

Gesamtprüfung aus Bürgerlichem Recht

28. April 2025

Im Jänner 2023 beauftragt die **Relax AG** den selbständigen **Ingenieur Horn-Bach** mit der Planung und Erstellung von Ausschreibungsunterlagen für eine Reihenhausanlage. Das Ganze solle laut Vorgabe der **Relax AG** „möglichst kostengünstig“ errichtet werden. Den Zuschlag zur schlüsselfertigen Bauausführung erhält in der Folge die **Baulöwe GmbH**. In dem von der **Relax AG** verfassten Vertrag mit der **Baulöwe GmbH** ist unter anderem festgehalten, dass „der Auftragnehmer den Bauplatz besichtigt und sich von den Bodenverhältnissen Klarheit verschafft hat“.

Nach Baubeginn wird auf dem Baugrundstück ein großer Kran aufgestellt. Der Arm des Krans schwenkt während der Bauarbeiten immer wieder durch den Luftraum über der unmittelbar angrenzenden Liegenschaft von **Jana**. Zudem wird der Kran, weil er in der Fluglinie liegt, nachts beleuchtet. Davon sind auch die der Baustelle zugewandten Fenster des Wohnhauses von **Jana** betroffen. Jana fühlt sich dadurch nicht nur beobachtet, sie entwickelt auch massive Schlafstörungen. Die Bauarbeiten sind mittlerweile zwar abgeschlossen und der Kran entfernt worden, dennoch will **Jana** jetzt „Cash“ sehen, vor allem nachdem sie gehört hat, dass die Eigentümer der ans Baugrundstück auf der anderen Seite angrenzenden Liegenschaft bereits vor Baubeginn von der **Baulöwe GmbH** einen bestimmten Betrag für „Unannehmlichkeiten während der Bauphase“ erhalten hatten, während sie selbst gar nie gefragt worden war.

Bei Übergabe der Reihenhausanlage stellt die **Relax AG** fest, dass die Wände der Keller feucht sind. Dies ist darauf zurückzuführen, dass **Ingenieur Horn-Bach** für den Keller lediglich eine einfache Isolierung vorgesehen hatte, was auch so in der der **Baulöwe GmbH** übermittelten Ausschreibung enthalten war. Tatsächlich hätte aber zumindest eine mehrlagige Isolierung oder eine Dichtbetonwanne angebracht werden müssen, da in der Gegend des Baugrundstückes der Grundwasserspiegel sehr hoch ist. Zwar war schon beim Aushub und während der Bauphase mehrfach Wasser in der Grube und sodann auf der Bodenplatte gestanden, dies wurde von den Mitarbeitern der **Baulöwe GmbH** aber jeweils auf die starken Regengüsse davor zurückgeführt.

Die **Relax AG** fordert von der **Baulöwe GmbH** die Behebung der Nässebeschäden und die Herstellung einer adäquaten Isolierung der Keller. Die nachträgliche Abdichtung nach Baufertigstellung ist natürlich um ein Vielfaches teurer, als wenn sie schon ursprünglich vorgenommen worden wäre. Die **Baulöwe GmbH** fordert stattdessen die noch ausständige Restzahlung.

Wie ist die Rechtslage?