

Prüfbarkeit von Bauschadenrechnungen

Der OGH betont, dass erhöhte Anforderungen für die Prüfbarkeit der Rechnung bei einer Rechnungslegung für Sanierungskosten als Folge von Bauschäden gelten.

TEXT: HEINRICH LACKNER



MPLAW

ZUM AUTOR

MAG.

HEINRICH LACKNER

ist Juniorpartner bei Müller

Partner Rechtsanwälte

Rockhgassee 6, A-1010 Wien

www.mplaw.at

Die Rechnungslegung für Sanierungskosten als Folge von Bauschäden unterscheidet sich vom „gewöhnlichen Fall“ der Abrechnung einer Werklohnforderung. In einer jüngsten Entscheidung betont der OGH, dass in einem solchen Fall erhöhte Anforderungen für die Prüfbarkeit der Rechnung gelten. Ist im Vorhinein kein festes Entgelt vereinbart worden und wurde auch keine besondere Regelung im Vertrag getroffen, tritt die Fälligkeit des Werklohns erst mit der Übermittlung der Rechnung an den Auftraggeber (AG) ein. Nach der Rechtsprechung ist in einem solchen Fall die genaue Abrechnung der erbrachten Leistungen und aufgewendeten Kosten Voraussetzung für die Fälligkeit. Es bedarf also einer ordnungsgemäßen Rechnungslegung. Zu diesem Zweck muss eine nachvollziehbare und prüfbare Rechnung gelegt werden, anhand derer der AG die Angemessenheit des Gesamtentgelts überprüfen kann.

Voraussetzungen für die „Prüfbarkeit“ einer Rechnung

Wann liegt nun eine prüfbare Rechnung vor? Tatsächlich sind die Anforderungen, welche der OGH an die Prüfbarkeit stellt, nicht allzu streng. Eine Detaillierung des verrechneten Entgelts wird nicht verlangt. Es genügt vielmehr die Auflistung der einzelnen Leistungen sowie die Berechnung eines Gesamtentgelts, welches der AG auf seine Angemessenheit überprüfen kann. Eine ordnungsgemäße, ausreichend detaillierte Rechnung liegt demnach vor, wenn der AG unter Berücksichtigung der Art und des Umfangs des Werkes und seinem Einblick in das Projekt ausreichend über die Berechnungsunterlagen informiert wird. Ob diese Anforderungen erfüllt sind, ist nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen. Hierbei spielt nicht zuletzt das Fachwissen des AG eine wichtige Rolle. Ist der AG etwa selbst Bauunternehmer, so ist es ihm als sachkundigem AG ohne weiteres möglich, die ortsüblichen Preise festzustellen und die Angemessenheit der Preise zu beurteilen.

Entscheidung des OGH vom 11.08.2020, 4 Ob 113/20a

Jüngst hatte sich der OGH mit dem (besonderen) Fall der Rechnungslegung nach Eintritt eines Bauscha-

dens zu befassen. Im Anlassfall ging es um die Sanierung von Schäden, die als Folge einer technisch mangelhaft ausgeführten Leistung eingetreten waren. Konkret traten nach der Fertigstellung einer Stützkonstruktion Schäden in Form von Setzungen und Rissen auf. Ursächlich für die Schäden war eine fehlende Drainagierung der Stützkonstruktion sowie die Nichtberücksichtigung der Interaktion zwischen der Stützkonstruktion und einem Löschwasserbecken. Die Konstruktion wurde von der Auftragnehmerin (AN) saniert, wofür sie dem AG die im Zusammenhang mit der Sanierung entstandenen Kosten verrechnete.

Aus Sicht des OGH lag in diesem Fall jedoch „keine herkömmliche Abrechnung“ beauftragter und erbrachter Leistungen vor. Bei der Abrechnung eines Bauschadens (in Form von Sanierungskosten) sei nämlich nicht nur die Angemessenheit des Entgelts, sondern vor allem die Schadensursache und die daraus resultierende Zuordnung der Schadensteile strittig. Damit tauchen unweigerlich weitere Kriterien für die Prüfbarkeit der Rechnung auf. Der AN, der für die durchgeführten Verbesserungsarbeiten Ersatz verlangt, hat nicht nur die Angemessenheit des Rechnungsbetrages darzutun, sondern darüber hinaus nachzuweisen, dass die abgerechneten Sanierungsmaßnahmen zur Behebung des Schadens erforderlich waren, die Leistungen tatsächlich erbracht wurden und der Schaden zur Gänze dem AG zuzuordnen ist. Dasselbe wird wohl auch für den Fall gelten, dass der AG die Sanierung selbst durchführt oder von einem Dritten durchführen lässt und vom ursprünglichen AN Ersatz verlangt („Abzug für direkt zuordenbare Bauschäden“).

Fazit

Für die Fälligkeit des Werklohns bedarf es grundsätzlich einer ordnungsgemäßen Rechnungslegung. Die übermittelte Rechnung muss für den AG prüfbar sein. Dafür sind im Wesentlichen die einzelnen Leistungen aufzugliedern und es ist der Nachweis zu erbringen, dass die beschriebenen Leistungen tatsächlich ausgeführt wurden. Werden Sanierungskosten in Rechnung gestellt, so ist darüber hinaus darzulegen, dass die gesetzten Maßnahmen für die Schadensbehebung erforderlich waren und die Kosten dem Rechnungsempfänger zuzuordnen sind. ■