

Achtung Falle: Worauf Sie beim Vertragsabschluss achten sollten

Hausmesse Dach und Wand 9. 2.



Dr. Bernd Haintz, WKO
Geschäftsführer Dachdecker,
Glaser, Spengler Steiermark



Ungutes Gefühl? So kann man aus einem Bauvertrag herauskommen



Dr. Bernd Haartz,
Wirtschaftskammer
Stiermark

In der täglichen Auskunftspraxis zeigt sich, dass vielfach die gesetzliche Werklohnversicherung weitestgehend unbekannt ist. Dieses für den Auftragnehmer wirksame Mittel, seinen Entgeltanspruch abzusichern, soll hier aufgrund eines aktuellen Urteils wieder in Erinnerung gerufen werden.

Kurz zusammengefasst regelt § 1170b ABGB, dass der Auftragnehmer im Rahmen eines Bauvertrages jederzeit ohne Angabe von Gründen eine Sicherstellung begehren kann. Also auch dann, wenn eine finanzielle Schieflage des Gegenübers nur vermutet wird, kann dieser Weg beschritten werden. Enthält der Auftragnehmer diese Sicherheit nicht, ist er befugt, einseitig den Vertrag zu beenden und den durch die Bauinstandung entstandenen Schaden ersetzt zu bekommen.

Das Höchstgericht entschied nun über einen Fall, der auf das Jahr 2013 zurückging. Ein Baufrüher beauftragte einen Generalunternehmer mit der Errichtung einer Apartmentanlage – Pauschalvertragsumme rund 9 Mio. € netto. Im Laufe des bereits fortgeschrittenen Bauvorhabens kam es zur eingangs erwähnten Aufforderung, eine Sicherstellung in der Höhe von 20 % des Brutto-Gesamtentgelts zu leisten. Diese Möglichkeit ist laut Gesetz vertraglich nicht ausschließbar, da der Gesetzgeber sonst in dieser Regelung keinen Sinn gesehen hätte. Schließlich ist der Auftraggeber jedenfalls in einer stärkeren Position und hätte damit immer den Ausschluss dieser Absicherungsmöglichkeit im Vertrag durchgesetzt.

Auftraggeber verweigert
Die Sicherheit wurde vom Baufrüher nicht beigestellt. Der Generalunternehmer setzte eine Nachfrist und trat

dann vom Vertrag zurück. Wie sich später herausstellte, völlig zu Recht. Doch der Bauherr klagte, aber all seine Argumente blieben unberücksichtigt und er verlor den Prozess. Der Oberste Gerichtshof hielt gleich eingangs fest, dass hier mit der ABGB-Bestimmung dem Insolvenzrisiko des Bauherrn entgegen gewirkt werden soll. Wird die Sicherstellungsaufforderung negiert, kann vom Vertrag zurückgetreten werden.

Bankzusage gilt nicht
Der Kläger meinte, mit einer vorgelegten Finanzierungs- und Bankzusage einer Bank wäre er seiner Verpflichtung nachgekommen. Das ist falsch, denn das Gesetz will ein Sicherungsmittel, wie Bargeld, Sparbücher, Bankgarantien u.dg. Die Wahl, welche Sicherung gegeben wird, liegt zwar beim Auftraggeber, allerdings muss damit eine rasche und günstige Verwertung ermöglicht werden. Dies ist bei einer Bankzusage nicht möglich.

Schließlich versuchte der Kläger noch vergebens zu punkten, indem er meinte, die Sicherstellungshöhe werde überzogen gewesen, da die 20 % von der Gesamtsumme berechnet wurden. Es seien aber doch schon Teilzahlungen geleistet worden. Außerdem wären die Zahlungen höher, als der Wert der erbrachten Leistungen, gewesen, so der Baufrüher. Dies hätte, so die Meinung der auftraggebenden Firma, schon Sicherheit genug sein sollen. Die Richter sahen dies aber gänzlich anders. Auch wenn, wie hier, eine Abrechnung in Abschnitten vereinbart ist und Zahlungen bereits geleistet wurden, kann eine 20 %ige (bei Verträgen unter drei Monaten sogar 40 %) Sicherstellung – auf die Endsumme bezogen – verlangt werden. Selbstverständlich kann dabei aber nicht mehr begehrt werden, als noch ausständig wäre. ■



AKTUELL

Prüf- und Warnpflicht

Vertraue auf nichts und niemanden blind!

Die Prüf- und Warnpflicht soll die ordnungsgemäße Erbringung einer vereinbarten Leistung im Rahmen eines Bauvertrages erbringen und ist sowohl im ABGB als auch in der ÖNORM B2110 sowie daran anknüpfend in der ÖNORM B2212 geregelt. Selbst wenn also keine darbezogliche vertragliche Vereinbarung getroffen wurde und auch keine ÖNORM Vertragsinhalt ist, hat der Unternehmer immer diese Pflichten schon aufgrund der Gesetzeslage zu beachten.

„Kontrollieren haben (Lernfehler) Rückmeldung“ und den üblicherweise vorhandenen Erfahrungen eines Unternehmers aus der Branche, zu prüfen ist. Im konkreten Fall geht es dann nicht um die Kenntnisse des betroffenen Unternehmers selbst, sondern um einen objektiven und sachlichen Maßstab, der in der Branche als gegeben angenommen werden kann. Dies ist dann der Maßstab bei der Frage, ob die Überlegung oder der Fehler aufzufallen hätte müssen.

GUT GEPRÜFT IST HALB GEWONNEN

Grundsätzlich die Hälfte gibt es ebenfalls nachzusehen, einfacher und zuverlässiger Unternehmungsmethode zu wählen. Umfangreiche, technisch schwierige und kostenintensive Voruntersuchungen, die zum Auftraggeber in keinem vernünftigen Verhältnis stehen, sind nicht anzuordnen. Prüfbesuche müssen jedenfalls nicht beizugehen werden.

