



## REFORMIERUNG DES ÖSTERREICHISCHEN BAURECHTS

# PRAXISORIENTIERTE ANPASSUNGEN IN DISKUSSION

Die wenigen Bestimmungen des ABGB für das zivile Baurecht sind in die Jahre gekommen. Arbeitsgruppen der Österreichischen Gesellschaft für Baurecht und Bauwirtschaft haben Ende Mai dem Bundesministerium Vorschläge vorgelegt, die eine Reformdiskussion anstoßen sollen. Sie betreffen etwa den Anspruch auf Leistungsänderung, eine Pflichtversicherung für Ziviltechniker oder die Übernahme der Leistung bei geringfügigen Mängeln und die damit verbundene Zurückhaltung des Werklohns, die in der Praxis oft zu Missbrauch durch den Auftraggeber geführt hat.

TEXT: GEORG KARASEK

Die Bestimmungen des ABGB stammen weitgehend aus dem Jahr 1919. Die Österreichische Gesellschaft für Baurecht und Bauwirtschaft (Ögebau) hat deshalb vor drei Jahren Arbeitsgruppen eingesetzt, die sich mit einer grundlegenden Änderung des österreichischen Werkvertragsrechtes beschäftigt haben. Vorbild war die Bundesrepublik Deutschland, die bereits vor einigen Jahren einen eigenen Abschnitt für den Bauwerkvertrag in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) eingeführt hat. Ebenso wurden Reformvorschläge für das Bauträgervertragsrecht ausgearbeitet, weil sich bei der praktischen Anwendung des BTVG ein Änderungsbedarf herausgestellt hat. Die Vorschläge der Arbeits-

gruppen wurden Ende Mai dem Bundesministerium für Justiz übermittelt. Sie sollen eine Reformdiskussion anstoßen.

Das gegenwärtige Werkvertragsrecht des ABGB sieht kein Leistungsänderungsrecht des Bestellers nach Vertragsabschluss vor. Ein Anspruch auf Leistungsänderung und dessen Abgeltung setzt derzeit voraus, dass der Unternehmer einer Abänderung des Vertrages zustimmen muss, wenn nicht bereits im Bauvertrag ein Leistungsänderungsrecht ausdrücklich vereinbart wurde. Dies führt in der Praxis gerade bei unerfahrenen Bauherren, denen die Bedeutung eines vertraglichen Leistungsänderungsrechtes bei Vertrags-

abschluss nicht bekannt ist, zu Problemen. Selbst wenn sich die Vertragsparteien über eine geänderte oder zusätzliche Leistung einig sind, bedeutet dies noch nicht, dass sie auch einen Konsens über den Preis und die terminlichen Auswirkungen erzielen. Der vorliegende Reformvorschlag sieht daher ein gesetzlich verankertes Leistungsänderungsrecht des Bestellers vor. Zur Berechnung der Höhe des Entgeltes sowie zur allfälligen Änderung der Leistungsfrist wird auf die Preis- und Termingrundlagen des zugrunde liegenden Bauvertrages abgestellt.

Ein weiterer Vorschlag sieht vor, dass der Besteller die Übernahme der Leistung wegen

“

Es wurden auch Reformvorschläge für das austrägervertragsrecht ausgearbeitet, weil sich bei der praktischen Anwendung des BTVG ein Änderungsbedarf herausgestellt hat.

”

lediglich geringfügiger Mängel nicht verweigern darf, sofern der bestimmungsgemäße Gebrauch des geschuldeten Gewerkes nicht beeinträchtigt wird. Dadurch soll vermieden werden, dass der Besteller die Werklohnzahlung erfolgreich verweigern kann, wenn lediglich geringfügige Mängel vorliegen und auch keine Gebrauchsbeeinträchtigung der erbrachten Leistung besteht.

Vorgesehen ist auch, dass der Besteller auf Verlangen des Unternehmers an einer gemeinsamen Zustandsfeststellung der Werkleistung teilnehmen muss, wenn er die Übernahme der Leistung verweigert. Bleibt eine der Vertragsparteien dem Termin der Zustandsfeststellung fern, darf sie von der anwesenden Vertragspartei auch einseitig vorgenommen werden.

Derzeit kann der Besteller die Leistung übernehmen und den zu diesem Zeitpunkt noch offenen Werklohn bis zur Grenze der Schikane zurückbehalten. Diese Grenze liegt nach der Rechtsprechung bei etwa zwei bis drei Prozent des Verbesserungsaufwandes. Das hat in der Praxis oft zu Missbrauch durch Auftraggeber geführt. Der Vorschlag der Ögebau sieht zum Schutz des Unternehmers vor, dass der Besteller nur mehr das Dreifache der für die Mängelbeseitigung voraussichtlich erforderlichen Kosten zurückzuhalten darf.

Die Reformvorschläge der Ögebau sollen andererseits auch die Rechte des Bestellers stärken. Sie schlägt vor, dass der Besteller als Sicherstellung für die Vertragserfüllung des Unternehmers einen Deckungsrücklass in der Höhe von fünf Prozent des Rechnungsbetrages von jeder Teilrechnung und einen Haftungsrücklass in der Höhe von

zwei Prozent auf Gewährleistungsdauer einbehalten darf.

Schließlich regt die Ögebau die Einrichtung von Spezialsenaten für Streitigkeiten aus Bau- und Architektenverträgen in allen Instanzen an. Diese Regelung folgt der Absicht, einen möglichst effizienten Verfahrensablauf zu fördern, der im Ergebnis sowohl Zeit und Kosten spart. Mit dieser Maßnahme soll einem großen praktischen Bedürfnis aller an Bauprojekten Beteiligten entsprochen werden.

Die Baubranche ist stets mit einem beträchtlichen Haftungsrisiko für Leib und Leben sowie Sach- und Vermögensschäden konfrontiert. Konsequenterweise hat der Gesetzgeber für das Baumeistergewerbe in der Gewerbeordnung und im Unternehmensgesetzbuch eine Pflichtversicherung vorgesehen. Warum diese Verpflichtung nicht auch Ziviltechniker treffen soll, ist sachlich nicht erklärbar, insbesondere wenn man sich das hohe Risikopotenzial von Planungsleistungen vor Augen führt.

Zu guter Letzt wurden zahlreiche Reformvorschläge für das Bauträgervertragsrecht ausgearbeitet. Zu erwähnen sind die Einbeziehung von Sonderwünschen und Kfz-Abstellplätzen in das Sicherungssystem des BTVG, die Verlegung des Fristbeginns für den Haftungsrücklass auf den Zeitpunkt der Gesamtfertigstellung (z. B. Außenanlagen) und nicht bereits bei Wohnungsübergabe, die Anpassung des Ratenplanes an die Bedürfnisse der Praxis, insbesondere bei Dachbodenausbauten und Althausanierung. Ebenso sollen auch Änderungen bei der Versicherungsdeckung des Baufortschrittsprüfers herbeigeführt werden. ■



## Dr. Georg Karasek

ist Mitbegründer der Kanzlei KWR Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte in Wien und spezialisiert auf Baurecht, Immobilienrecht, Architektenrecht sowie die Vertretung vor Gerichten und Schiedsgerichten.

[www.kwr.at](http://www.kwr.at)