Die Örtliche Bauaufsicht und ihre Haftung

Teil 3 der ÖBA-Serie

Bedient sich der Bauherr einer Örtlichen Bauaufsicht (ÖBA), stellen sich immer wieder Fragen zur Haftung der ÖBA. Dies betrifft insbesondere die Haftung für Vertretungshandlungen, die nicht von der ihr eingeräumten Vollmacht gedeckt sind, sowie die (anteilige) Haftung für Ausführungsfehler.

Von Katharina Müller und Mathias Ilg

>> Haftung bei Überschreitung der Vollmacht <<

Die ÖBA hat in der Regel insbesondere die Aufgabe, die Ausführenden zu koordinieren und die Ausführung zu überwachen. Dazu zählt regelmäßig, dass die ÖBA Anordnungen trifft. Welche Anordnungen sie treffen darf, bestimmt sich nach dem Rechtsverhältnis zwischen Bauherrn und ÖBA (Innenverhältnis). Überschreitet die ÖBA gegenüber den Ausführenden (Außenverhältnis) die ihr im Innenverhältnis eingeräumte Vertretungsbefugnis, kommt es für die Haftung der ÖBA darauf an, ob der Bauherr sich die Vertretungshandlung dennoch zurechnen lassen muss und die Vertretungshandlung zwischen dem Bauherrn und dem jeweiligen Ausführenden wirksam wird (siehe Teil 2 der Serie).

Ist die Vertretungshandlung gegenüber dem Ausführenden wirksam, haftet die ÖBA dem Bauherrn (verschuldensabhängig) für den diesem aus der Überschreitung der Vollmacht entstandenen Schaden. Im Einzelfall kann im Vertrag eine spezifische Regelung zur Haftung enthalten sein. In der Regel wird aber zu beachten sein, dass die ÖBA nicht für sogenannte Sowiesokosten haftet; damit sind jene Kosten gemeint, die dem Bauherrn auch bei Nichtüberschreitung der Vollmacht entstanden wären. Ist die Vertretungshandlung gegenüber dem Ausführenden nicht wirksam, haftet die ÖBA dem Ausführenden (verschuldensabhängig) für den Erfüllungsschaden. Der Ausführende ist also so zu stellen, als ob die Vertretungshandlung wirksam geworden wäre und der Bauherr die ihn aus der Handlung treffenden Pflichten vollumfänglich erfüllt hätte.

Haftungsfragen im Überblick

Haftung bei Überschreitung der Vollmacht	■ Vertretungshandlung wirksam: Haftung gegenüber Bauherrn für den aus der Überschreitung entstandenen Schaden; Sowiesokosten sind zu berücksichtigen ■ Vertretungshandlung nicht wirksam: Haftung gegenüber dem Ausführenden für Erfüllungsschaden
Haftung für Ausführungsfehler	■ Haftung gegenüber Bauherrn: Solidarhaftung; Fehler in der Bauüberwachung begründen aber keinen Mitverschuldenseinwand gegenüber dem Bauherrn ■ Haftung gegenüber Ausführenden: keine direkte Haftung gegenüber den Ausführenden; jedoch Regressanspruch bei Solidarhaftung, der im Einzelfall jedoch entfallen kann

Fotos: iStock

>> Haftung für Ausführungsfehler <<

Die ÖBA haftet dem Bauherrn für Verletzungen ihrer Bauaufsichtspflichten. Ist der ÖBA eine Sorgfaltswidrigkeit bei der Überwachung der Ausführungsarbeiten anzulasten, die schadenskausal für einen Ausführungsfehler ist, haftet die ÖBA gemeinsam mit dem Bauunternehmer, der den Ausführungsfehler zu vertreten hat, solidarisch. Der OGH judiziert jedoch, dass sich der Bauherr – im Verhältnis zum Ausführenden – mangels Rechtswidrigkeitszusammenhangs kein Mitverschulden wegen Fehler im Zusammenhang mit der Bauüberwachung anrechnen lassen muss.

