

**BAU |
IMMOBILIEN**

SONDERNUMMER 01 | 2022

Report

Sonderausgabe »Recht am Bau«

NACHHALTIG- KEIT

Was sich durch ESG, die EU-Taxonomie und die geplante UVP-Novelle für die Bau- und Immobilienbranche ändern wird.

VERTRAGS- RECHT

Von Early-Contractor-Involvement über Smart Contracts und Anti-Claim-Management bis zu Allianzvertrags-Pilotprojekten.

KARTELL- RECHT

Worauf Unternehmen achten müssen, um Verstöße gegen das Kartellverbot zu vermeiden.





GARANTIERT LEISTUNGSSTARK.

Wir von LEYRER + GRAF halten unsere Versprechen nicht nur, wir garantieren sie sogar. Und führen mit Know-how, innovativen Ansätzen sowie viel Leidenschaft, Mut und Ausdauer die vielseitigen Projekte unserer Kunden verlässlich zum Erfolg. Deshalb zählt LEYRER + GRAF auch zu den Top-Bauunternehmen Österreichs. Auf uns können Sie bauen. Und vertrauen.

LEYRER + GRAF Baugesellschaft m.b.H. | Hochbau • Tiefbau • Energie + Telekom • Holztechnik | www.leyrer-graf.at

Ing. Andreas Gruber, Bauleiter



Für nicht über die Branche

Exakt vor einem Jahr brachten wir das erste Sonderheft »Recht am Bau« auf den Markt. Darin ging es ausschließlich um für die Bau- und Immobilienwirtschaft relevante juristische Themen. Es war eine Art Sammelband teils bereits veröffentlichter und aktualisierter Artikel sowie völlig neuer Beiträge. Wichtig war der Servicegedanke. Unsere Leser*innen sollten einen unmittelbaren Mehrwert aus jedem einzelnen Artikel ziehen können. Für ein Fachmedium durchaus ungewöhnlich, sollte es ein Magazin *für* und nicht *über* die Branche sein.

Das positive Feedback auf dieses Heft war so überwältigend, dass wir zu Wiederholungstätern wurden. Es freut mich, dass es auch heuer wieder gelungen ist, einige der renommiertesten Kanzleien in Sachen Bau- und Immobilienrecht an Bord zu holen, um mit ihnen gemeinsam das vorliegende Heft zu gestalten.


Bernd Affenzeller
Chefredakteur

INHALT

BAU UND IMMOBILIEN REPORT



ESG: Die konkreten Auswirkungen auf die Baubranche.

10 **EU-Taxonomie**
Was auf die Baubranche zukommt.



UVP-NOVELLE: Überblick und Analyse der geplanten Änderungen.

22 **Preissteigerungen I**
Wer die höheren Kosten zu tragen hat.

26 **Preissteigerungen II**
Die aktuellen Rechtsmeinungen im Überblick.



ANTI-CLAIM-MANAGEMENT: Wie sich Streits vermeiden lassen.

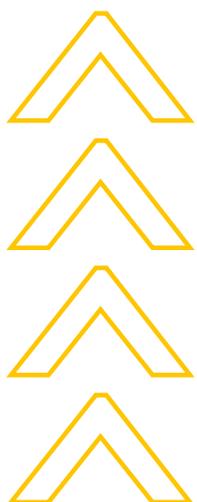
34 **Early Contractor**
Die Vorteile der frühzeitigen Einbindung des AN.

44 **Lieferkettengesetz**
Die geplanten Änderungen und ihre Auswirkungen.

56 **Compliance**
Wie man Kartellrechtsverstöße vermeiden kann.



360-GRAD-RADAR.



ESG - DIESE DREI BUCHSTABEN WERDEN DIE BAU- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT NACHHALTIG VERÄNDERN. GEMEINSAM MIT HEID UND PARTNER RECHTSANWÄLTE ZEIGT DER BAU & IMMOBILIEN REPORT IN EINER ÜBERSICHTLICHEN DARSTELLUNG, WIE SICH DIE ANLAGEKRITERIEN ENVIRONMENT, SOCIAL UND GOVERNANCE AUF DIE BRANCHE AUSWIRKEN WERDEN.

Europäische Lieferketten

Entwurf der Kommission zur EU-Lieferketten-Richtlinie

Die Richtlinie über die Nachhaltigkeitspflichten von Unternehmen soll für zwei verschiedene Unternehmensgruppen gelten.

➔ **Gruppe 1:** Unternehmen, die mehr als 500 Mitarbeiter*innen beschäftigen und im Jahr mehr als 150 Mio. Euro Umsatz erzielen.

➔ **Gruppe 2:** In bestimmten Branchen mit erhöhtem Risiko für Missbrauch (z. B. Bergbau, Landwirtschaft oder Textil) sollen schon kleinere Unternehmen ab 250 Mitarbeiter*innen und einem Jahresumsatz von 40 Mio. Euro erfasst sein.

➔ Ebenfalls betroffen sind in der EU tätige Unternehmen aus Drittstaaten, die die oben angeführten Umsatzzahlen erfüllen. Von der Richtlinie erfasst sind nicht nur die Unternehmen selbst, sondern auch ihre Tochtergesellschaften und die gesamte Wertschöpfungskette. Nach den bestehenden Vorgaben betrifft die Regelung rund 13.000 europäische Unternehmen.

➔ **Der Entwurf sieht folgende Schwerpunkte vor:**

➔ Sorgfaltspflichten sollen zum integralen Bestandteil der Unternehmenspolitik werden. Dafür muss ein Verhaltenskodex mit Regeln und Pflichten erstellt werden, der von den Mitarbeiter*innen und Tochtergesellschaften des Unternehmens zu befolgen ist.

➔ Tatsächliche oder potenzielle negative Auswirkungen auf die Menschenrechte und die Umwelt sollen ermittelt und abgestellt oder zumindest minimiert werden. Können die nachteiligen Auswirkungen nicht sofort beseitigt werden, ist ein Plan mit Abhilfemaßnahmen und klar definierten Fristen sowie qualitativen und quantitativen Indikatoren zur Messung der erreichten Verbesserung zu erstellen.

➔ Geschäftspartner haben die Einhaltung des Verhaltenskodex und des Präventionsplans vertraglich zuzusichern.

➔ Für tatsächliche oder potenziell negative Auswirkungen auf Menschenrechte und Umwelt ist von den erfassten Unternehmen ein Beschwerdeverfahren einzurichten.

➔ Die Wirksamkeit der Strategien und Maßnahmen zur Erfüllung der Sorgfaltspflichten sollen regelmäßig kontrolliert werden.

➔ Die Wahrnehmung ihrer Sorgfaltspflichten haben Unternehmen öffentlich zu kommunizieren.

➔ Unternehmen der Gruppe 1 haben einen Plan zu verabschieden, der sicherstellt, dass die Strategie und das Geschäftsmodell des Unternehmens mit dem Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft, mit der Begrenzung der globalen Erwärmung auf 1,5 °C und mit dem Übereinkommen von Paris im Einklang stehen.

Der Entwurf der Kommission sieht eine zivilrechtliche Haftung vor.



ESG-KRITERIEN **E = Environment**

Aktionsplan Nachhaltige Beschaffung 2020 (NaBe)

 Öffentliche Auftraggeber*innen (AG)	 Auftragnehmer*innen (AN)
<p>Vorgaben an den Standort: Umweltfreundliche Mobilität muss bei der Wahl des Standortes berücksichtigt werden, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ maximal 1.000 m Luftlinie zu einer Haltestelle des öffentlichen Verkehrs, ➔ E-Ladeinfrastruktur (entspricht dem klimaaktiv Basiskriterium) 	<p>Bauvorhaben sind so flächensparend wie möglich durchzuführen (Empfehlungen der Österreichischen Raumordnungskonferenz zu diesem Thema sollen miteinbezogen werden).</p>
<p>Zertifizierung nach klimaaktiv Silber.</p>	
<p>Der Bund hat das »energy efficiency first«-Prinzip anzuwenden:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Bezeichnet die Berücksichtigung alternativer kosteneffizienter Energieeffizienzmaßnahmen. ➔ Erreicht werden soll dies insbesondere durch kosteneffiziente Einsparungen beim Energieendverbrauch, Initiativen für eine Laststeuerung und eine effizientere Umwandlung, Übertragung und Verteilung von Energie bei allen Entscheidungen über Planung. ➔ Siehe Governance-Verordnung (EU) 2018/1999, Art. 2 Z 18. 	<p>Es ist ein Rückbau- und Verwertungskonzept zu entwickeln (Vertragsbedingung):</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Maßnahmen und Potenziale zur Abfallvermeidung (z. B. schlanke Konstruktion) sowie ➔ die Wiederverwendung und Verwertung von Bauteilen und Materialien sind darzustellen.
<p>Die Energieeffizienz der Gebäudehülle und der Lüftungsanlage ist gemäß OIB-Richtlinie 6 bzw. OIB-Leitfaden »Energietechnisches Verhalten von Gebäuden« zu gewährleisten (Leistungsverzeichnis).</p>	
<p>Verwendung schadstoffarmer Baustoffe (Leistungsverzeichnis):</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ NaBe-Kriterien für 21 Baustoffe, u. a. für Innenwandfarbe, Bodenbeläge, Holz- und Dämmstoffe. ➔ Die Kriterien sind mit den Kriterien von ÖkoKauf Wien, dem Vorarlberger Servicepaket »Nachhaltig: Bauen in der Gemeinde« und N:Check – Nachhaltiges Beschaffungsservice NÖ harmonisiert. 	
	<p>Der AN hat den Baustellenabfall zu minimieren und sortenrein zu trennen (Vertragsbedingung).</p>
	<p>Der AN muss sicherstellen, dass die verwendeten Baumaschinen die Emissionsgrenzwerte der VO (EU) 2016/1628, Stufe V erfüllen (Vertragsbedingung).</p>
<p>Es dürfen keine Heizsysteme mit fossilen Brennstoffen verbaut werden. PV-Anlagen sollen im Verhältnis zur Größe und Nutzung des Gebäudes verbaut werden (Leistungsverzeichnis).</p>	
<p>Wassersparvorrichtungen sind zu verbauen (Leistungsverzeichnis).</p>	
	<p>Der AN soll über ein zertifiziertes Umweltmanagementsystem entsprechend ISO 14001:2015 oder EMAS verfügen (Zuschlagskriterium).</p>
	<p>Der AN soll rezyklierte Gesteinskörnung im Beton entsprechend der Recycling-Baustoff-VO einsetzen (Zuschlagskriterium).</p>
	<p>Der AN soll rezyklierte Gesteinskörnung, die von einer mobilen Anlage auf der Baustelle erzeugt wird, einsetzen (Zuschlagskriterium).</p>
	<p>Der AN soll möglichst geringe Treibhausgasemissionen des Transports verursachen (Zuschlagskriterium).</p>

Quelle: Heid und Partner Rechtsanwältin

Environmental, Social und Governance (ESG) steht zunehmend auch auf der Agenda der Bau- und Immobilienbranche ganz oben. »Besonders bei der Vergabe von öffentlichen Bauaufträgen spielen ESG-Kriterien bereits heute bei der Festlegung des Bau-Soll, wie Bauplatz, Baustoffe oder Baumethoden, und der Bau-Ausführung, Stichwort »Unternehmenscompliance« eine bedeutende Rolle und sind mit zahlreichen Anforderungen an die Auftraggeber*innen und Auftragnehmer*innen verbunden«, erklärt Stephan Heid, Heid und Partner Rechtsanwälte. Dies wird sich in Zukunft durch aktuelle Rechtsentwicklungen auf europäischer Ebene wie etwa den jüngsten Vorschlag der EU-Kommission zu einer Lieferketten-Richtlinie (siehe Kasten Seite 4)



Diese Übersicht ist in enger Zusammenarbeit mit Heid und Partner Rechtsanwälte entstanden.

ance« eine bedeutende Rolle und sind mit zahlreichen Anforderungen an die Auftraggeber*innen und Auftragnehmer*innen verbunden«, erklärt Stephan Heid, Heid und Partner Rechtsanwälte. Dies wird sich in Zukunft durch aktuelle Rechtsentwicklungen auf europäischer Ebene wie etwa den jüngsten Vorschlag der EU-Kommission zu einer Lieferketten-Richtlinie (siehe Kasten Seite 4)

ESG-KRITERIEN

S = Social

Bestbieterkriterien-Katalog – Faire Vergabe von Bauaufträgen

 Öffentliche Auftraggeber*innen (AG)	 Auftragnehmer*innen (AN)
	<p>Erhöhung der Arbeitssicherheit als Zuschlagskriterium:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Verdoppelung der Ersthelfer*innen, ➤ Sicherheitskraft-Einsatzzeit verdoppeln, ➤ Sicherheitsvertrauensperson.
<p>Überprüfung, dass die angebotene Anzahl von Lehrlingen und der angebotene Anteil an älteren Arbeitnehmer*innen an jedem Arbeitstag gegeben sind (Anmeldung zur Sozialversicherung und tatsächliche Anwesenheit können als Kontrolle dienen).</p>	<p>Beschäftigung von Lehrlingen oder älteren Arbeitnehmer*innen (ab dem 50. Lebensjahr) als Zuschlagskriterium (als Nachweis sind Kontoauszüge der Sozialversicherungsanstalt vorzulegen).</p>
<p>Vorgabe eines Distanzprogrammes zur Berechnung der Kilometerentfernung. Stichprobenartige Kontrollen über die Einhaltung der Transportkilometer sind durchzuführen.</p>	<p>Verringerung von Transportkilometern und LKW-Transporten auf die Baustelle als Zuschlagskriterium. Als Transportkilometer bzw. Tonnenkilometer gelten jene Kilometer auf öffentlichen Straßen durch LKW-Transporte (über 3,5 t), die von der jeweiligen Anlage bzw. dem jeweiligen Produktionsstandort bis zum Leistungsort zurückzulegen sind. Zur Überprüfung hat der Bieter nachzuweisen, dass er über eine entsprechende Anlage oder einen entsprechenden Produktionsstandort verfügt.</p>
<p>Stichprobenartige Kontrollen zur Einhaltung der angebotenen technischen Ausstattung sind durchzuführen.</p>	<p>Ausstattung der einzusetzenden Fahrzeuge sowie von Baumaschinen (Euro-Klasse, CO₂-Emissionen) als Zuschlagskriterium.</p>

ESG

G = Governance

EU-RL zum Schutz von Whistleblowern – 2019/1937/EU sowie Begutachtungstext zum HinweisgeberInnenschutzgesetz (HSchG) vom 3.6.2022

 Öffentliche Personen	 Private Personen
<p>Erfasst sind alle juristischen Personen des öffentlichen Sektors, einschließlich staatlich beherrschter Stellen (in der österreichischen Umsetzung können kleinere Gemeinden mit Einwohnern < 10.000 und kleinere staatliche Einrichtungen < 50 Arbeitnehmer*innen ausgenommen werden).</p>	<p>Erfasst sind private juristische Personen mit mindestens 50 Arbeitnehmer*innen (kann in der österreichischen Umsetzung auch auf < 50 erstreckt werden).</p>
<p>In den erfassten Einrichtungen ist verpflichtend ein Whistleblowing-System einzurichten, mit einem internen Meldekanal, der die folgenden Mindeststandards erfüllen muss:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ das Meldesystem muss den Arbeitnehmer*innen zur Verfügung stehen; ➤ es ist eine unparteiische Person oder Abteilung zu bestimmen, die für die Untersuchung, die Folgemaßnahmen und den Kontakt zum* zur Hinweisgeber*in zuständig ist (dabei kann es sich auch um Dritte handeln); ➤ die Identität der Hinweisgeber*innen muss vertraulich behandelt werden; ➤ eine Rückmeldung an den Whistleblower über die Untersuchung hat spätestens innerhalb von drei Monaten zu erfolgen; ➤ das interne Meldesystem hat darüber zu informieren, dass eine externe Meldung bei den zuständigen Behörden möglich ist. 	

Quelle: Heid und Partner Rechtsanwälte



ESG WIRD BESTIMMEN, WIE WIR KÜNFTIG PLANEN, ERRICHTEN UND BETREIBEN.

noch verstärken. In der hier vorliegenden Übersicht werden daher einige ausgewählte Anforderungen aus den Bereichen Environment, Social und Governance für den Bau- und Immobilienbereich im Überblick dargestellt. Dafür wurde – im Wissen, dass die Branche mit diesen Vorgaben gesamthaft betroffen ist – versucht, die verschiedenen Anforderungen den Seiten Auftragnehmer*innen und Auftraggeber*innen nach deren Hauptverantwortung zuzuordnen.

HINTERGRUND ZU ESG

Ursprünglich wurden die ESG-Kriterien von Investoren gemeinsam mit den Vereinten Nationen erarbeitet, um eine einheitliche Definition für nachhaltige Kapitalanlagen zu schaffen. Mittler-

weile haben ESG-Kriterien eine Schlüsselrolle in der strategischen Ausrichtung von Unternehmen eingenommen und sind zu allgemeinen Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsstandards geworden. Die Einhaltung der ESG-Kriterien (darunter auch die EU-Taxonomie, siehe Seite 8) bestimmt schon heute – und wird es noch viel mehr morgen – wie wir planen, errichten und betreiben. Die Kriterien sind, wie immer man im Einzelfall dazu stehen mag, in der Bau-Praxis angekommen. Ihre Kenntnis und korrekte Anwendung sind daher für den Unternehmenserfolg ausschlaggebend.

VERPFLICHTENDE BERICHTERSTATTUNG

Im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie hat die EU auch die sogenannte Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) im April 2021 in einem ersten Entwurf zur Diskussion gestellt und im Juni 2022 politisch im sogenannten „Trialogverfahren“ ange-



Eine ganze Reihe nachhaltiger Ideen.



MEHR WERT DURCH VERANTWORTUNG

INFO



Für den Bau & Immobilien Report hat Stephan Heid die wichtigsten ESG-Kriterien und ihre Auswirkungen zusammengefasst.

HEID & PARTNER RECHTSANWÄLTE

sind eine der führenden österreichischen Rechtsanwaltssozialitäten im öffentlichen Wirtschaftsrecht. Die Kanzlei ist spezialisiert auf Nachhaltigkeitsrecht, Vergaberecht, Bau- und Bauwerkvertragsrecht, IT-Recht und Datenschutz, EU-Förderungs- und Beihilfenrecht sowie auf juristisches Projektmanagement und gerichtliche Vertretung. Heid und Partner sind Gründungsmitglied der IG Lebenszyklus Bau, Herausgeber und Autor von Standardwerken zum Bundesvergabegesetz und zum Nachhaltigkeitsrecht.

Info: www.heid-partner.at

nommen. Der finale Text der CSRD sieht eine Erweiterung der berichtspflichtigen Unternehmen vor und zielt vor allem auf eine Erhöhung der Transparenz, der Vergleichbarkeit sowie der Digitalisierung ab. Die Richtlinie wird am zwanzigsten Tag nach ihrer Veröffentlichung im EU-Amtsblatt in Kraft treten und muss dann binnen 18 Monate auch in Österreich schrittweise umgesetzt werden: »Die Nachhaltigkeitsberichtspflichtigen kommen zeitlich gestaffelt ab 2024 in drei Stufen«, erklärt Stephan Heid, »und betreffen dann alle großen Unternehmen, also zB bei einem Umsatz über 40 Millionen Euro und mehr als 250 Mitarbeiter, sowie alle börsennotierten Unternehmen, ausgenommen börsennotierte Kleinstunternehmen.«

EU-TAXONOMIE-VERORDNUNG 2020/852/EU

Öffentliche Auftraggeber*innen und Mitgliedsstaaten

Der Anwendungsbereich erstreckt sich auf die Mitgliedstaaten bei der Festlegung öffentlicher Maßnahmen, Standards oder Kennzeichnungen für umweltfreundliche (Unternehmens-)Anleihen.

Ein Neubau darf nicht errichtet werden auf:

- ➔ Acker- und Kulturlächen mit mittlerer bis hoher Bodenfruchtbarkeit und unterirdischer biologischer Vielfalt gemäß der in der EU durchgeführten LUCAS-Erhebung;
- ➔ unbebautem Land mit anerkanntem hohem Wert hinsichtlich der biologischen Vielfalt und Flächen, die als Lebensräume gefährdeter Arten (Flora und Fauna) dienen, die auf der Europäischen Roten Liste oder der Roten Liste der IUCN aufgeführt sind;
- ➔ Flächen, die der im nationalen Treibhausgasinventar verwendeten Definition für »Wald« nach nationalem Recht oder, falls keine solche Definition vorliegt, der Definition der FAO für »Wald« entsprechen.

Sofern installiert, außer bei Installationen in Wohngebäudeeinheiten, ist der angegebene Wasserverbrauch für sanitärtechnische Geräte durch Produktdatenblätter, ein Bauzertifikat oder eine in der Union bestehende Produktkennzeichnung zu bescheinigen.

Auftragnehmer*innen (AN)

Erfasst sind große Unternehmen, die gemäß der Richtlinie über die nichtfinanzielle Berichterstattung (NFRD) bereits einen nichtfinanziellen Bericht vorlegen müssen.

Die Anforderungen entsprechen zu einem großen Teil den klimaaktiv Gebäudestandards des Klimaministeriums.

Bei Gebäuden mit einer Fläche von mehr als 5.000 m2 wird das Gebäude bei Fertigstellung auf Luftdichtheit und thermische Integrität geprüft, wobei jegliche Abweichungen von der in der Planungsphase festgelegten Effizienz oder Defekte an der Gebäudehülle Investor*innen und Kund*innen gegenüber offengelegt werden müssen.

Ein Massenanteil von mindestens 70 Prozent der auf der Baustelle anfallenden nicht gefährlichen Bau- und Abbruchabfälle ist für die Wiederverwendung, das Recycling und eine sonstige stoffliche Verwendung vorzubereiten.

Durch die Auslegung der Gebäude und die Bautechnik soll die Kreislaufwirtschaft unterstützt werden. Anhand der Norm ISO 20887 ist nachzuweisen, dass die Demontagefähigkeit erhöht und somit die Wiederverwendung und das Recycling ermöglicht wird.

Es müssen Maßnahmen getroffen werden, um die Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen während der Bau- oder Wartungsarbeiten zu verringern.

Baubestandteile und Baustoffe haben den Kriterien in Anlage C der Delegierten Verordnung zur EU-Klimataxonomie zu entsprechen.

Quelle: Heid und Partner Rechtsanwälte

ICH BIN EIN BAUMEISTER.

» Baumeister zu sein, heißt Verantwortung gegenüber Gesellschaft und Natur zu übernehmen. Das ist Nachhaltigkeit und diese Herausforderung nehmen wir an. «

Michael Stvarnik,
Baumeister und Experte
für nachhaltiges Bauen



Der Baumeister – Ihr Generalist mit einer Kompetenz fürs Bauen, wie sie sonst keiner hat. Seine umfassende Ausbildung befähigt ihn nicht nur, Bauarbeiten auszuführen, zu leiten und zu kontrollieren, sondern auch Bauwerke zu planen, Statik und Kosten zu berechnen und noch vieles mehr. Und so vielfältig wie ihre Kompetenzen sind auch die Geschichten unserer Baumeister.

Erfahren Sie mehr auf www.deinbaumeister.at



**DIE KOMPETENZ
FÜRS BAUEN.**



Die vorliegende Übersicht ist in enger Zusammenarbeit mit Niederhuber & Partner Rechtsanwälte entstanden.

Das Thema Taxonomie ist spätestens seit der Klage Österreichs vor dem EuGH gegen die Einstufung von Gas und Atomkraft als klimafreundliche Investitionen wieder in aller Munde. Doch nicht nur die Gerichte müssen sich mit dem Thema auseinandersetzen. Auch die Bau- und Immobilienwirtschaft wird sich auf einige Änderungen einstellen müssen.

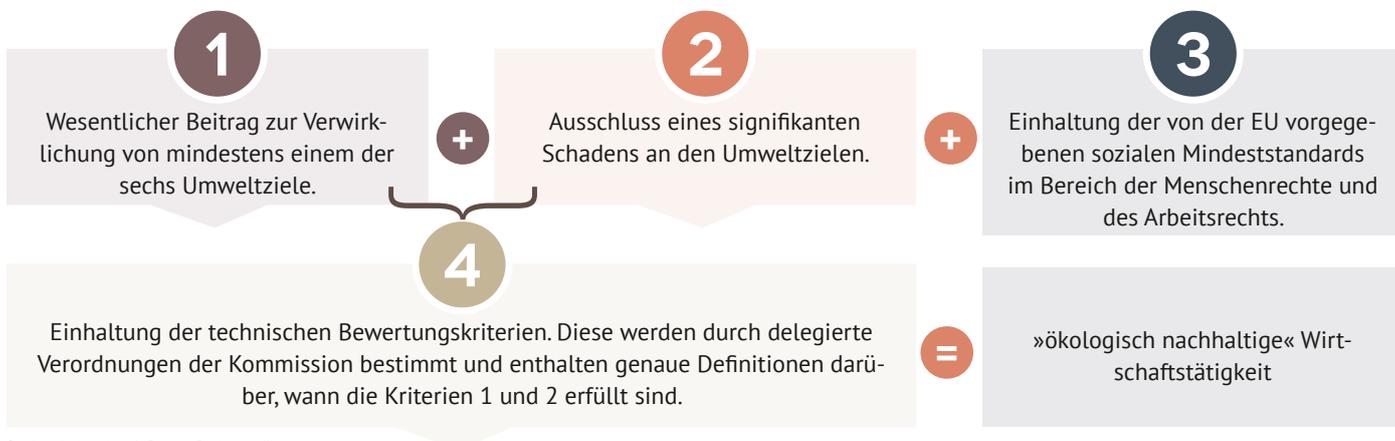
Gemeinsam mit NHP Rechtsanwälte zeigt der Bau & Immobilien Report, was auf die Branche zukommt.

Die EU-Taxonomie

und ihre Auswirkungen auf die Bauwirtschaft

ÜBERSICHT 1: DIE VIER KRITERIEN DER EU-TAXONOMIE

Um den Kriterien der Taxonomie-Verordnung zu entsprechen und somit als ökologisch nachhaltig zu gelten, muss eine wirtschaftliche Tätigkeit folgenden vier Kriterien entsprechen:



Quelle: Niederhuber & Partner Rechtsanwälte

Kurz zusammengefasst ist die EU-Taxonomie ein Instrument mit dem Investitionen zu ökologisch nachhaltigen Tätigkeiten gelenkt werden sollen«, erklärt Lisa Vockenhuber von Niederhuber & Partner Rechtsanwälte. Dafür wurden einheitliche und transparente Kriterien geschaffen, um zu beurteilen, welche wirtschaftlichen Tätigkeiten als »ökologisch nachhaltig« anzusehen sind. Die Idee dahinter ist, dass wenn Investitionen explizit als »nachhaltig« deklariert werden, mehr Mittel in diese Wirtschaftsaktivität gelenkt werden.

