

Wer zahlt, wenn es schnell gehen muss?

Wenn Bauzeiten unter Druck geraten, rücken Forcierungsmaßnahmen in den Fokus. Doch wer trägt die Kosten und unter welchen Voraussetzungen sind Beschleunigungen überhaupt zulässig? Ein Überblick über rechtliche Grundlagen und praktische Fallstricke.

Text: Markus Androsch-Lugbauer

Bei Bauprojekten besteht häufig ein erhebliches Interesse des Auftraggebers an der Einhaltung der vertraglich vorgesehenen Bauzeit und etwaiger pönalisierter Zwischentermine. Oft führen jedoch Störungen im Bauablauf, Behinderungen sowie Zusatzleistungen dazu, dass die Bauzeit und die Zwischen- und/oder Endtermine entweder gar nicht oder nur unter erhöhter Leistungsintensität eingehalten werden können. Um die durch eine drohende Bauzeitverlängerung entstehenden Nachteile möglichst gering zu halten oder ganz zu vermeiden, kommen oftmals Forcierungsmaßnahmen als Mittel der Beschleunigung in Betracht. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um eine Intensivierung oder Beschleunigung der Leistungserbringung, etwa durch verlängerte Arbeitszeiten (etwa Überstunden, Schichtbetrieb), erhöhten Personaleinsatz, zusätzliche Geräte oder den verstärkten Einsatz von Subunternehmern. Offen bleibt dabei regelmäßig die Frage nach der Kostentragung.

VEREINBARUNG DER FORCIERUNG

Für einen Anspruch des Auftragnehmers auf Ersatz der Forcierungskosten bedarf es grundsätzlich einer Anordnung durch den Auftraggeber. Eine solche Anordnung ist jedoch nur dann zulässig, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Zunächst muss die Forcierung notwendig sein, um das vertraglich geschuldete Leistungsziel zu erreichen. Maßgeblich ist der objektiv aus dem Vertrag ableitbare Leistungszweck. Es reicht nicht aus, dass eine Maßnahme lediglich sinnvoll oder wirtschaftlich vorteilhaft erscheint; vielmehr muss sie erforderlich sein, um eine Gefährdung der Termine abzuwenden.

DER AUTOR



Mag. Markus Androsch-Lugbauer ist Rechtsanwalt bei MPLaw in Wien. Seine Tätigkeitsschwerpunkte liegen im Bau- und Immobilienrecht sowie in der baubegleitenden Beratung und Streitführung.



Garaya/Stock/Gettyimages/Plus

Darüber hinaus muss die Anordnung dem Auftragnehmer zumutbar sein. Dies erfordert eine umfassende Interessenabwägung unter Berücksichtigung der technischen Machbarkeit, der wirtschaftlichen Tragbarkeit sowie der organisatorischen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Die Zumutbarkeit ist stets im Einzelfall zu beurteilen.

ANSPRUCH AUF MEHRKOSTEN AUCH OHNE VEREINBARUNG?

Eine ausdrückliche Anordnung der Auftraggeberin ist jedoch nicht in allen Fällen zwingend erforderlich. Eine Verpflichtung zur Setzung von Forcierungsmaßnahmen kann sich auch aus der vertraglichen Treupflicht des Auftragnehmers ergeben, die zur Nachteilsminderung verpflichtet.

Hinzu kommt die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (OGH 21.02.2020, 4 Ob 24/20p), wonach Forcierungskosten auch ohne Anordnung der Auftraggeberin dann ersatzfähig sind, wenn die Ursache der Störung bzw. Behinderung und damit der Verzögerung aus der Sphäre der Auftraggeberin stammt und der Auftragnehmer geeignete Maßnahmen zur Schadensvermeidung zu ergreifen hat. Voraussetzung für den Kostenersatz ist jedoch, dass die gesetzten Maßnahmen objektiv zur Vermeidung oder Verringerung eines Schadens beitragen. Ist dies der Fall, kommt es auf eine ausdrückliche Beauftragung nicht an.

Ein Anspruch des Auftragnehmers besteht daher nur dann, wenn der durch die gesetzten Maßnahmen erzielte Nutzen die damit verbundenen Kosten übersteigt und die Forcierungskosten geringer sind als die Kosten einer Bauzeitverlängerung. Maßgeblich ist dabei eine Gesamtbetrachtung der jeweiligen Vermögenslagen. Entscheidend ist, in welchem Ausmaß die Forcierungsmaßnahmen geeignet waren, der Auftraggeberin aus einer Bauzeitverlängerung drohende Nachteile zu verhindern oder zumindest zu reduzieren.

GRENZEN UND PRAKTISCHE RISIKEN

Die Pflicht zur Forcierung findet ihre Grenze dort, wo sie wirtschaftlich unverhältnismäßig wird. Insbesondere ist der Auftragnehmer nicht verpflichtet, Maßnahmen zu setzen, deren Kosten die drohenden Mehrkosten einer Bauzeitverlängerung übersteigen. In solchen Fällen wäre die Schadenminderungspflicht überspannt.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass trotz der von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannten Ersatzfähigkeit von Forcierungsmaßnahmen auch ohne ausdrückliche Anordnung ein erhebliches Risiko verbleibt. Insbesondere ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ursachen der Verzögerung tatsächlich der Sphäre des Auftraggebers zuzurechnen sind und ob die gesetzten Maßnahmen sowohl erforderlich als auch angemessen waren. Diese Beurteilung hat stets auf Grundlage der konkreten Umstände des jeweiligen Einzelfalls zu erfolgen.

PRAXISTIPP

Vor diesem Hintergrund sind Auftragnehmer gehalten, Auftraggeber rechtzeitig über drohende Verzögerungen zu informieren und vor Durchführung etwaiger Forcierungsmaßnahmen das erforderliche Einvernehmen herzustellen. Ebenso kommt einer sorgfältigen Dokumentation der Verzögerungsursachen sowie einer rechtzeitigen Warnung des Auftraggebers besondere Bedeutung zu. Gleiches gilt für die Dokumentation der gesetzten Forcierungsmaßnahmen, wobei die vertraglich vorgesehenen Fristen- und Formerfordernisse stets einzuhalten sind. ■