

 **Singer Fössl**
Rechtsanwälte

Die wichtigsten baurechtlichen Entscheidungen 2022/2023


13. September 2023
Referent: RA Mag. Horst Fössl

... wir geben Ihnen Recht.

 **Singer Fössl**
Rechtsanwälte

1. Gewährleistung/Schadenersatz/Haftung

... wir geben Ihnen Recht.

 **Singer Fössl** Rechtsanwälte ... wir geben Ihnen Recht.


Kein Rücktritt bei verbesserungsfähigem Einreichplan OGH 22.4.2022, 4 Ob 9/22k

- KI beauftragte Architekt mit Einreichplanung für Umbau EFH
- Nach Vorprüfung durch Baubehörde: Überschreitung der Gebäudehöhe – erhebliche Umplanung notwendig/Entwurf nicht mehr „der selbe“
- KI auch mit abweichenden Lösungen einverstanden gewesen
- KI erklärte Rücktritt wegen „Vertrauensverlustes“ und begehrt Rückzahlung eines Teils des geleisteten Honorars

OGH:

- Anspruch auf Entgelt bleibt bestehen, wenn Ausführung aus Sphäre des Bestellers unterbleibt (§ 1168 Abs 1 ABGB)
- Rücktrittsrecht setzt idR Nachfristsetzung voraus, in der mangelhafte/verspätete Leistung nachgeholt werden soll
- Mangelhafter Einreichplan berechtigt ohne Nachfristsetzung nicht „per se“ zu Vertragsrücktritt
- KI berief sich auf „freies Widerrufsrecht“ und „Vertrauensverlust“ - unklar, ob nicht a.o. Kündigungsrecht gemeint war ? (im Ergebnis selbe Lösung)

3

 **Singer Fössl** Rechtsanwälte ... wir geben Ihnen Recht.


Kein Mitverschulden des Bauherrn für fehlerhafte Statik OGH 26.4.2022, 2 Ob 53/22s

- KI beauftragte Bekl mit Statik „all in“
- NI mit Planung, ÖBA, Bewehrungsplan gesondert beauftragt
- Fehler in statischer Modellierung der Bekl – daher auch Statikpläne der NI fehlerhaft
- Schadenssumme EUR 562.880,84 – Bekl. zahlt nur Hälfte wegen Mitverschuldenseinwand
- KI begehrt restlichen Schadenersatz

OGH:

- Keine Pflichtenübernahme der KI zur pers. Weiterführung der Statik
- Bekl. beruft sich auf 4 Ob 137/11t (dort ausdrückliche Pflicht zur Prüfung der Pläne durch Werkunternehmerin)
- Keine Zurechnung der Fehler der NI
- Mitverschulden der AG nur, wenn dessen zweiter AN Pflichten/Obliegenheiten übernommen hat, die AN treffen („besondere Anhaltspunkte“)
- Solidarhaftung (§ 1302 ABGB) von Bekl und NI

4

 **Singer Fössl** Rechtsanwälte ... wir geben Ihnen Recht.

Keine alternative Kausalität bei „non liquet“


OGH 23.2.2022, 3 Ob 30/22s

- Kl beauftragte bekl Architekt mit Planung und ÖBA (2006)
- Wassereintritt in Einliegerwohnung u.a. über Rinne
- Kautschukabdichtung war von Bekl geplant, aber nicht feststellbar ob ausgeführt
- Kl begehrt Schadenersatz/Feststellung/merkantilen Minderwert

OGH:

- Fehler der ÖBA nur, wenn Abdichtung überhaupt nicht ausgeführt – konnte aber nicht festgestellt werden
- Negative Feststellung (*non liquet*) kann nicht durch alternative Kausalität überbrückt werden – somit auch keine Beweislastumkehr
- A.K. setzt voraus, dass von mehreren potenziellen Schädigern jeder für sich ein konkret gefährliches Verhalten gesetzt hat
- Ist zweifelhaft, ob Kl Verstoß überhaupt begangen hat fehlt Voraussetzung

