

Koordinierung versus Bauaufsicht

Regress des Bauunternehmens

Im Gegensatz zu den Baujuristen unterscheiden die Baupraktiker in der Regel nicht streng zwischen Koordinierungspflicht einerseits und Bauaufsichtspflicht andererseits. Die Unterschiede werden immer dann relevant, wenn der Bauherr das Bauunternehmen wegen Baumängeln klagt.

Text: [Wolfgang Stockinger](#)

Es ist zwischenzeitig gesicherte Rechtsprechung, dass den Bauherrn gegenüber dem Bauunternehmen gewisse Mitwirkungspflichten treffen. Seit der Judikaturwende in den 80er-Jahren vertritt der OGH die Auffassung, dass es dem Bauherrn insbesondere obliege, die Leistungen der Bauunternehmen zeitlich und technisch zu koordinieren.

Völlig unstrittig ist, dass der Bauherr dem Bauunternehmen die Beistellung fehlerfreier Pläne schuldet. Hinsichtlich der weiteren Mitwirkungspflichten des Bauherrn ist streng zwischen der Koordinierungspflicht einerseits und der Bauaufsichtspflicht andererseits zu unterscheiden. Diese zeitliche und technische Koordinierung bedeutet, dass der Bauherr die erforderlichen Anordnungen zu treffen hat, damit es zu einem funktionierenden Zusammenwirken der diversen Professionisten kommt. Nun kommt es in der Praxis natürlich, und zwar insbesondere bei privaten Bauherrn vor, dass der Bauherr die Koordinierungsverpflichtung einem Architekten überbindet. Verletzt der Architekt diese Koordinierungsverpflichtung, so führt dies zu einem entsprechenden Mitverschulden des Bauherrn im Verhältnis zum Bauunternehmen. Plastisch: Klagt der Bauherr den Bauunternehmer wegen einer mangelhaften Bauausführung auf Ersatz des ihm entstandenen Schadens in Höhe von 100.000 Euro und stellt das Gericht auf Einrede des beklagten Bauunternehmers fest, dass der Architekt des Bauherrn seine Koordinierungsverpflichtung verletzt hat, dann bekommt der Bauherr vom Bauunternehmen nur 70.000 Euro zugesprochen, wenn festgestellt erwiesen ist, dass die Verletzung der Koordinierungspflicht im Ausmaß von 30 Prozent zum Schaden beigetragen hat.

Gänzlich anderes gilt, wenn der vom Bauherrn bestellte Architekt seine Bauaufsichtspflicht verletzt. Nach ständiger Rechtsprechung schuldet nämlich der Architekt die Bauaufsicht nur seinem unmittelbaren Auftraggeber, also dem Bauherrn, nicht aber den am Bau tätigen Professionisten. Mit anderen Worten: Wenn der Bauherr den Architekten mit der Bauaufsicht beauftragt, dann tut er dies nur im eigenen Interesse, und nicht, um die Professionisten vor allfälligen Ausführungsfehlern zu schützen. Dies hat zur Konsequenz, dass der Bauunternehmer im Prozess gegen den Bauherrn niemals einwenden kann, dass dem Bauherrn ein Mitverschulden zur Last liege, weil der vom ihm beauftragte Architekt seine Bauaufsichtspflicht verletzt hat. Im Sinne des obigen Beispiels bedeutet dies, dass der Bauherr 100.000 Euro zugesprochen bekommt.

Solidarische Haftung

Diese in der baurechtlichen Judikatur herausgearbeitete strikte Trennung zwischen Koordinierungspflicht und Bauaufsichtspflicht wird von den am Bau tätigen Unternehmen in der Praxis häufig vollkommen negiert. In seiner Beratungspraxis wird der Anwalt immer wieder mit Einwendungen des Bauunternehmens konfrontiert, dass ihm doch der Architekt des Bauherrn bei der Ausführung zugeschaut und allfällige Ausführungsmängel nicht bekräftelt habe. Noch einmal: Dieser Einwand geht ins Leere. Er greift nur bei der so genannten Koordinierungsverpflichtung, also dann, wenn es der vom Bauherrn betraute Architekt unterlässt, die am Bau tätigen Unternehmen in zeitlicher und technischer Hinsicht entsprechend zu koordinieren.

Wenn Bauausführungsmängel und Fehler der ÖBA (Bauaufsicht) zusammenkommen, geschieht es in den letzten Jahren immer häufiger, dass der Bauherr beide, also sowohl Bauunternehmen als auch Architekt, gerichtlich in Anspruch nimmt. Dies folgt daraus, dass das Gesetz eine solidarische Haftung von Bauunternehmen und Architekt vorsieht, wenn sich deren Anteile am aufgetretenen Bauschaden nicht bestimmen lassen. Die Nichtbestimmbarkeit dieser Anteile bildet die Regel. Fraglich ist, was geschieht, wenn der Bauherr – aus welchen Gründen auch immer – nur das Bauunternehmen auf Ersatz des erlittenen Bauschadens klagt und dieser dem Bauherrn vollen Schadenersatz zu leisten hat. In einem solchen Fall ist fraglich, ob das Bauunternehmen berechtigt ist, sich beim Architekten, der die Bauaufsichtspflicht verletzt hat, zu regressieren, um wenigstens einen Teil des von ihm bezahlten Schadens einzufordern. Das Gesetz stellt mit § 896 ABGB grundsätzlich eine derartige Anspruchsgrundlage zur Verfügung. Soweit ersichtlich gibt es zu dieser Problematik noch keine gesicherte höchstgerichtliche Rechtsprechung. Es darf aber bezweifelt werden, dass dem Bauunternehmen ein derartiger Regress gelingt. Dies eben deshalb, weil der OGH in ständiger Rechtsprechung judiziert, dass der Zweck der Bauaufsicht nicht darin liegt, das Bauunternehmen vor Ausführungsfehlern zu schützen. Wenn also die ÖBA nicht den Sinn hat, das ausführende Unternehmen vor Ausführungsfehlern zu schützen, dann wäre eine Regressmöglichkeit des Bauunternehmens gegenüber dem bauaufsichtsführenden Architekten inkonsequent bzw. widersinnig.

Der Autor



Mag. Wolfgang Stockinger ist Partner der vorwiegend auf Wirtschaftsrecht spezialisierten Rechtsanwaltskanzlei Köllensperger/Stockinger, Schubertstraße 20, 4600 Wels. Er ist als Rechtsanwalt überwiegend auf dem Gebiet des Bau- und Architektenrechts befasst.

Nähere Informationen: www.wels-law.at.