

Gefinkelte Bauschäden

Wer baut, macht manchmal Fehler. Bauschäden landen dann beim Anwalt. Wissenswertes und Kurioses rund um Vertragsbestimmungen bei Bauschäden.

Auf teilweise kuriose Vertragsbestimmung stößt der Bauanwalt in der Praxis. Auch zum Thema „Allgemeiner Bauschaden“ werfen manche juristische Bestimmungen in der tatsächlichen Praxis mitunter juristische Probleme auf. Ein kleiner Auszug daraus kann zum Nachdenken anregen und für die nächsten Vertragsverhandlungen sensibilisieren.

Die Bauschadensregelung der ÖNorm B 2110 ist ein in der Bauwirtschaft ebenso bekanntes wie auch gut geübtes Instrument. Im Wesentlichen funktioniert diese folgendermaßen:

1. Wie funktioniert die Bauschadensregelung der B 2110

Sind mehrere Auftragnehmer gleichzeitig auf der Baustelle im Einsatz und werden Beschädigungen am Bestand oder am Bauwerk offenbar, deren Verursacher nicht festgestellt werden kann, dann ist der Auftraggeber berechtigt, den Schaden anteilmäßig im Verhältnis der ursprünglichen Auftragssummen der Auftragnehmer bei diesen in Abzug zu bringen.

Dieser Abzug ist mit 0,5 Prozent der jeweiligen ursprünglichen Auftragssumme gedeckelt. Wichtig ist, dass dem Auftraggeber dieses Recht nur zusteht, wenn er bei Bekanntwerden der Schäden die potenziell infrage kommenden haftpflichtigen Auftragnehmer von sich aus verständigt.

Der Auftraggeber hat Art, Umfang und Zeitpunkt der Schäden festzuhalten und an die Auftragnehmer mitzuteilen. Bei dieser Regelung handelt es sich um eine – vom Gesetz abweichende – Beweislastregel, die zu Ungunsten der Auftragnehmer wirkt: Der Auftraggeber muss den einzelnen Auftragnehmer, nicht deren konkrete Verursachereigenschaft nachweisen; es genügt, dass er dem Auftragnehmer die Beschädigungen nachweislich zu Kenntnis bringt.

Die Auftragnehmer müssen jedoch stets zumindest die Möglichkeit haben, sich freizubeweisen. Kommt der Auftraggeber der Verständigungspflicht nicht nach, verliert er das Privileg dieser Beweislastumkehr und muss jedem seine konkrete Verursachereigenschaft nachweisen. Würde ihm dies gelingen, dürfte er die übrigen Auftragnehmer für den kon-



Wolfgang Müller, Partner der Kanzlei KWR in Wien, www.kwr.at

kreten Schaden ohnehin nicht mehr mithaften lassen, weil er den Verursacher ja gefunden hätte. Um nicht zu haften, könnte der Auftragnehmer folgende drei Beweise antreten:

- (i) dass er/seine Leute im fraglichen Zeitraum nicht auf der Baustelle tätig war,
- (ii) dass die Beschädigung sonst nicht durch ihn oder seine Leute verursacht sein konnte oder,
- (iii) dass sich der Auftraggeber nicht in zumutbarer Weise bemüht hat, den wahren Haftpflichtigen auszuforschen.

Nach dem Wortlaut der ÖNorm B 2110 ist als Berechnungsbasis die „ursprüngliche Auftragssumme“ heranzuziehen. Sinn und Zweck war wohl, sich komplizierte Berechnungen zu ersparen. Was aber, wenn sich die ursprüngliche Auftragssumme infolge von Leistungs- oder Massenänderungen erheblich reduziert? Der Auftraggeber ist ja schon aufgrund des Gesetzes berechtigt, die beauftragten Leistungen ganz oder teilweise entfallen zu lassen. So kam es vor, dass sich die Auftragssumme um 80 Prozent reduzierte, der Bauschadensabzug vom Auftraggeber jedoch auf Basis von 100 Prozent berechnet wurde.

