

## RECHTSGEBIET

§§ 1168, 1170a ABGB; ÖNORM B 2110 und ÖNORM B 2118

Pre-Claim-Management; projektbegleitende Konfliktvermeidung; digitale Werkzeuge; Bauablaufstörungen; Bauschäden; Mehrkosten; ÖNORMEN; Vertragsbedingungen

# Bauvertragsbedingungen und Einsatz digitaler Werkzeuge

Der Einsatz einfacher digitaler Werkzeuge, die rasch und mit minimalem Aufwand dokumentieren, was wann wo im laufenden Bauprojekt geschieht, ist in der Baupraxis weit verbreitet. Die rechtssichere, projektbegleitende Umsetzung dieser Informationen ist ein wesentlicher Faktor zur Reduktion von Bauablaufstörungen und der damit verbundenen Mehrkosten. Dazu gehört auch die Zuordnung der dennoch verbleibenden Mehrkosten. Rechtssicher und bestandsfest wird all dies durch Anpassung der jeweils verwendeten Bauvertragsbedingungen an die Möglichkeiten dieser digitalen Werkzeuge. Damit können Bauablaufstörungen und andere Konflikte wie die Zuordnung von Bauschäden sowie die damit verbundenen Mehrkosten wesentlich reduziert werden. Diese Arbeit behandelt den vertragsrechtlichen Rahmen und die konkrete Umsetzung solcher Anpassungen. Dies an Beispielen, welche die ÖNORMEN B 2110 bzw. B 2118 als Grundlage der vereinbarten Vertragsbedingungen unterstellen<sup>1</sup>.

Von Rudolf Lessiak

[Inhaltsübersicht: \(wird vom Verlag erstellt!\)](#)

## Teil 2

### 1. Beispiel Bauschaden

Das zweite Beispiel, die „Besondere Haftung mehrerer Auftragnehmer“ gemäß Punkt 12.4 der ÖNORM B 2110, ist mE ein Klassiker jener Fälle, die zum Konflikt werden, wenn sie erst mit der Schlussrechnung abgewickelt werden.

Dass der in Punkt 12.4 vorgesehene Einbehalt von 0,5% der Auftragssumme sehr häufig nicht annähernd ausreicht und diese Abrechnung für intensiv (kostenaufwändig) geführte Konflikte sorgt, liegt mE weder daran, dass der Prozentsatz dieses Einhalts zu gering ist, noch daran, dass die Kosten der konkreten Schadensbehebung strittig werden.

---

<sup>1</sup> Diese Arbeit basiert auf einem Vortrag, den der Autor am 17. Grazer Baubetriebs- und Bauwirtschaftssymposium der TU Graz gehalten hat (veröffentlicht in: Tagungsband 17. Grazer Baubetriebs- und Bauwirtschaftssymposium (2019), Reduktion von Bauablaufstörungen und systematischer Umgang mit Mehrkostenforderungen, S. 203 – 223). Gegenüber der Vortragsfassung wurden die technisch-organisatorischen Ausführungen massiv gekürzt. Der juristische Teil wurde stark erweitert, insbesondere um die Darstellung konkreter vertraglicher Anpassungen der Vertragsbedingungen und das „Ergebnis“ ihrer Anwendung in digitalen Werkzeugen. Dadurch wurde eine Aufteilung der Arbeit in zwei Teile notwendig. Teil 1 erschien im vorangegangenen Heft der ZVB.

Strittig wird vielmehr regelmäßig, welche Auftragnehmer für die Verteilung dieser Kosten überhaupt infrage kommen. Das ist verständlich, wenn erst Monate oder gar Jahre nach dem Schadensfall der (vertraglich nicht ausschließbare) Widerspruch gegen die Verteilung an die damals potenziell beteiligten Auftragnehmer erfolgen kann, statt dass in kurzer Frist nach Erkennen des Bauschadens feststeht (rechtssicher und bestandsfest), welche Auftragnehmer zur Tragung dieses Bauschadens verpflichtet sind. Dazu genügt diese Festlegung dem Grunde nach. Denn der Verteilungsschlüssel ergibt sich aus dem Verhältnis der Auftragssummen. Dass die Höhe der Kosten der Beseitigung des Bauschadens noch nicht feststeht, beeinträchtigt diese Rechtssicherheit nicht.

Der ÖNORM B 2110 ist die hier kritisierte Praxis, das Thema Bauschäden bis zur Schlussrechnung unerledigt mitzuschleppen, nicht vorzuwerfen. Denn es sieht nicht nur Punkt 12.1.3 (Schadensfeststellung) vor, dass „ein Schadensfall ... vom AN ehestens dem AG zu melden und zu dokumentieren“ ist. Dem entspricht auch die Verpflichtung des Punktes 12.4, dass von den Auftragnehmern festgestellte Beschädigungen dem Auftraggeber unverzüglich mitzuteilen sind. All dies mündet dann in die Verpflichtung des Auftraggebers „die gemeldeten Beschädigungen sowie die von ihm selbst festgestellten Beschädigungen hinsichtlich Art, Umfang und Zeitpunkt ihres Bekanntwerdens in geeigneter Weise festzuhalten und die in Betracht kommenden haftpflichtigen AN hiervon ehestens nachweislich in Kenntnis zu setzen.“

In der Praxis krankt es an der Bestandssicherheit der Zuordnung der Bauschäden.

