

# Warnpflicht und Kostenüberschreitung

Bei Bauaufträgen kommt es häufig vor, dass die kalkulierten Kosten im Angebot überschritten werden. Die tatsächlichen Kosten sind im Vergleich zum unverbindlichen Kostenvoranschlag höher. Doch auch wenn der Auftragnehmer dem Auftraggeber seine Kalkulation offengelegt hat, bedeutet die Unverbindlichkeit des Angebotspreises nicht automatisch, dass der Auftragnehmer dem Auftraggeber sämtliche Mehrkosten weiterverrechnen darf. Eine beträchtliche Überschreitung ist dem Auftraggeber rechtzeitig anzuzeigen. In der Praxis ist die Frage nach „beträchtlicher“ und „unbeträchtlicher“ Überschreitung häufig eine Gefahrenquelle für Rechtsstreitigkeiten. Bernhard Kall, Willheim/Müller Rechtsanwälte, erläutert: „Eine Überschreitung von 30 Prozent der Auftragssumme ist nach der Judikatur jedenfalls ‚beträchtlich‘, als ungefährer Richtwert für die Grenze können zehn Prozent gelten. Dabei ist immer auf Gesamtsumme abzustellen, nicht auf die prozentuelle Überschreitung einzelner Positionen“, so Kall.

## Warnpflicht als Wahlrecht

Mit der Warnpflicht räumt der Auftragnehmer dem Auftraggeber ein Wahlrecht ein, ob er die Mehrkosten in Kauf nimmt. Findet diese Warnpflicht nicht statt, verliert der Auftragnehmer damit seinen Anspruch auf die Mehrkosten. Voraussetzung ist,

dass die Mehrkosten dem Auftragnehmer bekannt waren. In bestimmten Ausnahmefällen, etwa wenn dem Auftragnehmer die Mehrkosten selbst nicht bekannt oder nicht kalkulierbar waren, gilt der Anspruch dennoch. „Die Frage, wann eine Warnpflicht vorliegt, ist im Einzelfall oft schwer zu beantworten“, weiß Kall. Dem Auftragnehmer ist jedoch zu raten, eine Kostenüberschreitung sofort mitzuteilen, wenn gleich im Einzelfall jedenfalls zu prüfen ist, woher die Überschreitung kommt.

## Rechtliche Regelungen

Für Bauunternehmen ist die Prüf- und Warnpflicht detailliert in der ÖNorm B2110 geregelt. Wolfgang Hussian, Porr AG Wien, betont: „Die Prüf- und Warnpflicht hat die Aufgabe das Misslingen des Werkes zu vermeiden. Die Prüf- und Warnpflicht hat nicht die Aufgabe, den Auftraggeber vor Kostenüberschreitungen zu schützen.“ Die Prüf- und Warnpflicht umfasst Untersuchungspflicht, Hinweispflicht und Verbesserungsvorschlag. Bei der Verletzung der Prüf- und Warnpflicht wird Verschulden vorausgesetzt. Die Verschuldungsformen können leichte Fahrlässigkeit, grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz sein. „Der Auftragnehmer haftet als Sachverständiger auf seinem Gebiet bzw. für die ihm zumutbare Fachkenntnis“, so Wolfgang Hussian.

Ein zentraler Punkt dabei ist auch die

Form und der Zeitpunkt der Warnung. Aus Beweisgründen muss eine Warnung schriftlich und unverzüglich erfolgen. „Die Warnung muss konkret und verständlich sein. Dabei ist auf den Empfänger der Warnung abzustellen. Die Warnung ist nur wirksam, wenn sie konkret die Folgen angibt und die Ursache, vor der gewarnt wird, kausal für das spätere Misslingen ist“, erläutert Wolfgang Hussian. Im Rahmen der fachlichen Möglichkeit des Auftragnehmers ist ein Verbesserungsvorschlag zu unterbreiten. Darauf hat der Auftraggeber im Rahmen seiner Mitwirkungspflicht rechtzeitig zu entscheiden, woraus sich in weiterer Folge eine Mehrkostenforderung ergibt. Die Rechtsfolge der ordnungsgemäßen Warnung ist damit, dass der Auftragnehmer nicht für die Mangelhaftigkeit des Werkes haftet, sondern der Auftraggeber das Risiko des Misslingen trägt. Bei einer Warnpflichtverletzung ist die Rechtsfolge, dass der Auftragnehmer für das Misslingen des Werkes haftet und außerdem schadenersatzpflichtig wird. Besonders beachtenswert ist: „Da die Rechtsfolgen vom Verschulden des Auftragnehmers abhängig sind, kommt beim sachverständigen Auftraggeber bzw. sachverständig vertretenen Auftraggeber ein Mitverschulden in Betracht“, erklärt Hussian. Die Folge ist die Quotelung des Schadens.

DIANA DANBAUER

## KOMMENTAR



MAG. FRANZ ROLAND JANY  
Geschäftsführer Gemeinschaft  
Dämmstoff Industrie

## Energiestrategie – das ist die Jahrhundertchance

Die Österreichische Dämmstoffindustrie befürwortet und unterstützt die Maßnahmen zur Energiestrategie 2020 der Österreichischen Bundesregierung. Gerade die thermische Sanierung stellt aufgrund der positiven finanziellen Effekte das Herzstück für die Umsetzung dar: 100 Millionen Euro an Investitionen stehen rund 200

Millionen Euro an Steuereinnahmen gegenüber – besser geht's für den Finanzminister und für die Zielerreichung nicht. Ziel der Energiestrategie ist es, die Energieeffizienz zu steigern, gleichzeitig den Anteil erneuerbarer Energie auf 34 Prozent zu erhöhen und damit die Versorgungssicherheit Österreichs nachhaltig sicherzustellen. In die gleiche Kerbe schlagen die Forderungen im GDI Positionspapier „Energieeffizienz JETZT!“ mit ihren zahlreichen Unterstützern: Runter mit dem Energieverbrauch, dann rein mit erneuerbarer Energie und damit Sicherstellung der Energieversorgung in Österreich. Nur die Doppelstrategie „Energieeffizienz und erneuerbare Energie“ führt zum nachhaltigen Erfolg der Energiestrategie. Darüber hinaus finanziert sich die thermische Sanierung von selbst, wie die Erfolgsgeschichte des Sanierungsschecks 2009 der Bundes-

regierung eindrucksvoll gezeigt hat: Statt den budgetierten 50 Millionen Euro wurden schließlich 61 Millionen an Förderung ausgeschüttet. Dem standen 485 Millionen Euro an ausgelösten Investitionen gegenüber (Faktor 8) und rund doppelt so viel an Steuerzurückflüssen. Die Finanzierung über zehn Jahre könnte, sagen Experten, über eine Bundeswohnbauanleihe erfolgen, die sich praktisch selbst zurückzahlt – die Aussetzung der Sanierungsscheck-Erfolgsgeschichte wäre ein falsches Signal. Bis 2020 können Bund und Länder gemeinsam mit einer thermischen Sanierungsoffensive eine einzigartige Erfolgsgeschichte schreiben, die nur Gewinner kennt: Haushalte und Bürger sparen Geld, Österreich spart Energie und senkt CO<sub>2</sub>, zudem werden zusätzliche Green Jobs geschaffen – eine Win-win-Chance für Österreich.