

# Bauvertrags- und Nachtragsmanagement

In einer Vorabentscheidung hat der EuGH (Fall *Gupfinger*) entschieden, dass eine Klausel mit alternativen Schadenersatzmöglichkeiten unteilbar ist, und hat diese als Ganzes für nichtig gehalten. Der Verwendung missbräuchlicher Klauseln soll dadurch ein Ende gesetzt werden, indem der Abschreckungseffekt aufrechterhalten wird, der darin besteht, dass diese Klauseln schlicht unangewendet bleiben. Ähnlich auch der OGH.<sup>11</sup> Eine Mietpreisanpassungsklausel sah vor, dass grundsätzlich der Mietzins anhand des Indexes der Verbraucherpreise 1976 anzupassen ist. Sollte dieser Index nicht mehr verlautbart werden, so trete ein Index an dessen Stelle, der "diesem Index am meisten entspricht". Obwohl der VPI weiter verlautbart wird, erwirkte die unklare Bestimmung wegen eines allfälligen Ersatzindex den Verfall der gesamten Klausel und damit auch der Wertsicherung.

Da die **ÖNORM B 2111** keine explizite Ausnahme für Preisanpassungen innerhalb der ersten beiden Monate enthält und für den Fall der fehlenden Vereinbarung eines Index auf sachlich zutreffende verweist, scheinen einige im Sinne des KSchG bedenkliche Bestimmungen vorzuliegen. Im Lichte der aktuellen Judikatur könnte trotz Vereinbarung veränderlicher Preise und Vereinbarung der **ÖNORM B 2111** es zu einem Wegfall der gesamten Preisumrechnung kommen.

Hinweise:

- Siehe auch → Punkt c) Seite 23 (Fall "Gupfinger").
- Die **ÖNORM B 2110** legt in Abschnitt 6.3.1 fest, wann im Zweifelsfall feste oder veränderliche Preise gelten sollen. Alleine die Vereinbarung der **ÖNORM B 2110** bewirkt gegenüber Verbrauchern im Lichte der jüngsten Judikatur wahrscheinlich keine Vereinbarung veränderlicher Preise. Siehe zur **ÖNORM**-Regelung → 6.3.1 (427).
- Gegenüber Verbrauchern müssen veränderliche Preise explizit vereinbart werden. Einen Vorschlag für die Vereinbarung einer Preisgleitklausel gegenüber Verbrauchern gibt → Mustertext 6.12 (430).
- Das Verfahren der Preisumrechnung ist im Buch "(Keine) Mehrkostenforderungen beim Bauvertrag" erläutert.

**Zu Z 7:** Das **Zurückbehaltungsrecht** des AG bei mangelhafter Leistung des AN darf gegenüber einem Verbraucher als AG nicht eingeschränkt werden. Ist die Leistung des Unternehmers mangelhaft ist das Entgelt nicht forderbar. Zur Einrede gegen die Kapitalschuld wegen Mängel und dem Zurückbehaltungsrecht siehe → 10.4 (838).

---

<sup>11</sup> OGH 21.03.2023, 2 Ob 36/23t.

Die Abwicklung von Bauprojekten kann mitunter komplex und konfliktbehaftet sein. Umso wichtiger sind ausreichende Kenntnisse über Rechte und Pflichten. Das Buch eröffnet die erforderliche Wissensbasis und gibt wertvolle Handlungsanleitungen.

Die relevanten bauvertragsrechtlichen Themen und das Bauvertragsmanagement sind, ausgehend von den Rechtsgrundlagen bis zur praktischen Umsetzung, ausführlich und verständlich erläutert.



Das Werk folgt dem Aufbau der ÖNORM B 2110, erklärt das rechtliche Umfeld, kommentiert die Norm und bietet Lösungen für viele praxisrelevante Fragen. Den Bezug zur praktischen Umsetzung bieten 200 Beispiele, 200 Anwenderhinweise und vor allem die Vorlagen für 85 Mustertexte.

#### Aus dem Inhalt:

- Bauvertragsrechtliche Aspekte aus dem ABGB, UGB und KSchG
- Kommentierung der ÖNORM B 2110
- Kommentierung der ÖNORM B 2118
- Vertragsgestaltung und -abschluss
- Kostenvoranschlag (EHP-Vertrag)
- Pauschalvertrag und seine Risiken
- Fristen in der bauvertraglichen Abwicklung
- Vertretung und Vollmacht
- Planung, Planvorlauf und Fristen
- Prüf- und Warnpflicht, Fürsorgepflichten
- Dokumentation, Bautagesberichte
- Verzug, Verzugsschaden, Pönale
- Mehrkostenforderungen
- Risikoverteilung (Witterung etc)
- Abrechnung und Zahlung
- Übernahme der Bauleistung
- Gewährleistung (neues Recht ab 01.01.2022)
- Schadenersatz
- Mangelschaden
- Bauschaden und seine Aufteilung

#### Weiters erschienen:

*Kropik, Baukalkulation, Kostenrechnung und ÖNORM B 2061, Eigenverlag 2020  
ISBN 978-3-950-42981-7*

*Kropik, (Keine) Mehrkostenforderungen beim Bauvertrag, Eigenverlag 2021  
ISBN 978-3-950-42982-4*

#### Zum Autor:

Univ.-Prof. DI Dr. Andreas Kropik  
Andreas Kropik war bis 07/2023 Universitätsprofessor für Bauwirtschaft und Baumanagement an der TU Wien. Er ist Sachverständiger und Unternehmensberater. Er beschäftigt sich seit über 40 Jahren mit der Baukalkulation, dem Vergabewesen, dem Bauprojektmanagement sowie dem Vertrags- und Nachtragsmanagement. Er ist Autor zahlreicher Publikationen und Mitherausgeber der Zeitschrift ZVB.

ISBN 978-3-950-42983-1

