

# Bauverträge rechtssicher gestalten

Grundlagen und Praxis des Bauvertrags verstehen

## Für Auftraggeber und Auftragnehmer:

- Welche Formen des Bauvertrags gibt es und wie werden Bauleistungen strukturiert und beschrieben?
- Was ist bei der **Vertragsgestaltung** zu beachten und welche Gesetze und Normen sind auf Bauverträge anwendbar (ÖNORM B2110, ABGB, technische ÖNORMEN)?
- Was ist bei Leistungs- und Mengenänderungen zu beachten?
- Welche **Folgen** haben die **Verletzung der Prüf-, Warn- und Hinweispflichten**?
- Was ist der **angemessene Preis von Nachforderungen** und wo lauern **Kostenfallen**?
- Welche **wichtigen Fristen** gibt es **bei Schadenersatz und Gewährleistung**?
- **In welcher Form** hat der Bauherr **Mängel und Schäden geltend zu machen**?
- **Wann gilt eine Leistung als erbracht**? Welche **Rechtsfolgen** hat die Übernahme der Leistungen?



Aktuelle und praxisrelevante Rechtsprechung

28. – 29. Juni 2017, Wien  
[www.iir.at/bauvertraege](http://www.iir.at/bauvertraege)

Unser Partner:  
 **SCHACHINGER**  
*boulog*  
Branchenlogistik weitergedacht.

Kooperationspartner:  
 **VERLAG**  
**ÖSTERREICH**

## Ihr persönlicher Nutzen:

- Sie lernen die **Grundlagen des Bauvertrags** zu verstehen und erfahren, **was bei der Vergabe von Bauleistungen zu beachten ist**
- Sie lernen, was bei der **Vertragsgestaltung** zu beachten ist und vermeiden so Vereinbarungen, die ohne Mitwirkung des anderen Vertragspartners nicht mehr zu korrigieren sind und zu wirtschaftlichen Verlusten führen können
- Sie hören wie Sie das **Bau-Soll verständlich, widerspruchsfrei und claimresistent definieren**
- Sie hören alles über **Prüf-, Warn- und Hinweispflichten** und sind somit immer auf der **rechtlich sicheren Seite**
- Sie hören **welche Dokumentationspflichten** beide Vertragspartner haben und welche **Dokumentationsarten sinnvoll bzw. rechtlich unanfechtbar** sind
- Sie informieren sich darüber, wie **Bauleistungen dokumentiert werden sollen**
- Sie erfahren aus erster Hand, wie Sie sich am besten auf **Bauprozesse vorbereiten** oder diese vermeiden
- Sie holen sich **relevante rechtliche Kenntnisse, viele Expertentipps** und **vermeiden Kosten- und Haftungsrisiken**

## 1. Seminartag

09:00 – 17:00 Uhr | 28. Juni 2017

### Der Bauvertrag

- Rechtliche Grundlagen (ABGB, ÖNORMEN, etc)
- Rechtliche Strukturierung von Bauabwicklungen (Totalunternehmer, Generalunternehmer, Subunternehmer, Einzelvergabe)
- Anwendbarkeit technischer Normen – wann gelten ÖNORMEN?
- Vertragsarten beim Bauvertrag, grundlegende Unterschiede (Einheitspreisvertrag, Pauschalpreisvertrag, Regiepreisvertrag)
- Typische Risiken beim Bauvertrag und deren vertragliche Gestaltung (Baugrund- und weitere typische Risiken, Lohndumpinggesetz)
- Mengenrisiko und Vollständigkeitsgarantie
- Wichtige Unterschiede zwischen Unternehmern und Konsument, Konsumentenbegriff – Anwendung des Konsumentenschutzgesetzes auf Bauverträge

### Vertragsabschluss, Vertragsgestaltung

- Zustandekommen des Vertrags
  - Wie werden Bauverträge geschlossen?
  - Wie sind Nachträge zu gestalten?
  - Unternehmerische Bestätigungsschreiben
- Formvorschriften und sinnvolle vertragliche Regelung
- Kostenvoranschläge und deren rechtliche Bedeutung
- Vertragsgrundlagen:
  - Typische Vertragsbeilagen und deren Gestaltung
  - Reihenfolge der Vertragsbestandteile
- Vertragspartner (Bevollmächtigungen, Anweisungsbefugnisse)
- Sicherheiten im Bauvertrag: Haftrücklass, Deckungsrücklass, Bauhandwerkersicherung
- Bedeutung der Bonität des Vertragspartners
- Undeutliche Vertragsklauseln und Vertragsauslegung