Das regelmäßig vorgebrachte Argument, dass sich die Feststellung der Höhe des Bauschadens (der Kosten seiner Beseitigung) und die damit verbundene Abrechnung zeitlich hinziehen, ist nicht der Grund für das hohe Konfliktpotenzial der Zuordnung von Bauschäden. Die zeit- und kostenintensiven Auseinandersetzungen im Nachhinein werden typisch darüber geführt, wer überhaupt zur Tragung des Bauschadens heranzuziehen ist und nur im geringen Ausmaß (wenn überhaupt) über die Höhe der Behebungskosten.

Mit Einsatz der hier in Rede stehenden digitalen Werkzeuge wird diese Erfassung und Zuordnung „dem Grunde nach“ wesentlich erleichtert. Die ÖBA fotografiert (allenfalls: kommentiert) den ihr bekannt gewordenen Bauschaden, setzt auf dem Teil des Planausschnitts, der dem Schadensort entspricht, einen entsprechenden Pin, den sie mit Foto samt Anmerkung verknüpft, ordnet den Bauschaden jenen Auftragnehmern zu, die im Sinne des Punktes 12.4 für die anteilmäßige Haftung infrage kommen und schickt diesen Auftragnehmern die so erstellte Datei (Plan, Text und Bild).

Dies mit dem vertraglich festgelegten (und allenfalls formularmäßig der Mitteilung erneut hinzugefügten) Hinweis, dass mangels Mitteilung und Nachweises, dass die Beschädigung weder durch den Mitteilungsempfänger noch durch seine Erfüllungsgehilfen verursacht worden sein konnte, binnen einer Frist von drei vollen Werktagen endgültig davon ausgegangen werde und damit verbindlich gelte, dass der Mitteilungsempfänger für diesen Schaden anteilig gemäß der Regel des Punktes 12.4 belastet werde.

Bestandsfest und rechtssicher wird dies wiederum durch entsprechende Anpassung der Vertragsbedingungen, die ich als Beispiel wie folgt anführe:

<b>ÖNORM B 2110</b>	<b>Vertragsbedingungen</b>
<i>Normtext</i>	<i>Geänderte Fassung</i>
<p style="text-align: center;"><b>12.4 Besondere Haftung mehrerer Auftragnehmer</b></p> <p>Sind mehrere AN ...</p> <p>Jedem haftpflichtigen AN steht die Möglichkeit offen, zu beweisen, dass die Beschädigung weder durch ihn noch durch seine Erfüllungsgehilfen verursacht worden sein konnte.</p>	<p style="text-align: center;"><b>12.4 Besondere Haftung mehrerer Auftragnehmer</b></p> <p>Sind mehrere AN ...</p> <p>Jedem haftpflichtigen AN steht die Möglichkeit offen, zu beweisen, dass die Beschädigung weder durch ihn noch durch seine Erfüllungsgehilfen verursacht worden sein konnte. <u>Dieser Beweis sowie der Beweis, dass ein weiterer Verursacher dieser Beschädigung feststellbar (gewesen) wäre, sind ausgeschlossen, wenn diese Beweise nicht innerhalb einer Frist von drei vollen Werktagen ab Zugang der Verständigung dem AG vorgelegt werden. Diese Frist gilt als angemessen, wenn der AN nicht innerhalb eben dieser Frist nachweist, weshalb er sie nicht einhalten kann. Diesfalls wird die angemessene Frist vom AG im Einzelfall festgelegt.</u></p>

Die im vorstehenden Anpassungsbeispiel zweite Alternative „... dass ein weiterer Verursacher dieser Beschädigung feststellbar (gewesen) wäre ...“ soll folgendem Fall vorbeugen:

Einer der Professionisten, der seinen Freibeweis nicht führen kann, argumentiert dann, wenn er erst viele Monate nach Entdeckung des Schadens mit diesem Vorwurf konfrontiert wird, wie folgt: Es hätte noch einen weiteren Professionisten gegeben, der für die Verursachung des Schadens in Frage komme, der aber vom Auftraggeber (der ÖBA) nicht in den Kreis möglicher Verursacher einbezogen worden war. Wie es der Zufall will, ist dies meist ein Professionist mit einer so hohen Auftragssumme, dass seine Beteiligung an der Schadenstragung die anderen, vom Auftraggeber (der ÖBA) belangten Professionisten im Schadensanteil wesentlich entlastet hätte. Viele Monate später ist diese Beweisführung gegen den bisher unbekanntenen „Mithaftenden“ allerdings nicht mehr möglich – was unser Professionist dem Auftraggeber (der ÖBA) zur Verminderung seiner eigenen Haftungssumme entgeht.

