

# Bemerkenswerte baurechtliche Entscheidungen des OGH 2023

23.10.2024

## BEMERKENSWERTE BAURECHTLICHE ENTSCHEIDUNGEN DES OGH 2023

### Organisatorisches

- Dieses Webinar wird aufgezeichnet und über die Website von KWR abrufbar sein.
- Die Präsentation wird Ihnen nach dem Webinar zur Verfügung gestellt.
- Bitte nutzen Sie die Chatfunktion für Fragen und Kommentare.
- Die Teilnehmer:innen werden stumm geschaltet, bitte deaktivieren Sie diese Funktion nicht.
- Dieses Webinar wird ca 1 Stunde dauern.

## Dr. Thomas Frad

Rechtsanwalt, Managing-Partner

### RECHTSGEBIETE

Dispute Resolution (Zivilverfahren, Schiedsverfahren, ADR),  
Schadenersatz- und Gewährleistung, Baurecht, Luftfahrt, Haftung

### SPEZIALISIERUNG

Prozessführung, Strategieberatung, Bau- und Immobilienwirtschaft,  
Luftfahrt

### AUSBILDUNG

- Universität Wien (Mag. iur. 1994, Dr. iur. 1999)
- Rechtsanwaltsprüfung mit Auszeichnung (1998)
- Donau-Universität Krems (Akadem Europarechtsexperte)

### FUNKTIONEN

- Vorsitzender des Aufsichtsrates der Österreichische Menschen Betriebsgesellschaft mbH (ÖMBG)
- Chairman Managing/Senior Partner Committee unyer



+43 1 24500-3135



[thomas.frad@kwr.at](mailto:thomas.frad@kwr.at)

## Sicherheit nach § 1170b ABGB I

OGH 15.3.2023, 3 Ob 28/23y

Klägerin erbrachte Bauleistungen bei 4 Bauvorhaben

Einigung über SR-Beträge der 4 Bauvorhaben

Beklagte akzeptierte HR-Garantien über € 24.482 nicht, da

Mängel

Garantien nur auf 3 Jahre und 3 Monate

## Sicherheit nach § 1170b ABGB II

OGH 15.3.2023, 3 Ob 28/23y

Klägerin forderte Sicherstellung nach § 1170b ABGB in Höhe HR

Beklagte übermittelte 4 „Sicherstellungsurkunden“ d M-Holding (50%  
Gesellschafterin der Beklagten)

Klägerin sandte Urkunden zurück

Nachfrist

Rücktritt

## Sicherheit nach § 1170b ABGB III

OGH 15.3.2023, 3 Ob 28/23y

Klägerin forderte letztlich € 24.482 (Höhe des HR)

Beklagte beantragte Klagsabweisung weil

- HR aufgrund von Mängeln nicht fällig

- Sicherstellung erfolgt

- Klägerin verweigere Verbesserung

- Klägerin handle wider Treu u Glauben

## Sicherheit nach § 1170b ABGB IV

OGH 15.3.2023, 3 Ob 28/23y

Erstgericht gab Klage statt

Berufungsgericht gab Klage statt und ließ Revision (nachträglich) zu

OGH Revision zulässig

## Sicherheit nach § 1170b ABGB V

OGH 15.3.2023, 3 Ob 28/23y

HR ist unstrittig, damit Teil des Werklohns nicht bezahlt

Sicherstellung:

§ 1170b Abs 1 Satz 3 ABGB taxative Aufzählung?

bleibt offen

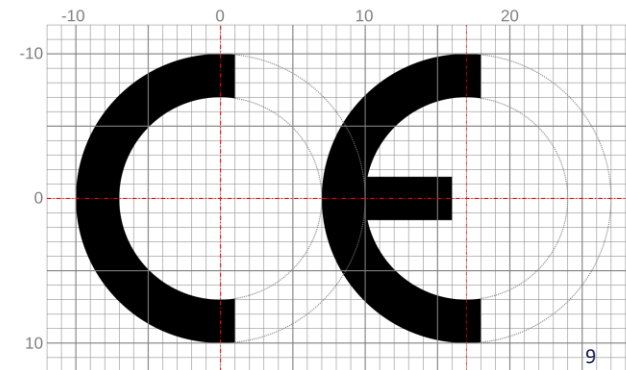
Garantie „gewöhnlicher“ GmbH entspricht nicht Bankgarantie



## CE-Kennzeichnung I

OGH 28.6.2023, 7 Ob 43/23h

Mit der CE-Kennzeichnung erklärt der Hersteller, Inverkehrbringer oder EU-Bevollmächtigte gemäß Verordnung (EG) Nr. 765/2008, „dass das Produkt den geltenden Anforderungen genügt, die in den Harmonisierungsrechtsvorschriften der Gemeinschaft über ihre Anbringung festgelegt sind.“ (Art. 2 Nr. 20) und „dass er die Verantwortung für die Konformität des Produkts mit allen in den einschlägigen Harmonisierungsrechtsvorschriften der Gemeinschaft enthaltenen für deren Anbringung geltenden Anforderungen übernimmt.“ (Art. 30 Abs. 3).



## CE-Kennzeichnung II

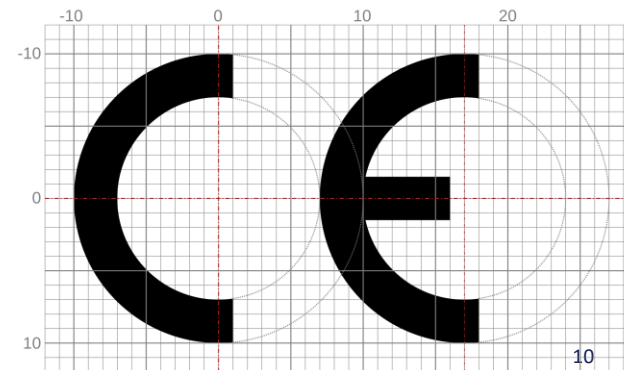
OGH 28.6.2023, 7 Ob 43/23h

Reihenhaus mit KFZ - Abstellplatz und Stellplatz überdacht

Kauf- und Bauträgervertrag

Bau- und Ausstattungsbeschreibung:

„Die Ausführung hat entsprechend der beantragten Baubewilligung und den der Baubewilligung zugrunde liegenden Plänen gemäß den behördlichen Vorschriften und den zum Zeitpunkt der Baubewilligung **geltenden einschlägigen ÖNORMEN** zu erfolgen.“



## CE-Kennzeichnung III

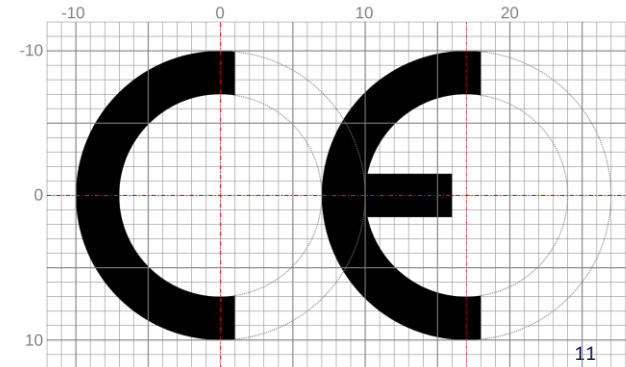
OGH 28.6.2023, 7 Ob 43/23h

Fenster, Balkontüren und Terrassentüren  
müssen lt Pkt 4.8 ÖNORM B5320 lt Bauprodukte-VO CE-Kennzeichen  
haben

Eingebaute Fenster, Balkontüren und Terrassentüren tragen kein CE-  
Kennzeichen

Keine Qualitätsmängel

Über CE-Kennzeichen wurde zwischen Parteien nicht gesprochen

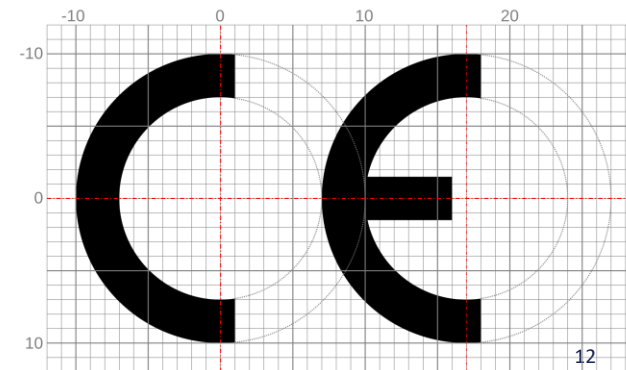


## CE-Kennzeichnung IV

OGH 28.6.2023, 7 Ob 43/23h

Klägerin beehrte ua Feststellung dass beklagte f Mängel Gewähr zu leisten habe ua Fenster Terrassentüren, Balkontüren

In eventu: Verbesserung durch Austausch sämtl Fenster etc durch solche mit CE-Kennzeichen



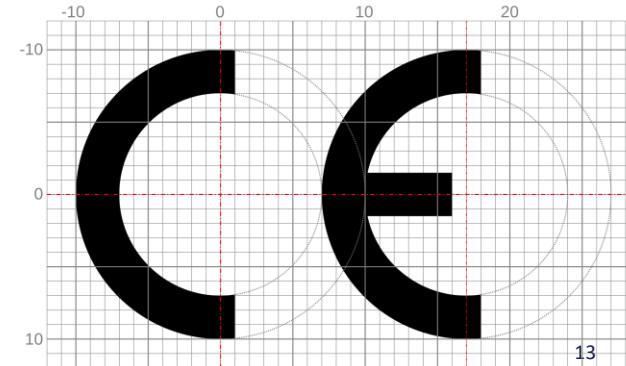
## CE-Kennzeichnung V

OGH 28.6.2023, 7 Ob 43/23h

Erstgericht wies Klage ab, da kein „relevanter Mangel“  
keine Feststellung, spätestens seit Gutachten

Berufungsgericht wies Klage ab , „allein aus Fehlen einer CE-Kennzeichnung könne kein Mangel abgeleitet werden“

Revision an OGH zulässig



## CE-Kennzeichnung VI

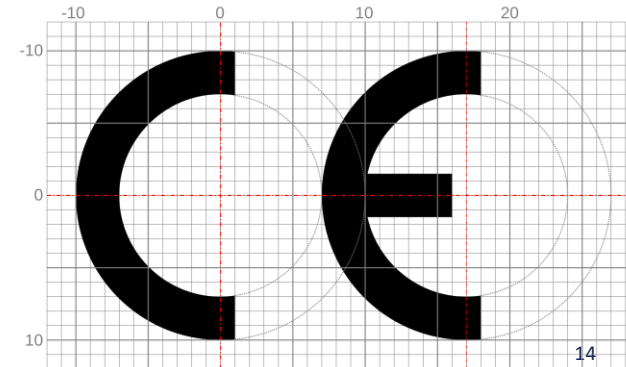
OGH 28.6.2023, 7 Ob 43/23h

OGH

Kein Feststellungsbegehren weil feststand, welche Mängel vorliegen,  
worauf diese zurückzuführen sind und wie sie behoben werden können

Fehlende CE-Kennzeichnung, nur Mangel wenn CE-Kennzeichnung  
vereinbart wurde

Nicht schon jeder Verweis auf die geltenden ÖNORMEN macht die  
Bestimmung vollinhaltlich zum Vertragsbestandteil, daher kein  
Sachmangel, Rechtsmangel wurde nicht vorgebracht



## CE-Kennzeichnung VII

OGH 19.10.2023, 8 Ob 9/23s

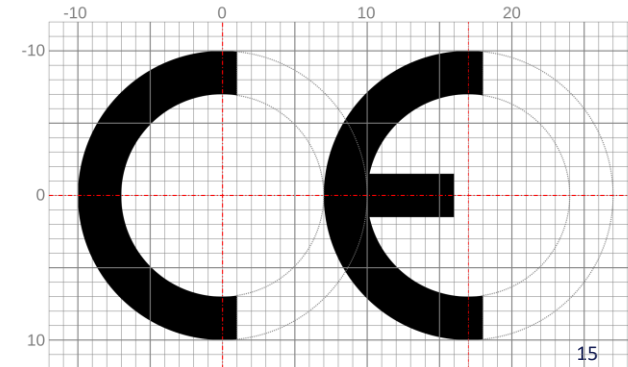
Kläger bestellte Türen f Gasthaus

Türen weisen CE-Kennzeichnung auf

Nachweis der Erfüllung der Klasse 5 (100.000 Zyklen), nicht aber

Nachweis f Klasse 6 (200.000 Zyklen)

Außentüren bei Gasthäusern Klasse 6 lt ÖNORM B- 5339



## CE-Kennzeichnung VIII

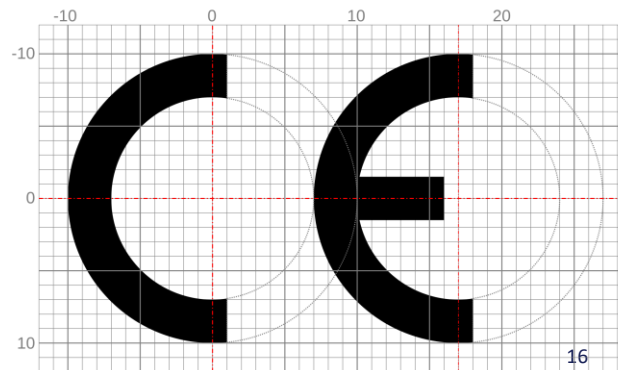
OGH 19.10.2023, 8 Ob 9/23s

Kläger begehrte Wandlung und Rückzahlung der Anzahlung

Erstgericht gab Klage statt weil Fehlen des Nachweises Klasse 6 ist  
Mangel

Berufungsgericht wies Klage ab, weil Türen mit hoher  
Wahrscheinlichkeit Anforderungen der Klasse 6 erfüllt

Ordentliche Revision zulässig





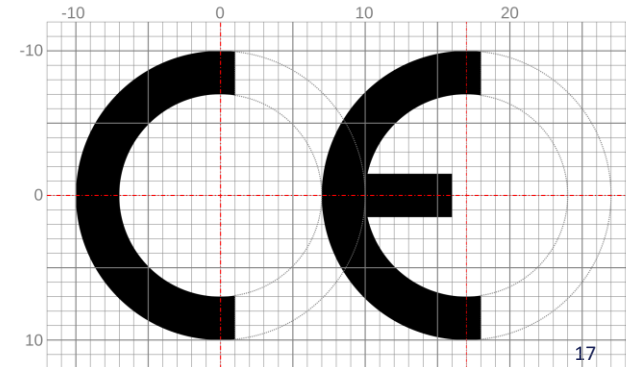
## CE-Kennzeichnung IX

OGH 19.10.2023, 8 Ob 9/23s

OGH hob auf

Das bloße Unterbleiben einer Angabe über die Dauerbelastungsfähigkeit der Türen in CE-Kennzeichnung stellt keinen Mangel dar

„mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen (ist), dass die gegenständlichen Türen bei einer Dauerfunktionsprüfung die Anforderung der 200.000 Zyklen erfüllen.“



## Haftung des Herstellers von Bauprodukt gegenüber Bauherrn I

OGH 28.9.2023, 5 Ob 135/23y

Klägerin errichtete 2012/13 Betriebshalle

Dachdeckungs-GmbH bezog Thermodacheindeckung von Beklagter, für diese war erkennbar, dass Paneele an weitere Unternehmerin geliefert werden

Paneele mangelhaft, Mängel zum Zeitpunkt der Lieferung nicht erkennbar, auch bei früherer Entdeckung nicht aufzuhalten oder sanieren gewesen

Zur Wiederherstellung Abbau und geeignete Dachdeckung

Für Sanierung muss Tischlereibetrieb ca 14 Tage geschlossen werden

## Haftung des Herstellers von Bauprodukt gegenüber Bauherrn II

OGH 28.9.2023, 5 Ob 135/23y

Klägerin beehrte Feststellung der Haftung f sämtliche Mängel und Mangelfolgeschäden

Erstgericht wies Klage ab

Berufungsgericht gab Klage statt

Feststellungsinteresse weil

Betriebsunterbrechungsschaden erst in Zukunft

Dem Erzeuger war bekannt, dass Händler Sache weiter veräußern werde,  
daher Haftung

kein deckungsgleicher Anspruch gg Dachdecker

## Haftung des Herstellers von Bauprodukt gegenüber Bauherrn III

OGH 28.9.2023, 5 Ob 135/23y

OGH: Revision, entgegen Berufungsgericht, nicht zulässig

Feststellung zulässig, Betriebsunterbrechung

Produzentenhaftung

auch Unternehmer

bloßer Vermögensschaden, wenn Hauptleistung  
einem Dritten zukommen soll

kein deckungsgleicher Anspruch gg Dachdecker

## USt bei Anspruch nach § 1168 Abs 1 ABGB I

OGH 25.9.2023, 6 Ob 55/23s EuGH C-622/23

Klägerin klagte €1.540.820,10 (inkl USt) inbs wegen Abbestellung durch Beklagte (€ 37.226,10 f bereits erbrachte Leistungen)

Erstgericht gab Klage statt

OGH wies Revision der Beklagten zurück

## USt bei Anspruch nach § 1168 Abs 1 ABGB II

OGH 25.9.2023, 6 Ob 55/23s EuGH C-622/23

Nach österr. Schrifttum keine USt, da bloße Leistungsbereitschaft des AN zu keiner USt führt

Auch UStR 2000 Rz 15 keine USt

Aber Jud des EuGH zu vergleichbaren Sachverhalten, USt

Vorabentscheidung EuGH

## Schiedsgutachter in Vereinbarung mit Konsument I

OGH 23.11.2023, 5 Ob 167/23d

Kläger Miteigentümer einer Liegenschaft mit WE

Beklagte ist Bauträgerin

GU Nebenintervenientin

Kläger beehrten zuletzt 27.788,05 wegen Mängeln

Beklagte: Klage un schlüssig

Anspruch nicht fällig da kein Schiedsgutachten

eingeholt

## Schiedsgutachter in Vereinbarung mit Konsument II

OGH 23.11.2023, 5 Ob 167/23d

Klausel lautet auszugsweise:

„5.3. Wenn die kaufende Partei und die Verkäuferin eine Einigung darüber, ob Mängel vorliegen oder wie ein allenfalls vorliegender Mangel zu sanieren ist, nicht erzielen können, entscheidet ein von der kaufenden Partei und der Verkäuferin einvernehmlich zu bestellender gerichtlich beeideter Sachverständiger aus dem jeweiligen Fachgebiet, dem der behauptete Mangel zuzuordnen ist. Die Kosten des Sachverständigen werden von der Partei getragen, deren Standpunkt durch das Sachverständigengutachten widerlegt wird. Sollten sich die Vertragsparteien auf keinen Sachverständigen einigen können, so ist binnen 4 Wochen ein Sachverständiger vom Präsidenten des Oberlandesgerichtes Wien zu bestellen....“



## Schiedsgutachter in Vereinbarung mit Konsument III

OGH 23.11.2023, 5 Ob 167/23d

Erstgericht wies Klage ab, da nicht fällig

Berufungsgericht hob Urteil auf und verwies an Erstgericht zurück

pauschal 20.000 für alle Mängel ist schlüssig

Schiedsgutachterabrede verstößt gg § 9 Abs 1

KSchG

## Schiedsgutachter in Vereinbarung mit Konsument IV

OGH 23.11.2023, 5 Ob 167/23d

OGH:

Schiedsgutachterabrede verstößt gg § 9 A bs 1 KSchG

§ 64 VersVG eigenständige Bestimmung

§ 617 ZPO obwohl hier „keine echte Schiedsklausel“

## Kein Entgelt wenn Werk nicht Vorgaben des AG entspricht

OGH 17.10.2023, 4 Ob 11723v

Beklagte beauftragte klagenden Architekten mit Planung des Umbaus eines Hotels

Inhaltliche Vorgaben: Zimmer, Wellnessbereich, Kosten

Im Zeitraum von 2 Jahren mehrere Pläne, Vorgaben nicht erreicht

# Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Der Inhalt dieser Präsentation ist geistiges Eigentum der KWR Rechtsanwälte GmbH. Alle Rechte, insbesondere das Kopieren, die Vervielfältigung, die Veränderung, die Verwertung und die Weitergabe des Inhalts an Dritte, sind vorbehalten. Dies ist ohne vorherige schriftliche Genehmigung der KWR Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte GmbH nicht gestattet. Bei Produkt- und Firmennamen kann es sich um eingetragene Marken oder geschützte Kennzeichen Dritter handeln, die hier nur zur Verdeutlichung und zum Vorteil der jeweiligen Rechtsinhaber verwendet werden, ohne dass damit eine Verletzung von Schutzrechten beabsichtigt ist.

Diese Präsentation stellt lediglich eine generelle Information und keineswegs eine Rechtsberatung der KWR Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte GmbH dar. Die Präsentation kann eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen. KWR Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte GmbH übernimmt keine Haftung, gleich welcher Art, für Inhalt und Richtigkeit der Präsentation.