

# Achtung, Haftung!



Partner **Wolfgang Müller** leitet die Praxisgruppe Dispute Resolution von Wolf Theiss sowie das Construction Team der Kanzlei. Er ist als einer der österreichischen Topanwälte auf diesem Gebiet bekannt und regelmäßig in komplexe Bauvorhaben involviert.



**Philipp Szelinger** ist Rechtsanwalt im Construction Team bei Wolf Theiss. Sein Tätigkeitsschwerpunkt liegt – neben streitigen Baurechts-Causen – in der Erstellung und Verhandlung von Bau- und Planerverträgen.



**Nadine Pfuner** ist Rechtsanwaltsanwältin im Construction Team bei Wolf Theiss.

**BAURECHT.** Unsere Experten erklären, in welchen Fällen Bauherren bei Unfällen von betriebsfremden Dritten auf Baustellen haften können und was zur Absicherung zu tun ist.

**E**in nicht ausreichend abgesicherter Liftschacht, ein unaufmerksamer Schritt und schon ist es passiert: ein gebrochenes Bein (oder Schlimmeres), mehrere Wochen Schmerzen, Heilungskosten, Entgeltausfall. Die Frage, wer für diese Schäden haftet, kann zunächst mit der „häufigsten Antwort eines Juristen“ beantwortet werden: „Es kommt darauf an.“

In welchen Fallkonstellationen aber haftet ein Bauherr selbst für Schäden aufgrund nicht ausreichend abgesicherter Gefahrenquellen, die er gar nicht selbst geschaffen hat, und macht es einen Unterschied, wenn es sich beim Verletzten um eine Person handelt, die nicht zum Zutritt der Baustelle berechtigt war?

In diesem Beitrag wollen wir einen Überblick über mögliche Haftungsfälle gegenüber sogenannten „betriebsfremden Dritten“ geben.

## Allgemeines zum Schadenersatz

Eine zivilrechtliche Haftung erfordert immer das Vorliegen eines Schadens, die Kausalität und Rechtswidrigkeit des Verhaltens des Schädigers sowie dessen Verschulden. In diesem Beitrag konzentrieren wir uns auf die Frage, unter welchen Umständen ein Bauherr unmittelbar selbst für Schäden aus nicht (unmittelbar) von ihm geschaffenen Gefahrenquellen haften kann.

Dabei ist primär danach zu unterscheiden, ob sich die Haftung aus einem Vertragsverhältnis ergibt oder ob sich der Geschädigte „bloß“ auf die sogenannte deliktische Haftung stützen kann.

Die Vorteile der Vertragshaftung für den Geschädigten bestehen insbesondere darin, dass der Geschäftsherr für das Verhalten seiner sogenannten Erfüllungshelfen (Mitarbeiter oder Subunternehmer) wie für sein eigenes Verhalten haftet. Zudem kommt der Geschädigte in den Genuss der Beweislastumkehr, wonach dieser nur die Nichterfüllung des Vertrages zu beweisen hat und bereits aus diesem Nachweis die Vermutung abgeleitet wird, dass die Nichterfüllung aus einem sorgfaltswidrigen/rechtswidrigen Verhalten resultiert. Es obliegt sodann dem Schädiger, sich von dieser Vermutung „freizubeweisen“.

Besteht kein Vertrag zwischen dem Geschädigten und dem Schädiger, kommt es aber zur Verletzung von Verhaltenspflichten (welche gegenüber jedermann bestehen) und hat dies einen Eingriff in ein absolut geschütztes Rechtsgut (z. B. Leben, Gesundheit, körperliche Integrität, Eigentum) zur Folge, spricht man von einem deliktischen Schadenersatz.

Ist der Geschädigte ein „betriebsfremder Dritter“ – somit gerade kein Arbeiter des Auftragnehmers, sondern ein Lieferant oder ein völlig unbeteiligter Fußgänger

ger –, sind folgende Rechtsgrundlagen für einen Schadenersatz denkbar:

### **Deliktische Haftung für Besorgungsgelhilfen (§ 1315 ABGB)**

Setzt der Geschäftsherr zur Besorgung seiner Angelegenheiten Gehilfen ein, hat er für die Schäden Dritter einzustehen, wenn der Gehilfe eine untüchtige oder wissentlich gefährliche Person ist und dieser Gehilfe ein objektiv sorgfaltswidriges Verhalten setzt.

Der Gehilfe ist untüchtig, wenn er für die ihm übertragene Tätigkeit überhaupt nicht geeignet ist, wohingegen sich die Gefährlichkeit aus körperlichen, geistigen und charakterlichen Anlagen des Gehilfen ergibt.

Setzt etwa der beauftragte untüchtige Auftragnehmer ein sorgfaltswidriges Verhalten, indem er die Anweisungen eines Bauamtes nicht beachtet oder eine offene Baugrube an einem stark frequentierten Ort nicht absichert, muss sich der Bauherr das Fehlverhalten dieses Gehilfen zurechnen.

### **Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter (quasi-vertragliche Haftung)**

Wie oben festgehalten kann sich grundsätzlich nur der Vertragspartner auf eine Vertragsverletzung berufen. Durch das Rechtsinstitut des Vertrags mit Schutzwirkung zugunsten Dritter können sich in Ausnahmefällen auch Geschädigte, welchen nur deliktische Ansprüche zustehen, auf eine Vertragsverletzung stützen. Dies etwa dann, wenn der Bauherr für Ansprüche belangt werden soll, die auf schuldhaftes, schädigendes Verhalten von Dritten zurückzuführen sind (z. B. ÖBA etc.), welche ihm im Wege der Deliktshaftung nicht zurechenbar wären.