Um den Kriterien der Taxonomie-Verordnung zu entsprechen und somit als ökologisch nachhaltig zu gelten, muss eine wirtschaftliche Tätigkeit vier konkrete Kriterien erfüllen (siehe Übersicht 1). Sie muss einen wesentlichen Beitrag zur Verwirklichung von mindestens einem der sechs Umweltziele leisten (siehe Übersicht 2). Ein signifikanter Schaden an diesen Umweltzielen muss ausgeschlossen werden und soziale Mindeststandards im Bereich der Menschenrechte und des Arbeitsrechts müssen ebenso eingehalten werden wie technische Bewertungskriterien (siehe Übersicht 3).

SECHS UMWELTZIELE

Die in der Taxonomie-Verordnung festgeschriebenen Umweltziele umfassen den »Klimaschutz«, die »Anpassung an den Klimawandel«, »nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- und Meeresressourcen«, den »Übergang zur Kreislaufwirtschaft«, die »Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzung« sowie »Schutz und Wieder-



»NEBEN GROßEN KONZERNEN UND FINANZINSTITUTEN SIND VON DER EU-TAXONOMIE INSBESONDERE AUCH IMMOBILIENENTWICKLER UND DEREN ZULIEFERER UND DIENSTLEISTER BETROFFEN«, ERKLÄRT LISA VOCKENHUBER, NIEDERHUBER & PARTNER RECHTSANWÄLTE.

herstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme«. »Zudem wird festgelegt, wann eine Wirtschaftstätigkeit einen wesentlichen Beitrag zu einem der sechs Umweltziele leistet und wann diese als significant harmed, also erheblich beeinträchtigt, angesehen werden«, erklärt Vockenhuber (siehe Übersicht 2).

TECHNISCHE BEWERTUNGSKRITERIEN

Die wirtschaftlichen Tätigkeiten der Bau- und Immobilienbranche werden im Rahmen der Bewertungskriterien in sieben Kategorien mit spezifischen Anforderungen erfasst. Die technischen Bewertungskriterien legen für jede Kategorie spezifische Anforderungen fest. Die Kategorien reichen von »Neubau« über »Renovierung« bis zu »Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien« (siehe Übersicht 3). »Wirft man einen Blick auf die technischen Bewertungskri-

ÜBER NHP RECHTSANWÄLTE

➔ **Niederhuber & Partner Rechtsanwälte** zählen zu den führenden Rechtsanwaltskanzleien für öffentliches Wirtschaftsrecht. An ihren drei Standorten in Wien, Salzburg und Graz unterstützt die Kanzlei ihren Mandanten bei der Realisierung komplexer Projekte in ganz Österreich. Dabei liegt ihr Tätigkeitsschwerpunkt vor allem im Bereich des Umwelt-, Anlagen- und Energierechts.

terien wird eines klar: Neben großen Konzernen und Finanzinstituten, die mit »ökologisch nachhaltigen Fonds« werben möchten, sind von der EU-Taxonomie insbesondere auch Immobilienentwickler und deren Zulieferer und Dienstleister betroffen«, so Vockenhuber.

Da die Finanzierungsfähigkeit von Immobilienprojekten in Zukunft immer mehr von deren Nachhaltigkeit abhängen wird, greifen die Vorgaben der EU-Taxonomie auf lange Sicht wohl weiter ein als auf den ersten Blick ersichtlich, ist Vockenhuber überzeugt. ■



Der »Neubau« ist eine der insgesamt sieben Kategorien der wirtschaftlichen Tätigkeit der Bau- und Immobilienbranche.

ÜBERSICHT 2: DIE 6 UMWELTZIELE DER EU-TAXONOMIE

Die Taxonomie-Verordnung definiert sechs Umweltziele und legt fest, wann eine Wirtschaftstätigkeit einen wesentlichen Beitrag zu einem Ziel leistet und wann diese als erheblich beeinträchtigend (»significant harm«) angesehen werden:

➔ **Wesentlicher Beitrag:** Verringerung und Verminderung von Treibhausgasemissionen oder Speicherung der Emission. Ziel ist es, die Treibhausgaskonzentration in der Atmosphäre zu stabilisieren.

Bsp.: Erzeugung, Speicherung oder Nutzung erneuerbarer Energien, Steigerung der Energieeffizienz, Umstellung auf Nutzung erneuerbarer Materialien nachhaltiger Herkunft.

➔ **Significant harm:** Tätigkeiten, die zur erheblichen Entstehung von Treibhausgasen führen.

1) Klimaschutz

➔ **Wesentlicher Beitrag:** Erreichung eines guten Gewässerzustandes bzw. der Vermeidung der Verschlechterung von Gewässern.

Bsp.: Verbesserung der Wasserbewirtschaftung und der Wassereffizienz, sachgerechte Entsorgung kommunaler und industrieller Abwässer.

➔ **Significant harm:** Schädigung des guten Zustands oder des ökologischen Potenzials von Gewässern (Oberflächengewässer, Grundwasser und Meeresgewässer).

3) Nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- und Meeresressourcen

5) Vermeidung und Verminderung von Umweltverschmutzung

➔ **Wesentlicher Beitrag:** Schutz vor Umweltverschmutzungen durch bspw.: Vermeidung von Emissionen, Verbesserung von Luft-, Wasser- und Bodenqualität, Beseitigung von Abfällen und Schadstoffen.

➔ **Significant harm:** Tätigkeiten, die zu erheblichem Anstieg der Schadstoffemissionen in Luft, Wasser und Boden führen.

➔ Wesentlicher Beitrag:

Anpassungslösungen, die das Risiko nachteiliger Auswirkungen des Klimas auf die Wirtschaftstätigkeit selbst verringern, ohne das Risiko für nachteilige Auswirkungen auf Mensch, Natur und Vermögen zu erhöhen.

➔ **Significant harm:** Tätigkeiten, die nachteilige Auswirkungen des Klimas auf die Schutzgüter (Mensch, Natur, Vermögen und wirtschaftliche Tätigkeit selbst) verstärken.

2) Anpassung an den Klimawandel

4) Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft (inkl. Abfallvermeidung, Wiederverwendung und Recycling)

➔ **Wesentlicher Beitrag:** Effizientere Nutzung von natürlichen Ressourcen und Primärrohstoffen sowie Ressourcen- und Energieeffizienzmaßnahmen.

Bsp.: Verbesserung von Haltbarkeit, Reparaturfähigkeit, Wiederverwendbarkeit, Verringerung der Abfallerzeugung bei Bau und Abriss von Gebäuden.

➔ **Significant harm:** Erhebliche Ineffizienz bei Materialnutzung, Tätigkeiten, die Zunahme bei Erzeugung, Verbrennung oder Beseitigung von Abfällen bewirken, Abfallbeseitigung, die eine erhebliche und langfristige Umweltbeeinträchtigung verursachen kann.

6) Schutz und Wiederherstellung der biologischen Vielfalt und der Ökosysteme

➔ **Wesentlicher Beitrag:** Schutz, Erhalt bzw. Wiederherstellung der Biodiversität oder Erreichung eines guten Zustands von Ökosystemen und deren Erhalt.

Bsp.: Nachhaltige Landnutzung und -bewirtschaftung, Maßnahmen zum Erhalt der Natur, Schutz der Biodiversität, nachhaltige Waldbewirtschaftung.

➔ **Significant harm:** Erhebliche Schädigung eines guten Zustands eines Ökosystems oder des Erhaltungszustands von Lebensräumen und Arten.

ÜBERSICHT 3: DIE SIEBEN KATEGORIEN DER WIRTSCHAFTLICHEN TÄTIGKEITEN DER BAU- UND IMMOBILIENBRANCHE

Die wirtschaftlichen Tätigkeiten der Bau- und Immobilienwirtschaft werden im Rahmen der Bewertungskriterien in sieben Kategorien erfasst. Die technischen Bewertungskriterien legen für jede Kategorie spezifische Anforderungen fest.

 Kategorie	 Bewertungskriterien
Neubau	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Der Primärenergiebedarf liegt mindestens zehn Prozent unter dem Schwellenwert, der in den Anforderungen für Niedrigenergiegebäude festgelegt ist. ➤ Prüfung des Gebäudes bei Fertigstellung auf Luftdichtheit und thermische Integrität – Abweichungen von der in der Planungsphase festgelegten Effizienz oder Defekte an der Gebäudehülle müssen Investoren und Kunden offengelegt werden. Alternative: Robuste und nachvollziehbare Verfahren zur Qualitätsprüfung während des Bauvorgangs. ➤ Berechnung des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials des Gebäudes für jede Phase im Lebenszyklus, Offenlegung gegenüber Investoren und Kunden. ➤ Wasserhähne an Handwaschbecken und Spülenarmaturen: max. Wasserdurchfluss von 6 Litern/min, Duschen: max. Wasserdurchfluss von 8 Litern/min, Toiletten, einschließlich WC-Anlagen, Becken und Spülkästen: Spülvolumen von max. 6 Litern und durchschnittliches Spülvolumen von max. 3,5 Litern.
Renovierung bestehender Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Begrenzung des Abfallaufkommens bei Bau- und Abbruchprozessen, um die Beseitigung und die sichere Handhabung von gefährlichen Stoffen zu ermöglichen und die Wiederverwendung sowie ein hochwertiges Recycling zu erleichtern. ➤ Treffen von Maßnahmen, um Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen während der Bau- oder Wartungsarbeiten zu verringern.
Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Dämmung von Außenwänden, Dächern und Produkten für die Anwendung der Isolierung auf die Gebäudehülle. ➤ Austausch von Fenstern durch neue energieeffiziente Fenster und von Außentüren durch neue energieeffiziente Türen. ➤ Installation und Austausch energieeffizienter Lichtquellen. ➤ Installation, Austausch, Wartung und Reparatur von Heiz-, Lüftungs- und Klimaanlage und Warmwasserbereitungsanlagen. ➤ Installation wasser- und energiesparender Küchen- und Sanitärarmaturen.
Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Installation, Wartung oder Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge.
Geräte für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Installation, Wartung und Reparatur zonierter Thermostate, intelligenter Thermostatsysteme und Sensoren, einschließlich Bewegungs- und Tageslichtsteuerung. ➤ Installation, Wartung und Reparatur von Systemen zur Gebäudeautomatisierung und -steuerung sowie von Systemen für das Gebäudeenergie-, Beleuchtungssteuerungs- und Energiemanagement. ➤ Installation, Wartung und Reparatur intelligenter Zähler für Gas, Wärme, Kälte und Strom. ➤ Installation, Wartung und Reparatur von Fassaden- und Dachelementen mit Sonnenschutz- oder Sonnenregulierungsfunktion.
Installation, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energien	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Installation, Wartung und Reparatur von Photovoltaiksystemen und von solarbetriebenen Warmwasserpaneelen. ➤ Installation, Wartung, Reparatur und Modernisierung von Wärmepumpen ➤ Installation, Wartung und Reparatur von Windturbinen und Sonnenkollektoren sowie von Wärme- oder Elektroenergiespeichern. ➤ Installation, Wartung und Reparatur einer Kraft-Wärme-Kopplung und von Wärmetauscher-/rückgewinnungssystemen.
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Gebäude, vor dem 31. Dezember 2020 erbaut: min. EPC der Klasse A. Alternativ: Gebäude gehört zu den oberen 15 Prozent des nationalen oder regionalen Gebäudebestands. ➤ Gebäude, nach dem 31. Dezember 2020 erbaut: entsprechen den Vorgaben für Neubau.

KOMMENTAR

Was Meinung ist und wer Position bezieht



„Es liegen viele gute Initiativen und Regelungen vor, die jedoch noch nicht rechtssicher genutzt werden können.“

Cornelya Vaquette / Fachverband Steine-Keramik

Eine Frage der Energie

Ein Überblick über die Pläne der EU und aktuelle energierelevanten Regelungen und Beihilfen in Österreich.

In diesen aufregenden Zeiten muss der mündige Bürger dieses Staates einmal mehr feststellen, dass es nicht in Linz beginnt, sondern wie so oft in Brüssel bei der Europäischen Kommission. Es geht um jene Maßnahmen, die seit März 2022 aufgrund der geopolitischen Entwicklungen plötzlich notwendig und auf den Weg gebracht wurden, und die in die Überlegungen der Mitgliedsstaaten einbezogen werden müssen. Es geht vor allem um Unterstützungsmaßnahmen wie Beihilfen, die es Mitgliedsstaaten ermöglichen, Erleichterungen und Entlastungen für ihre Wirtschaftsakteure gewähren zu können. Die Kommission hat entgegen ihrer grundsätzlichen Haltung, den Markt so liberal wie möglich zu gestalten, sehr schnell einen »Befristeten Krisenrahmen für staatliche Beihilfen zur Stützung der Wirtschaft infolge der Aggression« erlassen, der unter bestimmten Voraussetzungen Beihilfen und Förderungen für Energieverbraucher ermöglicht: eine Maßnahme entgegen allen Prinzipien der EU (liberale Märkte dürfen durch staatliche Eingriffe nicht verzerrt werden), angesichts der Situation jedoch unausweichlich. Ausgeweitet wurde dieser Rahmen erneut Ende Juli – der Ausbau erneuerbarer Energien und die Dekarbonisierung der Industrie wurden berücksichtigt. Beihilfen können nun auf dieser Basis bis Ende 2023 gewährt werden. Die dritte und bisher letzte Überarbeitung hat weitere Erleichterungen und Entschärfungen bei den Kriterien für die Gewährung von Beihilfen implementiert.

Neben den neuen Beihilferegeln und nach dem RePowerEU-Plan zur Verringerung der Abhängigkeit von russischem Gas im Mai, legte die Kommission im Juli ein weiteres Paket zur Senkung der Gasnachfrage vor: »save gas for a safe winter«. Die Mitgliedsstaaten senken freiwillig ihren Erdgasverbrauch um 15 Prozent. Kommt es dennoch zu gravierenden Engpässen bei der Gasversorgung oder zu ungewöhnlich hoher Nachfrage kann die Kommission den »Union Alert« ausrufen. In diesem Fall wird dann die Gasreduktion verpflichtend vorgeschrieben. Weitere Initiativen der Kommission widmen sich den Gas- und Strommärkten, den Preisbildungsmechanismen und der Stärkung der Solidarität und



Auch wenn die Gasspeicher gut gefüllt sind, steigt die Nervosität vor den kommenden Wintermonaten.

gemeinsamen Beschaffung von Energie auf europäischer Ebene. Die Kommission unternimmt daher alle Anstrengungen, um die Versorgung der EU mit Energie sicherzustellen.

ENTWICKLUNGEN IN ÖSTERREICH

Auch die österreichische Bundesregierung reagierte auf die Energiepreissteigerungen und erließ seit Anfang des Jahres mehrere Entlastungspakete. Zur Sicherstellung der Gasversorgungssicherheit und zur Abfederung der finanziellen Belastungen wurden Novellen des Energielenkungsgesetzes (Ausfallzahlungen bei Energielenkung, geschützte Gasmengen bei Einspeicherung von Unternehmen) und des Gaswirtschaftsgesetzes (Strategische Reserve, Anbindung aller Speicher Österreichs an das Netz, Nutzung bisher ungenutzter Kapazitäten) beschlossen.

GASDIVERSIFIZIERUNGSGESETZ

Über die Regelungen des Gasdiversifizierungsgesetzes (GDG 2022) von Mitte Juni 2022 können Unternehmen Kosten für die Lieferung und den Einsatz von nicht-russischem Gas sowie die

Umrüstung von Anlagen auf andere Energieträger erstattet bekommen. Art und Umfang des Mitteleinsatzes für Maßnahmen sollen in noch nicht veröffentlichten Richtlinien festgelegt werden.

STROMPREISKOSTEN-AUSGLEICHSGESETZ

Belastungen durch steigende Strompreise können aufgrund festgelegter Kriterien im Rahmen des Strompreiskosten-Ausgleichsgesetz (SAG 2022) abgedeckt werden. Im Grunde handelt es sich um die Kompensation indirekter CO₂-Kosten aus der Stromerzeugung. Allerdings sind nicht alle energieintensiven Sektoren in Österreich berechtigt, diese Kompensation von Stromkosten (bzw. der indirekten CO₂-Kosten) zu erhalten. Das Gesetz beruht auf den Kriterien der EU-Beihilfeleitlinien für den EU-Emissionshandel (ETS), und diese schließen z. B. die Sektoren der Stein-keramischen Industrie aus. Ein weiteres Gesetz wurde daher auf den Weg gebracht.

UNTERNEHMENS-ENERGIEKOSTENZUSCHUSSGESETZ

Um Entlastungen für bisher nicht berücksichtigte Sektoren aber auch andere Energieträger als Strom zu ermöglichen, wurde das Unternehmens-Energiekostenzuschussgesetz (UEZG 2022) beschlossen. Dieses sieht auf Basis der Kriterien des EU-Krisenrahmens einen Ersatz der Mehrkosten für den betriebseigenen Verbrauch von Treibstoffen, Strom und Gas vor. In vier Förderintensitätsstufen werden energieintensive Unternehmen hinsicht-

lich ihrer Betroffenheit durch die Energiekosten mehr oder weniger entlastet. Auch hier sind die Umsetzungsrichtlinien bis dato noch ausständig, obwohl die Vorregistrierung für die Beantragung der Förderungen bereits gestartet ist.

WEITERE INITIATIVEN IN ÖSTERREICH

Auch Österreich hat in Anlehnung an das Juli-Paket der Kommission ein nationales Maßnahmenpaket veröffentlicht: Diversifizierung der Importrouten für Gas, Umrüstung auf alternative Energieträger für Großabnehmer, Möglichkeiten zur Umrüstung von Industrieanlagen und den österreichischen Gasnotfallplan. Dieser dreistufige Plan zur Energielenkung hat die Aufrechterhaltung der Gas- und Stromversorgung, den Schutz besonderer Kundengruppen und die Minimierung volkswirtschaftlicher Schäden zum Ziel. Die genaue Ausgestaltung wurde in der Erdgas-Lenkungs-VO im Nationalrat diskutiert aber abgelehnt. Die in erster Linie betroffenen Großabnehmer für Gas haben daher nach wie vor keine Planungssicherheit.

Insgesamt liegen viele gute Initiativen und Regelungen vor, die jedoch noch nicht rechtssicher genutzt werden können. Das erhöht die Nervosität vor den kommenden Wintermonaten, obwohl die österreichischen Gasspeicher bereits fast zur Gänze gefüllt sind. Unternehmen müssen aber wissen, womit sie in der nächsten Zeit zu rechnen haben. Es gilt die Wertschöpfungsketten aufrecht zu erhalten und Arbeitsplätze zu sichern. Letztendlich geht es ums Wohl unserer Gesellschaft. ■

SCHERBAUM
SEEBACHER
RECHTSANWÄLTE

**BAUEN SIE
AUF DEN RICHTIGEN PARTNER**



UVP-NOVELLE

im Überblick

UVP-VERFAHREN SIND IN ÖSTERREICH HÄUFIG SEHR UMSTRITTEN. VOR ALLEM DIE OFTMALS LANGEN VERFAHRENSDAUERN WERDEN KRITISIERT. MIT DER GEPLANTEN NOVELLE SOLL DIE QUADRATUR DES KREISES GELINGEN. UNTER EINBEZIEHUNG DER EU-FORDERUNGEN SOLLEN DIE INTERESSEN VON PROJEKTWERBERN UND UMWELTSCHÜTZERN GLEICHMÄßIG BERÜCKSICHTIGT WERDEN. GEMEINSAM MIT PHH RECHTSANWÄLTE ZEIGT DER BAU & IMMOBILIEN REPORT IN EINER GROßEN ÜBERSICHT, WAS KOMMEN KÖNNTE UND WELCHE AUSWIRKUNGEN DIE ÄNDERUNGEN HÄTTEN.

UVP-Verfahren beschreiben und beurteilen die Auswirkungen eines Bauvorhabens auf die Umwelt. Mittels Bescheid wird über die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens entschieden. Laut Gesetz muss ein Bescheid innerhalb von neun Monaten vorliegen, allerdings kann die Frist, etwa bei großen Infrastrukturprojekten, verlängert werden. Die Fristverlängerung ist aber nicht wie vom Gesetzgeber intendiert die Ausnahme, sondern vielmehr Regel. In einem kürzlich erschienen Bericht des Bundesministeriums für Klimaschutz ist zwar die Rede von einer durchschnittlichen Verfahrensdauer von nur 7,2 Monaten. »Wird jedoch die Vollständigkeitsprüfung dazugezählt, dann sind es im Schnitt 15,2 Monate. Es gibt aber auch einige Projekte, die wirklich jahrelang im UVP-Verfahren festhängen«, erklärt Stefanie Werinos-Sydow, Partnerin bei PHH Rechtsanwälte. Diese Verzögerungen kosten viel Geld.

Das Umweltministerium hat für heuer eine Novelle der UVP-Verfahren angekündigt. An den großen Wurf glauben Werinos-Sydow und ihre Kollegin Sandra Kasper nicht. »Der Gesetzgeber befindet sich in dem schwierigen Spannungsfeld, es allen recht machen zu wollen, Projektwerbern, Umweltschützern und nicht zuletzt der EU«, erklärt Werinos-Sydow und rechnet lediglich mit kleineren Anpassungen. Dabei gäbe es viele Stellschrauben, an denen deutlich gedreht werden müsste. »Es braucht strukturiertere Verfahren und eine kürzere Verfahrensdauer«, sagt Kasper, die einen straffen und absehbaren Verfahrensplan fordert. Während etwa in Deutschland die Zusammenarbeit von Projektwerbern und Behörden sehr gut funktioniert und die Behörden schon im Vorfeld informell stärker integriert werden, werden die Behörden in Österreich oft erst spät Teil des Projekts. »Das liegt aber nicht an den Projektwerbern, sondern vielmehr an überlasteten Behörden, die sich nicht mit aus ihrer Sicht zukünftigen Projekten beschäftigen können oder

UVP-NOVELLE

Was kommen soll und welche Auswirkungen zu erwarten sind

Anzahl UVP Verfahren

1 Quelle: <https://www.umweltbundesamt.at/uvpsup/gv-2020>.

UVP jetzt	➔ Derzeit rund 20 Genehmigungsverfahren und rund 70 Feststellungsverfahren pro Jahr. ¹
Forderungen EU	➔ Die Zahl der UVP soll gemäß der Forderung der Europäischen Kommission erhöht werden
Wünsche Ökobüro	➔ Es gibt laut Ökobüro in Österreich viele Bauprojekte, die gar keine UVP benötigen, obwohl diese sehr wohl Auswirkungen auf die Umwelt haben könnten.
Wünsche Projektwerber	➔ Aus Vorhabenswerbersicht ist die Forderung der EU und der Wunsch des Ökobüros, die Zahl der UVP-pflichtigen Vorhaben zu erhöhen, kritisch zu betrachten. Schon jetzt werden viele Vorhaben nicht realisiert, weil potenzielle Vorhabenswerber den komplexen Weg einer UVP nicht gehen möchten oder aus wirtschaftlichen Gründen nicht können. Zudem können laufende bzw. künftig geplante Vorhaben, die nach aktueller Rechtslage keiner UVP bedürfen, Gefahr laufen, durch die Novelle doch UVP-pflichtig zu werden.
Kommentar PHH	➔ Jedes Projekt wirkt sich auf die eine oder andere Weise auf die Umwelt aus. Würde also gemäß dem Wunsch des Ökobüros tatsächlich jedes Projekt einer UVP unterzogen werden müssen, würde der nationale Behördenapparat noch weiter überlastet werden. Dies würde sich wiederum auf die (bereits jetzt überlangen) Verfahrensdauern der UVP-Verfahren auswirken.

Wer braucht UVP

UVP jetzt	➔ Beispielsweise Energieerzeugungsanlagen, Abfallverbrennungsanlagen, Skigebiete, Bergbau, Handels- und Freizeiteinrichtungen, Intensivtierhaltung, Städtebauvorhaben, Industrieanlagen, Straßen- und Infrastrukturprojekte, Wasserkraftanlagen etc. Eine UVP-Pflicht besteht immer dann, wenn bestimmte gesetzlich normierte Schwellenwerte erreicht werden.
Forderungen EU	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Senkung der Schwellenwerte bzw. Durchführung von mehr Einzelfallprüfungen. ➔ Konkretere Ausgestaltung der Tatbestände, um Feststellungsverfahren zu verringern. ➔ Künftig sollen auch Großprojekte mit einem hohen Flächenverbrauch ein UVP-Verfahren durchlaufen müssen – zum Beispiel, wenn es um Chatel-Dörfer geht, um Gewerbeparks oder Logistikzentren.
Wünsche Ökobüro	Schwellenwerte für UVP-Verfahren sollten sinken: UVP-Pflicht bereits bei Wasserkraftanlagen ab 4 MW Leistung (statt 15), bei Skigebieten ab 5 ha (statt 20) und bei Staudämmen ab 2.000.000 m ³ (statt 10.000.000 m ³).
Wünsche Projektwerber	Auch aus Projektwerbersicht ist eine konkretere Formulierung von Tatbeständen wünschenswert. Die Durchführung von diversen Feststellungsverfahren könnte dadurch u. U. vermieden werden.
Kommentar PHH	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Die Forderung des Ökobüros würde auch kleinere Wasserkraftwerke in eine UVP zwingen. Aber auch die Kleinwasserkraft leistet einen großen Beitrag zu dem Ausstieg aus der fossilen Energie, gerade dort, wo Großkraftwerke nicht realisiert werden können. ➔ Sollte die Forderung des Ökobüros umgesetzt werden, würden aufgrund des Verfahrensaufwands, den eine UVP mit sich bringt, weniger Kleinwasserkraftwerke realisiert werden.



SCHAFFT BESTE VERBINDUNGEN

Wir
lieben
Beton!



für Schichtdicken von 5 bis 70 mm
schützt die Bewehrung vor Korrosion



www.ardex.at

wollen«, sagt Werinos-Sydow, die sich ein besseres Zusammenspiel aller Beteiligten wünscht. Dass die Bereitschaft zur verstärkten Zusammenarbeit auf allen Seiten gegeben ist, davon sind Werinos-Sydow und Kasper überzeugt. Eine zu enge Zusammenarbeit könne den Behörden aber auch schnell den Vorwurf der Korruption einbringen. »Durch die Korruptionsvorwürfe in der Steiermark sind die Behörden aktuell sehr vorsichtig«, weiß Werinos-Sydow. Um diese Korruptionsvorwürfe im Keim zu ersticken, brauche es von Beginn an ein Höchstmaß an Transparenz.

KRIEG IN DER UKRAINE

Für Rückenwind auf dem Weg zu effektiveren UVP-Verfahren könnte ausgerechnet der russische Angriffskrieg in der Ukraine sorgen. »Der Krieg und die daraus resultierende Energiekrise kann dazu führen, dass Verfahren im Bereich erneuerbarer Energieträger beschleunigt werden könnten«, erklärt Kasper. Denn aktuell sei man von den Zielen, die im Rahmen des European Green Deal bis 2030 erreicht werden sollen, noch ziemlich weit entfernt.

