



Fach-Informationsdienst

Die Haftung des Bauherrn – Risiken und Schutz

Ausgabe: 2/2016

April 2016

Verfasser: Ass. jur. Annegret Steiner (Haftpflicht Schaden Firmenkunden)

I. Einleitung

Der Bau des eigenen Hauses ist eine aufregende Lebensphase. Der Architekt ist beauftragt, der Bauplan erstellt. Baufirmen sind beauftragt. Der Bau beginnt.

Für den Bauherrn stellt sich nun unter anderem die Frage, welche Haftungsrisiken aus dem Bauvorhaben für ihn resultieren. Was ist, wenn Unbefugte die Baustelle betreten und sich verletzen? Ist der Bauherr Haftpflichtansprüchen ausgesetzt, wenn sein Bauzaun auf ein geparktes Fahrzeug fällt oder am Nachbargebäude Risse infolge des Aushubs und der Verdichtung der Baugrube entstehen?

II. Die Haftung des Bauherrn – rechtliche Grundlagen

1) Verkehrssicherungspflichten, § 823 I BGB

Da der Bauherr Veranlasser der Baumaßnahme ist und er damit eine Gefahrenquelle schafft, treffen ihn grundsätzlich Verkehrssicherungspflichten (BGH NJW 2002, 1263). Verletzt der Bauherr schuldhaft eine ihm obliegende Verkehrssicherungspflicht, haftet er einem Geschädigten aus § 823 I BGB auf Schadensersatz.

Die Rechtsprechung konkretisiert den Begriff Verkehrssicherungspflicht als *Pflicht, Vorkehrungen zu treffen, die den Sicherheitserwartungen des Verkehrs entsprechen und im Rahmen des wirtschaftlich zumutbaren geeignet sind, Gefahren von Dritten abzuwenden, die bei bestimmungsgemäßem oder nicht ganz fernliegendem Umgang mit der Gefahrenquelle drohen* (vgl. BGH NJW 2007, 762 und 1683).

Aber was folgt aus dieser Definition für den Bauherrn konkret? Welche Sicherheitserwartungen hat die Verkehrsanschauung? Welche Gefahren müssen durch den Bauherrn abgewendet werden?

a) Welche Verkehrssicherungspflichten bestehen auf einer Baustelle?

Der Umfang der aus dem Baubetrieb resultierenden Verkehrssicherungspflichten ist nicht starr festgelegt.



Grundsätzlich richtet sich der Umfang der Verkehrssicherungspflicht nach den tatsächlichen Gegebenheiten auf der konkreten Baustelle (OLG Hamm, NJW-RR 1996, 1362). Als Anhaltspunkt gilt: Je größer die Verletzungsgefahr etwa durch Größe der Baustelle oder durch besondere Gefahren auf der Baustelle, beispielsweise tiefe Schächte oder sonstige Sturzgefahren, umso höher sind die Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht.

Häufig nutzen Gerichte die Unfallverhütungsvorschriften der Bauberufsgenossenschaft, um den Umfang der Verkehrssicherungspflicht zu konkretisieren. So werden in den Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Bau beispielsweise Anforderungen an die Sicherheit von Absturzsicherungen oder Einrichtungen, die einen Sturz in Bodenöffnungen oder Dachöffnungen verhindern, definiert. Ein Verstoß gegen die Unfallverhütungsvorschriften wird durch die Rechtsprechung als Indiz für das Vorliegen einer Verkehrssicherungspflichtverletzung gewertet (OLG Hamm, NJW-RR 1996, 1362; BayOLG, NJW-RR 2002, 1249).

Besonders problematisch ist die Haftungslage, wenn Unbefugte die Baustelle betreten und hier zu Schaden kommen. Wann trifft den Bauherrn hier eine Haftung? Kann er sich durch das Aufstellen von Bauzäunen, Warn- und Betretungsverbotsschildern vor einer Inanspruchnahme durch Geschädigte schützen?