### Definition des Leistungsumfangs, Leistungs- und Mengenänderungen

- Wie wird der Leistungsumfang in Bauverträgen beschrieben? (Funktionale und konstruktive Leistungsbeschreibungen)
- Gegenstand, Inhalt und Umfang der Leistung zweifelsfrei vereinbaren
- Folgen von mehrdeutigen und unvollständigen Leistungsbeschreibungen

- Leistungsänderung:
  - Zulässigkeit und Gestaltung von Leistungsänderungen
  - Mengenänderungsklausel („20 %-Klausel“) in der ÖNORM B 2110
- Bedeutung des Claim-Management bei Bauverträgen – Claim-Management und „Anti-Claim-Management“

### Kalkulationsirrtum

- Voraussetzungen für Geltendmachung
- Ausschluss der Irrtumsanfechtung
- Rechtsfolgen: Vertragsaufhebung oder Vertragsanpassung
- Gerichtliche Geltendmachung des Irrtums

### Prüf- und Warnpflicht

- Was bedeutet Prüf- und Warnpflicht?
- Inhalt und Umfang Gegenstand der Prüf- und Warnpflicht
  - Offenbare Untauglichkeit des vom Besteller beigestellten Stoffes
  - Offenbar unrichtige Anweisungen des Bestellers
- Richtige Gestaltung der Warnung: Form, Adressat, Zeitpunkt und Inhalt der Warnung
- Folgen einer Verletzung der Prüf- und Warnpflicht, „Sowiesokosten“
- Sachkundig beratener Besteller

### Verzug, Rücktritt und Vertragsstrafe

- Definition und Folgen des Verzugs
- Behinderung bei der Leistungserbringung (Definition und Ansprüche bei Behinderung)
- Gestaltung von Vertragsstrafen (Pönale)
  - Zweck der Vertragsstrafe
  - Voraussetzungen der Vertragsstrafe, Verschuldensabhängigkeit?
  - Umfang der Vertragsstrafe
  - Minderung und Wegfall von Vertragsstrafen
  - Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Schadens
- Bauzeitpläne und deren rechtliche Bedeutung
- Typische Vertragsgestaltungen, ÖNORM- und ABGB-Verträge

## Gewährleistung

- Arten der Mängel und Rechtsfolgen
  - Sachmängel und Rechtsmängel
  - offene und verdeckte Mängel
- Rechtsbehelfe
  - Verbesserung und Austausch
  - Preisminderung und Wandlung nur subsidiär
  - Stufenbau: „voreilige Selbstverbesserung“, Unzulässigkeit der sofortigen Ersatzvornahme
- Umfang der Gewährleistung (ABGB, ÖNORM, vertraglicher Gestaltungsspielraum)
- Bedeutung der technischen Normen im Gewährleistungsrecht
- Gewährleistungsfristen, typische Vertragsgestaltungen
- Rügepflicht im Bauvertrag? (UGB, ÖNORM, ABGB)
- Abstimmung der Gewährleistungsregelung im Verhältnis Generalunternehmer und Subunternehmer

## Schadenersatz

- Systematik des Schadenersatzrechts
- Unterschiede Schadenersatz und Gewährleistung, Schadenersatz statt Gewährleistung
- Grundvoraussetzungen der Haftung (Schäden, Kausalität, Rechtswidrigkeit, Verschulden)
- Haftungsumfang, Haftung für Subunternehmer
- Haftungsbeschränkungen im Vertrag, Besonderheiten der ÖNORM (Haftungseinschränkung, Bauschadensregelung)
- Mittelbarer Schaden und Drittschaden
- Verjährung von Schadenersatzansprüchen

## Übernahme

- Rechtliche Bedeutung der Übernahme
  - Begriff und Rechtsfolgen der Übernahme
  - Unterschiede ABGB und ÖNORM-Verträge

- Arten der Übernahme, Förmliche Übernahme
- Vorbehalte bei Übernahme
- Verweigerung der Übernahme
- Zurückbehaltungsrecht und Haftungsrücklass
- Rügepflichten?

