

Aktuelle Entscheidungen des OGH zum Bauvertragsrecht

Schadenkonferenz

Seminar Baurecht - 14.09.2022

Vortragender

RA Dr. Markus Eger

EGER  GRÜNDL
RECHTSANWÄLTE

www.eg-ra.at

1. OGH 2 Ob 145/21v vom 16.09.2021

- **Problem:** Rügeobliegenheit beim Handelskauf
- **Lösung:**
 - Nach § 377 Abs 3 UGB hat der Käufer verborgene Mängel, die sich später zeigen, binnen angemessener Frist anzuzeigen.
 - Die (angemessene) Untersuchungsfrist endet spätestens mit Kenntnis über die Rückrufaktion.
 - Ab Kenntnis des Käufers vom Mangel käme zumindest der Tatbestand des grob fahrlässigen Verschweigens iSd § 377 Abs 5 UGB nicht mehr in Betracht.



2. OGH 5 Ob 136/21t vom 28.09.2021

- **Problem:** Objektive Auslegung einer öffentlichen Ausschreibung
- **Sachverhalt:**
 - Der AN führte für den AG auf Grund einer öffentlichen Ausschreibung Elektroinstallationsarbeiten durch.
 - Der Kläger (Rechtsnachfolger des AN) forderte vom AG den restlichen Werklohn sowie Verzugszinsen. Der AG wendete Mängelbehebungskosten als Gegenforderungen ein.
- **Argumente des AN:**
 - Es bestehe ein Anspruch, da die Position „Vorhalten der Beleuchtung“ nicht mit einer Pauschale abzugelten ist.



2. OGH 5 Ob 136/21t vom 28.09.2021

- **Parteien:**

- **Kläger:** Rechtsnachfolger des AN (Elektriker)
- **Beklagter:** AG (Bauherr)
- **Streitwert:** € 81.353,22

- **Ergebnis:**

- **I. Instanz** abgewiesen (Mangels Zurechtbestehen bereits der Klage)
- **II. Instanz** bestätigt (o. Revision nicht zugelassen)
- **OGH** zurückgewiesen (keine erhebliche Rechtsfrage)



2. OGH 5 Ob 136/21t vom 28.09.2021

- **Lösung:**

- Öffentliche Ausschreibungen sind so auszulegen, wie sie sich einem durchschnittlichen Angehörigen aus dem angesprochenen Adressatenkreis (hier: durchschnittlich fachkundiger Bieter) erschließen.
- Ihre Klauseln sind objektiv unter Beschränkung auf den Wortlaut auszulegen.
- Ob eine Leistung mit einer Pauschale angeboten wurde, beruht nicht nur auf dem Willen der Vertragsparteien, sondern ist auch mit dem objektiven Erklärungswert der Ausschreibung nach dem Verständnis eines redlichen Erklärungsempfängers und der Verkehrssitte in Einklang zu bringen.

- **Anmerkung:**

- Die Auslegung bestimmter, im Vertrag verwendeter Begriffe sind nicht Tat-, sondern Rechtsfragen (und daher keine durch den Sachverständigen zu beurteilende Fragen).



3. OGH 5 Ob 42/21v vom 20.10.2021

- **Problem:** Reichweite Erkundungsobliegenheit und Verjährung bei Baumängeln
- **Lösung:**
 - Wenn die Kenntnisnahme von Schaden und Schädiger Fachwissen voraussetzt, beginnt die Verjährungsfrist regelmäßig erst dann zu laufen, wenn der Geschädigte durch ein Sachverständigengutachten Einblick in die Zusammenhänge erlangt hat. Im Einzelfall kann auch die Einholung eines Privatgutachtens als Obliegenheit des Geschädigten angesehen werden.



4. OGH 4 Ob 119/21k vom 23.11.2021

- **Problem:** Anspruch auf Werklohn bei Nichtausführung und Mitteilungspflicht gegenüber Verbrauchern
- **Lösung:**
 - Um Umgehungen hintanzuhalten ist der § 27a KSchG auch anwendbar, wenn nicht das gesamte Entgelt, sondern nur ein Teil davon begehrt wird.
 - Demnach hat der AN – ohne, dass es eines prozessualen Einwandes bedarf – jedenfalls die Beweispflicht für seinen Anspruch.
- **Anmerkung:**
 - Ist das KSchG nicht anwendbar, hat der AG den prozessualen Einwand nach § 1168 ABGB zu erheben, dass sich der AN etwas erspart oder durch anderweitige Verwendung erworben oder zu erwerben absichtlich versäumt hat.