Eine direkte Haftung der ÖBA gegenüber den Ausführenden – in der Praxis vor allem relevant, wenn der Ausführungsfehler von einem Subunternehmer zu vertreten ist – scheidet grundsätzlich aus. Nach dem OGH handelt es sich beim Vertrag zwischen dem Bauherrn und der ÖBA nämlich nicht um einen Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritten, der eine direkte Haftung der ÖBA gegenüber dem Ausführenden aus einem quasi-vertraglichen Rechtsverhältnis begründen würde. Schließlich beschränkt sich die Tätigkeit der ÖBA auf die Kontrolle der Werkherstellung. Die ÖBA schuldet aber nicht die Werkherstellung selbst. Aufgabe der ÖBA ist es auch nicht, die eingesetzten Arbeiter in der Werkherstellung anzuleiten.

Von einer direkten Haftung zu unterscheiden sind aber allfällige Regressansprüche des Ausführenden aus der Solidarhaftung. Nimmt der Bauherr nur den Ausführenden in Anspruch, obwohl ihm auch die ÖBA solidarisch haften würde, kann sich der Ausführende in dem die ÖBA treffenden Ausmaß regressieren. Die jeweiligen Anteile sind im Einzelfall zu bestimmen. Die Ausprägung der Zurechnungsgründe kann im Einzelfall jedoch dazu führen, dass die Haftung der ÖBA (im Regressverhältnis) gänzlich entfällt.

>> Fazit <<

Die Überschreitung der Befugnisse bei Vertretungshandlungen kann die ÖBA haftbar machen. Ist die Handlung dem Bauherrn zurechenbar, haftet er gegenüber diesem für den aus der Überschreitung entstandenen Schaden; ist die Handlung dem Bauherrn nicht zurechenbar, haftet er dem Ausführenden für den Erfüllungsschaden.

Bei einer Verletzung der Bauaufsichtspflichten haftet die ÖBA gegenüber dem Bauherrn. Ist die Verletzung kausal für einen Ausführungsfehler, haftet die ÖBA solidarisch mit dem Ausführenden. Eine direkte Haftung der ÖBA gegenüber dem Ausführenden bei Ausführungsfehlern besteht grundsätzlich nicht. Allenfalls kommt dem Ausführenden ein Regressanspruch zu, der jedoch im Einzelfall gänzlich entfallen kann. ■

DIE AUTOREN

■ KATHARINA MÜLLER ist Partnerin bei Müller Partner Rechtsanwälte mit den Beratungsschwerpunkten Baurecht, Claimmanagement und Konfliktlösung.

Kontakt: k.mueller@mplaw.at

■ MATHIAS ILG ist Juniorpartner bei Müller Partner Rechtsanwälte spezialisiert auf Baurecht, Claimmanagement und Konfliktlösung.

Kontakt: m.ilg@mplaw.at ; www.mplaw.at

NACHHALTIG DÄMMEN UND CO_2 SPAREN

RECYCELBAR

Alle XPS-Dämmstoffe, die seit 2015 von ÖXPS-Mitgliedern produziert werden, sind zu 100 Prozent recyclingfähig und als wiederverwendbar eingestuft. Saubere XPS-Reste / Abschnitte können als Rohstoff für neue Dämmstoffplatten genutzt werden.

WIEDERVERWENDBAR

Lose verlegte XPS-Platten, die seit 2015 von ÖXPS Dämmstoffherstellern hergestellt wurden, können zurückgebaut und erneut verwendet werden. Dies ist in der Anwendung im Umkehrdach der Fall und begünstigt die schnelle und einfache energetische Sanierung von Flachdächern. XPS Platten sind einer der wenigen Baustoffe, die ohne Beschädigung aus Bestandsgebäuden ausgebaut und wieder verwendet werden können.

NEUE ENERGIE

Vor 2015 hergestelltes XPS enthält das Flammschutzmittel HBCD. Das XPS aus diesem Zeitraum kann in Verbrennungsanlagen thermisch verwertet werden und dient wieder der Energiegewinnung.

DER ÖXPS-VERBAND STEHT FÜR QUALITÄT:

Der ÖXPS ist ein Zusammenschluss von XPS-Herstellern mit dem Ziel, die Qualität der am österreichischen Markt befindlichen XPS-Produkte laufend zu überprüfen und in höchstem Maß sicherzustellen.

AUSTROTHERM Dämmstoffe · Ravago Building Solutions · BASF We create chemistry · URSA