

Reihenhäuser, die auf einem Grundstück stehen, müssen nicht so gebaut sein, dass die einzelnen Gebäude für sich alleine standsicher sind – Anmerkung zu Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe (OLG Karlsruhe) vom 26.01.2018, 14 U9/14

I.

Die Klägerin verlangt von dem Beklagten Schadensersatz wegen angeblich fehlerhafter Tragwerksplanung bei einem Reihnhaus. Der Beklagte hatte die statische Planung für ein Reihnhaus der Klägerin übernommen. Er war nicht verpflichtet, die tatsächlichen Grundlagen für diese Planung zu ermitteln, sondern hat diese von der Klägerin übernommen. Die Klägerin hatte ihm mitgeteilt, dass Baulasten vorhanden seien, welche die verschiedenen Grundstücke so behandeln sollten, als handele es sich um ein einziges Grundstück (sog. Vereinigungsbaulast). Erstinstanzlich ist der Beklagte zur Zahlung von Schadensersatz verurteilt worden. Auf die Berufung hin hat das OLG Karlsruhe die Klage abgewiesen. Durch die Baulasten seien die verschiedenen Grundstücke so zu behandeln, als handele es sich um ein Grundstück. Hierdurch sei sichergestellt, dass bei einem Abbruch einzelner Gebäude des Reihenhauses die notwendigen Maßnahmen getroffen werden könnten, damit die verbleibenden Gebäude nicht auch einstürzen. Daher müssten bei einem Bauvorhaben, welches ein Reihnhaus betrifft, welches sich auf einem Grundstück befindet bzw. es sich zwar auf mehrere Grundstücke erstreckt, jedoch eine Vereinigungsbaulast vorhanden ist, die einzelnen Gebäude nicht alleine standsicher sein.

III.

Häuser müssen standsicher sein. Bei Reihenhäusern besteht die Besonderheit, dass mehrere Gebäude unmittelbar aneinandergelagert sind. Im Laufe der Zeit kann die Situation eintreten, dass einzelne dieser Gebäude abgerissen werden, während angrenzende Gebäude stehen bleiben. Die stehenbleibenden Gebäude sollten daher so gebaut sein, dass sie auch alleine standsicher sind.

Davon kann aber nicht zwingend ausgegangen werden. Sowohl in dem Fall, dass das Reihnhaus auf mehreren Grundstücken steht, als auch in dem Fall, dass es auf einem Grundstück steht, kann es an der alleinigen Standsicherheit einzelner Gebäude des Reihenhauses fehlen:

Erstreckt sich das Reihnhaus auf verschiedene Grundstücke, verlangt das öffentliche Baurecht zwar, dass die einzelnen Gebäudeteile für sich standsicher sein müssen. Wären die Gebäudeteile für sich alleine nicht standsicher, wäre der Eigentümer der seinem Gebäudeteil abreißen will auf die Mitwirkung der Eigentümer der anderen Gebäude des Reihenhauses angewiesen. Auf diese hätte er aber keinen Anspruch. Daher müssen die einzelnen Gebäude für sich alleine standsicher sein. Ist aber die Mitwirkung der anderen Eigentümer durch eine Vereinigungsbaulast gesichert, muss nur das Reihnhaus insgesamt standsicher sein, nicht aber die einzelnen Gebäude alleine.

Steht das Reihnhaus auf einem Grundstück, kann der Eigentümer bei einem Teilabriß ohnehin die notwendigen Maßnahmen treffen, um die verbleibenden Gebäude zu schützen, so dass die Einzelgebäude ebenfalls nicht für sich alleine standsicher sein müssen.

Beispiel:

1. Bauherr H verkauft drei nebeneinanderliegende Grundstücke an die Eigentümer A, B und C. In ihrem Auftrag errichtet er ein Reihnhaus, welches aus drei Gebäuden besteht. Ein Gebäude steht auf dem Grundstück des A, ein Gebäude auf dem Grundstück des B und ein Gebäude auf dem Grundstück des C.

2. Bauherr H errichtet auf seinem Grundstück ein Reihnhaus, welches aus drei Gebäuden besteht.

In Beispiel 1 muss das Reihenhaus so gebaut sein, dass jedes der drei Gebäude für sich alleine standsicher ist. In Beispiel 2 dagegen müssen die drei Gebäude nicht so gebaut sein, dass jedes für sich standsicher ist.

Für den Interessenten an einem Reihenhaus ergibt sich daraus die Notwendigkeit zu prüfen, ob die einzelnen Gebäude für sich alleine standsicher sind und ob gegebenenfalls eine Vereinigungsbaulast vorliegt.

IV.

Die einzelnen Gebäude eines Reihenhauses müssen nicht zwingend alleine standsicher sein. Vor dem Erwerb eines Reihenhauses muss daher juristisch sorgfältig geprüft werden, ob die einzelnen Gebäudeteile alleine standsicher sind und ob gegebenenfalls die Voraussetzungen dafür gegeben sind, die Mitwirkung der Nachbarn im Falle eines Teilabrisses zu sichern. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.