

Baurecht: Durchsetzung von Nachtragsforderungen

Neun Schritte zum Erfolg

Störungen der Leistungserbringung manifestieren sich durch Entstehen von ungeplanten Mehrkosten und/oder Verzug. Aus Sicht des Auftragnehmers (AN*) ist es wesentlich, bestimmte Regeln zu beachten, um seine Ansprüche auch erfolgreich durchzusetzen. Herr Dr. Georg Karasek beschäftigt sich in seinem Beitrag mit der erfolgreichen Durchsetzung von Nachtragsforderungen.

Um seine Rechtsansprüche zu wahren, sollte der AN in neun Schritten vorgehen:

Schritt 1: Verständigung des Auftraggebers (AG*) von der Störung

Sobald der AN eine Störung der Leistungserbringung feststellt, muss er unverzüglich den AG verständigen.

Schritt 2: Festlegung von Maßnahmen in der Verzögerungsphase

Der AN muss klären, ob die Leistung fortgeführt und beendet werden kann. Kann die

Leistung nicht mehr fortgeführt und beendet werden, liegt ein Abbruch der Bauarbeiten vor, kann die Leistung fortgeführt werden, eine Verzögerung oder Unterbrechung (Stillstand) der Leistungserbringung. Sobald der AN die Störung erkannt hat, muss er unaufgefordert die Leistung anpassen.

Schritt 3: Ermittlung der Ursachen der Störung

In weiterer Folge muss der AN die Ursachen der Störung ermitteln. Ursache und Auswirkung der Störung müssen streng auseinandergehalten werden. Nur weil Mehrkosten oder

ein Verzug entstanden sind, bedeutet das noch lange nicht, dass auch ein zusätzliches Entgelt oder eine Bauzeitverlängerung erfolgreich geltend gemacht werden können. Erst wenn die Ursache der Mehrkosten feststeht, kann rechtlich beurteilt werden, ob dem AN ein Anspruch auf zusätzliches Entgelt und auf Bauzeitverlängerung zusteht. Dies hängt von der Zuordnung der Ursachen zur Sphäre des AG (zB Baugrundrisiko) oder des AN ab (zB Kalkulationsfehler des AN).

Schritt 4: Analyse der Auswirkungen auf den Bauablauf

Sowohl bei verzögertem Bauablauf als auch bei Stillstand sind die Auswirkungen auf vertragliche Zwischentermine oder den Endtermin zu untersuchen: Können vertragliche Zwischentermine oder der Endtermin trotz der Verzögerung oder des Stillstandes durch Forcierung oder sonstige Maßnahmen voraussichtlich noch eingehalten werden, oder wird es jedenfalls zu einer Bauzeitverlängerung kommen? Können Vertragsstermine durch Forcierungsmaßnahmen doch noch eingehalten werden? Nach Klärung dieser Fragen sollte der AN das Einvernehmen mit dem AG herstellen, um die Maßnahmen für die Beseitigung der Störung und für die Phase nach Wegfall der Störung gemeinsam festzulegen.

Schritt 5: Festlegung der zur Beseitigung der Störung notwendigen Maßnahmen



Dr. Georg Karasek

Dr. Georg Karasek ist Gründungspartner bei KWR Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte GmbH. Er ist auf Baurecht, Vergaberecht, Immobilien- und Architektenrecht, sowie auf die Vertretung vor Gerichten und Schiedsgerichten spezialisiert. Er berät zahlreiche namhafte Bau-, und Immobilienprojekte und ist neben seiner anwaltlichen Tätigkeit auch Lehrbeauftragter der Universität Wien und Mitglied der Gesellschaft für Baurecht. Neben zahlreichen laufenden Vortragstätigkeit zu bau- und vergaberechtlichen Themen sowie zum Architektenrecht ist Dr. Georg Karasek auch Senatsmitglied im Bundeskommunikationssenat (seit 2001), Schiedsrichter bei der Wirtschaftskammer Österreich und dem Bauschiedsgericht des österreichischen Normungsinstituts sowie Autor zahlreicher Fachbücher und Artikel über Vertrags- und Baurecht.

AUTOR



Um seine Rechtsansprüche zu wahren, sollte der Auftragnehmer in neun Schritten vorgehen.

Dr. Georg Karasek,
KWR Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte GmbH

chen Anspruch auf Verlängerung der Leistungsfrist.

Die Erhöhung der Leistungsintensität wird als Forcierung bezeichnet. Eine einseitige Anordnung durch den Auftraggeber ist nicht möglich, doch kann sich aus der Treupflicht des AN Abweichendes ergeben. Die Forcierung muss aber zur Erreichung des Leistungsziels notwendig und dem Auftragnehmer zumutbar sein. Auch eine Umstellung des Bauverfahrens oder Leistungsänderungen kommen in Frage. Diese Entscheidung muss der AG treffen.

Schritt 6: Ermittlung der durch die Störung verursachten Mehrkosten

Alle Anpassungsformen, sowohl in der Verzögerungsphase als auch in der Phase nach Wegfall der Störung, wirken sich auf die Kosten aus. Die Ermittlung der Mehrkosten erfordert ein gewisses Maß an rechtlichen und bauwirtschaftlichen Kenntnissen. Professionelle Hilfe ist angeraten, da es im Streitfall schwierig sein kann, einmal getroffene Festlegungen später wieder rückgängig zu machen.

Schritt 7: Analyse, ob die Störung in der Sphäre des AG oder des AN liegt

Von der rechtlichen Zuordnung der Störung zur Sphäre des AG oder des AN hängt der Anspruch des AN auf Nachtragskosten ab.

Schritt 8: Verständigung des AG vom Wegfall der Störung

Aus Dokumentationsgründen ist der AN zur Verständigung des AG vom Wegfall der Störung oder bei Stillstand von der Wiederaufnahme der Arbeiten verpflichtet.

Schritt 9: Wahl der Anspruchsgrundlage und Legung eines Nachtrages

Der AN kann je nach Lage des Falles seinen Anspruch auf mehrere Anspruchsgrundlagen stützen. Die Wahl der Anspruchsgrundlage hat aber uU Einfluss auf die Höhe des geltend gemachten Anspruchs. Danach hat der AN einen Nachtrag zu legen. □

* Einleitende Begriffserklärung:

AG = Auftraggeber, AN = Auftragnehmer

In der Phase nach Wegfall der Störung hat der AN drei Möglichkeiten:

- der AN setzt die Leistung unverändert, in der gleichen Intensität wie vor der Störung fort. Dadurch kommt es zu einer Verlängerung der Leistungsfrist
- der AN erhöht die Leistungsintensität
- der AN stellt den Bauablauf oder das Bauverfahren um oder er nimmt Leistungsänderungen vor.

Der AN hat, sofern vertraglich nicht etwas Anderes vereinbart wurde, einen gesetzli-

FETTER

baustoffe
gartencenter
hagebaumarkt®

**IHR PARTNER IM TROCKENBAU
GEWERBECENTER**

Tel.: 02262/701 0
Fax: 02262/61628
grosshandel@fetter.at

**2100 Korneuburg
Laaer Straße 252**

2100 KORNEUBURG
2000 STOCKERAU
2020 HOLLABRUNN
2136 LAA/THAYA
2230 GÄNSERNDORF
3493 KAMMERN
1160 WIEN

www.fetter.at