5

 **Singer Fössl** Rechtsanwälte ... wir geben Ihnen Recht.

Kein „Sprungregress“ des GU gegen Sub-Subler


OGH 30.6.2022, 4 Ob 99/22w

- Wohnungseigentümer beauftragten Kl. mit Sanierungsarbeiten
- Wegen mangelhafter Werkleistungen zahlte Kl an WEG EUR 71.960,08 an Sanierungskosten (Urteil in Vorprozess)
- Kl begehrt (irrtümlich) von Sub-Subunternehmer Regress iHv EUR 65.000,00 und Feststellung
- ErstG gab Feststellungsbegehren statt weil „Erfüllungsgehilfe“
- BerG: hob U auf; § 1313 Satz 2 ABGB wäre zu prüfen

OGH:

- Kein Regress v Kl gg Bekl mangels Solidarhaftung ggü Wohnungseigentümer
- Abtretung: nicht möglich, weil Subler noch nichts an Kl. gezahlt hat (kein Schaden – keine Abtretung)
- § 1313 Satz 2 ABGB regelt Regress wg Verstoß im Innenverhältnis zw Geschäftsherrn und Erfüllungsgehilfen
- Wertungswiderspruch, wenn sich WE an „ihren“ Vertragspartner halten mussten aber Kl. es sich aussuchen könnte
- Fälle des zulässigen Sprungregresses liegen auch nicht vor (Unbilligkeit wg enger Verzahnung der Verträge, Mangel einwand des GU gg. Subler bei eigener Vollzahlung)

6

 **Singer Fössl** Rechtsanwälte ... wir geben Ihnen Recht.

Unbeschränktes Feststellungs- vs. eingeschränktes Leistungsbegehren


OGH 20.4.2022, 1 Ob 59/22s

- Bekl wurde von Kl mit Bauaufsicht beauftragt
- Es kam zu Grundbruch (und zu Schäden an bereits errichteten Baulichkeiten)
- Kl begehrt 1/6 der Kosten für Rohbau und Wiederherstellung und Feststellung der Haftung

OGH:

- Gericht darf Klagebegehren nur dann nicht aus anderen Gründen stattgeben, wenn Kl seinen Anspruch ausdrücklich und ausschließlich auf einen bestimmten Rechtsgrund beschränkt (kein Verstoß gegen § 405 ZPO durch BerG – Zuspruch Bodensanierung unter Titel „frustrierte Rohbaukosten“)
- Hier keine Beschränkung des Rechtsgrundes durch Kl im Vorbringen
- Obwohl Kl nur 1/6 der Sanierungs- und Wiederherstellungskosten verlangte u zugesprochen erhielt, wegen Solidarhaftung „volle“ Haftungsfeststellung von ÖBA neben ausführenden Unternehmen (§ 1302 ABGB)
- Auch wenn bereits „Unvorhergesehenes“ in Leistungsbegehren inkludiert
- Weil darüber hinausgehende Nachteile nicht auszuschließen

7


 **Singer Fössl** Rechtsanwälte ... wir geben Ihnen Recht.

Regressprobleme nach Vergleich im Vorprozess 1

OGH 16.12.2022, 8 Ob 111/22i

- Kl (Fensterunternehmen) bei Hotelprojekt mit Lieferung/Montage von Fensterkonstruktionen beauftragt (mangelhaft)
- Kl bediente sich Fenstermonteur als SubU
- Bauherrin klagte in Vorprozess (nunmehrige) Klägerin und verlangte Schadenersatz
- Im Vorprozess zeigte sich, dass nicht nur Kl verantwortlich, sondern auch Fenstermonteur, ÖBA, Planer und nunmehrige Bekl (=Projektsteuerung/PS)
- Privatgutachten wies jedem Beteiligten eine „Quote“ zu – alle unterwarfen sich und zahlten (außerprozessual) bzw. nach Prämienvergleich ihre Quote - außer PS (hier Bekl)
- Fensterbauer übernahm im Prämienvergleich Quote der PS und fordert nun (Solidarschuldner-)Regress

