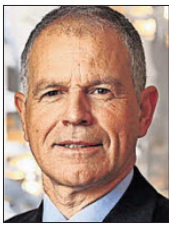




Wenn eine Fabrik abgerissen und wieder aufgebaut wird, besteht die Gefahr, dass sich bei den Nachbargebäuden Schäden ereignen. Die Baufirmen müssen daher alle Maßnahmen treffen, um diese zu vermeiden, sonst haften sie dafür.

Shutterstock



WICHTIGE URTEILE

Fälle aus der Anwaltspraxis

Markus Wenter ist Rechtsanwalt*

mit Kanzlei in der Dantestr. 20/b - 39100 Bozen
Tel: +39-0471-980199 | Fax: +39-0471-979554
E-Mail: info@wenter.it | Internet: www.wenter.it

Risse in der Wohnung, weil der Nachbar baut? Schadenersatz fällig

Der Fall:

In unmittelbarer Nähe eines Wohnhauses wurde ein Fabrikgebäude abgebrochen und neu aufgebaut. Dabei haben sich in einer Wohnung des Hauses Risse und andere Schäden in Höhe von 8675 Euro eingestellt. Der Wohnungseigentümer forderte daraufhin Schadenersatz von den 2 Baufirmen, die das Nachbargebäude abgerissen bzw. den Aushub für den Neubau durchgeführt haben.

Wie das Gericht entschied:

Der Fall ist heuer vor dem Landesgericht Mailand verhandelt worden. Der Kläger vertrat dort die Meinung, dass ihm laut Artikel 2050 des Zivilgesetzbuches ein Schadenersatz zustehe. Denn darin heißt es: „Wer in der Ausübung einer an und für sich oder wegen der eingesetzten Mittel gefährlichen Tätigkeit anderen Schaden zufügt, ist zum Schadenersatz verpflichtet,

wenn er nicht nachweist, alle zur Vermeidung des Schadens geeigneten Maßnahmen getroffen zu haben.“

Das Mailänder Gericht hat in Anlehnung an Urteile des Kassationsgerichtshofes (unter anderem Nr. 8688/2009 und Nr. 1954/2003) die Bauarbeiten im Anlassfall als gefährliche Tätigkeit eingestuft. Denn wenn eine Immobilie abgerissen und wieder aufgebaut wird, besteht erfahrungsgemäß nun einmal eine erhebliche Gefahr, dass sich im Umkreis Schäden ereignen – vor allem, wenn es sich wie in dem Fall um ein dicht bebautes Gebiet handelt.

Zudem hat ein Sachverständiger in einem Gutachten bestätigt, dass es einen kausalen Zusammenhang zwischen den Bauarbeiten und den Schäden in der Wohnung des Klägers gibt. Die Baufirmen hingegen konnten nicht nachweisen, dass sie alles unternommen haben, um Schäden zu verhindern – was sie von der Haftung befreit hätte.

Somit hat das Landesgericht die Baufirmen dazu verurteilt, den entstandenen Schaden zu

ersetzen (Urteil Nr. 9180/2017 vom 12. September 2017). Nachdem keine Beweise vorliegen, welche Schäden durch den Abbruch und welche durch die Erdbewegungsarbeiten entstanden sind, müssen die Firmen je zur Hälfte dafür aufkommen. Beide Unternehmen müssen somit je 4337,50 Euro bezahlen, zuzüglich zur Geldaufwertung, Zinsen und der Verfahrensspesen.

Aufgrund dieser Rechtsprechung dürfte es in Zukunft nicht allzu schwierig sein, bei ähnlich gelagerten Fällen Schadenersatzansprüche gegenüber Baufirmen durchzusetzen. Allerdings muss ein Gutachter feststellen, dass die Schäden tatsächlich auf Arbeiten am Nebengrundstück zurückzuführen sind. Für Baufirmen sollten derartige Richtersprüche hingegen kein großes Problem darstellen, weil sie in der Regel eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen haben.

© Alle Rechte vorbehalten

*Markus Wenter ist Partner in der Kanzlei Dr. Markus Wenter & Dr. Martin Gabrieli.