

**TRUST YOUR INSTINCTS.
WE TAKE CARE OF THE REST.**

**Bemerkenswerte baurechtliche
Entscheidungen des OGH 2024**

3.7.2025

BEMERKENSWERTE BAURECHTLICHE ENTSCHEIDUNGEN DES OGH 2024

Organisatorisches

- Dieses Webinar wird aufgezeichnet und über die Website von KWR abrufbar sein.
- Die Präsentation wird Ihnen nach dem Webinar zur Verfügung gestellt.
- Bitte nutzen Sie die Chatfunktion für Fragen und Kommentare.
- Die Teilnehmer:innen werden stumm geschaltet, bitte deaktivieren Sie diese Funktion nicht.
- Dieses Webinar wird ca 1 Stunde dauern.

Dr. Thomas Frad

Rechtsanwalt

RECHTSGEBIETE

Dispute Resolution (Zivilverfahren, Schiedsverfahren, ADR),
Schadenersatz- und Gewährleistung, Baurecht, Luftfahrt, Haftung

SPEZIALISIERUNG

Prozessführung, Strategieberatung, Bau- und
Immobilienwirtschaft, Luftfahrt

AUSBILDUNG

Universität Wien (Mag. iur. 1994, Dr. iur. 1999), Rechtsanwaltsprüfung
mit Auszeichnung (1998)
Donau-Universität Krems (Akadem Europarechtsexperte)

FUNKTIONEN

Vorsitzender des Aufsichtsrates der Österreichische Menschen
Betriebsgesellschaft mbH (ÖMBG)
Chairman Managing/Senior Partner Committee unyer



+43 1 24500-3135



thomas.frad@kwr.at

Umsatzsteuer § 1168 ABGB I

EuGH 28.11.2024, C-622/23 (OGH 25.9.2023, 6 Ob 55/23s)

Klägerin verpflichtete sich zu Bauleistungen idHv € 5.377.399,69 (brutto) Beklagte trat unberechtigt vom Vertrag zurück

Klägerin klagte € 1.540.820,10 (brutto)

Erstgericht sprach mit USt zu

Berufungsgericht ohne USt

Umsatzsteuer § 1168 ABGB II

EuGH 28.11.2024, C-622/23 (OGH 25.9.2023, 6 Ob 55/23s)

OGH: Vorlage an EuGH

„Ist Art. 2 Abs. 1 Buchst. c der Mehrwertsteuerrichtlinie in Verbindung mit Art. 73 dieser Richtlinie dahin auszulegen, dass der Betrag, den ein Werkbesteller dem Werkunternehmer auch dann schuldet, wenn die (vollständige) Ausführung des Werks unterbleibt, aber der Werkunternehmer zur Leistung bereit war und durch Umstände, die auf Seite des Werkbestellers liegen (zum Beispiel die Abbestellung des Werks), daran gehindert worden ist, der Mehrwertsteuer unterliegt?“

Umsatzsteuer § 1168 ABGB III

EuGH 28.11.2024, C-622/23 (OGH 25.9.2023, 6 Ob 55/23s)

EUGH:

Entgelt für eine Dienstleistung gegen Entgelt iSd RL 2006/112

Daher USt

Rügepflicht beim Bauwerkvertrag I

OGH 15.2.2024, 8 Ob 114/23g

Klägerin wurde mit Abdichtungsarbeiten beauftragt, Wärmedämmung nicht ausgeführt

ÖNORM B2110 Vertragsinhalt

Klägerin klagte restl Werklohn ein, und Kosten f Fehlersuche

Erstgericht wies Klage ab

Berufungsgericht Abweisung Werklohn, Zuspruch Suchkosten

Rügepflicht beim Bauwerkvertrag II

OGH 15.2.2024, 8 Ob 114/23g

„10.6.2 Übernimmt der AG die Leistung trotz Mängel, bedeutet dies keinen Verzicht auf seine Gewährleistungsansprüche. Dies gilt aber nicht für nicht gerügte offensichtliche Mängel. „

Rolle ÖBA

Hier auch Übernahmefiktion nach 10.2.2., half nicht

Rügepflicht beim Bauwerkvertrag III

OGH 15.2.2024, 8 Ob 114/23g

Rügepflicht im Allgemeinen

§ 377, 378 UGB

§ 928 ABGB

Schlüssiger Verzicht nach Jud

Kosten Eigenpersonal I

OGH 17.1.2024, 6 Ob 91/23k

„Mehraufwand des Auftraggebers, dessen Beauftragte:

Sollten über das gewöhnliche Ausmaß hinausgehende Agenden des Auftraggebers, dessen Beauftragte z.B. der Generalplaner, der Fachplaner, der Bauaufsicht notwendig sein, die auf Verschulden des Auftragnehmers zurückzuführen sind, so werden diese Kosten gegen Nachweis dem Auftragnehmer angelastet und bei der Schlussrechnung in Abzug gebracht.“

