

DIE HAFTUNG DES BAUFÜHRERS

von

RA Mag. Anna Gaich



Überblick

- **Definition des Bauführers**
- **Was ist der Bauführer?**
- **Wer kann Bauführer sein?**
- **Was macht der Bauführer?**

- **Haftung des Bauführers**
- **Wann haftet der Bauführer?**
- **Wofür haftet der Bauführer?**

Definition des Bauführers

Definition Bauführer I

- Aufgabenbereich des **Bauführers**:
Der Bauführer, der in den Bauordnungen der Länder festgelegt ist, ist der Baubehörde gegenüber für die plan- und bewilligungsgemäße und technisch einwandfreie Bauausführung sowie für die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften verantwortlich.
- Die konkrete Definition ergibt sich nach den jeweiligen **Bauvorschriften des Landes**
- → Landessache nach Art 15 B-VG
- → somit in jedem Bundesland anders

Definition Bauführer II

- **Maßgebliche Normen** (die in diesem Vortrag behandelt werden):
- **Steiermark:**
Steiermärkisches Baugesetz (Stmk BauG) - § 34
- **Wien:**
Wiener Bauordnung (Wiener BauO) - § 124
- **Kärnten:**
Kärntner Bauordnung (Kärntner BauO) - § 30

Bauführer Steiermark I

- **§ 34 Abs 1 Stmk BauG:**
- Der Bauherr hat zur Durchführung von
 - Vorhaben gemäß § 19 Z 1 (ausgenommen Nebengebäude) und § 20 Z 1,
 - Garagen gemäß § 19 Z 3 und § 20 Z 2 lit. b
 - größeren Renovierungen gemäß § 20 Z 5 und
 - Vorhaben gemäß § 19 Z 8, soweit sie aus Vorhaben gemäß Z 1 bis Z 3 bestehen
- einen hierzu **gesetzlich berechtigten Bauführer** heranzuziehen.

Rechte und Pflichten:

- Bekanntgabe des Zeitpunkts des Baubeginns bei der Behörde
- Bestätigung der Übernahme der Bauführung durch Unterfertigung der Pläne und Baubeschreibung
- Verantwortung für die fachtechnische, bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Ausführung der gesamten bautechnischen Anlage
- muss dafür sorgen, dass alle erforderlichen Berechnungen und statischen Nachweise spätestens vor der jeweiligen Bauausführung erstellt und zur allfälligen Überprüfung durch die Behörde aufbewahrt werden
- Eine Änderung des Bauführers ist der Behörde unverzüglich zu melden

Bauführer Wien I

- **§ 124 Wiener BauO:**
- *Der Bauwerber hat sich zur Ausführung aller nach § 60 oder § 61 bewilligungspflichtigen und nach § 62 anzeigepflichtigen Arbeiten eines **Bauführers** zu bedienen, der nach den für die Berufsausübung maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist. Der Bauwerber hat der Behörde vor Beginn der Bauführung schriftlich einen Bauführer bekanntzugeben und nachzuweisen, dass dieser die Baupläne, die nach diesem Gesetz ausgeführt werden dürfen, zur Kenntnis genommen hat. Unterbleibt dieser Nachweis, gilt die Bekanntgabe eines Bauführers als nicht erfolgt.*

Bauführer Wien II

Rechte und Pflichten:

- Decken sich grds mit denen des Stmk BauG
- Hat den Zeitpunkt des Beginns der Bauführung anzuzeigen.
- Legt der Bauführer die Bauführung zurück, hat er dies der Behörde und dem Bauwerber unverzüglich anzuzeigen.
- **Aufstellung einer Tafel**, aus der hervorgehen muss (Abs 2a):
 - um welche Bauvorhaben es sich handelt,
 - das Datum des Baubeginns und
 - die zuständige Behörde

Diese Tafel muss mindestens drei Monate ab Baubeginn belassen werden. Grenzt die von der Bauführung betroffene Liegenschaft an mehrere öffentliche Verkehrsflächen oder Aufschließungswege, ist an jeder dieser Verkehrsflächen eine solche Tafel anzubringen.

