

SCHADENSKONFERENZ 2025

Die wichtigsten baurechtlichen Entscheidungen 2024/2025

17. September 2025

Referent: RA Mag. Horst Fössl

...wir geben Ihnen Recht.

1. Gewährleistung/Schadenersatz/Haftung

...wir geben Ihnen Recht.

(Kein) Schadenersatz bei Verzug mit Mängelbehebung und Vertrauensverlust

OGH 22.5.2024, 8 Ob 36/24p

- Bauträgervertrag – Käufer klagen Bauträger wegen div. Mängel
- Während Prozess erstmals GA mit WDVS-Mängeln übermittelt; Bekl. lehnt nicht gs. ab (Mängelbehebung bei „Objektivierbarkeit“)
- 3 Mo später Klagsausdehnung um Behebungskosten (Deckungskapital)
- Kl. lehnen Mängelbehebung wegen Vertrauensverlust ab

OGH:

- Geht um die „Unzumutbarkeit“ (§ 933a Abs 2 letzter Fall ABGB)
- Vertrauensverlust = Einzelfallentscheidung
- Übergeber musste nicht schon allein aufgrund (prozessualer) Behauptungen die Mängelbehebung durchführen
- Kein Verbesserungsverzug
- Vertrauensverlust wenn:
 - trotz Rüge mangelhaft geleistet wird,
 - mangelhafte Leistung „sicherheitsrelevant“
 - wenn Übergeber bewusst/grob fahrlässig Fehlverhalten setzt
- Kein Vertrauensverlust bloß wegen „anderer Mängel“

Schadenersatz auf Grundlage BauO der Länder

OGH 26.4.2024, 4 Ob 169/23s

- Seit 1955 bestehende Mauer zwischen Hanggrundstück Kl – Bekl stürzt 2009 ein
- Haftpflichtvers. d Kl lehnt ab – Bekl schlichtet die Mauer wieder auf
- Bekl schreibt Kl danach ein Email -> evtl. versichern?
- 2017 trug Baubehörde Kl & Bekl zunächst Beseitigung & Wiederherstellung des urspr. Zustands (ohne Mauer) auf
- Später Vorschreibung von Ersatzvornahmekosten (17,5TEUR) und anwaltl. Vertretung Kl im Bauverfahren (8,2TEUR)
- Kl begehrt Beseitigung, Wiederherstellung und Unterlassung künftiger Maßnahmen und Zahlung sowie Feststellung der Haftung

OGH:

- Eigentumsfreiheitsklage möglich, aber hier konkludente Zustimmung zur Wiedererrichtung (keine Eigenmacht) -> keine „nichtfinanziellen“ Ansprüche
- Ersatz „reiner“ Vermögensschaden?
 - nur aus Vertrag oder Eingriff in absolut geschützte Rechtsgüter
 - Bei Schutzgesetzverletzung
- Bauvorschriften können Schutzgesetze sein -> schützen Allgemeinheit vor nicht fachgerechter Bauführung & resultierenden Schäden (Vermögen kein Schutzobjekt!)

Rückforderung von Sanierungskosten im WEG

OGH 26.4.2024, 4 Ob 145/23m

- KI und Ehefrau kauften v Bekl 2 DG-Wohnungen; erhielten kein GA über notwendige Erhaltungsarbeiten (§ 37 Abs 4 WEG)
- WE-Organisator muss Gutachten an Käufer übergeben,
 - vor oder mit der Zusage Einräumung Wohnungseigentum (Haus älter 20 J)
 - GA nicht älter als ein Jahr
 - GA muss in den KV über das Wohnungseigentum einbezogen werden
 - beschriebener Bauzustand bedungene Eigenschaft (§ 922 Abs 1 ABGB)
 - Bei Verstoß gilt Erhaltungszustand des Hauses als vereinbart, der in den nächsten zehn Jahren keine größeren Erhaltungsarbeiten erfordert
- Nach ca 8 Jahren Feuchtigkeitsschäden an älteren Wohnungen
- Für Sanierung entnahm Bekl 130TEUR aus Rücklage und über Sondervorschreibung zahlte KI EUR 4.216,79
- KI forderte EUR 6.983,54 („Anteil“ Rücklage) und EUR 4.216,79 (Sondervorschreibung)

