

Beschädigung der Bauleistung – Fragen und Antworten

Univ.-Prof. DI Dr. Andreas KROPIK

Die Bauabwicklung erfordert den Einsatz mehrerer Unternehmer. Sie erstellen gemeinsam, teilweise hintereinander, teilweise nebeneinander, aber auch, weil eine Verzahnung ihrer Leistungen besteht, miteinander ihre Leistung. Sie bauen dabei auf eine vom Auftraggeber (AG) beigestellte Bausubstanz, die zum Teil von anderen Auftragnehmern (AN) des Auftraggebers errichtet, aber vom AG noch nicht übernommen ist. Beschädigungen, die aus diesem Mit- und Nebeneinander resultieren, sind (leider) an der Tagesordnung. Die Behebungskosten können mitunter bedeutsame Beträge erreichen, was das Konfliktpotenzial auf der Baustelle erhöht.

Nachfolgend Antworten auf häufig gestellte Fragen zum Thema Bauschaden.

1. Wer haftet für Beschädigungen an Bauleistungen?

Nach der gesetzlichen Normallage trägt der Geschädigte zunächst die Folgen eines ihm zugefügten Schadens selbst. Um Schadenersatz¹ fordern zu können, muss ein Schä-

diger benannt werden, welcher rechts- oder vertragswidrig gehandelt hat und dem Fahrlässigkeit, also die Außerachtlassung der gebotenen Sorgfalt, vorwerfbar ist. Nach der Herkunft von Beschädigungen können drei Fälle unterschieden werden. Es sind das Beschädigungen (1) durch höhere Gewalt, (2) durch den bloßen Zufall und (3) durch einen bekannten Schädiger.

Weil der Geschädigte den fahrlässig handelnden Schädiger nennen muss, liegen Schäden aus dem bloßen Zufall (z. B. Diebstahl, Beschädigung durch ein Graffiti eines unbekanntem Schädigers oder beschädigte Treppenläufe) oder aus höherer Gewalt (z. B. Naturkatastrophen, Einflüsse aus der Witterung) in der eigenen Risikosphäre (§ 1168a ABGB). Nach der gesetzlichen Normallage kann daher der AG in den Fällen (1) und (2) Beschädigungen an der beigestellten Bausubstanz oder an bereits übernommenen Leistungen nicht auf die AN abwälzen. Ebenso können die AN Schäden aus solchen Ereignissen nicht auf den AG abwälzen. Sie haften gegenüber dem AG bis zur Übernahme der Leistung. Die in Abbildung 1 dargestellte Risikomatrix bildet diese gesetzliche Normallage ab.

¹ Das Schadenersatzrecht ist in den §§ 1293 bis 1341 ABGB geregelt.

Risikolage nach der gesetzlichen Normallage (§ 1168a ABGB).	Vorhandene Bausubstanz (vom AG beigestellt)	neu erstellte Bausubstanz; vom AG nicht übernommen	neu erstellte Bausubstanz; vom AG bereits übernommen	Einrichtungen des AN (zB Baucontainer)	belagertes Material des AG (nicht dem AN übergeben)	belagertes Material des AN
Beschädigung durch unabwendbares Ereignis (höhere Gewalt)	Risiko AG	Risiko AN	Risiko AG	Risiko AN	Risiko AG	Risiko AN
Beschädigung durch bekannten Schädiger	direkter Schadenersatzanspruch	direkter Schadenersatzanspruch	direkter Schadenersatzanspruch	direkter Schadenersatzanspruch	direkter Schadenersatzanspruch	direkter Schadenersatzanspruch
Beschädigung durch unbekanntem Schädiger	Risiko AG	Risiko AN	Risiko AG	Risiko AN	Risiko AG	Risiko AN
	bei einem Schadensbild, welches auf eine typische Beschädigung durch einen anderen AN des AG hinweist					
	Risiko AG	Risiko AN	Risiko AG	Risiko AN	Risiko AG	Risiko AN

Abbildung 1: Risikomatrix nach der gesetzlichen Normallage (§ 1168a ABGB)

2. Sieht die ÖNORM B 2110 eine von der gesetzlichen Normallage abweichende Haftungsregelung vor?

Ja. In Anbetracht dessen, dass der AN in der Regel auf einem vom AG beigestellten Stoff (Baugrund bzw. Bausubstanz) aufbaut und der AG in der Regel mehrere AN zur Erstellung der Gesamtleistung beauftragt, ist ein Abweichen von der gesetzlichen Normallage sinnvoll (siehe auch Frage 19).

