

# EDITORIAL

## Aus der Baupraxis ...

„Bei drohenden Überschreitungen von Terminen und Kosten hat der Architekt den Bauherrn zu informieren und geeignete Vorschläge zur Einhaltung der Kosten und Termine zu unterbreiten“. Dieser – oder etwas ziemlich Ähnliches – findet sich in fast jedem Architektenvertrag – Anstoß daran findet in der Praxis niemand. Bei genauer Betrachtung sollten sich allerdings einige Fragen aufdrängen:

Zunächst ist fraglich, wie es denn überhaupt zu Überschreitungen hat kommen können – bei einer richtigen Planung (hier nicht bloß als das Zeichnen von Plänen, sondern umfassend zu verstehen) kann es ja wohl kaum zu irgendwelchen Überschreitungen kommen. Als Rettung für den betroffenen Architekten ist wohl zu argumentieren, dass nicht eine „richtige“ sondern bloß eine „gute“ Planung geschuldet wird. Ob etwas „gut“ ist, ist im Voraus zu ermitteln: Wurden die möglichen Eventualitäten mit vernünftigen Wahrscheinlichkeiten bedacht und entsprechend berücksichtigt? Ob etwas „richtig“ ist, lässt sich erst im Nachhinein beurteilen: Was ist tatsächlich passiert – ist die Prognose tatsächlich eingetroffen? Augenzwinkernd lässt sich das wohl so ausdrücken: Die Planung des Architekten ist ein Gutachten – und ein solches heißt eben GUTachten und nicht RICHTIGachten ...

Als nächstes stellt sich die Frage, wieso der Architekt nun plötzlich Einsparungen finden soll, die er nicht schon bei der ursprünglichen Planung gefunden hat. Anders ausgedrückt: Wenn der Architekt später Einsparungsmöglichkeiten findet, dann gibt er damit zu, zunächst nicht sparsam geplant zu haben – eine nicht sparsame Planung ist wohl in den allermeisten Fällen mangelhaft ...

Doch so wird es in der Baupraxis nicht verstanden. Verstanden wird, dass der Architekt das Bauvorhaben so ändern soll, dass die prognostizierten Kosten (der Fertigstellungstermin) eingehalten werden. Bloß wie? Die Vorstellung der Praxis für gewöhnlich: Das Bauvorhaben soll abgespeckt werden – Bauteile sollen entweder ganz entfallen oder nicht ausgebaut werden ...

Und da zeigt sich, dass in der Baupraxis § 1168 (1) ABGB („Unterbleibt die Ausführung des Werkes, so ge-



Hermann Wenusch

bührt dem Unternehmer gleichwohl das vereinbarte Entgelt, wenn er zur Leistung bereit war und durch Umstände, die auf Seite des Bestellers liegen daran verhindert worden ist“) völlig unbekannt ist. Lässt sich dem Bauunternehmer keine Einsparung nachweisen, dann kostet auch das abgespeckte Bauvorhaben um nichts weniger!

Gott sei Dank – für die Bauherrn und ihre Architekten – scheint auch den Bauunternehmen § 1168 (1) ABGB unbekannt zu sein und sie begnügen sich mit „claims“ wegen „Leistungsverdünnung“ und vergleichbaren bauwirtschaftlichen Eigentümlichkeiten.

Gewiefte (oder von ebensolchen Architekten beratene) Bauherrn haben nun in ihren Verträgen manchmal Klauseln wie „Der Bauherr ist zu Änderungen des Leistungsumfanges durch Streichung einzelner Leistungen berechtigt“. Bei Einheitspreisverträgen mit dem Zusatz „Abgerechnet wird auch in diesem Fall nach tatsächlich erbrachter Leistung zum vereinbarten Einheitspreis“. Bei Pauschalpreisverträgen heißt es dann etwa: „In diesem Fall vermindert sich der vereinbarte Gesamtpreis um die für die entfallenden Auftragsteile angemessenen Beträge“. Tatsächlich sind solche Klauseln wohl notwendig, um auf „Kostenexplosionen“ reagieren zu können, weil das Leistungsänderungsrecht der allenfalls vereinbarten ÖNORM B 2110 dazu nicht reichen würde.

Solche Leistungsänderungsrechte zusammen mit sonstigen Anweisungs- und Kontrollrechten können nun aber eine weitere, ganz andere Frage aufwerfen: Handelt es sich bei dem Vertrag zwischen Bauherrn und Bauunternehmer überhaupt um einen Werkvertrag oder nicht vielmehr um einen Dienstvertrag? Das kann nicht zuletzt aus Platzgründen leider hier nicht weiter erörtert werden ...