

Wann die Bauaufsicht haftet

Judikatur-Update: Der Oberste Gerichtshof entschied auf eine neue Rechtsprechung zur Haftung der Bauaufsicht bei Mangelhaftigkeit der Bauleistung.

TEXT: GEORG GASS

In einer aktuellen Entscheidung hat sich der OGH mit der Haftung der Bauaufsicht auseinandergesetzt. Wie weit reicht die Haftung, und führt jede Pflichtwidrigkeit der Bauaufsicht zu Schadenersatzansprüchen? Ein kurzer Überblick:

Zu den Aufgaben der Bauaufsicht

Die Bauaufsicht kontrolliert und steuert die Bauausführung vor Ort. Bei der Herstellung des Bauwerks hat die Bauaufsicht alle Beteiligten, die ebenfalls für die Bauüberwachung tätig sind, zu koordinieren. Die Bauaufsicht nimmt laufend Leistungen der auf dem Bau agierenden Unternehmen ab, stellt eventuelle Mängel fest und veranlasst deren Behebung. Während die Bauleitung im Normalfall für die ausführenden Unternehmen tätig ist, handelt die Bauaufsicht im Auftrag und Interesse des Bauherrn. Die Verpflichtung zur lückenlosen Überwachung der ausführenden Unternehmen bedarf einer entsprechenden Vereinbarung und ergibt sich nicht aus dem Bevollmächtigungsvertrag zwischen z. B. dem Architekten und dem Bauherrn.

Zur Haftung der Bauaufsicht

Grundsätzlich gilt, dass die Bauaufsicht sich auf die fachgerechte Ausführung der Arbeiten verlassen kann und nur dort einschreiten muss, wo ein Fehler erkennbar wird. Übernimmt etwa ein Architekt auch die Aufgaben der Bauaufsicht, so hat er die Einhaltung der technischen Regeln und der behördlichen Vorschriften durch die mit der Ausführung der Arbeiten beauftragten Bauunternehmer zu überwachen und in umfassender Weise die Interessen des Bauherrn auch gegenüber den Professionisten wahrzunehmen. Kommt die Bauaufsicht ihren Pflichten nicht vereinbarungsgemäß nach, führt dies nicht automatisch zu einem Haftungsfall. Vielmehr muss die Pflichtwidrigkeit der Bauaufsicht kausal für die Mängel sein oder zu einer Erhöhung der Kosten für deren Verbesserung führen.

War das pflichtwidrige Verhalten der Bauaufsicht für Ausführungsmängel oder aber Mehrkosten ursächlich und lässt sich nicht feststellen, dass die Bauaufsicht in zurechenbarer Weise nur einen bestimmten Teil des gesamten Schadens verursacht hat, haftet sie nach § 1302 ABGB solidarisch mit den sonst verantwortlichen ausführenden Unternehmen.

Zur Entscheidung des OGH vom 22. 3. 2016, 5 Ob 143/15p

Die Kläger beauftragten den Beklagten mit der Bauleitung und Bauaufsicht beim Umbau ihres Einfamilienhauses. Der Beklagte kam während der Bauarbeiten durchschnittlich ein bis zwei Mal pro Woche auf die Baustelle und besprach mit den Professionisten,

welche Arbeiten durchzuführen sind. Zumindest in jenen Fällen, in denen er von den Klägern auf mangelhafte Leistungen der Professionisten aufmerksam gemacht wurde, besichtigte der Beklagte die Gewerke.

Die Kläger begehrten vom Beklagten Mängelbehebungskosten und Schadenersatz. Dazu brachten sie vor, der Beklagte habe die von ihm übernommene Planung, Baukoordination, Bauleitung und Bauaufsicht mangelhaft ausgeführt, was zu einer Reihe von Mängeln geführt habe, für die er neben den Professionisten zur ungeteilten Hand hafte.

Der OGH bestätigte in seiner Entscheidung, dass die Bauaufsicht auf die fachgerechte Ausführung gegenüber den Professionisten vertrauen darf und nur dort einschreiten muss, wo Fehler erkennbar sind. Weiters führte der OGH aus, dass die Unterlassung der übernommenen Pflichten nur dann für den Schaden kausal ist, wenn eine bestimmte aktive Handlung den Schaden verhindert hätte.

Eine Schadenersatzpflicht des Beklagten käme also dann in Betracht, wenn er die Mängel in der Ausführung der Arbeiten bei pflichtgemäßer Ausführung der Bauaufsicht so rechtzeitig erkennen hätte können, dass er auf deren Vermeidung oder aber zumindest Beseitigung vor Fertigstellung der einzelnen Gewerke hätte dringen können. Feststellungen dazu wurden vom Erstgericht nicht getroffen. Da nicht festgestellt wurde, dass pflichtwidriges Verhalten des Beklagten für die Ausführungsmängel oder Mehrkosten ursächlich war, kam eine Haftung des Beklagten neben den ausführenden Unternehmen nicht zum Tragen.

Fazit

Zwar darf die Bauaufsicht auf die fachgerechten Ausführungen der Werkunternehmer vertrauen, dennoch haftet sie für Pflichtwidrigkeiten, die kausal für die Mangelhaftigkeit von Bauleistungen sind oder auch nur zu einer Erhöhung der Kosten für deren Verbesserung geführt haben. Lässt sich nicht feststellen, dass die Bauaufsicht in zurechenbarer Weise nur einen bestimmten Teil des gesamten Schadens verursacht hat, haftet sie solidarisch mit den sonst für einen Haftungstatbestand Verantwortlichen. □

ZUM AUTOR

Mag. Georg Gass

ist Juniorpartner bei Müller Partner Rechtsanwälte
Rockhgasse 6, A-1010 Wien
www.mplaw.at

