



Eigenleistung und Nachbarschaftshilfe beim Hausbau — was passiert, wenn was passiert —

von Assessorin Cristina Tinkl, Münster

Gerade wenn es um den Bau eines Eigenheims geht, ist Eigeninitiative gefragt. Fast jeder dritte Deutsche packt beim Bau seines Hauses mit an. Indem möglichst viele Arbeiten selbst oder mit Hilfe von Nachbarn, Freunden und Verwandten erledigt werden, sollen die Baukosten und damit der Finanzierungsbedarf so gering wie möglich gehalten werden. Auf der einen Seite steht dabei im Vordergrund die unmittelbare Ersparnis. Auf der anderen Seite ist häufig für den Einsatz der Eigenleistung ausschlaggebend, dass eine öffentliche Wohnungsbauförderung regelmäßig davon abhängig ist, dass ein bestimmter Teil der Bausumme durch Eigenleistung erbracht wird. In Nordrhein-Westfalen z.B. soll die Eigenleistung, wenn eine Förderung gewährt wird, mindestens 15 % der Baukosten, in anderen Bundesländern (wie z.B. Saarland) sogar 20 %, ausmachen. Eigenleistung im Sinne der Wohnungsbauförderung meint dabei neben Eigenkapital auch Selbsthilfe bzw. die eigene Arbeitskraft, die so genannte Muskelhypothek. Finanzierungstechnisch betrachtet sind Eigenleistungen also Ersatz für fehlendes Eigenkapital.

Damit die Eigenleistung – sowohl bei öffentlich gefördertem wie auch beim nicht geförderten Wohnungsbau – auch tatsächlich eine Ersparnis bedeutet und es keine böse Überraschung gibt, sollte man sich vorab über die (Haftungs-) Risiken und rechtlichen Gesichtspunkte informieren. Eigenleistungen sind nämlich keine Vorgänge im rechtsfreien Raum. Es stellen sich gleich mehrere bedenkenswerte Probleme. Zum einen ist der Grad zwischen zulässiger Eigenleistung bzw. Nachbarschaftshilfe einerseits und unzulässiger Schwarzarbeit andererseits oft schmal. Hier können sich Sachverhalte ergeben, die empfindliche Geldbußen für den Bauherrn nach sich ziehen. Zum anderen ist eine Baustelle ein besonders gefahrenträchtiger Arbeitsplatz. Unwegsames Gelände, schweres Gerät und oftmals Zeitdruck erhöhen das Unfallrisiko. Hinzu kommt, dass die Unfallgefahr auf privaten Baustellen (laut des Unfallverhütungsberichts des Bundesministeriums für Arbeit) mehr als doppelt so hoch ist wie in der gewerblichen Wirtschaft. Es besteht also eine nicht unerhebliche Wahrscheinlichkeit für Verletzungen von Personen, die auf einer Baustelle tätig sind. Es kommt in den aufgezeigten Bereichen immer wieder zu Schwierigkeiten und Rechtsstreitigkeiten, die auch für Schiedspersonen von Interesse sein können. Der Beitrag beschäftigt sich deshalb mit folgenden Fragen:

Was ist unter Schwarzarbeit, was unter Nachbarschaftshilfe zu verstehen? Wie ist der (Nachbarschafts-) Helfer im Falle eines Unfalls versichert?

Nachdruck und Vervielfältigung

Seite 1/4

Nachdrucke, auch auszugsweise, sowie fototomechanische Vervielfältigungen, auch von Teilen eines Heftes, gleichgültig in welcher Anzahl, auch für innerbetrieblichen Gebrauch, sind nicht gestattet. Die vorbehaltenen Urheber- und Verlagsrechte erstrecken sich auch auf die veröffentlichten Gerichtsentscheidungen und ihre Leitsätze; sie sind vom Einsender oder von der Schriftleitung bearbeitet oder redigiert. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken oder ähnlichen Einrichtungen. Sie bedürfen zur Auswertung der ausdrücklichen Einwilligung des Carl Heymanns Verlages.



