

Wer trägt die Kosten einer Bauaufsicht für die Sanierung?

Beauftragt der Auftraggeber eine Bauaufsicht, um eine korrekte Ausführung der Sanierungsarbeiten sicherzustellen, kann er für diese Kosten unter bestimmten Voraussetzungen vom Auftragnehmer Ersatz verlangen.

TEXT: HEINRICH LACKNER

Hat der Auftragnehmer (AN) seine Leistung mangelhaft erbracht, kann der Auftraggeber (AG) die Verbesserung verlangen. Durch die Nachbesserung des AN soll der vertragsgemäße Zustand hergestellt werden. Oftmals setzt der AG eine Bauaufsicht ein, um die Mängelbehebung (Sanierung) durch den AN zu überwachen und dadurch die korrekte Ausführung der Verbesserung sicherzustellen. Der Oberste Gerichtshof (OGH) musste sich jüngst mit der Frage befassen, ob der AN nach mangelhafter Bauleistung im Fall einer Verbesserung auch die Kosten der Bauaufsicht zu ersetzen hat.

Zur Entscheidung OGH 25.4.2018, 2 Ob 230/17p

Im Jahr 2009 beauftragte der AG den AN mit der Lieferung und dem Einbau von Fenstern in einem Altbau. Dabei sollte die Montage „fachlich einwandfrei“ nach bewährter Methode, nicht aber nach der „neuesten ÖNORM B5320“ erfolgen, weil dies nur bei Niedrigenergiehäusern sinnvoll sei. Es stellte sich allerdings heraus, dass die angebotene und beauftragte Montagemethode nicht dem Stand der Technik entsprach; die Baukörperanschlussfuge wäre raumseitig dampfdiffusionsdicht und fassadenseitig wind- und schlagregendicht auszuführen gewesen. Dazu wären insbesondere diffusionsdichte Dichtbänder anzubringen und der äußere Putzanschluss mit „APU-Leisten“ samt angeschlossenem Putzbewehrungsnetz herzustellen gewesen. Die tatsächlich durchgeführte Montage führt unvermeidlich zu einer Durchfeuchtung des Mauerwerks, dies verbunden mit Ausbrüchen und einer Herabsetzung der Dämmfunktion. Mit der im Jahr 2014 eingebrachten Klage begehrte der AG die Verbesserung durch Aus- und Neueinbau der Fenster und beantragte die Feststellung, dass der AN auch für die Kosten der Bauaufsicht bei den Sanierungsarbeiten hafte.

Kein genereller Ersatz

Nach Ansicht des OGH ist ein genereller Ersatz der Bauaufsichtskosten für die Sanierung abzulehnen. Ein Anspruch auf Ersatz dieser Kosten wäre jedenfalls dann zu bejahen, wenn „nach den Gepflogenheiten“ auf vergleichbaren Baustellen schon bei der ursprünglichen Montage eine Bauaufsicht bestellt worden wäre. In diesem Fall hätte dem AN bewusst sein müssen, dass sich der AG im Zuge der Verbesserung gegen neuerliche Mängel absichern und zu diesem Zweck eine Bauaufsicht beiziehen wird. Aus dem festgestellten Sachverhalt ergab sich für den OGH nicht, dass bei

vergleichbaren Fenstereinbauten typischerweise eine Bauaufsicht bestellt wird.

Unter diesen Voraussetzungen kann ein Anspruch auf Ersatz der Kosten einer Bauaufsicht auch nicht auf Schadenersatz gestützt werden. Wie im Gewährleistungsrecht normiert § 933a Abs 2 ABGB den Vorrang der Verbesserung durch den Schädiger (AN) und räumt dem AN damit eine „zweite Chance“ ein. Ein Recht auf Schadenersatz in Geld steht dem AG nur unter der Voraussetzung zu, dass der AN etwa die Verbesserung nicht in angemessener Frist vornimmt oder wenn sie dem AG aus triftigen, in der Person des AN liegenden Gründen unzumutbar ist. Müsste der AN daher im Zuge der Mängelbehebung (=Verbesserung) zusätzlich zur Naturalleistung auch die Kosten einer externen Bauaufsicht (oder sonstigen Qualitätskontrolle) tragen, wäre der AN im Ergebnis stärker belastet als durch eine Ersatzvornahme.

Allerdings: Ist die Verbesserung unter Beiziehung einer Qualitätskontrolle (Bauaufsicht) günstiger als eine Ersatzvornahme, können diese Kosten nach Meinung des OGH als ersatzfähiger Aufwand zur Schadenminderung angesehen werden.

Fazit

Der AG kann den Ersatz der Bauaufsichtskosten für die Sanierung nur dann berechtigterweise fordern, wenn er auch schon bei der ursprünglichen Herstellung typischerweise eine Bauaufsicht beigezogen hätte. Ist dies nicht der Fall, sind derartige Kosten nach Ansicht des OGH nur dann zu berücksichtigen, wenn die Sanierung unter Beiziehung einer Bauaufsicht oder sonstigen Qualitätskontrolle günstiger käme als eine Ersatzvornahme. □

ZUM AUTOR

Mag. Heinrich Lackner

ist Juniorpartner bei Müller Partner Rechtsanwälte
Rockgasse 6, A-1010 Wien
www.mplaw.at

