

## **Was ist das vollständige Bau-Soll? Leistungsinhalt beim Bauwerkvertrag**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Mein Referat soll Sie auf die folgende Podiumsdiskussion „*Ein Haus von der Stange- oder der individuelle Wohnraum*“ einstimmen.

Die meisten von Ihnen beschäftigen sich damit, in naher Zukunft ein Haus zu errichten. Dabei haben Sie konkrete Vorstellungen, wie viel Geld Sie ausgeben möchten, wie groß das Haus in etwa sein soll, welche Anforderungen Sie an ein Haus stellen. Das Baubudget ist in vielen Fällen so kalkuliert, dass die finanzielle Belastbarkeit äußerst „ausgereizt“ ist.

Umso wichtiger ist es, nicht nur in bautechnischer sondern auch in rechtlicher Hinsicht die Rahmenbedingungen so zu gestalten, dass man für „sein Geld“ auch jenes Haus bekommt, das man sich wünscht und leisten kann.

Seit einigen Jahren geht der Trend beim Bau von Einfamilienhäusern dahin, dass der Bauherr von einem Bauunternehmen ein „Schlüsselfertiges Haus“ bestellt. Der Grund dafür liegt meist darin, dass man sich dadurch eine größere Sicherheit und Vorhersehbarkeit im Hinblick auf die Kosten erwartet.

Was aber, wenn der Bauherr während der Bauphase Änderungen wünscht oder diese bautechnisch notwendig werden? In solchen Fällen kann sich der Kauf eines schlüsselfertigen Hauses im Vergleich zu einem sogenannten Einheitspreisvertrag auch als die teurere Variante herausstellen.

Angehenden „Häuslbauern“ stellt sich daher die Frage, welche rechtliche Vertragsvariante die für sein Bauvorhaben günstigste ist.

### **1. Einheitspreisvertrag:**

Ein Einheitspreisvertrag ist dadurch gekennzeichnet, dass in der Regel eine Pauschalierung der Leistung nicht anzunehmen ist.

Dieser Vertragsvariante liegt ein sogenanntes **Leistungsverzeichnis** zugrunde, in welchem die vereinbarte Bauleistung detailliert beschrieben wird. Dieses Leistungsverzeichnis ist maßgeblich dafür, was der Auftragnehmer dem Auftraggeber schuldet.

Sollten einzelne Positionen unklar sein, müssen diese primär nach der „*Übung des redlichen Verkehrs*“ ausgelegt werden. (§ 914 ABGB).

Verfasser:

Mag. Martin Pretz, Rechtsanwalt  
Ringmauergasse 8, 9500 Villach

Wenn sich nicht feststellen lässt, wie die Vertragsparteien die strittige Position redlicherweise verstehen durften, gehen undeutliche Äußerungen zum Nachteil desjenigen, der sich dieser unklaren Formulierung bedient hat (§ 915 ABGB).

Das bedeutet, dass es darauf ankommt, ob eine unklare Leistungsposition vom Bauherrn – also in der Regel von Ihnen bzw. Ihrem Architekten - oder vom Auftragnehmer formuliert wurde.

Wenn das Leistungsverzeichnis vom Auftraggeber stammt, hat der Auftragnehmer, also der Werkunternehmer, grundsätzlich nur das dort Geregelte zu leisten und nicht mehr.

Es ist für Sie daher wichtig, dass die Einzelpositionen klar und unmissverständlich formuliert sind. Nehmen Sie sich Zeit dafür, diese mit Ihrer Baufirma durchzubespochen und ziehen Sie einen Bautechniker bei, der Ihre Interessen vertritt.

Die Abrechnung des Einheitspreisvertrages erfolgt dann so, dass ein detailliertes Aufmaß bezüglich jeder einzelnen Leistungsposition erstellt wird: Die ermittelten Massen und Aufmaße werden dann mit den Einheitspreisen multipliziert und so die sogenannte Schlußrechnungssumme errechnet.

## **2. Pauschalvertrag:**

Dem gegenüber steht die sogenannte Pauschalpreisvereinbarung. Eine solche kann in unterschiedlicher Form getroffen werden. Auch einer Pauschalvereinbarung kann ein ausgepreistes Leistungsverzeichnis zugrunde liegen, es wird aber bereits vor Auftragsvergabe ein Pauschalpreis ermittelt.

