Sicher bauen und Haftung vermeiden

Die Verantwortung des Bauherren beginnt nicht erst mit dem fertigen Haus, sondern schon auf der Baustelle. Von der Verkehrssicherungspflicht über die Anmeldung privater Helfer bei der BG Bau bis hin zum passenden Versicherungsschutz – schon kleine Versäumnisse können große Konsequenzen nach sich ziehen. Warum und wie Bauherren frühzeitig vorsorgen sollten, erklärt Rechtsanwältin Anna Kordes.

Der Bau eines eigenen Hauses ist für viele ein großes Vorhaben, das oft mit viel Eigenleistung verbunden ist. Freunde und Verwandte helfen mit, Entscheidungen werden selbst getroffen und nicht selten wird ein Teil der Arbeiten eigenständig organisiert. Was dabei leicht in den Hintergrund tritt, ist die Frage der Haftung. Diese wird meist erst dann relevant, wenn bereits ein Schaden eingetreten ist.

Dabei beginnt die Verantwortung des Bauherrn nicht erst mit dem fertigen Gebäude. Sie besteht von Anfang an und umfasst die gesamte Baustelle. Der Bauherr muss dafür sorgen, dass von dieser keine Gefahren ausgehen, weder für die Personen, die an der Baustelle mitarbeiten, noch für Außenstehende.

Die Baustelle als Gefahrenquelle

Eine Baustelle bringt zwangsläufig Risiken mit sich. Offene Baugruben, Gerüste oder gelagerte Materialien sind für den Bauablauf notwendig, können aber für andere zur Gefahr werden.

Besonders problematisch sind Situationen, in denen Unbefugte die Baustelle betreten. Viele Bauherren gehen davon aus, dass sie in solchen Fällen nicht verantwortlich sind. Ob der Bauherr haftet, hängt jedoch maßgeblich davon ab, ob er die Baustelle ausreichend gesichert hat und damit seiner Verkehrssicherungspflicht nachgekommen ist.

Verkehrssicherungspflicht bedeutet, dass der Bauherr dafür sorgen muss, dass von der Baustelle keine vermeidbaren Gefahren ausgehen. Dabei muss nicht jedes Risiko ausgeschlossen werden, das wäre praktisch unmöglich. Es ist wichtig, solche Gefahren zu verhindern, mit denen man vernünftigerweise rechnen muss. Typische Beispiele sind offene

> Wichtig ist es, die Baustelle so zu organisieren, dass unnötige Risiken gar nicht erst entstehen. Materialien sollten geordnet und standsicher gelagert werden. Arbeitsbereiche müssen übersichtlich bleiben. Provisorische Lösungen, die erkennbar unsicher sind, sollten vermieden werden.
>
> Anna Kordes

Baugruben, ungesicherte Absturzkanten, instabile Gerüste oder herumliegende Materialien. Auch lose Gegenstände, die herunterfallen oder verweht werden können, sind zu berücksichtigen.
Diesen Gefahren muss der Bauherr durch geeignete Maßnahmen begegnen. In der Praxis bedeutet das vor allem, die Baustelle so zu sichern, dass ein unbeabsichtigtes Betreten erschwert wird. Ein Bauzaun gehört deshalb regelmäßig zu den grundlegenden Maßnahmen. Zusätzlich sollten Gefahrenstellen erkennbar gemacht werden, etwa durch Absperrungen oder gut sichtbare Hinweise.
Ein weiterer wichtiger Punkt ist die laufende Kontrolle. Es genügt nicht, einmal Maßnahmen zu treffen und sich dann nicht mehr darum zu kümmern. Die Baustelle verändert sich ständig. Deshalb muss regelmäßig überprüft werden, ob die Sicherungsmaßnahmen noch ausreichend sind.

Private Helfer und die BG Bau

Auf privaten Baustellen ist die Mithilfe von Freunden oder Verwandten üblich. Diese Unterstützung könnte jedoch rechtliche Folgen haben, wenn eine helfende Person auf der Baustelle verletzt wird oder anderweitig zu Schaden kommt.
Private Helfer stehen zwar grundsätzlich unter dem Schutz der gesetzlichen Unfallversicherung, müssen aber vom Bauherrn bei der BG Bau angemeldet werden.
Die BG Bau ist die gesetzliche Unfallversicherung für den Baubereich. Sie gehört zum System der gesetzlichen Sozialversicherung und ist für alle Tätigkeiten rund um Bauarbeiten zuständig. Das gilt nicht nur für Unternehmen, sondern auch für private Bauvorhaben. Sie übernimmt im Schadensfall die Kosten für medizinische Behandlungen und kann auch Rentenleistungen erbringen. Für den Bauherrn bedeutet das eine erhebliche Entlastung, da er diese Kosten nicht selbst tragen muss.
Die BG Bau ist aber nicht nur Versicherungsträger, sondern auch für die Einhaltung von Sicherheitsstandards zuständig. Sie gibt Vorgaben zur sicheren Organisation von Baustellen und kann im Einzelfall auch überprüfen, ob diese eingehalten werden. Für den Bauherrn ist es daher wichtig, die Rolle der BG Bau nicht zu unterschätzen. Die Anmeldung der helfenden Personen ist gesetzlich vorgeschrieben und löst Beitrags- sowie Mitwirkungspflichten aus.

Schäden unbeteiligter Dritter

Ebenfalls ist es möglich, dass Personen außerhalb der Baustelle einen Schaden erleiden. Dies passiert oft in alltäglichen Situationen. Ein Gegenstand fällt 〉



Foto: Fotostudio Kaufels

Rechtsanwältin Anna Kordes, Spezialistin für Bau- und Architektenrecht, ist Mitglied in der Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein.