Bauführer Wien III

Verantwortlichkeiten des Bauführers

- Dieser ist verantwortlich für die Einhaltung
 - der Baupläne,
 - sämtlicher Auflagen der Baubewilligung,
 - der werksgerechten Bauausführung,
 - der Tauglichkeit sämtlicher Baustoffe und Konstruktionen sowie
 - aller auf die Bauführung Bezug habenden Vorschriften dieses Gesetzes, seiner Nebengesetze und auf Grund dieses Gesetzes erlassener Verordnungen.

- Bauführer ≠ Prüfsingenieur

Bauführer Kärnten (Bauleiter) I

- **§ 30 Kärntner BauO:**
- *Der Bewilligungswerber hat zur Koordination und Leitung der Ausführung von bewilligungspflichtigen Vorhaben **einen Bauleiter** zu bestellen und diesen der Behörde vor Beginn der Ausführung des Vorhabens bekanntzugeben. Der Bauleiter muss gleichzeitig befugter Unternehmer im Sinne des § 29 Abs. 1 oder Sachverständiger sein.*

Bauführer Kärnten (Bauleiter) II

■ Rechte und Pflichten:

- Koordination und Leitung der Ausführung von bewilligungspflichtigen Vorhaben.

■ Verantwortlichkeit des Bauleiters:

- Der Bauleiter ist der Behörde gegenüber für die Einhaltung der Vorschriften des § 29 Abs. 1 und dafür verantwortlich, dass sämtliche Bestätigungen nach § 39 Abs. 2 vorgelegt werden.
- Er hat dafür zu sorgen, dass auf der Baustelle die Namen der ausführenden Unternehmer an wahrnehmbarer Stelle gut sichtbar angebracht werden.

■ Verantwortlichkeit des Unternehmers

- Der Behörde gegenüber für die bewilligungsgemäße und dem Stand der Technik entsprechende Ausführung des Vorhabens
- für die Einhaltung der Kärntner Bauvorschriften und aller Vorschriften über die Bauausführung verantwortlich.

Wer darf Bauführer sein?

Bauführer Steiermark

§ 34 Abs 1 Stmk BauG:

- gesetzlich berechtigter Bauführer
- In der Steiermark ist zur Vornahme der Tätigkeiten des Bauführers
 - insbesondere ein **Baumeister** iSd § 94 Z 5 GewO berechtigt aber auch
 - Baugewerbetreibende, die eine auf ausführende Tätigkeiten eingeschränkte Gewerbeberechtigung im Sinne § 99 Abs 1 Z 3 GewO besitzen.

Bauführer Wien

- **§ 124 Abs 1 Wiener BauO:**
- ...eines Bauführers zu bedienen, der nach den für die Berufsausübung **maßgeblichen Vorschriften zur erwerbsmäßigen Vornahme dieser Tätigkeit berechtigt ist...**
- § 94 Z 5 GewO → Baumeister
- § 3 ZTG → Ziviltechniker

Bauleiter Kärnten

- **§ 30 Abs 1 Kärntner BauO:**
- Der Bauleiter muss **gleichzeitig befugter Unternehmer im Sinne des § 29 Abs. 1 oder Sachverständiger sein.**
- § 94 Z 5 GewO → Baumeister
- § 149 GewO → Zimmermeister
- § 134 GewO → Ingenieurbüro
- § 3 ZTG → Ziviltechniker

	Baumeister	Baumeister eingeschränkt auf § 99 (1) Z1 und Z2	Baugewerbetreibender eingeschränkt auf ausführende Tätigkeiten
Burgenland			anlassfallbezogen
Kärnten			
Niederösterreich			
Oberösterreich			
Salzburg			
Steiermark			
Tirol			
Wien			

Wer als Bauführer auftreten darf, ist in den Bauordnungen der Länder – und damit teilweise unterschiedlich – geregelt. (Vorarlberg ist in dieser Tabelle nicht aufgelistet, da das Vorarlberger Baugesetz einen Bauführer nicht vorsieht, Anm.)

Quelle Bild: Thomas Mandl, Der Bauführer und seine Gewerbeberechtigung, Bauzeitung 19 2019.