OGH (strittig nur mehr Anteil „Rücklage“):

- Käufer kann Zahlung „an sich“ und nicht in die Rücklage fordern
- Bekl nur zum Ersatz jener Kosten verpflichtet, die anteilig vom Schutz des § 37 Abs 4 WEG erfasst sind (keine generelle Sanierungspflicht)
- Wie viel KI in Rücklage einbezahlt hat irrelevant – gilt als „mitgekauft“
- Sonst WE-Organisator begünstigt, je früher Sanierung erforderlich ist

Abgeltung eigener Mehraufwand des AG

OGH 17.1.2024, 6 Ob 91/23k

- Kl von Bekl mit Spengler-/Schwarzdeckerarbeiten beauftragt
- Im V Klausel: näher beschriebene Kosten, die aus Verschulden des AN dem AG entstehen, werden von SR in Abzug gebracht
- AG/Bekl entstanden Mehrkosten f zusätzl. Arbeitsstunden, ÖBA, Koordinierung, Rechnungsführung wg grob schuldhafter Vertragsverletzungen der AN/Kl
- Kl. begehrt Werklohn – Bekl wendet oa Gegenforderungen ein (eigentl. compensando-Einwand)

OGH:

- stRspr: Geschädigte kann Aufwand aus Freistellung seiner Arbeitskräfte für Mangelbehebung verlangen (8 Ob 22/85)
- Auch geschäftsüblicher Reingewinn zu ersetzen (2 Ob 128/89, 1 Ob 1/78), weil AG in dieser Zeit andere gewinnbringende Arbeit hätte leisten können (Gewinn u Wagnis ist abzugelten)
- Fremdüblicher Stundensatz anzusetzen

Gehilfenzurechnung Baggerfahrer bei Sachmiete (1)

OGH 18.2.2025, 6 Ob 1873/24d

- Erstbekl von Dritten mit Kanalbauarbeiten beauftragt
- Zweitbekl ist deren Polier
- Erstbekl beauftragt Kl mit Bereitstellung „Bagger mit Baggerfahrer in Regie“
- Im Zuge der Arbeiten wird Gasrohr beschädigt
- Gasexplosion beschädigt Bagger
- Kl begehrt Reparaturkosten des Baggers

OGH

- Hatte Art des Vertrages zu klären
- Gehilfenzurechnung des Baggerfahrers zu Kl oder Erstbekl (Gleichbehandlungstheorie vs. Verschärfungstheorie)
- Mögliche „amtswegige“ Verjährung des Anspruchs

Gehilfenzurechnung Baggerfahrer bei Sachmiete (2)

OGH 18.2.2025, 6 Ob 1873/24d

OGH zur Art des Vertrages

- Kl nicht mit Grabungsarbeiten beauftragt (wäre Werkvertrag)
- Überlassung Bagger / Baggerfahrer gegen Entgelt (Erstbekl führte Arbeitserfolg selbständig herbei)
- Nach stRspr Sachmiete (Bagger) verbunden mit Dienstverschaffungsvertrag (Baggerfahrer)

Gehilfenzurechnung Baggerfahrer: (3)

OGH

18.2.2025, 6 Ob 1873/24d

OGH zur Gehilfenzurechnung

- Bei Sachmiete + Dienstverschaffungsvertrag wird Baggerfahrer (obwohl bei ihr angestellt) nicht der Kl sondern der Erstbekl als Erfüllungsgehilfe zugerechnet
- Ein-/Unterordnung & Weisungsbefugnis im Betrieb der Erstbekl
- Unterlassene Meldung an Netzbetreiber ist Erstbekl zuzurechnen
- D.h. Mitverschuldensabzug 1/3 daher nicht rechtens
- Gefestigte Rspr: „Gleichbehandlungsthese“: Spiegelbildliche Zurechnung von Gehilfen sowohl auf Seiten Geschädigtem als auch Schädiger
 - Bei V haften Schädiger u Geschädigte f Gehilfen nach § 1313a
 - Bei delikt. Haftung beidseitig nur nach § 1315
- Verschärfungsthese (Gehilfenzurechnung auf Geschädigtenseite weitergehend) wird (erneut) verworfen
- Baggerfahrer war nach § 1313a ABGB Erstbekl zuzurechnen