Grundsätzlich gilt: Ist für Dritte erkennbar, dass vor Gefahren gewarnt wird und ein Betreten verboten ist, ist der Verkehrssicherungspflichtige seiner Pflicht ausreichend gerecht geworden (vgl. Urteil BGH NJW 1957, 499).

Von dieser Regel gibt es jedoch Ausnahmen:

Bei Kindern kann gerade nicht davon ausgegangen werden, dass die Gefahr, die von einer Baustelle ausgeht, auch wirklich von diesen erfasst wird. Wenn damit gerechnet werden muss, dass Kinder auf einem gefahrbringenden Gelände spielen, bestehen strenge Anforderungen an die einzuhaltenden Sicherheitsmaßnahmen, denn Kinder erfassen oft die ihnen drohenden Gefahren nicht hinreichend und drängen aufkommende Bedenken leicht zurück. Der Zugang zu einem gefahrträchtigen Grundstück muss daher erschwert oder notfalls auch unmöglich gemacht werden (BGH VersR 1975, 88). Die Schutzmaßnahmen müssen umso wirksamer sein, je größer der Reiz ist, den die Gefahrenstelle auf Kinder ausübt. Jedoch dürfen die Sicherungsanforderungen auch im Hinblick auf Zeit- und Kostenaufwand die Zumutbarkeitsgrenze nicht übersteigen.

Eine Haftung des Bauherrn kann sich sogar dann ergeben, wenn einsichtsfähige Personen die Baustelle trotz Warnung betreten und dort verunfallen, soweit der Bauherr Kenntnis von einem Betreten durch Unbefugte hatte. Hierzu OLG Köln VersR 1992, 1241: *„Jeder, der Gefahrenquellen schafft oder unterhält, hat die nach Lage der Verhältnisse erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz anderer Personen zu treffen.[...] Er wird von den Verkehrssicherungspflichten gegenüber unbefugter Benutzung nicht befreit, wenn er erkennen konnte und musste, dass sich Dritte von einer nicht der Verkehrswidmung entsprechenden Nutzung nicht abhalten lassen.“*

Das gilt selbst dort, wo bereits Zutrittsverbote durch Warnschilder oder Absperrungen kenntlich gemacht sind, aber dennoch erfahrungsgemäß mit einem Fehlverhalten Dritter zu rechnen ist. Wenn der Verkehrssicherungspflichtige weiß, dass die Warnungen nicht beachtet werden, genügen die Warnungen nicht. Er muss weitere Vorkehrungen treffen.



b) Die Delegation der Verkehrssicherungspflicht

Bei diesen zahlreichen Pflichten stellt sich die Frage, ob der Bauherr sich dieser Pflichten entledigen kann, indem er diese Pflichten auf Dritte, wie etwa den Architekten, den Bauleiter oder die am Bau tätigen Fachfirmen, überträgt.

Eine teilweise Übertragung der Pflichten ist möglich, aber gänzlich pflichtenfrei wird der Bauherr nicht.

Auch wenn Bauplanung, Bauüberwachung und Bauausführung durch den Bauherrn an Fachfirmen vergeben werden, treffen den Bauherrn noch Verkehrssicherungspflichten. Diesen Pflichten kann sich der Bauherr nicht durch Beauftragung von Fachunternehmen entledigen (vgl. BGH VersR 1976, 954; OLG Hamm, NJW-RR 1996, 1362).

Aber der Umfang der Verkehrssicherungspflichten kann sich durch die Übertragung auf Fachunternehmen deutlich reduzieren.

Hat der Bauherr bei der Bauausführung in Eigenregie noch die sogenannte primäre Verkehrssicherungspflicht inne, so wandelt sich diese Verkehrssicherungspflicht bei der Beauftragung von sachkundigen Fachfirmen in eine sogenannte sekundäre Verkehrssicherungspflicht. Es handelt sich dabei um eine eingeschränkte Verkehrssicherungspflicht. Die primäre Verkehrssicherungspflicht geht auf die beauftragten Unternehmen über.

