



Lexikon

// Das Medium zur Information der Klienten und Freunde
von Kaan Cronenberg & Partner Rechtsanwälte

// BAU- UND BAUVERTRAGSRECHT

PREISSTEIGERUNGEN AM BAU AUFGRUND VON FÄLLEN HÖHERER GEWALT

Kurz nach der Covid-19-Pandemie waren wir mit der Ukraine-Krise und damit in einem verhältnismäßig kurzen Zeitraum mit zwei veritablen Krisen konfrontiert. Insbesondere die Baubranche war betroffen und litt an massiven Preissteigerungen. Der gegenständliche Beitrag zeigt die aktuelle Meinungslage zur rechtlichen Behandlung solcher Preissteigerungen auf. Als Ausgangssituation soll ein Bauwerkvertrag unter Anwendung der ÖNORM B2110 dienen.

Vertragliche Vereinbarung

Unstrittig ist, dass es sich sowohl bei der Covid-19-Pandemie als auch bei der Ukraine-Krise um Fälle höherer Gewalt handelt, die unvorhersehbar waren und vom Auftragnehmer nicht einkalkuliert werden konnten. Kommt es aufgrund solcher Fälle höherer Gewalt zu Preissteigerungen, ist vorab der dem Auftragsverhältnis zugrunde liegende Vertrag zu prüfen. Dabei ist vorrangig darauf zu achten, ob Festpreise oder veränderliche Preise vereinbart wurden. Im Falle der Vereinbarung veränderlicher Preise hat man ohnehin festgelegt, dass Preissteigerungen auch Auswirkungen auf die vereinbarten Preise haben. Bei Festpreisvereinbarungen gilt das freilich nicht. Hier ist eine weitergehende rechtliche Prüfung notwendig.

Auftragnehmerfreundliche Meinung

Die Wirtschaftskammer Steiermark holte zur Frage der Möglichkeit einer einseitigen Vertragsanpassung oder Vertragsauflösung eines Bauvertrages bei unvorhersehbaren nachträglichen Änderungen der Preise und/oder der Verfügbarkeit von Baustoffen bei Univ.-Prof. Dr. Andreas Kletečka ein Rechtsgutachten ein. Demnach führt eine Fest- oder Fixpreiszusage für sich alleine noch nicht dazu, dass der Auftragnehmer auch Preissteigerungen zu tragen hätte, die Folge höherer Gewalt sind. Eine solche Vereinbarung wäre wegen der Überbindung eines unkalkulierbaren Risikos sittenwidrig. Etwas anderes könne nur dann gelten, wenn bereits bei Vertragsabschluss erkennbar gewesen wäre, dass die Preise exorbitanten

Schwankungen unterliegen würden. Im Rahmen der Anwendbarkeit der ÖNORM B2110 wird das Risiko der höheren Gewalt gemäß Punkt 7.2 der Sphäre des Auftraggebers zugewiesen. Der Auftragnehmer könne demnach darauf zurückführende Mehrkosten für Baustoffe und Materialien im Rahmen einer Vertragsanpassung nach Punkt 7.4 der ÖNORM B2110 einseitig beanspruchen.

Auftraggeberfreundliche Meinung

Bis dato noch vereinzelte gegenteilige Meinungen in der Literatur kommen zum Ergebnis, dass das Risiko bloßer Preissteigerungen der Sphärenzuordnung im Sinne des Werkvertrages nach dem ABGB, aber auch der Sphärenzuordnung nach dem Verständnis der ÖNORM B2110 entzogen ist, weil derartige Ereignisse stets das wirtschaftliche Risiko des Auftragnehmers darstellen oder in dessen Sphäre fallen würden. Zudem geht diese Meinung davon aus, dass die Regelung in Punkt 7.4 der ÖNORM B2110, mit welcher Mehrkostenforderungen geltend gemacht werden können, erkennbar auf Störungen der Leistungserbringung, die eine Leistungsabweichung zur Folge haben, abstellen. Bloße Preissteigerungen stellen nach der Definition in der ÖNORM B2110 aber keine Leistungsabweichung dar. Mit einer Festpreisvereinbarung wollten die Vertragsparteien nach dieser Meinung bewusst nachträgliche Änderungen der Preise für die zur Herstellung des Werks erforderlichen Mittel ausschließen. Dabei stützt sich die Meinung auch auf eine ältere Entscheidung des OGH, wonach im Falle einer Festpreisvereinbarung im

Allgemeinen nicht von einer bloßen Berechnungsvereinfachung, sondern von einer bewussten Risikoaufteilung auszugehen ist (OGH 13.11.1986, 6 Ob 662/86; www.ris.bka.gv.at/jus).

