

Haftungen und rechtliche Risiken im Baubereich

(2. NÖ Zukunftstag)

MAG. JAN PHILIPP SCHIFKO

Rechtsanwalt, Partner

RECHTSGEBIETE

Baurecht, Immobilienrecht

SPEZIALISIERUNG

Baurecht inklusive Vertragsgestaltung und Begleitung von Bauprojekten, Immobilienrecht und Immobilientransaktionen, Prozessführung

AUSBILDUNG

Universität Graz (Mag. iur. 2012), Gewinner des Österreichischen Zivilrecht-Moot Courts (2012), Rechtsanwaltsprüfung mit Auszeichnung (2015)



+43 1 24500-3155 / + 43 664 1351223



jan.schifko@kwr.at

DR. JULIAN RING

Rechtsanwalt, Counsel

RECHTSGEBIETE

Baurecht, Immobilienrecht

SPEZIALISIERUNG

Bauvertragsrecht, Miet- und Wohnrecht, Immobilienwirtschaftsrecht, Haftung und Honorarwesen der Architekten und Konsulenten, Prozessführung

AUSBILDUNG

Universität Wien (Mag. iur. 2013),
Doktoratsstudium Wirtschaftsrecht an der Wirtschaftsuniversität Wien
(Dr. iur. 2016), Rechtsanwaltsprüfung (2020)



+43 1 24500-3155 / + 43 650 2303899



julian.ring@kwr.at

Einleitung – Streitiges Verfahren im Überblick

- Wachstum bei Verfahren vor Bezirks- (Cg) und Landesgerichten (C)
- Allerdings keine eigene Erfassung von Baustreitigkeiten
 - Erfahrungsgemäß: auch Wachstum im Baubereich
 - Insbesondere in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten: erhöhte Anzahl an Bauprozessen

Einleitung – Streitiges Verfahren im Überblick

Zugang von KWR

- Spezialisiert auf Verfahrensführung (Zivilprozesse und Schiedsgerichtsverfahren)
- Warum Sie vor Gericht NICHT streiten sollten:
 - Verhältnismäßig hohe Kosten im Baubereich
 - Bindet interne/externe Ressourcen über Jahre
 - Verfahren werden häufig durch Sachverständige entschieden
 - Verfahren gehen selten eindeutig zugunsten einer Partei aus.

Einleitung – Streitiges Verfahren im Überblick

Zugang von KWR

Streitvermeidung:

- PROJEKTBEGINN: Vertragsgestaltung
- PROJEKTABLAUF: strategische Beratung
- PROJEKTENDE: lösungsorientierte Schlussrechnungsgespräche
- IM KONFLIKTFALL: Vergleich / Prozessbegleitung

Haftungen und rechtliche Risiken im Baubereich

Vortragsprogramm

I. SCHADENERSATZ

- a. Grundsätze
- b. Haftungsvermeidung
- c. Warnpflichten des AN
- d. Haftung: Subunternehmer
- e. ÖBA – Örtliche Bauaufsicht
- f. Vertragsstrafe oder Vertragsrücktritt
- g. Stornogebühr / Reugeld

II. GEWÄHRLEISTUNG

- a. Grundsätze
- b. Gewährleistungsbehelfe
- c. Verjährung
- d. Ausschlussmöglichkeiten
- e. Mitverschulden

SCHADENERSATZ

Grundsätze

Abgrenzung Schadenersatz (SE) – Gewährleistung (GWL)

- **Zielsetzung:**
 - **SE:** Ersatz von Nachteilen, die durch Vertragsverletzungen oder Pflichtwidrigkeiten entstanden sind
 - **GWL:** Sicherstellung der Mangelfreiheit des Vertragsgegenstands durch Verbesserung / Austausch / Preisminderung / Wandlung
- **Voraussetzung:**
 - **SE:** Erfordert Verschulden des Vertragspartners
 - **GWL:** Mangel muss bei Übergabe der Sache vorgelegen haben
- **Rechtsfolgen:**
 - **SE:** Anspruch auf Erstattung der verursachten Schäden
 - **GWL:** Verbesserung / Austausch → Preisminderung /Wandlung

Voraussetzungen

Voraussetzungen

- Schaden
- Kausalität
- Rechtswidrigkeit
- Verschulden (Hauptunterschied zur Gewährleistung)

Vertragliche Haftungseinschränkung

- Möglich bei
 - **Leichter Fahrlässigkeit** (beachte Verbrauchergeschäfte)
- Strittig bei
 - **Grober Fahrlässigkeit**
 - Haftungsausschluss kann in AGB nicht wirksam vereinbart werden
 - Muss besonders ausgehandelt werden, kann in Einzelfällen jedoch sittenwidrig und somit nichtig sein
- Nicht möglich bei:
 - **Vorsatz**
 - **Sämtlichen Personenschäden** (auch bei leichter Fahrlässigkeit)