Im Sachverhalt unseres Beispiels war ein Kastenfenster an der Fassade massiv beschädigt worden. In Frage kamen zwei Professionisten, von denen einer Schutt und ähnliches Material vom Dach über die Fassade „abgeseilt“ und einer Material über die Fassade hochgezogen hat. Ob beide Professionisten Verursacher des Schadens waren oder nur einer von ihnen, wusste die ÖBA nicht. Zeitgleich mit Entdeckung und Aufnahme des Schadens ordnete die ÖBA – gestützt auf die vorstehende Vertragsklausel – den Schaden jenen zwei (zu diesem Zeitpunkt

noch feststellbaren) Professionisten zu und hielt nach erfolglosem Ablauf der Widerspruchsfrist fest, dass dieser Bauschaden dem Grunde nach und hinsichtlich der Prozentsätze der Schadenstragung verbindlich zugeordnet worden sei. So sieht diese der vorstehenden Vertragsregelung entsprechende Zuordnung im hier verwendeten digitalen Werkzeug aus:

Hier als Beispiel aus PlanRadar®  
Bauschaden wird iSd angepassten Punktes 12.4 der ÖNORM B 2110 mehreren Professionisten zugewiesen

The screenshot shows the PlanRadar interface for a ticket titled "#6 - Schaden 02". The interface is divided into several sections:

- Left Panel:** Contains tabs for "Bilder", "Sprachnachrichten", and "Docs". Below the tabs are two small thumbnail images of a window and a document.
- Form Fields:**
  - Ticket Layout: PlanRadar
  - Ebene: Planausschnitt Fensterschaden
  - Titel: Schaden 02
  - Raum: Fenster Stiege 3 Top 04
  - Fortschritt %: 0
  - Status: Offen
  - Priorität: Normal
  - Auftragnehmer: Nemo Dachdecker (Nemo Dachdecker)
  - Externer Verantwortlicher: Auswählen
  - Empfänger: Auswählen
  - Erledigen bis: 30.04.2019
  - Nachfrist: Datum wählen
  - Beschreibung: Schaden an Kastenfenster und Fassade, welcher mit großer Wahrscheinlichkeit durch den Transport von Baumaterial entstanden sind. Auftragssumme gesamt: Euro 10.000.000
  - Kategorie: Allgemeiner Bauschaden
  - Typ: Fenster
  - Kosten: Wert setzen
  - Wiederholung: Auswählen
- Right Panel:** A chat log showing messages from "R. Lessiak".
  - 09.05.2017 17:23: Two photos of the window damage.
  - 09.05.2017 17:23: A second photo of the window.
  - 24.04.2019 17:57: "Ticket wurde erstellt."
  - 24.04.2019 18:04: A text message: "Die auf den Fotos zum Ticket 'Schaden 02' ersichtlichen Schäden an dem Kastenfenster und der Fassade werden den Unternehmen Haustechnik 03 und Nemo Dachdecker zugerechnet, sollte nicht bis zum 30.04.2019 Ihre sachlich nachvollziehbare und mit allfälligen Nachweisen belegte Darstellung, dass dieser Schaden nicht in Ihren Verantwortungsbereich fällt, vorliegen."
  - 24.04.2019 18:17: A document thumbnail.

Im Beispielsfall erfolgte die anteilige Zuweisung des für die Schadensbehebung aufgewendeten Betrags, als diese Kosten Monate später endlich abgerechnet waren, konfliktfrei. Im dem Beispielsfall zugrunde liegenden „echten“ Fall war zu diesem Zeitpunkt nicht mehr feststellbar, wer tatsächlich als Verursacher infrage kam. Dass jener Professionist, dem es am schwersten fiel, sich herauszureden, auch noch einen weiteren (dritten) Professionisten ins Spiel brachte, der durch seine hohe Auftragssumme die anderen potenziell Haftpflichtigen massiv entlastet hätte, der aber zugleich bestritt, mit diesem Schaden irgendetwas zu tun zu haben und sich vor allem darauf berief, dass ihm nach so vielen Monaten der Freibeweis nicht mehr zumutbar sei, machte die Sache nicht einfacher. Nur die geringe Höhe des Gesamtschadens verhinderte einen Rechtsstreit.

Im Hinblick darauf, dass der OGH<sup>2</sup> eine in AGB in Bauvertragsbedingungen eingeführte „Rügefrist“ von drei Tagen als gröblich benachteiligend beurteilt hat, wird kurz auf die Frage der Zulässigkeit einer derart kurzen Frist eingegangen.

<sup>2</sup> 14.02.2012, 10 Ob 93/11s.

In jenem Fall hatten die AGB eines Professionisten, der Baustellenreinigungen durchführte, vorgesehen, dass allfällige, durch seine Reinigungsleistungen entstehende Schäden binnen drei Tagen bei sonstigem Anspruchsverlust zu melden seien.

