

# PRAKTISCHES geleitet von Hermann Wenusch

Wissenswertes und Aktuelles, Checklisten, Muster, Bau(rechts)lexikon: Rechtsbegriffe für Baupraktiker, Baubegriffe für Juristen

## WISSENSWERTES UND AKTUELLES

### Haftungen des Bauherrn

„Eigentum verpflichtet“. Was in Art 14 Abs 2 des Grundgesetzes für die Bundesrepublik Deutschland steht, dürfte ein allgemeiner Grundsatz sein. In Österreich kodifiziert ua durch den Schutz vor Immissionen (§ 364 Abs 2 ABGB), die Gefährdungshaftung für Wohnungen (§ 1318 ABGB) oder die Beweislastumkehr bei Schäden durch ein Bauwerk (§ 1319 ABGB). Verborgen geblieben sein dürfte dieser Umstand aber vielen Hauseigentümern, die sich unter Berufung auf den bestehenden „Konsens“ entrüsten, wenn man ihnen empfiehlt, ihr Gebäude den heutigen Sicherheitserwartungen anzupassen. Und die es nicht fassen können, wenn einer von ihnen sogar strafrechtlich verurteilt wird, weil er diese Anpassung nicht vorgenommen hat und jemand dadurch verletzt wurde (siehe zB OGH 11 Os 35/98, wo die Verurteilung sogar wegen fahrlässiger Tötung erfolgt ist).

Weiters soll aber nicht auf die Haftungen, die sich für einen Hauseigentümer aus dem Bestand eines Gebäudes ergeben können, eingegangen werden, sondern auf jene, die sich für einen Bauherrn durch die Errichtung (oder Umgestaltung oder Beseitigung) ergeben können. Die Abhandlung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, auch wenn durchaus „Exoten“ behandelt werden.

#### Allgemeinrechtliches Nachbarrecht

„Eigentümer benachbarter Grundstücke [haben] bei der Ausübung ihrer Rechte aufeinander Rücksicht zu nehmen“ (§ 364 Abs 1 ABGB). Diese programmatische Bestimmung wird durch den Schutz vor Immissionen konkretisiert: „Der Eigentümer eines Grundstückes kann dem Nachbarn die von dessen Grund ausgehenden Einwirkungen durch Abwässer, Rauch, Gase, Wärme, Geruch, Geräusch, Erschütterung und ähnliche insoweit untersagen, als sie das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten und die ortsübliche Benutzung des Grundstückes wesentlich beeinträchtigen. Unmittelbare Zuleitung ist ohne besonderen Rechtstitel unter allen Umständen unzulässig“ (§ 364 Abs 2 ABGB). „Eine Bauführung und ein Bauwerk stellen als solche aber keine Emissionen dar“ (OGH 1 Ob 6/00i).

Selbst dann, wenn die Emissionen einer behördlich genehmigten Bauführung das Ortsübliche überschreiten, kann diese gemäß § 364a ABGB nicht untersagt werden, sondern es kann nur Schadenersatz für die Beeinträchtigung begehrt werden.

Bauordnungen verpflichten mitunter zur Duldung der Nutzung des eigenen Grundes durch den Nachbarn, sofern dies zu einer Bauführung notwendig ist (zB § 126 WrBauO („Benützung des Nachbargrundes, Verlegung fremder Leitungen und ähnliches“)). In einem Streit hinsichtlich der Notwendigkeit der Inanspruchnahme entscheidet idR die Baubehörde mit Bescheid. Dieser stellt gegebenenfalls einen Eingriffstitel dar. Der in Anspruch genommene Grundeigentümer kann Schadenersatz verlangen, der allerdings bei den ordentlichen Gerichten geltend zu machen ist.

Ohne einen Eingriffstitel kann zB das Überschwenken durch einen Kran vom betroffenen Grundstückseigentümer als Eingriff in das Eigentum gerichtlich unterbunden werden.

#### Allgemeine Verkehrssicherungspflicht

„Es ist eine allgemeine Regel, dass jeder für die Verkehrssicherheit zu sorgen hat, der auf einem ihm gehörenden oder seiner Verfügung unterstehenden Grund und Boden einen Verkehr für Menschen eröffnet“ (OGH 1 Ob 55/09h). Dem entsprechend muss eine Baustelle abgesichert werden, wobei allerdings keine Haftung gegenüber unbefugten „Eindringlingen“ besteht – sehr wohl aber gegenüber beschränkt Einsichtsfähigen (OGH 6 Ob 294/05m).

Die Verkehrssicherungspflicht geht auf einen eigenverantwortlich handelnden Bauunternehmer über – der Bauherr haftet dann nur mehr für ein allfälliges Auswahl- und Überwachungsverschulden (OGH 2 Ob 107/98v).