UVP-NOVELLE Was kommen soll und welche Auswirkungen zu erwarten sind

Fristen

1 Quelle: <https://www.umweltbundesamt.at/uvpsup/gv-2020>, 2 Quelle: Umweltbundesamt, 3 Quelle: Ökobüro

UVP jetzt	<ul style="list-style-type: none"> Derzeit Neun Monate im Normalverfahren, sechs Monate im vereinfachten Verfahren. Im Durchschnitt dauern UVP-Verfahren rund 15,2 Monate gemäß des 8. UVP-Berichts des Klimaministeriums (Analysezeitraum 2009–2020).²
Wünsche Ökobüro	<ul style="list-style-type: none"> Unvollständige Projektunterlagen sind Hauptgrund für Verzögerungen. Das Ökobüro wünscht sich die Miteinbeziehung betroffener Umweltstellen und eine automatische Zurückweisung eines Projektes bei zu langer Dauer von Vollständigkeitsprüfungen. Außerdem sollte dem Vorverfahren eine größere Bedeutung eingeräumt werden.
Wünsche Projektwerber	<ul style="list-style-type: none"> Wünschenswert ist eine kürzere Verfahrensdauer für Genehmigungsverfahren für UVP-Vorhaben, d. h. kürzere Fristen für die Prüfaufträge der Amtssachverständigen, schnellere Anberaumungen von Verhandlungen, Entscheidung in der Sache unmittelbar nach Verhandlung etc. Insbesondere sollten aber Verfahren für erneuerbare Energien beschleunigt werden, um der Verpflichtung Österreichs zur Wahrung der Klimaziele für 2030 und insbesondere 2050 zeitgerecht nachzukommen.
Kommentar PHH	<ul style="list-style-type: none"> Unabhängig davon, ob ein UVP-Bescheid oder Detailgenehmigungen erteilt werden, bedarf das UVP-Verfahren jedenfalls einer zeitlichen Straffung. Viele Vorhabenswerber wollen und können eine solche Verfahrensdauer – insbesondere mit der Unsicherheit der Rechtskraft des UVP-Bescheids im »Rücken« – nicht in Kauf nehmen. Die Ausbaupflichtung von Erneuerbaren ist dadurch in Österreich massiv gefährdet.

Verfahrensablauf

UVP jetzt	<ul style="list-style-type: none"> Einreichung der Projektunterlagen, inklusive Umweltverträglichkeitsgutachten. Behördliche Auflage der Einreichunterlagen zur öffentlichen Einsicht und Übermittlung an alle Beteiligten. Öffentliche Erörterung des Vorhabens (fakultativ) und mündliche Verhandlung. Entscheidung – UVP-Bescheid wird bei der zuständigen Stelle mindestens acht Wochen zur öffentlichen Einsicht aufgelegt und online publiziert. Der Bescheid gilt nach Ablauf von zwei Wochen nach dieser Kundmachung auch jenen Personen zugestellt, die sich am UVP-Verfahren nicht oder nicht rechtzeitig beteiligt haben. Nach Rechtskraft des Bescheids und Fertigstellung des Vorhabens erfolgt eine Abnahmeprüfung. Nachkontrolle nach drei bis fünf Jahren.
Wünsche Ökobüro	<ul style="list-style-type: none"> Aufwertung der vorgelagerten Strategischen Umweltprüfungen (SUP) und Abschaffung des »Vereinfachten UVP-Verfahrens«. Rechtlich verbindliche SUPs würden die darauffolgenden UVP-Verfahren entlasten Anpassung der Definition von »Kumulation« (umweltzentrierte Sicht, unabhängig von der »Gleichartigkeit des Vorhabens«)¹.
Wünsche Projektwerber	<ul style="list-style-type: none"> Detailliertere Genehmigungsvoraussetzungen bspw. auch bezüglich Klimaschutz und Bodenverbrauch sind wünschenswert, um diese Aspekte bereits vollständig in der Planungsphase zu berücksichtigen. Raschere und kürzer befristete Prüfaufträge an die Amtssachverständigen zur Prüfung der Einreichunterlagen, um Qualität und Vollständigkeit der Antragsunterlagen und somit die Effizienz des Verfahrens zu fördern. Frühere und engere Einbindung des Standortanwalts durch die UVP-Behörde, um die Position des Projektwerbers (der oft alleine einer Vielzahl von Beteiligten gegenübersteht) zu verstärken.
Kommentar PHH	<ul style="list-style-type: none"> Wünschenswert sind klar definierte Verfahrensfristen und vor allem Präklusionsfristen. Der Projektwerber braucht Sicherheit in Bezug auf die Kalkulierbarkeit eines Verfahrens, insbesondere aufgrund wirtschaftlicher Aspekte. Vor allem aber braucht der Vorhabenswerber Rechtssicherheit, dass ein rechtskräftiger Bescheid auch rechtskräftig bleibt.



Für den Bau & Immobilien Report haben Sandra Kasper (l.) und Stefanie Werinos-Sydow von PHH-Rechtsanwälte die geplante UVP-Novelle unter die Lupe genommen.

ÜBER PHH

PHH RECHTSANWÄLTE

ist eine der führenden Anwaltskanzleien für Wirtschaftsrecht in Österreich. Die zehn PHH-Partner und mehr als 80 Mitarbeiter*innen arbeiten in Experten-Clustern, die von M&A über Prozessführung, Bank- und Finanzrecht, Steuerplanung bis hin zu Wirtschaftsstrafrecht reichen.

Info: www.phh.at

Parteienstellungnahme

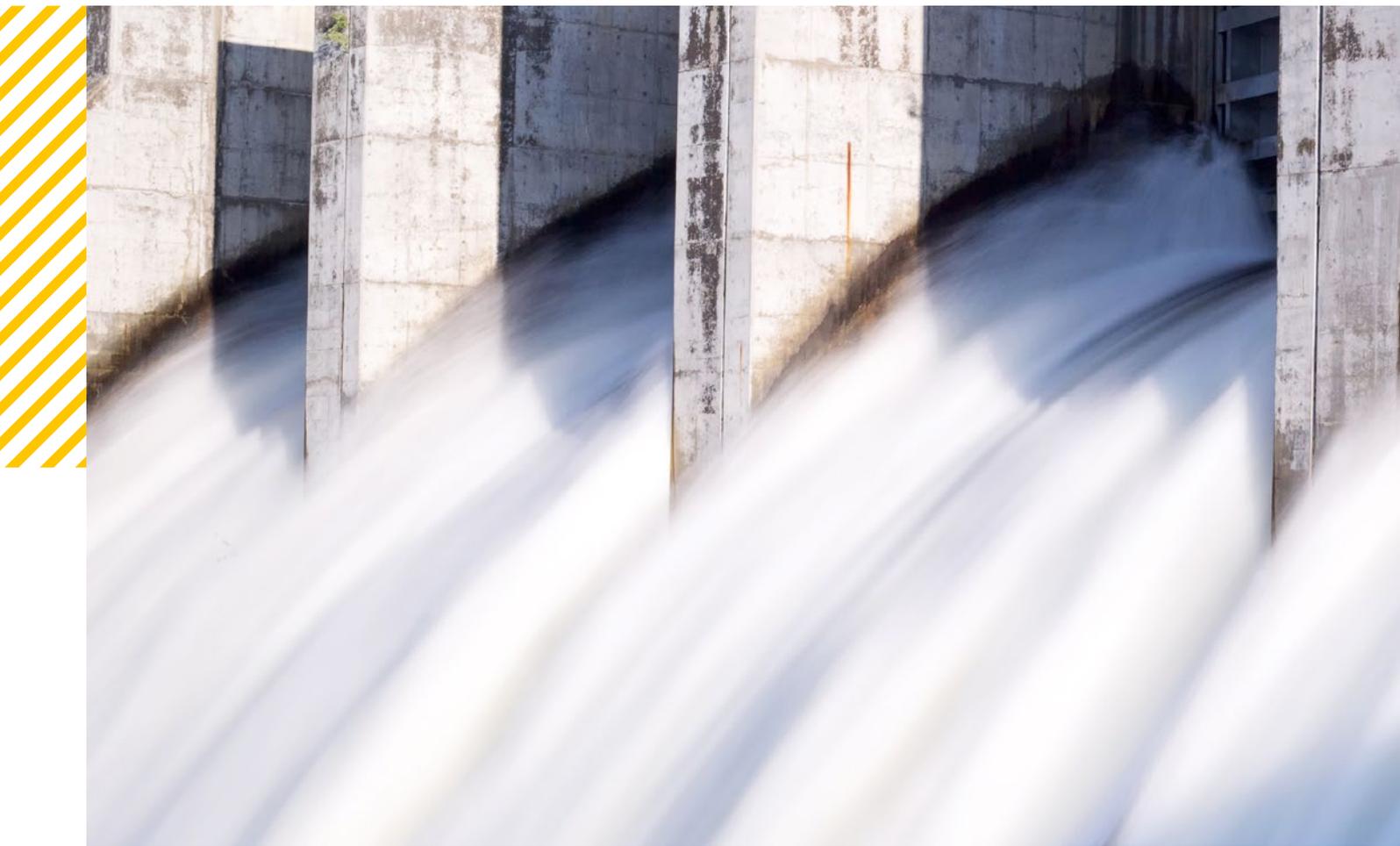
UVP jetzt	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Bürgerinitiativen und anerkannte Umweltorganisationen haben im UVP-Verfahren Recht auf Parteistellung. Die Parteien haben ein Recht auf Einsichtnahme in die Projektunterlagen und das Umweltverträglichkeitsgutachten und können sowohl an der Erörterung als auch der Verhandlung teilnehmen.
Wünsche Ökobüro	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Eine umfassende Einbindung von Umweltschutzorganisationen. ➔ Einführung eines Beteiligungsfonds für Gutachten und Umweltschutzorganisationen, damit ausreichend unabhängige Sachverständige verfügbar sind und Umweltschutzorganisationen den finanziell meist überlegenen Projektwerbenden auf Augenhöhe begegnen können
Wünsche Projektwerber	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Klar definierte Parteistellungen und klar definierte Präklusionsfristen. n Ein rechtskräftiger Bescheid muss rechtskräftig bleiben. Viele Vorhaben – insbesondere erneuerbare Energie – werden aufgrund dieser Rechtsunsicherheit nicht realisiert.
Kommentar PHH	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Die Möglichkeit zur Parteienstellungnahme wurde in der Vergangenheit zum Teil sehr ausgereizt, um Bauvorhaben zu verhindern. Die Umweltverträglichkeitsprüfung für die A26 dauerte fast zwei Jahre länger, weil Projektgegner einbrachten, dass in der Nähe ein Biber gesichtet worden sei. ➔ Insbesondere die aktuellen Entwicklungen rund um Aarhus verzögern Vorhaben immens und verschaffen massive Rechtsunsicherheit, da ein rechtskräftiger Bescheid aufgrund von NGO-Interventionen u. U. behoben werden kann.

Erforderliche Unterlagen

UVP jetzt	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Plandarstellung, Zustimmung der Grundstückseigentümerinnen/Grundstückseigentümer ➔ Umweltverträglichkeitserklärung, inklusive möglicher Auswirkungen des Baus und anschließenden Betriebs auf die Umwelt.
Wünsche Ökobüro	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Politischer Rahmen für eine naturverträgliche Energiewende. ➔ Berücksichtigung europarechtlicher Richtlinien, insbesondere im Gewässer- und Artenschutz
Wünsche Projektwerber	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Keine überschießenden Anforderungen an die UVE und Alternativenprüfungen. ➔ Insbesondere bei nicht berührten Fachbereichen könnte ein »Non-Impact-Statement« ausreichend sein, anstatt der Erstellung eines Fachberichts.
Kommentar PHH	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Der Wunsch des Ökobüros ist nicht nachvollziehbar: Die Einhaltung europarechtlicher Regelungen, insbesondere in Bezug auf den Arten- und Gewässerschutz sind zwingende Voraussetzung für jede UVP.

Kosten

UVP jetzt	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Die Kosten für UVP Prüfungen hängen von der Verfahrensdauer ab. Je kürzer, desto günstiger.
Wünsche Projektwerber	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Eine kurze und absehbare/kalkulierbare Verfahrensdauer führt dazu, dass der Vorhabenswerber die Verfahrenskosten vorab besser abschätzen und dies innerbetrieblich (Geschäftsführung/Vorstand) auch vertreten kann. ➔ Dazu gehören insbesondere Beschleunigungen bei den Aufträgen an die Amtssachverständigen zur Prüfung des Einreichprojekts und die Erstellung von Stellungnahmen; insbesondere sollten »Zeiträuber« (bspw. »Literatur-Diskussionen« zwischen Amtssachverständigen und Fachberichtserstellern oder Bereitstellung der Einreichprojekte an die Amtssachverständigen) durch die zuständige Behörde beaufsichtigt werden.
Kommentar PHH	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Die sehr lange Verfahrensdauer verursacht erhebliche Kosten zu den ohnehin schon millionenschweren Vorhaben, insbesondere entstehen hohe Beratungskosten und führen die oftmals überschießenden Anforderungen der Amtssachverständigen zu umfangreichen Adaptierungen der Projektunterlagen; damit werden personelle, zeitliche und somit auch wirtschaftliche Ressourcen schwer belastet.



UVP-NOVELLE

Was lange währt wird endlich gut?

Die schon seit längerer Zeit überfällige UVP-Novelle zur Anpassung des nationalen Gesetzes an die Vorgaben aufgrund eines gegen Österreich geführten EU-Vertragsverletzungsverfahrens ist nun endlich in Begutachtung. Das Ziel: UVP-Verfahren sollten nicht nur EU-konform, sondern schneller und effizienter werden und den Erfordernissen der Energiewende und des Klimaschutzes Rechnung tragen. Aber wird dies tatsächlich gelingen?

EINE ANALYSE VON SANDRA KASPER UND STEFANIE WERINOS-SYDOW, PHH RECHTSANWÄLTE

NEUE FRISTEN

Um UVP-Verfahren effizienter zu machen, sollen einerseits verstärkt Online- und Hybridveranstaltungen möglich sein, andererseits konkrete Fristen der bisher gängigen Praxis Einhalt gebieten, durch immer neue Beschwerden die Verfahren zu verlängern.

Einwendungen sollen während der Auflage des Vorhabens nur noch binnen bestimmter Fristen zulässig sein. Wer zu spät

kommt, wird zurückgewiesen, und diese Personen haben ihre Parteistellung im Verfahren verwirkt. Fristen zur Äußerung gibt es auch nach der öffentlichen Auflage und Kundmachung des Umweltverträglichkeitsgutachtens. Neue Tatsachen und Beweismittel sind in der mündlichen Verhandlung nicht mehr zulässig, auch ergänzende Vorbringen müssen innerhalb einer Woche vor der mündlichen Verhandlung eingebracht sein.

Zudem wird der Instanzenweg präziser geregelt. Missbräuchlich oder unredlich vor dem Bundesverwaltungsgericht vorge-

Fotos: iStock



DIE ÄNDERUNGEN SIND GRUNDSÄTZLICH
POSITIV ZU BEWERTEN, BRINGEN ABER
NOCH KEIN »HAPPY END«.

brachte Einwendungen werden als unzulässig abgewiesen. Das ist etwa der Fall, wenn es der Beschwerdeführer bewusst unterlassen hat, die Einwände bereits innerhalb der im Verwaltungsverfahren vorgesehenen Frist vorzubringen. Außerdem kann das Bundesverwaltungsgericht künftig angemessene Fristen für zulässige Beschwerdeergänzungen vorsehen. Und: Umweltorganisationen können künftig nur noch Revision an den VwGH erheben, sofern diese im Verfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht Parteistellung hatten.

STAND DER TECHNIK

Ebenfalls eine Erleichterung für Projektwerber ist das »Einfrieren des Stands der Technik«. Bei langwierigen Verfahren werden keine Änderungen des Stands der Technik mehr notwendig sein, maßgeblich ist nunmehr der Zeitpunkt der vollständigen Einreichung der Einreichunterlagen.

AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann im Rahmen der Bewilligung vorab ein Konzept bewilligt werden. Konkrete Maßnahmen müssen allerdings erst in einem Änderungsverfahren und spätestens bis zur Abnahme vorgelegt werden. Kompensationsflächen müssen zudem nicht mehr bindend am gleichen Ort sein, und auch finanzielle Ausgleichszahlungen sind vorgesehen. Dadurch wird mehr Flexibilität hinsichtlich der zeitlichen und

örtlichen Fixierung ökologischer Kompensationsmaßnahmen geschaffen.

TECHNISCHE ANPASSUNG NUR NOCH ANZEIGEPFLICHTIG

Immissionsneutrale Änderungen sowie Änderungen aufgrund technologischer Weiterentwicklungen des Vorhabens unterliegen gemäß der Novelle meist nur noch einer Anzeigepflicht. Zudem kann die Behörde im Rahmen des Abnahmebescheids »geringfügige Abweichungen« genehmigen, wie etwa technologische Weiterentwicklungen mit vernachlässigbaren Auswirkungen oder immissionsneutrale Änderungen. Das betrifft bspw. geringfügige Lageänderungen oder eine Änderung der Verkabelung, bei Windparks auch eine geringe Erhöhung der Engpassleistung. Bei Zweifel kann die Behörde aber ein reguläres § 18b UVP-G Verfahren einleiten.

ENERGIEWENDE IM FOKUS

Die Novelle definiert erstmals »Vorhaben der Energiewende«, also Projekte, die der Errichtung, der Erweiterung oder Änderung von Anlagen zur Erzeugung, Speicherung oder Leitung erneuerbarer Energien dienen. Damit sind die Erzeugung und Speicherung von erneuerbarer Energie eindeutig erfasst, aber auch Transportleitungen für erneuerbare Energien. Diese Vorhaben gelten künftig als Vorhaben von »hohem öffentlichen Interesse«. Das bedeutet, dass diese nicht aus Gründen der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds versagt werden können. Auch erfahren Vorhaben der Energiewende eine Besserstellung durch den künftigen Ausschluss der aufschiebenden Wirkung. Dies ist möglich, wenn dem nicht zwingende öffentliche Interessen entgegenstehen und die Beschwerde nicht durch Tatsachen belegt wurde. In der Praxis sind es nämlich vor allem Vorhaben der Energiewende, die aufgrund solcher Vorbringen massive Verzögerungen erleiden. Dies soll mit dem künftigen Ausschluss der aufschiebenden Wirkung hintangehalten werden.

Eine Sonderstellung in der geplanten Novelle erlangen zudem Windkraftanlagen. Diese sollen künftig auch auf Flächen errichtet werden können, die in der örtlichen Raumplanung (Flächenwidmung) eine solche Errichtung grundsätzlich nicht vorsehen würden.

KEIN HAPPY END

Die hier aufgezeigten Änderungen in Bezug auf Verfahrenseffizienz und Energiewende sind grundsätzlich als positiv zu werten und gehen jedenfalls in die richtige Richtung. Ein »Happy End« bescheren diese Änderungen derzeit jedoch – noch – nicht.

Die Verwaltungspraxis in Verfahren zur Energiewende und vor allem Zeiten wie diese zeigen klar, dass der Gesetzgeber zu größeren Schritten gefordert ist. So sollte es »Widmungsblindheit« nicht nur für die Windkraft und nicht nur für UVP-Vorhaben, sondern für sämtliche Vorhaben erneuerbarer Energien (z. B. ist die Errichtung von 1-MW-PV-Anlagen nur bei Widmungskonformität zulässig) österreichweit verankert werden. Auch in Sachen Verfahrenseffizienz wären klarere Fristsetzungen, sowohl für die Beteiligten aber insbesondere für die Behörden, nach wie vor wünschenswert. ■



DER AUTOR

MAG. LUKAS ANDRIEU

LL.M. ist Partner der ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH (Wien und Graz) mit Tätigkeitsschwerpunkt im Bau- und Vergaberecht und Universitätslektor für Vertragsgestaltung an der Universität Graz.

➔ **Kontakt:** andrieu.lukas@scherbaum-seebacher.at

Fotos: iStock

Akute Materialpreissteigerungen

WER MUSS ZAHLEN?

DIE ENORMEN PREISSTEIGERUNGEN BEI VIELEN MATERIALIEN UND BAUSTOFFEN SORGEN IN DER BRANCHE FÜR JEDE MENGE KOPFZERBRECHEN. DIE WIRTSCHAFTLICHEN FOLGEN KÖNNEN DRAMATISCH SEIN – SOWOHL FÜR AUFTRAGGEBER ALS AUCH AUFTRAGNEHMER. GANZ BESEITIGEN LASSEN SICH DIE RISIKEN ANGESICHTS DER AKTUELLEN RAHMENBEDINGUNGEN NICHT, BEFOLGT MAN EINIGE WICHTIGE REGELN, KÖNNEN SIE ABER DEUTLICH REDUZIERT WERDEN.

TEXT | LUKAS ANDRIEU

Die vor allem durch den Ukraine-Krieg nochmals massiv angeheizten Materialpreissteigerungen von verschiedensten Materialien und Baustoffen (Stahl, Holz etc.) wirken wie ein schlimmes Déjà-vu. Schon mit dem Beginn der Coronapandemie, die viele Baustellen wie ein Schlag getroffen hat, kam es notgedrungen zur Auseinandersetzung, ob nun der Bauherr oder die ausführenden Unternehmen für Mehrkosten und Verzüge einstehen müssen. Vernünftigerweise konnten in vielen Fällen faire Lösungen für ein »partnerschaftliches Weiterbauen« gefunden werden. Kaum wurden die Folgen der Coronapandemie auf Österreichs Baustellen halbwegs verdaut, sind Bauherrn und Bauunternehmer nun vor die nächste – wirtschaftlich noch gravierendere – Herausforderung gestellt. Und wieder stellt sich die Frage: Wer muss zahlen?

VIELES NICHT VORHERSEHBAR

Die Nachwehen der Coronakrise, die aktuell hohe Nachfrage am Baumarkt und der für Viele unerwartete Ukraine-Krieg treiben die Baupreise in teils schwindelerregende Höhen. Diese Entwicklung ist natürlich vor allem für Baustellen eine Herausforderung, bei denen die Vertragspreise bereits vor dem Krieg in der Ukraine festgelegt wurden. Das Grundproblem: Die exorbitanten Preisentwicklungen waren schlichtweg nicht vorhersehbar und die ohnehin typischerweise schon knapp kalkulierten Einheits- oder Pauschalpreise berücksichtigen die zusätzlichen Kostenfaktoren nicht. Bei längerfristigen Verträgen kommt auch noch die wirtschaftliche Gefahr der allgemeinen Inflation hinzu.

»WER MUSS ZAHLEN?« – EIN GROBER LEITFADEN MIT DEN WICHTIGSTEN FRAGEN UND ARGUMENTEN

1 Was steht im Vertrag?

Die wichtigste Frage ist wenig überraschend, ob dem Bauvertrag Festpreise oder veränderliche Preise zugrunde liegen.

☛ **Im Vertrag sind Festpreise vereinbart:** Die Vereinbarung von Festpreisen zeichnet sich dadurch aus, dass sowohl der AG (bei unerwarteten Preissenkungen), als auch der AN (bei unerwarteten Preissteigerungen) ein finanzielles Risiko trägt, das grundsätzlich mit einem Festpreiszuschlag zu berücksichtigen ist. Ziel der Vereinbarung von Festpreisen ist es, dass Kostenveränderungen zu keiner Entgeltanpassung führen sollen. Bei Festpreisverträgen ist die Ausgangslage für ausführende Unternehmen, gegenüber dem Bauherrn Mehrkosten zu fordern, daher deutlich schwieriger (aber nicht in jedem Fall unmöglich).

☛ **Veränderliche Preise im Vertrag:** Gleitpreisverträge sind üblicherweise an einen Index gebunden und die Preisumrechnung richtet sich in aller Regel nach der ÖNORM B2111. Doch auch bei Gleitpreisverträgen besteht die Möglichkeit, dass die tatsächliche wirtschaftliche Entwicklung der benötigten Materialien und Rohstoffe nicht in ausreichendem Umfang im Index widergespiegelt ist. Unter Umständen ist die relevante Kostenart im Warenkorb nicht enthalten oder einfach unterrepräsentiert. Hier kann aus AN-Sicht unter Umständen mit einer ergänzenden Vertragsauslegung argumentiert werden, da es offenkundig der Wille der Parteien war, Veränderungen der Einkaufs- und Lieferantenpreise zu berücksichtigen. Man muss sich in solchen Fällen rechtlich die Frage stellen, welche vertragliche Regelung redliche und vernünftige Vertragsparteien getroffen hätten, wenn von Anfang an bekannt gewesen wäre, dass die Preissteigerungen nicht durch den vereinbarten Index abgedeckt sind.

☛ **Bei Unklarheiten über die Preisart:** Wenn in Verträgen die Preisart gar nicht definiert ist, ist üblicherweise von Festpreisen auszugehen. Im Einzelfall sollte dann auch geprüft werden, ob die ÖNORM B2110 vereinbart ist. Nach Punkt 6.3.1.1 der ÖNORM B2110 gelten Preise, wenn die Bauzeit mehr als sechs Monate beträgt, ausnahmsweise als veränderliche Preise.

2

Liegt ein »Wegfall der Geschäftsgrundlage« vor?

➔ In der aktuellen Situation wird vor allem von Auftragnehmerseite häufig mit dem sogenannten »Wegfall der Geschäftsgrundlage« argumentiert. Im Kern läuft diese Argumentation darauf hinaus, dass völlig unvorhergesehene und unkalkulierbare Preissteigerungen zu einer groben Äquivalenzstörung des Vertrages führen und dadurch eine Vertragsbindung für eine der Vertragsparteien (also den AN) nicht mehr zumutbar macht. Diese Argumentation kann in krassen Ausnahmefällen schlagend werden, ist aber sicher kein breitenwirksames »Allheilmittel«. Es ist judiziert, dass dieses Rechtsinstrument an sich keine vertraglich zwischen den Parteien vorgenommene Risikoverteilung (also wohl auch nicht betreffend das Preisrisiko) unterlaufen soll.

3

Liegt eine »Unerschwinglichkeit« der Leistung vor?

➔ In seltenen Sonderkonstellationen kann es vorkommen, dass die Rechtsprechung anerkennt, dass einem Vertragspartner in Folge einer »Unerschwinglichkeit der Leistung« ein besonderes Rücktrittsrecht zusteht. Dies setzt extreme wirtschaftliche Erschwerungen und ein grobes Missverhältnis von Aufwand und Wert der Gegenleistung voraus und die Leistungserbringung des Unternehmers müsste aufgrund dieser extremen Umstände geradezu »unvernünftig« und »wirtschaftlich sinnlos« sein. In diesem Zusammenhang ist vieles unklar und es gibt im Zusammenhang mit den aktuellen Preissteigerungen keine höchstgerichtliche Judikatur. Auch bei dieser Argumentation ist Vorsicht geboten: Würde ein Vertragsrücktritt auf dieser Grundlage zu Unrecht erfolgen, läuft der Bauunternehmer Gefahr, schadenersatzpflichtig (etwa für den Verzögerungsschaden oder Mehrkosten aus Deckungsgeschäften) zu werden.