Abweichend vom Erstgericht, das diese Regelung im Hinblick auf das allseitige Interesse an der raschen Klärung allfälliger Schadenersatzfälle und der Vermeidung schwieriger Kausalitätsfragen (Stichwort: mehrere Professionisten sind auf der Baustelle) für hinreichend erachtete, um diese Klausel zu rechtfertigen, verneinten die Instanzen die sachliche Rechtfertigung.

Der OGH verglich diese kurze Frist von drei Tagen mit der dreijährigen Verjährungsfrist des § 1486 ABGB und kam – bei Anwendung dieses Vergleichsmaßstabes nicht überraschend – zum Ergebnis, dass eine so drastische Einschränkung der Frist gegenüber der Dispositivregelung gröblich benachteiligend sei.

Doch selbst wenn der OGH den Vergleich mit der angemessenen Rügefrist nach § 377 UGB gezogen hätte, für den in der Praxis die Faustregel gilt, dass alles, was 14 Tage übersteigt, als riskant zu beurteilen ist, und selbst wenn er im Vergleich mit einer solchen Frist die drei Tage in dem von ihm beurteilten Fall als „gröblich benachteiligend“ beurteilt hätte, lässt sich dies mE nicht auf die hier vorgeschlagene Regelung der Schadensverteilung übertragen.

Abgesehen davon, dass es für diese hier gegenständliche Frist keine Dispositivregelungen gibt, gibt es gut begründete sachliche Erwägungen, die eine so kurze Frist wie in der von mir vorgeschlagenen Regelung vorsehen, rechtfertigen, welche in dem vom OGH beurteilten Fall nicht eingreifen.

Zunächst ist bei einer Verpflichtung zur Meldung eines Schadens binnen kurzer Frist bei sonstigem Anspruchsverlust (so der Fall des OGH) die Gefahr evident, dass der Beginn des Fristenlaufs (im konkreten Sachverhalt: Abschluss der Reinigungsarbeiten) schlicht übersehen wird. In der von mir vorgeschlagenen Regelung ist das ausgeschlossen. Denn die kurze Frist beginnt erst mit Verständigung von der Zuteilung des Bauschadens zu laufen. Der „Handlungsbedarf“ ist sohin evident und kann auch bei der von einem Professionisten zu erwartenden Sorgfalt nicht übersehen werden.

Weiters ist die hier vorgesehene Frist zum Widerspruch keine absolute Fallfrist. In den Fällen, in denen dem Professionisten die Abgabe der geforderten Erklärung binnen dieser kurzen Frist nicht möglich ist, hat er die Möglichkeit, durch schlichte Mitteilung, dass und weshalb ihm dies nicht möglich sei, diese Frist auf eine (nach dem konkreten Einzelfall, insbesondere der vorgenannten Begründung des Professionisten zu bemessende) Dauer zu verlängern.

Bei dieser Ausgangslage ist das wiederum bei allen Beteiligten – auch den für eine Schadenszuteilung infrage kommenden Professionisten – evidente Interesse daran, rasch abzuklären, auf wen dieser Schaden verteilt wird, daher vorrangig, zumal diesem Interesse kein gewichtiges Argument entgegensteht.

Dass die vom OGH<sup>3</sup> bei derart kurzen Fristen auch immer wieder herangezogene Argumentation der Verzögerung durch Postlauf etc hier keine Rolle spielt, ist gerade in diesem Einsatzbereich der digitalen Kommunikation wohl ebenfalls evident.

---

<sup>3</sup> Vgl etwa OGHE vom 23.04.2009, 8 Ob 164/08b, in der es überdies auf die Absendung der Erklärung für den Beginn der 14-tägigen Frist ankam, sodass das Risiko des Postlaufs zur Gänze beim AN lag mit der – vom OGH in jener Entscheidung auch besonders betonten – Möglichkeit des AG „die Postaufgabe am Ende der Woche“ vorzunehmen, und damit die Frist weiter zu verkürzen.

## 2. Sonstige Anwendungsbeispiele des Zusammenspiels digitaler Werkzeuge mit angepassten Vertragsbedingungen

### i. „Ehestens“

Dass die ÖNORM B 2110 auf rasche Abwicklung und Erledigung von Bauablaufstörungen und ihren Folgen (Mehrkosten) ausgerichtet ist, belegt bereits ihr Text. In keinem ihrer übrigen Punkte kommt die Anforderung, dass etwas „ehestens“ zu geschehen habe, auch nur annähernd so häufig vor wie in ihrem Punkt 7 Leistungsabweichung und ihre Folgen.

Diese Anforderung „ehestens“ durch Festlegung kurzer Fristen (mit der schon oben dargestellten Äußerungspflicht, wenn die Einhaltung der Frist im Einzelfall nicht möglich ist) für die praktische Anwendung zu konkretisieren, verlangt die entsprechende „Machbarkeit“ dieses raschen Informationstransfers auf technischer Seite. Das ist im Kern die Anforderung, die erforderliche Dokumentation und Information, die typisch aus Plan, Bild und Text besteht, nicht mühsam (zeitaufwändig) zusammenzutragen und ebenso mühsam „transportieren“ zu müssen.

