



BAUVERTRAGSRECHT

KOOPERATIONSPFLICHT DES WERKBESTELLERS BEI MÄNGELBEHEBUNGSARBEITEN?

Umbauten im Bestand haben die Eigenheit, sich mit fortschreitender Zeit zu komplexen Bauvorhaben zu entwickeln, an deren Umsetzung letztendlich mehrere Unternehmen beteiligt sind. Wenn nach Abschluss derartiger Umbaumaßnahmen Schäden zu Tage treten, die auf Ausführungsmängel der beteiligten Unternehmen zurückzuführen sind, kann sich die Frage stellen, inwieweit der Werkbesteller von sich aus aktiv mitwirken muss, um die Mängelbehebung durch die jeweils Gewährleistungsverpflichteten zu bewerkstelligen bzw. erst zu ermöglichen.

In einer jüngst ergangenen Entscheidung hatte der Oberste Gerichtshof darüber zu urteilen, ob dem Werkunternehmer der ungekürzte Werklohnanspruch zusteht, wenn der Werkbesteller die Mängelbehebung durch ungenügende Kooperation und/oder Stellung ungerechtfertigter Bedingungen verhindert (3 Ob 213/15t). Der Werkunternehmer hatte Vollwärmeschutz- und Malerarbeiten am Gebäude des Werkbestellers zu erbringen, die letztendlich mit Ausführungsmängeln behaftet waren. Bei der Behebung dieser Mängel war der Werkunternehmer davon abhängig, dass andere Professionisten entsprechende Vorarbeiten erbringen. Bei dieser Konstellation urteilte das Höchstgericht dahingehend, dass der Werkbesteller zwar die Einrede des nicht erfüllten Vertrages verliert, d.h. den Werklohn nicht länger zurückbehalten darf, jedoch berechtigt ist, vom restlichen Werklohn den fiktiven Mängelbehebungsaufwand im Sinne des § 1168 Abs 1 Satz 1 ABGB abzuziehen.

Der Oberste Gerichtshof unterstrich, dass Verbesserungsansprüche nichts anderes seien, als in besonderer Gestalt erhalten gebliebene Erfüllungsansprüche und letztendlich zur Herstellung des vertragsgemäßen Zustandes führen sollen. Daher könne von einem zur Verbesserung verpflichteten Werkunternehmer nicht mehr verlangt werden, als das, wozu er sich im Werkvertrag verpflichtet habe. Wenn daher zur Durchführung von Mängelbehebungsarbeiten Vor- und auch Nacharbeiten durchzuführen sind, ist es Aufgabe des Werkbestellers dafür Sorge zu tragen, dass dem zur Mängelbehebung bereiten Werkunternehmer die Vornahme der Verbesserung auch tatsächlich ermöglicht wird. Natürlich sind dem Werkbesteller allenfalls dadurch entstehende Kosten als Mangelfolgeschäden im Wege des Schadenersatzes zu ersetzen, wenn den Werkunternehmer ein Verschulden trifft. Der Werkbesteller hat aber seinerseits alle Koordinierungs- und Kooperationsmaßnahmen zu ergreifen, damit der zur Verbesserung bereite Werkunternehmer an der Mängelbehebung nicht gehindert wird.

Sollte der Werkbesteller - wie im Anlassfall - rechtsirrig davon ausgehen, für die Organisation der für die Mängelarbeiten notwendigen Vor- und Nacharbeiten nicht zuständig zu sein, bedeutet dies jedoch nicht den gänzlichen Verlust auf Ersatz der Mängelbehebungskosten. Der mangelhaft leistende Werkunternehmer soll in diesem Fall mit jenem Verbesserungsaufwand belastet bleiben, der ihn getroffen hätte, wenn ihm die "Chance zur zweiten Andienung (Vorrang der Verbesserung)" eingeräumt worden wäre.

Für die unternehmerische Praxis bedeutet dies, dass dem gewährleistungsverpflichteten Werkunternehmer in der Regel das Recht zur Verbesserung eingeräumt werden muss und allfällige zur Ermöglichung der Mängelbehebung notwendigen Vor- und Nacharbeiten vom Werkbesteller zu organisieren sind, der die damit im Zusammenhang stehenden Kosten aus dem Titel des Schadenersatzes ersetzt verlangen kann. Der Werkunternehmer wiederum muss sich vom restlich aushaftenden Werklohn jenen Betrag in Abzug bringen lassen, den er sich infolge des Unterbleibens der Mängelbehebungsarbeiten erspart hat, sohin jenen fiktiven Mängelbehebungsaufwand, der ihm entstanden wäre, wenn er die von ihm zu vertretenden Gewährleistungsmängel ordnungsgemäß verbessert hätte.