Gehilfenzurechnung Baggerfahrer bei Sachmiete Präklusivfrist § 1111 S 2 ABGB (4)

OGH 18.2.2025, 6 Ob 1873/24d

OGH zur Präklusivfrist § 1111 ABGB

- Wenn Sachmiete gilt „Sonderverjährungsregel“
- Gerichtliche Geltendmachung des Schadens binnen 1 Jahr ab Rückstellung des Mietstücks („*sonst ist das Recht erloschen*“)
- Amtswegig wahrzunehmende Präklusivfrist (anders Verjährung: wird nur über Einwand aufgegriffen)
- Daher auch Verurteilung des Zeitbekl (Polier) aufgehoben
- Rückverweisung an Erstgericht zu Klärung
 - Verjährung
 - Ablaufhemmung durch Vergleichsverhandlungen
 - Erstattung Vorbringen (Verbot Überraschungsentscheidung)

2. Abrechnung, Zahlung & Sicherheiten

...wir geben Ihnen Recht.

Aufrechnung des AG gegen Forderung des AN auf Auszahlung des HRL OGH 21.2.2024 60b157/23s

- AN mit Fenstertausch beauftragt; AG behält ca. 91,5TEUR als HRL von SR ein
- Problem: GWL-Frist Isolierglas 10J/Rahmen 5J/Sonstiges 3J
- AG klagt urspr. Mängelbehebungskosten wg nicht erfülltem Schalldämmwert ein; letztlich wird nach Klageeinschränkung Preisminderung geltend gemacht
- Frage der Revision: kann AG zur Befriedigung seines Preisminderungsanspruches auch gegen nicht fällige HRL-Rückforderung des AN aufrechnen?

OGH:

- Ja, das geht: es kommt nicht auf die „Fälligkeit“ zur Rückzahlung des HRL an (wann er spätestens zurückzustellen ist), sondern ob AG berechtigt war diesen früher zu bezahlen (HRL ist im Kern „Restwerklohnforderung“)
- Nebenbei: in Revision wurde von AN eine zu niedrige Anrechnung geltend gemacht - OGH geht von voller Tilgung aus (Doppelfunktionalität der Prozesshandlung)

EuGH: Anspruch nach § 1168 ABGB

USt-pflichtig!

EuGH 28.11.2024, C-622/23

EuGH:

- Unmittelbarer Zusammenhang zwischen Dienstleistung und Gegenwert erforderlich
- Zusammenhang besteht darin, dass Kunde durch V in die Lage versetzt wird, in „Genuss“ der Erfüllung zu kommen
- Unabhängig davon, ob Kunde Leistung tatsächlich in Anspruch nimmt
- ≠ Angeld/Verfall Reservierungsentgelte/Rücktrittspönalen
- EuGH sieht „Entgelt minus Ersparnis“ als Art vertraglicher Mindestvergütung des AN
- EuGH: § 1168 (1) S 1 -> kein Schadenersatz - analog öRspr
- Unklar: Leistungsbereitschaft – begonnene Leistung ?

Keine Anzeigepflicht, wenn Kostenüberschreitung in Bestellersphäre OGH 4.4.2024 4 Ob 1/24m

- Kl (=Werkunternehmer) begehrt vom Bekl. restl. Werklohn
- Dieser überstieg Kostenvoranschlag beträchtlich durch Umstände in Bestellersphäre
- Kl hatte Bekl. sofort nach Erkennbarkeit auf erforderliche Mehrarbeiten hingewiesen; konkrete Höhe aber erst ca. 2 Monate nach Erkennbarkeit. Verfristet?