Genau dieser Anforderung genügen die vorhandenen digitalen Werkzeuge. Plan, Bild und Text (samt den zugehörigen Aufforderungen, Antworten etc.) sind in einer Datei zusammengefasst, die sich auch problemlos als einheitliches Dokument ausdrucken, abspeichern, versenden etc. lässt. Der entsprechenden vertraglichen Umsetzung ihrer Möglichkeiten (also angepasst an jene Funktionen, die das konkrete digitale Werkzeug bietet) steht daher mE nichts im Wege. Dies muss nur geschehen (und das unterbleibt zu häufig in der Praxis), damit das hier aus technischer Sicht „Machbare“ auch rechtssicher erfolgt und bestandsfest wird.

### ii. Anmeldefristen und Anspruchsverlust Punkt 4.2.2 der ÖNORM B 2118 und Punkt 7.4.3 der ÖNORM B 2110

Dass die ÖNORM B 2118, nicht jedoch die ÖNORM B 2110, in Punkt 4.2.2 sub 24) die „Festlegung der Rechtsfolge des Fristversäumnisses bei Vorlage einer Forderung der Höhe nach gemäß 7.4.3.4“ vorsieht, hängt nicht nur damit zusammen, dass in der ÖNORM B 2118 die Folge des Anspruchsverlusts bei Versäumnissen der Anmeldung der Höhe nach an eine Vertragsstrafe für den Auftraggeber gekoppelt ist, wenn dieser seinerseits die Prüfung verzögert.

Der für das Verständnis des Punktes 4.2.2 sub 24) in der ÖNORM B 2118 wesentliche Hintergrund ist vielmehr, dass die Regelung des Verlustes des Mehrkostenanspruchs bei einem Versäumnis seiner Anmeldung nach Punkt 7.4.3 nur in der ÖNORM B 2110 sowohl die Anmeldung dem Grunde als auch der Höhe nach betrifft. Nach der ÖNORM B 2118 betrifft dies nur Versäumnisse bei der Anmeldung dem Grunde nach.

Gerade diese Frage, ob, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang Anspruchsverlust bei Versäumung der Anmeldung der Mehrkostenforderungen dem Grunde und/oder der Höhe nach eintritt, ist einer der zentralen Streitpunkte im Claim – Management. Ohne auf die vielfältigen Details der Problematik dieser Regelungen einzugehen, empfehle ich, diesen Themenkreis vertraglich (ergänzend zu und abweichend von den beiden ÖNORMEN) zu regeln.

Die einschlägigen Regelungen in den beiden ÖNORMEN entsprechen nicht den Anforderungen der Praxis an eine projektbegleitende Konfliktvermeidung. Schwerpunkt der

zu treffenden Regelungen sollte nicht der „Anspruchsverlust“, sondern die auf der faktischen Ebene der eingesetzten Werkzeuge und auf der rechtlichen Ebene der daran angepassten Vertragsbedingungen sicherzustellende Möglichkeit sein, dass Bauablaufstörungen innerhalb kurzer Fristen gelöst (gezähmt – also jedenfalls lösungsorientiert bearbeitet) und die Frage der damit verbundenen Mehrkosten sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach abgearbeitet wird.

Dazu gehören Regelungen, innerhalb welcher (kurzen) Fristen was jeweils angemeldet werden muss, weiters Regelungen, wodurch diese Fristen verlängert werden und wie die Verlängerung zu beweisen ist, bis hin zu klaren Abläufen der Prüfung und Freigabe solcher Mehrkostenforderungen.

Dazu müssen die vertraglichen Regelungen die Möglichkeiten einfacher digitaler Werkzeuge für die fortschreitende Konkretisierung offener Ansprüche, vor allem aber für die Evidenzhaltung des Status der Erledigung (und das mit geringem Aufwand) nützen, um zu verhindern, dass diese Themen zunächst einmal „einschlafen“ – mit garantiert bösem Erwachen im Zeitpunkt der Schlussrechnung.

Dass Vertragsstrafen für den Auftraggeber im Gegenzug zur Vereinbarung eines Anspruchsverlusts des Auftragnehmers bei Versäumnissen der Anmeldung der Höhe nach taugliche Ansätze zur Konfliktvermeidung sind, bezweifle ich. Zweckmäßiger sind mE Regelungen, wonach der Auftraggeber eine sowohl dem Grunde als auch der Höhe nach vertragskonform sowie nachvollziehbar kalkulierte Mehrkostenforderung gegen sich gelten lassen muss, wenn er mit ihrer Prüfung bzw. der Erhebung von Einwendungen in Verzug gerät.

Soweit Anspruchsverlust wegen Verletzung der vertraglichen Anmeldungspflichten eintreten soll, sind Einschränkungen des Anspruchsverlustes, die an in der Praxis kaum durchführbare Beweise anknüpfen (Anspruchsverlust nur in dem Umfang, in dem der Auftraggeber den aus der Einschränkung seiner Entscheidungsfreiheit entstandenen Nachteil nachweist, wie dies etwa Punkt 7.4.3 der ÖNORM B 2110 und Punkt 7.4.3.2 der ÖNORM B 2118 vorsehen), unzweckmäßig.