## Abrechnung

- Rechnungslegung: Gesetzliche Gestaltung und Vertragsgestaltung in der Praxis (Rechnungslegung bei Einheitspreisvertrag und Pauschalpreisvertrag)
- Fälligkeit, Skonto
- Rechnungsprüfung,
- Schlussrechnung, Vorbehalt zur Schlussrechnung
- Zurückbehaltung des Werklohnes
  - Vorleistungspflicht und Zurückbehaltung
  - Zweck des Zurückbehaltungsrechtes
  - Schikaneverbot als Grenze des Zurückbehaltungsrechtes
- Verjährung (Bedeutung und Verjährungsfristen)
  - Was ist die Verjährung?
  - Verjährungsfristen

## Dokumentation und Beweissicherung

- Bedeutung der Dokumentation
- Gerichtliche Beweissicherung
- Arten der Dokumentationen, Baukontrolle
- Grundsatz der freien Beweiswürdigung
- Bestimmungen der ÖNORM B 2110
- Aufbewahrung der Unterlagen

## Der Bauprozess – Tipps für Bauprozesse

- Strukturierung und Elemente des Bauprozesses
- Beweislastverteilung, Beweismaß
- Sachverständigenbeweis
- Privat- und Gerichtsgutachten
- Vergleich
- Kostenrisiko und Kostentragung

## Ihr Expertenteam:



*Mag. Magdalena Brandstetter, Rechtsanwaltsanwältin, DORDA Rechtsanwälte GmbH*

Seit 2013 Rechtsanwaltsanwältin bei DORDA, Rechtsanwaltsprüfung 2015; Arbeitsschwerpunkte im Immobilien- und Baurecht. Neben der beruflichen Tätigkeit regelmäßige Vorträge, unter anderem an der Donau Universität Krems.



*Mag. Daniel Richter, Rechtsanwalt, DORDA Rechtsanwälte GmbH*

Seit 2011 Anwalt bei DORDA Rechtsanwälte GmbH. Fachliche Schwerpunkte: Liegenschafts- und Mietrecht, Bauträgervertragsrecht und Projektentwicklung, Baurecht, Maklerrecht, Prozessführung, Gesellschaftsrecht. Lektor an der Universität Wien (Ringvorlesung Wohnungseigentumsrecht) seit 2014 und an der Donau Universität Krems im Lehrgang „International Real Estate Valuation“ seit 2012 (Due Diligence in Liegenschaftstransaktionen); diverse Fachvorträge für Unternehmen im Immobilienrecht, regelmäßige Publikation von Fachbeiträgen, zuletzt Mietrecht in Artner/Kohlmaier, Praxishandbuch Immobilienrecht (2014) und Richter, Mietrecht in der Praxis (2017). Mag. Daniel Richter erhielt 2016 die Auszeichnung zum IIR Speaker of the Year.

■ **JA**, ich bestätige meine Teilnahme am Seminar:  
**„Bauverträge rechtssicher gestalten“** (21224)  
 von 28. – 29. Juni 2017

## 1. TeilnehmerIn

Nachname \_\_\_\_\_ Vorname \_\_\_\_\_  
 Position \_\_\_\_\_ Abteilung \_\_\_\_\_  
 E-Mail \_\_\_\_\_ Tel./Fax\* \_\_\_\_\_

## 2. TeilnehmerIn

Nachname \_\_\_\_\_ Vorname \_\_\_\_\_  
 Position \_\_\_\_\_ Abteilung \_\_\_\_\_  
 E-Mail \_\_\_\_\_ Tel./Fax\* \_\_\_\_\_

## 3. TeilnehmerIn

Nachname \_\_\_\_\_ Vorname \_\_\_\_\_  
 Position \_\_\_\_\_ Abteilung \_\_\_\_\_  
 E-Mail \_\_\_\_\_ Tel./Fax\* \_\_\_\_\_