OGH:

- Bekl. meinte, dass Rspr. die Anzeigepflicht beim unverbindlichen KoVo nur von „unverzüglich“ auf „angemessene Frist“ verlängere
- diesfalls „überhaupt“ keine Anzeigepflicht nach § 1170a Abs 2 ABGB
- Unabhängig davon, ob KoVo verbindlich oder unverbindlich
- Literatur zT kritisch

Zurückbehaltung an früheren Baufortschrittsraten OGH 4.4.2024 4 Ob 128/23m

- AnwartschaftsV nach BTVG
- Bei Bezugsfertigstellung -> 17% des KP fällig
- Bekl. hielt wg Mängeln an allgem. Teilen einen Teil (irgend-) einer Baufortschrittsrate zurück (KP: ca 271TEUR/Zb. 14TEUR)
- Kl meinte ZBR besteht nur an letzter Rate und klagte

OGH:

- Auch bei BTVG besteht ZBR,, jedenfalls an letzter Rate (1Ob121/14x)
- Zahlung nach Ratenplan nicht im funktionellen Synallagma
- HRL im BTVG sicher „verborgene“ Mängel
- ZBR (§1052) besteht auch im BTVG-V – für jede Rate!
- GWL-Recht des Verbrauchers nicht einschränkbar (§9 KschG)
- „letzte Rate“ des Ratenplans (=HRL) kein Verzicht auf ZBR
- Schikanegrenze
- Einzelner Käufer kann ohne die Übrigen WEgt handeln (2Ob 34/21w)

3. Nachbarrecht

...wir geben Ihnen Recht.

Benützungsentgelt für Überschwenken mit Kran

OGH 10.9.2024, 4 Ob 57/24x

- Baufirma überschwenkt Nachbargrund ca. 100 mal tgl./7Mo plus Kranbeleuchtung für 3,5 Mo
- Zustimmung o Bescheid nach § 126 Abs 1 Wr. BauO fehlen
- Nachbarn klagen EUR 19.600 (Kran) u EUR 2.100 (Licht) für geminderten Wohnwert ein
- ErstG u BerG sprechen 2.100 als Verwendungsanspruch zu

OGH:

- Unredlicher Nutzer: Verwendungsanspruch = höchstes zu erzielende Nutzungsentgelt -> Vorbringen fehlte
- Angemessenes Nutzungsentgelt = Einzelfallentscheidung, daher konkretes Vorbringen wichtig
- geminderter Wohnwert = immaterieller Schaden: nur bei gesetzl. Grundlage zu ersetzen

4. Verfahrensrecht

...wir geben Ihnen Recht.

EV wegen Rechtsmissbrauch bei

Bankgarantie (1) OGH 27.5.2024, 1 Ob 44/24p

- AG beauftragte GU mit BVH für 1,4 Mio Pauschale
- Vertragliches Rücktrittsrecht des AG bei *„mangelhafter/nicht ordnungsgemäßer/nicht termingerechter Leistung“*
- AG leistete Sicherstellung (§ 1170b ABGB) iHv 200TEUR durch Bankgarantie
- AN stellte BVH nicht fertig + Mängel -> AG trat nach mehrfacher Nachfristsetzung vom V zurück (§ 918 ABGB)
- AN zahlte bislang 1,1 Mio + 112TEUR für Material
- AG legte SR über 170TEUR – AN wandte Mängel u Überzahlung (430TEUR) ein
- AN zog Bankgarantie iHv 170TEUR
- AG klagte auf Widerruf des Abrufs + EV-Antrag wegen Rechtsmissbrauch
- Erst- und Berufungsgericht geben EV statt

EV wegen Rechtsmissbrauch bei Bankgarantie (2) OGH 27.5.2024, 1 Ob 44/24p

OGH:

- 2 Voraussetzungen für EV (§ 381 EO):
 - Behauptung & Bescheinigung eines Anspruchs -> strittig
 - Konkrete Gefährdung -> unstrittig
- Sinn & Zweck Bankgarantie: einwendungsfreie unverzögerte Zahlung („*zuerst zahlen, dann streiten*“)
- Kein Rechtsmissbrauch wenn AN Garantie aus vertretbaren Gründen zieht
- Keine ausdrückliche Mängelfreistellung durch AG nötig
- Aber andere Gründe f Rechtsmissbrauch denkbar
 - Mängel und unfertiges Werk für AG evident
 - Ex-tunc-Rücktritt: bereicherungsrechtl. Rückabwicklung + Schadenersatz -> AG hat bereits ca. 1,2 Mio bezahlt u weitere Ersatzvornahmekosten -> übersteigt urspr. Pauschale
- Zurückverweisung an Zweitgericht