4

Liegt eine »Verkürzung über die Hälfte« vor?

➔ Aktuell taucht (auch von Juristen) immer wieder die Argumentation auf, dass ein von Preisschwankungen betroffener Bauvertrag wegen »Verkürzung über die Hälfte« (laesio enormis) angefochten werden könnte. Nach § 934 ABGB kann eine Partei einen Vertrag anfechten, wenn sie nicht einmal die Hälfte dessen als Gegenleistung erhält, was sie selbst dem anderen Vertragspartner hingibt. Dieses Rechtsinstitut kann grundsätzlich auch bei Pauschalpreisvereinbarungen zur Anwendung kommen. Diesem Rechtsinstitut liegt als Wurzelmangel jedoch der Gedanke zugrunde, dass dieses wirtschaftliche Ungleichgewicht (von weniger als 50 % der Gegenleistung) bereits im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestanden haben muss. Das ist bei den nachträglich auftretenden (wenn auch unerwarteten) Preissteigerungen aber gerade nicht der Fall. Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist dieses Argument daher nicht erfolgreich.



5 »Hilft« ein ÖNORM B2110-Vertrag?

➔ Wie auch in der Covid-Krise ließe sich grundsätzlich argumentieren, dass Ereignisse, »welche zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht vorhersehbar waren und vom Auftragnehmer nicht in zumutbarer Weise abgewendet werden können« laut ÖNORM B 2110 in die Sphäre des Auftraggebers fallen (Pkt. 7.2.1. ÖNORM B 2110) und auf dieser Grundlage (Pkt. 7.4 ÖNORM B 2110) Ansprüche auf Bauzeitverlängerung und Vergütung von Mehrkosten zustehen könnten. Hier ist aber zu bedenken, dass Preissteigerungen eigentlich weder eine typische »Leistungsstörung«, wie sie die Norm vor Augen hat, noch eine »Leistungsänderung« darstellen und Vertragsparteien durch die ausdrückliche vertragliche Vereinbarung von Festpreisen oder veränderlichen Preisen in den allermeisten Fällen die Risikotragung im Zusammenhang mit Preisveränderungen explizit festgeschrieben und damit dieses Risiko »verteilt« haben.

6 Was ist mit dem Lieferverzug?

➔ Ein in der aktuellen Situation häufiger Streitpunkt ist die Verzögerung von Lieferungen. Diese Frage ist von der Frage der Preissteigerungen zu unterscheiden. Hier kommt es aus bauvertraglicher Sicht auf die bereits aus der Coronakrise bekannte »Sphärentheorie« an. Die Berufung auf eine nicht vorhersehbare und mit zumutbaren Mitteln nicht abwendende Störung kann hier häufig zu Ansprüchen des Auftragnehmers führen. Das gilt ganz besonders, wenn die Parteien die ÖNORM B2110 vereinbart haben. Diese sieht bei Unterbrechungen für AG- und AN-Seite außerdem besondere Rücktrittsrechte vor, die im Einzelfall einen einseitigen »Vertragsausstieg« ermöglichen können.



7

Wie überdenke ich meine Angebotsstrategie?

➔ Bei Abschluss neuer Verträge muss unbedingt darauf geachtet werden, dass vor allem die Kostenveränderung sensibler Bauprodukte direkt angesprochen und vertraglich geregelt wird. Das gilt natürlich umso mehr, je länger die Zeitspanne zwischen Angebotszeitraum und Leistungszeitraum ist. Hier ist aber Vorsicht geboten. Die bloße Vereinbarung veränderlicher Preise ist kein Allheilmittel, da auch diese versagen kann und nicht immer die tatsächlichen Kostenveränderungen richtig widerspiegelt werden. Es ist daher besonders wichtig, den richtigen Index zu wählen bzw. bei komplexen Verträgen vielleicht sogar einen eigenen Index-Warenkorb zusammenzustellen und dem Vertrag zugrunde zu legen.

Fazit

Die aktuellen Rahmenbedingungen sorgen für viel Unsicherheit. Um ein böses Erwachen so weit als möglich zu vermeiden, sollten aus rechtlicher Sicht folgende Praxistipps beachtet werden:

- ➔ Die Vereinbarung veränderlicher Preise federt das Risiko des AN zumindest zu einem gewissen Teil ab.
- ➔ Bei Vereinbarung eines »falschen« oder unvollständigen Index könnte dem AN eine »ergänzende Vertragsauslegung« helfen.
- ➔ Bei Festpreisen ist die Überwälzung von Preissteigerungen an den AG jedenfalls nur sehr schwer und voraussichtlich nur bei ganz besonderen Härtefällen denkbar. Auch ÖNORM B2110-Verträge bieten keine einfache Lösung.
- ➔ Beim Abschluss neuer Verträge muss unbedingt eine gut ausgewogene und sorgfältig formulierte Regelung zum Umgang mit Preissteigerungen getroffen werden. Vorsicht bei der Indexwahl!
- ➔ Lassen Sie Ihren Vertrag von entsprechend spezialisierten Anwälten prüfen.

➔ Der wichtigste Tipp am Schluss: Suchen Sie das Gespräch mit Ihrem Vertragspartner und finden Sie auf Augenhöhe einvernehmlich die Grundlage für ein »partnerschaftliches Weiterbauen«. Einvernehmliche Vertragsanpassungen sind jederzeit möglich. Die aktuelle Situation erfordert – unabhängig vom Vertrag – sowohl auf AN- als auch auf AG-Seite ein faires Miteinander.



Jetzt in den Stores:

KNAUFMAX

Holen Sie sich die neue App für den Trockenbau!



JETZT BEI
Google Play



Laden im
App Store

KNAUF



»DORT, WO ES NOCH KEINE
JUDIKATUR GIBT, GIBT ES
IMMER UNTERSCHIEDLICHE
RECHTSMEINUNGEN.«



Höhere Gewalt, höhere Preise

Ohne Entscheidung des Obersten Gerichtshofs gibt es verschiedene Rechtsmeinungen. Bei den Bau- und Materialpreisen in Folge der Coronapandemie ist das seit mehr als zweieinhalb Jahren der Fall und auch für die Auswirkungen des Ukraine-Krieges fehlt die Judikatur. Ein Überblick über aktuell vorherrschende Rechtsmeinungen.

TEXT | BERND AFFENZELLER

Fotos: iStock

PRAXISTIPPS



FÜR NEUE VERTRÄGE

Aufnahme einer Vertragsbestimmung für nicht vorhersehbare Fälle höherer Gewalt, die außergewöhnliche Preissteigerungen zur Folge haben, mit folgendem Inhalt:

- ➔ Fall der außergewöhnlichen Preissteigerung prozentuell vordefinieren;
- ➔ Klare Beweislastregelungen, zum Beispiel:
AN hat die von der Preissteigerung betroffenen Materialien/Baustoffe konkret zu bezeichnen und die Preiserhöhung konkret darzulegen;
AN hat geeignete Nachweise beizulegen, aus denen die geltend gemachte Preiserhöhung ableitbar ist, und
- ➔ (Zusätzliche) Regelung zur Anpassung von Eigenkosten, Gewinnschlägen und Ähnlichem.



FÜR BESTEHENDE VERTRÄGE

- ➔ Aufgrund aktueller Rechtsunsicherheit und damit einhergehender Kostenrisiken Versuch des Abschlusses außergerichtlicher Einigung und Nachtragsvereinbarungen;
- ➔ Dokumentation der Art und des Ausmaßes der außergewöhnlichen Preissteigerungen anhand geeigneter – objektiver – Nachweise;
- ➔ Darlegung der Auswirkungen auf die jeweiligen LV-Positionen und
- ➔ Einhaltung der Bestimmungen der ÖNORM B2110 zur Anmeldung von Forderungen dem Grunde und der Höhe nach (Punkt 7.3.2 und 7.4.1 der ÖNORM B2110).

Seit über zweieinhalb Jahren ist die Coronapandemie ein ständiger Begleiter. Fast ebenso lange begleitet uns auf juristischer Ebene das Thema »höhere Gewalt« und die Frage, wer für pandemiebedingte Folgen das Risiko zu tragen hat. Trotz der langen Zeitspanne steht eine Entscheidung des Obersten Gerichtshofs (OGH) noch aus. Entsprechend zahlreich und mitunter auch widersprüchlich sind die verschiedenen Rechtsmeinungen zum Thema. Gemeinsam mit FSM Rechtsanwälte bietet der *Bau & Immobilien Report* einen Überblick über die verschiedenen Meinungsstände, wie mit Preissteigerungen bei Fällen höherer Gewalt umzugehen ist.

HINTERGRUND

Unter höherer Gewalt versteht man ein von außen einwirkendes außergewöhnliches Ereignis, das nicht in einer gewissen Regelmäßigkeit vorkommt und dessen schädigende Folgen auch

nicht durch äußerst zumutbare Sorgfalt abgewendet werden können. Es herrscht weitgehend Einigkeit darüber, dass die Coronapandemie ein Fall höherer Gewalt ist, weniger eindeutig ist die Sachlage im Fall des Ukraine-Krieges. Ein kriegerischer Akt auf heimischem Boden wäre unstrittig höhere Gewalt. Die Ukraine liegt aber weit im Osten. »Dennoch ist davon auszugehen, dass aufgrund der Unterbrechung der globalen Lieferketten auch hier ein Fall höherer Gewalt vorliegt«, sagt Benedikt Stockert, Partner bei FSM Rechtsanwälte. Die Entscheidung, ob dem tatsächlich so ist, wird auch hier der OGH treffen. Stockert rechnet demnächst mit einem ersten Urteil.

Bis der OGH seine Entscheidungen getroffen hat, herrscht ein Wettstreit der Rechtsmeinungen. Dabei zeigt sich einmal mehr, dass die Juristerei keine exakte Wissenschaft ist. »Ohne Judikatur gibt es unterschiedliche Meinungsstände, die nicht selten

ÖKOBETON 

Transportbeton in Ihrer Nähe!

NORMALBETON ■ BETONBLOXX® ■ RECYCLING ■ KIES ■ **ÖKOBETON** 

Wopfinger
Transportbeton



wopfinger.com



BAUVERTRÄGE: PREISSTEIGERUNGEN BEI FÄLLEN HÖHERER GEWALT

Allgemeines

- ➔ Höhere Gewalt ist ein von außen einwirkendes außergewöhnliches Ereignis, welches nicht in einer gewissen Regelmäßigkeit vorkommt, dessen schädigende Folgen auch nicht durch äußerst zumutbare Sorgfalt abgewendet werden können. Es besteht ein grundsätzliches Einverständnis darüber, dass es sich bei der COVID-19-Pandemie um einen Fall höherer Gewalt handelt. Der nachfolgend dargestellte Meinungsstand bezieht sich daher auf die COVID-19-Pandemie. Es ist aber anzunehmen, dass diese Ausführungen auf die Auswirkungen der Ukraine-Krise auf Bau- und Materialpreise übertragen werden können.
- ➔ Hinweis: Die Ausführungen gelten nur für Verträge, die vor Eintritt der Auswirkungen von Fällen höherer Gewalt abgeschlossen werden. Werden Verträge im Wissen über solche Ereignisse abgeschlossen, kann man sich für diese grundsätzlich nicht mehr auf höhere Gewalt berufen.

Darstellung der Meinungsstände

ABGB-Verträge (bei Festpreisen)

- ➔ Pandemiebedingte Preissteigerung als Risiko der »neutralen Sphäre« trifft grundsätzlich den AN. Höhere Gewalt bildet aber einen Sonderfall der neutralen Sphäre. Es kommt zum vorübergehenden Aussetzen der wechselseitigen Leistungspflichten: Einerseits ist AN bis zum Wegfall des Hindernisses nicht zur Erbringung der Bauleistungen verpflichtet, andererseits ist AG für die Zeit des Stillstands von seiner Zahlungspflicht befreit (vorübergehender Wegfall der Geschäftsgrundlage).
- ➔ Alternativ ist AN zur Vertragsanpassung berechtigt, Vertragsauflösung nachrangig. Dies setzt voraus: (i) Unerschwinglichkeit ist auf ein zufälliges Ereignis zurückzuführen, z. B. höhere Gewalt, (ii) nicht vom AN verschuldet/ihm vorwerfbar, (iii) Unerschwinglichkeit für AN unvorhersehbar und (iv) Preissteigerung exorbitant, ca. 50 % (wirtschaftliche Unerschwinglichkeit).*

*Kletečka, Rechtsgutachten zur Frage der Möglichkeit einer einseitigen Vertragsanpassung bzw. Vertragsauflösung eines Bauvertrages bei unvorhersehbarer nachträglicher Änderung der Preise und/oder Verfügbarkeit von Baustoffen (Sep. 2021); ähnlich Verband österreichischer Biege- und Verlegetechnik (in Zusammenarbeit mit Schiefer Rechtsanwälte), Leitfaden zum Umgang mit den aktuellen Preissteigerungen auf dem Baustahlmarkt (Nov. 2021).

ABGB-Verträge (ohne Unterscheidung zwischen Fest- und veränderlichen Preisen)

- ➔ Pandemiebedingte Preissteigerung als Risiko der »neutralen« Sphäre trifft grundsätzlich den AN. Die neutrale Sphäre unterscheidet aber zwischen gewöhnlichen und außergewöhnlichen Fällen, deren Risiken zwischen AG und AN aufzuteilen sind (ähnlich Kletečka). AN ist bei außergewöhnlichen Fällen zur Vertragsanpassung berechtigt, Vertragsauflösung nachrangig (wirtschaftliche Unerschwinglichkeit, siehe »ABGB-Verträge bei Festpreisen«).
- ➔ Vertragsanpassung kann auch durch entsprechende Aufzahlung des Entgelts erfolgen (ableitbar aus den Bestimmungen zur Verkürzung über die Hälfte und Gewährleistung).**

**Karasek/Ring, Materialpreissteigerungen – Ist die Risikoverteilung im Werkvertragsrecht des ABGB und bei Anwendung der ÖNORM B2110 in Stein gemeißelt? bauaktuell 2021, 190 ff; Ring, Nachträgliche Preissteigerungen bei Bauverträgen (I) und (II), ecoloex 2021/511 und 2021/570.

ABGB-Verträge (bei veränderlichen Preisen)

- ➔ Preisanpassung richtet sich grundsätzlich nach dem vereinbarten Index. Geht die tatsächliche außergewöhnliche Kostenentwicklung über den Index hinaus, gelten sinngemäß die Ausführungen zu »ABGB-Verträge bei Festpreisen«*
- ➔ Preisanpassung richtet sich grundsätzlich nach dem vereinbarten Index. Geht die tatsächliche außergewöhnliche Kostenentwicklung über den Index hinaus, ist zu ermitteln, was vernünftige Parteien vereinbart hätten, hätten sie von Anfang an gewusst, dass der vereinbarte Index die Preissteigerungen nicht abdecken wird (ergänzende Vertragsauslegung).***

***Verband österreichischer Biege- und Verlegetechnik (in Zusammenarbeit mit Schiefer Rechtsanwälte), Leitfaden zum Umgang mit den aktuellen Preissteigerungen auf dem Baustahlmarkt (November 2021).

ÖNORM-Verträge (bei Festpreisen)

- ➔ Pandemiebedingte Preissteigerung als Risiko der »neutralen« Sphäre trifft den AG (siehe Punkt 7.2.1 ÖNORM B2110). Der AN kann darauf zurückführende Preissteigerungen im Rahmen von Mehrkostenforderungen geltend machen.*
- ➔ Pandemiebedingte Preissteigerung als Risiko der »neutralen« Sphäre trifft den AG (siehe Punkt 7.2.1 ÖNORM B2110). Der AN kann darauf zurückführende Preissteigerungen im Rahmen von Mehrkostenforderungen geltend machen.
- ➔ Die vereinbarten Preise gehören zu den Umständen der Leistungserbringung und somit zum Leistungsumfang (siehe Punkt 3.8 ÖNORM B2110), weshalb eine außergewöhnliche Preissteigerung eine Leistungsabweichung darstellt.***
- ➔ Die Übernahme des Risikos pandemiebedingter Preissteigerungen richtet sich nach dem Vertragsinhalt: Im Zweifel ist die Übernahme solcher Risiken durch den AN nicht anzunehmen (Vertragsauslegung); wurde das Risiko aber doch vom AN übernommen, kann eine solche Vereinbarung dennoch unwirksam sein (gröbliche Benachteiligung).****
- ➔ Pandemiebedingte Preissteigerung als Risiko der »neutralen« Sphäre trifft den AG (siehe Punkt 7.2.1 ÖNORM B2110). Die vereinbarten Preise gehören aber nicht zu den Umständen der Leistungserbringung und daher nicht zum Leistungsumfang. Es können daher keine Mehrkostenforderungen geltend gemacht werden.
- ➔ AN ist aber zur Vertragsanpassung berechtigt, Vertragsauflösung nachrangig (wirtschaftliche Unerschwinglichkeit, siehe »ABGB-Verträge bei Festpreisen«).*****

**** Schopper, COVID-19-bedingte Preissteigerungen und Lieferengpässe bei ÖNORM-Bauverträgen, ZRB 2021, 47 ff.

***** Müller/Lackner/Heck/Schiefer, Auswirkungen der aktuellen Materialpreissteigerungen und Lieferkettenstörungen, bauaktuell 2021, 142 ff.

<p>ÖNORM-Verträge (ohne Unterscheidung zwischen Fest- und veränderlichen Preisen)</p>	<p>➔ Pandemiebedingte Preissteigerung als Risiko der »neutralen« Sphäre trifft grundsätzlich den AG (siehe Punkt 7.2.1 ÖNORM B2110). Die neutrale Sphäre unterscheidet aber zwischen gewöhnlichen und außergewöhnlichen Fällen, deren Risiken zwischen AG und AN aufzuteilen sind. AG kann Mehrkostenforderung des AN annehmen (= Vertragsanpassung), Vertragsauflösung nachrangig bei Ablehnung der Mehrkostenforderung des AN (siehe Punkt ABGB-Verträge ohne Unterscheidung zwischen Fest- und veränderlichen Preisen).**</p>
<p>ÖNORM-Verträge (bei veränderlichen Preisen)</p>	<p>➔ Preis Anpassung richtet sich grundsätzlich nach dem vereinbarten Index. Geht die tatsächliche außergewöhnliche Kostenentwicklung über den Index hinaus, gelten die Ausführungen zu »ÖNORM-Verträge bei Festpreisen« erste Zeile sinngemäß.*</p> <p>Preis Anpassung richtet sich grundsätzlich nach dem vereinbarten Index. Geht die tatsächliche außergewöhnliche Kostenentwicklung über den Index hinaus, ist zu ermitteln, was vernünftige Parteien vereinbart hätten, hätten sie von Anfang an gewusst, dass der vereinbarte Index die Preissteigerungen nicht abdecken wird (ergänzende Vertragsauslegung).**** und ***</p> <p>Preis Anpassung richtet sich grundsätzlich nach dem vereinbarten Index. Entstehen dem AN weitere, nicht durch die Preisgleitklausel abgedeckte Kosten i. Z. m. Schadensabwehr, können diese im Rahmen von Mehrkostenforderungen geltend gemacht werden.****</p>



»Im Fall der höheren Gewalt ist nicht nur die technische Ebene vom Sachverständigen zu prüfen, sondern vorab auch die juristische Ausgangslage durch den Richter«, sagt Benedikt Stockert, Partner FSM Rechtsanwälte.



»Bei Neuabschlüssen sollten unbedingt zusätzliche Klauseln für nicht vorhersehbare Fälle höherer Gewalt aufgenommen werden«, empfiehlt Gabriel Kielbasa, Rechtsanwaltsanwarter FSM Rechtsanwälte.

von Lobbys getrieben sind«, so Stockert. Er geht davon aus, dass vor der Pandemie vereinbarte Festpreise im Streitfall eher nicht halten werden. »Bei veränderlichen Preisen wird es darauf ankommen, inwieweit der vereinbarte Index die Preiserhöhung ausgleicht«, ergänzt Gabriel Kielbasa, Rechtsanwaltsanwarter bei FSM.

BESTEHENDE VERTRÄGE

Unabhängig von der aktuellen Rechtslage empfiehlt Stockert seinen Klienten, auch im Streitfall eine gemeinsame Lösung zu suchen und einen Nachtrag zu finden. »Bauprozesse sind grauslig und kostenintensiv«, nimmt er kein Blatt vor den Mund. Dazu sei der Ausgang oft völlig ungewiss, weil es sich um reine Sachverständigenprozesse handelt. »Im Fall der

höheren Gewalt ist nicht nur die technische Ebene vom Sachverständigen zu prüfen, sondern vorab auch die juristische Ausgangslage durch den Richter.«

NEUE VERTRÄGE

Naturgemäß wollen Auftragnehmer eher Verträge mit veränderlichen Preisen abschließen, Auftraggeber bevorzugen in der Regel Festpreise. Die Tendenz geht aktuell aber klar in Richtung veränderlicher Preise. »Dabei ist es sinnvoll, mehrere Indizes heranzuziehen, nicht nur den Baukostenindex, sondern auch branchenspezifische Indizes.« Aber auch Festpreisverträge werden immer noch abgeschlossen, die lassen sich Auftragnehmer aber mit einem ordentlichen Risikoaufschlag versüßen. »Das muss jeder Auftraggeber für sich entscheiden, ob

ihm die Preissicherheit diesen Aufschlag wert ist«, so Stockert.

Außerdem empfehlen Stockert und Kielbasa bei Neuabschlüssen, zusätzliche Klauseln für nicht vorhersehbare Fälle höherer Gewalt, die außergewöhnliche Preissteigerungen zur Folge haben, in den Vertrag aufzunehmen. So sollte etwa der Fall der außergewöhnlichen Preissteigerung prozentuell vordefiniert und eine klare Beweislastregelung festgelegt werden. Auch eine Regelung zur Anpassung von Eigenkosten, Gewinnzuschlägen und Ähnlichem sollte aufgenommen werden. ■

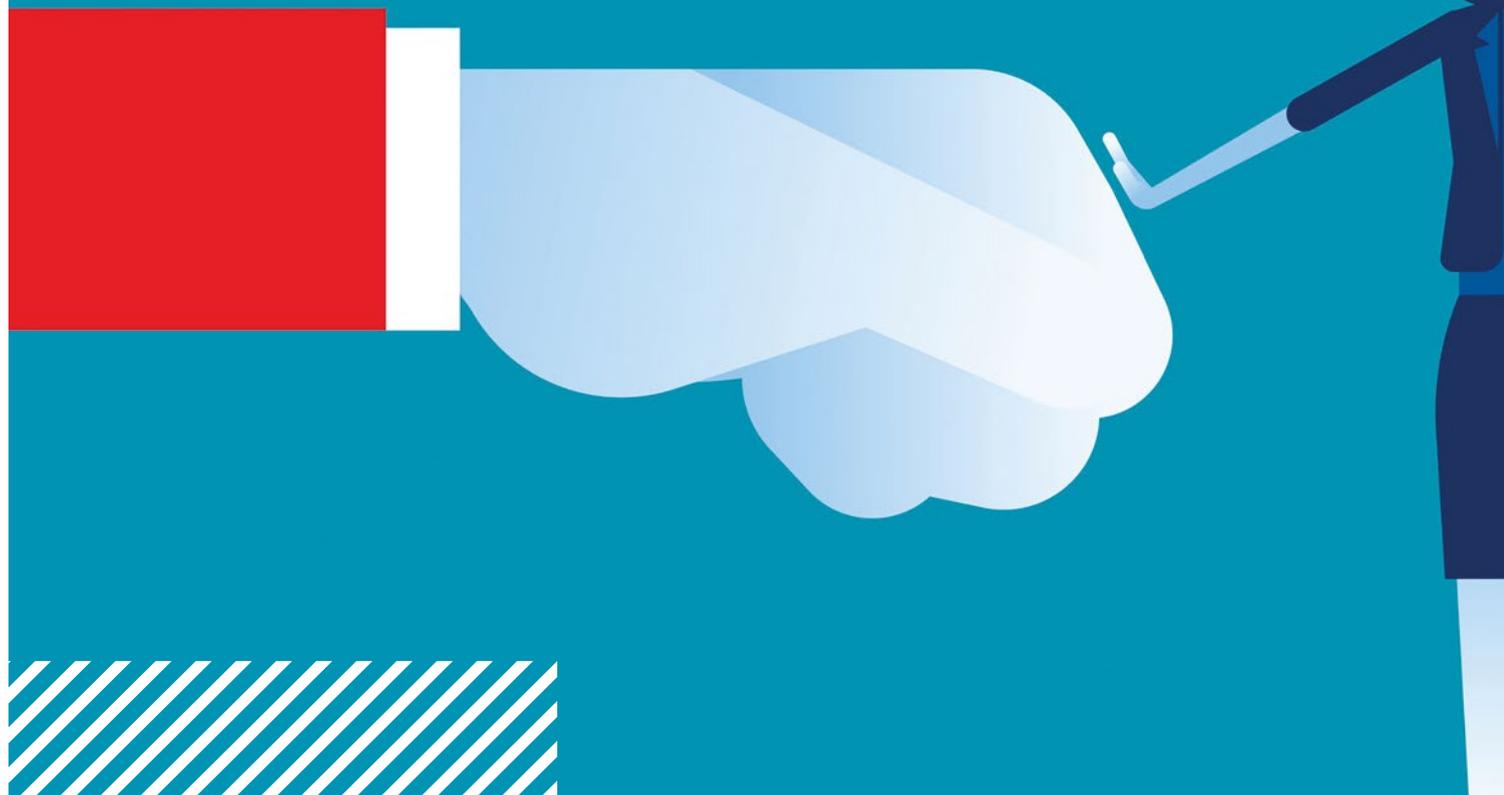
ÜBER DIE KANZLEI

FSM RECHTSANWÄLTE

Der Fokus der Kanzlei liegt im Immobilien- und Vergabe- sowie im Unternehmens- und Gesellschaftsrecht. FSM hat den Anspruch, hervorragende juristische Beratung neu und zeitgemäß zu denken. In der Beratung wird Wert auf eine ganzheitliche Herangehensweise gelegt, die vor allem wirtschaftliche Aspekte mitberücksichtigt. Persönliche Betreuung, rasche Reaktionen und das Eingehen auf die individuelle Situation des Klienten stehen im Vordergrund. FSM Rechtsanwälte wurde im kürzlich veröffentlichten »trend«-Anwaltsranking und im »The Legal 500«-Ranking als eine der Top Anwaltskanzleien des Landes ausgewiesen. Zudem wurde FSM von JUVE als Top 20 Arbeitgeber ausgezeichnet und als »Kanzlei des Jahres 2022 Österreich« nominiert.