5. OGH 7 Ob 140/21w vom 24.11.2021

- **Problem:** Widerspruch zwischen vertraglicher Regelung und ÖNORM
- **Sachverhalt:**
 - Der AN erneuerte den Bauhof des AG. Mitarbeiter des AN (Erstbeklagter) verursachten bei Flämmarbeiten einen Brand.
 - Der Feuerversicherer des AG liquidierte den Schaden.
 - Die Haftpflichtversicherung des AN bezahlte nur € 12.500,00.
 - Der Feuerversicherer des AG begehrt die Zahlung von € 337.625,88, da Infolge der Erbringung der Versicherungsleistung der Anspruch des AG auf ihn übergegangen sei und der Mitarbeiter des AN den Brand verursacht und verschuldet habe.
- **Argumente des AN:**
 - Zwischen dem AG und dem AN sei die Haftungsbeschränkung der ÖNORM B 2110 vereinbart worden.



5. OGH 7 Ob 140/21w vom 24.11.2021

- **Parteien:**

- **Kläger:** Feuerversicherer des AG (Bauherr)
- **Beklagte:** 1. Mitarbeiter des AN – 2. AN (Bauunternehmen)
- **Streitwert:** € 337.625,88

- **Ergebnis:**

- **I. Instanz:** abgewiesen
- **II. Instanz:** stattgegeben hinsichtlich des Zweitbeklagten (o. Revision zugelassen)
- **OGH:** aufgehoben und Rückverweisung an I. Instanz



5. OGH 7 Ob 140/21w vom 24.11.2021

- **Lösung:**

- Im Vertrag zwischen AG und AN wird geregelt, dass für alle Schäden, die durch das Verschulden des AN bzw. seiner Gehilfen entstehen, dieser bis zum Zeitpunkt der Abnahme haftet.
- Die ÖNORM B 2110 sieht in Punkt 12.3.1 eine Haftungsbeschränkung auf € 12.500,00 vor.
- Die ÖNORM B 2110 stellt keinen Widerspruch zur vertraglichen Regelung dar, sondern spezifiziert diese.
- Daraus folgt für den vorliegenden Fall die Anwendung der Haftungsbeschränkung gemäß B 2110 bei leichter Fahrlässigkeit.

- **Anmerkung:**

- Die Aufhebung erfolgte wegen offener Fragen der Kausalität.



6. OGH 2 Ob 119/21w vom 25.11.2021

- **Problem:** Umfang Haftung des Baustellenkoordinators
- **Lösung:**
 - Die Arbeiten, die zu dem unfallkausalen Loch geführt haben, waren dem Baustellenkoordinator vorab bekannt, dennoch ist keine Nachfrage erfolgt. Eine solche Nachfrage wäre aber jedenfalls geboten gewesen, zumal die Arbeiten eine sicherheitsrelevante Änderung der Baustelleneinrichtung darstellten.
 - Es ist damit ein Verstoß des Baustellenkoordinators gegen seine Überwachungspflicht nach § 5 BauKG zu bejahen.
 - Den Arbeitnehmer trifft ein Mitverschulden, weil er einen Lichtschalter nicht betätigte und somit in Dunkelheit den späteren Unfallbereich betrat.



7. OGH 8 Ob 60/21p vom 29.11.2021

- **Problem:** Vollmacht des Bauleiters und Vorbehalt zur Schlussrechnung
- **Sachverhalt:**
 - Der AN führte Arbeiten an einem Dachgeschoßausbau durch.
 - Zwischen AG und AN war die Auftragssumme "als nicht überschreitbare Höchstgrenze" vereinbart. Zusätzliche Leistungen sollten vereinbarungsgemäß schriftlich beauftragt werden.
 - Es kam wiederholt zu Planänderungen und Zusatzaufträgen, die meistens mündlich vereinbart wurden. Die besprochenen Leistungsänderungen wurden vom AN schriftlich dokumentiert.
- **Argumente des AG:**
 - Es sei eine Fixpreisvereinbarung geschlossen worden. Sein Bauleiter sei zur Erteilung von Zusatzaufträgen nicht bevollmächtigt gewesen. Außerdem seien keine begründeten Einwendungen gegen die Schlussrechnung iSd ÖNORM B 2110 erhoben worden.



