

Neue Regeln fürs Kleingedruckte

ÖNORM B 2110. Der Entwurf bringt Änderungen für Werkverträge über Bauleistungen.

VON CHRISTINE KARY

Voraussichtlich zum Jahreswechsel soll die Neufassung der Önorm B 2110 erscheinen. Diese Norm regelt die allgemeinen Vertragsbestimmungen für Bauleistungen. Der Gründruck wurde am 1. Juni 2008 veröffentlicht, zwei Monate lang konnten Stellungnahmen und Änderungswünsche eingebracht werden. Nach deren Behandlung wird die Endfassung erstellt, die künftig die Grundlage für Werkverträge über Bauleistungen bilden wird.

Denn wenn es auch keine gesetzliche Bindung an die Önorm gibt, ist es doch für Baufirmen und Auftraggeber ratsam, sich bei der Vertragsgestaltung an diese Vorgaben zu halten. Die rechtlichen Önormen gelten nämlich als „qualifiziert konsensualisierte Geschäftsbedingungen“. Soll heißen: An ihrem Zustandekommen waren alle betroffenen Interessengruppen beteiligt. Der OGH zieht sie deshalb auch als Maßstab heran, wenn es darum geht, zu prüfen, ob bestimmte Klauseln in Verträgen sittenwidrig sind. „Eine Abweichung von der Norm kann unter Umständen gröblich benachteiligend für einen Vertragspartner sein“, so Katha-

rina Müller, Partnerin bei Willheim Müller Rechtsanwälte. „Insbesondere dann, wenn sich für die Abweichung keine sachliche Rechtfertigung ergibt.“

Die Neuauflage der Önorm B 2110 wird nicht nur die derzeit gültige Fassung vom 1. März 2002 ersetzen, sondern auch zwei weitere Normen für die Bauwirtschaft, die eingearbeitet wurden: die Önorm B 2117 für Bauleistungen an Verkehrswegen und den dazugehörigen Landschaftsbau sowie die ON-Regel ONR 22117 zu Mehr- oder Minderkostenforderungen im Zusammenhang mit dem Baugrund.

Einige Neuerungen

Laut Heimo Ellmer, Teamleiter Bauwirtschaft und Vergabewesen beim Österreichischen Normungsinstitut, sollen durch die Überarbeitung Aufbau und praktische Anwendbarkeit der Normen verbessert werden. Die im Entwurf vorgesehenen Änderungen beschränken sich aber nicht nur auf die Systematik und die Gliederung. Auch inhaltlich kommen auf Auftraggeber und Auftragnehmer Neuerungen zu.

Einige Begriffe wurden klargestellt oder neu eingeführt. So wird etwa der Leistungs-

umfang – das Bausoll – definiert; neu ist der Begriff des Leistungsziels, womit der „aus dem Vertrag objektiv ableitbare, vom Auftraggeber angestrebte Erfolg der Leistungen des Bauunternehmers“ gemeint ist.

Definiert werden auch die „Sphären“ von Auftraggeber und Auftragnehmer, um klarzustellen, wer wofür zuständig und verantwortlich ist. Angesprochen wird außerdem – nicht zur ungetrübten Freude der Auftragnehmerseite – die vorvertragliche Prüf- und Warnpflicht des Bauunternehmers. Laut dem Entwurf bleibt diese von der Verpflichtung des Auftraggebers, in der Ausschreibung alle für die Angebotserstellung wesentlichen Umstände anzuführen, unberührt. Umstritten ist allerdings, wie weit diese Prüf- und Warnpflicht reicht. „Wenn der Auftragnehmer verpflichtet sein soll, zu prüfen, ob der Auftraggeber tatsächlich alle relevanten Umstände angeführt hat, geht das jedenfalls zu weit“, so Müller.

