

3 Erstellung und Gestaltung des Bauvertrags

Bauverträge werden oft von juristisch nicht einschlägig ausgebildeten Personen erstellt. Auch AGB sind, wie die Praxis zeigt, nicht immer einwandfrei, klar und widerspruchsfrei formuliert. Von textlichen Formulierungen im Leistungsverzeichnissen gar nicht zu sprechen. Daher einige grundlegende Anmerkungen.

Im Rechts- und Vertragsmanagement wird eine logische Vorgehensweise zur Lösung von Rechtsthemen herangezogen. Ziel ist es daher, klare Verträge und Vereinbarungen zu schaffen, um Ungewissheiten in der Bauabwicklung soweit es möglich ist zu vermeiden.

3.1 Allgemeine Grundregeln

Für die Abfassung von Verträgen gibt es einige Grundregeln die beachtet werden sollten.¹¹⁹

a) **Ausreichende Kenntnis der Vertragssprache und über die Bedeutung verwendeter Wörter und Begriffe**

Auf eine grammatikalisch richtige Ausdrucksweise ist zu achten. Der Satz "Wartet nicht weiterarbeiten" ist inhaltsleer. Er bekommt erst durch Zeichensetzung eine Bedeutung. Das Setzen des Kommas an unterschiedlichen Stellen kehrt die Bedeutung um.

- "Wartet nicht, weiterarbeiten"
- "Wartet, nicht weiterarbeiten".

Fachbegriffe müssen in jener Bedeutung verwendet werden, die ihnen in der Fachsprache zukommt. Rechtsbegriffe sind sachkundig zu wählen und ÖNORMEN definieren viele Begriffe!

Allgemeine Begriffe sind in der ihnen allgemein zugewiesenen Bedeutung zu verwenden.

Begriffe sind nur dann zu verwenden, wenn man sich über deren Bedeutung sicher ist.

¹¹⁹ Einige der nachfolgenden Regeln sind dem Handbuch der Rechtssetzungstechnik entnommen. Siehe (Abfrage 20.01.2021):
<https://www.bundeskanzleramt.gv.at/agenda/verfassung/legistik/e-recht-legistische-richtlinien.html>.

Beispiel 3.1: Auswirkung der Verwendung eines falschen Begriffs (offener Abtrag / Baugrubenaushub)

Die Begriffe *Baugrubenaushub* und *offener Abtrag* beziehen sich beide auf Aushubleistungen und sind allgemein definiert. Die Wahl des falschen Begriffs in einer Leistungsposition lässt dann Diskussionen aufkommen, wenn die über den Begriff in der Position definierte Leistung im Zusammenhang mit der dazu jeweils ausgeschriebenen Positionsmenge nicht mit der Leistungserfüllung übereinstimmt.

Mengen gemäß LV:	500 m ³	Baugrubenaushub
	30.000 m ³	offener Abtrag
Abrechnungsmengen:	20.500 m ³	Baugrubenaushub
	10.000 m ³	offener Abtrag

Aus dem Mengengerüst lässt sich offensichtlich ableiten, dass der AG Aushub, welcher sachlich unter *Baugrubenaushub* zu subsumieren gewesen wäre, als *offener Abtrag* ausgeschrieben hat.

Beispiel 3.2: Aus AGB; Verwendung des Wortes "unbeschadet"

Aus den AGB eines AG: "Ist absehbar, dass die Schlussrechnungssumme die Auftragssumme infolge Änderungen von Mengen der vereinbarten Leistungen, ausgenommen Änderungen bzw Ergänzungen aufgrund von Zusatzaufträgen um mehr als 20 % übersteigen wird, hat der Auftragnehmer dies dem Auftraggeber unbeschadet seines Entgeltanspruches mitzuteilen."

Das Wort "unbeschadet" bedeutet, es soll den anderen Regelungen nicht schaden, also zB sanktionslos für den Entgeltanspruch sein. Ob das der AG wirklich wollte?

Derselbe Begriff ist überall in ein und derselben Bedeutung zu verwenden. Umgekehrt ist auch zur Bezeichnung ein und desselben Gegenstandes immer derselbe Begriff zu verwenden. Das was als Wortwiederholung im Schulaufsatz vermieden werden soll, gilt für die Vertragsgestaltung nicht.

Beispiel 3.3: Gleiche oder doch unterschiedliche Bedeutung

In einem Tunnelbauvertrag finden sich ua folgende Regelungen zur Bestimmung der Vortriebsgeschwindigkeit für nicht vertraglich geregelte Vortriebsklassen

Punkt 1: Extrapolation bei vorhandenen 2 Vortriebsklassen in einer Matrixzeile

Die Extrapolation des angebotenen Einheitspreises und der vertraglichen Vortriebsgeschwindigkeit *bei 2 vorhandenen* Vortriebsklassen erfolgt durch ...

Punkt 2: Ergänzend zur ÖNORM B 2203-1 wird folgendes festgehalten:

Die Extrapolation des angebotenen Einheitspreises und der vertraglichen Vortriebsgeschwindigkeit *von 3 oder mehr angrenzenden* Vortriebsklassen erfolgt durch ...

Regelt Punkt 1 den Fall von 2 vorhandenen Vortriebsklassen, stellt sich die Frage, ob Punkt 2 nun den Fall von 3 vorhandenen Vortriebsklassen regelt, oder ob Punkt 2 den Fall regelt, wenn 3 oder Mehr Vortriebsklassen gesucht sind. "Von" oder "bei" ist ein Unterschied. Wenn auch der Fall 2 vorhandene Vortriebsklassen zum Inhalt hat, weshalb nicht die gleiche Ausdrucksweise?

b) **Ausreichende rechtliche Kenntnisse**

Bauverträge werden häufig von technisch ausgebildeten Personen erstellt. Das ist in Ordnung, weil 95 % des Inhaltes eines Bauvertrags direkt mit der Bauleistung, also der Beschreibung der Leistung, Auswahl bzw Formulierung der Positionstexte und der qualitativen und quantitativen Festlegungen zusammen hängen. Dabei gilt es eine Vorstellung, nämlich die Pläne, in eine verbale Leistungsbeschreibung umzusetzen.

Die restlichen 5 % stellen die eigentlichen rechtlichen Bedingungen dar. Dabei geht es um Gewährleistung, Verzug, Behinderung, Risikoverteilung, Formalismen usw. Also um jene Rechtsbereiche, die auch in der ÖNORM B 2110 geregelt sind.

Nur, lesen und schreiben zu können, die ÖNORM B 2110 durchgelesen und ein Bauvertragsseminar besucht zu haben, qualifiziert noch nicht, Bauvertragsbestimmungen rechtssicher erstellen zu können. Dazu sind ausreichende Kenntnisse des Zivilrechts und der Rechtsprechung erforderlich.

Beispiel 3.4: Rechtliches Unverständnis über "schuldhaft"

Aus den AGB eines AG: Gerät der Auftragnehmer schuldhaft in Verzug (ausgenommen sind nur Fälle höherer Gewalt), so muss er auch ohne diesbezügliche Aufforderung des