7. OGH 8 Ob 60/21p vom 29.11.2021

- **Parteien:**

- **Kläger:** AN (Subunternehmer des AG)
- **Beklagter:** AG (Bauunternehmen)
- **Streitwert:** € 38.052,91

- **Ergebnis:**

- **I. Instanz:** teilweise stattgegeben
- **II. Instanz:** bestätigt (o. Revision zugelassen)
- **OGH:** zurückgewiesen (keine erhebliche Rechtsfrage)



7. OGH 8 Ob 60/21p vom 29.11.2021

- **Lösung:**

- Bei einem Bauleiter ist davon auszugehen, dass er gemäß § 54 UGB zu allen Geschäften und Rechtshandlungen bevollmächtigt ist, die die Vornahme der Geschäfte eines solchen Bauleiters gewöhnlich mit sich bringen. Die erteilten Zusatzaufträge zählen zu den gewöhnlichen Geschäften und wurden wirksam erteilt.
- Die ÖNORM-Verfristung sei nicht eingetreten, da es reicht, wenn der Vorbehalt die vorbehaltenen Ansprüche in erkennbarer Weise individualisiert und - zumindest durch schlagwortartigen Hinweis - den Standpunkt des Werkunternehmers erkennen lässt. Diese Individualisierung kann auch im Rahmen einer Besprechung erfolgen, sofern diese innerhalb der Frist erfolgt und ein Handlungsbevollmächtigter des AG anwesend ist.



8. OGH 8 Ob 106/21b vom 29.11.2021

- **Problem:** Baustellenkoordination
- **Lösung:**
 - Der Koordinator haftet nur bei Verwirklichung eines Risikos, das sich aus dem Zusammenwirken mehrerer Unternehmer auf einer Baustelle ergibt. Eins solches hat sich in diesem Fall nicht verwirklicht.



9. OGH 5 Ob 200/21d vom 13.12.2021

- **Problem:** Schlussrechnungsvorbehalt gem. ÖNORM B 2110
- **Lösung:**
 - Der durch den Ablauf einer Präklusivfrist Begünstigte muss die Ausübung des Rechts auch nach abgelaufener Frist zulassen, wenn seine Berufung auf die Präklusion gegen Treu und Glauben verstößt.
 - Es reicht aus, wenn der Schuldner den Gläubiger (unbewusst) veranlasst, den Anspruch nicht innerhalb der Frist geltend zu machen.
 - Im konkreten Fall wurde durch den Bauleiter des AG der Eindruck erweckt, dass die nicht ausgeräumten Unstimmigkeiten in einem Gespräch noch geklärt werden können.



10. OGH 6 Ob 135/21b vom 22.12.2021

- **Problem:** Verjährung des Schadenersatzanspruches für künftige vorhersehbare Schäden
- **Lösung:**
 - Das Feststellungsbegehren wurde eingeschränkt, sodass die Klage auf Feststellung des Anspruchs nicht gehörig fortgesetzt wurde. Insoweit trat daher durch die Klagseinbringung betreffend diesen Teil keine Unterbrechung der Verjährungsfrist ein.
 - Im Zeitpunkt der (Wieder-)Ausdehnung des Feststellungsbegehrens nach Ablauf der Verjährungsfrist, war dieser Teilanspruch des AG bereits verjährt.



11. OGH 2 Ob 34/21w vom 27.01.2022

- **Problem:** Zurückbehaltungsrecht, insbesondere wegen Mängeln an allgemeinen Teilen der Liegenschaft
- **Sachverhalt:**
 - Mit Bauträgervertrag aus dem Jahr 2012 erwarben die Käufer Wohnungseigentum an einer Wohnung.
 - Die Käufer sollten berechtigt sein, den auf den Hafrücklass entfallenden Kaufpreisteilbetrag zur Sicherung allfälliger Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche einzubehalten.
 - Die Käufer behielten sich den Hafrücklass von € 7.360,00 und weitere € 12.640,00 ein. Zusätzlich nahmen sie auch die Hafrücklassgarantie in Anspruch.
- **Argumente der Käufer:**
 - Es bestünden nach wie vor Mängel am WE-Objekt sowie an allgemeinen Teilen der Liegenschaft, die zur Einrede der mangelnden Fälligkeit berechtigten.