Eine Pauschalsumme kann sich auch auf ein detailliertes Leistungsverzeichnis beziehen, ohne dass Einzelpositionen ausgepreist sind oder es wird eine Pauschalgesamtsumme überhaupt ohne die Detaillierung von Einzelpositionen vereinbart.

Das Wesen des Pauschalpreisvertrages ist es, dass der Endpreis bereits bei Vertragsabschluss feststehen soll. Eine Abrechnung durch Mengen und Größenermittlung kann daher entfallen.

Der Unternehmer ist selbst dann verpflichtet, das Werk zum vereinbarten Preis fertig zu stellen, wenn dies mehr Arbeit erfordert, als bei Vertragsabschluss angenommen. Umgekehrt profitiert er davon, wenn sich die Arbeit als leichter oder billiger herausstellt.

Es findet also eine Risikoabwälzung auf den Unternehmer statt, der einerseits das Risiko von Mehrleistungen trägt und andererseits einen

allfälligen Nutzen aus möglichen Minderleistungen gegenüber dem Leistungsverzeichnis lukriert.

In der Praxis ist es jedoch oft so, dass ein Bauvorhaben während der Bauphase geändert wird. Insbesondere kommt es regelmäßig zu Änderungswünschen des Bauherrn oder zu Mehrleistungen oder zeitlichen Verzögerungen, die auf Umstände zurückzuführen sind, die in der rechtlichen Sphäre des Auftraggebers, also des Bauherrn, liegen. Ich denke da an verspätete Beistellung von Detailplänen etc.

*a. Änderungswünsche des Bestellers:*

Grundsätzlich ist im beiderseitigen Interesse danach zu streben, dass der Leistungsumfang so vereinbart wird, dass Änderungswünsche nicht notwendig sind. Ansonsten ist das Risiko hoch, dass man eben nicht jene Leistung erhält, die man sich vorgestellt hat.

Der Unternehmer ist grundsätzlich nicht verpflichtet, einseitig gewünschte Leistungsänderungen durchzuführen. Er hat das Recht, nach Abschluss des Bauvertrages das vereinbarte Werk, also das zu errichtende Haus, auf dem ihm richtig erscheinenden Weg auszuführen.

Eine Änderung des Leistungsinhaltes kann in einer Minderleistung, einer Zusatzleistung oder einem Leistungsaustausch bestehen.

Zusatzleistungen sind Leistungen, die nicht schon nach dem ursprünglichen Vertrag geschuldet waren. In der Regel wird Ihnen der Auftraggeber dafür ein Nachtragsangebot übermitteln, um Ihnen zu signalisieren, dass die von ihnen gewünschte Leistung nicht in der Pauschale enthalten ist. Wenn er das nicht tut, schulden Sie ihm ein angemessenes Entgelt (§ 1152 ABGB).

Wenn ein Leistungsverzeichnis mit ausgepreisten Einzelpositionen vorliegt, wird man die dort ausgepreisten Einzelansätze heranziehen, um Zusatzleistungen zu bewerten.

Bei Minderleistungen ist bei Vorliegen eines Leistungsverzeichnisses ebenso vorzugehen, es sind also jene Positionen, deren Ausführung entfällt, von der Pauschalsumme abzuziehen. Liegt ein Leistungsverzeichnis nicht vor, ist der Wert der Minderleistungen nach angemessenen Preisen abzurechnen und vom Pauschalpreis abzuziehen.

*b. Unvollständiges Leistungsverzeichnis:*

Von großer praktischer Bedeutung sind jene Fälle, in denen das Leistungsverzeichnis, das einem Pauschalvertrag zugrunde gelegt wurde, unabsichtlich unvollständig ist, weil man Positionen „vergessen“ hat.

Es stellt sich dann die Frage, wen das Risiko der (Un-)Vollständigkeit einer Pauschalvereinbarung trifft. Auch hier wird man um eine Vertragsauslegung nicht umhin kommen.

Verfasser:

Mag. Martin Prettl, Rechtsanwalt  
Ringmauergasse 8, 9500 Villach

Wenn z.B. die schlüsselfertige Herstellung eines Hauses aufgrund einer Baubeschreibung im Vordergrund steht, so wird man darin auch eine Pauschalierung der Leistung anzunehmen haben.