➔ Weitere Infos: www.fsm.law

Anti-Claim-Management



Wie sich Streits vermeiden lassen

Anti-Claim-Management ist nicht nur Sache der Bauherren, sondern auch für Bauunternehmen relevant. Sie müssen auf die Handlungen der Auftraggeber reagieren und treten gegenüber ihren Subunternehmern auch selbst als Auftraggeber auf. Gemeinsam mit KPK Rechtsanwälte zeigt der Bau & Immobilien Report, mit welchen Maßnahmen teure Streitigkeiten verhindert oder zumindest reduziert werden können.

TEXT | BERND AFFENZELLER



Auch wenn aktuell viel von kooperativer Projektabwicklung und partnerschaftlichem Bauen die Rede ist und die Baustelle am liebsten zur konfliktfreien Zone erklärt werden würde – die Praxis sieht immer noch anders aus. Nach wie vor dominieren Claim- und Anti-Claim-Management die Szenerie. Auftraggeber wollen Mehrkostenforderungen nicht zahlen, Auftragnehmer sehen sich mit Streichungen in der Schlussrechnung konfrontiert. »Wenn diese Streitigkeiten vor Gericht enden, bleibt sehr viel Geld auf der Strecke«, erklärt Christina Kober von Pochmarski Kober Rechtsanwälte. Geld, das man laut Kober an anderer Stelle deutlich sinnvoller einsetzen könnte, etwa um Verträge oder die Organisation zu optimieren. »Ein guter Vertrag oder eine sinnvolle Projektorganisation ist im Sinne aller Beteiligten«, ist Kober überzeugt.

SAUBERE DOKUMENTATION

Eine der häufigsten Ursachen für Claim- und Anti-Claim-Management ist laut Kober die mangelhafte Dokumentation. »Techniker auf der Baustelle sind oft sehr lösungs- und zielorientiert. Leistungsabweichungen durch eine Leistungsänderung des AG oder durch eine Störung der Leistungserbringung werden nicht immer sauber dokumentiert. Dann sind Streitigkeiten im Nachhinein vorprogrammiert«, so Kober. Dazu kommt, dass die meisten Verträge von der Geschäftsführung oder den kaufmännischen Abteilungen geschlossen werden, die Techniker*innen vor Ort oder die örtliche Bauaufsicht bekommen die Verträge hingegen nie zu Gesicht. »Aber wenn die Inhalte nicht gelebt werden, hilft der schönste Vertrag nichts«, weiß Kober.

Den größten Handlungsspielraum sieht die Rechtsanwältin demnach auch nicht nur in der Vertragsgestaltung, sondern auch in

ÜBER DIE KANZLEI

POCHMARSKI KOBER RECHTSANWÄLTE GMBH

KPK Rechtsanwälte ist eine Grazer Rechtsanwaltskanzlei mit Schwerpunkt im Zivil- und Baurecht. Zwei Rechtsanwälte und eine Rechtsanwaltsanwältin vertreten Auftraggeber und Auftragnehmer sowie sonstige am Bau Beteiligte. Das Hauptaugenmerk liegt auf der rechtlichen Begleitung von Bauvorhaben während des gesamten Projektablaufes, sei es bei der Ausschreibung und Vergabe, Vertragsgestaltung, bei der Geltendmachung und Abwehr von Mehrkostenforderungen, Schadenersatzansprüchen und Gewährleistungsansprüchen oder im Streitfall außergerichtlich oder vor Gericht.

Info: www.kpk-law.at

ÜBERSICHT ANTI-CLAIM-MANAGEMENT ¹

1) Quelle: KPK Rechtsanwälte in Anlehnung an Sindermann/Sonntag (Hrsg.), Anti-Claim-Management (2020).

Präventives Anti-Claim-Management	
Maßnahme	im Detail
Vergabestrategie	➔ Bei der Wahl der richtigen Vergabestrategie ist vor allem die eindeutige Bestimmung des Beschaffungsbedarfs erforderlich. Der Auftraggeber muss sich darüber im Klaren sein, welche Mittel er zu welchem Zweck einsetzen will.
Auswahl der Vertragspartner	➔ Wesentlicher Erfolgsfaktor ist die Auswahl des/der richtigen Vertragspartner/s. Sinnvollerweise ist hier ein Prozess zur Prüfung der Eignung der Bieter und zur Prüfung der Angebote festzulegen.
Gestaltung der Planerverträge	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Bei Gestaltung der Planerverträge ist darauf zu achten, dass die Planungsgrundlagen, die wesentlichen Planungsziele und die Vorgaben des Auftraggebers in den Planervertrag aufgenommen werden. ➔ In der Planungsphase besteht häufig die größte Einflussmöglichkeit auf Kosten, Zeit und Qualität der Bauausführung. Möglichst zu vermeiden ist die »baubegleitende Planung«.
Gestaltung der Bau(werk)verträge	➔ Bei Gestaltung der Bau(werk)verträge ist ebenfalls auf eine präzise Definition des Bau-Soll zu achten. Weiters sollte das Vergütungsmodell (Pauschalpreis/Einheitspreis) gut überlegt werden. Je klarer aus dem Vertrag die Rechte und Pflichten hervorgehen, umso weniger Streitpunkte ergeben sich im Nachhinein.
Prüfung der Ausschreibungsunterlagen	➔ Bei Erstellung der Ausschreibungsunterlagen sollte bereits auf die inhaltliche Qualität der Planung geachtet werden. Schon vor Veröffentlichung/Versendung der Ausschreibungsunterlagen sollten diese formal, technisch und mengenmäßig geprüft werden. Empfehlenswert sind klare Regelungen zu Terminen, Leistungsänderungen, Dokumentation und Schnittstellen.
Prüfung des Angebotes	➔ Sinnvoll sind hier eigene Überlegungen des Auftraggebers zum Soll-Terminzeitplan, der Vollständigkeit sowie plausiblen Kapazitäten.
Projektorganisation	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Eine funktionierende Projektorganisation auf Auftraggeberseite erfordert entsprechendes Know-how und entsprechende Kapazitäten. Wichtig ist hier die Bekanntgabe der Projektorganisation an alle Beteiligten und die Regelung und Einhaltung der entsprechenden Befugnisse. ➔ Ein besonderes Augenmerk ist auf den Informationsaustausch und -fluss sowie das Meldungs- und Anordnungswesen zu legen. Gerade die präzise Protokollierung von Besprechungen und eine gute Dokumentation des Bauablaufes können zur Vermeidung späterer Streitigkeiten beitragen.
Innovative Ansätze	➔ Für innovative Bauprojekte sollten auch innovative Konzepte wie BIM, Lean Construction oder Partnering angedacht werden.

Proaktives Anti-Claim-Management	
Maßnahme	im Detail
Termincontrolling	➔ Auch beim Termincontrolling liegt der Schlüssel zum Erfolg in einer aussagekräftigen Dokumentation des Bauablaufs, eine laufende Soll-Ist-Kontrolle ist hier unerlässlich.
Störungsmanagement	➔ Beginnend mit der Vereinbarung klarer Termine, der Durchführung eines systematischen Termincontrollings und der Analyse von Verzögerungen ist eine Fortschreibung des Terminplans und die Implementierung eines Mahnwesens empfehlenswert.
Anordnungsmanagement	➔ Schon im Bauwerkvertrag sollten klare Regelungen zu möglichen Anordnungen des Auftraggebers getroffen werden. Dazu gehört eine klare Regelung der Anordnungscompetenz und die Einhaltung dieser Regeln während der Bauabwicklung.

Reaktives Anti-Claim-Management	
Maßnahme	im Detail
Mehrkostenforderungsmanagement	➔ Entscheidend ist eine sachgerechte Nachtragsbehandlung, keine standardisierte »Ablehnungskultur«. Dafür braucht es auf Auftraggeberseite die interdisziplinäre Kompetenz, um aus technischer, wirtschaftlicher und rechtlicher Hinsicht eine Beurteilung vornehmen zu können.
Konfliktmanagement	➔ Konfliktvermeidung sollte hier vor Konfliktlösung stehen, allerdings nicht um jeden Preis. Deshalb sind auch ausgewogene und klar formulierte Verträge, die Sicherstellung der eigenen Leistungsfähigkeit sowie eine sachliche Problembehandlung und Vereinbarung von strukturierten und vorhersehbaren Konfliktlösungsmechanismen zu empfehlen.



»Der Fokus in der Vertragsgestaltung muss auf der Organisation und dem Projektmanagement liegen und es muss gemeinsam überlegt werden, was mit den Vertragspartnern umsetzbar und sinnvoll ist«, sagt Christina Kober, KPK Rechtsanwältin.

dessen konsequenter Umsetzung. Damit Vertragsinhalte auch tatsächlich gelebt werden, helfe es auch, auf bewährte Vertragsschablonen wie die ÖNORM B2110 zurückzugreifen. »Deren Inhalte sind bekannt und mit den Begrifflichkeiten kann auch jeder etwas anfangen«, ist Kober überzeugt. Wichtig sei, dass in jedem Vertrag die jeweiligen Prioritäten klar definiert sind und der Vertrag sowohl zum Projekt als auch den Beteiligten passt.

NEUES ROLLENBILD

Für sich und ihren Berufsstand wünscht sich Kober eine neue oder angepasste Rolle im Bauprozess. Zwar gebe es auch jetzt schon Projekte, wo Techniker*innen und Jurist*innen in einer frühen Phase intensiv eingebunden sind, in der Regel »kommen wir aber kurz zu Beginn bei der Vertragsunterzeichnung ins Spiel, während der Ausführung ,wenn es Probleme gibt und am Ende, wenn die Schlussrechnung strittig wird«. Laut Kober sollte ein stärkeres Augenmerk auf die Begleitung und Beratung im Vorfeld gelegt werden, die über das Korrekturlesen von Verträgen und das Abnicken von Änderungen hinausgeht. Vielmehr sollte der Fokus auf der Organisation und dem Projektmanagement liegen und gemeinsam überlegt werden, was mit den Vertragspartnern umsetzbar und sinnvoll ist. Darüber hinaus sieht sie es auch als Pflicht der Vertragsrichter, alle Beteiligten darüber aufzuklären, dass es bei jedem Projekt Änderungen geben werde. »Egal wie oft und wie groß man ›Fixpauschalpreis« in einen Vertrag schreibt, die Praxis zeigt, dass dieser durch Änderungen im Zuge der Abwicklung kaum haltbar ist«, weiß die Anwältin. Wichtiger sei es, für diese Widrigkeiten und zu erwartende Änderungen Vertragsmechanismen zu entwickeln, die dem gerecht werden.

ANTI-CLAIM IM ÜBERBLICK

Die vorliegende Übersicht teilt das Anti-Claim-Management in drei Phasen und zeigt für jede Phase wirkungsvolle Maßnahmen auf, wie man Streitigkeiten verhindern oder zumindest reduzieren kann. »Die einzelnen Maßnahmen müssen nicht bei jedem Vertragsabschluss Punkt für Punkt abgearbeitet werden, sich deren Ursache und Wirkung aber regelmäßig bewusst zu machen, lohnt sich auf jeden Fall«, so Kober. ■



Handschlagqualität

Schindler steht für verbindliche Zusagen, auf die man vertrauen kann. Handschlagqualität als zuverlässige Basis einer langen sowie erfolgreichen Geschäftsbeziehung. Denn wir sind immer da und stets bereit, die extra Meile zu gehen. Wir wissen eben, worauf es ankommt.

www.schindler.at



We Elevate

Schindler



Der frühe Vogel spart viel Geld

TEXT | BERND AFFENZELLER

Partnerschaftsmodelle sind in der Bauwirtschaft weiter auf dem Vormarsch. Durch Early Contractor Involvement mit Partnering-Phase kann das Know-how der bauausführenden Unternehmen frühzeitig im Sinne des Projekts genutzt werden. Bauunternehmen wie Porr oder Strabag haben international bereits viele positive Erfahrungen gesammelt. In Österreich steckt das Thema noch in den Kinderschuhen. Die BIG hat ein Pilotprojekt gestartet.

Wer am 20. Oktober die Veranstaltung »Partnerschaft mit Baupraxis« besucht hat, hat eindrucksvoll vor Augen geführt bekommen, wie sehr die partnerschaftliche Projektabwicklung in der Bauwirtschaft an Bedeutung gewinnt. Die verschiedenen Modelle verlassen zunehmend die theoretische Ebene und halten Einzug in die Praxis. »Early Contractor Involvement« (ECI) ist eine der Zauberformeln, die das Planen und Bauen nachhaltig besser machen sollen, im Sinne des »Best for Project«.

Das zentrale Element von ECI ist wenig überraschend die frühzeitige Einbindung des ausführenden Unternehmens in ein Projekt. Ziel ist, dass Auftraggeber, Planer und Ausführende das Projekt im Vorentwurfs- oder Entwurfsstadium in einer gemeinsamen Partnering-Phase optimieren. »Beim ECI wird das Know-how des Ausführenden zu einem Zeitpunkt in das Projekt miteinbezogen, an dem die Kostenbeeinflussbarkeit noch sehr hoch ist«, erklärt Dani-

el Deutschmann von Heid und Partner. Damit wird sichergestellt, dass der Plan vom konkreten Auftragnehmer auch effizient und kostengünstig umgesetzt werden kann und Planungsschleifen vermieden werden. Am Ende der Partnering-Phase liegt ein von allen Beteiligten geprüfter und bestätigter Preis vor. »Der Vertrag über die Bauleistungen wird erst dann abgeschlossen, wenn die Kosten-, Termin- und Qualitätsziele des Auftraggebers erreicht werden«, erklärt Deutschmann. Als mögliche Vertragsform kommen laut Deutschmann Teil-GU, GU, GU+, TU oder auch der Allianzvertrag in Betracht.

VORTEILE UND ERFAHRUNGSWERTE

Bei einem »klassischen« Projektablauf führt die strikte Trennung zwischen Planung und Ausführung dazu, dass die Angebotslegung für die Ausführungsleistungen auf Basis von detaillierten



Die Vorteile von ECI im Überblick

1

Qualität: Planer und Ausführer können frühzeitig in der Planungsphase gemeinsam Optimierungen im Projekt vornehmen.

2

Kosten: Das Know-how des Ausführers kann zu einem Zeitpunkt in die Planung einfließen, zu dem die Kostenbeeinflussbarkeit noch sehr hoch ist.

Erhöhte, frühzeitige Kostenstabilität, da der Preis zu einem sehr frühen Zeitpunkt bereits mit dem Ausführer abgestimmt wurde.

3

Termine: Erhöhte, frühzeitige Terminstabilität durch einen mit allen Projektbeteiligten abgestimmten Projektzeitplan.

Ausführungsplänen erfolgt. Dabei werden ausführungsspezifische Besonderheiten bei der Planung oftmals nicht erkannt oder nicht entsprechend berücksichtigt. »Auf die Preisprognose des Planers folgen die tatsächlichen Preise des Bauunternehmens. Die Kostentatsache gibt es bei einem klassischen Projektlauf somit erst zu einem sehr späten Zeitpunkt«, erklärt Deutschmann. Die Folge sind für den Auftraggeber zu hohe Angebote der Ausführer. Die Alternative ist die Rückkehr in die Vorentwurfsplanung, um das Projekt zu optimieren und einen für den Auftraggeber akzeptablen Preis zu erzielen. »Das bedeutet umplanen und adaptieren. Das wirft das ganze Projekt zurück, bedeutet Zeitverzögerung und Kostenerhöhung«, so Deutschmann. Mit ECI lassen sich diese Planungsschleifen verhindern. Dazu kommt, dass Spezial-Know-how über Materialien, Lieferanten



»Beim ECI wird das Know-how des Ausführers zu einem Zeitpunkt in das Projekt miteinbezogen, an dem die Kostenbeeinflussbarkeit noch sehr hoch ist«, erklärt Daniel Deutschmann von Heid und Partner.

und Ausführerdetails viel eher bei den ausführenden Unternehmen angesiedelt sind. Davon können Auftraggeber profitieren. »Gerade bei komplexeren Projekten kenne ich kein Bauvorhaben, wo man nicht als bauausführendes Unternehmen Verbesserungen in die Planung einbringen kann«, erklärt der ehemalige Strabag-Vorstand und zukünftige Swietelsky-Vorstandsvorsitzende Peter Krammer. Auch der Kunden-Tenor sei eindeutig. »Wer einmal in einem Partnering-Modell gearbeitet hat, will nicht mehr zurück in die alte, konfliktbehaftete Welt«, so Krammer.

Auch bei der Porr hat man mit ECI schon gute Erfahrungen gemacht. »ECI in Kombination mit Methoden wie Lean und BIM sind für unsere Auftraggeber sehr wichtig und werden in künftigen Verfahren immer mehr Bedeutung erlangen, da sie transparente Prozesse unterstützen«, erklärt Christian Maeder, Abteilungsleiter Design & Build Management. Eine Projektorganisation, die die Vorteile von ECI zu nutzen weiß, führe in der Regel schon früh im Projektverlauf zu einer höheren Kosten- und Terminalsicherheit. »Wir konnten mit ECI verschiedene Projekte sowohl im Kostenrahmen und vor dem vereinbarten Termin abschließen«, so Maeder.

BIG-PILOTPROJEKT

In Österreich gibt es schon einige Projekte mit ECI als GU+, TU oder auch Al-

lianzenvertrag, bei denen die Planung ab einem gewissen Zeitpunkt auf den Ausführer übergegangen ist und die Partnering-Phase am Ende des Vergabeverfahrens im Rahmen der Endverhandlungen stattfindet. Noch wenig Projekte gibt es allerdings mit ECI durch Partnering-Phase, bei der das Know-how des Ausführers durch die Partnering-Phase in das Projekt geholt wird. Die Generalplanung kann dabei auch beim Auftraggeber bleiben. Jetzt hat mit der BIG ausgerechnet ein öffentlicher Auftraggeber – denen von ausführender Seite ja noble Zurückhaltung in Sachen ECI attestiert wird – ein entsprechendes Pilotprojekt gestartet: Die Generalsanierung eines ehemaligen Zollgebäudes in der Vorderen Zollamtsstraße im dritten Wiener Gemeindebezirk wird als ECI-Projekt mit Partnering-Phase als GU+Modell umgesetzt.

Von der frühen Einbindung der Erfahrungen der Bauausführenden schon in der Entwurfsplanung erwartet sich die BIG einen konstruktiven und befruchtenden Diskurs zwischen Planung und Ausführung, insbesondere betreffend Architektur, Baukonstruktion und technischer Abwicklung. »Daraus resultierend soll eine Optimierung und erhöhte Sicherheit im Ablauf des Termin- und Kostenmanagements erreicht werden«, so Gleissner. Nachdem die Generalplanersuche für das Pilotprojekt abgeschlossen ist, steht nun die Vergabe an den Early Contractor kurz



Die Sanierung eines ehemaligen Zollgebäudes in der Vorderen Zollamtsstraße im dritten Wiener Gemeindebezirk ist das erste ECI-Projekt im BIG-Konzern.

bevor. Der Baubeginn ist für 2023 geplant.

Das Objekt eignet sich ideal für ein ECI-Pilotprojekt. Mit einem Gesamtvolumen von rund 20 Millionen Euro ist es weder zu groß noch zu klein. Als Bestandsobjekt gibt es natürlich Bestandsrisiken, dazu kommt eine komplexe innerstädtische Baustellenlogistik und auch der Denkmalschutz spielt eine Rolle. »Alle die-

standsrisiken und deren Auswirkungen auf die Statik besser abschätzen zu können. Dasselbe gilt auch für die Logistik, den Bauablauf und die Abstimmung mit dem Denkmalamt. »Damit ist schon in dieser sehr frühen Phase enorm viel Know-how im Spiel«, so Deutschmann. »Es ist eine Art Pingpong-Spiel zwischen dem gewünschten Ergebnis und den dafür nötigen Maßnahmen.«

GROSSES POTENZIAL

Auftragnehmer wie die Porr sind vom großen Potenzial von ECI überzeugt. »ECI erlaubt einen Wissens- und Erfahrungsaustausch zu einem für den Projekterfolg günstigen Zeitpunkt. Wir können unsere Umsetzungskompetenz so in das Projekt einfließen lassen, dass ein gemeinsames Projektverständnis aller Beteiligten viel früher als in einer konventionellen Projektorganisation erreicht werden kann. Darin sehen wir einen wichtigen Beitrag zur Konfliktvermeidung und für die zielgerichtete Zusammenarbeit«, sagt der Porr-Verantwortliche Christian Maeder.

Auch Rechtsanwalt Deutschmann sieht großes Potenzial in dieser Form des Partnerschaftsmodells, da dieses von Auftraggebern relativ einfach umgesetzt werden kann und man bei ECI in der Partnering-Phase auch mit klassischen Modellen wie GU arbeiten kann. »Ein ECI-Projekt dauert auch nicht länger, es werden nur die Phasen verschoben. Zum Wohle aller Beteiligten. Deshalb bin ich überzeugt, dass viele Auftraggeber auf den Zug aufspringen werden«, so Daniel Deutschmann. ■



»Vom ECI-Modell erwarten wir uns einen konstruktiven und befruchtenden Diskurs zwischen Planung und Ausführung, insbesondere betreffend Architektur, Baukonstruktion und technischer Abwicklung«, sagt BIG-Geschäftsführer Wolfgang Gleissner über das erste Pilotprojekt.

se Herausforderungen können mit ECI sehr gut gelöst werden, weil wir in der Partnering-Phase die Möglichkeit haben, die Risiken gemeinsam zu erheben und eine optimierte Lösung zu entwickeln«, sagt Daniel Deutschmann, der das Projekt begleitet. Es kann gemeinsam abgestimmt werden, wo Bauteilöffnungen sinnvoll sind, um Be-



Best Practice



Der MCI Campus in Innsbruck wurde von Porr/Ortner mit Hilfe von Early Contractor Involvement geplant.

☛ Das künftige Bildungsareal des MCI wird ab Anfang 2023 in prominenter Lage in Innsbruck entstehen: In unmittelbarer Nähe zu mehreren Fakultäten der Universität Innsbruck, zum internationalen Kongresszentrum und zur Altstadt. Insgesamt soll es 3.500 Studierenden, 400 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und rund 1.000 Dozentinnen und Dozenten einen modernen und zukunftsweisenden Standort bieten. Mit der Umsetzung dieses Auftrags wurde die Arbeitsgemeinschaft Porr/Ortner als Totalunternehmerin beauftragt. Als ECI-Projekt waren neben dem federführenden Generalplaner pde integrale Planung und dem Architekten Henning Larsen auch Ortner, Porr und Elin frühzeitig in das Projekt eingebunden: Sie gestalten die Planung aus Sicht der Ausführenden mit und bringen Ideen bereits frühzeitig ein, sodass viele Herausforderungen gelöst werden können, bevor sie in der Bauphase auftreten. ECI ermöglicht damit ein gemeinsames Projektverständnis zwischen Planung und Ausführung wesentlich früher und in der Folge eine deutlich höhere Termin- und Kostensicherheit.

- ☛ **Auftraggeber:** Land Tirol
- ☛ **Projektart:** Hochbau
- ☛ **Leistungszeitraum:** 2022 bis 2026 – aktuell Vorentwurf
- ☛ **Budget MCI** ober- und unterirdisch: EUR 135 Mio.

Gemeinnützige Bauvereinigungen als Konjunkturmotor

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBVs) bauen auch in der Krise leistbares Wohnen in ganz Österreich und sind ein verlässlicher Partner der Baubranche.



©Wien Süd

Die Wien Süd errichtete im »CARRÉ ATZGERSDORF« 362 Miet- und Eigentumswohnungen. Das Projekt hat eine Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie Schwimmbad, Sauna und Fitnessraum.

Die letzten Jahre haben unser Leben mehr durcheinandergewirbelt als uns lieb war. Wirtschaftlich aber auch gesellschaftlich hat sich durch COVID-19 und seine Folgen vieles geändert. Aber es gibt auch Konstanten, die weiterhin Grund zur Zuversicht bieten.

Die 185 gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBVs) bieten seit über 100 Jahren mehr als »nur« eine Wohnung. Sie wollen möglichst viele Menschen mit leistbaren Wohnungen versorgen und für diese einen nachhaltigen, langfristigen Mehrwert schaffen. Sie leisten mit ihren Wohnungen einen Beitrag zu einer lebenswerteren Gesellschaft. Und diese sozialpolitische Aufgabe erfüllen sie gerade in der Krise.

GBVs BAUEN KONTINUIERLICH

Die 185 GBVs sind und werden auch in den nächsten Monaten und Jahren mit ihrer Bauleistung ein wichtiger Konjunkturmotor für die Baubranche und deren verwandte Branchen sein. Gerade in Zeiten von Krisen sind stabilisierende Faktoren gefragt. Die GBVs bauen kontinuierlich und investieren auch antizyklisch. 2020 bauten die GBVs fast 19.100 neue, leistbare Wohnungen in ganz Österreich.

GBVs SICHERN NACHHALTIGKEIT

Die Gemeinnützigen sind zusätzlich Vorreiter bei Sanierung und Klimaschutz. Mit ihrer Sanierungstätigkeit haben sie in der Vergangenheit überproportional zur Reduktion von Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen beigetragen. Allein 2020 wurden rund 6.800 Wohnungen saniert. Zusätzlich sind im GBV-Sektor rund 65 % der Wohnungen an Fernwärme angeschlossen bzw. nur mehr rund 27 % mit fossilen Brennstoffen bzw. Strom beheizt.

Mit den Maßnahmen zur Optimierung der Heizungsanlagen sowie den zusätzlich erfolgten Maßnahmen zur Wärmedämmung wurden neben dem großen Beitrag zu den österreichischen Klimazielen die Wohnqualität der Bewohnerinnen und Bewohner erhöht und die Energiekosten gesenkt.

GBVs SCHAFFEN ARBEITSPLÄTZE

Mit der Sanierungs- und Bautätigkeit aller 185 GBVs in ganz Österreich werden jedes Jahr über 71.000 Arbeitsplätze in ganz Österreich gesichert, sowohl in der Baubranche als auch in deren verwandten Branchen. Diese Bauleistung werden die GBVs auch weiterhin aufrechterhalten.

www.gbv.at

DIE GEMEINNÜTZIGEN BAUVEREINIGUNGEN ÖSTERREICHS

- **Verwaltungsbestand:**
680.000 Miet- und Genossenschaftswohnungen; 290.000 Eigentumswohnungen
- **Investitionen/Jahr**
3,8 Mrd. € Neubau; 0,9 Mrd. € Sanierung
- **Arbeitsplätze**
rd. 9.000 bei den Bauvereinigungen
71.000 durch Wohnbauinvestitionen
- **Neubauleistung:**
ca. 16.200/Jahr (32 % des Gesamtmarkts)

PILOTPROJEKT DER ÖBB



Das Allianzvertrag-Pilotmodell der ÖBB umfasst den 2,6 km langen Begleitstollen des zukünftigen zweigleisigen Angerberg-Bahntunnels.