11. OGH 2 Ob 34/21w vom 27.01.2022

- **Parteien:**

- **Kläger:** Verkäufer (Bauträger)
- **Beklagter:** Käufer
- **Streitwert:** € 29.736,91

- **Ergebnis:**

- **I. Instanz:** teilweise stattgegeben
- **II. Instanz:** abgeändert - teilweise stattgegeben
(o. Revision zugelassen)
- **OGH:** wieder abgeändert - teilweise stattgegeben



11. OGH 2 Ob 34/21w vom 27.01.2022

- **Lösung:**

- Bei Mängeln an allgemeinen Teilen der Liegenschaft können zur Beurteilung der Schikanegrenze vom einzelnen Wohnungseigentümer die gesamten Behebungskosten angenommen werden.
- Der Einbehalt des Haftrücklasses und die Inanspruchnahme der dafür ausgestellten Bankgarantie stellt eine (unrechtmäßige) doppelte Besicherung dar.
- Infolge des berechtigten Leistungsverweigerungsrechts der Käufer besteht die Klageforderung nur im Umfang des zu Unrecht einbehaltenen Haftrücklasses zu Recht.

- **Anmerkung:**

- Bemerkenswert ist, dass die Rechnung für Zusatzleistungen gesondert bewertet wurde und nicht auch diesbezüglich das Leistungsverweigerungsrecht für die Gesamtleistung geltend gemacht werden konnte.



12. OGH 9 Ob 76/21y vom 17.02.2022

- **Problem:** Vorbehalt zur Schlussrechnung laut ÖNORM B 2110
- **Lösung:**
 - Inhaltsgleich zum Erkenntnis 8 Ob 60/21p.



12. OGH 9 Ob 76/21y vom 17.02.2022

- **Lösung:**

- Die Aufträge wurden wirksam erteilt, da der Bauleiter eine Vollmacht kraft „äußeren Tatbestandes“ hatte, weil er der einzige Ansprechpartner des AG für den AN war und eine allfällige Vollmachtüberschreitung dem AN nicht mitgeteilt wurde.
- Es fand eine Besprechung zur Abklärung der Abstriche statt, bei der man anhand einer Liste die strittigen Positionen im einzelnen erörterte. Da die Liste jeweils eine Erklärung des AN für die Nichtakzeptanz der Abstriche enthielt, ist hier nicht von einem unbegründeten Vorbehalt auszugehen.
- Zum Zugang der Liste an den AG ist auf die Vertretungsbefugnis des Bauleiters zu verweisen, der die Liste mit dem AN auch durchbesprochen und unterzeichnet hat.



13. OGH 3 Ob 30/22s vom 23.02.2022

- **Problem:** Merkantile Wertminderung
- **Lösung:**
 - Es konnte nicht festgestellt werden, dass der Wasserschaden auf ein Verhalten des AN zurückzuführen ist, weshalb er dafür auch keinerlei Verantwortung trägt.
 - Die Grundsätze der merkantilen Wertminderung finden auch bei Liegenschaften Anwendung. Für die geltend gemachten Schäden beträgt diese laut dem Sachverständigen € 6.500,00.
 - In concreto fällt sie jedoch nicht an, da keine Verantwortung des AN gegeben ist und da die in Rede stehenden Mängel bereits 15 Jahre zurückliegen, was nach der Einschätzung des Sachverständigen im Anlassfall keine merkantile Wertminderung mehr rechtfertigt.



14. OGH 10 Ob 13/22t vom 24.05.2022

- **Problem:** Anwendung von vertraglichen Haftungsausschlüssen
- **Sachverhalt:**
 - Der AG beauftragte den AN mit der Planung und Lieferung einer Nasskiesaufbereitungsanlage.
 - Der AN erbrachte seine Leistungen (offenbar) nicht ordnungsgemäß.
 - Der AG beehrte aus den Rechtsgründen des Verzugs, der Gewährleistung und des Schadenersatzes Zahlung, weiters – gestützt auf Wandlung – die teilweise Rückabwicklung des Vertrags hinsichtlich einer Teilkomponente sowie die Feststellung der Haftung für sämtliche künftige Schäden.
- **Argumente des AN:**
 - In den AVB sei ein Haftungsausschluss für leichte Fahrlässigkeit vereinbart worden. Überdies sei die Gewährleistungsfrist auf sechs Monate verkürzt worden, weshalb allfällige Gewährleistungsansprüche daher verjährt seien.



