

Leitfaden: Wie vermeiden Sie eine kleine Wirtshausrauferei?

Informations- und Anmeldepflichten des Auftragnehmers

Auftragnehmer unterschätzen oft die rechtliche Bedeutung von Informations- und Anmeldepflichten des Auftraggebers bei der Abwicklung von Bauverträgen. Dieser Artikel soll verhindern, dass Sie wegen Unkenntnis Ihrer Pflichten vermeidbare Rechtsnachteile erleiden.

Maßgebend für Informations- und Anmeldepflichten ist immer die vertragliche Vereinbarung. Die meisten Verträge regeln, in welchen Fällen und innerhalb welcher Frist der Auftraggeber zu informieren ist. Selbst aber wenn der Vertrag keine Regelungen vorsehen sollte, empfiehlt es sich, den Auftraggeber über rechtlich bedeutsame Vorgänge zu informieren. Stellen Sie fest, dass Vorleistungen anderer Gewerke oder die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Planung fehlerhaft sind, sind Sie zur Warnung verpflichtet. Eine Warnung sollte unverzüglich und aus Dokumentationsgründen immer schriftlich erfolgen. Sollte die örtliche Bauaufsicht Ihre Warnung nicht ernst nehmen – solche Fälle soll es tatsächlich geben –, sollten Sie sich direkt an den Auftraggeber wenden. Auch wenn Sie mit diesem Ratschlag wegen des guten Klimas auf der Baustelle nicht viel Freude haben, sollten Sie dies nicht verabsäumen, außer Sie wollen auf einer am Bauwerk angebrachten goldenen Tafel als Sponsor des Errichters aufscheinen.

LEISTUNGSÄNDERUNGEN IMMER ANMELDEN

Ordnet der Auftraggeber eine Leistungsänderung an, ist der Anspruch auf Anpassung des Entgeltes oder der Leistungsfrist vor Ausführung der Leistung dem Grunde nach anzumelden. Ist die ÖNORM B 2110 vereinbart, ist

die Anmeldung nicht erforderlich, wenn der Anspruch offensichtlich ist. Ob ein Anspruch offensichtlich ist, kann im Einzelfall zweifelhaft sein. Sie sollten sich daher auf diese Klausel nicht verlassen, sondern sicherheitshalber immer Mehrkosten anmelden. Wenn die angeordnete Leistungsänderung wegen des Mehraufwandes nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Fristen erbracht werden kann, vergessen Sie nicht, neben den Mehrkosten auch den Anspruch auf Bauzeitverlängerung anzumelden. Zu den vertraglichen Fristen zählen nicht nur der Endfertigstellungstermin, sondern auch verbindliche Zwischentermine. Wenn Sie nur die Mehrkosten, nicht aber den Anspruch auf Bauzeitverlängerung, anmelden, müssen Sie mit Verzugsfolgen, also mit Schadenersatz oder Pönalabzügen rechnen. Sobald Sie die Mehrkosten beziffern können, sollten Sie sie dem Auftraggeber in einem Nachtragsangebot bekanntgeben. Dabei sind allenfalls vertragliche Fristen zu beachten. Leider werden in der Praxis die oft sehr kurzen Fristen vom Auftragnehmer nicht eingehalten, was zu einem Anspruchsverlust führen kann.

STÖRUNGEN ZEITGERECHT MELDEN

Kommt es zu einer auftraggeberseitigen Störung der Leistungserbringung, müssen Sie den Auftraggeber sofort davon verständigen. Zweckmäßig ist es, bereits mit dieser Verständigung den Mehrkostenanspruch und den Anspruch auf

Bauzeitverlängerung dem Grunde nach anzumelden. Ist die ÖNORM B 2110 vereinbart, müssen Sie den Auftraggeber nicht erst verständigen, wenn die Störung bereits eingetreten ist, sondern bereits wenn sie droht. Betrifft die Störung Mitwirkungspflichten des Auftraggebers, etwa verspätete Planlieferungen oder Vorarbeiten, genügt es nicht, erst dann Mitteilung zu machen, wenn die Arbeiten mangels rechtzeitiger Übergabe von Plänen oder rechtzeitiger Fertigstellung von Vorleistungen eingestellt werden müssen. Da bei Planlieferungen entsprechende Vorlaufzeiten erforderlich sind, müssen Sie, wenn keine Planliefertermine festgelegt wurden, bereits dann den Auftraggeber informieren, wenn Sie die Pläne entsprechend Ihrer Vorlaufzeiten benötigen. Sie dürfen nicht bis zum geplanten Arbeitsbeginn warten und erst dann die fehlenden Pläne urgieren. Dasselbe gilt natürlich auch, wenn Sie erkennen, dass Vorunternehmer mit ihrer Leistung nicht rechtzeitig fertig werden. Sobald die Störung der Leistungserbringung weggefallen ist, sollten Sie dies dem Auftraggeber ehestens mitteilen. Nach der ÖNORM B 2110 sind Sie dazu sogar verpflichtet. Dies liegt schon deshalb in Ihrem Interesse, weil Sie nur so die Dauer der Unterbrechung leicht dokumentieren können.

Da zwischen dem Wegfall der Störung – z. B. eines Planlieferverzuges – und der Wiederaufnahme der Arbeiten eine mehr oder weniger lange Zeitspanne liegen kann, sollten Sie den Auftraggeber über den Zeitpunkt der Wiederaufnahme der Arbeiten ebenfalls informieren. Dies wird etwa dann von Bedeutung sein, wenn Sie erst nach Erhalt des verspätet gelieferten Planes Materialbestellungen vornehmen können. Nur so können Sie den Vorwurf des

Verzuges entkräften oder Ihren Anspruch auf höhere Baustellengemeinkosten wegen der Verzögerung dokumentieren, wenn die Materialien nicht sofort lieferbar sind. Auch im Falle einer Störung der Leistungserbringung müssen Sie – wie bei der Leistungsänderung – den Mehrkostenanspruch auch der Höhe nach ehestens, jedenfalls aber innerhalb einer allenfalls vertraglich vereinbarten Frist, anmelden.

Wenn Sie mit dem Lesen des Artikels bis zu dieser Stelle durchgehalten haben, werden Sie wieder einmal die bürokratischen Juristen verfluchen. Trösten Sie sich dann einfach mit dem Gedanken, dass es auch beim Kartenspielen Spielregeln gibt. Schummeln kann zwar lustig sein, bewährt sich aber nicht immer. Außer Sie lieben eine kleine Wirtshausrauferei. □



AUTOR

□ Dr. Georg Karasek

Dr. Georg Karasek ist Gründungspartner bei KWR Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte GmbH. Er ist auf Baurecht,

Vergaberecht, Immobilien- und Architektenrecht, auf die Vertretung vor Gerichten und Schiedsgerichten spezialisiert sowie Lehrbeauftragter der Universität Wien und Mitglied der Gesellschaft für Baurecht. Dr. Georg Karasek ist Senatsmitglied im Bundeskommunikationssenat (seit 2001), Schiedsrichter bei der Wirtschaftskammer Österreich und dem Bauschiedsgericht des österreichischen Normungsinstituts sowie Vortragender, Autor zahlreicher Fachbücher und Artikel über Vertrags- und Baurecht.



Am 8. April eröffnet Quester einen neuen Trockenbau- standort

**PERCOSTRASSE 8A
1220 WIEN**



**NEU
NEU
NEU**



**BAU
Profi** **QUESTER!**
mein Bester

www.quester.at