Ja, ich möchte Informationen aus dem Themenbereich „**Bau/Immobilien**“ per E-Mail erhalten.  TeilnehmerIn 1  TeilnehmerIn 2  TeilnehmerIn 3

Firma \_\_\_\_\_  
 Straße \_\_\_\_\_  
 PLZ/Ort \_\_\_\_\_  
 Branche \_\_\_\_\_

## Ansprechperson bei Rückfragen zu Ihrer Anmeldung:

Nachname \_\_\_\_\_ Vorname \_\_\_\_\_  
 Position \_\_\_\_\_ Abteilung \_\_\_\_\_  
 E-Mail \_\_\_\_\_ Tel./Fax\* \_\_\_\_\_

## Wer ist in Ihrem Unternehmen für die Genehmigung Ihrer Teilnahme zuständig?

Nachname \_\_\_\_\_ Vorname \_\_\_\_\_  
 Position \_\_\_\_\_ Abteilung \_\_\_\_\_  
 E-Mail \_\_\_\_\_ Tel./Fax\* \_\_\_\_\_

Datum/Unterschrift 




\*Bitte geben Sie Tel./Fax nur bekannt, wenn Sie an weiteren Informationen über unsere Produkte interessiert sind.

## Teilnahmegebühr (exkl. 20% USt.)

Einschließlich Dokumentation, Mittagessen und Getränken pro Person:

Bei Anmeldung bis	<b>31. März 2017</b>	<b>€ 1.695,-</b>
Bei Anmeldung bis	<b>2. Juni 2017</b>	<b>€ 1.795,-</b>
Bei Anmeldung bis	<b>28. Juni 2017</b>	<b>€ 1.895,-</b>

## Nutzen Sie unser attraktives Rabattsystem:

	bei 2 Anmeldungen erhält ein Teilnehmer	<b>10 % Rabatt</b>
	bei 3 Anmeldungen erhält ein Teilnehmer	<b>20 % Rabatt</b>
	bei 4 Anmeldungen erhält ein Teilnehmer	<b>30 % Rabatt</b>

Diese Gruppenrabatte sind nicht mit anderen Rabatten kombinierbar.

## Veranstaltungsort

Die Veranstaltung findet in Wien statt.  
 Der genaue Veranstaltungsort wird noch bekannt gegeben.

## IIR Qualitätsgarantie

Ihre Zufriedenheit ist uns wichtig: Stellen Sie am ersten Veranstaltungstag bis 12:00 Uhr mittags fest, dass die gebuchte Veranstaltung nicht Ihren Erwartungen entspricht, so können Sie Ihre Teilnahme abbrechen und erhalten von IIR den vollen Betrag rückerstattet, oder Sie besuchen stattdessen eine andere gleichwertige Veranstaltung.

## Service und Kontakt



**Magdalena Ludl**, Senior Customer Service Manager  
 Tel. +43 (0)1 891 59 – 0 | Fax +43 (0)1 891 59 – 200  
 E-Mail: anmeldung@iir.at

Sie erhalten nach Eingang der Anmeldung Ihre Anmeldebestätigung und Ihre Rechnung. Bitte begleichen Sie den Rechnungsbetrag vor dem Veranstaltungstermin. Einlass kann nur gewährt werden, wenn die Zahlung bei IIR eingegangen ist. Etwaige Programmänderungen aus dringendem Anlass behält sich der Veranstalter vor. | **Rücktritt:** Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen bei einem Rücktritt von Ihrer Anmeldung innerhalb von zwei Wochen vor der Veranstaltung die volle Tagungsgebühr verrechnen müssen. Eine Umbuchung auf eine andere Veranstaltung oder die Entsendung eines Vertreters ist jedoch möglich. Bitte berücksichtigen Sie bei Ihrer Planung: IIR behält sich bis zu zwei Wochen vor Veranstaltungsbeginn die Absage vor. | Im Sinne einer leichteren Lesbarkeit sind manche der verwendeten Begriffe in einer geschlechtsspezifischen Formulierung angeführt. Selbstverständlich wenden wir uns gleichermaßen an Damen und Herren.