1. Schwarzarbeit – Nachbarschaftshilfe: Wo ist die Grenze?

Nachbarschaftshilfe erfolgt vereinbarungsgemäß unentgeltlich oder als Gegenleistung für ebenfalls geleistete Nachbarschaftshilfe. Abzugrenzen ist die Nachbarschaftshilfe, wie schon erwähnt, von der Schwarzarbeit. Das ist, da Schwarzarbeit viele Gesichter hat, manchmal gar nicht so einfach. Die Bereiche, die im Zusammenhang mit dem privaten Hausbau relevant werden, sind die der unerlaubten Gewerbe- und Handwerksausübung und die der Hinterziehung von Steuern und Sozialabgaben. Unter Schwarzarbeit im Rechtssinne versteht man eine in erheblichem Umfang ausgeübte Erwerbstätigkeit,

- bei der ein selbständig gewerbsmäßig Tätiger bewusst handwerkliche Leistungen ausführt, ohne in der Handwerksrolle eingetragen zu sein (d.h., dass der Gewerbetreibende eine für die Ausübung dieses Handwerks zwingend vorgeschriebene Meisterprüfung nicht abgelegt hat.)
- oder bei der eine Arbeitsleistung erbracht wird, ohne dass die dabei anfallenden Steuern entrichtet werden.

Danach handelt es sich jedenfalls dann nicht um Schwarzarbeit, wenn unentgeltliche Leistungen erbracht werden. Unerheblich ist dabei auch, wer die Leistung erbringt. Es muss sich also nicht um einen Laien handeln. Auch der gelernte Maurer oder der Elektroinstallateur kann auf der Baustelle Arbeiten ausführen, die unter Nachbarschaftshilfe fallen. Solange dies ohne Bezahlung – eben als unentgeltliche Hilfsleistung – erfolgt oder das Ganze auf Gegenseitigkeit basiert (der Maurer hilft dem Elektroinstallateur und umgekehrt), handelt es sich um die sog. Nachbarschaftshilfe und damit nicht um Schwarzarbeit. Ist allerdings ein Stundenlohn oder überhaupt eine Geldleistung als Entgelt vereinbart, kann meist keine Rede mehr von Nachbarschaftshilfe sein. Werden dann zusätzlich entweder keine Steuern für den Verdienst entrichtet, oder werden entgeltliche Leistungen erbracht, für die ein Eintrag in der Handwerksrolle erforderlich wäre, ist leicht die Grenze zur Schwarzarbeit überschritten.

Allerdings sind nach dem Schwarzarbeitsgesetz nur »in erheblichem Umfang« erbrachte Arbeiten illegal. Wo die Grenze zu ziehen ist, sagt das Gesetz aber nicht und auch die Gerichte haben noch keine einheitliche Linie gefunden. Indizien sind wohl die Dauer, Häufigkeit, Regelmäßigkeit und Ausmaß der Arbeiten. Handwerksarbeiten im Wert von 4.000 DM sahen die Gerichte bereits als Schwarzarbeit an. Man sollte sich in diesem Zusammenhang auch vergegenwärtigen, dass nicht etwa nur derjenige, der »schwarz« arbeitet mit Geld bußen zu rechnen hat, sondern auch



derjenige, der den Auftrag dazu erteilt hat (also regelmäßig der Bauherr).

2. Was passiert, wenn was passiert? – Versicherungsschutz

Wenden wir uns nun der zweiten Frage – dem Versicherungsschutz – zu. Es bedarf keiner umfassenden Erörterung, dass ein Unfall auf der Baustelle oftmals schwere Folgen haben und häufig ganz erhebliche Kosten nach sich ziehen kann. Erwähnt seien nur die Arztbehandlung, ein krankheitsbedingter Arbeitsausfall oder die Arbeitsunfähigkeit des Verletzten.

Der Gesetzgeber hat hier Vorsorge getroffen. Alle Helfer sind automatisch über die Bau-Berufsgenossenschaft versichert.

Zu den versicherten Tätigkeiten gehört dabei nicht nur die Arbeit auf der Baustelle selbst, sondern es sind auch vorbereitende Handlungen (beispielsweise Arbeitswege und der Einkauf im Baumarkt) umfasst. Es werden die Kosten für die Heilbehandlung, Rehabilitation sowie weitere Sozialleistungen übernommen.

Der Bauherr muss allerdings regelmäßig binnen einer Woche nach Baubeginn alle Helfer bei der Bau-Berufsgenossenschaft anmelden. Eine Versicherung der Helfer besteht zwar auch im Falle einer fehlenden Anmeldung. Wer die Anmeldung aber versäumt, muss mit einer Geldstrafe – bis zu 2.500 € – rechnen. Weil insbesondere auch keine Chance besteht, von der Berufsgenossenschaft »unbemerkt« zu bauen, da das Bauamt ihr jedes Bauvorhaben meldet, ist dringend zu raten, eine Anmeldung vorzunehmen.