Die Haftung des Bauführers

Haftung des Bauführers

Problemfeld:

- Aufgaben des Bauführers sind öffentlich-rechtlicher Natur
- Sollen die Allgemeinheit schützen
- Bauherr nicht vom Schutzzweck der Norm erfasst

- Haftet der Bauführer nun auch gegenüber dem Bauherrn?
 - vertragliche Haftung des Bauführers?
 - aufgrund einer Verletzung von öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften?

- Haftung gegenüber Dritten?

Lösungsansatz 1

Keine (vertragliche) Haftung gegenüber dem Bauherrn I

- **keine vertragliche Haftung des Bauführers gegenüber dem Bauherren für reine Vermögensschäden**

Begründung:

- Der Bauführer erfüllt **öffentlich-rechtliche Verpflichtungen**
- Dienen dem **Schutz der Allgemeinheit**
- **Bauherr nicht vom Schutzzweck der Norm erfasst ?**

Lösungsansatz 1

Keine vertragliche Haftung gegenüber dem Bauherrn II

RS0117106:

- *Öffentlich-rechtliche Bestimmungen, die dem Bauherrn die Bestellung eines - der Baubehörde gegenüber verantwortlichen - Bauführers auftragen, bezwecken den **Schutz der Allgemeinheit** vor den Gefahren der Bauführung sowie jenen, die von einem nicht fachgerecht errichteten Bauwerk ausgehen. Sich im **Vermögen des Bauherrn ereignende bloße "Mangelschäden" fallen nicht in den Schutzbereich.***

OGH 1Ob253/02s (1/4)

Sachverhalt: Der Entscheidung voran ging ein Vergleich, wonach dem Kläger aus Warenlieferungen eine Forderung gegenüber dem Beklagten iHv S 107.00 zustehe. Gegenstand des weiteren Verfahrens war die vom Beklagten eingewendete Gegenforderung. Der Beklagte wollte unterkellerte Betriebswohnungen errichten. Die Bodenplatte wollte er "im Pfusch" herstellen. Wegen des Materials hat er sich an den Kläger gewandt, der einen Baustoffhandel betreibt. Der Kläger, der wusste, dass der Beklagte den Beton für eine Bodenplatte braucht, schlug ihm vor, statt der konventionellen Bewehrung des Betons durch Baustahlgitter dem Beton Polypropylenfasern beizumengen. Er selbst hatte von diesem Material durch einen Baustoffgroßhändler Kenntnis erlangt, doch waren ihm die näheren Details von dessen Eigenschaften nicht bekannt, er wusste nur, dass solche Fasern als Ersatz für eine übliche Bewehrung verwendet werden können. Entgegen der Angabe des Klägers konnten die beigebeinenen Polypropylenfasern bei der vom Beklagten hergestellten Bodenplatte die üblichen Baustahlgitter nicht ersetzen, sodass die Sohlplatte die Eigenschaften eines unbewehrten Betons hatte. Es konnte aufgrund von Rissen die entstanden sind, Wasser in den Keller eindringen. Die Sanierung der Sohlplatte durch "Verpressen" der Risse erforderte einen Aufwand von zumindest S 170.000. Für die vor deren Durchführung erforderliche statische Nachberechnung war ein Aufwand von zumindest S 40.000 zusätzlich erforderlich.

- Es wurde schließlich festgestellt, dass der Kläger dem Beklagten das Material als Ersatz für eine Stahlbewehrung der Bodenplatte ohne jede Einschränkung empfahl und dass es für die vom Beklagten in der Folge hergestellte Bodenplatte ungeeignet war. Der Verkäufer wäre zur Aufklärung des Beklagten verpflichtet gewesen. Der Verkäufer wollte schließlich ein Mitverschulden des Beklagten dadurch erreichen, dass er eigewandt hat, dass der Beklagte einen Bauführer hätte beiziehen müssen. Das Berufungsgericht hat die Bestimmung des § 40 Abs 3 Oö BauO so interpretiert, dass die Verpflichtung des Bauwerbers, für gewisse Arbeiten einen Bauführer zu bestellen, den Zweck hat, die Ausführung bzw Leistung gewisser Facharbeiten nur durch speziell ausgebildete Professionisten zu gestatten, um Schädigungen durch mangelndes Eigenwissen des Bauwerbers hintanzuhalten.
- Der OGH hinterfragte, ob § 40 Abs 1 und 3 Oö BauO auch allein den Bauherrn treffende bloße "Mangelschäden" verhindern soll, die mit einem entsprechenden Kostenaufwand behoben werden müssen, um eine dem üblichen Standard entsprechende Verwendbarkeit des Bauwerks herzustellen.