### **iii. Anmeldung in der Partnerschaftssitzung? Punkte 5.3 und 7.4.3 der ÖNORM B 2118**

Punkt 5.3 der ÖNORM B 2118 weist die „Anmeldung von Forderungen“ den Partnerschaftssitzungen zu. Im Hinblick auf die Anforderung rascher Bearbeitung und Erledigung ist dies unzweckmäßig. Denn die Behandlung solcher Forderungen in den „in der Regel monatlich“ (so Punkt 5.3 der ÖNORM B 2118) stattfindenden Partnerschaftssitzungen, zu denen überdies in Punkt 7.4.3.1 der ÖNORM B 2118 geregelt ist, dass die Forderungen dem Grunde nach in jener Partnerschaftssitzung angemeldet werden, „welche frühestens 30 Tage ab Erkennbarkeit stattfindet“ (oder überhaupt erst 90 Tage ab Erkennbarkeit, wenn keine Partnerschaftssitzung stattfindet) ist schon unter zeitlichen Aspekten schlicht zu langsam. Dass gemäß Punkt 7.4.3.3 die Anmeldung der Höhe nach binnen „3 Monaten ab Aufforderung eines Vertragspartners in der Partnerschaftssitzung zu erfolgen“ hat, verstärkt diesen Befund, dass es hier vertraglicher Ergänzungen im Sinne einer massiven Beschleunigung bedarf.

Unter Einsatz digitaler Werkzeuge, die mit minimalem Aufwand darstellen können, was wann wo aufgetreten ist und diese Information gleichsam zeitgleich mit ihrer Erstellung an

den (oder die) Adressaten kommunizieren (können), sollte eine Anmeldung dem Grunde nach innerhalb von drei Werktagen möglich sein.

Selbstverständlich sind solche – auf den ersten Blick extrem kurz erscheinende – Fristen zu ergänzen durch Regelungen, dass Gründe, welche der Einhaltung dieser Fristen entgegenstehen, innerhalb eben dieser Frist begründet zu kommunizieren sind, sodass eine Ersatzfrist eingreift.

#### **iv. Dokumentation** **Punkt 6.2 der ÖNORM B 2110**

Die Regelung des Punktes 6.2.4.2, wonach sich der Auftragnehmer „vor Leistungserbringung vom ordnungsgemäßen Zustand etwa bereits fertig gestellter Leistungen unter Anwendung pflichtgemäßer Sorgfalt zu überzeugen“ hat, löst eine Reihe praktischer Probleme aus. Wie weit vorausschauend muss diese Überprüfung erfolgen? Denn regelmäßig wird die Vorleistung erst so knapp vor Beginn der Nachfolgeleistung abgeschlossen, dass Mängel des „ordnungsgemäßen Zustandes“ ohne Bauablaufstörungen nicht mehr zu beseitigen sind – was sich wiederum im Nachhinein nur schwer feststellen lässt und für teure Konflikte sorgt. Wie wird mit dem Risiko einer Veränderung dieses Zustandes umgegangen – und vor allem: Wer dokumentiert all dies und trägt die Kosten dieser Dokumentation? Damit bin ich beim Thema der Dokumentationspflicht.

Gemäß Punkt 6.2.7.1 sind alle Vertragspartner „verpflichtet, an einer gemeinsamen Dokumentation mitzuwirken“. Die der ÖNORM B 2118 (in Punkt 6.2.7.2) geläufige Unterscheidung zwischen „Routinedokumentation“ und einer „darüber hinausgehenden Dokumentation“ kennt die ÖNORM B 2110 nicht. Eben diese Unterscheidung und ihre konkrete Umsetzung sind jedoch mE für den Erfolg projektbegleitender Konfliktvermeidung ganz entscheidend.

Das bekannte Dilemma, dass wir (um Prof. Hans Lechner zu zitieren) zwar genau wissen, dass wir höchstens 2 % unserer zehntausenden Fotos, unserer wahrscheinlich noch mehr Mails und unserer ungezählten sonstigen Unterlagen (gar nicht zu reden von Baubuch und Bautagesberichten) für die nachträgliche Abwicklung der Folgen von Bauablaufstörungen benötigen werden, aber leider nicht wissen, welche 2 % dies sind, sollte in der projektbegleitenden Konfliktvermeidung (also nicht erst im nachträglichen Claim – Management) durch den Einsatz der hier erörterten digitalen Werkzeuge lösbar werden.

Denn die zur projektbegleitenden Konfliktvermeidung geforderte Dokumentation wird außerhalb der „Regeldokumentation“ erstellt. Sie bedarf im Idealfall nur einer „Erstversorgung“ aus der Regeldokumentation, das ist im Normalfall die Versorgung mit dem für die betreffende Konfliktstelle relevanten Plan bzw. Planausschnitt. Mit Erledigung des Konfliktfalls wandert sie ins Archiv und muss in der Folge nur mehr insoweit greifbar sein, als es des Nachweises bedarf, dass ein konkreter Konfliktfall erledigt worden ist.