Claim- und Anticlim-Management haben auch bei den ÖBB der einen oder anderen Projektabwicklung empfindlich geschadet. Beim Bau des Rohbaustollens Angath setzt man deshalb erstmals auf das Allianzmodell. Trotz des noch sehr frühen Projektstadiums stimmen die ersten Ansätze und Erkenntnisse positiv.

TEXT | BERND AFFENZELLER

Der neue rund 14,4 km lange Eisenbahntunnel zwischen Schafenaau und Radfeld ist Teil des zweiten Ausbauschnitts der Unterinntalbahn. Dafür wird in einem ersten Schritt ab 2023 ein 2,6 km langer Begleitstollen des zukünftigen zweigleisigen Angerberg-Bahntunnels errichtet. Der Stollen dient während des Tunnelbaus der Baustellenlogistik und wird nach Fertigstellung als Rettungs- und Servicestollen zum Einsatz kommen.

Die Besonderheit des Projekts findet sich weniger auf baulicher Ebene als vielmehr in der Vertragsgestaltung. Der Rohbaustollen Angath ist das erste Projekt der ÖBB, das als Allianzvertrag-Pilotprojekt umgesetzt wird. Damit zieht die ÖBB mit der Asfinag gleich, die mit dem Projekt S31 Sieggraben aktuell ebenfalls einen Allianzvertragspiloten am Laufen hat.

Das Interesse am Allianzvertrag ist bei der ÖBB nicht neu. Die Idee eines Pilotprojekts geistert schon länger durch die Köpfe. »Große und komplexe Infrastruktur-Bauprojekte sind nur bedingt planbar. Das daraus resultierende Claim- und Anti-Claim-Management kann sich negativ auf die Projektabwicklung auswirken«, spricht Reinhold Hödl, Leiter Projektumsetzung ÖBB-Infrastruktur AG, einen gewissen Leidensdruck an, von dem praktisch alle Auftraggeber berichten, die sich für ein Allianzprojekt entscheiden. Mit der Anwendung des Allianzmodells will die ÖBB dieser Situation entgegensteuern und weitere Erfahrungen mit alternativen Vertragsmodellen sammeln. »Ziel ist, neue Wege als Alternative zu bauvertraglichen Regelungen gemäß ÖNORM und der dabei hinterlegten

Annahme einer vollständigen Planbarkeit des Projektumfeldes zu beschreiten«, erklärt Hödl.

ALLIANZVERTRÄGE ALS PARTNERSCHAFTLICHE VERTRAGSMODELLE

Zum Einsatz kommt der klassische Allianzvertrag Infrastruktur (siehe Kasten). Begleitet wird das Projekt von Daniel Deutschmann von Heid und Partner Rechtsanwälte. »Gerade bei Tunnelbauprojekten sind der Eintritt von Risiken und damit verbundene notwendige Änderungen aufgrund unvorhersehbarer Einflüsse aus dem Umfeld des Bauwerkes bzw. der geologischen Untergrundverhältnisse die Regel und nicht die Ausnahme«, erklärt Deutschmann. Deshalb seien Tunnelbauprojekte das idealtypische Anwendungsgebiet für Allianzmodelle. »Bei solchen Projekten können im Rahmen von Allianzverträgen aufgrund der gleichgeschalteten Interessen, wofür die gemeinsame Risikotragung und die Ausgestaltung des Vergütungsmodells Sorge tragen, die Auswirkungen der eingetretenen Risiken rascher und kosteneffizienter einer Lösung zugeführt werden«, ist Deutschmann überzeugt.

Beim Projekt »Rohbaustollen Angath« werden sämtliche das Projekt betreffenden Entscheidungen gemeinsam in einer unternehmensähnlichen hierarchischen Organisationsstruktur getroffen. Die mit dem Projekt in Zusammenhang stehenden Risiken werden in drei Sphären aufgeteilt, jene des Auftragnehmers, jene des Auftraggebers und in eine gemeinsame Risikosphäre, die den über-

wiegenden Teil der Risiken beinhaltet. Die Vergütung erfolgt über ein Cost-Plus-Fee-Modell und eine Bonus-Malus-Regelung, durch welche der Auftragnehmer an der Projektperformance partizipiert. Für den Fall von Unstimmigkeiten ist ein mehrstufiger Konfliktlösungsprozess – mit dem Ziel einer partnerschaftlichen Problemlösung am Entstehungsort – vorgesehen.

INTERESSE DER BAUWIRTSCHAFT

Derzeit befindet sich das Projekt im Vergabeverfahren. Der Auswahlprozess ist laut Deutschmann so aufgebaut, dass der beste Partner für die gemeinsame Umsetzung dieses Projektes gefunden wird, eine »klassische Bestbietervergabe«.

Trotz des noch sehr frühen Projektstadiums hat die ÖBB schon erste Erkenntnisse gewonnen. »Schon bei der Einleitung des Vergabeverfahrens haben wir festgestellt, dass auch auf Seiten der Bau-

wirtschaft großes Interesse am Thema Allianzvertrag besteht«, so Hödl. Ähnliche Erfahrungen hat auch Deutschmann gemacht. »Aktuell gibt es in Österreich sieben Großprojekte, die mit Allianzverträgen umgesetzt werden. Das zeigt das große Interesse an einer partnerschaftlichen Projektabwicklung und einen damit verbundenen Kulturwandel in der österreichischen Bauwirtschaft.« Dennoch werde es noch eine Zeit lang dauern, bis Allianzverträge den »Pilot-schuhen« entschlüpfen und zu einem standardisierten Vertragsmodell werden. »Dafür müssen die Projekterfahrungen und Ergebnisse der abgeschlossenen Projekte ausgewertet und in einem iterativen Prozess in die Verträge der Pilotprojekte eingearbeitet werden«, so Deutschmann.

Die Arbeiten für die Vorbereitung der Baustelleninfrastruktur und die Baustelleneinrichtung werden voraussichtlich noch bis Ende dieses Jahres dauern, danach soll mit dem eigentlichen Stollenbau begonnen werden. ■

CHARAKTERISTIKA ALLIANZVERTRAG INFRASTRUKTUR

Besonderheiten im Unterschied zu »klassischen« Bauverträgen

Quelle: Heid & Partner

Vergütung	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Cost-plus-Fee nach open books und ➔ Bonus-Malus-Regelung
Risikosphären	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Drei Sphären: Auftraggeber AG Auftragnehmer AN gemeinsame Risikosphäre
Organisationsstruktur	gemeinsame hierarchische Struktur wie in einem Unternehmen (Allianzvorstand, Allianz-Managementteam, Projektteam)
Konfliktbehandlung	vertraglich geregelter Konfliktlösungsprozess (z. B. Problemlösung am Entstehungsort, Befassung der in der Organisationsstruktur übergeordneten Instanz, Schiedsgericht)
Auswahl des Vertragspartners	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Auswahl überwiegend über die Qualität des Unternehmens und des Bewerberteams ➔ Suche des besten Partners für eine gemeinsames Unternehmen auf Zeit
Leistungsbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ➔ konstruktiv oder funktional ➔ Tendenziell gebündelte Vergabe als GU, GU+ oder TU.

Vorteile

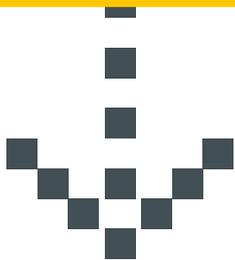
- ➔ hohe Motivation gemeinsam im Sinne des Projekts zu agieren. Probleme werden gemeinsam gelöst. Von Kostensenkungen profitieren beide Seiten
- ➔ da auch der AN an einer Kostenreduktion partizipiert, entsteht ein besseres Frühwarnsystem für Risiken.
- ➔ flexibles System, mit dem optimal auf neue (zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses unbekannt) Risiken reagiert werden kann.
- ➔ das Potenzial für Streitigkeiten wird durch die gemeinsam getragenen Risiken erheblich reduziert.
- ➔ Anreiz für den AN, die Kosten so gering wie möglich zu halten und das Projekt bestmöglich zu optimieren
- ➔ die vertraglichen Anreizsysteme führen zu einer »wahren« partnerschaftlichen Projektabwicklung (Win-win-Situation oder Lose-lose-Situation für alle Projektbeteiligten).
- ➔ Förderung der Kooperation durch unternehmensähnliche Organisationsstrukturen
- ➔ Themen wie »Lean Construction« oder »BIM« können optimal integriert werden.

Nachteile

- ➔ durch hohe Komplexität ist viel Know-how auf beiden Seiten erforderlich. Auch der AG muss interne Ressourcen mit Know-how (z. B. Bauabteilung) besitzen und zur Verfügung stellen.
- ➔ Vergabeprozess zur Findung des AN ist aufwendiger (zweistufiges Verhandlungsverfahren mit vorheriger Bekanntmachung) als bei »klassischer« gewerkweiser Vergabe.
- ➔ nur für größere und komplexe Projekte (z. B. Infrastrukturprojekte, Krankenhäuser, Flughäfen) geeignet
- ➔ Open-books-Abrechnung aktuell schwierig, da in Österreich bisher noch nicht angewandt.



» Wir wollen nicht, dass der Vertrag in der Schublade verschwindet. Denn in dem Vertrag steht ja die Kollaborationsanleitung. Wenn diese Anleitung gut ist und gut digitalisiert ist, dann weiß jeder Beteiligte zu jedem Zeitpunkt, was zu tun ist«, sind Rene Breyer (l.) und Florian Megele überzeugt.



Wenig Spielraum für Missverständnisse

Im Interview mit dem Bau & Immobilien Report erklären Florian Megele und Rene Breyer von Oppanta Building Trust, wie mit Smart Contracts aus Mehrparteienverträgen echte Kollaborationen auf der Baustelle werden.

TEXT | BERND AFFENZELLER

☞ Es wird viel über Kollaboration und partnerschaftliche Projektentwicklung gesprochen. Oft bleibt es bei Lippenbekenntnissen. Oppanta will mit Smart Contracts für eine echte partnerschaftliche Projektentwicklung sorgen. Wie genau?

Florian Megele: Der Mehrparteienvertrag und die integrierte Projektentwicklung haben das gemeinsame Projekt zum Ziel. Die somit entstehenden Projektkonstellationen haben viele Ähnlichkeiten mit einer Konsortiums-Blockchain. Im Gegensatz zu Public-Blockchains, wie sie etwa für Kryptowährungen verwendet werden, gibt es auf Konsortiums- und Private-Blockchains nur eine beschränkte Anzahl an Teilnehmern. Eine Zusammenführung des Mehrparteienvertrags mit dieser digitalen Technologie ist aus unserer Sicht naheliegend.

In einer solchen Projektkonstellation müssen viele Parteien koordiniert werden. Unter Umständen kann dieser Kollaborationsprozess komplex sein. Jeder Teilnehmer muss auf dem aktuellen Stand sein,

dies passiert in der Regel hauptsächlich via E-Mail und in Projekträumen. Da ist Chaos vorprogrammiert. Unser Ansatz ist es, die Vertragsklauseln zu digitalisieren, um effizientere, vertrauensvollere und transparentere Zusammenarbeit zu ermöglichen.

☞ Ich habe von Allianzprojekten gehört, wo es geheißen hat, dass nach Vertragsabschluss niemand mehr in den Vertrag schauen musste, weil alles im Sinne des Projekts geregelt ist und es deshalb keine unterschiedlichen Sichtweisen gab.

Megele: Aktuell gibt es fast ausschließlich Pilotprojekte, manche klappen, manche nicht. Man kann aber davon ausgehen, dass bei Pilotprojekten fast immer Personen und Unternehmen am Werk sind, die von einer Sache überzeugt sind. Sonst würden sie es nicht machen. Je stärker sich Mehrparteienverträge in der Praxis durchsetzen, desto öfter werden auch Player mit an Bord sein, die von diesem Konzept vielleicht nicht so sehr überzeugt sind. Ein Mehrparteienver-

trag setzt ja auch nicht unterschiedliche Sichtweisen oder auch Streits außer Kraft. Wir wollen gar nicht, dass der Vertrag in der Schublade verschwindet, denn da steht ja die Kollaborationsanleitung. Wenn diese Anleitung gut ist und gut digitalisiert ist, dann weiß jeder Beteiligte zu jedem Zeitpunkt, was zu tun ist. Es kommt ja in der Regel nicht zum Streit, weil ein Projekt mehr kostet oder länger dauert, sondern weil die Beteiligten nicht mehr wissen, wie es dazu gekommen ist und was genau der Vertrag ursprünglich vorgesehen hat. In diesen Fällen können Smart Contracts helfen.

☞ Wird der Vertrag damit nicht immer umfangreicher und unübersichtlicher?

Megele: Am Vertrag selbst ändert sich nichts, wir digitalisieren lediglich die im Vertrag stehenden Kollaborationsprozesse. Dadurch wird die vertraglich vereinbarte Zusammenarbeit transparent, nachvollziehbar und revisions sicher festgehalten. .

Rene Breyer: Wichtig dabei zu verstehen ist, dass wir völlig neutral zum Mehrparteienvertrag stehen. Es geht uns nicht darum, diese Form des Vertrages zu pushen. Am Ende geht es lediglich darum, einen geschlossenen Vertrag so zu operationalisieren, dass er auf einer Blockchain abgebildet

werden kann. Dadurch wird es möglich, sämtliche vertragsrelevanten Prozesse festzuhalten und transparent sichtbar zu machen. Unser Ziel ist es nicht zu beurteilen, ob die Zusammenarbeit der einzelnen Beteiligten gut oder schlecht war. Es geht einzig darum das »Wie« darzustellen.

Damit eröffnen wir dem Auftraggeber die Möglichkeit, die Qualität der Zusammenarbeit zu bewerten. Werden hier Defizite erkannt, kann das natürlich auch am Vertrag selbst liegen und der Auftraggeber bekommt die Chance, das zu ändern.

☞ Wie genau läuft das ab?

Breyer: Zuallererst analysieren wir den Vertrag, definieren die Vertragsparteien und ihre Aufgaben. Daraus entstehen Diagramme der einzelnen Vertragsklauseln. Aus diesen Diagrammen geht hervor, wer, was, wann zu tun hat. In einem weiteren Schritt setzen wir die so entstandenen Diagramme in einzelne Smart Contracts um. Somit entsteht in unserem Portal ein digitales Abbild der vertraglich vereinbarten Kollaborationsprozesse. In der Praxis sieht das dann beispielsweise so aus, dass

ein Bauherr von ihm gewünschte Änderungen in der Bausausführung über unsere Infrastruktur kommuniziert. Im nächsten Schritt muss der betroffene Auftragnehmer, wie vertraglich vereinbart, die Auswirkungen dieser Änderungen bewerten und kommentieren, dies ebenfalls über Oppanta. Die gesamte Konsensfindung wird über Oppanta, mittels Blockchaintechnologie transparent, nachvollziehbar und reversionssicher protokolliert.

Megele: Wenn aktuell ein reversionssicherer Informationsaustausch zwischen den Baubeteiligten stattfinden soll, geschieht dies in aller Regel weiterhin in analoger Form. So werden beispielsweise Rechnungen gescannt und gestempelt, Regieberichte händisch abgezeichnet und Pläne mit handschriftlichem Freigabevermerk versehen. Elektronische Datenaustauschformate wie GAEB- und IFC-Dateien kommen lediglich zusätzlich zur Anwendung. Diese Doppelstruktur können wir mit Oppanta auflösen, in dem wir die ausgetauschten, elektronischen Datenformate mittels Blockchaintechnologie reversionssicher ablegen.



VIDEO

Wie Smart Contracts funktionieren.

Breyer: Blockchain bedeutet auch, dass jeder Projektbeteiligte eine Kopie der Datenbank und immer den aktuellen Stand hat. Es bekommt auch jeder signalisiert, wenn eine Aktivität erforderlich ist. Man kann sich also nicht darauf ausreden, etwas nicht gewusst oder andere Informationen gehabt zu haben. Es bleibt wirklich sehr wenig Spielraum für Missverständnisse.

☞ Wie ist das Feedback des Marktes auf Ihre Lösung?

Megele: Wir haben in der Researchphase 40 Entscheider interviewt. Die Ergebnisse waren sehr positiv. Der Nutzen und die Notwendigkeit werden praktisch von allen Befragten gesehen. Auch wenn nicht immer verstanden wird, was das mit der Blockchain zu tun hat. Aber das ist der große Vorteil: denn das müssen sie gar nicht verstehen. ■

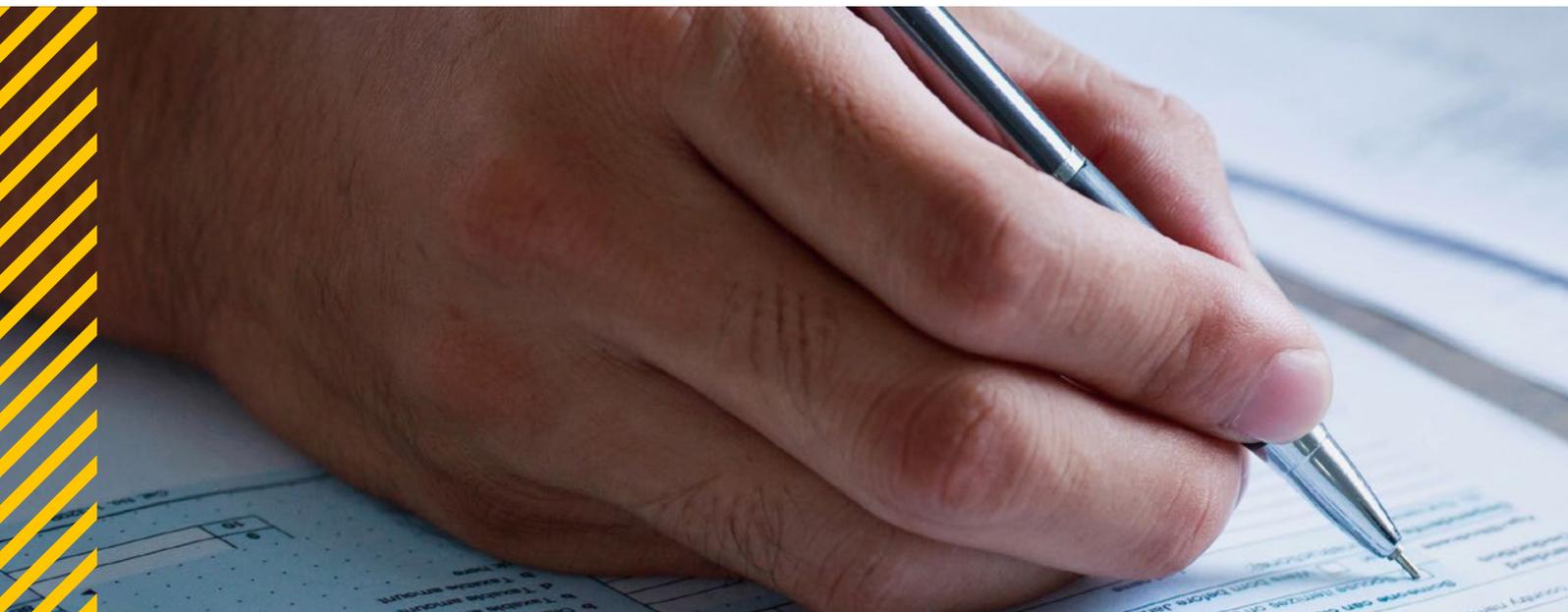
ABK 

BAUMANAGEMENTSOFTWARE | AVA | BAUDATEN

ABK. Software, die begeistert.

**Ausschreibung, Vergabe, Abrechnung -
gemäß ÖNORM und BVerG!**

www.abk.at | www.baudaten.info



MEHRKOSTEN- FORDERUNGEN

TEXT | CHRISTIAN MARTH

Wer das Risiko bei Preissteigerungen trägt.

Vor dem Hintergrund der aktuellen geopolitischen Lage und den damit einhergehenden massiven Materialpreissteigerungen in der Bauwirtschaft sehen sich Auftraggeber derzeit regelmäßig mit umfangreichen Mehrkostenforderungen konfrontiert. Wann Mehrkostenforderungen gerechtfertigt sind und wann nicht.

RISIKOVERTEILUNG

Ob ein Anspruch auf Anpassung des Werklohnes besteht, hängt zunächst vom Vertrag und den darin getroffenen Risikozuweisungen ab. Sofern nicht vertraglich anderes vereinbart, ist die werkvertragliche Risikoverteilung des ABGB anzuwenden. Hier gilt nach der herrschenden Auffassung der allgemeine Grundsatz, wonach jeder Vertragsteil das Risiko für jene Ereignisse zu tragen hat, die der jeweils eigenen (beherrschbaren) Sphäre zugeordnet werden können. So wird das Risiko von Preissteigerungen am Baustoffmarkt grundsätzlich der Sphäre des Werkunternehmers zugeordnet, der dieses Risiko bei der Kalkulation seines Angebotes zu berücksichtigen hat und somit auch das Kalkulationsrisiko trägt.

HÖHERE GEWALT

Nun gibt es aber viele Umstände, die zunächst keiner Sphäre zugeordnet werden können und damit auch keiner Vertragspartei zurechenbar sind. Dazu gehören vor allem unvorhergesehene schwerwiegende Ereignisse, die als sogenannte »höhere Gewalt« bezeichnet werden, wie z. B. Kriege, Seuchen und Umweltkatastrophen. Die Rechtsprechung ordnet Ereignisse höherer Gewalt und andere

unvorhersehbare Ereignisse einer dritten, sogenannten »neutralen Sphäre« zu. Es stellt sich somit die Frage, wer auf Basis des geschlossenen Vertrages das Risiko von Umständen aus dieser neutralen Sphäre zu tragen hat. Sind die Risikoregelungen der ÖNORM B 2110 vereinbart, so trägt das Risiko der neutralen Sphäre grundsätzlich der Werkbesteller (Punkt 7.2.1 Abs 3 ÖNORM B 2110).

RISIKOVERTEILUNG NACH DEM ABGB

Gibt es zur Risikotragung in Bezug auf die neutrale Sphäre keine ausdrücklichen vertraglichen Regelungen und ist auch die diesbezügliche Risikoverteilung der ÖNORM B 2110 nicht vereinbart, greift das dispositive Recht des ABGB. Die werkvertraglichen Regelungen des ABGB weisen das Risiko für die neutrale Sphäre (samt der sogenannten höheren Gewalt) nach herrschender Meinung dem Werkunternehmer zu (§§ 1168 f ABGB). Der Werkunternehmer trägt das Risiko in all jenen Fällen, die nicht der Sphäre des Werkbestellers zuzuordnen sind, denn der Werkunternehmer schuldet den Erfolg seiner Leistung. Bei derartigen Ereignissen hat der Werkunternehmer demnach keinen Mehrkostenanspruch. Im Ergebnis weist das ABGB dem Werkunter-



nehmer somit ein Risiko zu, das er nicht beherrschen kann.

AUSSERKRAFTSETZUNG DER RISIKOZUWEISUNG

Angesichts der aktuellen Situation am Baustoffmarkt und den damit einhergehenden akuten Preissteigerungen führt die bestehende Risikozuweisung nach dem Vertrag bzw. dem dispositiven Recht aus Sicht des Werkunternehmers oft zu einem un-

ÜBER DIE KANZLEI

VAVROVSKY HEINE MARTH

Die Kanzlei gilt als One-Stop-Shop im Immobilien- und Baurecht und bietet Beratung über den gesamten Lebenszyklus und die komplette Wertschöpfungskette einer Immobilie. Das Leistungsspektrum erstreckt sich von Transaktionen über Projektentwicklung und Verwertung bis hin zur immobilien- und baurechtlichen Konfliktlösung. Geleitet wird das Vavrovsky Heine Marth Immobilienteam von Christian Marth, der von international anerkannten Anwaltsverzeichnissen als einer der führenden österreichischen Immobilienrechtsexperten empfohlen wird. Er ist unter anderem auf nationale und grenzüberschreitende Immobilientransaktionen, Immobilienprojektentwicklung sowie die Beratung nationaler und internationaler Immobilienfonds spezialisiert.

➔ Info: www.vhm-law.at

friedigenden Ergebnis. Durch die Preissteigerungen kann das vertraglich vorgesehene Wertgleichgewicht von Leistung und Gegenleistung empfindlich gestört werden. In diesen Fällen wird daher vermehrt die Anwendungsmöglichkeit von Rechtsinstituten diskutiert, die entgegen der vertraglich und/oder gesetzlich vorgesehenen Risikoverteilung etwa wegen nachträglichem Wegfall der Geschäftsgrundlage oder nachträglicher Unmöglichkeit der Leistungserbringung Mehrkostenansprüche des Werkunternehmers begründen sollen. Ein derartiger Eingriff in das bestehende Vertragsgefüge wird jedoch nur in besonderen Ausnahmefällen argumentiert werden können.

Oft begründet der Werkunternehmer seine Mehrkostenforderung auch damit, dass er – etwa durch die Vereinbarung eines Festpreises – das unkalkulierbare Risiko einer außergewöhnlichen Preissteigerung übernommen hätte. Unter einer unzulässigen »Risikoüberwälzung« ist nach der Rechtsprechung eine vom dispositiven Grundkonzept des ABGB abweichende vertragliche Übertragung eines kalkulatorisch nicht sinnvoll erfassbaren Risikos aus der Sphäre eines Vertragspartners in die Sphäre des anderen Vertragspartners zu verstehen. Eine Festpreisvereinbarung ist daher nicht per se mit der Übernahme eines unkalkulierbaren Risikos in diesem Sinn gleichzusetzen. Ein unveränderlicher Preis bedeutet für beide Vertragsteile die Übernahme eines gewissen Risikos, das im Fall von Preissenkungen zulasten des Werkbestellers gehen und daher auch für den Werkunternehmer vorteilhaft sein kann. ■

Prüfung einer Mehrkostenforderung im Überblick

Ob der Werkunternehmer seine Mehrkostenforderung erfolgreich durchsetzen kann, lässt sich im Wesentlichen anhand der nachfolgenden Prüfschritte beurteilen.

1

Was steht im Vertrag?

Zunächst sind die vertraglich vereinbarten Risikozuweisungen insbesondere in Bezug auf Ereignisse aus der sogenannten »neutralen Sphäre« zu prüfen.

2

Sind die Risikoregeln der ÖNORM B2110 vereinbart?

Die Vertragsklauseln der ÖNORM B2110 weisen das Risiko aus der »neutralen Sphäre« grundsätzlich dem Werkbesteller zu.

3

Ist die dispositive Risikoverteilung nach dem ABGB anzuwenden?

Das Risiko für die »neutrale Sphäre« trägt bei einem sogenannten »ABGB-Vertrag« nach herrschender Meinung der Werkunternehmer.

4

Gilt die vertraglich und/oder gesetzlich vorgesehene Risikoverteilung zulasten des Werkunternehmers ausnahmsweise nicht?

