

**Schäden an Feuermauer bei Abriss des Nachbarhauses.  
Dr. Clemens Lintschinger, MSC**

Wer haftet für unverschuldete Schäden an Feuermauer bei Abriss des Nachbarhauses?

Die Bebauungsvorschriften sehen bei der Errichtung eines Neubaus oft die „gekuppelter Bauweise“ vor. Steht beispielsweise bereits ein Haus an der Grundstücksgrenze, muss der Nachbar unmittelbar anschließend anbauen. Wer trägt aber den Schaden, der durch natürliche Einwirkungen an einer Feuermauer entsteht, wenn das Nachbarhaus abgerissen wird. Diese Frage hat der Oberste Gerichtshof kürzlich geklärt (Quelle: OGH, 9Ob18/15k).

In dem vom OGH beurteilten Sachverhalt war die Mauer des Wohnhauses des Klägers, die an das Nachbarhaus der Beklagten anschloss, eine unverputzte Feuermauer aus Ziegeln, die über keine Feuchtigkeitsisolierung verfügte. Auch im Bereich des Kellermauerwerks hatte das Haus keine Feuchtigkeitsabdichtung. Der Nachbar ließ sein Haus abreißen. Den Abbruch hatte er der Baubehörde entsprechend den Vorgaben der Bauordnung angezeigt. Durch die Erschütterungen aufgrund der Baggerarbeiten sowie die Arbeiten selbst wurde das Haus des Klägers beschädigt. Weiters wurde der unverputzte Teil der Feuermauer des Hauses des Klägers freigelegt und diese war damit dem Wetter ausgesetzt. Durch Einwirken der Bodenfeuchtigkeit und des Niederschlags auf die Feuermauer wurden die durch die Mangelhaftigkeit des Hauses entstandenen Wasserschäden in der Garage und im Abstellraum verstärkt. Der Kläger musste zudem seine freigelegte Feuermauer verputzen. Für all diese Schäden und Aufwendungen begehrte der Kläger Schadenersatz.

Bei einem solchen Sachverhalt ist auf die konkrete Verursachung des Schadens zu achten: Die Vorinstanzen verpflichteten den Beklagten zum Ersatz jener Schäden am Wohnhaus, die durch die Baggerarbeiten verursacht worden waren. Strittig waren noch die Behebungskosten für die in der Garage und im Abstellraum des Hauses des Klägers entstandenen Feuchtigkeitsschäden sowie die Kosten für den Verputz der Feuermauer. Dazu vertraten die Vorinstanzen die Rechtsansicht, dass weder das auf das Mauerwerk des Klägers wirkende Regenwasser noch der Umstand, dass das Haus des Klägers nach Abbruch des Hauses der Beklagten nicht mehr vor Regeneinwirkung geschützt gewesen sei, von der Liegenschaft der Beklagten ausgehende Einwirkungen seien. Der Kläger sei als Eigentümer des Hauses nach der Wiener Bauordnung selbst verpflichtet, bisher verdeckte, aus welchem Anlass auch immer freigelegte Feuermauerteile zu verputzen. Dagegen richtete sich die Revision des Klägers mit dem Argument, dass ihm ein verschuldensunabhängiger Ausgleichsanspruch zustehe. Der OGH teilte die Rechtsauffassung des Klägers nicht. Die ständige Rechtsprechung billigt zwar einen verschuldensunabhängigen Ausgleichsanspruch ua. dann zu, wenn durch eine Baubewilligung (oder bauordnungskonforme Anzeige) der Anschein der Gefährlosigkeit und damit der Rechtmäßigkeit der Maßnahme hervorgerufen und dadurch die Abwehr zwar nicht rechtlich ausgeschlossen, aber faktisch derart erschwert wird, dass der Nachbar die Maßnahme praktisch hinnehmen muss (so auch bei behördlich genehmigten Bau- und Abbruchsarbeiten). Aber allein der Umstand, dass eine Störung vom Nachbargrundstück ausgeht, macht dessen Eigentümer noch nicht verantwortlich. So sind Auswirkungen der natürlichen Beschaffenheit des Nachbargrundstücks grundsätzlich hinzunehmen. Beispielsweise bestehe kein Anspruch des Nachbarn, den natürlichen Wasserablauf am Nachbargrundstück zu ändern, um ein Eindringen von Wasser auf dem eigenen Grundstück zu verhindern. Eine unmittelbare Zuleitung erfordert immer eine dem Liegenschaftseigentümer zuzurechnende Änderung der natürlichen Gegebenheiten. Auch die nachteiligen Folgen des nach dem Abbruch des Hauses der Beklagten, auf das Grundstück des Klägers einwirkenden Zustands hat der Kläger selbst zu tragen. Der Nachbar ist insbesondere nicht verpflichtet, die durch den Abbruch seines Hauses wiederhergestellten natürlichen Einwirkungen durch den Wasserablauf und den Niederschlag auf das Haus des Klägers, wie

