

KWR-Webinar – Bemerkenswerte baurechtliche Entscheidungen des OGH 2025

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 Mensen Betriebsgesellschaft mbH (ÖMBG)
Chairman Managing/Senior Partner Committee unyer

+43 1 24500-3135

thomas.frad@kwr.at

Bemerkenswerte baurechtliche Entscheidungen des OGH 2025

Organisatorisches

- Dieses Webinar wird aufgezeichnet und über die KWR-Website abrufbar sein.
- Die Präsentation wird Ihnen nach dem Webinar zur Verfügung gestellt.
- Während des Webinars werden alle Teilnehmer:innen stummgeschaltet.
- Bitte nutzen Sie die Chatfunktion für Fragen und Kommentare. Wir bemühen uns, alle Fragen bestmöglich nach dem Vortrag zu beantworten.
- Die Dauer des Webinars beträgt ca. 1 Stunde.

Preissteigerung ÖNORM B2110 I

OGH 25.11.2025, 4 Ob 200/24a

Klägerin: Lieferung und Verlegung von Bewehrungsstahl f Wohnhausanlage

„Festpreise bis Rohbauende“

Begehrte Mehrkosten von 71.507,94 EUR

Nach Vertragsabschluss aufgrund russ Angriffs auf Ukraine Preissteigerungen bis zu 200%

Preissteigerung ÖNORM B2110 II

OGH 25.11.2025, 4 Ob 200/24a

Kläger: Ukraine-Krieg und außergewöhnl Stahlpreiserhöhung
unvorhersehbares und unabwendbares Ereignis

Pkt 7.2.1. höhere Gewalt Risiko AG

Erstgericht: Klage abgewiesen

OLG Wien: Aufhebung, folgend Gutachten Kletecka

Preissteigerung ÖNORM B2110 III

OGH 25.11.2025, 4 Ob 200/24a

OGH:
Festpreis

Hier nur ÖNORM B2110 insb Pkt 7 von Klägerin geltend gemacht

Anwendungsbereich Pkt 7 ÖNORM B2110

Leistungsabweichung

Dämmwolle Produkthaftung

OGH 12.8.2025, 8 Ob 15/25a

Fehlerhafte Dämmwolle von Motten beschädigt, Beseitigung der Motten durch Austausch der Dämmwolle nicht garantiert, aufgrund der Holzkonstruktion im Gebäude

Totalschaden des Hauses

Sachschaden iSd PHG

Verjährung von Planungsfehlern I

OGH 25.9.2025, 7 Ob 149/25z

Klägerin begeht € 236.101,24 EUR sowie Feststellung der Haftung aus mangelhafter Planung eines Kinderwagenabstellplatzes und weiterer Räumlichkeiten im Zusammenhang mit ungenügender Raumakustik und überhöhter Hitzeentwicklung

Vorinstanzen abgewiesen, ao Revision

Verjährung von Planungsfehlern II

OGH 25.9.2025, 7 Ob 149/25z

3 Jahre ab Kenntnis von Schaden und Schädiger

Erkundungspflicht

Primärschaden: Errichtung (und Übergabe) des Gebäudes

Schlussrechnungsvorbehalt, Aufrechnung I

OGH 9.9.2025, 1 Ob 88/25k

8.4.2. ÖNORM B 2110
„Annahme der Zahlung, Vorbehalt
Die Annahme der Schlusszahlung aufgrund 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.“

Schlussrechnungsvorbehalt, Aufrechnung II

OGH 9.9.2025, 1 Ob 88/25k

Bekl: Aufrechnung, Verjährung

„Forderungen für die vertragsgemäß erbrachten Leistungen“

Aufrechnung mit strittigen Forderungen keine Zahlung

3-Monatsfrist Verkürzung der Verjährung oder Präklusivfrist
bleibt offen

Anspruch nach § 1168 ABGB USt-pflichtig

OGH 16.10.2025, 6 Ob 226/24i

EuGH 28.11.2024, C-622/23

Anspruch nach § 1168 ABGB ist umsatzsteuerbare Leistung

Betriebshaftpflichtversicherung, Mängelbehebungskosten - SubU

OGH 25.9.2025, 7 Ob 130/25f

Betriebshaftpflichtversicherung

Umbauarbeiten, SubU wurde von Klägerin beauftragt

Mängelbehebungskosten versichert

- SubU erbringt mangelhafte Leistung
- VN verbessert Leistung auf eigene Kosten, daher
- Regress
- SubU insolvent

Haftrücklassgarantie Rechtsmissbrauch

OGH 17.12.2025, 3 Ob 172/25b

Glasfassade

€ 136.703,34 HR, Garantie gelegt, von AG nicht bezahlt

Abstrakte Bankgarantie

Rechtsmissbrauch

MILLE GRAZIE.

Herzlichen Dank für ihre Aufmerksamkeit!