Die WERKVERTRAGSNORM B2212 FÜHRT NÄHER AUS

Die Prüfung erstreckt sich unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ausführungsart auf die vorhandenen Unterlagen mit besonderen üblichen, einfachen Methoden, z. B. Augenmaß, Messen, Klopfen, Rufen.

- 1) Maße, Winkelverhältnisse und Ebenheit;
- 2) Festigkeit;
- 3) Vorhandensein von Spannungs- oder Spannungszuständen;
- 4) Befestigungsmöglichkeiten für die Unterbaukonstruktionen;
- 5) Festigkeitsproben;
- 6) große Verunreinigungen.

In einer Einverständniserklärung, kann der Umfang dieser Prüf- und Warnpflicht aber auch anders

umschrieben (erweitert oder eingeschränkt) sein. Erleichterungsmäßig sieht die Subventionierte ÖNORM häufig als bemerkenswerte Vorgangsweise bei der Beurteilung vor.

VORSICHT IST BESSER ALS NACHSICHT

Die Warnung angeben, wenn die Gefahr ausbleibt und was die Folge sein kann, wenn die Warnung missachtet wird. Die Warnung muss eindeutig sein, wobei laut ÖNORM auch rechtlich ein Verbesserungsvorschlag erfolgen muss, um ausreichend informiert zu haben sich vor ein (auch kein Bild machen kann sind nicht ausreichend, es gilt die Warnung dann jemanden, der von Fach im, typischerweise waren als den vorgesehenen Typenbauern man nicht keine oder da neu auf dem Markt ist. Dies ist ebenfalls vor Beginn der Arbeiten mitzuteilen, wobei entsprechend inhaltlich Ein Hinweis, dass es sich um noch nicht am Markt erprobtes Material handelt, wird jedenfalls erforderlich sein.

Das Gesetz selbst gibt es keine Verpflichtung diese Warnung schriftlich durchzuführen, sehr wohl aber in der ÖNORM B2110. Aus Beweiserleichterung ist jedenfalls diegenau geboten nur schriftlich aktiv zu werden. Die Warnung schriftlich abzugeben.

Erfolgt die Prüfung und die daraus resultierende Warnung aber nicht, so ist der geschuldete Auftraggeber, der nicht gewarnt wurde, so zu setzen, wie er würde, wenn ... die Warnpflicht



[www.facebook.com
/baurechtsinfo](http://www.facebook.com/baurechtsinfo)

Übersicht



- Echt jetzt? Ich habe mängelfrei gearbeitet und der Bauherr kann gratis das Werk benutzen..
- Und wie bitte komm ich aus dem Vertrag heraus?
- Zu viel versprochen rächt sich auch noch nach Jahren

Fern- und Auswärtsgeschäfte – Gesetz (FAGG)



Das *Fern- und Auswärtsgeschäfte - Gesetz* umfasst jeden Vertrag zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher, der

bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit dieser beiden an einem Ort abgeschlossen wird, der kein Geschäftsraum

des Unternehmens ist.

Fern- und Auswärts geschäfte – Gesetz (FAGG) II



Ausnahme:

- Neubau
- Erhebliche Umbaumaßnahmen

Fern- und Auswärtsgeschäfte – Gesetz (FAGG) III



Belehrung über das Rücktrittsrecht
von 14 Tagen

Sonst-Rücktrittsrecht 1 Jahr und 14
Tage mit „*Geld zurück* Garantie“

Fern- und Auswärts geschäfte – Gesetz (FAGG) IV



- In „Notfällen“: Ausdrücklicher Auftrag der Auftraggebers vorab mit Arbeiten zu beginnen und ausdrücklicher Verzicht des Auftraggebers auf Rücktritt

Fern- und Auswärtsgeschäfte – Gesetz (FAGG) V



Zusätzliche Informationspflichten über
Art der Leistung,
Preis,
Anschrift des Unternehmens

.....

Werklohnsicherung ABGB



Der Unternehmer eines Bauwerks, einer Außenanlage zu einem Bauwerk oder eines Teils hiervon (inkl Planung) kann ab Vertragsabschluss für das noch ausstehende Entgelt eine Sicherstellung verlangen.

20% bei längeren Arbeiten

40% bei Arbeiten bis 3 Monate

Basis: ursprünglicher Auftragswert ohne Berücksichtigung der eingelangten Zahlungen (ACHTUNG! Keine Überbesicherung)

Werklohnsicherung ABGB II



Sicherstellungskosten trägt bis 2%
der Begünstigte

Wahlmöglichkeit der Sicherstellung
bei Auftraggeber

Werklohnsicherung ABGB II



Zweistufiges Verfahren:

Forderung der Sicherstellung (14 Tage)

Ev.: wenn Forderung nicht nachgekommen wird-
Nachfrist mit Rücktrittsandrohung; Einstellung
der Arbeiten

Gewährleistung



Versprich nie was du nicht halten kannst –

Oder: Wie ich als Unternehmer meine Gewährleistungspflichten um Jahre/Jahrzehnte verlängere

Gewährleistung II



Gewährleistung ist die Haftung für Mängel, die eine Sache oder Leistung zum **Zeitpunkt der Übergabe** aufweist. Der Veräußerer hat damit dafür einzustehen, dass die Sache die **ausdrücklich bedungenen** oder die **gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften** aufweist.

(„objektive und subjektive Eigenschaften“)

Herzlichen Dank



für Ihre Aufmerksamkeit!

Trotz sorgfältiger juristischer Bearbeitung kann für den schriftlichen und mündlichen Inhalt keine Haftung seitens des Referenten oder Veranstalters übernommen werden.