Haftung infolge einer Beschädigung wird in der ÖNORM B 2110 (bzw. B 2118) an zwei Stellen geregelt. Es besteht eine eigene Regel für die Gefahrtragung bei Zerstörung oder Beschädigung der Leistung (Abschnitt 12.1.1 [2]) und eine Bauschadensregelung (Abschnitt 12.4). Die Bauschadensregelung ist in Verbindung mit der Regel über die Gefahrtragung zu verstehen.

Unabwendbare Ereignisse sind nach der Haftungsregel des Abschnitts 12.1.1 (2) der ÖNORM B 2110, anders als nach der gesetzlichen Normallage (§ 1168a ABGB), der

Sphäre des AG zugeordnet. Das für einen AN grundsätzlich unabwendbare Ereignis der Beschädigung der eigenen Leistung durch parallel arbeitende Unternehmer fällt daher nach der ÖNORM B 2110 dem AG zu.

In der Regel werden Leistungen der AN genutzt, auch wenn diese Leistungen noch nicht vertragsgemäß fertiggestellt und vom AG übernommen sind. Andere AN des AG nutzen Leistungen eines AN des AG (z. B. die von einem AN bereits hergestellten Stiegen) oder betreten, um ihre eigenen Leistungen herstellen zu können, den Estrich. Die Leistungen jedes einzelnen AN sowie die vom AG beigestellte und bereits übernommene Bausubstanz sind daher permanent der Gefahr von Beschädigungen ausgesetzt. AN „beschädigen“ sogar noch nicht übergebene Leistungen auf Anordnung des AG, indem z. B. Durchbrüche gebohrt werden (z. B. für den Lüftungskanal in das vom Baumeister hergestellte Mauerwerk).

Nach der Regelung der ÖNORM (zu den übrigen Details dieser Regelung siehe z. B. Kropik,

Risikolage nach 12.1.1 der ÖNORM B 2110	vorhandene Bausubstanz (vom AG beigestellt)	neu erstellte Bausubstanz; vom AG nicht übernommen	neu erstellte Bausubstanz; vom AG bereits übernommen	Einrichtungen des AN (zB Baucontainer)	gelagertes Material des AG (nicht dem AN übergeben)	gelagertes Material des AN
Beschädigung durch unabwendbares Ereignis (höhere Gewalt)	Risiko AG	Risiko AG	Risiko AG	Risiko AN	Risiko AG	Risiko AN
Beschädigung durch bekannten Schädiger	direkter Schadenersatzanspruch	direkter Schadenersatzanspruch	direkter Schadenersatzanspruch	direkter Schadenersatzanspruch	direkter Schadenersatzanspruch	direkter Schadenersatzanspruch
Beschädigung durch unbekanntem Schädiger	Risiko AG	Risiko AN/AG; je nach Ereignis	Risiko AG	Risiko AN	Risiko AG	Risiko AN
	bei einem Schadensbild, welches auf eine typische Beschädigung durch einen anderen AN des AG hinweist					
	Risiko AG	Risiko AG; AG gewährt Zutritt und schafft unabwendbares Ereignis	Risiko AG	Risiko AN	Risiko AG	Risiko AN

Abbildung 2: Risikomatrix nach Abschnitt 12.1.1 (2) der ÖNORM B 2110

Bauvertrags- und Nachtragsmanagement, Seiten 473ff) ergibt sich die in Abbildung 2 dargestellte Schadensmatrix. Diese Matrix ist jedoch für die Frage der Risikotragung für Bauschäden nicht endgültig, weil zusätzlich Abschnitt 12.4 der ÖNORM B 2110 zu beachten ist. Das ist dann in Abbildung 3 dargestellt.

Die Bauschadensregelung des Abschnittes 12.4 der ÖNORM B 2110 teilt das mit Abschnitt 12.1.1 (2) dem AG zugewiesene Risiko der Beschädigung durch unbekanntem Schädiger auf potenzielle Schädiger auf, die mit dem AG in Vertragsbeziehung stehen. Das gilt selbstverständlich nur für jene Schäden, die ein Schadensbild eines typischen Begleitschadens aufweisen.

3. Wie ist die Haftung gemäß Abschnitt 12.4 der ÖNORM B 2110 geregelt?

Es wird bei Vorliegen typischer baubedingter Beschädigungen (Begleitschaden) vermutet, dass die parallel arbeitenden Unternehmer den Schaden verursacht haben können.

Es ist eine Solidarhaftung vereinbart. Die ÖNORM B 2110 sieht sohin eine Beweislastumkehr vor. Es ist nicht notwendig, einem AN konkret eine Schadenszufügung nachzuweisen. Es reicht aus, wenn er neben anderen als potenzieller Schädiger in Frage kommt.

Die in Frage kommenden potenziellen Schädiger können sich allerdings freibeweisen.

4. Welche Argumente stehen für einen Freibeweis zur Verfügung?

Grundsätzlich stehen zwei Argumente zur Verfügung. Diese sind: (1) zum Zeitpunkt der Beschädigung am Ort der Beschädigung selbst keine Leistungen ausgeführt zu haben, oder (2) darzulegen, dass die Art der Beschädigung typischerweise keine Folge der eigenen Tätigkeit sein kann. So wird zum Beispiel eine Beschädigung am Glas durch Funkenflug einer Trennscheibe nicht dem Maler zuordenbar sein.

Um diese Nachweise führen zu können, ist zeitnahe Kenntnis über den Bauschaden notwendig.

Risikolage nach 12.1.1 iVm 12.4 der ÖNORM B 2110	vorhandene Bausubstanz (vom AG beige stellt)	neu erstellte Bausubstanz; vom AG nicht übernommen	neu erstellte Bausubstanz; vom AG bereits übernommen	Einrichtungen des AN (zB Baucontainer)	gelagertes Material des AG (nicht dem AN übergeben)	gelagertes Material des AN
Beschädigung durch unabwendbares Ereignis (höhere Gewalt)	Risiko AG	Risiko AG	Risiko AG	Risiko AN	Risiko AG	Risiko AN
Beschädigung durch bekannten Schädiger	direkter Schadenersatzanspruch	direkter Schadenersatzanspruch	direkter Schadenersatzanspruch	direkter Schadenersatzanspruch	direkter Schadenersatzanspruch	20.01.201620.01.2016
Beschädigung durch unbekanntem Schädiger	Risiko AG	Risiko AN/AG; je nach Ereignis	Risiko AG	Risiko AN	Risiko AG	Risiko AN
	bei einem Schadensbild, welches auf eine typische Beschädigung durch einen anderen AN des AG hinweist					
	Solidarhaftung der AN	Solidarhaftung der AN	Solidarhaftung der AN	Risiko AN	Risiko AG	Risiko AN

Abbildung 3: Risikomatrix nach Abschnitt 12.1.1 (2) iVm Abschnitt 12.4 der ÖNORM B 2110

5. Sieht die ÖNORM eine Haftungsobergrenze vor?

Die ÖNORM B 2110 sieht eine Haftungsgrenze vor. Die einzelnen AN haften zwar solidarisch, jedoch nur bis zu 0,5% ihrer ursprünglichen Auftragssumme. Die ursprüngliche Auftragssumme ist jene, die mit dem Vertrag festgelegt ist. Zusatzaufträge oder Mengenänderungen verändern die Bemessungsgrundlage nicht.

6. Weshalb orientiert sich die Obergrenze nicht an der Abrechnungssumme?

Die Abrechnungssummen sind oft erst sehr spät bekannt. Nur die Quotelung nach den ursprünglichen Auftragssummen lässt eine Abrechnung der einzelnen AN zeitnahe, und nicht erst nach Abrechnung des letzten AN, zu.

7. Welche Leistungen sind geschützt?

Durch die Bauschadensregelung des Abschnittes 12.4 in Verbindung mit Abschnitt 12.1.1 (2) fallen die Bausubstanz und alle im Zuge der Errichtung des Werkes erstellten

Leistungen in den geschützten Bereich. Beschädigungen an Baustellencontainern, am gelagerten Material, am Fahrrad des Bauleiters, am Pritschenwagen des AN udgl. sind keine Bauschäden. Solche Schäden durch Unbekannte hat der Geschädigte selbst zu tragen.

Eine Beschädigung ist ein unerwünschter Eingriff in die Bausubstanz oder die errichtete Leistung. Es fallen Dellen, Kratzer, Löcher in Abdichtungen, hervorgerufen durch gelagertes Material, Abplatzungen durch Stöße udgl. unter den Begriff des Bauschadens. Ebenso fallen Folgeschäden darunter, welche sich aus einem unsachgemäßen Verhalten ergeben, z. B. Wasserschäden nach einer Verstopfung des Abflusses durch diverse Baureste oder Bauschmutz.

8. Was ist bei Beschädigung durch Vandalismus?

Vandalismusschäden sind nicht solche Schäden, bei denen nicht vermutet werden kann, dass sie von einem parallel arbeitenden Un-

ternehmer herrühren. Sie sind auch keine typische Folge der vom AG beauftragten Arbeit. Deshalb fallen solche Schäden nicht in die Bauschadensregelung des Abschnittes 12.4.

9. Fallen Verschmutzung und Baustellenabfall unter den Begriff Beschädigung?

Es gilt zu unterscheiden. Ist die Verschmutzung eine Beschädigung, z. B. ein sichtbarer Handabdruck auf einer weißen Wand, so ist das ein Bauschaden. Dieser Schaden hat seinen Ursprung in der zeitgleichen Arbeit eines anderen Unternehmers (Begleitschaden). Liegen Baurestmassen, Verpackungsmaterial udgl. herum, so ist das kein Bauschaden, sondern eine mangelhafte Leistung. Unternehmer sind ihrer Leistungspflicht (Nebenleistung), der Beseitigung der Baustellenabfälle, nicht nachgekommen. Das ist nicht unter Beschädigung zu subsumieren.

Eine der Bauschadensregelung ähnliche Regelung kennt die ÖNORM für Baureinigung nicht.

10. Ist eine mangelhafte Ausführung ein Bauschaden?

Nein. Ist eine Leistung mangelhaft erbracht, so hat der AN seine Leistungsschuld nicht erfüllt. Ist die Leistung bereits übernommen, so treten die Regelungen der Gewährleistung, unter Umständen jene zum Schadenersatz wegen eines Mangelschadens, nicht aber die Regelungen zum Bauschaden (Abschnitt 12.4) in Anwendung.

11. Sind Auswirkungen mangelhafter Koordination ein Bauschaden?

Liegt eine mangelhafte Abstimmung vor und ergeben sich daraus Mehraufwendungen, etwa wegen der notwendigen Zerstörung einer bereits erbrachten Leistung, so ist diese Zerstörung kein Bauschaden. Muss beispielsweise eine abgehängte Decke geöffnet werden, um Haustechnikleistungen noch

herzustellen oder zu komplettieren, so sind diese Aufwendungen keine Kosten, die mit der Bauschadensregelung des Abschnittes 12.4 der ÖNORM B 2110 verteilbar sind. Es liegt auch kein unbekannter Schädiger vor, sondern unter Umständen mehrere Unternehmer, die ihren Pflichten nicht nachgekommen sind (etwa: verspätete oder geänderte Planung, Koordinierungsfehler, verspätete Leistungserbringung, unrichtige Mitteilungen (z. B. von Schließfreigaben) oder Verletzung der Prüf- und Warnpflicht).

12. Inwieweit muss ein AN seine eigene Leistung schützen?

Schutz vor schädlichen allgemeinen Einflüssen ist eine Nebenleistung. Die ÖNORM B 2110 nennt dazu übliche Schutzmaßnahmen. Beschädigungen erfolgen in der Regel aus Unachtsamkeit anderer Unternehmer. Vor einer Unachtsamkeit anderer muss der AN seine Leistung nicht schützen.

13. Was ist, wenn der Schädiger einer Leistung eines AN bekannt ist? Muss sich der AG um die Schadensabwicklung kümmern?

Ist der Schädiger bekannt, besteht ein direkter Schadenersatzanspruch des Geschädigten gegenüber dem Schädiger. Beschädigt beispielsweise eine Haustechnikfirma die noch nicht an den AG übergebene Trockenbauarbeit, hat der Trockenbauunternehmer einen direkten Schadenersatzanspruch gegenüber der Haustechnikfirma. In das weitere Abwicklungsprozedere muss der AG selbst nicht eingebunden sein oder sich einbinden lassen (vgl. etwa OGH 28.11.2002, 8 Ob 287/01s). Es schuldet die Trockenbaufirma die Übergabe eines mangelfreien und vertragsgemäß errichteten Werkes.

14. Welche Pflichten hat der Geschädigte?

Sowohl der AG als auch jeder AN hat die in seinem Gefahrenbereich liegende Leistung laufend auf Beschädigungen hin zu überprü-

fen. Der AG hat die beigegebte Bausubstanz und die bereits übernommenen Leistungen zu überprüfen, die AN ihre erbrachten Leistungen (solange sie noch nicht dem AG übergeben worden sind). Für den AG führt diese Aufgabe üblicherweise die Örtliche Bauaufsicht (ÖBA) aus.

15. Wann, wie und wem muss der AN Beschädigungen mitteilen?

Jeder AN hat laufend seine erbrachte Leistung auf Beschädigungen hin zu untersuchen. Erkennt er eine Beschädigung, so hat er unverzüglich den AG darüber in Kenntnis zu setzen. Diese Information erfolgt unter Bekanntgabe des (ev. vermuteten) Datums oder Zeitraums der Beschädigung und der Art und des Umfanges der Beschädigung. Sinnvoll ist es, eine Dokumentation anzulegen (wie Fotos oder eine ausführliche schriftliche Beschreibung) und die voraussichtlichen Behebungskosten zu nennen. Die Beschädigung ist zeitnahe, die ÖNORM nennt „unverzüglich“, dem AG zu übermitteln.

Die Behebung des Schadens ist vorzunehmen, weil schlussendlich der AN dem AG eine mangelfreie und termingerecht erbrachte Leistung schuldet. Auf eine Anordnung auf Behebung muss der AN nicht warten.

16. Was hat der AG zu tun, wenn ihm Beschädigungen bekannt werden?

Erkennt der AG, vor allem die ÖBA, Beschädigungen an der beigegebenen Bausubstanz oder an bereits übernommenen Leistungen, so gilt es diese Beschädigungen zu dokumentieren. Es gelten die gleichen Pflichten wie für den AN (siehe Frage 15). Diese Dokumentation der Bauschäden und darüber hinaus allfällige Schadensmeldungen der einzelnen AN sind ehestens den in Frage kommenden AN zu übermitteln. Dafür hat der AG die Bauschäden dahingehend zu analysieren, wer von den von ihm beauftragten Unterneh-

mern den Schaden verursacht haben könnte. Unternehmer, die zum fraglichen Zeitpunkt nicht mehr auf der Baustelle waren oder die Leistungen erbringen, die typischerweise nicht die Art der konkreten Beschädigung verursachen, sind daher nicht mit dem konkreten Bauschaden zu konfrontieren. Nur die aus Sicht des AG in Frage kommenden Unternehmer haben laufend und zeitnahe diese Informationen zu erhalten.

17. Was muss ein AN tun, wenn er von einem Bauschaden informiert wird?

Er sollte zunächst prüfen, ob er selbst oder die von ihm beschäftigten Subunternehmer diesen Schaden ausgelöst haben könnten. Sprechen Gründe gegen eine Schadenszufügung (siehe Frage 4), so muss nachweislich und begründet gegen die Schadenszuteilung Einspruch erhoben werden.

18. Reicht es für den AG aus, die AN mit der Schlussrechnung über die Bauschäden und die Schadensaufteilung zu informieren?

Die endgültige Bauschadensabrechnung für einen einzelnen AN kann erst mit Vorlage und Abrechnung sämtlicher Bauschäden, welche im Leistungszeitraum dieses AN entstanden sind, vorgenommen werden. Es reicht allerdings nicht aus, die konkreten Bauschäden erst im Zuge der Schlussrechnungskorrektur dem AN zu nennen.

