Die Sicherstellung des Bauunternehmers

Autor: Mag. Wolfgang Stockinger, MBA European University Brüssel,

Rechtsanwalt in Wels

Der Oberste Gerichtshof (OGH) hatte sich in einer ganz aktuellen Entscheidung erneut mit dem Sicherstellungsanspruch des Werkunternehmers gemäß § 1170b ABGB zu beschäftigen. Die höchstgerichtliche Entscheidung ist nicht allein deshalb von Interesse, weil die Zahl der Entscheidungen des OGH zum Sicherstellungsanspruch des Werkunternehmers gemäß § 1170b ABGB dünngesät ist. Der OGH hat in der Entscheidung einige Ausführungen gemacht, die für die tägliche Praxis von Bauunternehmen durchaus relevant sind.

Die klagende Bauträgerin hatte der Beklagten (GU) einen Generalunternehmerauftrag zur Errichtung von vier Apartmentvillen in der Höhe von ca. € 9.000.000,-- + Ust erteilt. Während der Bauausführung begehrte der GU auf Basis von § 1170b ABGB eine Sicherstellung in Höhe von € 2.173.800,--. Die Klägerin hat den Sicherstellungsanspruch in weiterer Folge nicht erfüllt. Sie stand auf dem Standpunkt, dass das Sicherstellungsbegehren überhöht gewesen sei, da der Sicherstellungsbetrag mit 20 % des aushaftenden Restbetrages des vereinbarten Werklohns begrenzt sei. Schließlich habe sich die Klägerin im abgeschlossenen Werkvertrag verpflichtet, einen Finanzierungsnachweis zur Sicherstellung der Zahlungsansprüche des GU beizubringen. Diesen Finanzierungsnachweis der finanzierenden Bank über € 13.000.000,-- habe sie dem GU auch vorgewiesen.

Da der klagende Bauträger die Sicherstellung nicht erbracht hatte, hat der GU schließlich gemäß § 1170b ABGB die Aufhebung des Werkvertrages erklärt. In weiterer Folge begehrte der Bauträger vom GU die Zahlung eines Betrages von € 1.000.000,--. Der GU habe gemäß Pkt. 11.10. des Werkvertrages eine Erfüllungsgarantie abgegeben. Da er vor Fertigstellung des Rohbaus auf Grund der erklärten Vertragsaufhebung seine Tätigkeit eingestellt und die Baustelle geräumt habe, sei die Klägerin (Bauträgerin) zur Ziehung der Erfüllungsgarantie berechtigt. Im abgeführten gerichtlichen Verfahren wurde sohin über Berechtigung der Forderung der Bauträgerin auf Zahlung eines Betrages von € 1.000.000,-- auf Basis der vom GU abgegebenen Erfüllungsgarantie gestritten.

Der klagende Bauträger ist mit seinem Zahlungsbegehren in allen drei Instanzen gescheitert. Fraglich war zunächst, ob der vom Bauträger vorgewiesene Finanzierungsnachweis der finanzierenden Bank der im § 1170b ABGB geregelten Sicherstellung gerecht wurde. Nach OGH sollen nur Sicherungsmittel in Betracht kommen, die eine rasche und günstige Verwertung ermöglichen, nicht doch bewegliche Sachen oder eine Hypothek. Der OGH kam zum Ergebnis, dass das vom Bauträger beigebrachte Protokoll über eine Besprechung zwischen seinem Geschäftsführer und den Vertretern der finanzierenden Bank über die Projektfinanzierung jedenfalls kein Vermögenswert sei, der dem Bauunternehmen in irgendeiner Weise eine Verwertung ermöglicht. Aus diesem Grund sprachen alle 3 Instanzen der "Finanzierungszusage" jegliche Eignung als Sicherungsmittel im Sinn des § 1170b ABGB ab.

Was die Höhe der geltend machten Sicherstellung anbelangt, so sprach der OGH aus, dass die Sicherstellung einerseits mit der Höhe des ausstehenden Entgelts begrenzt sei; andererseits sehe das Gesetz eine absolute Höchstgrenze von 20% des vereinbarten Gesamtentgelts vor.

Die höhenmäßige Begrenzung der Sicherstellung durch das "noch ausstehende Entgelt" führe nur dann zu einer Reduktion der absoluten Höchstgrenze, wenn diese, also die Höchstgrenze, den insgesamt noch ausständigen Vergütungsanspruch übersteige. Im gegenständlichen Fall hatte der Bauträger dem GU zum Zeitpunkt der Erhebung des Sicherstellungsbegehrens ca. € 4,500.000,-- auf Grund der bis dahin gelegten Teilrechnungen bezahlt. Da sohin das restlich aushaftende Entgelt mehr als € 5.000.000,-- ausmachte, kam es zu keiner Reduktion der vom GU geforderten Sicherstellung in Höhe von € 2.173.800,--. Der noch ausstehende Vergütungsanspruch überstieg die geforderte Sicherstellung erheblich. Demnach war also das Argument des Bauträgers, dass das Sicherstellungsbegehren erhöht gewesen sei, unrichtig.

Alle drei Instanzen kamen sohin zum Ergebnis, dass die Vertragsaufhebung durch den GU wegen Nichterfüllung des Sicherstellungsbegehrens gemäß § 1170b ABGB zurecht erfolgt sei. Aus diesem Grund wurde das Zahlungsbegehren des Bauträgers auf Basis der vertraglich vereinbarten Erfüllungsgarantie abgewiesen.

Die zweite, äußerst relevante Entscheidung des OGH zum Sicherstellungsanspruch des Werkunternehmers gemäß § 1170b ABGB unterstreicht, dass dieser Sicherstellungsanspruch ein äußerst effektives Instrument des Werkunternehmers ist, aus einem Werkvertrag "auszusteigen", welche Gründe auch immer den Werkunternehmer zu einem derartigen Ausstieg veranlassen.

Mag. Wolfgang Stockinger ist Partner der vorwiegend auf Wirtschaftsrecht spezialisierten Rechtsanwaltskanzlei Köllensperger/Stockinger, Schubertstraße 20, 4600 Wels. Er ist als Rechtsanwalt überwiegend auf dem Gebiet des Bau- und Architektenrechts befasst. Nähere Informationen: www.wels-law.at