Unter den Schutzzweck fallen Personen, die der Erfüllung aus dem Vertrag nahestehen und deren Kontakt mit der vertraglichen Hauptleistung bei Vertragsabschluss vorhersehbar war. Der abgeschlossene Bauvertrag entfaltet somit nicht Schutzpflichten gegenüber jedermann. Ausschließlich Personen, die aus der Vertragserfüllung in erhöhtem Maße gefährdet werden und der Interessens-

sphäre eines Vertragspartners angehören, können sich darauf stützen. So entfaltet der Vertrag zwischen dem Bauherrn und der Baufirma zum Beispiel Schutzwirkungen zugunsten der Dienstnehmer des Bauherrn, aber auch des Auftragnehmers (also der Baufirma), der Mieter des Bauherrn oder anderer vom Bauherrn beauftragter Unternehmer.

### **Bauwerkshaftung (§ 1319 ABGB)**

Nach dieser Bestimmung haftet der Besitzer eines Werkes oder Gebäudes für dessen mangelnde Beschaffenheit, wobei auch Gefahren, welche sich aus der Höhe und Tiefe eines Bauwerks ergeben, mitumfasst sind. Der Begriff des „Werks“ ist demnach weit zu verstehen und beinhaltet mitunter Baugruben, Schächte, Absperungen, Mauern, Sand- und Schottergruben.

Als Besitzer qualifiziert sich derjenige, der in der Lage war, durch die erforderlichen Vorkehrungen die Gefahr rechtzeitig abzuwenden und hierzu auch durch eine Beziehung zu dem Gebäude oder Werk verpflichtet war.

In vielen Fällen ist die Haftung des Bauherrn nach § 1319 ABGB deshalb ausgeschlossen, weil ein Bauunternehmen mit der Verbauung beauftragt wurde und die Arbeiten noch nicht abgeschlossen sowie das Werk noch nicht übergeben wurde. Zu beachten ist aber, dass sofern der Bauherr selbst in der Lage war, den gefährlichen Zustand zu erkennen, er entweder den Auftragnehmer an seine Pflichten erinnern oder zumindest sicherstellen muss, dass ein Betreten der gefährlichen Stelle durch Dritte nicht möglich ist.

### **Allgemeine Gefährdungshaftung (bei Verletzung von Verkehrssicherungspflichten nach dem Ingerenzprinzip)**

Die allgemeine Gefährdungshaftung basiert darauf, dass jene Person, die eine Gefahrenquelle schafft, für den sich daraus manifestierten Schaden einzustehen hat, wenn die Verkehrsteilnehmer nicht ausreichend vor dieser Gefahr geschützt wurden. Nicht entscheidend ist, wem das Eigentum an der Verkehrsfläche oder an der Gefahrenquelle zusteht. Vielmehr kommt es auf die Verfügungsgewalt über die Gefahrenquelle an.

In den meisten Fällen ist der Auftragnehmer zu einer entsprechenden Absicherung einer Baustelle verpflichtet. Der Bauherr genügt seiner Verkehrssicherungspflicht in der Regel schon dadurch, dass er einen fachkundigen und zuverlässigen Unternehmer beauftragt.

Bedient er sich hierbei jedoch einer ungeeigneten Person (siehe oben Besorgungsgelhilfenhaftung) oder verletzt er Anweisungs- oder Überwachungspflichten, kann auch der Bauherr unmittelbar haften. Bei den Anforderungen an die Beaufsichtigung kommt es maßgeblich auf die Sachkenntnisse des Bauherrn an. Eine Aufsichtspflicht ist nur anzunehmen, wenn der Bauherr selbst ein einschlägiger Sachverständiger ist oder wenn die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten keine besonderen Sachkenntnisse erfordert.

### **Zusammenfassung**

Es kann somit festgehalten werden, dass eine unmittelbare Haftung des Bauherrn für Schäden eines betriebsfremden Dritten durchaus möglich ist. In praktisch allen Fallkonstellationen kommt es jedoch auf die faktische Möglichkeit der Bauherrn an, Gefahrenquellen zu verhindern.

Zudem ist darauf zu achten, ob der Bauherr selbst etwaige Überwachungspflichten (ähnlich den Tätigkeiten einer ÖBA) übernommen hat. In diesen Fällen trifft den Bauherrn jedenfalls die Verpflichtung, das ausführende Unternehmen auf Missstände hinzuweisen, da er hier die Gefahrenvorsorge selbst übernimmt. Verletzt er seine Überwachungspflicht, haftet er unmittelbar für sich daraus ergebende Schäden.

In jenen Fällen, in denen ein betriebsfremder Dritter, welcher ohne Erlaubnis die Baustelle betritt, zu Schaden kommt, wird jedoch zumeist auch ein Mitverschulden des Geschädigten vorliegen. Dies insbesondere dann, wenn infolge von Warnschildern mit verschiedenen Gefahren gerechnet werden muss (etwa einem offenen Schacht). Zu beachten ist hier aber, dass eine Haftung des Bauherrn nicht schon bloß dadurch entfällt, dass jemand ohne Gestattung in einen fremden Bereich eindringt. //