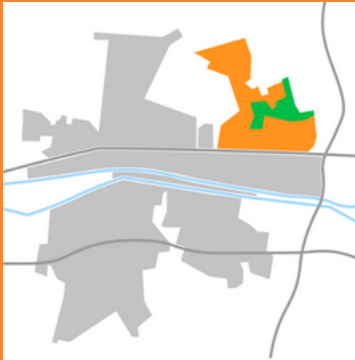


N.O.T.-NEWSLETTER



N.O.T. KOLBERMOOR BÜRGERINITIATIVE



SONDERAUSGABE - WASSERSCHÄDEN:

Brisant: Informiert Stadtbaumeister Meixner falsch?



Beim Treffen von BM Kloo und weiteren Vertretern der Stadt mit der **N.O.T.Kolbermoor Bürgerinitiative** am 21.11.24 haben wir die Frage aufgeworfen, wie die Stadt dazu steht, wenn es in Folge der Bebauung (Quartier NO) und den damit verbundenen Bodenversiegelungen zu vermehrten Wasserproblemen in der Nachbarschaft kommt.

Mitanwesend war auch Stadtbaumeister Meixner, der, sekundiert von BM Kloo, sich dazu in etwa wie folgt äußerte: wenn nach einer QNO-Bebauung vermehrt Wasser in die Keller der umliegenden Häuser eindringen sollte, wäre zu prüfen, ob Baumängel bei diesen Gebäuden vorliegen. Im Übrigen müssten sich die Anwohner eben selber vorsorgend um regelmäßige Wartung der Rückhalteventile und um eingebaute wasserdichte Kellerfenster (Bullaugen??) kümmern sowie eine dichte "weiße Wanne", mit Lehm verfüllte Drainagen angelegt und im Übrigen eine Elementarschäden-Versicherung abgeschlossen haben. Die Stadt oder der Bauträger wären bei eventuellen Baumängeln keinesfalls haftbar zu machen!

FAZIT: Die Stadt nimmt sich hier schon jetzt komplett aus der Verantwortung heraus!

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim hat uns unter Hinweis auf die Baugebiete Ellmosener Wies (Bad Aibling) und Oberwöhr (Rosenheim) in einem Gespräch die real bestehende Gefahr des erstmaligen oder vermehrten Wassereintritts in Keller bestätigt.

Bei auftretenden Schäden brauchen wir nach der Aussage von Stadtbaumeister Meixner wohl nicht auf die Stadt oder den Bauträger bei der Regulierung zu hoffen!

Wie sollten Anwohner also damit umgehen?

Die Rechtsprechung hat diese Frage schon längst geklärt - aber anders!!

Wir haben bei www.anwalt.de unter der Überschrift **“Schäden durch Bauarbeiten am Nachbargrundstück – nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch”** einen Artikel gefunden, der diese Frage unter Hinweis auf mehrere z.T. höchstrichterliche Urteile (bis zum Bundesgerichtshof hinauf) behandelt.

Zusammengefasst: Wenn Ihr eigenes Haus oder Ihre eigene Wohnung durch Bauarbeiten auf einem Nachbargrundstück beschädigt wird, haftet dann der ausführende Bauunternehmer oder der Nachbar? In der Regel haften beide als Gesamtschuldner (BGH, Urteil vom 26.11.1982). Der Nachbar (also Stadt und MvB) haftet in der Regel verschuldensunabhängig. Diese Haftung greift sogar dann, wenn Ihr Nachbar einwenden sollte, dass bei der Baumaßnahme die DIN-Normen für Erschütterungen eingehalten worden sind und es sich deshalb bei der Baumaßnahme nur um eine unwesentliche Beeinträchtigung handelte, die zu dulden war. So führt das OLG München mit Endurteil vom 11.09.2019 aus: **„Das Hervorrufen massiver Schäden auf einem fremden Grundstück ist immer eine wesentliche Beeinträchtigung dieses Grundstücks, auch wenn dabei gesetzliche oder technische Richtwerte eingehalten werden.“**

Der ausführende Bauunternehmer haftet in der Regel wegen der Eigentumsverletzung durch die Bautätigkeit. Auch wenn der Bauunternehmer (also z.B. MvB selbst) argumentieren sollte, an die Weisungen bzw. den Auftrag der bauenden Nachbarn (Stadt und MvB) gebunden gewesen zu sein, rechtfertigt dies laut OLG München keine Eigentumsverletzung bei Ihnen!

Schadensersatz auch bei Vorschäden! Bei älteren Bauten stellt sich regelmäßig die Frage, inwieweit bereits vorhandene Vorschäden berücksichtigt werden müssten. Aber selbst wenn Vorschäden vorhanden sind, bleibt die Haftung des Nachbarn und des Bauunternehmers bestehen. Denn das Vorhandensein von Vorschäden betrifft nur die Frage der Höhe des Schadens und lässt die Haftung dem Grunde nach unberührt (**OLG München: „Denn auch ein schlecht gebautes Haus darf man nicht beschädigen.“**).

FAZIT des Artikels: Es bestehen gute Chancen, dass Ansprüche durch künftige Wasserschäden infolge des Bauvorhabens erfolgreich durchgesetzt werden können.

Die gute Nachricht (für alle Anwohner mit künftig nassen Kellern): durch die Haftung von Stadt und MvB als Gesamtschuldner muss die Stadt für die Schäden aufkommen - selbst wenn es die Firma MvB Baukultur GmbH nicht mehr geben sollte!

Die schlechte Nachricht (für ganz Kolbermoor): das zahlen wir alle!

Und Stadtbaumeister Meixner: Kennt er die Rechtslage hier nicht? Wäre schlimm!
Oder noch schlimmer: Kennt er sie doch??

Hinweis: Unsere Ausführungen ersetzen keine anwaltliche Beratung. Wir empfehlen daher allen Betroffenen die Einschaltung eines Rechtsanwaltes.