5. Sonstiges

Umwidmungsentschädigung: Voraussetzung

und Fristen OGH 27.3.2024, 1 Ob 28/24k/VfGH 22.9.2023 G 281/2022

- Gemeinde ändert Flächenwidmungsplan (VO)
- Betroffen waren u.a. Eigentümer einer mit Villa bebauten Liegenschaft
- machen „Umwidmungsentschädigung“ gegen Gemeinde im AUBStr-Verfahren geltend (hier: § 36 Abs 1 NÖ ROG) wegen „Nutzungsvereitelung“

OGH:

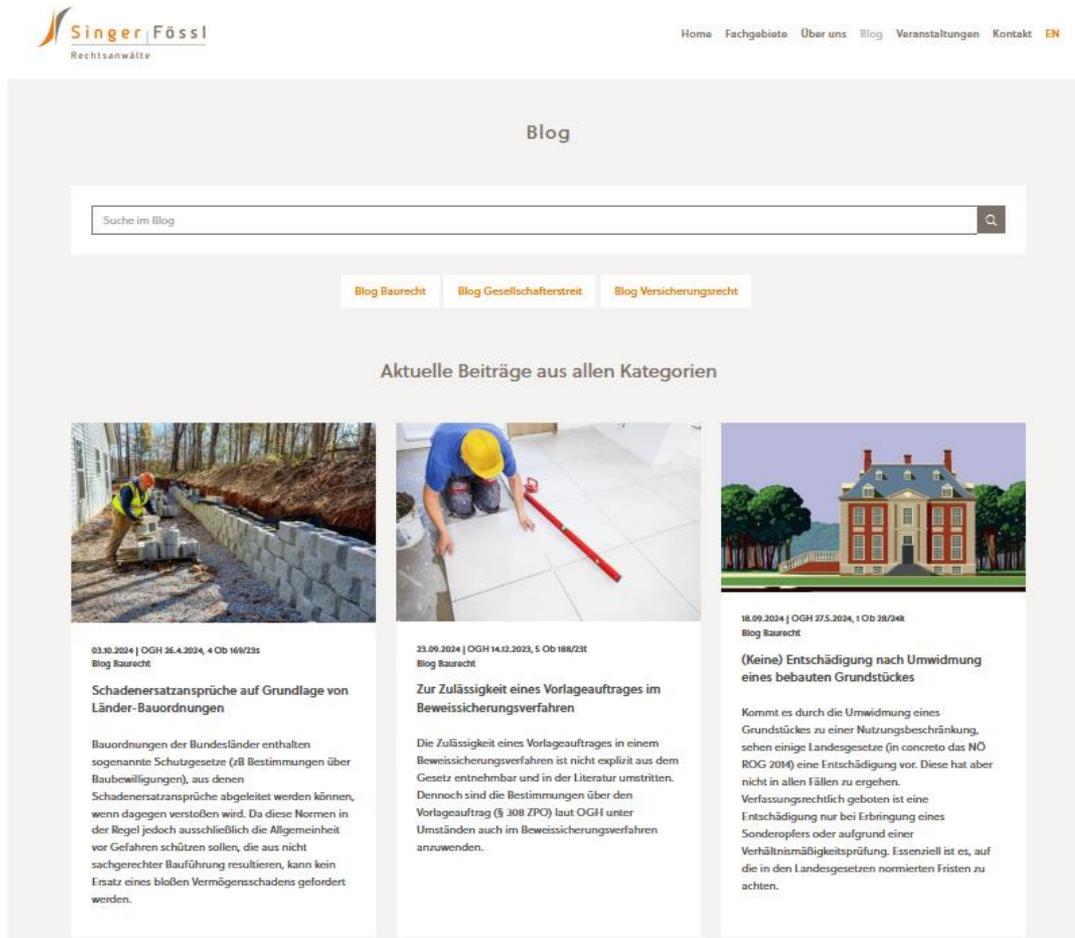
- Nutzungsausschluss nur dann, wenn Nutzung unmöglich oder vereitelt wird -> Villa aber nutzbar und bewohnt

VfGH:

- Gesetzgeber nicht für jede Beschränkung ersatzpflichtig
- Entschädigung nur wenn „Sonderopfer“ oder „unverhältnismäßig“

ACHTUNG: Antragfristen extrem verschieden (1 - ∞ J)!