Weitere Informationen:
www.arge-baurecht.com

herab, weil Material nicht ausreichend gesichert worden ist oder durch die ausgeführten Arbeiten wird das Nachbargrundstück beeinträchtigt. In solchen Fällen wird regelmäßig der Bauherr auf Schadensersatz und/oder Schmerzensgeld in Anspruch genommen. Leider wird meist unterschätzt, wie schnell sich eine Haftung ergeben kann und wie weitreichend die finanziellen Folgen sein können.
Um dieses Risiko abzusichern, sollte eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abgeschlossen werden. Sie erstattet die Schäden, die Dritten entstehen, und schützt den Bauherrn vor den wirtschaftlichen Folgen. Der Abschluss sollte frühzeitig erfolgen, idealerweise schon vor Baubeginn.

> Ein Punkt, der häufig übersehen wird, betrifft den Bauherrn selbst. Er ist über die BG Bau nicht automatisch versichert. Wer sich selbst absichern möchte, muss hierfür eine gesonderte Lösung wählen.
>
> Anna Kordes

Absicherung des Bauvorhabens

Neben der Haftung gegenüber Dritten stellt sich die Frage, wie das Bauvorhaben selbst geschützt ist. Während der Bauphase ist das Gebäude noch nicht vollständig fertiggestellt und damit besonders anfällig für Schäden. Es kommt immer wieder vor, dass Materialien gestohlen werden oder bereits ausgeführte Arbeiten beschädigt werden. Auch Witterungseinflüsse können eine Rolle spielen.
Hier kann eine Bauleistungsversicherung sinnvoll sein. Sie deckt Schäden am entstehenden Bauwerk ab, die während der Bauphase eintreten. Ob sie im Einzelfall erforderlich ist, sollte geprüft werden, sie gehört aber zu den typischen Absicherungen bei einem Bauvorhaben.

Wohngebäudeversicherung

Die Wohngebäudeversicherung wird häufig schon im Zusammenhang mit der Bauphase abgeschlossen. Voraussetzung ist jedoch, dass ein versicherbares Gebäude vorhanden ist. Meist wird bereits für den Rohbau Versicherungsschutz vereinbart, der später in die reguläre Wohngebäudeversicherung übergeht. Die Wohngebäudeversicherung deckt jedoch nur bestimmte, vertraglich vereinbarte Gefahren ab, etwa Feuer, Leitungswasser oder Sturm. Typische Schäden am entstehenden Bauwerk während der Bauphase werden in der Regel über die Bauleistungsversicherung abgesichert.
Die Wohngebäudeversicherung ersetzt daher nicht die Bauleistungsversicherung, sondern ergänzt diese. In der Praxis kommt es deshalb vor, dass beide Versicherungen für einen gewissen Zeitraum parallel bestehen.

Elementarschäden als Risiko

Extreme Wetterereignisse können schon während der Bauphase erhebliche Schäden verursachen und später auch das fertige Gebäude betreffen. Solche Schäden sind regelmäßig nicht vom üblichen Versicherungsschutz umfasst und müssen gesondert abgesichert werden.
Die Bauleistungsversicherung und die Elementarschadenversicherung erfassen unterschiedliche Risiken. Die Bauleistungsversicherung schützt das entstehende Bauwerk während der Bauphase gegen unvorhergesehene Schäden und kann auch wetterbedingte Schäden einschließen. Die Elementarschadenversicherung betrifft dagegen bestimmte Naturgefahren wie Hochwasser, Starkregen oder Erdrutsch und wird in der Regel als Ergänzung zur Wohngebäudeversicherung vereinbart.
Ist ein Schaden bereits eingetreten, lässt sich fehlender Versicherungsschutz nicht mehr nachholen. Es sollte daher frühzeitig geprüft werden, ob eine Absicherung sinnvoll ist.

Zusammenarbeit mit Fachfirmen

Auch wenn Fachfirmen mit den Arbeiten beauftragt werden, bedeutet das nicht, dass der Bauherr aus der Verantwortung entlassen ist. Das zeigt sich insbesondere dann, wenn mehrere Unternehmen gleichzeitig auf der Baustelle tätig sind. In solchen Fällen müssen die Arbeiten aufeinander abgestimmt werden, da sonst zusätzliche Gefahren entstehen können.
Sind auf der Baustelle Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber tätig, ist grundsätzlich ein geeigneter Koordinator zu bestellen. Er übernimmt die Aufgabe, die verschiedenen Arbeiten zu koordinieren und darauf zu achten, dass Sicherheitsaspekte berücksichtigt werden.
Für private Bauherren ist dieser Punkt nicht in jedem Fall zwingend relevant. Gleichwohl sollte er bekannt sein, da sich je nach Umfang und Ablauf des Bauvorhabens die Notwendigkeit ergeben kann, sich näher damit zu befassen.

Fazit

Ein privates Bauvorhaben ist mit einer Reihe von Haftungsrisiken verbunden. Viele davon lassen sich jedoch vermeiden, wenn sie rechtzeitig erkannt werden. Entscheidend ist, die Baustelle konsequent zu sichern, private Helfer ordnungsgemäß anzumelden und sich frühzeitig mit dem passenden Versicherungsschutz zu befassen. Wer diese Punkte berücksichtigt, schafft eine verlässliche Grundlage für sein Bauvorhaben und vermeidet Situationen, in denen aus einem Bauprojekt ein Haftungsfall wird.

• **Anna Kordes**