#### Verpflichtungen durch Bauordnungen

Die Haftung des Bauherrn beginnt schon bei der Planung: „Bauwerke müssen so geplant [...] sein, dass bei

einem Brand die Ausbreitung von Feuer und Rauch innerhalb des Bauwerkes begrenzt wird“ (§ 93 Abs 1 WrBauO). „Tragwerke sind so zu planen [...], dass sie eine ausreichende Tragfähigkeit [...] aufweisen, um die Einwirkungen, denen das Bauwerk ausgesetzt ist, aufzunehmen und in den Boden abzutragen“ (§ 1 WrBauTVo iVm Pkt 2.1.1 der Anl 3).

Was kaum bedacht werden dürfte: Diese Haftung bleibt bestehen, selbst wenn das Gebäude veräußert wird: Es handelt sich nicht um eine Haftung für die Gefährlichkeit der Sache, sondern eine Haftung für die entsprechende Planung.

### Fürsorgepflicht

§ 1169 ABGB belastet einen Bauherrn mit einer Fürsorgepflicht zu Gunsten des Bauunternehmers und dessen Leute: „Die Fürsorgepflicht betrifft den Schutz des Lebens, der Gesundheit und der Persönlichkeit des Unternehmers und seiner Leute“ (OGH 2 Ob 2363/96f). Und, was in der Praxis weitgehend unbekannt sein dürfte: „Die Fürsorgepflicht umfasst auch Sachschäden“ (OGH 3 Ob 88/09a).

Der Bauherr hat außerdem gemäß § 4 (1) BauKG ua (sic!) „dafür zu sorgen, dass die allgemeinen Grundsätze der Gefahrenverhütung gemäß § 7 ASchG bei [der] Vorbereitung des Bauprojekts berücksichtigt werden“, soferne zumindest ein Arbeitnehmer eingesetzt wird. Das betrifft auch Bauprojekte, bei denen gewöhnlich kein Architekt oder Baumeister beigezogen wird. Es ist weder erforderlich, dass eine Mehrzahl von Unternehmern tätig wird, noch dass die Arbeiten einen bestimmten Umfang überschreiten, noch dass eine besondere Gefahrenlage besteht (vgl dazu zuletzt OGH 1 Ob 98/17v). MaW: Auch die betagte Rentnerin, die ihr Badezimmer renoviert, ist davon betroffen!

Werden gleichzeitig oder aufeinanderfolgend mehrere Arbeitgeber tätig, so hat der Bauherr Koordinatoren zu bestellen – tut er dies nicht, so „trägt er selbst die Verant-

wortung für die diese[n] vom Gesetz zugewiesenen Aufgaben“ (OGH 8 Ob 26/13a). Diese Aufgaben sind ua:

- ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan gemäß § 7 BauKG ist auszuarbeiten und ggf anzupassen
- die Zusammenarbeit und die Koordination der Tätigkeiten zum Schutz der Arbeitnehmer und zur Verhütung von Unfällen und berufsbedingten Gesundheitsgefährdungen sind zwischen den Arbeitgebern zu organisieren
- für die gegenseitige Information der Arbeitgeber und der auf der Baustelle tätigen Selbständigen ist zu sorgen
- die erforderlichen Maßnahmen sind zu veranlassen, damit nur befugte Personen die Baustelle betreten
- eine Unterlage für spätere Arbeiten gemäß § 8 BauKG ist zusammenzustellen
- gemäß § 67a (12) ASVG sind „besondere Aufzeichnungen über die Arbeitgeber [...] zu führen“.

### Lohnsicherung

Gemäß § 9 Abs 1 LSD-BG haftet ein Bauherr möglicher Weise für das Entgelt der eingesetzten Arbeitnehmer!

### Sonstige Haftungen

Auch wenn die Bauführung zum Abriss eines bestehenden Gebäudes führt, ist damit eine Haftung verbunden: Gemäß § 6 Abs 5 Recycling-Baustoffverordnung ist der Bauherr für die Trennung der Abfälle und die Bereitstellung der hierfür erforderlichen Flächen und Einrichtungen verantwortlich. Ein Verstoß ist gemäß § 79 AWG strafbar (der guten Ordnung halber sei angemerkt, dass gemäß § 2 Z 1 leg cit die Recycling-Baustoffverordnung nicht nur bei Abbruch-, sondern auch bei Bautätigkeiten anzuwenden ist).

Zuletzt ist zu erwähnen, dass sich steuerliche und abgabenrechtliche Haftungen dann ergeben können, wenn der Bauherr – in einer „Vertragskette“ – gleichzeitig Unternehmer ist – darauf soll im Detail aber hier nicht eingegangen werden.

Hermann Wenusch