

# Zur Verknüpfung von Verträgen

Die Rechtsbeziehungen zwischen Besteller (Bauherr) und Generalunternehmer sowie zwischen Generalunternehmer und Subunternehmer sind grundsätzlich völlig getrennt voneinander zu betrachten. Bei der Vertragsgestaltung ist daher Vorsicht geboten.

TEXT: ROMAN GIETLER



MPLAW

**ZUM AUTOR**

**MMAG.**

**ROMAN GIETLER**

ist Juniorpartner bei Müller

Partner Rechtsanwälte

Rockgasse 6, A-1010 Wien

[www.mplaw.at](http://www.mplaw.at)

Dem Trennungsprinzip zufolge wirken sich Ansprüche des Bauherrn gegenüber dem Generalunternehmer grundsätzlich nicht auf die unabhängig davon bestehenden Rechte und Pflichten zwischen Generalunternehmer und Subunternehmer aus. Es ist daher zu empfehlen, das Bau-Soll, die Zahlungsmodalitäten, Fristen und Pönalregelungen in den einzelnen Verträgen miteinander abzustimmen. Durch die Überwälzung von vertraglichen Pflichten auf den Subunternehmer können rechtlich unterschiedliche Beurteilungen identer Sachverhalte vermieden werden.

Es kann aber auch ohne ausdrückliche vertragliche Regelung zu einer partiellen Verknüpfung der Verträge kommen. Das Trennungsprinzip kommt nach oberstergerichtlicher Rechtsprechung nicht zur Anwendung, wenn die Leistung des Generalunternehmers und die des Subunternehmers so eng miteinander verbunden sowie gegenseitig abhängig sind, dass die strikte Trennung der beiden Rechtsverhältnisse zu grob unbilligen Ergebnissen führen würde. In diesem Fall kann der Generalunternehmer nicht mehr ein Werk vom Subunternehmer verlangen, welches er selbst dem Besteller nicht mehr zu erbringen hat. Mit der Verzahnung der jeweiligen Verträge beschäftigte sich auch der OGH in der nachstehenden Entscheidung.

## OGH 30.04.2019, 1 Ob 41/19i

Die Vorinstanzen sprachen in diesem Fall der klagenden Subunternehmerin, die für die beklagte Generalunternehmerin Zimmermeisterarbeiten im Rahmen eines Bauvorhabens erbracht hat, 11.582,50 Euro an noch offenem Werklohn zu. Im Revisionsverfahren ging es darum, ob die Beklagte der Klägerin aufgrund von Mängeln und des Fehlens von Bautagesberichten und einer Bauführerbestätigung mangelnde Fälligkeit des Werklohns entgegenhalten kann.

Der OGH verweist in den Entscheidungsgründen auf die bisherige Rechtsprechung. Demnach ist von einer Verknüpfung der Verträge auszugehen, wenn im Subunternehmervertrag ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass die Vertragsbestimmungen sowie die technischen Vorbemerkungen gleichlautend wie die des Generalunternehmers sind und das Angebot des Generalunternehmers an den Bauherrn Gegen-

stand des Subunternehmervertrags wurde. Sofern der Bauherr in so einem Fall nicht auf Verbesserung besteht, wird der bestehende Bauvertrag einvernehmlich abgeändert. Diese Abänderung des Vertragsinhalts schlägt auf den Subunternehmervertrag insoweit durch, als der Generalunternehmer nun nicht mehr ein Werk fordern kann, das er selbst dem Bauherrn nicht (mehr) erbringen muss.

Im vorliegenden Fall waren nach dem (Subunternehmer-)Vertrag sämtliche technischen und rechtlichen Bedingungen des Bauherrn, soweit sie auf die Leistungen des Auftragnehmers zutreffen, als Auftragsgrundlagen genannt. Da der Bauherr der beklagten Generalunternehmerin den gesamten Werklohn bereits bezahlt hatte und die Beklagte auch nie zur Mängelbehebung aufgefordert hatte, konnte die beklagte Partei den Werklohn wegen Mängeln gegenüber dem Subunternehmer nicht zurückbehalten.

Die beklagte Partei führte weiter aus, dass der Werklohn nicht fällig sei, da Bautagesberichte nicht übergeben wurden. Sie stützte sich dabei auf das Leistungsverweigerungsrecht nach § 1052 ABGB.

Nach ständiger Rechtsprechung besteht das Leistungsverweigerungsrecht nur bei Hauptpflichten und äquivalenten, d. h. in das Austauschverhältnis einbezogenen Nebenpflichten, nicht jedoch bei unselbstständigen Nebenpflichten. Bei der Pflicht des Werkunternehmers, Bautagesberichte vorzulegen, handelt es sich grundsätzlich nur um eine unselbstständige Nebenpflicht. Die Beklagte hatte dementsprechend kein Leistungsverweigerungsrecht. Anders wäre dies zu beurteilen, wenn die Vorlage der Bautagesberichte beispielsweise ein vertragliches Fälligkeitskriterium darstellen würde.

## Praxistipp

Vom Generalunternehmer übernommene Risiken sollten so weit wie möglich auf den Subunternehmer vertraglich überwält werden. Insbesondere bei der Überwälzung von Vertragsklauseln zur Zahlung sind aber die Grenzen der Sittenwidrigkeit zu beachten. Gleiches gilt, wenn die Übernahme des Subunternehmergewerks durch den Generalunternehmer gleichzeitig mit der Übernahme des Generalunternehmergewerks durch den Bauherrn erfolgen soll. ■