8

 **Singer | Fössl** Rechtsanwälte ... wir geben Ihnen Recht.

Regressprobleme nach Vergleich im Vorprozess 2

OGH 16.12.2022, 8 Ob 111/22i

OGH (über a.o. Revision):


- Schadensverursachung durch PS anhand csqn-Formel zu prüfen
- Schadensverursachung ist eine „Ja-/Nein-Kategorie“ – gibt keine 2,5%-Quote – wenn dann Solidarhaftung
- Im Regressprozess ist zwar Quote zu ermitteln, aber
 - Gericht darf Quotelung nicht SV überlassen, weil Rechtsfrage
 - SV darf nur einschätzen wie schadensträchtig der Beitrag d Schädigers war
 - wie gravierend Sorgfaltsverstoß d Schädigers war
- Auf dieser Basis muss Richter die Schadensquote verteilen (Feststellungsmangel)
- In concreto aber bereits kein Verstoß des PS weil
 - kein allgemeines Leistungsbild für PS
 - konkrete Pflichten nur anhand Vertragsbedingungen zu klären
 - Mitwirken beim Durchsetzen v Vertragspflichten
 - Keine generelle Kontrolle v Plänen / Statik gefordert
 - Planvorlage durch Ausführende direkt an AG/dessen Vertreter
- Insgesamt keine Vertragsverletzung durch PS

9

 **Singer | Fössl** Rechtsanwälte

2. Abrechnung, Zahlung & Sicherheiten

... wir geben Ihnen Recht.

 **Singer | Fössl** Rechtsanwälte ... wir geben Ihnen Recht.

Abbestellung durch Konsumenten 1


OGH 14.7.2022, 1 Ob 121/22h

- Kl hat für bekl Konsumenten Planungsleistungen und „Regieleistungen“ erbracht
- Teil der Leistungen wurde „abbestellt“
- Kl fordert ausständiges Honorar (Werklohn - § 1168 Abs 1 ABGB bzw. „Stornogebühr“ - § 16 HOA)
- Bekl wendet mangelnde Fälligkeit ein - Gründe für nicht gegebene Ersparnis gem. § 27a KSchG trotz Aufforderung von Kl nicht bekannt gegeben worden

OGH:

- Kl. hat mit Verweis auf „Kürzungen“ des § 16 HOA keine konkrete Ersparnis dargelegt
- Zweck v § 27a KSchG = Ausgleich Informationsdefizit
- Solange Informationsanspruch nach § 27a KSchG nicht erfüllt wurde ist Forderung nicht fällig.
- Klage war abzuweisen

11

 **Singer | Fössl** Rechtsanwälte ... wir geben Ihnen Recht.

Abbestellung durch Konsumenten 2


OGH 20.7.2022, 3 Ob 119/22d

- Auch hier „Abbestellungssituation“ (Bauleistungen)
- Kl fordert ausständigen Werklohn abzüglich Ersparnis
- Bekl wendet mangelnde Fälligkeit ein - Gründe für nicht noch höhere Ersparnis werden vom Kl. im Prozess gem. § 27a KSchG bekannt gegeben

OGH:

- Hinweis auf Gesetzmateriale (RV 311 BigNR 20. GP 29)
- Unternehmer [hat] „spätestens im Prozess auf eine entsprechende Behauptung des Verbrauchers hin substantiiert darzulegen, aus welchen Gründen er am vereinbarten Entgelt festhalten will.“
- Wird vom OGH ausdrücklich übernommen
- Kl. legte dar, dass sie anstatt des 1 strittigen Auftrags 11 Kleinbaustellen abwickelte und damit den Betrag des Abzugs erlöste
- Laut Feststellungen keine weiteren Ersatzprojekte vorhanden bzw. auch keine von Kl abgelehnt
- Klage war daher stattzugeben

12

 Singer | Fössl Rechtsanwälte ... wir geben Ihnen Recht.