Rücktrittsrecht

Nach beiden Meinungen steht dem Auftragnehmer in Folge einer Uner-schwinglichkeit der Leistung ein besonderes Rücktrittsrecht zu. Dafür ist ein grobes Missverhältnis von Aufwand und Wert der Gegenleistung notwendig. Eine Weiterführung des Auftrages müsste also für den Auftragnehmer unvernünftig und wirtschaftlich sinnlos sein. Für die Beurteilung ist ein objektiver Maßstab anzulegen. Demnach ist eine besonders gravierende Divergenz zwischen den Kosten der Leistungserbringung einerseits und den aus dem Auftrag erwirtschafteten Erlösen andererseits notwendig, sodass eine Weiterführung des Auftrages nicht nur für den konkreten Auftragnehmer, sondern ganz allgemein für Unternehmen in der Größenordnung und in vergleichbarer wirtschaftlicher Lage unvernünftig oder sinnlos wäre.

Ausblick

In der aktuellen Lehre überwiegt aktuell die auftragnehmerfreundlichere Ansicht. Höchstgerichtliche Entscheidungen gibt es aber freilich noch nicht. Es bleibt daher abzuwarten, wie die Gerichte in solchen Fällen entscheiden werden.

sb



MAG. STEPHAN BERTUCH
IMMOBILIENRECHT

BAU- UND
BAUVERTRAGSRECHT

SCHADENERSATZ- UND
GEWÄHRLEISTUNGSRECHT

STEIRISCHES JAGDRECHT,
STRAFRECHT, ARBEITSRECHT

UNBERECHTIGTER RÜCKTRITT BEIM ARCHITEKTENVERTRAG

In einer jüngst ergangenen Entscheidung des OGH (22.04.2022, 4 Ob 9/22k; www.ris.bka.gv.at/jus) wurden die Voraussetzungen für den Rücktritt von einem Architektenvertrag behandelt. Auch ohne ein Recht auf Rücktritt ist ein Abbestellen des Werkes durch den Auftraggeber zulässig, allerdings bleibt diesfalls die Pflicht zur Bezahlung des Architektenhonorars unberührt.

Sachverhalt

Die klagende Bauherrin beauftragte den beklagten Architekten 2013 mit der Einreichplanung für den Umbau eines erbten Einfamilienhauses. Ziel war eine offenere, modernere Gestaltung desselben. Die Baubehörde teilte dem Beklagten nach Vorprüfung seiner Einreichpläne mit, dass Ergänzungen und Korrekturen erforderlich seien. Zwar konnten Einwände der Behörde gegen die geschlossene Bauweise im ersten Obergeschoss ausgeräumt werden, jedoch waren andere gravierende Mängel am eingereichten Plan, insbesondere eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 5 Metern um 2,1 Meter – so gravierend, dass sie ohne eine Abänderung des geplanten Gebäudes, welche sich auf die Erscheinung und Nutzbarkeit auswirken würde, nicht behoben werden könnten. Nach Behebung wäre das geplante Gebäude nicht mehr jenes gewesen, dessen Entwurf die Klägerin freigegeben hatte. Die Klägerin wäre grundsätzlich auch mit vom ursprünglichen Einreichplan abweichenden Lösungen einverstanden gewesen. Die Klägerin war sehr enttäuscht und ersuchte den Beklagten unmittelbar nach der Baubesprechung mit seinen Arbeiten inne zu halten, weil ihr Vertrauen aufgrund der Planungsmängel und der nicht in ihrem Interesse liegenden Lösungsvorschläge erschüttert gewesen sei. Nach einer Bedenkzeit beendete die Klägerin die Zusammenarbeit endgültig. Die Klägerin hatte dem Beklagten bereits € 23.600,00 an Architektenhonorar bezahlt. Mit der der Entscheidung zugrunde liegenden Klage begehrte die Klägerin die Rückzahlung von € 13.600,00 an Werklohn. Sie habe den Vertrag aufgelöst, weil die Ein-

reichplanung wegen der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe nicht genehmigungsfähig und daher unbrauchbar gewesen sei. Für die mangelhafte Leistung des Beklagten seien nur € 10.000,00 angemessen. Die Vorinstanzen wiesen die Klage ab.

