

Warnpflicht bei Bauvorhaben

Was passiert, wenn ein Bauvorhaben öffentlich-rechtlich unzulässig ist, aber weder Bauherr noch Unternehmer davon wissen? Der OGH hat sich in der Entscheidung 1 Ob 26/26v damit befasst, was der Unternehmer prüfen und worüber er den Bauherrn warnen muss. Es droht Schadenersatz in erheblichem Umfang.

Den Werkunternehmer trifft nach Paragraph 1168a ABGB die Pflicht, den Auftraggeber unmissverständlich auf offenbare Untauglichkeiten des vom Besteller gegebenen Stoffes oder Unrichtigkeiten von Anweisungen hinzuweisen. Zum „Stoff“ zählt unter anderem der vom Bauherrn beigestellte Baugrund. Der einzuhaltende Sorgfaltsmaßstab entspricht dem eines durchschnittlichen Sachverständigen mit branchenüblichen Kenntnissen gemäß Paragraph 1299 ABGB. Hält der Werkunternehmer seine Warnpflicht nicht ein und hätte er die Ungeeignetheit erkennen können, kann er seinen Entgeltanspruch verlieren und zusätzlich schadenersatzpflichtig werden.

Die Beurteilung, ob eine Warnpflichtverletzung durch den Werkunternehmer vorliegt, ist typischerweise eine Erwägung des Einzelfalls, weshalb generelle Handlungsvorschläge schwer abzuleiten sind.

DER SACHVERHALT DER ENTSCHEIDUNG

Zum Sachverhalt der Entscheidung: Die Kläger beauftragten den Werkunternehmer mit der Errichtung einer Poolanlage an der Stelle einer bereits bestehenden Poolanlage. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und der Errichtung der Anlage wussten beide Parteien nicht, dass die betroffene Grundstücksfläche als Grünland, Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen war. Die Poolanlage wurde daher widmungswidrig errichtet.

Da die Kläger bei Kenntnis der Widmungswidrigkeit den Pool nicht errichtet hätten, begehrten sie gestützt auf die Warn-

pfllichtverletzung den Ersatz der gesamten Errichtungskosten einschließlich der erforderlichen Abriss- und Entsorgungskosten sowie die Feststellung der Haftung für künftige Schäden. Das Gericht ging davon aus, dass sich der Bauunternehmer nicht mit der Einholung eines Grundbuchauszuges hätte zufriedengeben dürfen. Vielmehr wäre er verpflichtet gewesen, zusätzlich Einsicht in den Flächenwidmungsplan zu nehmen, um die Bebaubarkeit der Fläche abzuklären.

Der OGH hält fest, dass dem Beklagten bei gehöriger Sorgfalt die Widmungswidrigkeit hätte auffallen müssen. So wäre bereits aus den im Flächenwidmungsplan ersichtlichen Größenverhältnissen sowie der Lage der bestehenden Gebäude im Verhältnis zu den Grundstücksgrenzen erkennbar gewesen, dass sich die Poolanlage außerhalb der Baulandwidmung befindet.

BEDEUTUNG FÜR DIE PRAXIS

Die Entscheidung hebt in sehr weitreichendem Ausmaß die Warnpflicht von Werkunternehmern bei Bauprojekten hervor. Unternehmer dürfen sich nicht darauf beschränken, die Angaben des Auftraggebers ungeprüft zu übernehmen. Bestehen Anhaltspunkte dafür, dass öffentlich-rechtliche Voraussetzungen für das Bauvorhaben relevant sind, müssen diese eigenständig überprüft werden.

Besonders hervorzuheben ist, dass der OGH konkret die Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan als zumutbare und erforderliche Prüfmaßnahme ansieht. Werden erkennbare Widmungs- oder Bewilligungsprobleme übersehen, können erhebliche Schadenersatzansprüche drohen, die bis hin zum Ersatz der gesamten Errichtungskosten reichen.

PRAXISTIPP UND FAZIT

Spätestens vor Beginn von Bauarbeiten, vielmehr jedoch bevor überhaupt eine kostenrelevante Handlung in Angriff genommen wird, sollte die widmungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens geprüft und dokumentiert werden. Dazu gehört insbesondere die Einsicht in den aktuellen Flächenwidmungsplan und die Warnung des Auftraggebers bei



Spitz-Foto/Stock/Getty Images Plus

erkennbaren Risiken oder Unsicherheiten. Eine dokumentierte Warnung kann im Streitfall entscheidend sein, um Haftungsfolgen zu vermeiden.

Der OGH bestätigt mit dieser Entscheidung das Risiko, das sich für Unternehmer aus der Warnpflicht nach Paragraph 1168a ABGB ergibt. Leider macht der OGH keine Feststellungen dazu, wann der Unternehmer im Zusammenhang mit dem Flächenwidmungsplan zu warnen hat – vorvertraglich in der Angebotsphase oder erst nach Vertragsabschluss. Eine Prüf- und Warnpflicht in geringem Maße besteht schon vor Vertragsabschluss. Tatsächlich müssen Werkunternehmer nicht nur technische, sondern auch rechtliche Hindernisse eines Bauvorhabens abklären. Die Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan gehört dazu. Wer erkennbare Widmungsprobleme übersieht und den Auftraggeber nicht warnt, riskiert eine umfassende Schadenersatzhaftung. Auftragnehmer sollten sich ihren Vertrag hinsichtlich dieses Risikos genau ansehen und gegebenenfalls Vereinbarungen treffen. ■

AUTOR

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



MPLAW