BTVG: Zurückbehaltungsrecht bei Mängeln OGH 20.1.2021, 3 Ob 176/20h

- Bei Kauf einer Eigentumswohnung bestanden zahlreiche Mängel
 - Behebungskosten mind. EUR 4.012
 - letzte Rate gemäß Ratenplan EUR 27.445 offen
- Bauträger löst letzte Rate mit Bankgarantie ab
- Käufer „verweigert“ Zahlung (Anweisung an Treuhänder)
- Bauträger tritt vom V zurück u begehrt Zahlung und Räumung


OGH:

- Schikane nicht gegeben (Verhältnis O.P. zu Behebungskosten)
- Zurückbehaltungsrecht auch bei Ablösung der letzten Rate mittels Garantie (diese verändert das Leistungsverweigerungsrecht nicht – § 1052 ABGB/§ 6 Abs 1 Z 6 KSchG)

Offene Fragen:

- Weiterleitung des TH-Erages allein aufgrund GA Baufortschrittsprüfer?
- Wenn TH auszahlt und Erwerber nicht widerspricht wird Erwerber ggf. um ZBR verkürzt (weil OGH § 14 BTVG Vorrang einräumt)
- Ggf. muss Erwerber auf Intabulation klagen?

13

 Singer | Fössl Rechtsanwälte ... wir geben Ihnen Recht.


Zurückbehaltungsrecht: Keine Aliquotierung bei Mängeln an Allgemeinflächen OGH 27.1.2022, 2 Ob 34/21w

- Bekl kauften Eigentumswohnung von Bauträger
 - Mängel an Wohnung und an Allgemeinflächen
 - Während Prozess Wohnungsmängel saniert/Allgemeinflächen weiter mangelhaft
- Behebungsaufwand gesamt: ~ 30TEUR /anteilig: ~ 558 EUR
- Bekl hielten Teilkaufpreis zurück und zogen Haftrücklassgarantie
- Bauträger begehrt Restzahlung ~ 20 TEUR wegen Schikane
- ErstG und BerG gaben Klage wegen Schikane statt

OGH:

- stRpr: WE können Sachmängel an Allgemeinflächen ohne Zustimmung der übrigen WE geltend machen - soweit Gemeinschaftsinteressen nicht beeinträchtigt
 - Preisminderung/Deckungskapital: aliquoter Anspruch
 - Mängelbeseitigung: Gesamtanspruch
- ZBR steht Bekl uneingeschränkt zu – volle Behebungskosten maßgeblich
- Sonst würde ZBR ausgehöhlt (jeder WE unter Schikanegrenze)
- Einbehalt HRL und Ziehung HRL-Garantie unzulässig

14

 Singer | Fössl Rechtsanwälte ... wir geben Ihnen Recht.

Patronatserklärung kein Sicherstellungsmittel gem. § 1170b ABGB OGH 15.3.2023, 3 Ob 28/23y

- Kl erbrachte Werkleistungen bei verschiedenen 4 BVH
- Bekl. zahlte SR-Beträge lt Abrechnungsbesprechung, akzeptierte aber HRL-Garantien der Werkunternehmerin nicht, sodass rd 28TEUR als HRL aushafteten
- Kl. verlangte Werklohnsicherstellung in Höhe des Haftrücklasses
- Bekl. übermittelte vier Sicherstellungsurkunden (≈ „harte“ Patronatserklärungen der 50%-Gesellschafterin der Bekl. ähnlich einer Sicherungsgarantie)
- Kl. trat unter Nachfristsetzung zurück und verlangte Zahlung