Rechtliche Ausgangslage

Wenn ein entgeltlicher Vertrag von einem Vertragsteil entweder nicht zur gehörigen Zeit, am gehörigen Ort oder auf die bedungene Weise erfüllt wird, kann der andere gemäß § 918 Abs 1 ABGB unter Festsetzung einer angemessenen Frist zur Nachholung den Rücktritt vom Vertrag erklären. Das Rücktrittsrecht unter Nachfristsetzung steht also nicht nur bei Leistungsverzug zu, sondern auch bei einem in der Verweigerung der Zuhaltung von vereinbarten wesentlichen Vertragsbedingungen gelegenen Vertragsbruch, wenn er mit einer schwereren Erschütterung des Vertrauens in die Person des Vertragspartners einhergeht. Der Rücktritt wird erst nach einer angemessenen Nachfrist wirksam. Die Rücktrittserklärung und Nachfristsetzung bilden eine Einheit, die dem Schuldner eine letzte Chance zur Vertragserfüllung geben soll. Von der Nachfristsetzung kann in Ausnahmefällen abgesehen werden. Etwa, wenn der Schuldner offensichtlich nicht in der Lage ist, die Leistung nachzuholen oder die Leistung bereits endgültig und ernsthaft verweigert hat.

Entscheidung des OGH

Konkret beim Architektenvertrag berechtigt die Erstellung eines mangelhaften Einreichplans nicht zur Vertragsauflösung, wenn die Mängel verbesserungsfähig sind. Im vorliegenden Fall gelang der Klägerin der

Beweis nicht, dass es dem Beklagten nicht möglich gewesen wäre, die derzeit nicht genehmigungsfähigen Pläne doch noch im Sinne des Planungsauftrages zu verbessern. Es lagen sohin keine derart wichtigen Gründe vor, die zu einer sofortigen Vertragsaufhebung, das heißt ohne Nachfristsetzung, nach § 918 ABGB berechtigen würden. Der Architekt hat gemäß § 1168 Abs 1 ABGB den Anspruch auf das vereinbarte Entgelt, wenn die Ausführung des Werks durch Umstände auf Seiten des Bestellers unterbleibt. Dazu gehört grundsätzlich auch die Abbestellung des Werks, sofern diese nicht auf ein schuldhaftes Verhalten des Architekten zurückzuführen ist. Die von der Klägerin begehrte Rückforderung des Architektenhonorars besteht somit auch nach dem OGH nicht zu Recht.

Ergebnis

Im Ergebnis heißt dies, dass die Rücktrittserklärung des Auftraggebers im Zweifel jedenfalls unter Einräumung einer Nachfrist vorgenommen werden sollte. Dem Architekten als Werkunternehmer sei in Erinnerung gerufen, dass sein Werklohnanspruch auch im Falle einer Abbestellung des Werks nach § 1168 Abs 1 ABGB grundsätzlich bestehen bleibt.

vm



DR. VOLKER MOGEL, LL.M.

BAU- UND BAUVERTRAGSRECHT

GEISTIGES EIGENTUM,
WETTBEWERBS- UND MEDIENRECHT

ZIVIL- UND UNTERNEHMENSRECHT

BREXIT UND LIMITED LIABILITY COMPANY („LTD“) MIT VERWALTUNGSSITZ IN ÖSTERREICH

Die Rechtsfähigkeit einer ausländischen Gesellschaft ist grundsätzlich nach dem Recht des Sitzstaates (tatsächlicher Sitz der Hauptverwaltung) zu beurteilen. Aufgrund des Vorrangs der unionsrechtlichen Niederlassungsfreiheit sind nach dem Recht eines Vertragsstaates gegründete Gesellschaften in jener Rechtsform als rechtlich existent anzuerkennen, in der sie gegründet wurden.

Da infolge des Brexit-Referendums die Grundlage für diese Anerkennung für britische Ltds mit Verwaltungssitz in Österreich entfiel, wurde zunächst das Brexit-Begleitgesetz (BGBl. I Nr. 25/2019; www.ris.bka.gv.at/Bgbl-Auth/) geschaffen, nach dem bis 31.12.2020 die Rechtsfähigkeit solcher Gesellschaften aufrecht bleiben sollte. Nachdem das Austrittsabkommen letztlich aber keine Regelungen zur weiteren Anerkennung ihrer Rechtsfähigkeit enthielt, haben solche Ltds aus österreichischer Sicht ihre Rechtsfähigkeit verloren.