OGH 1Ob253/02s (3/4)

- „Nach Auffassung des erkennenden Senats bietet das Gesetz für die Annahme eines derart weit gezogenen Schutzzwecks keine Anhaltspunkte. Öffentlich-rechtliche Bauvorschriften dienen im Allgemeinen dem Schutz der Allgemeinheit vor Schäden durch unsachgemäße oder fehlerhafte Bauführung, **nicht aber der Verhinderung von Schäden im Vermögen bzw Eigentum des Bauherrn durch Verwendung ungeeigneten oder mangelhaften Baumaterials bzw unrichtige Materialempfehlungen eines Baustoffhändlers**. Auch aus der gesetzlichen Anordnung dahin, dass die Verantwortlichkeit des Bauführers nur gegenüber der Baubehörde besteht, kann abgeleitet werden, dass es nicht dessen Aufgabe ist, allein im Interesse des Bauherrn die für das Bauvorhaben bestimmten Lieferungen und Leistungen Dritter auf ihre Tauglichkeit zu prüfen, sofern die daraus allenfalls resultierende Mangelhaftigkeit des Bauwerks nicht zu einer weitergehenden Gefährdung der Allgemeinheit führt.“

- *„Auch wenn sich aus dem konkreten Vertragsverhältnis zwischen dem Bauherrn und dem von diesem beauftragten Bauführer im Einzelfall eine Verpflichtung zur Hintanhaltung solcher Vermögensschäden des Bauherrn ergeben kann, war der Beklagte als Bauherr gemäß § 40 Abs 1 Oö BauO doch **nicht gehalten, einen Bauführer zu bestellen, dessen Verantwortungsbereich über den in Abs 3 definierten hinausgeht.** Bezweckt nun diese Vorschrift nicht auch die Hintanhaltung von Schäden am Bauwerk, die keine konkrete Gefahr für die Allgemeinheit bzw die Benutzer mit sich bringen, so kann sich der Kläger auch nicht mit Erfolg darauf berufen, die gesetzlich vorgeschriebene Beiziehung eines Bauführers hätte die Verwendung der von ihm empfohlenen Polypropylenfasern - und damit den Schaden - verhindert.“*

Lösungsansatz 1

Keine (vertragliche) Haftung gegenüber dem Bauherrn IV

- **OGH 13.12.2005, 1 Ob 232/05g:**
- *„Beschränkt sich die (vertragliche) Verpflichtung nun aber darauf, den öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen nachzukommen, die ersichtlich dem Allgemeininteresse dienen, besteht **kein Anlass, die Haftung des Bauführers auch auf reine Vermögensschäden des Bauherrn auszudehnen**, deren Vereinbarung die Bestellung als Bauführer gerade nicht bezweckt hat.“*

1 Ob 232/05g

- Sachverhalt:

Der Zivilingenieur für Bauwesen (bP) wurde vom Bauherrn (kP) als Prüflingenieur beauftragt. Der Bauherr hatte zur Bauausführung einen Generalunternehmers (GU) beauftragt, der insolvent wurde. Der Zivilingenieur wurde zusätzlich vom GU mit der Erstellung der statische Planung beauftragt. Die Statik war fehlerhaft. Da der GU insolvent war, hat der Bauherr gegenüber dem Prüflingenieur Schadenersatzansprüche geltend gemacht.

Der OGH hat klargestellt, dass nur der GU (als unmittelbarer Vertragspartner) dem Bauherrn für den Statikfehler hafte und sich der GU das Fehlverhalten des Ziviltechnikers nach § 1313a ABGB zurechnen lassen muss. Die statische Planung war nicht Teil der Leistungen des Ziviltechnikers aus dem Vertrag mit dem Bauherrn.

