

Von Verzögerungen bis Kontamination: Wer haftet für Schäden?

Pech & Pannen. Wenn auf Baustellen etwas schiefgeht, folgt oft ein Streit über Schuld und Haftung. Besonders schlimm: ein Abbruch der Arbeiten vor Fertigstellung.

Vom Skylink-Debakel bis zum Umbau des Wiener Stadthallenbades, der derzeit Gerichtssachverständige beschäftigt: Verunglückte Bauprojekte sorgen oft für Schlagzeilen, dabei werden längst nicht alle Fälle öffentlich bekannt. Und selbst auf „ganz normalen“ Großbaustellen kommt es praktisch immer zu Abweichungen vom Soll.

Dem trägt sogar die ÖNORM für Bauwerkverträge Rechnung: „Sie gibt dem Auftraggeber ein Leistungsänderungsrecht, der Auftragnehmer hat Anspruch auf Abgeltung der dadurch entstehenden Mehrkosten“, so Rechtsanwältin Katharina Müller von der Kanzlei Willheim Müller, die einen „Bauprojekt-Support“ als Hilfestellung bei der Projektabwicklung entwickelt hat. Trotz der auf den ersten Blick klaren Regeln kommt es in solchen Fällen oft zu Streitigkeiten, zumal meist eine extrem knappe Kalkulation – zeitlich wie preislich – wenig Spielraum für Abweichungen lässt. „Damit Bauausführende Mehrkosten geltend machen können, müssen sie Hinweis- und Anmeldepflichten einhalten und brauchen eine umfassende Dokumentation“, erklärt Müller. Vor allem sei es wichtig, Zusammenhänge von Ursache und Wirkung schlüssig darzulegen. Gerade kleinere Firmen ohne eigene Rechts- und Bauwirtschaftsabteilung seien damit oft überfordert. Auftraggebern empfiehlt sie, nicht bei der Planung ihres Projektes zu sparen, denn: „Jede spätere Leistungsänderung kostet Geld.“

Wohl der Worst Case aus der Sicht des Bauherrn ist es, wenn das Projekt vor Fertigstellung abgebrochen werden muss – etwa wegen einer im Zuge der Arbeiten festgestellten Kontamination des Bodens. Der Auftragnehmer hat dann trotzdem Anspruch auf sein Entgelt, abzüglich dem, was er sich durch den vorzeitigen Abbruch der Arbeiten „erspart“. Diesen Anspruch auf „Nachteilsabgeltung“ versuchen manche Auftraggeber vertraglich auszuschließen; Müller

hält das für „bedenklich, wahrscheinlich sogar sittenwidrig“.

Schadlos halten kann sich der Bauherr eventuell an seinem Vormann, also an demjenigen, von dem er das Grundstück gekauft hat. „Schadenersatz kann man aber nur verlangen, wenn man nachweist, dass der Verkäufer das Problem kannte oder kennen musste“, erklärt Arno Brauneis, Kanzlei Brauneis Klausner Prändl.

Geschäftsführer müssen zahlen

Mitunter bleibt einem nicht einmal ein Gewährleistungsanspruch: Denn die dreijährige Gewährleistungsfrist beginnt mit der Übergabe zu laufen. Bemerk man den Mangel zu spät, schaut man durch die Finger. Erwerbsverträge enthalten außerdem oft Gewährleistungs- und Haftungsausschlüsse. Zwischen Unternehmen sind solche Klauseln legitim, es sei denn, der Verkäufer hätte von der Kontamination gewusst.

