

Bau-träger-vertragsgesetz

Zurückbehalten der letzten Rate

In einer aktuellen höchstgerichtlichen Entscheidung beschäftigte sich der OGH mit der Frage, ob der Erwerber im Bereich des Bau-träger-vertragsgesetzes (BTVG) bei Anwendung der sogenannten Ratenplanmethode bei Vorliegen von ins Gewicht fallender Mängel – abgesehen vom Haftrücklassbetrag – die letzte Rate bis zur Mängelbehebung zurückbehalten kann.

Wie an dieser Stelle bereits mehrfach erwähnt wurde, ist einer der gefährlichsten Einwände des Auftraggebers (AG) in Bauprozessen, dass der Werklohn des Bauunternehmers (AN) nicht fällig sei, weil das Gewerk mit Mängeln behaftet sei. Dieser Einwand ist deshalb so gefährlich, weil nach ständiger Rechtsprechung der AG das Recht hat, den restlichen Werklohn bis zur vollständigen Mängelbehebung zurückzubehalten.

Wenn also ein Bauunternehmen den Werklohn einklagt und sich im Prozess herausstellt, dass ins Gewicht fallende Mängel vorliegen, dann ist die Werklohnklage mangels Fälligkeit abzuweisen.

An diesem Zurückbehaltungsrecht des AG, an dem der OGH trotz vielfacher Kritik nach wie vor festhält, sind schon viele Bauunternehmen in Bauprozessen gescheitert.

Dies nicht zuletzt auch deshalb, weil Bauunternehmen – möglicherweise auch aufgrund fehlerhafter Beratung – auch nach Vorliegen des Sachverständigengutachtens im Bauprozess an ihrem Standpunkt festhalten und die im Sachverständigengutachten bejahten Mängel nicht beheben.

Nunmehr hatte sich der OGH mit einem Fall zu beschäftigen, auf den das Bau-träger-vertragsgesetz anzuwenden war. Gemäß dem zwischen den Streitparteien abgeschlossenen Bau-träger-vertrag wurde dem Treuhänder der unwiderrufliche Auftrag erteilt, Kaufpreistraten entsprechend dem Leistungsfortschritt an den Bau-träger

auszuzahlen (Ratenplanmethode gemäß §10 BTVG). Im Bau-träger-vertrag wurde die Aufgabe des Sachverständigen, der den Baufortschritt zu überprüfen hatte, näher beschrieben.

Demnach sollte es seine Aufgabe sein, durch Augenschein, ohne Vornahme von Materialprüfungen und dergleichen zu beurteilen, ob die nach den üblichen Regeln des Baugewerbes zum Zeitpunkt der Begehung der Baustelle und der Einhaltung eines branchenüblichen Bauablaufes sinnvoll und technisch zweckmäßig herzustellenden Bauleistungen, jedenfalls aber die Bauleistungen im Umfang der vereinbarten Bau- und Ausstattungsbeschreibung erbracht wurden und ob diese Bauleistungen mit gravierenden Mängeln, die schon allein durch optische Begutachtung erkennbar sind, behaftet sind.

Die beklagten Erwerber leisteten die Teilzahlungen entsprechend den im Bau-träger-vertrag vereinbarten Ratenplan teilweise. Der klagende Bau-träger hat im Prozess das restliche Entgelt von ca. 60.000 Euro samt Zinsen geltend gemacht. Die gegenständliche Rate sei mit der Bestätigung (des SV) über die Fertigstellung der Außenanlagen fällig geworden. Für allfällige Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche sei nur der Haftrücklass vorgesehen und das Zurückbehaltungsrecht über weitere Kaufpreisteile ausgeschlossen.

Im Prozess ist in weiterer Folge hervorgekommen, dass Mängel der Bauleistung vorlagen, die einen Behebungsaufwand von rund 11.000 Euro erforderten. Darüber hinaus kam hervor, dass die Heizungsanlage

an einem Mangel litt, zu dessen Behebung ein Aufwand von zumindest 16.000 Euro erforderlich war. Das „Spannende“ in dem abgeführten Verfahren war die Frage, ob die Erwerber trotz Vereinbarung der Ratenplanmethode nach BTVG bei Vorliegen ins Gewicht fallender Mängel die mangelnde Fälligkeit des restlichen Werklohnes gemäß §1052 ABGB einwenden und sohin die Zahlung der letzten Rate zurückhalten konnten.

Der OGH bejahte eindeutig dieses Zurückbehaltungsrecht der Erwerber. Auch wenn das BTVG zu diesem Zurückbehaltungsrecht keine ausdrückliche Regelung enthalte, ergäbe sich schon aus dem klaren Regelungszweck der dem Schutz des Erwerbers dienenden Bestimmungen, dass seine (jene des Erwerbers) Rechtsposition nicht gegenüber allgemeinen privatrechtlichen Vorschriften verschlechtert werden soll. **Des-halb stehe auch im Rahmen des BTVG dem Erwerber das Leistungsverweigerungsrecht gemäß § 1052 Satz 2 ABGB zu**, wenn zwar der letzte Bauabschnitt erreicht ist, aber Mängel vorliegen, die nach allgemeinen Regeln die Zurückbehaltung des noch offenen Entgelts rechtfertigen.

Die betreffende Entscheidung des OGH bedeutet, dass dem Bauunternehmen auch nach Anwendung der sogenannten Ratenplanmethode nach § 10 BTVG der Anspruch auf die letzte Kaufpreistraten nur dann zusteht, wenn die Bauleistung nicht mit ins Gewicht fallenden Mängeln behaftet ist.



DER AUTOR

Mag. **Wolfgang Stockinger** ist Partner der vorwiegend auf Wirtschaftsrecht spezialisierten Rechtsanwaltskanzlei Köllensperger/Stockinger, Schubertstraße 20, 4600 Wels. Er ist als Rechtsanwalt überwiegend auf dem Gebiet des Bau- und Architektenrechts befasst.

Nähere Informationen:
www.wels-law.at