

BAU(RECHTS)LEXIKON

JURISTISCHE BEGRIFFE FÜR TECHNIKER

Die Bauverbotsklage

Die in § 340 ABGB geregelte Bauverbotsklage ist auf Unterlassung der Errichtung, des Weiterbauens oder des Abrisses eines Gebäudes (§ 342 ABGB) gerichtet. Zur Klage berechtigt ist grundsätzlich der Besitzer einer Liegenschaft (was in der Regel der Eigentümer sein dürfte; Miete oder Pacht reicht nicht, um die Klage erheben zu können).

Voraussetzung dafür ist, dass von der gegenständlichen Bauführung eine konkrete Gefahr ausgeht (etwa wenn Erdaushub zu einem Einsturz oder sonstigen Schaden am Gebäude führen könnte).

Das Verfahren entspricht dem Besitzstörungsverfahren, doch ist die dort geltende Klagefrist von 30 Tagen ab Kenntnis (der Gefahr) nicht anzuwenden.

§ 341 ABGB regelt ein vorläufiges Bauverbot: Danach hat das Gericht bis zur Entscheidung über die Bauverbotsklage die Weiterführung jeglicher Bauarbeiten zu untersagen. Die Gefährdung muss nicht bewiesen, aber wohl glaubhaft gemacht („bescheinigt“) werden. Bei offenbar mutwilliger Klagsführung ist das Bauverbot jedenfalls nicht zu erlassen.

Ein Antrag auf Erlassung eines vorläufigen Bauverbots kann sogleich mit der Bauverbotsklage gestellt werden. Wenn der Bauverbotskläger keine Sicherheitsleistung für die Folgen des Verbots leistet, kann der Bauführer durch Leistung einer angemessenen (vom Gericht zu bestimmenden) Sicherheit für allfällige durch seine Bauführung entstehenden Schäden das vorläufige Bauverbot vermeiden. Da der Richter sogleich „*ohne Einvernehmung des Gegners das Erforderliche zu verfügen*“ hat, ist zu bedenken, dass selbst im Falle einer entsprechenden Sicherheitsleistung durch den Bauführer der Bau eine gewisse Zeit lang still stehen wird (zu den damit verbundenen, nicht unbeachtlichen Risiken, siehe weiter unten).

Bemerkenswert ist die rechtliche Zersplitterung der Bauverbotsklage: So sieht Art XXXVII des Einführungs-

gesetzes zur ZPO (EGZPO) eine Verbindung der Bauverbotsklage mit dem verwaltungsbehördlichen Baubewilligungsverfahren vor: Wurde der durch die nunmehrige Bauführung Gefährdete zur Bauverhandlung ordnungsgemäß geladen und erhob dieser dabei keine Einwendungen, so kann er vom Rechtsbehelf der Bauverbotsklage keinen Gebrauch mehr machen. Sinn und Zweck dieser Regelung ist es offensichtlich, bereits im Vorfeld die Gefahren des Baues abzuklären, um (kostspielige) Unterbrechungen oder gar den Abbruch der Bauarbeiten im Nachhinein zu verhindern.

Gegebenenfalls sollte unbedingt bedacht werden, dass es sich beim mit der Bauverbotsklage verbundenen vorläufigen Bauverbot grundsätzlich um eine einstweilige Verfügung im Sinne der Exekutionsordnung (EO) handelt, was oftmals gravierende Folgen haben kann: § 394 EO sieht für den Fall, dass der Anspruch, für welchen die einstweilige Verfügung bewilligt wurde, rechtskräftig aberkannt wurde, vor, dass die Partei, auf deren Antrag die einstweilige Verfügung bewilligt wurde, ihrem Gegner für alle durch die einstweilige Verfügung verursachten Vermögensnachteile Ersatz zu leisten hat. Die Höhe des Ersatzes hat das Gericht dabei auf Antrag „nach freier Überzeugung“ festzusetzen. Der Gegner der gefährdeten Partei (hier also der Bauführer) hat den Schaden also lediglich zu behaupten und auf Verlangen des Gerichts glaubhaft zu machen (RIS-Justiz RS0104480) – ein Beweis ist nicht erforderlich. Das bedeutet, dass – sollte die Bauverbotsklage schließlich (unter Umständen schon lange nach Aufhebung des einstweiligen Bauverbots) abgewiesen werden – mitunter erhebliche Schadenersatzforderungen folgen können, über die nicht bloß vorläufig (wie es im Verfahren über eine „einstweilige“ Maßnahme zu vermuten wäre), sondern endgültig entschieden wird! Das, ohne dass der Schaden bewiesen werden muss!

Manuel Holzmeier