Die Ltd wird nach der Ansicht des OGH (Urteil vom 27.01.2022, 9 Ob 74/21d; www.ris.bka.gv.at/jus) deshalb aber „kein rechtliches Nichts“, sondern ist „durch die Brille materiell österreichischen Gesellschaftsrechts“ zu beurteilen. Das ist im Fall einer Gesellschaftermehrheit eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts; gibt es nur einen Gesellschafter, kommt es zur unmittelbaren Zurechnung an diesen.

MAG. GEORG WIELINGER

VIGNETTE: VOR JEDER FAHRT ÜBERPRÜFEN!

Das wiederholte Befahren der Autobahn ohne gültige Vignette kann teuer werden. Nach der Entscheidung des VwGH vom 23.3.2022, Ra 2020/06/0156 (vgl. www.ris.bka.gv.at/Vwgh), stellt jede Fahrt auf der Autobahn ohne ordnungsgemäße Entrichtung der zeitabhängigen Maut eine eigene Verwaltungsübertretung dar. Mehrere Übertretungen können auch bei zeitlichem Zusammenhang nicht als eine Einheit und damit als ein fortgesetztes Delikt angesehen werden.



Das begründete der VwGH damit, dass sich aus der Mautordnung eine Verpflichtung des Autofahrers ergibt, sich vor jeder Benützung einer Mautstraße über die ordnungsgemäße Entrichtung der zeitabhängigen Maut für den maßgeblichen Zeitraum zu vergewissern. Dies gilt sowohl für die digitale als auch die geklebte Vignette.

Daher kann für jede einzelne Fahrt auf der Autobahn ohne gültige Vignette eine Strafe verhängt werden. Es ist daher ratsam, regelmäßig die Gültigkeit der Vignette zu überprüfen. Bei der digitalen Vignette ist dies durch Abfrage des Kennzeichens des Fahrzeuges in der Vignettenvidenz möglich.

MAG. VERONIKA STEINER

ERHÖHUNG DES RICHTWERTMIETZINES

Der Richtwertmietzins gelangt im Vollenwendungsbereich des MRG für sämtliche Mietverträge über Wohnungen der Ausstattungskategorie A, B und C, die ab dem 01.03.1994 abgeschlossen wurden, zur Anwendung. Er begrenzt die freie Vereinbarkeit des Hauptmietzinses durch zulässige Höchstgrenzen. Der Richtwert ist ein feststehender Ausgangswert und wird vom BMJ für jedes Bundesland durch Verordnung festgelegt. Im Regelfall erfolgt alle zwei Jahre jeweils am 01.04.2022 eine Anpassung an die Inflation. Zur Ermittlung des Richtwertmietzinses wird der Richtwert mit Zu- und Abschlägen (für Lage oder Ausstattung) versehen.



Die letzte Erhöhung erfolgte aufgrund der finanziellen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie nicht wie geplant im April 2021, sondern erst am 01.04.2022. Der Richtwert für die Steiermark betrug zuletzt € 8,49 pro m². Das entsprach einer Erhöhung von 5,85%. Aufgrund der hohen Inflation erfolgte am 01.06.2022 eine weitere Erhöhung des Richtwertes um weitere ca 5,5% (BGBl II 2022/209, www.ris.bka.gv.at/Bgbl-Auth/).

Die Mietzinserhöhung ist dem Mieter 14 Tage vor Fälligkeit des neuen Mietzinses schriftlich mitzuteilen. Eine rückwirkende Erhöhung ist unzulässig.

MAG. MELANIE SCHUSTER

VERSCHLECHTERUNGSVERBOT – NOCH STRIKTER?

