

Haftung bei billiger Bauweise

In der Praxis entscheiden sich Bauherren aus Kostengründen oft für eine kostengünstige Ausführung. Zur Vermeidung einer Haftung ist darauf zu achten, dass der Bauherr die damit verbundenen Risiken vertraglich übernimmt.

TEXT: CHRISTOPH GAAR

Beim Bauvertrag haftet der Auftragnehmer dem Bauherrn grundsätzlich für die bedungenen Eigenschaften, für die im Verkehr gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften und dafür, dass die Leistung der Natur des Geschäftes oder der getroffenen Verabredung gemäß verwendet werden kann (§ 922 ABGB). Insbesondere für die bedungenen Eigenschaften kommt es auf die vertragliche Vereinbarung an. Ausschlaggebend dafür ist nicht nur der ausdrücklich vereinbarte Vertragsinhalt. Vielmehr können Eigenschaften auch konkludent (stillschweigend) vereinbart werden. In der Regel ist vor allem zumindest konkludent vereinbart, dass die gewählte Ausführung für den beabsichtigten Zweck geeignet ist. Dies gilt etwa für den Unterbau eines Bauwerks: Als bedungene Eigenschaft wird üblicherweise vorausgesetzt, dass der Unterbau die auf ihn wirkenden Lasten des Gebäudes tragen kann. Ein mindere, mit gewissen Risiken behaftete Qualität der Leistung kann jedoch davon abweichend vereinbart werden.



Vereinbarung einer billigen Bauweise

Bauherren haben oft aus Kostengründen Interesse an einer billigen beziehungsweise einer billigeren als ursprünglich angebotenen Bauweise. Mit dieser geht aber häufig das Risiko einher, dass es später zu Schäden am Bauwerk kommt. Etwa kann ein weniger tragfähiger Unterbau eines Bauwerks dazu führen, dass es zu Setzungen kommt. Soll eine kostengünstige Bauausführung vereinbart werden, hat der Auftragnehmer den Bauherrn vor Vertragsabschluss über die damit verbundenen Risiken aufzuklären (sogenannte *Culpa in contrahendo*). Im genannten Beispiel der Tragfähigkeit des Unterbaus hat der Auftragnehmer etwa darüber aufzuklären, dass es zu Setzungen kommen kann. Die Erfüllung der Aufklärungspflicht sollte zu Beweis Zwecken schriftlich dokumentiert werden. Die Risiken sollten möglichst konkret, umfassend und verständlich erklärt werden. Entscheidet sich der Bauherr dennoch (bewusst) für die kostengünstigere Bauweise, übernimmt dieser – bei erfolgter Aufklärung – auch die mit dieser

Bauweise verbundenen Risiken. Der Auftragnehmer hat diesfalls seine Leistungen vertragsgemäß erbracht, auch wenn sich später die Risiken tatsächlich verwirklichen.

Es gilt zu unterscheiden

Ist der Auftragnehmer seiner Aufklärungspflicht nicht nachgekommen, sind zwei Fälle zu unterscheiden: Beruht die billigere Ausführung auf Vorschlägen des Auftragnehmers, kann dieser (primär) gewährleistungsrechtlich haften, weil die erbrachte Leistung nicht den geschuldeten Anforderungen entspricht. Es läge ein Werkmangel vor. Beruht die billigere Ausführung auf Anweisungen des Bauherrn, kann der Auftragnehmer für die Verletzung der vorvertraglichen Aufklärungspflicht seinen Werklohnanspruch verlieren und zusätzlich schadenersatzrechtlich haften.

Fazit

Über die Risiken bei bewusst billiger Bauweise hat der Auftragnehmer den Bauherrn im Vorfeld umfassend und verständlich aufzuklären.

Besteht der Bauherr dennoch auf diese Bauweise, übernimmt er die damit verbundenen Risiken. Klärt der Auftragnehmer allerdings darüber nicht auf, kann der Auftragnehmer gewährleistungs- oder schadenersatzrechtlich haften und seinen Entgeltanspruch verlieren. Zur Vermeidung einer Haftung sollte der Auftragnehmer seiner Aufklärungspflicht dringend (dokumentiert) nachkommen. □

 ZUM AUTOR

Christoph Gaar

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