Ohne Zweifel ein unbilliges Ergebnis. Man muss im Wege der Vertragsausle-

gung wohl zum Ergebnis gelangen, dass die starre Berechnung auf Basis der ursprünglichen Auftragssumme Grenzen hat, wenn dies zu unbilligen Ergebnissen führen würde.

2. Die „bequeme ÖBA“

Der Auftraggeber hatte eine örtliche Bauaufsicht – kurz ÖBA – unter anderem mit der Überwachung und Durchführung der Bauschadensregelung bestellt. Diese betreffende Vertragsbestimmung änderte die ÖNorm-Regelung insofern ab, dass nicht der Auftraggeber – also die örtliche Bauaufsicht – von sich aus die offenbar gewordenen Bauschäden an die Auftragnehmer mitteilen, sondern dass die Auftragnehmer täglich zur ÖBA kommen müssen, um sich darüber zu informieren, ob niemandem zuordenbare Bauschäden aufgetreten waren.

Der Auftraggeber teilte die Bauschäden den Auftragnehmer auch tatsächlich nicht von sich aus mit. Die wenigsten Auftragnehmer holten sich Informationen darüber bei der ÖBA ab. Die Information über die Bauschäden war demnach als „Holschuld“ der Auftragnehmer vorgesehen. Die betreffende Klausel änderte die ÖNorm-Bestimmung aber nur insoweit ab, dass die Auftragnehmer sich bei der ÖBA hinsichtlich des „Umfangs“ der Bauschäden informieren können oder müssen.

Über „Art und Zeitpunkt“ der Bauschäden war der speziellen Vertragsbestimmung, die im Übrigen aus der Feder des Planers stammte, nichts zu entnehmen. Es war daher die Vertragsauslegung vertretbar, dass den Auftraggeber nur hinsichtlich des „Umfangs“ der Bauschäden keine Informationspflicht traf, hinsichtlich „Art und Zeitpunkt“ aber sehr wohl, da von diesen in der Bestimmung nicht die Rede war.

Da aber der Auftraggeber den Auftragnehmer auch hinsichtlich „Art und Zeitpunkt“ der Bauschäden von sich aus nie eine Mitteilung machte, kam ihm die Beweislastumkehr nicht zugute, da er diese verliert, wenn er sich nicht an seine Verständigungspflicht hält – die ja hinsichtlich „Art und Zeitpunkt“ nach wie vor bestand. Also am Ende doch eher unbequem für die ÖBA, da der der Bauschadensabzug letztlich nicht berechtigt war.

3. Der „getarnte“ Bauschaden

In der bauvertraglichen Praxis kommt es nicht selten vor, dass es sich bei einer als „Bauschadensregelung“ bezeichneten Vertragsbestimmung in Wahrheit um einen Nachlass handelt. Da finden sich Bestimmungen, die es dem Auftraggeber erlauben, einfach pauschal und ohne dass überhaupt ein tatsächlicher Schaden eingetreten sein muss, einen bestimmten Prozentsatz der Auftragssumme oder des Schlussrechnungsbetrags in Abzug zu bringen. Es ist davon auszugehen, dass derartige Regelungen von den Auftragnehmern schon bei der Kalkulation durchschaut und entsprechend eingepreist werden. Interessanterweise gibt es in ein und demselben Vertrag zusätzlich auch noch eine „echte“ Bauschadensregelung, bei der dann abermals Abzüge vorgenommen werden.

4. Der „Bauschadenrücklass“

Die Vertragsbedingungen eines öffentlichen Auftraggebers sehen einen „Bauschadenrücklass“ vor. Die Regelung ist dergestalt, dass der Auftraggeber (neben dem ohnehin bekannten Deckungsrück-

lass) zusätzlich einen Prozentsatz von jeder Teilrechnung einbehalten darf. Nach Bauende aller (!) Auftragnehmer wird der gesamte Bauschaden inklusive den deswegen entstandenen Kosten der Örtlichen Bauaufsicht aliquot nach Schlussrechnungssummen auf die Beteiligten Auftragnehmer aufgeteilt und mit dem Rücklass aufgerechnet. Dazu fällt dem Baujuristen mehrerlei ein:

Bei einem „Rücklass“ handelt es sich aus juristischer Sicht um eine Fälligkeitsvereinbarung: So wird der in der Regel vereinbarte Haftrücklass nicht schon mit Fälligkeit der Schlussrechnung, sondern erst mit Ablauf der Gewährleistungsfrist zur Zahlung fällig. Was ist jetzt mit diesem Bauschadenrücklass: Wann ist „Bauende“? Die Aufteilung auf alle Beteiligten setzt voraus, dass auch alle Schlussrechnung legen? Was wenn einer das (noch) nicht tut? Was wenn die Höhe einer Schlussrechnung strittig ist oder bleibt? Da eine entsprechende Bauschadenrücklassgarantie nicht vorgesehen ist, wartet der Auftragnehmer möglicherweise lange auf die Auszahlung seines Restbetrags. ■

WOLFGANG MÜLLER

BAUBETON

Tel 02628/677 95
office@baubeton.at

FERTIGBETON
in Wien & NÖ

PREISWERT
ZUVERLÄSSIG

PASST IMMER ●

DIMAS

bohrt und sägt Beton

<p>Wien 1230 Wien, Lamezanstraße 9 Tel. 01/ 61 60 824 Fax 01/ 61 60 824 20 office@dimas.co.at</p>	<p>Graz 8401 Kalsdorf bei Graz Bahnhofstraße 108a Tel. 0313550900 Fax. 0313550900-50</p>
--	---

www.dimas.co.at

PROMOTION

JOSEF LEHNER E. U.

Zentrale Kirchdorfer Zementwerke

In der Fassade der neu errichteten Konzernzentrale der Kirchdorfer Zementwerke erfährt der Baustoff Beton eine ihm üblicherweise nicht zugeordnete Erscheinung: eine schwebende Leichtigkeit. Die Betonfertigteile lieferte das Amstettener Unternehmen Josef Lehner e. U. Die Ausführung am Gelände des Kirchdorfer Zementwerks übernahm Generalunternehmer Hofmeister. Der Entwurf stammt vom Künstler Mag. Thomas Mayrhofer. Die gegossene Sichtbetonfassade zeigt das Bild einer Menschenkette als Symbol für selbstverständliche Kundenfreundlichkeit und ebenso als Signal für das interne Betriebsklima, damit dieses nicht von Druck und Angst, sondern von Vertrauen getragen wird. Die weitauskragende Stahlbetonplattenkonstruktion war nur durch die Verwendung von Cobiax-Verdrängungskörpern, die die Eigengewichte verringerten, möglich. Das Gebäude ist auf Großbohrpfählen gegründet, über die sehr hohe Stützenlasten aufgrund der großen Gebäudeüberhänge abgeführt werden. Der Baustoff Beton zeigt sich hier von einer besonderen Seite und bringt seine vielfältigen Einsatzmöglichkeiten zum Ausdruck. Zusätzlich lag der Schwerpunkt beim Einsatz von firmeneigenen Produkten. Das Ergebnis: Das für diesen Konzern Typische ist nun weithin sichtbar.

Die Schwierigkeit bestand im Schalungsbau für die aus unterschiedlichen Radien herzustellenden Teile. Die speziellen Holz-

schalungen wurden ständig erneuert und vorbehandelt. Bis zur Fertigstellung konnte so eine ausgezeichnete Sichtbetonoberfläche wie bei Stahlchalungen erzielt werden. Besonders schwierig gestaltete sich der Einbau der Aussparungen für die inversen Teile der Menschenkette. Spezielle 1:1-Computerausdrucke der Öffnungen boten die Grundlage für den passgenauen Einbau in konischer Form. Die gekrümmten Sonderstücke wurden schließlich mit größter Genauigkeit vom Montageteam der Firma Lehner an der quasi ellipsenförmigen Außenhülle des neuen Bürogebäudes angebracht.



Schwebende Leichtigkeit in Kirchdorf

Josef Lehner e. U.

Kontakt: Josef Lehner e. U., Südländstraße 1, A-3300 Amstetten, Tel.: +43(0)7472/603-0, Fax: +43(0)7472/603-22, E-Mail: office@lehner-beton.at