1 Ob 232/05g

- Die kP konnte sich also nur mehr darauf stützen, den Beklagten aufgrund seiner Tätigkeit als Prüfsingenieur in Anspruch zu nehmen. Der OGH verneinte aber die Haftung aus der Tätigkeit als Prüfsingenieur und hielt fest, dass der Umfang der Pflichten in den öffentliche-rechtlichen Vorschriften ausdrücklich geregelt ist. Der Prüfsingenieur ist lt. OGH nur zur Beschau in entscheidenden Phasen des Bauvorhabens verpflichtet und hat zu prüfen, ob die Ausführung den Plänen und der Baubewilligung entspricht. Demnach ist vom Prüfumfang die technische Richtigkeit der Pläne bzw der statischen Unterlagen nicht umfasst.
- Die Überwachungs- und Prüfpflicht bezieht sich nur auf erst nachträglich („im Zuge der Bauausführung“) auftretende Abweichungen von den ursprünglich vorausgesetzten Gegebenheiten oder offensichtliche Fehler in den der Bauausführung zu Grunde liegenden Unterlagen.

Lösungsansatz 1

Keine (vertragliche) Haftung gegenüber dem Bauherrn III

- **OGH 27.01.2017, 8 Ob 95/16b:**
- *„auch bei der **zivilrechtlichen Vereinbarung** der Übernahme der Tätigkeit als Bauführer, muss die Erfüllung der zivilrechtlichen Pflichten in der **Wahrnehmung der öffentlich-rechtlichen Pflichten** gesehen werden.“*

Lösungsansatz 1

Keine (vertragliche) Haftung gegenüber dem Bauherrn V

- **Reflexwirkung der Normen?**
- Bloße Reflexwirkung
- öffentlich-rechtliche Bestimmungen berühren Dritte nur mittelbar
- **→ Vermögen des Bauherrn fällt nicht in den Schutzbereich!**

Lösungsansatz 2
(deliktische) Haftung gegenüber dem Bauherrn I

- (Deliktische) Schadenersatzansprüche des Bauherrn gegenüber dem Bauführer ausgeschlossen?
- Zugehörigkeit des Bauherrn zur Allgemeinheit?
- Grundsätzlich anerkennt auch der OGH, dass bloße Vermögensschäden vom Schutzzweck der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften erfasst sein können (OGH 7 Ob 540/90)

Lösungsansatz 2 (deliktische) Haftung gegenüber dem Bauherrn II

- Soll auch das Eigentum des Bauherrn in den Schutzbereich der Norm fallen?
 - Etwa sofern es um Vermögenswerte geht, die von der zu errichtenden Bausubstanz verschieden sind und auch sonst in keinem Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehen... ^{1*}

- Weitere Lösungsansätze?

^{1*} Vgl zu diesem Lösungsansatz etwa *Lackner/Mátyás*, Die Haftung des Bauführers an der Schnittstelle zwischen öffentlichem Recht und Zivilrecht (Teil I und II), bauaktuell 2017.

Haftung des Bauführers gegenüber Dritten?

Haftung gegenüber Dritten

Schutzgesetzverletzung:

- Öffentlich-rechtliche Bauvorschriften sind Schutzgesetze
- Form der Verschuldenshaftung (deliktische Haftung)
- Die in der Bauordnung enthaltenen Schutzgesetze verfolgen einen bestimmten Schutzzweck, nämlich die Hintanhaltung von Schädigungen oder Gefährdungen
- Primär Schutz der Allgemeinheit vor durch nicht fachgerechte Ausführung von Bauarbeiten ausgelöste Schäden

Haftung gegenüber Dritten

- **Schutzgesetzverletzung:**
- Wer zählt zur Allgemeinheit (vgl dazu etwa auch 1 Ob 253/02s)
 - die Bewohner und sonstigen Benützer des Bauwerks
 - Personen die im Zusammenhang mit der Bauausführung besonderen Gefahren ausgesetzt sind
- Schutzzweck der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften
 - Verhinderung von Körper- und Sachschäden, die aufgrund einer fehlerhaften Bauausführung oder aufgrund unzureichender Sicherungsmaßnahmen eintreten
- Haftung für Personen- und Sachschäden
- Vermögensschäden vom Schutzzweck erfasst ?