Diese projektbegleitend nur für die einzelne Störung (oder eben für jeden Bauschaden und jeden anderen, einzelnen „Konfliktherd“) erstellte Dokumentation bleibt dann schlank, wenn sie sich darauf beschränkt, darzustellen, was wann wo aufgetreten ist, wie diese Störung weiter abgehandelt und gelöst wurde und idR nicht mit anderen Störungen verknüpft wird.

Dies kann wiederum (nur) dann erreicht werden, wenn (verkürzt gesagt) nichts, was sich in der Lösung der Störung „jetzt“ erledigen lässt, auf „später“ (im schlimmsten, aber



häufigsten Fall bis zum Projektende) verschoben wird. Projektbegleitende Schlichtungsmechanismen sind daher stets eine wertvolle Ergänzung – und kosten in der Regel einen Bruchteil des Betrages, der zur nachträglichen Aufarbeitung der ungelöst mitgeschleppten Konflikte erforderlich wird. Dies verlangt wiederum die Abkehr vom Dogma, dass der Jurist erst beigezogen wird, wenn der Claim einmal vorliegt. Wird der Jurist rechtzeitig (davor) beigezogen, kann er regelmäßig dazu beitragen, dass die Störung erst gar nicht zum Claim wird.

Dass die Gesamtsumme dieser Einzeldokumentationen dennoch eine beachtliche Größe erreicht, stört nicht. Mit einem entsprechenden Zuordnungssystem (Suchsystem) muss stets nur die für den konkreten Einzelfall relevante Dokumentation gesucht und bearbeitet werden, die alle für diesen Einzelfall relevanten Informationen enthält. Das ist ungleich effizienter, als die einzelnen, für den konkreten Einzelfall erforderlichen Informationen aus der Gesamtmenge der Regeldokumentation jeweils herauszufiltern.

All dies erfolgt mit den hier angesprochenen digitalen Werkzeugen durch den Planausschnitt der betreffenden Stelle, dem – im Regelfall mit einem elektronischen Pin – die Fotos, Texte etc. zugeordnet werden und wo zugleich der jeweilige „Status der Erledigung“ (nach selbst gewählten Kriterien) abgespeichert ist und weiter bearbeitet werden kann.

Die Weiterbearbeitung erfolgt, indem rasch, einfach und nachweislich, in der Regel aus eben diesem Werkzeug, die Versendung an die an diesem „Störfall“ beteiligten Personen erfolgt (was auch dann möglich ist, wenn nicht alle Professionisten über dasselbe Werkzeug verfügen). Weitere Bearbeitungsschritte werden eben diesem Pin im zeitlich richtigen Ablauf so zugeordnet, dass die Historie, der Ist-Stand und der Soll-Stand der Abarbeitung aus einem (einzigen) Dokument ablesbar sind.

Für diese Art der auf den einzelnen Konfliktfall bezogenen Dokumentation eignen sich die Regelungen der ÖNORMEN mE weder für die Frage, wer diese Dokumentation zu führen hat noch für die Frage der Kostentragung.

Die Regelung der ÖNORM B 2110, dass jeder Vertragspartner „seine Kosten“ der Dokumentation zu tragen hat, ist hier untauglich. Auch die differenzierende Lösung der ÖNORM B 2118 (Punkt 6.2.7.2), dass die Kosten der Dokumentation letztlich dem Schicksal der Mehrkostenforderungen folgen, für die sie „erforderlich, zweckmäßig und angemessen“ waren, löst mE höhere Umsetzungskosten aus, als sich in diesem Punkt dafür steht.

Ich empfehle daher, diese, allein auf konkrete projektbegleitende Konfliktvermeidung bezogene, Dokumentation inklusive der damit verbundenen Abwicklung nicht zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer aufzuteilen, sondern sie einheitlich einer (einzigen) Organisationseinheit im Projekt zu übertragen – wofür sich die Örtliche Bauaufsicht nach ihrem Leistungsbild geradezu anbietet.

Allerdings wird es nicht möglich sein, diese gesonderte Dokumentationstätigkeit der ÖBA (und die mit dieser projektbegleitenden Konfliktvermeidung verbundenen Leistungen) in das in Prozentsätzen bemessene Pauschalhonorar der ÖBA einzupreisen. Das scheitert schon daran, dass gerade in den Fällen der Behandlung von Bauablaufstörungen und der damit verbundenen Mehrkosten (Mitwirkung der ÖBA zur Abwehr von Bauablaufstörungen) der Aufwand der ÖBA im Regelfall unkalkulierbar ist.