In mehreren Entscheidungen hat der OGH festgestellt (z. B. OGH 17.01.2001, 6 Ob 98/00f), dass die Beweislastumkehr des Abschnittes 12.4 der ÖNORM B 2110 dem AG dann nicht zu Gute kommt, wenn er seiner Benachrichtigungspflicht nicht rechtzeitig nachgekommen ist. Daher: Wenn der AG seiner Verpflichtung nach Abschnitt 12.4 nicht nachkommt, Bauschäden ehestens den AN mitzuteilen, so verliert er die Möglichkeit der Schadensaufteilung nach Abschnitt 12.4 der ÖNORM B 2110. Das gilt aber auch für

jene AN, die dem AG nicht zeitgerecht die an ihren Leistungen aufgetretenen Beschädigungen gemeldet haben. Sie können dann den AG nicht unter Hinweis auf Abschnitt 12.1.1 (2) haftbar machen, weil sie durch ihr eigenes Versäumnis den AG daran hindern, den Bauschaden gemäß 12.4 weiterverrechnen zu können.

19. Ist solch eine Regelung, wie sie die ÖNORM B 2110 vorsieht, sinnvoll?

Die einzelnen AN des AG haben keinen Einfluss darauf, wann und in welchem Umfang jemand auf der Baustelle tätig ist. Deshalb ist im Zusammenhang mit typischen Beschädigungen durch parallel arbeitende Unternehmer die Gefahrtragsregel des Abschnittes 12.1.1 (2) sinnvoll. Sie ist auch gerecht, weil der AG den Nutzen hat, wenn er mehrere Unternehmer gleichzeitig arbeiten lässt. Er schafft damit erst das Gefahrenpotenzial der Beschädigung. Es ist auch sinnvoll, mit der Bauschadensregelung des Abschnittes 12.4 das monetäre Risiko über eine eingeschränkte Solidarhaftung auf die AN aufzuteilen. Ohne eine solche spezielle Haftungsregel würde ein Großteil der eingetretenen Bauschäden zu vermehrten Streitigkeiten zwischen AG und AN bzw. unter den AN führen, da sich die Zuordnung, wer die Behebungskosten wegen Beschädigungen zu tragen hat, als schwierig bis unmöglich herausstellen kann. Es hält die Bauschadensregelung die AN auch zum sorgfältigen Umgang mit der vorhandenen Baustanz und der von anderen AN erbrachten Leistungen an, weil sie solidarisch haften. Unvorsichtigkeit wird daher auch zum eigenen, wenngleich nur anteiligen Nachteil.

20. Kann die Bauschadensregelung des Abschnittes 12.4 im Individualvertrag verändert werden?

Regelungen der ÖNORM B 2110 sind kein Gesetz. Die ÖNORM stellt Muster-AGB zur Verfügung. Diese können selbstverständlich

verändert werden. Der OGH lässt allerdings einseitige Änderungen nur bedingt zu. Wird die Möglichkeit des Freibeweises abgeschnitten oder die Haftung als unbeschränkt vereinbart, so sieht das der OGH recht restriktiv. Zu verweisen ist auf die Urteile 6 Ob 320/98x oder 6 Ob 98/00f. Die Gefahr, dass überschießende Klauseln einer Inhaltskontrolle wegen gröblicher Benachteiligung oder Sittenwidrigkeit nicht standhalten und daher nichtig sind, ist gegeben.

21. Was ist der Unterschied zwischen „allgemeinem“ und „zuordenbarem“ Bauschaden“?

Die ÖNORM verwendet diese Begriffe nicht, in der Praxis werden sie allerdings häufig genannt. Eine Unterscheidung ist dann notwendig, wenn neben der Regelung für „allgemeine“ auch eine für „zuordenbare“ Bauschäden besteht. Wenn eine solche Individualregelung keine besondere Zuordnung vorsieht, ist folgende Orientierung sinnvoll: Ist der Schädiger nicht bekannt, so kann daher ein Bauschaden einem Einzelnen nicht zugeordnet werden, sondern nur einer Gruppe möglicher Schädiger, dann liegt ein „allgemeiner“ Bauschaden vor. Die Aufteilung erfolgt nach der Regelung des Abschnittes 12.4. Bei einem „zuordenbaren“ Bauschaden ist der Schädiger bekannt. Der Geschädigte muss den Nachweis führen und den Schädiger nennen. Es trifft den Geschädigten die Beweislast. Auch wenn zwei mögliche Schädiger bestehen, ihnen die Schadenszufügung aber nicht konkret nachweisbar ist, handelt es sich nicht um einen „zuordenbaren“, sondern um einen „allgemeinen“ Bauschaden.