachmann leicht erkennbar war.

4. Ohne Verschließung ist daher das Gebäude H-Gasse 23 technisch nicht standsicher, d. h. es weist die für eine Nutzung notwendige Standsicherheit nicht auf. Die Beobachtung, daß sich der Quertrakt nicht an das Gebäude R-Gasse 2 angelehnt hat, liegt durchaus im Bereich des Möglichen, das bedeutet aber nicht, daß es für sich allein genug standsicher war.

5. Die ausgeführte Verschließung ist auf Grund der laut Bauordnung vorgeschriebenen Sicherheit auch ohne Abtragung des Nebengebäudes unbedingt erforderlich.

Es ist anzunehmen, daß für die Verschließung im Gebäude Wien 1, H-Gasse 23, vor dem Abbruch des Gebäudes Wien 1, R-Gasse 2, ein Betrag von 438 774.03 S aufzuwenden gewesen wäre. Für die Ausbesserungsarbeiten der Schäden, die durch den Abbruch entstanden sind, ergibt sich ein Aufwand von 57 404.20 S.

Das Erstgericht gelangte anschließend zur Feststellung, daß als Ursache der Schäden die nicht verschlossenen Gewölbe angesehen werden müssen. Das auslösende Moment ist in den herabstürzenden Mauerteilen zu suchen. Die maßgebenden Bewegungen sind durch die Entlastung des Untergrundes entstanden. Die durchgeführte Verschließung der Gewölbe war zur Behebung vorliegender Baugebrechen notwendig. Diese Maßnahme wäre auf Grund der Gegebenheiten auch ohne Abtragung des Nachbargebäudes zwingend durchzuführen gewesen. Ein Fachmann hätte wissen müssen, daß es durch Veränderungen im Boden (Bodenbewegungen) bei sachgemäßer Durchführung des Abbruches zu Putzschäden im Haus H-Gasse 23 und zu Sprüngen kommen wird, und zwar auch dann, wenn damals bereits eine Verschließung vorhanden gewesen wäre.

Daraus folgerte das Erstgericht, daß der Abbruch des Hauses und die durch das Herabstürzen von Mauerteilen ausgelöste Bodenbewegung für den der klagenden Partei an ihrem Hause entstandenen Schaden insoweit nicht kausal gewesen seien, als der klagenden Partei diese Kosten auch ohne Abbruch des Hauses entstanden wären. Dies treffe hinsichtlich der Verschließungskosten zu, weshalb der diesbezügliche Teil des Klagebegehrens abzuweisen gewesen sei. Hinsichtlich der übrigen Schäden, die festgestelltermaßen ohne die Abbruchsarbeiten nicht entstanden wären, sei die Haftung der Beklagten zu bejahen. Pflicht des Zweitbeklagten wäre es gewesen, sich an Ort und Stelle ein Bild der Lage zu machen, wobei er erkennen hätte können, daß beim Haus der klagenden Partei die Gewölbe nicht verschlossen sind. Er hätte aus diesem Grund bis zur Herstellung von Verschließungen die Abbrucharbeiten einstellen müssen. Die erstbeklagte Partei hafte für diese Schäden gemäß § 364b ABGB.

Während der klagsstattgebende Teil dieses Urteils in Rechtskraft erwuchs, bekämpfte die klagende Partei den klagsabweisenden Teil mit Berufung. Das Berufungsgericht änderte diesen Teil des Ersturteiles dahin ab, daß es dem Klagebegehren aus rechtlichen Erwägungen zur Gänze stattgab. Es war der Ansicht, daß die erstbeklagte Partei den gesamten von der Klägerin zur Schadensbehebung aufgewendeten Klagsbetrag zu ersetzen habe, weil die am Gebäude der Klägerin entstandenen Schäden durch die Abbrucharbeiten entstanden seien, die Schadenersatzpflicht des Nachbarn inhaltlich auf volle Schadloshaltung gerichtet sei und es dabei auf die fehlerhafte Beschaffenheit des Nachbargebäudes nicht ankomme. Das Bauvorhaben der Erstbeklagten hätte so durchgeführt werden müssen, daß Schäden am Nachbargebäude nicht eintreten hätten können. Eine Ersatzminderung wegen Mitverursachung der entstandenen Schäden infolge Fehlens von Gewölbeverschließungen sei ausgeschlossen. Da der Zweitbeklagte als Fachmann leicht hätte erkennen können, daß das Fehlen von Verschließungen ein Baugebrechen darstelle, auf welches er bei den Abbrucharbeiten offenbar nicht genügend Bedacht genommen habe, habe auch er für sämtliche durch die Abbrucharbeiten ausgelösten Schäden einzustehen.