Mehrkosten sofort anmelden

Völlig neu gestaltet wurden die Regelungen für Leistungsabweichungen und ihre Folgen. Gemeint sind damit vom Auftraggeber angeordnete Leistungsänderungen, aber auch „Störungen der Leistungserbringung“ – also all das, was ohne Verschulden des Auftragnehmers auf der Baustelle schiefliegen und dazu führen kann, dass die ursprüngliche Planung und Kalkulation über den Haufen geworfen wird. Beispielsweise, wenn die tatsächlichen Baugrundverhältnisse anders sind als im Vertrag angegeben oder wenn Vorleistungen fehlen und deshalb umdisponiert werden muss.

„Der Auftraggeber ist berechtigt, den Leistungsumfang zu ändern, wenn dies zur Erreichung des Leistungsziels notwendig und dem Auftragnehmer zumutbar ist“, erklärt Ellmer. Generell werden Leistungsabweichungen den Sphären der Vertragspartner zugeordnet. Und: Ansprüche auf Anpassung des Entgeltes oder der Leistungsfrist müssen vor Ausführung der Leistung angemeldet werden, außer ein Anspruch ist offensichtlich.“ Nur dann wahrt der Auftragnehmer seinen Anspruch auf Abgeltung in voller Höhe.

Konkret muss der Auftragnehmer vom Auftraggeber eine Vertragsanpassung verlangen und dabei eine Mehrkostenforderung in prüffähiger Form vorlegen. Dabei muss er die Leistungsabweichung beschreiben, entsprechend dokumentieren und – bei Leistungsstörungen – darlegen, dass die Abweichung aus der Sphäre des Auftraggebers kommt; die neuen Preise sind auf Basis des Vertrages zu kalkulieren. Versäumt er das, verliert er seinen Anspruch in dem Umfang, in dem die Einschränkung der Entscheidungsfreiheit des Arbeitgebers zu dessen Nachteil führt. Für „außerhalb des Leistungsumfanges erbrachte Leistungen“ muss der Auftraggeber außerdem vorab die Zustimmung des Auftragnehmers einholen, um seinen Entgeltanspruch zu wahren.

„Das bedeutet, dass bei jeder Abweichung vom Bausoll infolge von Leistungsstörungen die Mehrleistungen, die dadurch erforderlich werden, vor Durchführung genehmigt und Mehrkosten sofort angemeldet werden müssen“, so Müller, die vor allem für kleine Bauunternehmer Nachteile befürchtet. Denn sollte eine laufende Abweichungsanalyse und -kontrolle nötig werden, könnte das kleine Firmen zumindest anfangs überfordern. „Dazu kommt, dass gerade aus umfangreichen Leistungsänderungen oft Leistungsstörungen und schlechende Produktivitätsverluste entstehen, die erst gegen Ende der Bauzeit im Zuge eines Soll-Ist-Vergleichs erkennbar sind.“ Hier sei es schlicht unmöglich, sich die Mehrkosten schon im Voraus genehmigen zu lassen.



Einig? Auch aufs Kleingedruckte kommt es an. [Fotolia]

www.schoenherr.eu



Schoenherr auf der EXPO REAL 2008

Wir laden Sie herzlich ein, uns auf der EXPO REAL auf unserem Stand zu besuchen: **Stand AUSTRIA, Halle B2, Stand 110.** Unser internationales Real Estate Team aus Belgrad, Budapest, Bukarest, Kiew, Ljubljana, Sofia, Wien und Zagreb freut sich, Sie persönlich kennenzulernen.

facetoface

6.-8.10.2008
Halle B2, Stand 110
Neue Messe München

schoenherr

BELGRAD | BRUSSEL | BUDAPEST | BUKAREST | KIEW | LJUBLJANA | SOFIA | WIEN | ZAGREB

AUF EINEN BLICK

■ **Die neue Önorm B 2110:2008** soll zu Jahreswechsel erscheinen. Sie wird die Fassung aus dem Jahr 2002 ersetzen; zwei weitere rechtliche Normen für die Bauwirtschaft wurden eingearbeitet.

■ **Neu sind** der Aufbau und einige Begriffsbestimmungen; außerdem wurde der heikle Bereich der Leistungsabweichungen völlig neu gestaltet. Der Auftragnehmer muss dadurch entstehende Mehrkosten grundsätzlich sofort anmelden.