Vertragliche Haftungseinschränkung

ÖNORM B 2110 Punkt 11.3.1:

Hat ein Vertragspartner in Verletzung seiner vertraglichen Pflichten dem anderen schuldhaft einen Schaden zugefügt, hat der Geschädigte Anspruch auf Schadenersatz wie folgt:

- a) Bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit auf Ersatz des Schadens samt entgangenem Gewinn (volle Genugtuung)
- b) Wenn im Einzelfall nicht anders geregelt, bei leichter Fahrlässigkeit auf Ersatz des Schadens:
 - 1) Bei Rücktritt und bei Personenschäden ohne Begrenzung;
 - 2) In allen anderen Fällen mit folgenden Begrenzungen:
 - Bei einer Auftragssumme bis 250.000,00 Euro: höchstens 12.500,00 Euro;
 - Bei einer Auftragssumme über 250.000,00 Euro: 5 % der Auftragssumme, jedoch höchstens 750.000,00 Euro.“

Haftung für fremdes Verhalten

- **Grundsatz: Jeder hat nur für sein eigenes Verhalten einzustehen**
- **Gegenüber Vertragspartnern haftet man für das Verhalten seiner Gehilfen (§1313a ABGB)**
- **Gegenüber Dritten haftet man nur für habituell untüchtige und gefährliche Gehilfen**
- **Praxistipp: „Lücken“ zwischen Haupt- und SubU-Vertrag vermeiden, „Durchgängiger“ Vertrag**

Haftung für fremdes Verhalten

ÖNORM B 2110, Punkt 11.3.3.:

Sind mehrere AN im Baustellenbereich beschäftigt, haften sie für die in der Zeit ihrer Tätigkeit entstandenen Beschädigungen an übernommenen und nicht übernommenen Leistungen sowie am vorhandenen Baubestand, sofern die Urheber dieser Beschädigung nicht feststellbar sind, anteilmäßig im Verhältnis ihrer ursprünglichen Auftragssummen je AN bis zu einem Betrag von 0,5 % der jeweiligen ursprünglichen Auftragssumme.

Schadenersatz – Warnpflichten

- Relevant bei echtem Widerspruch zwischen
 - Konkreten Vorgaben, Plänen, Baugrund etc. und
 - Funktionalität
- Zweck: AN soll Scheitern des Werks verhindern
- Bei Verletzung: Grundsätzlich „volle“ Gewährleistung und Schadenersatz

Schadenersatz gegenüber ÖBA

- Soll Bauherrn vor Fehlern von AN schützen, nicht aber diese vor deren Verantwortung entlasten
- Bauüberwachung erfolgt grdsl ausschließlich im Interesse des Bauherrn
- Allerdings: **Solidarische Haftung** zwischen ÖBA und AN denkbar → **Regress**

Schadenersatz – Vertragsstrafen

- Pauschalierter Schadenersatz
- Erspart Feststellung der Schadenshöhe
- Kann auch vereinbart werden, wenn den AN kein Verschulden an der Vertragsverletzung trifft
- Unterliegt dem richterlichen Mäßigungsrecht

Schadenersatz – Vertragsstrafen

- Privatautonomie: Pönalvereinbarungen können zwischen AG und AN vereinbart werden
- Grenze: Sittenwidrigkeit iSd § 879 Abs 3 ABGB

→ **PRAXISTIPP:** Kommt es zwischen den Vertragspartnern zu einer Verlängerung der Leistungsfrist, sollten, jedenfalls auch die Vertragsstrafen für die neuen Zwischen- und Endtermine aufrecht bleiben. Die neuen pönalisierten Termine sind ausdrücklich festzuhalten und als solche zu bezeichnen.

Schadenersatz – Vertragsstrafen

§ 1336 ABGB

- (1) „Die vertragschließenden Teile können eine besondere **Übereinkunft treffen**, daß auf den Fall des entweder gar nicht oder nicht auf gehörige Art oder zu spät erfüllten Versprechens **ein bestimmter Geld- oder anderer Betrag entrichtet werden solle** (§ 912). Der Schuldner erlangt mangels besonderer Vereinbarung nicht das Recht, sich durch Bezahlung des Vergütungsbetrages von der Erfüllung zu befreien. Wurde die **Konventionalstrafe für die Nichteinhaltung der Erfüllungszeit oder des Erfüllungsortes versprochen**, so kann sie **neben der Erfüllung gefordert** werden.
- (2) In allen Fällen ist der Vergütungsbetrag, wenn er vom Schuldner als übermäßig erwiesen wird, von dem **Richter**, allenfalls nach Einvernehmung von Sachverständigen, zu **mäßigen**.
- (3) Der Gläubiger kann neben einer Konventionalstrafe den Ersatz eines diese übersteigenden Schadens geltend machen. **Ist der Schuldner ein Verbraucher** im Sinne des § 1 Abs. 1 Z 2 und Abs. 3 KSchG, so muss dies im Einzelnen **ausgehandelt** werden.“