Wollen Sie nachlesen? <https://www.sfr.at/blog/>



The screenshot shows the blog page of Singer Fössl Rechtsanwälte. At the top left is the firm's logo. To the right is a navigation menu with links for Home, Fachgebiete, Über uns, Blog, Veranstaltungen, Kontakt, and EN. Below the navigation is a search bar with the placeholder text 'Suche im Blog'. Underneath the search bar are three category buttons: 'Blog Baurecht', 'Blog Gesellschaftstreit', and 'Blog Versicherungsrecht'. The main heading is 'Blog', followed by the sub-heading 'Aktuelle Beiträge aus allen Kategorien'. There are three article cards displayed. The first card features a photo of a construction worker and discusses 'Schadenersatzansprüche auf Grundlage von Länder-Bauordnungen' with a date of 03.10.2024. The second card features a photo of a construction worker leveling a floor and discusses 'Zur Zulässigkeit eines Vorlageauftrages im Beweissicherungsverfahren' with a date of 23.09.2024. The third card features a photo of a large building and discusses '(Keine) Entschädigung nach Umwidmung eines bebauten Grundstückes' with a date of 18.09.2024.

Singer Fössl
Rechtsanwälte

Home Fachgebiete Über uns Blog Veranstaltungen Kontakt EN

Blog

Suche im Blog

Blog Baurecht Blog Gesellschaftstreit Blog Versicherungsrecht

Aktuelle Beiträge aus allen Kategorien


03.10.2024 | OGH 26.4.2024, 4 Ob 166/23s
Blog Baurecht
Schadenersatzansprüche auf Grundlage von Länder-Bauordnungen
Bauordnungen der Bundesländer enthalten sogenannte Schutzgesetze (zB Bestimmungen über Baubewilligungen), aus denen Schadenersatzansprüche abgeleitet werden können, wenn dagegen verstoßen wird. Da diese Normen in der Regel jedoch ausschließlich die Allgemeinheit vor Gefahren schützen sollen, die aus nicht sachgerechter Bauführung resultieren, kann kein Ersatz eines bloßen Vermögensschadens gefordert werden.


23.09.2024 | OGH 14.12.2023, 5 Ob 188/23t
Blog Baurecht
Zur Zulässigkeit eines Vorlageauftrages im Beweissicherungsverfahren
Die Zulässigkeit eines Vorlageauftrages in einem Beweissicherungsverfahren ist nicht explizit aus dem Gesetz entnehmbar und in der Literatur umstritten. Dennoch sind die Bestimmungen über den Vorlageauftrag (§ 308 ZPO) laut OGH unter Umständen auch im Beweissicherungsverfahren anzuwenden.


18.09.2024 | OGH 27.5.2024, 1 Ob 28/24k
Blog Baurecht
(Keine) Entschädigung nach Umwidmung eines bebauten Grundstückes
Kommt es durch die Umwidmung eines Grundstückes zu einer Nutzungsbeschränkung, sehen einige Landesgesetze (in concreto das NO ROG 2014) eine Entschädigung vor. Diese hat aber nicht in allen Fällen zu ergeben. Verfassungsrechtlich geboten ist eine Entschädigung nur bei Erbringung eines Sonderopfers oder aufgrund einer Verhältnismäßigkeitsprüfung. Essenziell ist es, auf die in den Landesgesetzen normierten Fristen zu achten.

Vielen Dank!

Kontakt: RA Mag. Horst Fössl

foessler@sfr.at

www.sfr.at

Prinz-Eugen-Straße 30, A-1040 Wien

T: +43/1/22 88 500

M: +43/676/624 20 60

...wir geben Ihnen Recht.