Die vertragliche und/oder gesetzliche Risikoverteilung kann in besonderen Ausnahmefällen außer Kraft gesetzt sein, etwa wegen nachträglichem Wegfall der Geschäftsgrundlage oder nachträglicher Unmöglichkeit oder bei unzulässiger Risikoüberwälzung der Leistungserbringung.

Quelle: Vavrovsky Heine Marth



Lieferkettengesetz

für die Bau- und Immobilienwirtschaft

Die geplante Lieferketten-Richtlinie der EU wird auch auf die Bau- und Immobilienbranche weitreichende Auswirkungen haben. Dasselbe gilt für das deutsche Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz, das mit Anfang 2023 in Kraft tritt. Eine nationale Gesetzgebung in Österreich steht noch aus. Der Bau & Immobilien Report zeigt den aktuellen Stand der Rechtsentwicklung und mit welchen konkreten Praxisauswirkungen zu rechnen ist.

TEXT | MARKUS BEHAM UND STEPHAN HEID

Das Thema von Lieferketten in der Bau- und Immobilienwirtschaft ist vor dem Hintergrund des Phänomens der Lieferkettengesetzgebung, sei es auf nationaler Ebene oder auf jener der Europäischen Union, von besonderer Relevanz für die Branche. Insbesondere das mit 1.1.2023 in Kraft tretende deutsche Lie-

ferkettensorgfaltspflichtengesetz sowie der Richtlinienvorschlag der Europäischen Kommission vom 23.2.2022 für eine Corporate Sustainability Due Diligence (CSDD) stehen hierbei im Fokus.

Aufgrund der grenzüberschreitenden Baustoffbeschaffung ist der Bausektor besonders stark von diesen Entwicklungen

betroffen. Beginnend bei Rohstoffen wie dem für die Betonproduktion unerlässlichen Sand wird etwa davon ausgegangen, dass 10–15 % aus illegaler Förderung stammen.¹ In der Praxis ist für Unternehmen aber oft nur schwer nachvollziehbar, wie sich die Lieferkette im Hinblick auf einzelne Baustoffe und deren Komponenten zusammensetzt.

Fotos: iStock



Das deutsche Lieferkettengesetz

Am 1.1.2023 tritt das deutsche Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz in Kraft. Für österreichische Unternehmen, die dem deutschen Markt zuliefern oder direkt auf ihm operieren, führt das mittelbar oder unmittelbar zur Notwendigkeit, Compliance-Pflichten einzuhalten:

- ➔ Einrichtung eines Risikomanagements (§ 4 Abs 1 LkSG).
- ➔ Festlegung einer betriebsinternen Zuständigkeit (§ 4 Abs 3 LkSG).
- ➔ Durchführung regelmäßiger Risikoanalysen (§ 5 LkSG).
- ➔ Abgabe einer Grundsatzklärung (§ 6 Abs 2 LkSG).
- ➔ Verankerung von Präventionsmaßnahmen im eigenen Geschäftsbereich (§ 6 Abs 1 und 3 LkSG) und gegenüber unmittelbaren Zulieferern (§ 6 Abs 4 LkSG).
- ➔ Ergreifen von Abhilfemaßnahmen (§ 7 Absatz 1 bis 3 LkSG).
- ➔ Einrichtung eines Beschwerdeverfahrens (§ 8 LkSG).
- ➔ Umsetzung von Sorgfaltspflichten in Bezug auf Risiken bei mittelbaren Zulieferern (§ 9 LkSG).
- ➔ Dokumentation (§ 10 Abs 1 LkSG) und Berichterstattung (§ 10 Abs 2 LkSG).

STAND DER LIEFERKETTENGESETZGEBUNG IN EUROPA

Die Logik von Lieferkettengesetzen ergibt sich aus den unterschiedlichen Anforderungen entlang globalisierter Lieferketten, insbesondere was Arbeitsbedingungen (Stichwort »modern slavery«), Menschenrechte und Umweltstandards betrifft. Grundsätzlich können Zulieferer nur im Rechtsrahmen ihres jeweiligen Heimatstaats zur Verantwortung gezogen werden. Dem steht das Ende der Lieferkette als wirtschaftlicher Hebel gegenüber, indem auf Bestellerseite im Vorhinein vertragliche Vereinbarungen getroffen werden oder im Fall von Verstößen Geschäftsbeziehungen beendet werden.

Erste gesetzliche Regelungen gibt es etwa bereits in Frankreich (2017), in den Nieder-

Ab 1.1.2024 senkt sich die Schwelle auf 1.000 Arbeitnehmer.

Gemäß § 3 Abs 1 LkSG sind betroffene Unternehmen »dazu verpflichtet, in ihren Lieferketten die [...] menschenrechtlichen und umweltbezogenen Sorgfaltspflichten in angemessener Weise zu beachten mit dem Ziel, menschenrechtlichen oder umweltbezogenen Risiken vorzubeugen oder sie zu minimieren oder die Verletzung menschenrechtsbezogener oder umweltbezogener Pflichten zu beenden«. Die spezifischen Pflichten reichen von der Einrichtung eines Risikomanagements über die Durchführung regelmäßiger Risikoanalysen und die Abgabe einer Grundsatzklärung bis zur Dokumentation und Berichterstattung (siehe Kasten links).

Als Sanktionen für Verstöße drohen ge-



»BEI VERSTÖßEN GEGEN LIEFERKETTENGESETZE DROHEN NICHT NUR BUßGELDER SAMT NEBENFOLGEN, AUCH ZIVILRECHTLICHE HAFTUNGEN STEHEN IM RAUM.«

landen (2019) und in Deutschland (Gesetz über die unternehmerischen Sorgfaltspflichten in Lieferketten – Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz). In Österreich existieren bisher nur Vorschläge für ein Lieferkettengesetz bzw. ein »Sozialverantwortungsgesetz«.

Für österreichische Unternehmen ist das deutsche Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG) von besonderer Bedeutung, wenn sie dem deutschen Markt zuliefern oder direkt auf ihm operieren. Das LkSG umfasst Sorgfaltspflichten im Hinblick auf Arbeitsbedingungen und Menschenrechte entlang der Lieferkette. Österreichische Unternehmen, die mit deutschen Vertragspartnern in Beziehungen treten, werden sich voraussichtlich mit vertraglichen Haftungs- und Regressansprüchen auseinandersetzen müssen, die auf von ihnen zu verantwortende Verstöße gegen das LkSG durch das deutsche Unternehmen abzielen.

Das LkSG ist auf Unternehmen anwendbar, die ihre Hauptverwaltung, ihre Hauptniederlassung, ihren Verwaltungssitz oder ihren satzungsmäßigen Sitz in Deutschland haben und in der Regel mindestens 3.000 Arbeitnehmer im Inland beschäftigen (einschließlich ins Ausland entsandter Arbeitnehmer), oder auf Unternehmen, die eine Zweigniederlassung gemäß § 13d des Handelsgesetzbuchs im Inland haben und in der Regel mindestens 3.000 Arbeitnehmer im Inland beschäftigen.

mäß § 24 LkSG Bußgelder mit Höchstbeträgen zwischen 100.000 und acht Millionen Euro sowie zusätzlich Abschöpfung des durch den Verstoß erlangten wirtschaftlichen Vorteils. Darüber hinaus kann nach § 22 LkSG als weitere »Nebenfolge« der Ausschluss von der Vergabe öffentlicher Aufträge mit Eintragung im deutschen Wettbewerbsregister bis zur Selbstreinigung im Verfahren oder durch Löschen aus dem Register eintreten. Eine derartige Eintragung könnte bereits nach geltendem österreichischen Vergaberecht als Folge einer »schweren beruflichen Verfehlung gegen Bestimmungen des Arbeits-, Sozial- oder Umweltrechts« zu einer bis zu dreijährigen »Vergabesperre« auch für öffentliche Aufträge von österreichischen Auftraggebern führen (§ 78 Abs 1 Z 5 iVm § 83 Abs 5 Z 2 BVergG).

EU-RICHTLINIENVORSCHLAG

Auch der Richtlinienvorschlag der Kommission vom 23.2.2022 für eine europäische CSDD will die Wertschöpfungsketten von Unternehmen nachhaltiger gestalten und zielt neben der Vermeidung von Menschenrechtsverletzungen insbesondere auch auf Umweltauswirkungen ab. Wann und in welcher finalen Form die CSDD in Kraft tritt und bis wann

¹ Siehe UNEP 2019. Sand and Sustainability: Finding New Solutions for Environmental Governance of Global Sand Resources. GRID-Geneva, United Nations Environment Programme, Geneva, Switzerland, S. 4.

DIE AUTOREN



DDR. MARKUS BEHAM, LL.M.

ist wissenschaftlicher Mitarbeiter des Lehrstuhls für Staats- und Verwaltungsrecht, Völkerrecht, Europäisches und Internationales Wirtschaftsrecht der Universität Passau.



RA DR. STEPHAN HEID

ist Partner der Lebenszykluskanzlei Heid und Partner Rechtsanwälte.

www.jura.uni-passau.de/
www.heid-partner.at/

die Richtlinie von den Mitgliedstaaten umzusetzen sein wird, ist derzeit nicht absehbar.

Der Anwendungsbereich soll sich auf drei unterschiedliche Gruppen von Unternehmen erstrecken: Gruppe 1 sind alle EU-Gesellschaften mit beschränkter Haftung von erheblicher Größe und Wirtschaftskraft (= mindestens 500 Beschäftigten und ein Nettoumsatz von mindestens EUR 150 Mio. weltweit); Gruppe 2 sind andere Gesellschaften mit beschränkter Haftung, die in bestimmten ressourcenintensiven Branchen (z. B. Abbau von Bodenschätzen) tätig sind und die nicht beide Schwellenwerte der Gruppe 1 erfüllen, aber mehr als 250 Beschäftigte und einen Nettoumsatz von mindestens 40 Mio. EUR weltweit haben (zwei Jahre ab Umsetzung); Gruppe 3 sind schließlich in der EU tätige Unternehmen aus Drittstaaten, die einen Umsatz in Höhe von Gruppe 1 und Gruppe 2 innerhalb der EU erwirtschaften. Artikel 4 des Richtlinienvorschlags definiert ähnlich wie das LkSG eine Reihe von Sorgfaltspflichten, dazu zählen der Einbezug der Sorgfaltspflichten als integraler Bestandteil der Unternehmenspolitik, die Ermittlung tatsächlicher oder potenzieller negativer Auswirkungen auf die Menschenrechte und die Umwelt oder die Kontrolle der Wirksamkeit von Strategien und Maßnahmen zur Erfüllung der Sorgfaltspflicht (siehe Kasten rechts).

Hervorzuheben ist, dass Unternehmen die Sorgfaltspflichten als Teil ihrer Unternehmenspolitik einbeziehen und über eine Strategie zur Erfüllung der Sorgfaltspflicht verfügen müssen, die »eine Beschreibung des Ansatzes, den das Unternehmen – auch langfristig – hinsichtlich der Sorgfaltspflicht verfolgt«, »einen Verhaltenskodex, in dem die Regeln und

Grundsätze beschrieben werden, die von den Beschäftigten und Tochterunternehmen des Unternehmens einzuhalten sind«, sowie »eine Beschreibung der Verfahren zur Umsetzung der Sorgfaltspflicht, einschließlich der Maßnahmen zur Überprüfung der Einhaltung des Verhaltenskodexes und zur Ausweitung seiner Anwendung auf etablierte Geschäftsbeziehungen« enthält.

Als Sanktionen sind die »Verhängung wirksamer, verhältnismäßiger und abschreckender Sanktionen, einschließlich Geldbußen und Befolgungsanordnungen« sowie – weit über das LkSG hinausgehend – eine zivilrechtliche Haftung bei Verstößen gegen Kardinalpflichten (Präventions- und Abhilfemaßnahmen) vorgesehen. Besonders umstritten ist, welche Voraussetzungen (Beweislast) und welches Ausmaß diese Haftung (»etablierte Geschäftsbeziehungen«) umfassen soll.

RELEVANZ FÜR DIE PRAXIS

Das deutsche LkSG wird bereits ab 1.1.2023 auch für österreichische Unternehmen in der Praxis zu Anpassungen im unternehmerischen Handeln führen (müssen): Einerseits in Form aktiver Handlungspflichten im Fall deutscher Niederlassungen und andererseits mittelbar über Lieferketteneinzelverpflichtungen im Fall von Zulieferung an deutsche Unternehmen. Spätestens nach Inkrafttreten und – möglicherweise weitergehender – nationaler Umsetzung der definitiven Richtlinie zu CSDD müssen österreichische Unternehmen künftig auch weitere soziale und ökologische Faktoren bei der Wahl der Geschäftspartner beachten, da ansonsten neben Bußgeldern samt Nebenfolgen auch eine zivilrechtliche Haftung die Folge sein könnte. ■



Lieferkettengesetz auf europäischer Ebene

Wann die Corporate Sustainability Due Diligence (CSDD) in Kraft tritt und wie die Richtlinie konkret ausgestaltet sein wird, ist noch offen. Aber der Richtlinienvorschlag der Europäischen Kommission vom 23.2.2022 sieht unter anderem folgende Sorgfaltspflichten vor:

- ➔ Einbezug der Sorgfaltspflichten als integraler Bestandteil der Unternehmenspolitik (Art. 5 CSDD).
- ➔ Ermittlung tatsächlicher oder potenzieller negativer Auswirkungen auf die Menschenrechte und die Umwelt (Art. 6 CSDD).
- ➔ Verhinderung oder Abschwächung potenzieller Auswirkungen (Art. 7 CSDD).
- ➔ Beendigung tatsächlicher Auswirkungen oder Reduktion auf ein Minimum (Art. 8 CSDD).
- ➔ Einrichtung eines Beschwerdeverfahrens (Art. 9 CSDD).
- ➔ Kontrolle der Wirksamkeit von Strategien und Maßnahmen zur Erfüllung der Sorgfaltspflicht (Art. 10 CSDD).
- ➔ Öffentliche Kommunikation hinsichtlich der Wahrnehmung von Sorgfaltspflichten (Art. 11 CSDD).



intelligent 2.0
MACHINE CONTROL

Komatsu PC210LCi-11

Der Komatsu PC210LCi-11 überzeugt durch die Qualität und alle Vorteile, die auch das Standardmodell auszeichnen. Sein besonderer Wettbewerbsvorsprung liegt in der weiter verbesserten, ab Werk integrierten intelligenten Maschinensteuerung 2.0 von Komatsu. Der Fahrer kann sich voll und ganz auf den Einsatz konzentrieren, während das System sicherstellt, dass nur genau so viel Material bewegt wird, wie geplant.



NEUE REGELN FÜR WOHNKREDITE

Seit August 2022 gelten für Immobilienkäufer*innen deutlich strengere Anforderungen. Der Bau & Immobilien Report zeigt, welche konkreten Auswirkungen das in der Praxis haben wird.

TEXT | ROBERT WIPPEL



Die verschärften Vorgaben sollen eine Überhitzung des Immobilienmarkts verhindern.

Seit 1. August 2022 sind Haus- und Wohnungskäufer bei der Aufnahme von Krediten mit strengeren gesetzlichen Regelungen konfrontiert. Grund dafür ist die von der Finanzmarktaufsicht (FMA) unlängst erlassene »Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung« kurz KIM-V, die die Finanzierung von Wohnimmobilien für Kreditnehmer in der Praxis durchwegs erschwert. An kaum jemandem sind die immer weiter in die Höhe schießenden Immobilienpreise der letzten Jahre unbemerkt vorbeigegangen. Dazu gesellt sich zudem seit kurzem eine grassierende Inflation, die auch die Leitzinsen steigen lässt und letztlich bei den am österreichischen Immobilienmarkt häufig variabel verzinsten Krediten zu höheren Zinsen führt.

Die FMA befürchtete vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen zunehmend systemische Risiken für den überhitzten Immobilienmarkt. Aus diesem Grund sollen verschärfte gesetzliche Vorgaben die Vergabe von privaten Immobilienkrediten qualitativ verbessern und das Risiko von Zahlungsausfällen reduzieren. Die KIM-V gilt daher für die Fremdfinanzierung von Wohnimmobilien, also z. B. für den Erwerb einer Eigentumswohnung. Für

OB DIE FMA IHRE ZIELE ERREICHEN WIRD, BLEIBT ABZUWARTEN.

Immobilienunternehmen, insbesondere Bauträger, ergeben sich hingegen keine unmittelbaren Auswirkungen aus der KIM-V für ihre Geschäftstätigkeit. Diese werden nicht von den neuen Regelungen umfasst.

AUSWIRKUNGEN AUF PRIVATE KREDITNEHMER

Zunächst wird die mögliche Laufzeit von privaten Immobilienkrediten auf 35 Jahre begrenzt. Außerdem darf die Beleihungsquote nicht mehr als 90 % vom gesamten Kreditvolumen betragen – Kreditinstitute können also nur Hypotheken bis zu diesem Wert im Grundbuch eintragen. Kreditnehmer müssen somit die verbleibenden 10 % des Kaufpreises sowie die Nebenkosten (weitere 10 %) durch Eigenkapital leisten. In Summe sind also mindestens 20 % an Eigenmitteln für den Kauf einer Immobilie notwendig. Die FMA legt auch eine maximale Schuldendienstquote von 40 % fest. Die Kreditnehmer sollen monatlich nicht mehr als diesen Prozentsatz an Gesamtkosten für den Kredit bezah-

len. Dabei wird die Quote nach dem Nettoeinkommen aller Kreditnehmer berechnet. Sollten mehrere Personen einen Kredit aufnehmen, könnten sich – etwa im Falle einer Ehescheidung – für verbleibende Kreditnehmer Probleme ergeben. Darüber hinaus enthält die KIM-V eine Geringfügigkeitsgrenze von 50.000 Euro. Bis zu diesem Betrag finden die Regelungen der Verordnung keine Anwendung auf private Immobilienkredite, die ab dem 2. August 2022 neu aufgenommen werden.

NACHFRAGE- UND PREISENTWICKLUNG

Die Kriterien der KIM-V werden sich voraussichtlich negativ auf die Nachfrage am Immobilienmarkt auswirken, da die Kreditvergabe beschränkt wird. Ob sich dadurch der bisherige ungebremste Preisanstieg im Immobiliensektor eindämmen lässt, bleibt abzuwarten. Fest steht hingegen, dass die neuen Regelungen schon jetzt einer gewissen Kritik ausgesetzt sind, da sie in der Praxis teilweise als starr empfunden werden. So gilt z. B. die Schuldendienstquote von 40 % auch für Gutverdiener, die sich problemlos eine hohe Kreditrückzahlung leisten können. Damit bleibt abzuwarten, ob die FMA mit der neuen Verordnung ihre Ziele, nämlich Kreditnehmer zu schützen und Zahlungsausfälle zu vermeiden, tatsächlich erreichen wird. ■

DER AUTOR



DR. ROBERT WIPPEL

ist Rechtsanwalt und Counsel in der Praxisgruppe Bank- und Finanzrecht bei Baker McKenzie in Wien. Er ist spezialisiert auf Finanzierungs- und Kapitalmarkttransaktionen und deckt ein breites Spektrum an Themen ab, von der Beschaffung neuen Kapitals bis hin zu Umstrukturierungen und der Beratung zu regulatorischen Fragen.

Info: www.bakermckenzie.com

ZUKÜNFTIGE IMMOBILIENFINANZIERUNG

Die »Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung« (KIM-V) im Überblick. (Quelle: Baker McKenzie)

	Die wichtigsten Änderungen im Kurzüberblick 	Änderungen im Detail 
Anwendung der KIM-V	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Private Wohnimmobilien ➔ Ab 1. August 2022 ➔ Bis 30. Juni 2025 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Der Kredit ist für den Bau/Erwerb von Wohnimmobilien bestimmt und wird durch eine Liegenschaft besichert. ➔ Kreditnehmer können bis zu vier natürliche Personen sein, die als Verbraucher im Sinne des KSchG gelten. ➔ Keine Anwendung auf Immobilienunternehmen ➔ Keine Anwendung auf Altverträge, die vor dem 1. August 2022 abgeschlossen wurden.
Beleihungsquote	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Maximal 90 % vom Kreditvolumen 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Die Summe von neuen und existierenden Immobilienkrediten wird mit dem Marktwert der Immobilie in Verhältnis gesetzt. Daraus ergibt sich die Beleihungsquote. ➔ Maximal 90 % des Kreditvolumens können durch eine Hypothek sichergestellt werden.
Eigenmittel	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Immobilienkäufer müssen 20 % an Eigenmitteln aufbringen 	<p>Die Eigenmittel sind erforderlich für:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ 10 % des Kaufpreises (nicht hypothekarisch besichert) und ➔ 10 % Nebenkosten (z. B. Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühren, Notariatsgebühren).
Schuldendienstquote	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Maximal 40 % vom gesamten Einkommen der Kreditnehmer 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Schuldendienst = Summe der jährlichen Kredittilgungen und Zinsen aus allen Kreditverbindlichkeiten ➔ Die Schuldendienstquote wird nach dem jährlichen Nettoeinkommen der Kreditnehmer berechnet. ➔ Kreditnehmer sollen monatlich nicht mehr als 40 % ihres Nettoeinkommens für die Kreditkosten aufwenden.
Laufzeit	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Maximal 35 Jahre 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Der Zeitraum von privaten Immobilienkrediten wird auf 35 Jahre begrenzt.
Geringfügigkeitsgrenze	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Maximal 50.000 € ➔ Keine Anwendung der KIM-V 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Die Summe von allen existierenden und neuen Immobilienkrediten ist unter 50.000 €. ➔ Die Regelungen der KIM-V sind nicht zu beachten, wenn die Geringfügigkeitsgrenze unterschritten wird.
Ausnahmen von der KIM-V	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Banken dürfen teilweise Immobilienkredite mit höherer Beleihungs- und Schuldendienstquote sowie längerer Laufzeit vereinbaren. 	<p>Von den neuen Immobilienkrediten können:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ 20 % die Beleihungsquote, ➔ 10 % die Schuldendienstquote, ➔ 5 % die Laufzeit überschreiten. <p>Insgesamt sollen nur 20 % der neuen Immobilienkredite eine der genannten Obergrenzen verletzen.</p>
Auswirkungen auf Banken und Immobilienmarkt	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Keine Kreditvergabe entgegen der KIM-V (bis auf die Ausnahmen oben) ➔ Sonst Sanktionen durch Bankenaufsicht 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Reduzierte Nachfrage nach Wohnimmobilien aufgrund der strengen Anforderungen bei der Kreditaufnahme ➔ Anstieg der Immobilienpreise soll dadurch beschränkt werden ➔ Immobilienkäufer werden besser vor Zahlungsschwierigkeiten durch steigende Leitzinsen geschützt. ➔ Geringeres Risiko von Kreditausfällen

Teil 1
»Prüf- und
Warnpflichten«



Die Warnpflicht des Auftragnehmers im Bauvertrag

Der Auftragnehmer (AN) hat im Bauvertrag zwar primär seine eigenen Leistungen mangelfrei zu erbringen, jedoch trifft den AN auch eine werkvertragliche Warnpflicht gegenüber dem Auftraggeber (AG).

TEXT | KATHARINA MÜLLER UND MATHIAS ILG

GEGENSTAND DER WARNPFLICHT

Der AN ist für das Misslingen des Werkes infolge offenkundiger Untauglichkeit des vom AG gegebenen Stoffes oder offenbar unrichtiger Anweisungen des AG für den Schaden verantwortlich, wenn er den AG nicht gewarnt hat (§ 1168a ABGB). Der Begriff des »Stoffes« ist weit auszulegen. Es fällt darunter alles, aus dem oder mit dessen Hilfe ein Werk herzustellen ist (im Bauvertrag vor allem beigestellte Materialien und Vorleistungen sowie Baustoffe). Eine »Anweisung« liegt vor, wenn der AG die Art der Herstellung des Werkes konkret und verbindlich vorgibt (im Bauvertrag vor allem zur Verfügung gestellte Ausführungsunterlagen, wie etwa Pläne, Gutachten etc. sowie ausdrückliche Anordnungen). Eine Warnpflicht besteht nur dann, wenn die Untauglichkeit/Unrichtigkeit »offenbar« ist. »Offenbar« ist alles, was der

AN bei der vorausgesetzten Sachkenntnis erkennen muss. Dabei ist er für die Anwendung der in seinem Beruf üblichen Sorgfalt i. d. R. als Sachverständiger (§§ 1299f ABGB) anzusehen, sodass er für die Sorgfalt eines Fachmannes seiner Profession nach den Regeln der Technik einstehen muss (objektiver Sorgfaltsmaßstab); auf subjektive Fähigkeiten oder Kenntnisse des AN kommt es nicht an.

UMFANG DER PRÜFPFLICHT

Bei der Beurteilung des Sorgfaltsmaßstabs stellt sich regelmäßig die Frage, ob den AN auch eine Prüfpflicht trifft. In der werkvertraglichen ÖNORM B 2110 und B 2118 sind hierzu konkretisierende Bestimmungen enthalten (Pkt. 6.2.4.3). Demnach gelten Mängel, zu deren Feststellung umfangreiche, technisch schwierige oder kostenintensive Untersuchungen oder die Beiziehung

Fotos: iStock



die notwendige Prüfung den wirtschaftlichen Rahmen, ist diese gesondert zu beauftragen und zu vergüten. Der AN ist nicht verpflichtet, auf eigene Kosten einen Spezialisten beizuziehen oder ein Gutachten einzuholen. Die Prüfpflicht (nicht aber die Warnpflicht) ist auf jene Stoffe und Anweisungen beschränkt, die die Leistungserbringung des AN betreffen.

UMFANG DER WARNPFLICHT

Der Umfang der Warnpflicht ist durchaus weit gefasst. Es ist nicht nur ein sachkundiger, sondern sogar ein sachverständig beratener/vertreter AG zu warnen. Die Warnpflicht entfällt nur dann, wenn ein Dritter den AG zum selben Sachverhalt bereits gewarnt hat oder die Untauglichkeit/Unrichtigkeit sogar für einen Laien leicht erkennbar ist. Den AN trifft zwar grundsätzlich nur im Rahmen seiner eigenen Leistungspflichten eine Prüf- und Warnpflicht. Er muss den AG aber auch warnen, wenn ihm aufgrund seines Fachwissens ohne besondere weitere Untersuchungen etwa auffällt, dass nicht sein Gewerk betreffende Vorleistungen technisch unrichtig erbracht oder allgemeine anerkannte Regeln der Technik verletzt wurden.