All das betrifft nicht nur die Kosten des gescheiterten Projekts. Dazu kommt die öffentlich-rechtliche Sanierungspflicht, die sich etwa aus dem Altlastensanierungs-, dem Wasserrechts- oder dem Abfallwirtschaftsgesetz ergibt. Den Grundeigentümer treffe diese Pflicht allerdings nur subsidiär, sagt Stephan Eberhardt, Head of Real Estate bei Lansky, Ganzger + Partner. Primär gilt das Verursacherprinzip: Hat etwa eine Industrieanlage das Erdreich kontaminiert, muss deren Betreiber zahlen. Gibt es mehr als einen Verursacher, haften alle solidarisch. Das betreffe jeden, „der in der Lage ist, die von der Anlage ausgehende Gefahr rechtlich oder faktisch zu beherrschen“, stellt Eberhardt klar. Also insbesondere die Geschäftsführer der Betreibergesellschaft, eventuell sogar sonstige Mitarbeiter. Selbst bei Insolvenz der Betreibergesellschaft wird daher nicht sofort der Liegenschaftseigentümer zur Kasse gebeten, sondern zunächst diese Personen als „unmittelbare Verursacher“. cka



Wie ökologisch sind die Materialien für die Innenausstattung? Hier werden auch Mieter in die Pflicht genommen. [Stockphoto/ku]

„Grüne“ Verhaltensregeln für die eigenen vier Wände

Green Buildings. Nicht immer warten sie mit niedrigen Betriebskosten auf. Immer öfter aber mit zusätzlichen Klauseln im Mietvertrag.

VON STEPHANIE DIRNBACHER

Umweltschutz spielt in der Immobilienbranche eine immer größere Rolle. Neben dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz und einzelnen Bestimmungen in Bauordnungen, die auf eine umwelt- und ressourcenschonende Bauweise abstellen, werden immer mehr Zertifizierungssysteme entwickelt, die Gebäude als Green Buildings und damit als besonders nachhaltig und energieeffizient klassifizieren.

Eine explizite rechtliche Verpflichtung, ökologisch zu bauen, gibt es aber nicht. „Nachhaltigkeit als solche beim Bau eines Gebäudes ist gesetzlich nicht vorgeschrieben“, sagt Stefan Artnr, Partner bei Dorda Brugger Jordis. Hier kommen „grüne“ Zertifikate ins Spiel, deren Regeln man sich freiwillig – aus Überzeugung oder aus Marketinggründen – unterwerfen kann. Sich daran zu binden ist aus rechtlicher Sicht eine Fleißaufgabe – oder eine „Übererfüllung“ wie es Philipp Kaufmann, Präsident der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobiliewirtschaft (ÖGNI), nennt.

Wegen der enormen Kosten, die teilweise mehr als 100.000 Euro betragen, sind solche Zertifikate eher bei gewerblichen als bei privaten Immobilien ein Thema. Eine Zertifizierung steht dabei nicht einfach nur für das Unterschreiten bestimmter Grenzwerte, sondern ist ein Bewertungssystem, das für diverse Aspekte eines Gebäudes – wie Baustoffe, Energiebedarf oder Innenraumklima – Punkte vergibt. Wenn die erforderlichen Kriterien nicht erfüllt werden, wird das Zertifikat nicht erteilt.

Wer ein Bauvorhaben plant und Wert darauf legt, später eine grüne Immobilie zu besitzen, sollte bereits in den Verträgen rund um die Errichtung des Gebäudes für klare Verhältnisse sorgen, rät Alexander Scheitz, Partner bei e|n|w|c Rechtsanwälte. „Man muss genau regeln, wer was entscheidet, ob der Architekt oder der Generalunternehmer für die Einhaltung der Zertifizierungskriterien verantwortlich ist, diese kontrolliert und schließlich auch dafür haftet“, sagt der Immobilienrechtsexperte. Bleibt dem Gebäude die Zertifizierung versagt, steht aufgrund einer solchen Regelung von vornherein fest, wer für allfällige Schäden einstehen muss, wenn beispielsweise Käufer oder Mieter aus diesem Grund wieder abspringen.