Wenn dem Pauschalpreisvertrag hingegen ein zergliedertes Leistungsverzeichnis zugrunde liegt, ist dies nicht anzunehmen. In diesem Fall ist der Unternehmer berechtigt, die Zusatzleistung zu dem im Hauptauftrag vereinbarten oder zu einem angemessenen Entgelt zu erbringen.

### **3. Bauträgervertrag:**

All diese Fälle gehen davon aus, dass Sie als Bauherr Eigentümer eines Grundstückes sind, auf dem der Bauunternehmer Ihr Haus errichtet. In der Praxis kommt es oft vor, dass Bauunternehmungen Ihnen nicht nur das Haus sondern auch das Grundstück, auf dem es errichtet werden soll, verkaufen. In einem solchen Fall liegt ein sogenannter Bauträgervertrag vor. Ein Bauträgervertrag liegt auch dann vor, wenn Sie die Liegenschaft von einem Dritten erwerben, der Vertrag über die Liegenschaft mit dem Vertrag über die Errichtung eines Hauses jedoch eine wirtschaftliche Einheit bildet.

Das sogenannte Bauträgervertragsgesetz ist ein spezielles Konsumentenschutzgesetz, das sichern soll, dass der Erwerber auch für den Fall einer Insolvenz des Bauträgers nur einen möglichst geringen Schaden erleidet.

Im Bauträgervertrag ist der Vertragsgegenstand, also das Haus oder die Wohnung, die Sie vom Bauträger erwerben, genau zu bestimmen. In den meisten Fällen wird ein fixes Entgelt vereinbart. Weiters muss im Bauträgervertrag geregelt sein, wann der späteste Übergabetermin ist, welche Lasten zu übernehmen sind und auf welche Art und Weise der Erwerber gesichert wird.

Dafür sieht das Bauträgervertragsgesetz mehrere Sicherungsmodelle vor. So können allfällige Rückforderungsansprüche des Erwerbers durch Bürgschaft, Garantie oder Versicherung gesichert werden, wobei Bürgschaft und Garantie von einem inländischen Kreditinstitut oder einer inländischen Versicherung stammen müssen.

In der Praxis am bedeutsamsten ist die grundbücherliche Sicherung in Verbindung mit einem Ratenplan. Das Gesetz sieht genau definierte Bauabschnitte vor. Zu den jeweiligen Baufortschritten ist eine bestimmte Rate fällig. Wichtig ist es, darauf zu achten, dass auch eine entsprechende, in der Regel von einem Ziviltechniker stammende Baufortschrittsmeldung vorliegt. Erst nach deren Vorliegen ist die jeweilige Rate vom Erwerber zu bezahlen.

Bei diesem Sicherungsmodell ist es zwingend erforderlich, dass der Bauträger einen Rechtsanwalt oder Notar zum Treuhänder bestellt.

Verfasser:

Mag. Martin Prett, Rechtsanwalt  
Ringmauergasse 8, 9500 Villach

Dieser hat den Erwerber nicht nur über die Vertragspunkte aufzuklären sondern insbesondere den Vertrag so zu gestalten, dass die Sicherungsmodelle des Gesetzes eingehalten werden.

Ich habe in meiner Praxis vor allem auch eines gelernt, dass ich Ihnen als Empfehlung mit auf den Weg geben darf:

Auch die beste Vertragsgestaltung hilft Ihnen nur in begrenztem Ausmaß weiter, wenn Sie es mit einem unzuverlässigen, unseriösen und wirtschaftlich schwachen Vertragspartner zu tun haben.

Im Zweifelsfall empfiehlt es sich, einen etwas höheren Preis in Kauf zu nehmen, und zu wissen, dass der Vertragspartner auch in der Lage sein wird, die vereinbarten Leistungen zu erbringen und Ihnen tatsächlich ein fertiges Haus - möglichst ohne Mängel - zu übergeben.

Es sind leider in der Vergangenheit auch auf diesem Sektor Unternehmen tätig gewesen, die man als „Glücksritter“ bezeichnen muss. Achten Sie bei Ihrem Bauvorhaben auf eine sorgfältige, genaue Planung, größtmögliche Klarheit in der Vertragsgestaltung und einen seriösen Vertragspartner.

Denn der beste Bauprozess ist immer noch der, den man **nicht** führen muss.

Mag. Martin Prettl

22.03.2011