FAZIT

Der AN hat bei offener Untauglichkeit von Stoffen (im Bauvertrag vor allem beigelegte Materialien und Vorleistungen sowie die Bausubstanz) und bei offener Unrichtigkeit von Anweisungen (im Bauvertrag vor allem Ausführungsunterlagen und ausdrückliche Anordnungen) zu warnen. Die Offenkundigkeit bestimmt sich i. d. R. nach dem objektiven Sorgfaltsmaßstab eines Fachmanns (Sachverständigenhaftung). Es besteht eine eingeschränkte Prüfpflicht hinsichtlich der die Leistungserbringung des AN betreffenden Stoffe und Anweisungen. Die Beiziehung externer Spezialisten ist nicht erforderlich. Der AN hat auch dann zu warnen, wenn ihm nicht sein Gewerk betreffende Mängel auffallen. Eine Warnung kann nur dann entfallen, wenn der AG bereits gewarnt wurde oder der Mangel für jedermann offenkundig ist. ■

von Sonderfachleuten erforderlich sind, nicht als erkennbar. Diese Regelung entspricht im Wesentlichen der Rechtsprechung. Es besteht daher eine eingeschränkte Prüfpflicht des AN, wobei die wirtschaftlichen Aspekte des Einzelfalles zu berücksichtigen sind. Bei der Warnpflicht handelt es sich um eine vertragliche Nebenpflicht des AN, die nicht gesondert vergütet wird. Überschreitet

WARN- UND PRÜFPFLICHTEN IM ÜBERBLICK (Quelle: Müller Partner Rechtsanwälte)



Gegenstand der Warnpflicht

- ➔ Untauglichkeit von Stoffen, worunter alles fällt, aus dem oder mit dessen Hilfe das Werk herzustellen ist.
- ➔ Unrichtigkeit von Anweisungen, worunter konkrete und verbindliche Vorgaben des AG zur Art der Herstellung zu verstehen sind.
- ➔ Erkennbarkeit der Untauglichkeit/Unrichtigkeit, i. d. R. nach objektivem Sorgfaltsmaßstab eines Fachmanns (Sachverständigenhaftung).



Umfang der Prüfpflicht

- ➔ Eingeschränkte Prüfpflicht bezogen auf Stoffe und Anweisungen, die die Leistungserbringung des AN betreffen.
- ➔ Keine umfangreichen, technisch schwierigen oder kostenintensiven Untersuchungen.



Umfang der Warnpflicht

- ➔ Warnpflicht besteht auch gegenüber sachkundigem und sachverständig beratenem/vertretenem AG.
- ➔ Warnpflicht entfällt nur, wenn der AG bereits gewarnt wurde oder die Untauglichkeit/Unrichtigkeit für jedermann offenkundig ist.

Teil 2
»Prüf- und
Warnpflichten«



ERFÜLLUNG

TEXT | KATHARINA MÜLLER UND MATHIAS ILG

DER WARNPFLICHT

Wird bei der Abwicklung eines Bauvorhabens

die Untauglichkeit des Stoffes oder die

Unrichtigkeit einer Anweisung offenbar,

hat der Auftragnehmer

(AN) den Auftraggeber (AG) zu warnen.

Doch an wen, wann und wie hat die

Warnung zu erfolgen?

FORMALITÄTEN DER WARNUNG

Adressat der Warnung ist der AG selbst. Hat der AG einen hierfür ausreichend bevollmächtigten Vertreter benannt, kann sie gegenüber diesem erfolgen. Die Form der Warnung ist im Gesetz nicht geregelt. Es empfiehlt sich aber, aus Beweisgründen jedenfalls die ordnungsgemäße Warnung zu dokumentieren. Die regelmäßig vereinbarte Werkvertragsnorm ÖNORM B 2110/B 2118 normiert ausdrücklich die Schriftlichkeit der Warnung.

DIE WARNPFLICHTEN IM DETAIL (Quelle: Müller Partner Rechtsanwälte)

 Formalitäten	 Inhalt	 Zeitpunkt	 Beweislast
<ul style="list-style-type: none">➔ An den AG oder – sofern ein solcher bestellt wurde – dessen Vertreter.➔ Das Gesetz enthält keine Formvorschriften; es empfiehlt sich aber eine hinreichende Dokumentation zu Beweis Zwecken.➔ Die ÖNORM B 2110/B 2118 sieht Schriftlichkeit vor.	<ul style="list-style-type: none">➔ Gefahr des Misslingens des Werks muss unmissverständlich zu erkennen sein.➔ Dem AG muss eine Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen gegeben werden.➔ Die ÖNORM B 2110/B 2218 sieht einen Verbesserungsvorschlag des AN im Rahmen seiner fachlichen Möglichkeiten innerhalb einer zumutbaren Frist vor.	<ul style="list-style-type: none">➔ Spätestens bevor die Fehlerbeseitigung mit einem Aufwand verbunden ist, der bei früherer Warnung nicht angefallen wäre.➔ Nach der ÖNORM B 2110/B 2118 hat die Prüfung sobald als möglich – bei Vorleistungen jedenfalls vor Leistungserbringung – und die Warnung unverzüglich zu erfolgen.	<ul style="list-style-type: none">➔ Den AN trifft die Beweislast für die Untauglichkeit/ Unrichtigkeit sowie das Vorliegen einer Anweisung, wenn er die Gewährleistung für einen Mangel aus diesem Grund ablehnt.➔ Den AN trifft die Beweislast für das Vorliegen einer Warnung oder den berechtigten Entfall einer solchen (Beweislastumkehr).

DIE WARNUNG MUSS UNMISS- VERSTÄNDLICH DIE GEFAHR EINES **SCHADENS AUFZEIGEN.**

INHALT DER WARNUNG

Die Warnung muss nach ihrem Inhalt unmissverständlich erkennen lassen, dass die Gefahr des Misslingens des Werks oder eines Schadens besteht. Dass ein Werk bloß unzweckmäßig werden würde oder das Werk vielleicht unter Umständen misslingen könnte, reicht nicht. Ebenso wenig reicht, dass nur auf die aufgetretenen Umstände hingewiesen wird. Vielmehr hat die Warnung dem AG den Mangel, die Gefahr des Scheiterns und eine allfällige Abhilfemaßnahme so mitzuteilen, dass der AG eine taugliche Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen hat. Es muss daher auch klar hervorgehen, was passiert, wenn der AG die Warnung missachtet. Warnt der AN vor anderen Folgen, die später gar nicht eintreten, ist die Warnung nicht ausreichend. Die ÖNORM B 2110/B 2118 normiert darüber hinaus, dass der AN Verbesserungs-/Behebungsvorschläge machen muss. Dies hat jedoch nur im Rahmen seiner fachlichen Möglichkeiten innerhalb einer zumutbaren Frist zu erfolgen. Die Vorschläge müssen dem AN also ohne großen Aufwand möglich sein. Dem AN muss hinreichend Zeit zur Klärung der notwendigen Fragen zustehen, ohne dass es zu einer zu langen Behinderung in der Bauabwicklung kommen darf.

ZEITPUNKT DER WARNUNG

Der AN hat bei Erkennen der Untauglichkeit des Stoffes oder Unrichtigkeit einer Anweisung spätestens zu warnen, bevor die

Fehlerbeseitigung mit einem Aufwand verbunden ist, der bei früherer Warnung nicht angefallen wäre. Die ÖNORM B 2110/B 2118 normiert, dass der AN Ausführungsunterlagen, Anweisungen, beigestellte Materialien und beigestellte Vorleistungen sobald wie möglich zu prüfen hat; vom ordnungsgemäßen Zustand von Vorleistungen hat sich der AN vor Beginn der eigenen Leistungen zu überzeugen. Mängel und Bedenken hat der AN unverzüglich anzuzeigen.

BEWEISLAST

Den AN trifft die Behauptungs- und Beweislast für die Untauglichkeit des Stoffes und die Unrichtigkeit einer Anweisung, wenn er die Gewährleistung für einen Mangel aus diesem Grund ablehnt. Er muss auch beweisen, dass überhaupt eine Anordnung erteilt wurde. Da eine Haftung des AN nur entfällt, wenn ihm keine Verletzung der Warnpflicht vorzuwerfen ist, hat der AN auch zu beweisen, dass er seiner Warnpflicht entsprochen hat oder eine solche Warnpflicht mangels Schutzbedürfnisses des AG im konkreten Fall nicht erforderlich war (Beweislastumkehr).

FAZIT

Der Vertrag kann die Schriftlichkeit der Warnung explizit vorsehen; eine hinreichende Dokumentation empfiehlt sich jedoch auch ohne ausdrückliche Regelung. Den AN trifft die Beweislast für die erfolgte Warnung oder die Gründe für deren Entfall. Die Warnung hat an den AG oder – sofern ein solcher bestellt wurde – an dessen Vertreter zu erfolgen. Die Warnung hat dem AG nach ihrem Inhalt eine taugliche Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen zu bieten. Dies umfasst insbesondere den Hinweis auf die konkret drohenden Folgen. Der Vertrag kann den AN auch dazu verpflichten, Verbesserungsvorschläge in zumutbarer Zeit zu machen, sofern ihm dies technisch ohne großen Aufwand möglich ist. Die Warnung hat zu erfolgen, bevor dem AG ein Schaden entsteht, der ihm bei früherer Warnung nicht entstanden wäre. Der Vertrag kann den AN zur unverzüglichen Mitteilung von Mängeln und Bedenken verpflichten. ■

Teil 3
»Prüf- und
Warnpflichten«

Rechtsfolgen

der Verletzung der Warnpflicht

Verletzt der Auftragnehmer (AN) seine Warnpflicht gegenüber dem Auftraggeber (AG), kann dies weitreichende rechtliche Folgen haben.

TEXT | KATHARINA MÜLLER UND MATHIAS ILG

GRUNDLAGEN

Nach dem Gesetz kann der AN schadenersatzpflichtig werden, wenn er seine Warnpflicht verletzt. Der geschädigte AG ist grundsätzlich so zu stellen, wie er stünde, wenn der Warnpflicht entsprochen worden wäre. Der Sorgfaltsverstoß des AN liegt darin, dass er auf die Untauglichkeit des Stoffes / Unrichtigkeit der Anweisung nicht hingewiesen hat, obwohl ihm diese bei gebotener Anwendung der vorausgesetzten Fachkenntnis erkennbar gewesen wäre. Leichte Fahrlässigkeit genügt; das heißt, dass der Fehler gelegentlich auch einem sorgfältigen Menschen unterlaufen kann. Die Verletzung der Warnpflicht kann dem AN aber dann nicht zur Last fallen, wenn sich der AG auch bei pflichtmäßiger Warnung nicht anders entschieden hätte. Das rechtmäßige Alternativverhalten hätte diesfalls

Fotos: iStock

FOLGEN DER VERLETZUNG DER WARNPFLICHT (Quelle: Müller Partner Rechtsanwälte)

Grundlagen

- ➔ Schadenersatzpflicht des AN bei zumindest leicht fahrlässiger Verletzung der Warnpflicht
- ➔ Schadenersatzpflicht entfällt, wenn sich AG auch bei pflichtgemäßer Warnung nicht anders entschieden hätte (Beweislast AN)
- ➔ zumindest teilweiser Verlust des Werklohnanspruchs

Mitverschulden des AG

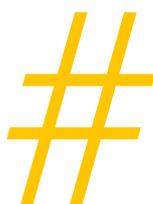
- ➔ kündigen oder sachverständig vertretenen AG kann Mitverschulden treffen, wenn Fehlerhaftigkeit auch für ihn erkennbar
- ➔ unkundigen AG trifft nur dann Mitverschulden, wenn Fehlerhaftigkeit auch für einen Laien erkennbar

Haftung mehrerer AN

- ➔ wenn der Anteil des Einzelnen am Schaden bestimmbar ist, haftet der AN nur für seinen Anteil
- ➔ wenn der Anteil des Einzelnen am Schaden nicht bestimmbar ist, haften alle solidarisch für den gesamten Schaden; der Belangte kann sich jedoch regressieren

Sowieso-Kosten

- ➔ Kosten, die jedenfalls zur Beseitigung der Fehlerhaftigkeit entstanden wären, hat der AG zu tragen



DIE ERFÜLLUNG DER WARNPFLICHT SOLLTE AUF JEDEN FALL DOKUMENTIERT WERDEN.

zu keinem anderem Ergebnis geführt. Die Beweislast hierfür trägt aber der AN.

Obwohl dies im Gesetz nicht ausdrücklich normiert ist, verliert der AN nach der Rsp infolge einer Verletzung der Warnpflicht auch seinen Anspruch auf Werklohn. Der Verlust des Anspruchs auf das gesamte Entgelt soll aber nur dann gerechtfertigt sein, wenn das Werk in seiner Gesamtheit unbrauchbar ist. Trifft den AG ein Mitverschulden, tritt der Anspruchsverlust nur im Ausmaß des Verschuldensanteils des AN ein.

MITVERSCHULDEN DES AG

Nach der Rechtssprechung trifft den AG ein Mitverschulden, wenn er über eigene Fachkenntnis verfügt oder sachverständig vertreten ist, sodass auch ihm die Fehlerhaftigkeit erkennbar gewesen wäre. Das Ausmaß des Mitverschuldens ist eine Frage des Einzelfalls; das Verschulden des AN wird idR aber höher zu bewerten sein, da sich auch der kundige AG der Fachkunde der ausführenden AN anvertraut. Den unkundigen AG trifft nur dann ein Mitverschulden, wenn die Fehlerhaftigkeit auch einem Laien auffallen musste; bei einer für jedermann offenkundigen Fehlerhaftigkeit kann aber auch die Warnpflicht des AN entfallen.

HAFTUNG MEHRERER AN

Wenn die Fehlerhaftigkeit Leistungen eines/mehrerer anderen/r AN betrifft, haben auch diese idR für die Fehlerhaftigkeit einzustehen. Allenfalls kann auch eine Verletzung der Überwachungspflichten durch die ÖBA und/oder eine Verletzung der Warnpflicht durch andere AN vorliegen. Grundsätzlich haftet jeder gegenüber dem AG nur für den von ihm zu vertretenden Anteil am Schaden. Der einzelne Anteil ist gerade bei Verletzungen der Warnpflicht aber regelmäßig kaum bestimmbar. Diesfalls kommt es zur Solidarhaftung, das heißt, einer haftet für alle. Der Belangte kann sich jedoch im Innenverhältnis bei den anderen Schädigern regressieren.

SOWIESO-KOSTEN

Der AG hat bei Verletzung der Warnpflicht jene Kosten zu tragen, die auch bei Pflichterfüllung durch den AN nicht vermeidbar gewesen wären, sogenannte Sowieso-Kosten. Die Kosten, die jedenfalls zur Beseitigung der Fehlerhaftigkeit entstanden wären, treffen daher nicht den AN. Die Feststellung, welche Kosten in welcher Höhe jedenfalls angefallen wären, ist in der Praxis nicht immer eindeutig.

FAZIT

Die Warnpflicht ist vor allem im Bauvertrag eine zentrale (Neben)Verpflichtung des AN. Für den AN empfiehlt sich, bei Zweifeln, ob eine Warnpflicht besteht, seine Bedenken zumindest im ersten Schritt mit dem AG zu erörtern. Die Erfüllung der Warnpflicht sollte jedenfalls dokumentiert werden. Eine Missachtung der Warnpflicht kann im äußersten Fall zu erheblichen Schadenersatzpflichten und einem Verlust des Werklohnanspruchs führen. Die Umstände des Einzelfalls, insbesondere ein allfälliges Mitverschulden des AG, ein allfälliges Verschulden anderer AN und Sowieso-Kosten, sind zu berücksichtigen. Deren Beurteilung ist regelmäßig durchaus komplex. ■

DIE AUTOREN

KATHARINA MÜLLER

ist Partnerin bei Müller Partner Rechtsanwälte mit den Beratungsschwerpunkten Baurecht, Claimmanagement und Konfliktlösung.

➔ Kontakt: k.mueller@mplaw.at

MATHIAS ILG

ist Anwalt bei Müller Partner Rechtsanwälte und spezialisiert auf Baurecht, Claimmanagement und Konfliktlösung.

➔ Kontakt: m.ilg@mplaw.at

Kartellrechtliche Compliance

*Die Bauwirtschaft beschäftigt die Wettbewerbsbehörden in Österreich weiterhin. Gemeinsam mit E+H Rechtsanwälte zeigt der Bau & Immobilien Report, worauf Unternehmen achten sollten, um Kartellrechtsverstöße und damit einhergehend hohe Geldbußen, Schadenersatzforderungen und Freiheitsstrafen für die Mitarbeiter*innen zu verhindern.*

Die Verfahren vor der Bundeswettbewerbsbehörde und dem Kartellgericht in Sachen Baukartell dauern weiterhin an. Bereits jetzt handelt es sich aber um das Kartell, in dem die höchsten Geldbußen in Österreich verhängt wurden. Zum jetzigen Stand wurden Geldbußen in der Höhe von 107,72 Millionen Euro verhängt und mindestens weitere 53,48 Millionen Euro beantragt.

Im Baukartell kam es über mehr als 15 Jahre österreichweit zu Abstimmungen über zukünftiges Verhalten bei Angebotsabgaben. Teilweise kam es auch zur Bildung kartellrechtswidriger Arbeits- und Bietergemeinschaften für bestimmte Ausschreibungen. Insgesamt herrschte eine hohe Transparenz zwischen vielen Marktteilnehmer*innen, da durch regelmäßige Kontakte das zukünftige Angebotsverhalten der Mitwerber bekannt war. Durch die nunmehr bereits fünf Jahre andauernden Verfahren im Baukartell herrscht in der Branche heute selbstverständlich eine ganz andere Haltung zum Thema Kartellrecht. Dass das Legen von Deck- oder Schutzangeboten bei Ausschreibungen ein absolutes No-Go ist, ist heute sicherlich jedem Marktteilnehmer klar.

Es gilt aber auch, bei weniger intensiven Kontakten mit Wettbewerbern die kartellrechtliche Compliance zu wahren: so kann etwa nicht ohne weiteres bei Wettbewerbern abgeklopft werden, ob der Wettbewerber ebenfalls beabsichtigt, an einer bestimmten Ausschreibung teilzunehmen. Das hat das Kartellgericht bereits in Entscheidungen zum Baukartell rechtskräftig ausgesprochen.

COMPLIANCE ALS CHANCE

Gerade wenn in einer Branche Ermittlungen der Wettbewerbsbehörde anhängig sind, führt das bei Mitarbeiter*innen von Marktteilnehmern der betroffenen Branche häufig zu starker Verunsicherung: Darf man überhaupt noch mit Mitarbeiter*innen des Wettbewerbers Kontakt haben? Was sind zulässige Kontakte? In einer derartigen Situation müssen die Mitarbeiter*innen von ihren Arbeitgeber*innen ausreichend »abgeholt« werden.

Schließlich ist es im Interesse des Unternehmens, dass das Unternehmen (über seine Mitarbeiter*innen) alle kartellrechtlichen Vorschriften einhält. Denn die Geldbuße muss



das Unternehmen zahlen, ebenso Schadenersatzforderungen von möglicherweise durch das Kartell geschädigten Kunden. Judith Feldner, Partnerin bei E+H Rechtsanwälte, rät Unternehmen aus der Bauwirtschaft daher, kartellrechtliche Compliance als Chance zu sehen. Unabhängig von der Größe des Unternehmens empfiehlt sich die Implementierung eines Compliance-Systems. Bei kleineren Unternehmen kann bereits ein kurzer Leitfaden für die relevanten Mitarbeiter*innen beitragen, Kartellrechtsverstöße zu verhindern. Insgesamt kommt es nicht auf die Länge des Dokuments an, sondern entscheidend ist, dass die Mitarbeiter*innen die »Dos & Don'ts« kennen. Ein Leitfaden kann nicht jedes Szenario abbilden, deshalb muss es auch im Unternehmen eine Ansprechperson geben, an die sich Mitarbeiter*innen wenden können, wenn man sich bei einem Sachverhalt nicht sicher ist, wie man sich kartellrechtlich richtig verhält.

Mitarbeiter*innen müssen wissen, dass nicht nur schriftliche, mündliche oder



»Es ist wichtig, dass sämtliche relevanten Mitarbeiter*innen die kartellrechtlichen »Dos & Don'ts« kennen«, erklärt Judith Feldner, Partnerin bei E+H Rechtsanwälte.

schlüssige Vereinbarungen zwischen Unternehmen einen Kartellrechtsverstoß darstellen können. Verboten ist etwa auch das einseitige Übermitteln von Preislisten oder Kundenlisten an den Wettbewerber. »Unternehmen, denen wettbewerbsrelevante

Informationen von anderen Unternehmen übermittelt werden, sollten sich unter Verweis auf kartellrechtskonformes Verhalten klar von den übermittelten Informationen distanzieren«, erklärt Marcel Neuhauser, Rechtsanwaltsanwärter bei E+H Rechtsanwälte.

VORSICHT BEI ARGE UND BIEGE

Judith Feldner rät zu besonders sorgfältigen Verhalten im Zusammenhang mit

ÜBER DIE KANZLEI

E+H RECHTSANWÄLTE GMBH

ist eine international tätige Wirtschaftsprüfungskanzlei mit Standorten in Wien, Graz, Klagenfurt und Brüssel und verfügt über eines der größten Kartellrechtsteams in Österreich.

Info: www.eh.at

Arbeits- bzw. Bietergemeinschaften. Werden gewisse kartellrechtliche Compliance-Grundregeln berücksichtigt, stellt die ARGE keinen kartellrechtlichen Stolperstein dar und sowohl die Unternehmen als auch die Auftraggeber können von den Synergieeffekten, die ARGE mit sich bringen, profitieren. ARGE bieten Unternehmen, die alleine kein Angebot abgeben könnten, die Möglichkeit, am Wettbewerb teilzunehmen. Vor der Bildung einer ARGE sollte jedenfalls geprüft werden, ob eine



»Unternehmen, denen wettbewerbsrelevante Informationen von anderen Unternehmen übermittelt werden, sollten sich klar von den übermittelten Informationen distanzieren«, erklärt Marcel Neuhauser, Rechtsanwaltsanwärter bei E+H Rechtsanwälte.

solche zulässig ist, erklärt die Expertin von E+H Rechtsanwälte. Auch wenn diese Prüfung positiv ausfällt, müssen die beteiligten Unternehmen stets darauf achten, welche Informationen sie austauschen. Jedenfalls darf unter dem Deckmantel »ARGE« kein Kartell stattfinden. ■

NACHGEFRAGT E+H Rechtsanwälte beantworten die wichtigsten Fragen für Unternehmen der Bauwirtschaft, um Verstöße gegen das Kartellverbot zu vermeiden.

Was kann ein Unternehmen tun, um Verstöße gegen das Kartellverbot zu vermeiden?

Antwort	Im Detail
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Compliance Schulungen der Mitarbeiter*innen ➔ Erstellung eines internen Leitfadens 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Erhält ein*e Mitarbeiter*in wettbewerbsrelevante Informationen von einem Wettbewerber, soll er oder sie schriftlich erklären, diese nicht haben zu wollen, damit keine abgestimmte Verhaltensweise angenommen werden kann: eine klare Distanzierung ist hier notwendig! ➔ Werden bei Verbänden, in Interessenvertretungen oder sonstigen Zusammentreffen wettbewerbsrelevante Informationen preisgegeben, sollte das Meeting verlassen werden und dies protokolliert oder ein Aktenvermerk erstellt werden. ➔ Abstand zu nehmen ist von: Absprachen über Festpreise, prozentuelle oder absolute Erhöhung von Preisen, Einhaltung von Mindestpreisen, Preisbestandteile, Richtpreise, Handelsspannen, Rabatte, Skonti, Teuerungszuschläge, Preisrelationen, sowie Zahlungs-, Gewährleistungs-, Garantie-, Schadenersatz-, Gefahrtragungs- und Abrechnungsbedingungen. ➔ Abstand zu nehmen ist von: Absprachen über Beschränkungen auf bestimmte Leistungen, Quotenvereinbarungen usw. ➔ Abstand zu nehmen ist von: Absprachen über die Aufteilung der Kunden bzw. Aufträge. Dies kann durch Absprachen, keine oder nur bestimmte Leistungen in einem bestimmten Gebiet anzubieten, oder die Preise in einem Gebiet oder für bestimmte Kunden nicht zu unterbieten, geschehen.

Was ist bei privaten und öffentlichen Ausschreibungen zu beachten?

Antwort	Im Detail
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Eine Koordinierung des Angebotsverhaltens bei Ausschreibungen muss unterbleiben. 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Der Austausch von Informationen über den Preis und sonstige Konditionen, das Zusenden von Angeboten, Absprachen über die Teilnahme an Ausschreibungen, das Abgeben von Scheinangeboten ist jedenfalls unzulässig.

Was ist bei Bildung einer ARGE zu beachten?

Antwort	Im Detail
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Zulässigkeit der Bildung einer ARGE ➔ Informationsaustausch vor der Beurteilung der Zulässigkeit der ARGE ➔ Informationsaustausch bei einer zulässigen ARGE 	<ul style="list-style-type: none"> ➔ Die Haltung der Bundeswettbewerbsbehörde zur Zulässigkeit von ARGE ist sehr streng. Grundsätzlich dürfen Wettbewerber nur zusammenarbeiten, wenn das Projekt nicht eigenständig durchgeführt werden kann. Die Unternehmen dürfen daher zum Zeitpunkt der Kooperation entweder nicht über die entsprechenden Kapazitäten verfügen oder bei hinreichenden Kapazitäten nur aufgrund der Kooperation in der Lage sein, ein erfolgversprechendes Angebot abzugeben. Der Zweck der ARGE darf nicht in der Umsetzung verbotener Preisabsprachen oder Gebietsaufteilungen bestehen. Es empfiehlt sich zu dokumentieren, weshalb der Auftrag nicht eigenständig durchgeführt werden kann. Typischerweise wird im Rahmen einer ARGE über den Preis und die Geschäftsbedingungen gesprochen. ➔ Bevor beurteilt wird, ob eine ARGE zulässig ist, sollten Unternehmen wettbewerbsrelevante Informationen nur austauschen, soweit dies unbedingt erforderlich ist. Hier gilt ein strenger Maßstab. ➔ Der Austausch strategischer und wettbewerbsrelevanter Informationen, die über das für die Tätigkeit der ARGE erforderliche Ausmaß hinausgehen, ist in der Regel verboten. Betrifft eine zulässige ARGE ein Bauvorhaben, so dürfen die Wettbewerber diese ARGE daher nicht dazu nutzen, um sich über andere Bauvorhaben auszutauschen.

WELCHER BAUSTOFF BAUT BRÜCKEN IN EINE CO₂-NEUTRALE ZUKUNFT?

DENK MAL NACH



Mehr auf
natuerlich-beton.at

NATÜRLICH BETON

Beton aus Österreich ist bereits heute Spitzenreiter, was die Reduktion von CO₂ in der Herstellung betrifft. Nirgendwo sonst auf der Welt wird Beton so CO₂-sparend produziert wie bei uns. Doch wir haben große Ziele: null CO₂ bis 2050! Dank innovativer Technologien kommen wir unserem Ziel Schritt für Schritt näher – und schlagen heute die Brücke in unsere Klimazukunft.

**beton**[®]
Werte für Generationen

**Dieses
Grau
ist
Grün.**

PORR

GREEN AND LEAN.
Wir bauen nachhaltig.