Risiken und Sphären am Bau

Wer am Bau tätig ist, der weiß es längst: „Am Bau geht es um viel. Da geht es um komplexe Projekte, die schon daher riskante Unterfangen sind“, weiß die auf die Bauwirtschaft spezialisierte Juristin Katharina Müller von Willheim Müller Rechtsanwälte.

Durch alle Bereiche von der Genehmigung bis zum eigentlichen Bau strotzt es nur so von gefährlichen Hürden. Ein besonderes Gebiet ist die „mystische Sphärentheorie“, geregelt in der neuen ÖNorm B2110. Müller: „Die legt eine Auftraggeber- und eine Auftragnehmersphäre fest. Hier kann man viel kritisieren, die Spielregeln sind das Beste daran.“ Für Auftraggeber wie Auftragnehmer regelt diese Aufteilung die Kompetenzen und damit auch die verbundenen Risiken. Für den Auftraggeber beinhaltet dies etwa Pläne, Anweisungen, Projektkoordination, aber auch den Baugrund und Vorleistungen. Geregelt wird zudem auch die Pflicht zur umfassenden Leistungsbeschreibung und nicht vorhersehbare Ereignisse wie außergewöhnliche Witterungsverhältnisse oder gar ein Generalstreik. Bei all diesen Punkten liegt das Risiko beim Auftraggeber. Doch auch der Auftragnehmer trägt selbstverständlich Verantwortung.

Illustration: photos.com

Der wesentlichste Punkt: alle vom Auftragnehmer auf Grundlage der Ausschreibung zur Preisermittlung und Ausführung getroffenen Annahmen (Kalkulationsrisiko). „Das umfasst die richtige Annahme aufgrund von Ausschreibungen. Ist die Ausschreibung falsch, ist der Auftraggeber zuständig“, stellt Müller klar. Außerdem in der Zuständigkeit des Auftragnehmers: Alle Dispositionen sowie selbstgewählte Subunternehmer und Lieferanten, Besichtigung und Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie zusätzliche Risiken, die sich aus Alternativ- und Abänderungsangeboten ergeben. Die Übertragung von Risiken ist generell möglich – sofern diese mit der Ausschreibung oder besondere Auflagen klar ersichtlich und kalkulierbar dargestellt werden. Bisher aus dem Bundesvergabegesetz ableitbare vorvertragliche Pflichten des Auftraggebers werden nunmehr in der ÖNorm explizit geregelt (Punkt 4.2.1.4). Der Auftraggeber trägt grundsätzlich das Risiko, dass die von ihm beigestellten Leistungsbeschreibungen richtig sind. Bei konstruktiver Ausschreibung haftet der Auftraggeber für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Leistungsverzeichnisses, und grundsätzlich trägt damit der Auftraggeber auch das Vollständigkeitsrisiko. Ebenfalls ein nicht unwesentlicher Bereich zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer ist natürlich das liebe Geld: Bei einem Einheitspreisvertrag hat der Auftragnehmer alle vereinbarten Leistungen zum vereinbarten Preis zu erbringen. Grundsätzlich trägt aber der Auftraggeber das Risiko. Es gilt jedenfalls: Das laufende Problem sind unvollständige und mangelhafte Leistungsbeschreibungen. Je genauer die Leistungsbeschreibung, desto geringer das Vollständigkeitsrisiko.

Helmut Melzer

KOMMENTAR

Foto: Archiv

Dr. Katharina Müller
Willheim Müller Rechtsanwälte

Wenn sich Auftragnehmer gegenseitig im Weg stehen

Bei komplexen Großprojekt treten erfahrungsgemäß an den Schnittstellen zwischen verschiedenen Gewerken sowie Planern und Ausführenden Abstimmungsschwierigkeiten auf. Wenn die Abläufe chaotisch sind, Vorleistungen fehlen oder Planfreigaben nicht zeitgerecht erfolgen, sind Bauablaufstörungen und Behinderungen die Folge. Unklar ist für die Ausführenden oft, wer das Koordinationsrisiko trägt. Verträge sind in diesem Punkt manchmal unklar oder gehen an den Bedürfnissen der Praxis vorbei. Die Rechtsprechung nimmt eindeutig den Auftraggeber in die Pflicht: Diesen trifft die Verpflichtung, die einzelnen Leistungen der bei der Werkherstellung tätigen Unternehmer zeitlich und den Erfordernissen des technischen Ineinandergreifens der Werkleistungen entsprechend zu koordinieren. Die Koordinierungspflicht dient der Sicherstellung einer sachgerechten Gesamtabwicklung. Dabei müssen die einzeln aufeinander aufbauenden Leistungen derart abgestimmt werden, dass die Vorleistung eine taugliche Grundlage für die Nachfolgeleistung darstellt (OGH 2 Ob 376/97a, 7 Ob 211/09v). Der Auftraggeber muss die Auftragnehmer nicht persönlich koordinieren. Verfügt er selbst nicht über die fachlichen Kenntnisse und Fähigkeiten, muss er sich sogar eines geeigneten Gehilfen (Architekten, Projektsteuerers) bedienen. Im Rahmen seiner Mitwirkungspflicht kann der Auftraggeber daher bei entsprechender Komplexität des Bauvorhabens dazu verpflichtet sein, ein ordentliches Projektmanagement einzurichten, wenn die Abstimmung der einzelnen Gewerken untereinander nur so gewährleistet ist. Der Auftraggeber trägt daher gemäß § 1168 ABGB unter Umständen jene Mehrkosten, die dadurch entstehen, dass er nicht für ein den Erfordernissen angepasstes Projektmanagement gesorgt hat. Außerdem haftet er für Fehlleistungen des beauftragten Projektkoordinators (nicht zu verwechseln mit dem Baustellenkoordinator nach dem Baustellenkoordinationsgesetz). Die einzelnen Auftragnehmer müssen aber auch ihren Beitrag leisten und sich im Rahmen ihrer Schutz- und Sorgfaltspflichten um Abstimmung ihrer Tätigkeiten untereinander bemühen und gegenseitige Behinderungen vermeiden (sogenannter „technischer Schulterschluss“, OGH 8 Ob 579/90). Weder nach ABGB noch nach der ÖNorm B 2110 entbindet diese Verpflichtung aber den Auftraggeber von seiner Koordinationspflicht. Allerdings müssen die einzelnen Auftragnehmer den Auftraggeber warnen, wenn es zu gegenseitigen Behinderungen kommt. Nur so können sie ihren Anspruch auf Mehrkosten wahren.