

Haftungsfragen zu „Bauen und Wasser“

Mag. Dieter Hutter

Haftungsgrundlagen

- Nachbarrecht
- Allgemeines Schadenersatzrecht
- Verwaltungsrechtliche Materiangesetze
 - Bau- und Raumordnungsgesetze
- Der Gemeinde als Baubehörde I-Instanz kommt eine zentrale Rolle zu.
- Schaden ist jeder Nachteil, der jemanden an Vermögen, Rechten oder seiner Person zugefügt wird (Summe der Normen bildet das Schadenersatzrecht)

Gesetzliche Grundlagen

- Allgemeines Schadenersatzrecht der §§ 1293 ff ABGB
- Schäden durch bloßes Naturwirken ohne menschliches Zutun fallen grundsätzlich in den Risikobereich des Einzelnen (§ 1311 ABGB)
- Haftungsausschluss infolge höherer Gewalt
- Bauwerkehaftung gemäß § 1319 ABGB

Nachbarrecht

- Sonderform der Haftung im Sachenrecht nach den §§ 364 ff ABGB
- Untersagung der Einwirkung durch Abwässer, Rauch, Gase, Geruch, Geräusch, udgl. nach § 364 Abs 2 ABGB (Unterlassungsanspruch)
- Unmittelbare Zuleitungen müssen nicht geduldet werden

Nachbarrecht

- Schutz auch für Mieter, Pächter, Fruchtgenussberechtigte
- Beseitigungsanspruch, wenn Einwirkung bereits erfolgt ist
- Bei Verschulden auch Schadenersatzanspruch
- Verschuldensunabhängiger Ausgleichsanspruch durch den Betreiber genehmigter Anlagen nach § 364 a ABGB

Schutzgesetze

- Abstrakte Gefährdungsverbote zum Schutz von Rechtsgütern
- Verstoß gegen ein Schutzgesetz kann eine Haftung nach Zivilrecht begründen
- Schutzgesetzliche Bestimmungen zur Vermeidung von Hochwasserschäden zB.: im WRG, ForstG, Bau- und ROG der Länder

Haftungsansätze im WRG

- Bewilligungspflicht nach § 38 WRG für Bauten im HQ30
- Schutz- und Regulierungswasserbauten nach § 41 WRG
- Änderung der Abflussverhältnisse zum Nachteil des Nachbarn nach § 39 WRG
- Instandhaltungsverpflichtung von Wasserbenutzungsanlagen nach § 50 WRG

Forstrecht

- Forstliche Gefahrenzonierung zur Vermeidung von Hochwasser
 - Planungsgebiet von Wildbächen und Lawinen mit Wahrscheinlichkeiten von 150 Jahren (flächenhaftes Gutachten)
- Berücksichtigung der Gefahrenzonen bei Baulandausweisungen und Baubewilligungen

Raumordnung

- Vermeidung von Gefährdungen durch Standortwahl
- Ersichtlichmachung von Gefahrenzonen im Flächenwidmungsplan
- Festlegung von Widmungsverboten und Freihaltegebieten aufgrund von Hochwasser, Grundwasserhochstand,....

Baurecht

- Bauführungen in Gefahrengebieten sind grundsätzlich untersagt
- Bauplatzeignung dort, wo eine Gefährdung durch Hochwasser, Grundwasser, etc. nicht zu erwarten ist
- Missachtung bau- und raumordnungsrechtlicher Bestimmungen kann zur Haftung der Baubehörde und/oder des Planers führen

Einzelne Ansprüche – Amtshaftung

- Haftung des Rechtsträgers für (hoheitliches) Organverhalten nach zivilrechtlichen Bestimmungen
- Ausschließlich Geldersatz
- Haftung von Bau- und Wasserrechtsbehörden bei rechtswidrigen Genehmigungen und Verletzung von Überwachungs- und Sorgfaltspflichten

Judikatur

- Mangelnde und falsche Aufklärung über Hochwasserrisiken
 - Verpflichtung zur Aufklärung und Warnung des Bauwerbers über Gefahren im Rahmen des Bauverfahrens
 - Aufklärungspflicht der Behörde
 - Untersagung von Genehmigungen bei Gefährdungen durch zB.: Hochwasser, Grundwasserproblematik udgl.

Judikatur

- Unterlassene Ersichtlichmachung im Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan
 - Haftung der Gemeinde, wenn Hochwasserabflussgebiete im Flwp nicht ersichtlich gemacht wurden und dadurch Schäden entstehen (Erhebungspflicht der Gemeinde)
 - Bauwerber darf auf Richtigkeit des Flwp vertrauen
 - Gefahr einer ausufernden Haftung der Gemeinde

Judikatur

- Fehlende und unzureichende Auflagen
 - Unterlässt die Baubehörde Auflagen vorzuschreiben oder reichen die Auflagen nicht zur Gefahrenvermeidung aus, kann dies zur Haftung führen
 - Die Behörde hat erkennbaren Gefahren rechtzeitig mit entsprechenden Auflagen entgegenzuwirken

Haftungsbegrenzung

- Haftungseinschränkung der Baubehörde zu Lasten des Bauwerbers, wenn ihm eine Gefährdung der geplanten Bebauung bekannt war bzw. er diese erkannt hat
- Dem Bauwerber ist sein planverfassender Baumeister/Architekt zuzurechnen
- Die Baubehörde hat für ihren Amtssachverständigen einzustehen

Nachbarrechtliche Haftung

- Die Gemeinde als Anlagenbetreiber
 - Tätigkeiten im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung (Daseinsvorsorge)
 - Verschuldensunabhängiger Ausgleichsanspruch für geschädigte „Nachbarn“ gegen den Bauherrn (Gemeinde) bei Bauprojekten iZm Abwasserentsorgung



Abwasserentsorgungsanlagen gelten als genehmigte Anlagen iSd 364 a ABGB

Nachbarrechtliche Haftung

- Verschuldensunabhängiger Ausgleichsanspruch bei Absenkung des Grundwasserspiegels wodurch Setzungsschäden infolge Errichtung und Betrieb von Kanalisationsanlagen entstehen
- Haftung für Schäden aus der Kanalisation infolge von Rückstau
- Ausgleichsanspruch auch bei vermehrten Oberflächenwässern durch Straßenbau

Planer

- Planer sind Sachverständige iSd § 1299 ABGB
- Geschuldet wird grundsätzlich eine genehmigungsfähige Planung
- Warnpflicht gegenüber Auftraggeber
- Gerichtlich bestellte SV haftet für den verursachten Schaden durch unrichtiges Gutachten unmittelbar und persönlich

Planer

- Der Amtssachverständige wird von der Behörde beigezogen, sein Handeln ist dieser zuzurechnen
 - Schadloshaltung des Geschädigten nur bei der Behörde und nicht beim AmtsSV (Regress möglich)
- PrivatSV haftet unmittelbar und persönlich dem Bauherrn für Planungsfehler

Höhere Gewalt

- Haftungsausschluss bei einem einmaligen, ungewöhnlichen Elementarereignis
- Elementarereignisse nach Ansicht des OGH bei 30-jährlichen oder selteneren Ereignissen
- Wesentlich ist zudem, ob sich das Ereignis innerhalb der typischen Betriebsgefahr ereignet/nicht (zB.: Kanalisation)

Lösungsvorschläge

- Nachträgliche Vorschreibung von Auflagen durch die Baubehörde
- Bei geänderter Sach- und Rechtslage hat die Behörde grundsätzlich neuerlich zu entscheiden und allenfalls geeignete Auflagen zu erlassen
- Prävention durch Rückwidmungen und informative Maßnahmen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!