Oft falsche Erwartungen

Was man als Mieter von einem zertifizierten Gebäude erwarten kann, hängt vom jeweiligen System ab. Trügerisch sei es, jedenfalls mit niedrigen Betriebskosten zu rechnen, warnt Martin Foerster, Rechtsanwalt bei Graf & Pitkowitz. „Grüne Zertifikate haben mehrere Aspekte, die teilweise gar nichts mit dem Nutzer zu tun haben und auch kostenmäßig nichts bringen. Mieter erleben oft eine böse Überraschung, wenn sie sich in einem Green Building einmieten und dann feststellen, dass der Energieverbrauch und die Betriebskosten doch nicht so niedrig sind“, weiß Foerster aus Erfahrung.

Aber nicht immer liegt es nur an solchen Fehleinschätzungen, wenn Erwartungen der Nutzer, aber auch des Eigentümers enttäuscht werden. Gerade der Energieverbrauch hängt stark von der

Art der Nutzung ab. Auch in einem „energieeffizienten“ Haus kann man durch falsches Verhalten viel Energie verschwenden, und das ist grundsätzlich nicht verboten: „Es gibt keine Benutzungsvorschriften für energieeffiziente Gebäude“, hält Robert Rosenberger von der Geschäftsstelle Bau der WKO dazu fest – ein Umstand, den ÖGNI-Präsident Kaufmann bedauert. Die Zertifizierungen gehen allerdings meist Hand in Hand mit Klauseln im Mietvertrag, die sowohl für den Vermieter als auch für den Mieter Verhaltensregeln vorschreiben.

Gängig ist hier laut Foerster die Verpflichtung des Mieters, keine Maßnahmen zu setzen, die eine Aberkennung des grünen Zertifikats zur Folge haben. „Der Mieter kann etwa verpflichtet werden, ausschließlich umweltschonende Materialien für die Ausstattung der Mieträume zu verwenden“, erläutert Nikolaus Weselik, Rechtsanwalt bei CMS Reich-Rohrwig Hainz. „Hält sich der Mieter nicht daran, hat der Vermieter Unterlassungs- und allenfalls auch Ersatzansprüche.“

Steueranreize fehlen

Für den Vermieter üblich sind Klauseln, die ihn zu energiesparenden Maßnahmen verpflichten, wobei das oft an einen höheren Mietzins geknüpft wird. Immobilienrechtsexperte Artnr mahnt hier zur Vorsicht, vor allem bei Altbauten, denn: „Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes gibt es Beschränkungen für die zulässige Mietzinshöhe.“

International haben „grüne“ Klauseln in Mietverträgen bereits Fuß gefasst, hierzulande herrscht diesbezüglich noch Zurückhaltung. Ebenso wie bei den steuerlichen Anreizen für Green Buildings, wie Steuerberaterin Karin Fuhrmann, Partnerin bei TPA Horwath, kritisiert: „Es gibt keine expliziten Förderungen.“ Sie regt an, dass es für energieeffiziente Gebäude eine Prämie geben sollte. Oder die Möglichkeit, einen Teil der Investitionskosten als Steueraufwand geltend machen zu können.

Impressum: Fokus Immobilienrecht

Redaktion: Dr. Christine Kary, T 01/51414-274
E-Mail: christine.kary@diepresse.com
Anzeigen: Robert Kampfer, DW -263
E-Mail: robert.kampfer@diepresse.com



We deliver clarity.
In Real Estate, Tax and M&A.

DORDA
BRUGGER
JORDIS

DORDA BRUGGER JORDIS Rechtsanwälte
Dr-Karl-Lueger-Ring 10, 1010 Wien
www.dbj.at

NEMETSCHKE | HUBER | KOLOSEUS
RECHTSANWÄLTE - ATTORNEYS AT LAW

WIEN | BRATISLAVA

Legal Management in Österreich und CEE/SEE in den Bereichen

Immobilienrecht
Immobilientransaktionen
Bau- und Anlagenvertragsrecht
Gesellschaftsrecht
Vergaberecht
Litigation / Arbitration

Nemetschke Huber Koloseus Rechtsanwälte GmbH
1010 Wien, Rudolfplatz 4 - T: +43 1 533 86 62 - F: +43 1 533 86 62 - 32
www.nhk-rechtsanwaelte.at