OGH:


- Sicherstellungspflicht besteht bis zur vollständigen Bezahlung
- Bei Bareinbehalt des HRL besteht Sicherstellungspflicht!
- Sicherstellung auch bei mangelhafter Leistung
- Lt. OGH muss die Sicherstellungsurkunde dem Bauunternehmer eine, der von einer Bank oder Versicherungsanstalt ausgestellten Garantie vergleichbare Rechtsposition verschaffen.
- Muss „liquide Sicherheit“ sein (Aufsichtsregime maßgeblich BWG/VAG)

15

 Singer | Fössl Rechtsanwälte

3. Nachbarrecht

... wir geben Ihnen Recht.

 **Singer Fössl** Rechtsanwälte ... wir geben Ihnen Recht.


Hohe Anforderung an Bescheinigung bei einstweiliger Verfügung OGH 25.1.2022, 10 Ob 39/2i

- Durch Aushub/Spundwände starke Verformungen auf Nachbargrundstück/Haus (Setzungen, Risse an Mauerwerk)
- Beweissicherung hat zuvor stattgefunden
- Baubehörde informiert: Schäden kausal, aber keine Baueinstellung, weil keine Gefahr im Verzug
- Kläger begehrt Unterlassung + EV
- ErstG u BerG gaben EV statt (immat. Schäden offenkundig)

OGH:

- Legt Anforderungen des § 381 Z 2 EO dar („drohender unwiederbringlicher Schaden“)
- Wenn Schaden unwiederbringlich oder Geldersatz nicht vollständig adäquat
- Dazu gehören auch immaterielle Schäden (Angst, Verdross etc)
- Bisherige Schäden kein „unwiederbringlicher Schaden“ (Geldersatz)
- Immaterielle Beeinträchtigung werden subjektiv unterschiedlich wahrgenommen, daher nicht „offenkundig“
- Bisherige Schäden an Grdstk./Haus keine ernste Schädigung

17

 **Singer Fössl** Rechtsanwälte ... wir geben Ihnen Recht.

Rechtsmissbräuchlicher Beseitigungsanspruch OGH 18.5.2022, 1 Ob 76/22s

- Kl ist Egt einer Liegenschaft, die unmittelbar an Straßengrundstück mit Brücke angrenzt (errichtet 1986 von Anliegern)
- Brücke später ins öffentliche Gut übernommen
- Nach Brückensanierung 2019/2020
 - verblieb eine Schaltafel (1 Meter x ? Meter) am Grundstück (vergraben unter Fundament des Einfahrtstors des Kl)
 - zwischen Schaltafel und Grundgrenze ein „Pflock“ (unbekannter Größe)
 - (zusätzlich angebrachte) Absturzsicherung am Brückengeländer reicht auf Länge von ca 50 cm bis zu 12cm in Luftraum der Kl
- Brückenfundament reicht unter Einfahrtstor der Klägers (nicht feststellbar ob „schon immer“ oder erst seit Sanierung)
- Kläger = Nachbar: begehrt Beseitigung (und Unterlassung)

OGH:

- Schikane bereits dann, wenn unlauteres Motiv „augenscheinlich“ im Vordergrund u andere Ziele völlig in den Hintergrund treten
- Subjektive Seite des Kl erhebliche Bedeutung
- Geringfügiger Eigentumseingriff
- Zudem nicht wissentlich (vorher Vermessung durch Geometer)
- Außer „formaler“ Eigentumsfreiheit keine Vorteile f Kl ersichtlich

18

 **Singer Fössl**
Rechtsanwälte

Vielen Dank!

Kontakt: RA Mag. Horst Fössl

foessler@sfr.at www.sfr.at
 Prinz Eugen Straße 30, A-1040 Wien
 T +43/1/22 89 100
 F +43/1/22 89 106
 Mobil: 0676/624 20 80 ... wir geben Ihnen Recht.