Schadenersatz – Vertragsstrafen

Punkt 11.3.2 ÖNORM B 2110

Der Anspruch des AG auf Leistung einer vereinbarten Vertragsstrafe durch den AN entsteht, sobald der **AN in Verzug gerät** und nicht nachweisen kann, dass er oder seine Erfüllungsgehilfen den Verzug nicht **verschuldet** haben. Der Nachweis eines Schadens ist nicht erforderlich.

Soweit nicht anders festgelegt, ist die **Vertragsstrafe mit höchstens 5 % der ursprünglichen Auftragssumme** (des zivilrechtlichen Preises) insgesamt begrenzt.

Die Bestimmungen des § 1336 ABGB über das **richterliche Mäßigungsrecht** sind anzuwenden.

Bei einvernehmlicher Verlängerung der Leistungsfrist bleiben die Vertragsstrafen für die anstelle der alten Termine tretenden, vereinbarten neuen Termine aufrecht. Die neuen pönalisierten Termine sind ausdrücklich als solche festzuhalten.

Schadenersatz bei Vertragsrücktritt

§ 918 ABGB:

Wenn ein entgeltlicher Vertrag von einem Teil entweder **nicht zur gehörigen Zeit, am gehörigen Ort oder auf bedungene Weise erfüllt** wird, kann der andere [...] unter Festsetzung einer angemessenen Frist zur Nachholung den **Rücktritt vom Vertrag** erklären.

Pkt. 6.5 ÖNORM B2110:

Verzug liegt vor, wenn eine Leistung **nicht zur gehörigen Zeit am gehörigen Ort oder auf die bedungene Weise** erbracht wird.

Gerät ein Vertragspartner in Verzug, kann der andere [...] unter schriftlicher Festsetzung einer angemessenen **Nachfrist** den **Rücktritt vom Vertrag** für den Fall erklären, dass die vertragsgemäße Leistung nicht innerhalb der Nachfrist erbracht wird.

Schadenersatz bei Vertragsrücktritt

Rücktritt aus wichtigem Grund

- schwere Erschütterung des Vertrauens in Person des Vertragspartners
- Besonders gravierende Umstände (bloßer Mangel, üblicher Verzug nicht ausreichend)
- Weitere Zusammenarbeit nicht mehr zumutbar
- Rücktrittsrecht sowohl für Werkbesteller als auch für Werkunternehmer
- Keine Nachfristsetzung notwendig!
- ACHTUNG: muss sofort erklärt werden



GEWÄHRLEISTUNG

Gewährleistung

Grundsätze

- § 922 ABGB: Der Übergeber leistet Gewähr dafür, dass die Leistung dem Vertrag entspricht
- Voraussetzung für GWL:
 - Entgeltliches Geschäft
 - Mangelhafte Leistung
- Verschuldensunabhängig
- Beweislast
 - Trifft den Übernehmer
 - Der Mangel wird vermutet, wenn er innerhalb von 6 Monaten nach Übergabe hervorkommt

Gewährleistung

Gewährleistungsbehelfe

PRIMÄR

Verbesserung / Austausch



die primären GWL-Behelfe sind unmöglich / sie sind für den Übergeber mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden / der Übergeber verweigert die primären Behelfe / nimmt sie nicht in angemessener Frist vor / sie sind für den Übernehmer mit erheblichen Unannehmlichkeiten verbunden / sie sind dem Übergeber unzumutbar



SEKUNDÄR

Preisminderung / Wandlung / Auflösung des Vertrages

Gewährleistung

Verjährung

- Bewegliche Sachen – 2 Jahre
- Unbewegliche Sachen – 3 Jahre ab Übergabe
- **Achtung:** Seit 1.1.2022 VGG

Gewährleistung

Vertragliche Ausschlussmöglichkeiten

- Im B2B Bereich:
 - Verkürzung / Verlängerung der GWL-Fristen
 - Beschränkung einzelner GWL-Behelfe
 - Grenze: Sittenwidrigkeit
- Im B2C Bereich:
 - Ausschluss vor Kenntnis des Mangels ist nicht möglich

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!