Haftung gegenüber Dritten

Vertrag mit Schutzwirkung zu Gunsten Dritter:

- Schutz von Personen, deren Kontakt mit der vertraglichen Hauptleistung bei Vertragsabschluss voraussehbar war und die der Interessensphäre eines Vertragspartners zuzurechnen sind.
- Verletzung von Vertragspflichten
- Form der Vertragshaftung
- Nur subsidiär – keinen Schutz genießen Personen, denen unmittelbare Leistungspflichten aus einem Vertrag zustehen
- Grds Haftung für Personen- und Sachschäden

Wann haftet der Bauführer?

Schaden

- **Bauführer haftet für Schäden**
 - Insb. gegenüber der Allgemeinheit
 - Körper- und Sachschäden, die aufgrund einer fehlerhaften Bauausführung oder aufgrund unzureichender Sicherungsmaßnahmen eintreten
- **Der Schaden muss aus der Verletzung seiner öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen entstehen**
- **Vermögensschäden vs Schäden an Leib und Leben**

Kausalität

- Voraussetzung einer Schadenszurechnung ist die Verursachung des Schadens durch den Schädiger, wobei die **Kausalität entsprechend der Äquivalenztheorie** mittels der conditio-sine-qua-non-Formel zu prüfen ist.
- Wäre der Schaden auch entstanden, wenn das Verhalten weggedacht wird?

Rechtswidrigkeit

- **Rechtswidrig** ist ein Verhalten, das objektiv sorgfaltswidrig ist, wobei Maßstab für das Unwerturteil die gesamte Rechtsordnung ist
- Rechtswidrigkeit ergibt sich aus der **Verletzung der öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen**
- **Rechtswidrigkeitszusammenhang (=Schutzzweck)** ist zu prüfen
 - Bloße Vermögensschäden sind nur bei Verletzung vertraglicher Pflichten sowie bei Verletzung eines Schutzgesetzes zu ersetzen, sofern dessen Schutzzweck (auch) auf den Schutz des bloßen Vermögens gerichtet ist
- Vermögen des Bauherren grds. nicht vom Schutzzweck der Norm umfasst

Verschulden

- Beim Verschulden geht es um die **persönliche Vorwerfbarkeit** des rechtswidrigen Verhaltens, also um ein Urteil über den konkreten Täter. Schuldhaft handelt, wer ein Verhalten setzt, das er hätte vermeiden sollen und auch hätte vermeiden können.
- **Vorsatz**
- **Grobe Fahrlässigkeit**
- **Leichte Fahrlässigkeit**

Zusammenfassung

- In allen neun Bundesländern eigene gesetzliche Regelungen und damit unterschiedliche Verpflichtungen
- Bauführer wird aufgrund von öffentlich-rechtlicher Bestimmungen tätig
- Eine Haftung besteht insbesondere gegenüber der Allgemeinheit
 - für Körper- und Sachschäden, die aufgrund einer fehlerhaften Bauausführung oder aufgrund unzureichender Sicherungsmaßnahmen eintreten
- Grds. sind bloße Vermögensschäden nur bei Verletzung vertraglicher Pflichten sowie bei Verletzung eines Schutzgesetzes zu ersetzen, sofern dessen Schutzzweck (auch) auf den Schutz des bloßen Vermögens gerichtet ist
- Vermögen des Bauherren grds. nicht vom Schutzzweck der Norm umfasst

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



- **Mag. Anna Gaich**
Rechtsanwältin
- *Bau- und Raumordnungsrecht*
- *Bau(schadens)recht*
- *Bauvertragsrecht*
- *Projektgenehmigungen*

ScherbaumSeebacher
Rechtsanwälte GmbH (Graz, Wien)

E-Mail:

gaich.anna@scherbaum-seebacher.at