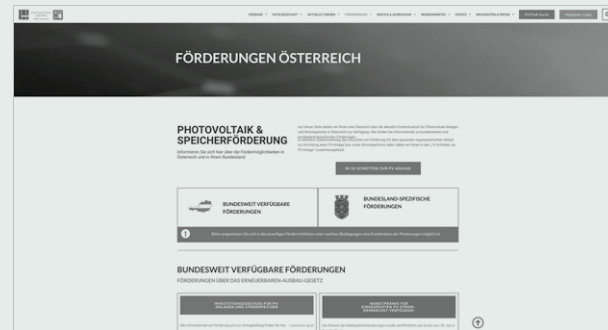


Jüngst sorgte der Europäische Gerichtshof (EuGH) – nicht das erste Mal – für Verunsicherung in der österreichischen Wasserwirtschaft. Nach seiner Entscheidung vom 05.05.2022, C-525/20 (siehe www.curia.europa.eu) sind auch vorübergehende Auswirkungen eines Projektes von kurzer Dauer und ohne langfristige Folgen für ein Gewässer zu berücksichtigen, will man nicht gegen das von der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vorgegebene Verschlechterungsverbot verstoßen. Das könnten beispielsweise die Auswirkungen eines Kraftwerksprojektes, aber auch die eines Hochwasserschutzprojektes und einer Kläranlage sein.

Wasserrechtlich bewilligungspflichtige Vorhaben, bei denen auch nur vorübergehend mit einer Zustandsverschlechterung zu rechnen ist, benötigen daher in Zukunft eher eine Ausnahme vom Verschlechterungsverbot gem § 104a WRG 1959 als bisher. Näheres zu diesem komplexen Thema wird in einem Beitrag des Verfassers in einer der nächsten Ausgaben von *ecolex* zu finden sein (vgl. www.manz.at/produkte/zeitschriften/ecolex).

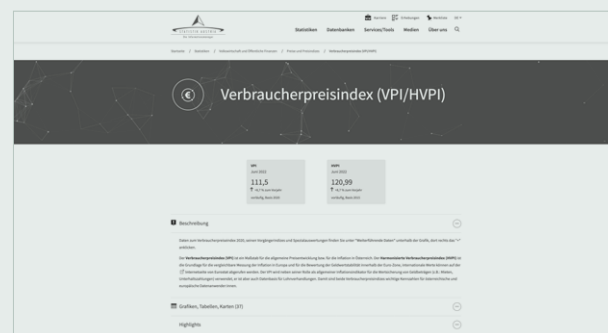
DR. GERHARD BRAUMÜLLER

TIPPS & LINKS



<https://pvaustralia.at/forderungen/>

Unter diesem Link stellt der Bundesverband PHOTOVOLTAIC AUSTRIA eine Übersicht über die aktuelle Fördersituation für Photovoltaik-Anlagen und Stromspeicher in Österreich zur Verfügung.



<https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/preise-und-preisindizes/verbraucherpreisindex-vpi/hvpi>

Die Statistik Austria veröffentlicht hier unter anderem den jeweils aktuellen Verbraucherpreisindex (VPI), der ein Maßstab für die allgemeine Preisentwicklung bzw. für die Inflation in Österreich ist.

INSIDE KCP



Mag. Melanie Schuster

Seit November 2021 unterstützt Mag. Melanie Schuster das Konzipiententeam bei Kaan Cronenberg & Partner Rechtsanwälte. Bereits während ihres Diplomstudiums an der Karl-Franzens-Universität Graz konnte sie einschlägige Berufserfahrung als juristische Mitarbeiterin in einer Leobner Anwaltskanzlei sammeln. Nebenbei war sie auch als studentische Mitarbeiterin am Institut für Öffentliches Recht und Politikwissenschaften (Ass.-Prof. Mag. Dr.iur. Gerhard Schnedl) tätig. Ihre Diplomarbeit verfasste sie im

Erbrecht (Univ.-Prof. Univ.-Prof.i.R. Dr.iur. Susanne Ferrari) und setzte sich dabei mit den Formvorschriften und der Rechtsprechung zu fremdhändigen letztwilligen Verfügungen auseinander. Nach Beendigung der Gerichtspraxis im Sprengel des OLG Graz war sie als Rechtsanwaltsanwärterin in einer Grazer Rechtsanwaltskanzlei mit dem Schwerpunkt im allgemeinen Zivilrecht tätig. Neben dem allgemeinen Zivilrecht liegen ihre Interessen auch im Immobilien- und Insolvenzrecht.

Lexikon per E-Mail

Wenn Sie das Lexikon (auch oder nur) per E-Mail erhalten wollen, senden Sie uns eine E-Mail-Nachricht an die Adresse office@kcp.at.