Über die Revisionen der Beklagten änderte der Oberste Gerichtshof das Urteil des Berufungsgerichtes dahin ab, daß er das Urteil des Erstgerichtes wiederherstellte.

Rechtliche Beurteilung

Aus den Entscheidungsgründen:

Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens sind nur mehr die Kosten der Gewölbeverschließungen. Alle sonstigen Aufwendungen der Klägerin für Ausbesserungsarbeiten der durch den Abbruch entstandenen Gebäudeschäden wurden ihr bereits vom Erstgericht rechtskräftig zugesprochen. Nach den Feststellungen des Erstgerichtes stellt das Fehlen von Gewölbeverschließungen am Haus H-Gasse 23 der Klägerin ein schweres Baugebrechen dar, durch welches die laut Bauordnung vorgeschriebene statische Sicherheit des Gebäudes nicht gegeben war. Die durchgeführte Verschließung der Gewölbe war zur Behebung vorliegender Baugebrechen unbedingt notwendig. Diese Maßnahme wäre auf Grund der Gegebenheiten auch ohne Abtragung des Nachbargebäudes der Erstbeklagten zwingend durchzuführen gewesen. Daraus hat das Erstgericht mit Recht gefolgert, daß der festgestellte Aufwand der Klägerin für die Gewölbeverschließungen nicht durch den Abbruch des Nachbarhauses der Erstbeklagten verursacht wurde. Er war zur Herstellung des bauordnungsgemäßen Zustandes des klägerischen Hauses unbedingt erforderlich und hätte auch ohne Abtragung des Nachbargebäudes getätigt werden müssen.

Ob ein Baugebrechen vorliegt und welche Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, bestimmt sich ausschließlich nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, also der Bauordnung, und nicht, wie die Klägerin meint, nach dem faktischen Bauzustand. Würde man der Argumentation der Klägerin folgen, käme man zu dem zweifellos unhaltbaren Ergebnis, daß eine Sanierung eines Baugebrechens erst dann notwendig wäre, wenn bereits eine unmittelbare Einsturzgefahr für das Gebäude besteht. Die Klägerin wäre daher bereits vor Abtragung des Nachbarhauses der Erstbeklagten verpflichtet gewesen, den bauordnungswidrigen Zustand ihres Gebäudes durch Anbringung von Gewölbeverschließungen beheben zu lassen. Zweifellos wäre sie hiezu auch von der Baubehörde angehalten worden, wenn sie bei der Bauverhandlung gegen die beabsichtigte Abtragung des Nachbarhauses eingewendet hätte, daß mit Rücksicht auf den schlechten Bauzustand ihres Gebäudes die Abtragung unzulässig sei. Der Umstand allein, daß die Abtragung des Nachbarhauses der unmittelbare Anlaß für die Durchführung der hiedurch noch dringlicher gewordenen Sanierung der Baugebrechen des klägerischen Hauses war, berechtigt die Klägerin nicht, den damit verbundenen, ihr auch ohne diese Abtragung in gleicher Höhe erwachsenen Sanierungsaufwand von den Beklagten ersetzt zu verlangen (vgl. Staudinger, Komm. zum BGB.[11] III/1, 464, 469 zu dem mit § 364b ABGB inhaltsgleichen § 909 BGB). Wie die Klägerin in ihrer Revisionsbeantwortung selbst einräumt, dienten die Gewölbeverschließungen auch gar nicht der Beseitigung der durch die Abbrucharbeiten entstandenen Risse und Setzungserscheinungen, sondern nur der Sicherung des bestehenden (schadhaften) Gebäudezustandes vor weiteren Zerstörungen. Die Kosten der Gewölbeverschließungen sind daher keine Folge des Abbruches des Nachbarhauses, sondern ein notwendiger Aufwand zur Behebung schon vorher vorhandener Baugebrechen des klägerischen Gebäudes. Bei dieser Sachlage geht auch der grundsätzlich richtige Einwand der Klägerin in der Berufung ins Leere, daß der schlechte Bauzustand eines Hauses den Nachbarn in der Regel nicht von seiner Haftung für Schäden, die auf der Verletzung nachbarrechtlicher Bestimmungen beruhen, befreie. Die von der Klägerin zur Stützung ihres Rechtsstandpunktes zitierten Entscheidungen (SZ 11/233; SZ 36/159; SZ 41/42; MietSlg. XXI/17) besagen nichts anderes; auch sie weisen darauf hin, daß der Grundnachbar nur für die eigene Schadensverursachung haftet, nicht aber für Schäden, die ihre ausschließliche Ursache im schlechten Bauzustand des beschädigten Hauses haben.

Anmerkung

Z51046

Schlagworte

nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1978:0010OB00674.77.0412.000

Dokumentnummer

JJT_19780412_OGH0002_0010OB00674_7700000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at