Der konkrete Inhalt der sekundären Verkehrssicherungspflicht des Bauherrn bestimmt sich danach, welche Aufgaben im Rahmen von Bauplanung, Bauüberwachung und Bauausführung von ihm auf Fachfirmen übertragen werden.

Soweit der Bauherr lediglich die Bauausführung an eine als zuverlässig und sachkundig geltende Baufirma überträgt, verbleiben die Überwachungspflichten weiterhin beim Bauherrn. Er muss zumindest stichpunktartig prüfen, ob die Baufirma auch die Verkehrssicherungspflichten ordnungsgemäß erfüllt.

Wird zusätzlich ein Architekt durch den Bauherrn mit der Bauüberwachung beauftragt, so reduziert sich die Verpflichtung des Bauherrn auf ein Einschreiten, wenn er Gefahren erkennt oder berechtigten Anlass zu Zweifeln an der ordnungsgemäßen Bauausführung oder Bauüberwachung hat. In erster Linie ist jedoch der Architekt für die Sicherung von Gefahrenquellen auf der Baustelle verantwortlich. Dies ist ein wesentlicher Bestandteil der ihm übertragenen Bauleitung.

Hat der Architekt also die Bauleitung übernommen und fällt zum Beispiel ein Bauzaun bei einem Sturm auf Nachbarns Auto, so haftet der Bauherr regelmäßig nicht für den entstandenen Schaden. Sicher ist, ein Bauzaun darf bei einem Sturm, der noch nicht die Ausmaße eines Orkans hat, nicht umfallen, sondern muss stabil gesichert sein (vgl. AG München, BeckRS 2013, 02702). Dabei ist zu beachten, dass den Bauherrn keine Verpflichtung trifft, die Baustelle aufzusuchen und die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten selbst zu kontrollieren, wenn er einen geeigneten Bauleiter hiermit beauftragt hat. Die Kontrollpflichten für die Stabilität des Bauzauns treffen dann allein den Bauleiter und den Aufsteller des Zauns. Hat der Bauherr die Baustelle jedoch besucht und sind ihm bei dieser Gelegenheit Verstöße gegen die Verkehrssicherungspflicht aufgefallen, so ist auch der Bauherr verpflichtet, für eine Beseitigung der Gefahr zu sorgen.



Auch bei Beauftragung eines Bauleiters bleibt der Bauherr selbst haftbar für Gefahren, die von der Erbringung seiner Eigenleistungen ausgehen. Arbeitet der Bauherr beispielsweise am Wochenende aus Kostengründen selbst auf der Baustelle, so hat er in vollem Umfang dafür zu sorgen, dass Personen nicht durch eine gefährliche Bauausführung zu Schaden kommen. Er hat damit weiterhin die sogenannte primäre Verkehrssicherungspflicht inne. Bei Verletzung der Verkehrssicherungspflicht haftet der Bauherr bei Verschulden für Sach- und Personenschäden aus § 823 I BGB.

c) Zurechnung von Pflichtversäumnissen Dritter

Da die Arbeiten auf der Baustelle in der Regel durch Dritte erbracht werden, stellt sich die Frage, ob der Bauherr einem Geschädigten für einen Schaden haftet, den ein Handwerker bei der Bauausführung verursacht hat.

Eine Haftung des Bauherrn nach § 831 BGB besteht nicht, da die am Bau beteiligten Fachleute keine Verrichtungsgehilfen sind. Sie sind als Fachleute im Eigeninteresse tätig und auch vom Bauherrn nicht weisungsabhängig (vgl. LG Frankfurt, VersR 85, 153).

Da zwischen den Geschädigten und dem Bauherrn regelmäßig keine Vertragsbeziehungen bestehen, muss der Bauherr auch nicht nach § 278 BGB für das Verschulden des Handwerkers einstehen, da der Handwerker nicht Erfüllungsgehilfe des Bauherrn ist.