Kosten Eigenpersonal II

OGH 17.1.2024, 6 Ob 91/23k

Zusätzliche Leistungen ÖBA, Koordinierung, Rechnungsführung

Eigenpersonal

Fremdübliche Stundensätze

Toleranzen nach techn ÖNORM I

OGH 14.11.2024, 5 Ob 57/24d

Behindertengerechtes Einfamilienhaus

Leistungsbeschreibung: Übergang von Alt- zu Neubestand „niveaugleich“

ÖNORM B1600 (Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen) nicht
Vertragsbestandteil

Toleranzen nach techn ÖNORM II

OGH 14.11.2024, 5 Ob 57/24d

„Rampenlösung“ mit minimaler Steigung von 0,34% vertragskonforme Verbesserung

Toleranzgrenze der ÖNORM B1600 als Auslegungshilfe zur Bestimmung der Verkehrsauffassung

Vorbehalt zur Schlusszahlung I

OGH 19.9.2024, 9 Ob 50/23b

8.4.2 Annahme der Zahlung, Vorbehalt

Die Annahme der Schlusszahlung auf Grund einer Schluss- oder Teilschlussrechnung schließt nachträgliche Forderungen für die vertragsgemäß erbrachten Leistungen aus, wenn nicht ein Vorbehalt in der

Rechnung enthalten ist oder binnen 3 Monaten nach Erhalt der Zahlung schriftlich erhoben wird. Der Vorbehalt ist schriftlich zu begründen.

Weicht die Schlusszahlung vom Rechnungsbetrag ab, beginnt die Frist von 3 Monaten frühestens mit schriftlicher Bekanntgabe der nachvollziehbaren Herleitung des Differenzbetrages durch den AG.

Vorbehalt zur Schlusszahlung II

OGH 19.9.2024, 9 Ob 50/23b

Nur 2 Positionen strittig: Baustellenverzögerung und Innenrollo (im Revisionsverfahren nicht mehr strittig)

Ausreichender Vorbehalt Frage des Einzelfalls

„wenn dem Werkbesteller klar ist, dass und warum der Werkunternehmer auf seiner Restforderung besteht“

Vereinbarung von Kosten Beweissicherung I

OGH 19.11.2024, 10 Ob 50/23k

Schadenersatzansprüche aufgrund mangelhaft ausgeführter Feuchtigkeitsisolierung und mangelhafter Errichtung von Duschen in Gästezimmern eines Hotels

Ua wurden Kosten eines Beweissicherungsverfahrens idHv €5.779,29 eingeklagt

Berufungsgericht wg Unzulässigkeit des Rechtsweges zurückgewiesen

Vereinbarung von Kosten Beweissicherung II

OGH 19.11.2024, 10 Ob 50/23k

Klägerin beruft sich auf Klausel in AVB, nach der Kosten der Schadensfeststellung und damit auch der Beweissicherung zu ersetzen sind

Ausnahmsweise Geltendmachung von vorprozessualen Kosten möglich, wenn ein eigener Privatrechtstitel vorliegt

AVB nicht ausreichend

Regress bei Haftrücklassgarantie im Insolvenzfall I

OGH 19.11.2024, 10 Ob 50/23k

GU ist insolvent

Bauherr hat Haftrücklassgarantie gezogen

GU (in concreto Dritter infolge Zession) klagt Sub auf Zahlung der Garantiesumme

Regress bei Haftrücklassgarantie im Insolvenzfall II

OGH 19.11.2024, 10 Ob 50/23k

Bank hat Insolvenzforderung gegen GU

Regress GU gegen Sub setzt volle Zahlung voraus

Berufungsgericht: da nur Quote, kein Regress, da Bank aus eigenen Mitteln leistete

OGH: Regress möglich, Schaden der Bank Folge der Insolvenz

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Der Inhalt dieser Präsentation ist geistiges Eigentum der KWR Rechtsanwälte GmbH. Alle Rechte, insbesondere das Kopieren, die Vervielfältigung, die Veränderung, die Verwertung und die Weitergabe des Inhalts an Dritte, sind vorbehalten. Dies ist ohne vorherige schriftliche Genehmigung der KWR Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte GmbH nicht gestattet. Bei Produkt- und Firmennamen kann es sich um eingetragene Marken oder geschützte Kennzeichen Dritter handeln, die hier nur zur Verdeutlichung und zum Vorteil der jeweiligen Rechtsinhaber verwendet werden, ohne dass damit eine Verletzung von Schutzrechten beabsichtigt ist.

Diese Präsentation stellt lediglich eine generelle Information und keineswegs eine Rechtsberatung der KWR Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte GmbH dar. Die Präsentation kann eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen. KWR Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte GmbH übernimmt keine Haftung, gleich welcher Art, für Inhalt und Richtigkeit der Präsentation.