Die gesetzliche Versicherung ist für den Bauherrn teilweise unentgeltlich, teilweise wird er zur Kasse gebeten. Abhängig ist das davon, ob öffentlich geförderter oder ungeförderter Wohnungsbau vorliegt.

Handelt es sich nämlich um einen nach dem Wohnungsbauförderungsgesetz geförderten Bau, sind der Bauherr selbst, seine Familie und auch andere Personen, wenn sie Nachbarschaftshilfe leisten, bei Arbeiten für den Hausbau kostenlos versichert. Allerdings greift diese unentgeltliche Versicherung eben nur für die sog. Nachbarschaftshilfe. Auch unter diesem Gesichtspunkt kommt es also wesentlich darauf an, sich Gedanken darüber zu machen, in welchem Umfang eigentlich noch Nachbarschaftshilfe im Gegensatz zu entgeltlicher Tätigkeit anzunehmen ist.

Handelt es sich um nicht geförderten Wohnungsbau, ist die gesetzliche Versicherung für Helfer nicht kostenfrei. Der Bauherr muss dann für jeden seiner Helfer, wie sonst

Bund Deutscher Schiedsmänner und
Schiedsfrauen e.V. -BDS-
Postfach 100452 ♦ 44704 Bochum
www.schiedsamt.de ♦ info@bdsev.de



der Unternehmer als Arbeitgeber, Beiträge pro geleistete Arbeitsstunde zahlen. Die Beiträge belaufen sich auf 1,20 bis 1,65 € pro Stunde. Um eine genaue Abrechnung zu ermöglichen, ist der Bauherr verpflichtet, jeden seiner Helfer bei der Anmeldung anzugeben und darüber hinaus Buch über die angefallenen Arbeitsstunden zu führen. Erscheinen die gemachten Aufstellungen nicht plausibel, kann die Bau-Berufsgenossenschaft eine amtliche Schätzung vornehmen. Auch hier droht, stellt sich heraus, dass falsche Angaben gemacht wurden, ein saftiges Bußgeld.

Am Rande sei noch erwähnt, dass für den Fall des nicht geförderten Wohnungsbaus keine automatische Versicherung für den Bauherrn und seinen Ehepartner besteht. Hier muss eine private Unfallversicherung abgeschlossen werden.

Natürlich tritt weder die private noch die gesetzliche Versicherung in jedem Schadensfall ein. Den Bauherrn treffen, da er die Gefahrenquelle Baustelle beherrscht, verschiedene Verkehrssicherungspflichten. Die Versicherung stellt ihn regelmäßig nur frei, wenn ihm höchstens Fahrlässigkeit bei der Verletzung seiner Pflichten vorgeworfen werden kann. Liegt eine darüber hinausgehende Pflichtverletzung vor, zahlt die Versicherung zwar zunächst, nimmt aber dann den Bauherrn in Regress. Verletzt der Bauherr also eine Verkehrssicherungspflicht groblich und wird dadurch ein Unfall verursacht, haftet letztlich er für die daraus entstandenen Schäden. Er muss deshalb zum Beispiel dafür sorgen, dass die Helfer mit entsprechender Schutzkleidung ausgestattet sind und besonders gefahrenträchtige Stellen entsprechend abgesichert sind. So wurde beispielsweise ein privater Bauherr zu Schadensersatz verurteilt, nachdem ein Helfer in einen ungesicherten Treppenschacht gestürzt und dort zu Tode gekommen war (<http://www.rws-verlag.de>, BGH VI ZR 49/00).

Fassen wir noch einmal zusammen: Jedenfalls solange beim Eigenheimbau unentgeltliche Arbeiten erbracht werden, handelt es sich um Nachbarschaftshilfe und nicht etwa um Schwarzarbeit. Für die Personen, die dem Bauherrn diese Hilfe leisten, besteht stets eine gesetzliche Versicherung, die bis zur Grenze der groblichen Pflichtverletzung den Bauherrn im Schadensfall freistellt. Unentgeltlich ist die Versicherung aber nur im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus.