

DER HOLZBAUER ALS GENERALUNTERNEHMER

WIRTSCHAFTSKAMMER OÖ 2016

Lachstatt

22. September 2016

Skriptum zum Vortrag von
Dr. Walter Löbl

www.gltip.at

Inhalt

ALLGEMEINE GESETZLICHE REGELUNG.....	4
DER GENERALUNTERNEHMER.....	4
GRUNDLEGENDES.....	4
DER GENERALUNTERNEHMER.....	4
GENERALUNTERNEHMER - DEFINITION.....	4
TEIL-GENERALUNTERNEHMER - DEFINITION.....	4
HAFTUNG DES GU GEGENÜBER DEM BAUHERRN.....	4
GENERALUNTERNEHMER - RISIKEN.....	5
DER SUBUNTERNEHMER.....	5
SUBUNTERNEHMERHAFTUNG.....	5
SUBUNTERNEHMER – HAFTUNG gemäß § 1313a ABGB.....	5
SUBUNTERNEHMERHAFTUNG - Vertragskette.....	5
SUBUNTERNEHMER vs LIEFERANT.....	5
GENERALUNTERNEHMER – SUBUNTERNEHMER.....	6
DURCHSTELLEN DES VERTRAGS.....	6
SUBUNTERNEHMER - ENTLOHNUNG.....	6
HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG B2110.....	7
HAFTUNGSBEGRENZUNG B2110 Pkt 12.3.....	7
SICHERSTELLUNG NACH § 1170b.....	8
SICHERSTELLUNG NACH § 1170b - Anwendbarkeit.....	8
SICHERSTELLUNG NACH § 1170b - Höhe.....	8
SICHERSTELLUNG NACH § 1170b Sicherungsmittel.....	8
ARBEITSKRÄFTEÜBERLASSUNG.....	8
SCHLUSSRECHNUNGSVORBEHALT NACH DER ÖNORM B2110 Pkt. (8.4.2).....	9
NORMTEXT B2110 8.4.2 - Annahme der Zahlung, Vorbehalt.....	9
VERGABERECHT - Subunternehmer.....	9
VERGABERECHT - Definition gemäß § 2 Z 33a BVergG.....	9
VERGABERECHT - Wechsel bzw. neuer Subunternehmer gemäß § 83 Abs 2 BVergG.....	9

Das folgende Skriptum ist zugunsten des Autors urheberrechtlich geschützt.
Jede Verwendung oder Verbreitung ohne vorherige Zustimmung wird verfolgt.

Paragrafe ohne Bezeichnung meinen ABGB.
B2110 meint ÖNORM B2110 Fassung 2013.
AG meint Auftraggeber, AN Auftragnehmer.
GU meint Generalunternehmer.
SUBAN meint Subunternehmer.
SR meint Schlussrechnung
TSR meint Teilschlussrechnung
BVergG meint Bundesvergabegesetz.

ALLGEMEINE GESETZLICHE REGELUNG

DER GENERALUNTERNEHMER

GRUNDLEGENDES

DER GENERALUNTERNEHMER

GENERALUNTERNEHMER - DEFINITION

Der Generalunternehmer (GU) erbringt

- in der Regel sämtliche Bauleistungen für die Errichtung eines Bauwerks
- gemäß einer vorliegenden Planung.

Diese Form des Bauvertrags als ein Typ des Werkvertrags wird als Generalunternehmervertrag bezeichnet.

Nicht zum Umfang der GU-Leistungen gehören Planungsleistungen. Werden auch die Planungsleistungen übernommen, dann spricht man von einem Totalunternehmer.

In der Regel überträgt der GU auch Leistungen an Subunternehmer (SUBAN). Einziger Vertragspartner des Bauherrn ist aber der GU. Er trägt die Verantwortung für die Gesamtleistung.

TEIL-GENERALUNTERNEHMER - DEFINITION

Möglich ist auch, dass ein Teil-Generalunternehmer beauftragt wird. Das kann z.B. insofern erfolgen, als die Baukonstruktion (Baumeisterarbeiten, Dach und Fassade etc.) an einen Teil-GU übergeben werden, ebenso die gesamte Haustechnik.

- **GU Baumeister**
- **GU Haustechnik**

HAFTUNG DES GU GEGENÜBER DEM BAUHERRN

- vorvertraglich
- Erfüllungsphase (Haupt- und Nebenleistung)
- Gewährleistungsphase
- Schadenersatz

GENERALUNTERNEHMER - RISIKEN

- Schnittstellenrisiko
- Leistungserbringung (Mängel/Schäden)
- Insolvenzrisiko (des Bauherrn - Zahlung an SUBAN)
- Insolvenzrisiko (des SUBAN - Fertigstellung)
- Pönale (Vertragsstrafe)
- etc.

DER SUBUNTERNEHMER

SUBUNTERNEHMERHAFTUNG

SUBUNTERNEHMER – HAFTUNG gemäß § 1313a ABGB

Die Gehilfenhaftung ist in § 1313a ABGB geregelt. Eine solche kommt nur in Betracht, wenn zwischen dem GU und dem SUBAN tatsächlich ein Vertrag vorliegt.

„Wer einem anderen zu einer Leistung verpflichtet ist, haftet ihm für das Verschulden seines gesetzlichen Vertreters sowie der Personen, deren er sich zur Erfüllung bedient, wie für sein eigenes.“

SUBUNTERNEHMERHAFTUNG - Vertragskette

Bauherr → GU → SUBAN → (SUBSUBAN) → Dienstnehmer

SUBUNTERNEHMER vs LIEFERANT

Subunternehmer	Werkvertrag
Lieferant	Kaufvertrag

Abgrenzungsprobleme!

Herstellverpflichtung des Materials?

Der Händler ist nicht Erfüllungsgehilfe des GU - ausgenommen, der GU ist selbst zur Herstellung eines Materials verpflichtet.

Der Lieferant ist Besorgungsgehilfe nach § 1315.

(→ untüchtiger Lieferant?)

(→ wesentlich gefährlicher Lieferant?)

**GENERALUNTERNEHMER - Risiken OGH 16.07.2002 4 Ob 57/02i
Leistungserbringung (Mängel/Schäden)**

- Bauherr beauftragt GU mit Grabungsarbeiten
- SUBAN führt aus
- Bauherr ersucht SUBAN, weitere Löcher zu graben
- Stromkabel beschädigt
- Keine Haftung des GU!

GENERALUNTERNEHMER – SUBUNTERNEHMER

DURCHSTELLEN DES VERTRAGS

Pönale Bauherr – GU EUR 1.000,- / Tag
Pönale GU – SUBAN EUR 100,- / Tag

Strittig!

(Dafür OGH 14.04.199 7 Ob 189/98i)

SUBUNTERNEHMER - ENTLOHNUNG

SUBAN - Entlohnung OGH 18.09.2009 6 Ob 97/09x

- SUBAN des GU erstellt HKLS.
- Zahlung nicht bei Fertigstellung, sondern wenn GU Zlg. Von Bauherr erhält.
- Bauherr zahlt an GU 78% ohne Widmung, GU zahlt an SUBAN 78%
- Gesamtwerk von GU übergeben, keine Mängel bei HKLS
- Zurückbehaltung wegen Gewerk von anderem SUBAN

Leistet der Bauherr ungewidmet, so ist bei der aliquoten Aufteilung an die SUBAN, deren Gewerk mangelfrei ist, nicht die Gesamtabrechnungssumme, sondern die Gesamtabrechnungssumme abzüglich dem Mangleinbehalt gegenüber zu stellen.

Beispiel:

Abrechnungssumme EUR 1.200,00.

Bauherr bezahlt EUR 800,00, davon EUR 200,00 Einbehalt wegen Mängel des SUBAN 3, restlicher Einbehalt von EUR 200,00 unbegründet.

Abrechnungen der SUBAN (1, 2, 3) betragen je EUR 400,00, Σ 1.200,00

Abrechnungssumme Σ minus Mangel = EUR 1.000,00

Abrechnungssumme SUBAN 2 und 3 = EUR 800,00

Verhältnis $8/10 = 0,8$

SUBAN 2 und 3 erhalten je EUR 400,00 x 0,8 = EUR 320,00

Haftung nur anteilig für 200,00, nicht aber für Mangel des SUBAN 1

HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG B2110

HAFTUNGSBEGRENZUNG B2110 Pkt 12.3

- bei (bloß) leichter Fahrlässigkeit
- kein Personenschaden
- kein Rücktritt (§918 bzw. § 932)
- Auftragssumme bis € 250.000,00 max. € 12.500,00
darüber 5% der Auftragssumme, max. € 750.000,00
(nicht bei Verbrauchern gültig)

Hat ein Vertragspartner in Verletzung seiner vertraglichen Pflichten dem anderen schuldhaft einen Schaden zugefügt, hat der Geschädigte Anspruch auf Schadenersatz wie folgt:

Bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit auf Ersatz des Schadens samt des entgangenen Gewinns (volle Genugtuung);

Wenn im Einzelfall nicht anders geregelt, bei leichter Fahrlässigkeit auf Ersatz des Schadens;

- *bei Rücktritt und bei Personenschäden ohne Begrenzung;*
- *in allen anderen Fällen mit folgenden Begrenzungen:*
- *bei einer Auftragssumme bis 250.000,00 Euro: höchstens 12.500,00 Euro;*
- *bei einer Auftragssumme über 250.000,00 Euro: 5% der Auftragssumme, jedoch höchstens 750.000,00 Euro.*

SICHERSTELLUNG NACH § 1170b

SICHERSTELLUNG NACH § 1170b - Anwendbarkeit

nicht anwendbar bei

- juristischer Person des öffentlichen Rechts
- Verbraucher

ansonsten unabdingbar!

SICHERSTELLUNG NACH § 1170b - Höhe

Leistungszeitraum bis 3 Monate	40%
darüber	20%

zweifach begrenzt:

- Auftragssumme
- Noch offenes Entgelt

SICHERSTELLUNG NACH § 1170b Sicherungsmittel

- Bargeld
- Bareinlagen
- Sparbücher
- Bankgarantien
- Versicherungen

Andere kommen nicht in Betracht!

ARBEITSKRÄFTEÜBERLASSUNG

Setzt der GU fremde Arbeitskräfte nicht im Rahmen eines Werkvertrags, sondern der Arbeitskräfteüberlassung (AÜG) ein, ist zu beachten, dass dann kein bestimmter Erfolg geschuldet wird. Der Arbeitskräfteüberlasser schuldet nur, dass das von ihm beigestellte Personal zur bestimmten Tätigkeit tauglich ist. Treten dann aber Mängel hervor, welche allenfalls die überlassenen Arbeitnehmer zu verantworten haben, so kann keine Gewährleistung aus dem Mangel heraus geltend gemacht werden, sondern lediglich daraus, dass das Personal untauglich war.

SCHLUSSRECHNUNGSVORBEHALT NACH DER ÖNORM B2110 Pkt. (8.4.2)

NORMTEXT B2110 8.4.2 - Annahme der Zahlung, Vorbehalt

Die Annahme der Schlusszahlung auf Grund einer Schluss- oder Teilschlussrechnung schließt nachträgliche Forderungen für die vertragsgemäß erbrachten Leistungen aus, wenn nicht ein Vorbehalt in der Rechnung enthalten ist oder binnen 3 Monaten nach Erhalt der Zahlung schriftlich erhoben wird. Der Vorbehalt ist schriftlich zu begründen.

- Annahme der Schlusszahlung (SR oder TSR)
- Ausschluss nachträglicher Forderungen
- kein Ausschluss, wenn SR (TSR) Vorbehalt enthält
- kein Ausschluss, wenn Vorbehalt binnen 3 Monaten schriftlich erhoben wird

Weicht die Schlusszahlung vom Rechnungsbetrag ab, beginnt die Frist von 3 Monaten frühestens mit schriftlicher Bekanntgabe der nachvollziehbaren Herleitung des Differenzbetrags durch den AG.

- Schlusszahlung \neq Rechnungsbetrag
- Verfristung frühestens drei Monate nach schriftlicher Herleitung der Differenz durch AG

VERGABERECHT - Subunternehmer

VERGABERECHT - Definition gemäß § 2 Z 33a BVergG

Subunternehmer ist ein Unternehmer, der Teile des an den Auftragnehmer erteilten Auftrags ausführt. Die bloße Lieferung von handelsüblichen Waren oder Bestandteilen, die zur Erbringung einer Leistung erforderlich sind, sind keine Subunternehmer-Leistungen.

Offenlegungspflicht des Bieters

Der Bieter ist verpflichtet, alle Subunternehmer am Angebot bekanntzugeben.

VERGABERECHT - Wechsel bzw. neuer Subunternehmer gemäß § 83 Abs 2 BVergG

Jeder neue beabsichtige SUBAN ist vor dessen Beauftragung bekanntzugeben. Die zur Überprüfung erforderlichen Unterlagen sind zu übergeben. Einsatz des neuen Sub-Unternehmers nur nach Zustimmung des AG zulässig.

- Ablehnung des AG nur aus sachlichen Gründen (jedenfalls: wenn SUBAN nicht geeignet ist)
- Zustimmungsfiktion binnen drei Wochen nach Einlangen der vollständigen Unterlagen für die Eignungsprüfung;
- unvollständige Unterlagen: Fortlaufhemmung der Frist erst ab Aufforderung des AGs
- Bekanntgabe neuer SUBAN erfolgt durch den GU, dieser hat die Bekanntgabepflicht auf seine SUBAN (und diese wiederum auf deren Sub-SUBAN) zu überbinden.