14. OGH 10 Ob 13/22t vom 24.05.2022

- **Parteien:**

- **Kläger:** AG (Bauherr)
- **Beklagter:** AN (Bauunternehmen)
- **Streitwert:** € 2.516.906,49 + Feststellung

- **Ergebnis:**

- **I. Instanz:** abgewiesen
- **II. Instanz:** aufgehoben (Rekurs zugelassen)
- **OGH:** zurückgewiesen



14. OGH 10 Ob 13/22t vom 24.05.2022

- **Lösung:**

- Unter der Überschrift „Gewährleistung“ muss der durchschnittlich sorgfältige Leser thematisch keinen weitgehenden Ausschluss oder eine Beschränkung etwaiger Schadenersatzansprüche erwarten.
- Die Klausel ist daher unwirksam, weil sie gemäß § 864a ABGB objektiv ungewöhnlich ist.

- **Anmerkung:**

- Es kommt bei der Frage der Gültigkeit von AGB-Klauseln nicht nur auf den Inhalt an, sondern auch auf die Stellung der Klausel im Gesamtgefüge des Vertragstextes, weil sich das Ungewöhnliche einer Vertragsbestimmung vor allem aus der Art ihrer Einordnung in den AGB ergibt.



15. OGH 4 Ob 52/22h vom 30.06.2022

- **Problem:** Annahme eines mangelhaften Gewerkes, ohne die Mängel zu rügen
- **Lösung:**
 - Die Einrede der nicht gehörigen Erfüllung des Vertrags kann auch noch nach Abnahme des Werks in Unkenntnis von Mängeln erhoben werden, solange dem Besteller Verbesserungsansprüche zustehen.
 - Es liegt gegenwärtig auch keine Unverhältnismäßigkeit der Mängelbehebung vor, da bei üblichen Witterungsverhältnissen die Gefahr von Nässeintritten besteht, was den AG massiv beeinträchtigt.



16. OGH 4 Ob 48/22w vom 30.06.2022

- **Problem:** Zum Umfang der Gewerbeberechtigung des Baumeisters
- **Lösung:**
 - Der AN ist im Rahmen seiner Gewerbeberechtigung berechtigt, Hochbauten, Tiefbauten und andere verwandte Bauten auszuführen und abzurechnen (§ 99 Abs 1 Z 3 GewO).
 - Der AN war aber nicht mit der Ausführung eines Baus beauftragt, sondern nur mit der „Schaffung und Verlegung des Terrazzobodens samt Estrich und Dämmung“. Zentrales Element war die Anbringung des Terrazzo-Weißzements.
 - Im Ergebnis folgt daraus, dass die beauftragten Leistungen allein nicht als „Bauführung“ gem. § 99 Abs 2 GewO verstanden werden dürfen.



17. OGH 4 Ob 99/22w vom 30.06.2022

- **Problem:** Fehlende Aktivlegitimation beim Regress
- **Sachverhalt:**
 - Der AG sanierte ein Wohngebäude und gab die Bauausführung an einen Subunternehmer weiter, der sich selbst weiterer Unternehmen bediente. Darunter war auch der beklagte AN.
 - Der AN führte seine Werkleistung mangelhaft aus, was zu Feuchtigkeitsschäden führte. In einem Vorprozess erhob der Bauherr Ansprüche gegen den AG, wozu dieser rechtskräftig verurteilt wurde.
 - Der Subunternehmer trat die ihm gegen den AN zustehenden Ansprüche ab. Der AG machte gegenüber dem AN Regressansprüche geltend.
- **Argumente des AN:**
 - Der AG sei nicht aktiv legitimiert, da zwischen den Streitparteien keine vertragliche Beziehung bestanden habe. Dem Subunternehmer sei auch kein Schaden entstanden.



17. OGH 4 Ob 99/22w vom 30.06.2022

- **Parteien:**

- **Kläger:** AG (Bauunternehmen)
- **Beklagter:** AN (Sub-Subunternehmer)
- **Streitwert:** € 65.000,00 + Feststellung

- **Ergebnis:**

- **I. Instanz:** stattgegeben
- **II. Instanz:** aufgehoben (Rekurs zugelassen)
- **OGH:** abgewiesen



17. OGH 4 Ob 99/22w vom 30.06.2022

- **Lösung:**

- Ein auf § 896 ABGB gestützter Regress kommt nicht in Frage, da keine solidarische Haftung vorlag.
- Die Zessionsvereinbarung begründet ebenfalls keinen Regress, da dem Subunternehmer kein Schaden entstanden ist.
- Ein auf § 1313 ABGB gestützter Rückgriff scheidet ebenfalls aus, zumal ein „Sprungregress“ nur in Ausnahmefällen vorgesehen ist.



Mahlzeit!

Dr. Markus Eger

Vortragender



EGER  GRÜNDL
RECHTSANWÄLTE

www.eg-ra.at

