

Vorzeitige Nutzung: Was ist zu tun?

Will der Auftraggeber Teile der Leistung bereits vor der Übernahme nutzen, muss er Maßnahmen setzen, um die formlose Übernahme und deren Rechtsfolgen zu verhindern.

TEXT: KATHARINA MÜLLER

Nach Erbringung der vertraglich geschuldeten Bauwerkleistungen durch den Auftragnehmer (AN) steht naturgemäß die Übernahme des Werks durch den Auftraggeber (AG). In der Praxis, insbesondere bei Gewerken der technischen Gebäudeaustattung, verlangt der AG oftmals vom AN, Teile der Leistung bereits vor der Übernahme benutzen oder in Betrieb nehmen zu können. Der AG hat etwa Interesse daran, Heizungs- oder Lüftungsanlagen vorzeitig zu nutzen. Die Rechtsfolgen der Übernahme sollen dadurch aber noch nicht bewirkt werden.

Übernahme von Bauwerkleistungen

Sofern die Vertragsparteien eine förmliche Übernahme weder vereinbart haben noch eine solche nach der Art der Leistung üblich ist, erfolgt die Übernahme von Leistungen bei ÖNorm-Verträgen ohne besondere Förmlichkeiten. Im Unterschied dazu ist den Werkvertragsregeln des ABGB eine förmliche Übernahme gänzlich fremd. Die Übernahme von Leistungen bei ABGB-Verträge erfolgt daher mangels anderslautender vertraglicher Regelung stets formlos. Sowohl nach ABGB als auch nach der ÖNorm B 2110 gilt ein Werk als übernommen, wenn das Werk in die Verfügungsmacht des AG übergegangen ist. Durch die Übernahme wird das Bauwerk „körperlich“ hingenommen und die vertragsgemäße Erfüllung anerkannt. Benützt der AG daher Teile der Leistung, nimmt er diese in seine Verfügungsmacht. Damit ist die formlose Übernahme erfolgt. Es kommt zum Übergang der Gefahr auf den AG, und die Gewährleistungsfrist beginnt. Um die Rechtsfolgen der Übernahme jedoch hinauszögern zu können, enthält Abschnitt 9 der ÖNorm B 2110 eine spezielle Ausnahmeregelung.

Ausnahmeregelung in der ÖNorm B 2110

Grundsätzlich gilt, dass der AG selbst ohne vertragliche Vereinbarung vom AN jederzeit fordern darf, Teile der Leistung benutzen, in Betrieb nehmen oder Dritten zur Benutzung überlassen zu dürfen. Sofern der AG die in der ÖNorm B 2110 normierten Voraussetzungen einhält, kann er Teile der Leistung benutzen, ohne damit die Folgen der Übernahme auszulösen. Konkret muss der AG vor Beginn der Benutzung erklären, dass er diese Teile der Leistung durch die vorzeitige Nutzung nicht übernimmt. Weiters haben AN und AG den Beginn der Gewährleistung für die vorzeitig genutzten Teile einvernehmlich zu regeln. Als mögliche Zeitpunkte des Gewährleistungsbeginns kommen etwa der Beginn der Nutzung oder auch erst die Gesamtübernahme des Werks in Betracht. Ebenso haben die Vertragspartner Umfang, Funktionsfähigkeit und Zustand dieser Teile sowie den Zeitpunkt des Beginns ihrer Nutzung gemeinsam festzuhalten.

Der Abschnitt 9 der ÖNorm B 2110 enthält zudem eine ausdrückliche Regelung für den Gefahrenübergang: Der AG hat sämtliche Kosten des Betriebs und daraus resultierende Schäden sowie die Kosten der Wartung und der Abnutzung der benutzten Teile zu tragen. Es empfiehlt sich daher, auf eine qualitative Dokumentation des Zustands und der Funktionsfähigkeit der vorzeitig benutzten Leistungsteile zu achten, um späteren Konfliktsituationen vorbeugen und im Anlassfall Schäden nachweisen zu können.

Da die Regelung der ÖNorm B 2110 nur auf Teile der Leistung abstellt, kommt eine vorzeitige Nutzung der gesamten Bauleistung nicht in Betracht. Ist die vertraglich geschuldete Leistung vollständig erbracht, kann eine formlose Übernahme unter Heranziehung des Abschnitts 9 der ÖNorm B 2110 nicht vermieden werden. In diesem Fall bewirkt die Benutzung der Bauleistung jedenfalls den Beginn der Gewährleistungsfrist und den Übergang der Gefahr auf den AG.

Fazit

ÖNorm-Verträge ermöglichen den Vertragsparteien einerseits, die förmliche Übernahme von Werkleistungen zu vereinbaren, andererseits räumen sie dem AG die Möglichkeit ein, fertiggestellte Teile der Leistung vorzeitig zu benutzen, ohne die Rechtsfolgen der Übernahme auszulösen. Dazu ist es erforderlich, die in der ÖNorm vorgesehene Erklärung sowie die einvernehmlichen Regelungen und Feststellungen zu treffen. Unterbleibt nur eine der normierten Bedingungen, geht der genutzte Teil der Leistung samt den Rechtsfolgen auf den AG über. □

ZUR AUTORIN

DDr. Katharina Müller

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