2) Pflichten des Bauherrn aus öffentlich-rechtlichen Normen

Bezüglich der auf der Baustelle tätigen Personen können sich zusätzliche Pflichten des Bauherrn aus öffentlich-rechtlichen Normen ergeben:

Sind auf einer Baustelle Beschäftigte mehrerer Unternehmen tätig, treffen den Bauherrn auch Sicherungspflichten aus der seit 1998 geltenden Baustellenverordnung. Diese regelt beispielsweise Meldepflichten, Pflichten zur Erstellung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes oder eine Pflicht zur Bestellung eines Gesundheits- und Sicherheitskoordinators.

Wer öffentlich-rechtlich geregelte Verkehrssicherungspflichten für die Baustelle übernimmt, kann wegen einer Verletzung dieser Pflichten Dritten gegenüber zivilrechtlich aus § 823 I BGB haften (OLG Düsseldorf BeckRS 2006, 11198).

Die Baustellenverordnung ist nur bezüglich der auf der Baustelle Beschäftigten einschlägig. Sie gilt nicht in Bezug auf sonstige Personen auf der Baustelle, wie etwa Besucher oder Kinder.

3) Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch, § 906 II 2 BGB analog

Kommt es bei benachbarten Immobilien zu Schäden, etwa Rissbildung durch Aushub- oder Verdichtungsarbeiten auf der Baustelle, so kommt eine verschuldensunabhängige Ausgleichspflicht des Bau-



herrn nach § 906 II 2 BGB analog in Betracht. Es handelt sich bei Erschütterungen um Immissionen nach § 906 I BGB (vgl. BGH NJW 1983, 872). Auch wenn die Bauarbeiten durch Baufirmen ausgeführt werden, ist der Bauherr als „mittelbarer Störer“ hierfür verantwortlich, da er durch die Veranlassung der Bauarbeiten auch die störende Einwirkung adäquat ursächlich veranlasst hat (BGH, BeckRS 2010, 20140).

Der Bauherr haftet dem Nachbarn in diesem Fall verschuldensunabhängig auf Ausgleich des entstandenen Schadens nach § 906 II 2 BGB analog.

III. Versicherungsschutz

Um den Bauherrn optimal zu schützen, stellt die Haftpflichtkasse Darmstadt ein spezielles Versicherungsprodukt in Form der Bauherrenhaftpflichtversicherung bereit.

Voraussetzung des Versicherungsschutzes ist die Vergabe von Bauplanung, -leitung, und -ausführung an einen Dritten.

Die versicherten Bausummen können individuell und unbegrenzt vereinbart werden. Ist eine grundsätzliche Drittvergabe von Bauplanung, -leitung und -ausführung vereinbart, sind Baueigenleistungen des Bauherrn bis zu einer Bausumme von 25.000 Euro beitragsfrei mitversichert. Mitversichert ist auch die persönliche gesetzliche Haftpflicht sämtlicher mit den Bauarbeiten beschäftigten Personen im Rahmen des Bauens in Eigenleistung.

Ausgeschlossen sind Haftpflichtansprüche aus Personenschäden, bei denen es sich um Arbeitsunfälle im Betrieb („Bauvorhaben“) des Versicherungsnehmers gemäß Sozialgesetzbuch VII handelt. Mitversichert bleiben jedoch Regressansprüche von Sozialversicherungsträgern gemäß § 110 Sozialgesetzbuch VII, und zwar auch für Angehörige, die mit dem Versicherungsnehmer in häuslicher Gemeinschaft leben.

Mitversichert ist weiterhin die gesetzliche Haftpflicht als Haus- und Grundstücksbesitzer für das zu bebauende Grundstück und das zu errichtende Bauwerk.

Versicherungsschutz besteht auch bei nachbarrechtlichen Ausgleichsforderungen nach § 906 II 2 BGB, etwa bei Schäden der Nachbarbebauung durch Senkung, Erschütterung oder Erdrutschung.