sie auch ohne Haus der Beklagten schon immer bestanden hätten, künstlich zu regulieren. Es ist niemand - ohne gesetzliche oder vertragliche Handlungspflicht - verpflichtet, seine Liegenschaft in einem solchen Zustand zu halten, dass der Nachbar vor von außen entstehenden Einwirkungen geschützt wird. Wenn im gegenständlichen Fall der Beklagte - ohne eine gegenüber dem Kläger übernommene Verpflichtung - für mehrere Jahre hindurch dem Kläger einen Vorteil verschaffte, dass dieser sein Haus mit nicht verputzter Feuermauer in gekuppelter Bauweise daneben stellen konnte, so erwuchs dem Kläger daraus noch kein Recht, dass dieser Zustand erhalten bleibt. Die Beseitigungskosten für die Feuchtigkeitsschäden im Keller und Abstellraum und die Aufwendungen des Verputzens der Feuermauer musste der klagende Hauseigentümer daher selber tragen.

**Darauf sollte man achten:**

Bei behördlich genehmigten Bauarbeiten oder Abbruchsarbeiten kann neben dem allgemeinen Schadenersatzanspruch wegen im Zuge der Baumaßnahme schuldhaft zugefügter Schäden zusätzlich dem Nachbarn auch ein verschuldensunabhängiger Ausgleichsanspruch zustehen, wenn Schäden entstehen, die typischerweise auf die Baumaßnahmen zurückzuführen sind. Aber allein der Umstand, dass eine Störung vom Nachbargrundstück ausgeht, macht dessen Eigentümer noch nicht verantwortlich. Er muss die Immissionen durch Eingriff in die natürlichen Gegebenheiten veranlasst haben. Für Liegenschaftseigentümer empfiehlt es sich, schon vor der Errichtung von Neubauten in gekuppelter Bauweise die wechselseitigen Pflichten und Rechte zu regeln und im Grundbuch die Servitut bzw. Reallast einzuverleiben.  
Kontakt:

**Rechtsanwalt Dr. Clemens Lintschinger, MSc**

A-1010 Wien, Fleischmarkt 1/6. Stock

T: + 43 1 513 02 84

E: [lintschinger@ra-lintschinger.at](mailto:lintschinger@ra-lintschinger.at)

W: [www.ra-lintschinger.at](http://www.ra-lintschinger.at)

**Verlag Mag. Klaus Garms GmbH**

Straße: Plüddemanngasse 39

PLZ/Ort: 8010 Graz

Telefon: +43 316 47 51 12

Fax: +43 316 46 63 66

E-Mail: [redaktion@garms.co.at](mailto:redaktion@garms.co.at)

E-Mail: [spenglerfachjournal@gmail.com](mailto:spenglerfachjournal@gmail.com)

Internet: [www.garms.at](http://www.garms.at)

Internet: [www.SpenglerFachjournal.at](http://www.SpenglerFachjournal.at) ist die Homepage für alle Österreichischen Spengler und Dachdecker.