

Baugrundrisiko beim Pauschalpreisvertrag

Leistungsvereinbarungen bei ungewöhnlichen Baugrundverhältnissen erfordern besondere Aufmerksamkeit

TEXT: KATHARINA MÜLLER

Zu Beginn dieses Jahres musste sich der Oberste Gerichtshof erneut mit dem Leistungsumfang eines Werkunternehmers auseinandersetzen, der im Zuge der Werkausführung mit ungewöhnlichen Baugrundverhältnissen konfrontiert wurde.

Sachverhalt

Der Kläger („AG“) hatte den Beklagten („AN“) mit dem Umbau seines Biotops zu einem Schwimmbiotop beauftragt. Bei Ausführung der Arbeiten stieß der AN in einigen Bereichen auf Schichtwässer, die er mittels Drainagemaßnahmen auf Terrainhöhe ableitete. Bereits während der Verlegung der Teichfolie musste der AN eine Wasserpumpe zum Ableiten der Hang- und Schichtwässer einsetzen. Nach Fertigstellung stellte sich heraus, dass die Folie des Schwimmbiotops den Wasseransammlungen und dem Wasserdruck nicht standhielt. Darüber hinaus wurde das Kellergeschoß des AN durchfeuchtet.

Vertragsgrundlage

Unstrittig war, dass die Parteien einen Werkvertrag zu einem Pauschalpreis abgeschlossen hatten. Um die vertraglichen Schadenersatzansprüche des AG inhaltlich zu beurteilen, prüfte der OGH die Vertragspflicht des AN im Detail. Über eine Absicherung von (potenziell) auftretenden Schichtwässern war ursprünglich keine Vereinbarung getroffen worden. Allerdings unterstellte der OGH aufgrund der Tatsache, dass der AN diese Arbeiten ohne Forderung einer gesonderten Abgeltung durchführte, dass diese auch mit dem vereinbarten Pauschalpreis abgegolten waren. Letztlich unterstellte der OGH damit, dass die Parteien eine funktionale Leistungsvereinbarung getroffen hatten.

Wie die Absicherung von Schichtwässern zu erfolgen hat und ob der AN seine übernommene vertragliche Leistungspflicht verletzt hatte, beurteilte der OGH durch Vertragsauslegung. Aus der Verkehrsauffassung und somit letztlich aus den anerkannten Regeln der Technik leitete er ab, dass der Stand der Technik verlangt, für eine geordnete und sowohl für das Schwimmbiotop als auch für das Haus des AN gefahrlose Ableitung der aufgefundenen Schichtwässer zu sorgen. Für ebendiese gefahrlose Ableitung hatte der AN nicht gesorgt, weshalb der OGH das Vorliegen eines Mangels im Sinne von § 922 ABGB bejahte.

Keine Sowieso-Kosten

Im Zusammenhang mit der Feststellung des vom AN vertraglich Geschuldetem, nämlich der Ableitung von Schichtwässern, stellte der OGH auch klar, dass es sich um keinen Anwendungsfall von Sowieso-Kosten handelte. Diese Problematik stellt sich nämlich nur, wenn bereits die vertragliche Vereinbarung niemals zu einer erfolgreichen Werkherstellung hätte führen können und der AN seine Warnpflicht verletzt hätte. Beide Tatbestandselemente wurden hier nicht erfüllt. Insbesondere das Ausmaß der vertraglichen Verpflichtungen des AN, die auch die Ableitung von Schichtwässern nach den Regeln der Technik umfassen, schließt die Anwendung von Sowieso-Kosten bereits aus. Denn für eine anfängliche Unmöglichkeit der gefahrlosen Ableitung von Schichtwässern gab es keine Anhaltspunkte; vielmehr wurde festgestellt, dass es den Regeln der Technik entsprochen hätte, das Wasser auf Sohlenebene und nicht auf Terrainebene abzuleiten.

Fazit

Mit einer funktionalen Leistungsvereinbarung bei einem Pauschalpreisvertrag ist in der Regel sowohl die Menge als auch die Leistungsart pauschaliert. Dabei kann unter Umständen auch das Baugrundrisiko auf den Werkunternehmer übertragen werden. Damit formuliert der OGH eine wesentliche Ausnahme von der werkvertraglichen Regel, dass der Baugrund ein vom Werkbesteller beigestellter Stoff ist, für dessen Untauglichkeit dieser auch haftet. Für die Praxis veranschaulicht dieses Judikat zum einen die Bedeutung einer exakten Beschreibung des Leistungsumfanges. Zum anderen unterstreicht es die Wichtigkeit der rechtzeitigen Anmeldung eines Anspruchs auf zusätzliches Entgelt durch den Werkunternehmer. □

ZUR AUTORIN

DDr. Katharina Müller

ist Partnerin bei *Willheim Müller Rechtsanwälte*
Rockhgasse 6, A-1010 Wien
www.wmlaw.at



Willheim Müller