

# Die wichtigsten baurechtlichen OGH- Entscheidungen aus 2023/2024

Schadenkonferenz

Seminar Baurecht - 17.09.2024

Vortragender

*RA Dr. Markus Eger*

EGER  GRÜNDL  
RECHTSANWÄLTE

[www.eg-ra.at](http://www.eg-ra.at)

# 1. 8 Ob 29/23g vom 27.6.2023

- **Thema:** Unvereinbarkeit der vereinbarten Nutzung mit der Flächenwidmung
- **Parteien:** Kläger: Verkäufer Beklagter: Käufer
- **Begehren:** Restlicher Kaufpreis aus einem Kaufvertrag über eine Chalet-Anlage
- **Conclusio:** Es liegt ein Rechtsmangel vor, wenn ein Chalet aufgrund des Flächenwidmungsplans nicht zu dem im Kaufvertrag vereinbarten Zweck verwendet werden darf. Im Übrigen setzt das Leistungsverweigerungsrecht gemäß § 1052 ABGB einen Verbesserungsanspruch voraus, welcher bei unbehebbarren Mängeln gerade nicht vorliegt.



## 2. 8 Ob 114/22f vom 27.6.2023

- **Thema:** Fälligkeit des Werklohns mit Rechnungslegung innerhalb verkehrsüblicher Frist
- **Parteien:** Kläger: AN (Architekt)                      Beklagter: AG (Bauherr)
- **Begehren:** Entgelt für außervertragliche Zusatzleistungen
- **Conclusio:** Wurde ein Werklohn nicht im Vorhinein fix vereinbart, so wird er nicht mit der Vollendung des Werks, sondern erst mit der Rechnungszumittlung fällig. Ist der Werkvertrag noch nicht zur Gänze erfüllt, so ist als Beginn der verkehrsüblichen Rechnungslegungsfrist der Zeitpunkt anzunehmen, zu dem der Auftraggeber das Werk bereits für vollendet hält oder die Vollendung offenbar nicht mehr will. Die Abrechnung aller erbrachten Leistungen erfolgte durch Schlussrechnung innerhalb von drei Jahren nach dem Vertragsrücktritt der Beklagten weshalb die Klagsforderung nicht verjährt war.



### 3. 7 Ob 43/23h vom 28.6.2023

- **Thema:** Fehlende CE-Kennzeichnung eines Bauprodukts kein Sachmangel
- **Parteien:** Kläger: Käufer (Wohnungseigentümer)  
Beklagter: Verkäufer (Bauträger)
- **Begehren:** Austausch der Haustüre durch eine Tür mit CE-Kennzeichnung
- **Conclusio:** Ein Mangel kommt wegen der Verwendung nicht CE-gekennzeichneter Bauprodukte nur in Betracht, wenn eine CE-Kennzeichnung vereinbart wurde. Mangels Vereinbarung begründete das Fehlen dieser Kennzeichnung allein keinen Sachmangel.



## 7. 5 Ob 83/23a vom 17.8.2023

- **Thema:** Verjährung/Verjährungsbeginn einer Werklohnforderung
- **Parteien:** Kläger: AN (Bauunternehmer)  
Beklagter: Rechtsnachfolger des AG (Bauherr)
- **Begehren:** Restliches Entgelt aufgrund eines Werkvertrages
- **Conclusio:** Die Fälligkeit des Werklohns wird durch den Verzug der Anzeige der Fertigstellung und der Aufforderung zur Übernahme verzögert. Die Verjährungsfrist beginnt dennoch mit dem Zeitpunkt, an dem die Übergabe und Rechnungslegung objektiv möglich ist.



# 11a. 7 Ob 96/23b vom 27.9.2023

- **Thema:** Baugewerbeversicherung bei Verstoß gegen ÖNORMEN nicht leistungsfrei
- **Parteien:** Kläger: Werkunternehmer (Versicherungsnehmer)  
Beklagter: Versicherer
- **Begehren:** Versicherungsleistung
- **Conclusio:** Die Baugewerbeversicherung ist dann leistungsfrei, wenn der Versicherungsfall einerseits grob fahrlässig herbeigeführt wurde und andererseits bewusst gegen geltende Gesetze, Verordnungen und behördliche Vorschriften verstoßen wird. ÖNORMEN sind aber, soweit sie nicht durch konkrete Rechtsvorschriften für verbindlich erklärt wurden, rechtlich nichts weiter als Vertragsschablonen.



## 13. 3 Ob 165/23w vom 5.10.2023

- **Thema:** Rechtsnachfolge bei Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen
- **Parteien:** Kläger: Zweitkäufer einer Wohnung  
Beklagter: Erstverkäufer derselben
- **Begehren:** Gewährleistung und Schadenersatz beim Liegenschafts Kauf
- **Conclusio:** Wird eine Wohnung zunächst ohne Gewährleistungsausschluss veräußert und in wird beim Weiterverkauf ein solcher Gewährleistungsausschluss sehr wohl vereinbart, bedeutet dies, dass ein allfälliger Verbesserungsanspruch gegenüber dem Erstverkäufer durch die Weiterveräußerung der Liegenschaft nicht untergeht. Demnach kann der Zweitkäufer Gewährleistungsansprüche – so ihm diese der Erstkäufer abtritt – gegenüber dem Erstverkäufer geltend machen.



## 16. 5 Ob 70/23i vom 19.10.2023 (1/2)

- **Thema:** Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche;  
Sachlegitimation des Bauträgers
- **Parteien:** Kläger: AG (Bauträger)                      NI kP: AN (Dachdecker)  
Beklagter: AN (Architekt)
- **Begehren:** Ersatz der Sanierungskosten eines mangelhaft errichteten Werks
- **Conclusio:** Ein Bauträger kann Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche gegenüber den Auftragnehmern auch dann noch geltend machen, wenn er nicht mehr Eigentümer der Liegenschaft ist. Der aus der Vertragsverletzung des AN abgeleitete Anspruch besteht unabhängig davon, ob der AG seinerseits von den Wohnungseigentümern in Anspruch genommen wird.





## 16. 5 Ob 70/23i vom 19.10.2023 (2/2)

- **Fortsetzung:** Denn Regress- und Schadenersatzansprüche stehen zueinander in Konkurrenz und schließen einander nicht aus. Die mangelnde Aktivlegitimation der Klägerin folgte nicht draus, dass die Liegenschaft noch nicht saniert war, da sie diese ernstlich beabsichtigte.
- Überdies kommt die Haftungsbegrenzung der ÖNORM B 2110 nicht zur Anwendung, wenn im Vertrag (höherrangiges Vertragsdokument) die Haftung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen (ohne Einschränkung) vereinbart wird (anders als in 7 Ob 140/21w, weil laut OGH nicht vergleichbar).



# 17. OGH 8 Ob 9/23s vom 19.10.2023

- **Thema:** Mangelhaftigkeit wegen falscher Klassifizierung
- **Parteien:** Kläger: AG Beklagter: AN
- **Begehren:** Rückabwicklung eines Vertrages wegen einer zu niedrigen Klassifizierung von Türen
- **Conclusio:** Entspricht die gelieferte (und eingebaute) Ware aufgrund einer zu niedrigen Klassifizierung nicht dem Stand der Technik für den eingesetzten Zweck, liegt eine Mangelhaftigkeit vor. Solche verborgenen Mängel, die nur Sachkundigen erkennbar sind, müssen zwar sofort aber erst nach ihrer Entdeckung gerügt werden, um nicht gegen die Bestimmungen des § 377 UGB zu verstoßen.



## 19. 2 Ob 205/23w vom 25.10.2023

- **Thema:** Dienstgeberhaftungsprivileg bei der Bauherrenmithilfe
- **Parteien:** Kläger: AG (Bauherr) 1. Beklagter: AN (Bauunternehmer)  
2. Beklagter: Arbeitnehmer des AN
- **Begehren:** Schadenersatz wegen schwerer körperlicher Verletzung
- **Conclusio:** Durch Mithilfe des AG beim eigenen Bauvorhaben ordnet er sich in den Bereich der vertraglich der Erstbeklagten obliegenden Aufgaben ein, weshalb ein sich im Zuge der Arbeiten ereignender Unfall einem Arbeitsunfall gemäß § 176 Abs 1 Z 6 ASVG gleichzustellen ist. Der AN ist dann vom Dienstgeberhaftungsprivileg § 333 Abs 1 ASVG erfasst und eine Anspruchstellung des AG scheidet aus.



## 21. 5 Ob 167/23d vom 23.11.2023

- **Thema:** Obligatorische Schiedsgutachterabrede in Verbrauchervertrag betreffend Gewährleistungsansprüche unwirksam
- **Parteien:** Kläger: Käufer (Wohnungseigentümer)  
Beklagter: Verkäufer (Bauträger)
- **Begehren:** Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche
- **Conclusio:** Eine Schiedsgutachterklausel schränkt die Gewährleistungsansprüche des Verbrauchers iSd § 9 Abs 1 KSchG unzulässig ein, weshalb eine solche Klausel sittenwidrig ist. Im Übrigen kann ein einzelner Wohnungseigentümer gegenüber dem Bauträger Gewährleistung geltend machen. Ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümergeinschaft ist nicht erforderlich, wenn es zu keiner Beeinträchtigung der Gemeinschaftsinteressen kommt.



## 22. OGH 2 Ob 191/23m vom 14.12.2023

- **Thema:** Verkehrssicherungspflichten bei Verwandtschaftshilfe am Bau
- **Parteien:** Kläger: Arbeitgeber des Geschädigten
  1. Beklagter: AG (Bauherr)
  2. Beklagter: AN (Bauunternehmer)
  3. Beklagter: Arbeitnehmer des AN
- **Begehren:** Ersatz von Leistungen, welche zum Teil als Arbeitgeber und teils als Trägerin der Krankenfürsorgeanstalt erbracht wurden
- **Conclusio:** Bei der Verwandtschaftshilfe von nicht professionellen Helfern muss damit gerechnet werden, dass diese Helfer gefährliche Bereiche betreten. Daher sind vom Bauherrn Sicherungsmaßnahmen zu setzen. Ansonsten liegt eine Verletzung der Verkehrssicherungspflichten vor. Eine Haftung besteht jedoch nur bei Vorhersehbarkeit der Verwandtschaftshilfe.



## 23. 8 Ob 124/23b vom 11.1.2024

- **Thema:** Leistungsverweigerungsrecht bei Zahlungsverzug
- **Parteien:** Kläger: AG                      Beklagter: AN
- **Begehren:** Mehrkosten, die durch die Beauftragung eines anderen Unternehmens entstanden sind
- **Conclusio:** Wird die Verrechnung von Abschlagszahlungen nach Baufortschritt vereinbart, so hat sich der Werkbesteller zu einem Vorschuss auf den Werklohn verpflichtet. Eine solche Vorschusspflicht (Abschlagszahlung) dazu führt, dass dem Werkbesteller selbst im Fall einer mangelhaften Leistung die Einrede des nicht gehörig erfüllten Vertrags nach § 1052 ABGB verwehrt ist. Die dadurch ungerechtfertigte Zurückbehaltung des Werklohnes kann zu einem Rücktrittsrecht des AN führen.



## 28. 4 Ob 1/24m vom 4.4.2024

- **Thema:** Keine Anzeigepflicht von Mehrkosten im Zusammenhang mit einem Kostenvoranschlag bei Ursache in der Bestellersphäre
- **Parteien:** Kläger: AN Beklagter: AG
- **Begehren:** Restlicher (den Kostenvoranschlag überschreitende) Werklohn
- **Conclusio:** Die Anzeige einer beträchtlichen Überschreitung eines Kostenvoranschlags zur Wahrung des Anspruchs des Werkunternehmers wegen der Mehrarbeiten ist entbehrlich, wenn die Umstände, die zu den Mehrarbeiten führen, in der Sphäre des Bestellers liegen.



EGER & GRÜNDL  
RECHTSANWÄLTE



Dr. Markus Eger  
Mag. Gerhard Gründl

Joanneumring 14  
8010 Graz

T 0316 228227  
F 0316 228227-10  
E office@eg-ra.at  
W www.eg-ra.at