Denn während sich – wie dies etwa auch die Vorgabe der ÖNORM B 2110 belegt, den Einbehalt für allgemeine Bauschäden mit einem bestimmten Prozentsatz der Auftragssummen festzulegen – der mit Erfassung und Zuordnung allgemeiner Bauschäden verbundene Aufwand zumindest annähernd kalkulieren lässt, ist dies in den Einzelfällen auftretender Bauablaufstörungen regelmäßig nicht möglich. Wenn auch bei den Bauschäden eine aktive, projektbegleitende Abwicklung, die dieses Thema nicht bis zu den Schlussrechnungen verschiebt, gefordert ist, dann ist auch dieser Aufwand mE vorab nicht seriös kalkulierbar.

Eine solche Einpreisung dieser Leistungen der ÖBA in ein Pauschalhonorar ist weder sachgerecht noch notwendig. Für diese Fälle sollte eine gesonderte Honorierung der ÖBA vorgesehen sein, die zwar vom Auftraggeber ausgelegt, aber auf diejenigen überwältigt wird, denen die Bauablaufstörung (der Bauschaden oder sonstige Konfliktfall) zuzuordnen ist.

Dabei ist mir bewusst, dass all dies in den Allgemeinen Vertragsbedingungen schon deshalb nie detailliert geregelt werden kann, weil zahlreiche Details projektabhängig sind. Der richtige Ort dieser Detailregelungen ist daher mE das Projekthandbuch oder eine vergleichbare, projektfortschreitend aktualisierte Unterlage. Die AVB müssen allerdings dafür Sorge tragen, dass sie diese Regelung im Grundsatz vorsehen, hinsichtlich ihrer Konkretisierung auf die Umsetzung im Projekthandbuch (oder die entsprechend eingesetzte Unterlage) verweisen und wiederum die Verbindlichkeit dieser (künftigen) Umsetzung regeln.

Die dann noch zu klärende Frage, bei welcher ÖBA (Schlagwort: Bau oder Haustechnik) diese Tätigkeit anzusiedeln ist, erscheint mit vertretbarem Aufwand lösbar.

**v. Mengenermittlung nach Aufmaß  
Punkt 8.2.3 der ÖNORM B 2110**

Zu den Regelungen zur Förderung einer projektbegleitenden Konfliktvermeidung wird man schließlich auch Punkt 8.2.3 (Mengenermittlung nach Aufmaß) rechnen können. Punkt 8.2.3.3 legt fest, dass „Aufmäße, die aus triftigen Gründen nur von einem der beiden Vertragspartner festgestellt wurden, ... dem anderen ehestens schriftlich mitzuteilen“ sind. Mangels Einspruchs binnen zwei Wochen gelten sie als anerkannt. Gleiches gilt auch für Regiebestätigungen.

Erfolgt hier die Ergänzung im Sinne meiner vorstehenden Ausführungen, was unter „ehestens“ zu verstehen ist, fördert diese Regelung zweifelsfrei die projektbegleitende Konfliktvermeidung. Dass sich für solche Aufmaßmitteilungen vorrangig der Einsatz elektronischer Werkzeuge anbietet, liegt nahe.

**→ In Kürze**

Ziel des Einsatzes digitaler Werkzeuge im Bauprojekt ist eine projektbegleitende, sachbezogene Konfliktvermeidung, die auftretende Probleme effizient erledigt, indem sie Konflikte (Bauablaufstörungen, Streitigkeiten aus Bauschäden etc.) sowie ihre Folgewirkungen „klein hält“. Dazu liefern diese digitalen Werkzeuge die zentralen Informationen des „Was – Wann – Wo“. Die rechtssichere Umsetzung dieser Informationen und ihre Bestandssicherheit verlangt die Anpassung der verwendeten Vertragsbedingungen an die technischen Möglichkeiten dieser Werkzeuge. Zugleich erfolgt die Beantwortung der Frage nach dem „Wer“ für die Zuordnung der Folgen der Bauablaufstörung. Die Einbindung der technisch erzielbaren Abläufe und Ergebnisse in die Vertragsbedingungen ist ein wesentlicher Faktor zur Reduktion von Bauablaufstörungen, anderer projektbegleitender Konflikte und der damit verbundenen Mehrkosten. Damit sollte bei Legung der Schlussrechnungen nur mehr ein geringer Rest von unerledigten „Claims“ vorhanden sein.

Dargestellt wird dies im rechtlichen Rahmen der §§ 879 Abs. 3, 1168 und 1170a ABGB. Vertragsrechtlicher Bezugspunkt sind die Regelungen der ÖNORMEN B 2110 und B 2118. Beispiele für dieses Zusammenspiel konkret eingesetzter digitaler Werkzeuge mit den entsprechend angepassten Vertragsbedingungen ergänzen diese Arbeit.

**Über den Autor:**

Dr. Rudolf Lessiak ist Rechtsanwalt in der Kanzlei Lessiak & Partner in Wien. Kontaktadresse: Dr. Rudolf Lessiak, Lessiak & Partner, Börseplatz – Börsegasse 10, A-1010 Wien, Tel.: 01/533 23 00 30, Fax: 01/533 23 00 90, E-Mail: lawyers@lessiak.at, Homepage: www.lessiak.at.