

Erhöhte Preise am Bau steigern das Streitpotenzial

Im Gespräch. Bauherren sollten nicht automatisch auf inflationsbedingten Kostensteigerungen sitzen bleiben, warnt Irene Meingast, SCWP Schindhelm Rechtsanwälte. Sie empfiehlt, sich rechtlichen Beistand zu holen – denn nicht alles ist Bauherrenrisiko.

Die Presse: Die Immobilienpreise steigen und steigen, gleichzeitig gehen die Kosten am Bau in die Höhe. Ist es noch ein gutes Umfeld für Immobilieninvestoren?

Irene Meingast, SCWP Schindhelm: Das hohe Interesse der gewerblichen und privaten Anleger an der Immobilie hat gute Gründe: Die Immobilie ist etwas Begreifbares und es steckt ein richtiger Wert dahinter. Im Vergleich zu Wertpapieren oder gar Kryptowährungen kann man sich unter Immobilien sehr gut etwas vorstellen. Dass das Investment in den vergangenen Jahren sehr lukrativ war, erhöht das Interesse zusätzlich, zumal viele Marktbeobachter sagen: Die Immobilie bleibt weiter ein solides Investment mit kalkulierbaren Erträgen. In diesem Umfeld wirken sich aktuelle Themen wie Baupreissteigerungen, Lieferverzögerungen und Inflation gravierend aus: Sie treffen sämtliche Akteure am Markt, Investoren genauso wie Mieter, Bauherren genauso wie Bauunternehmen oder Baustoffproduzenten.

Am meisten leiden unter den Preissteigerungen aber die letzten in der „Nahrungskette“ – sprich Investoren und Bauherren. Ist das rechtlich nachvollziehbar?

Dass der Auftraggeber einfach alle Preissteigerungen tragen muss, ist nicht zwingend. Wer das Risiko von Preissteigerungen zu tragen hat, kommt auf den Vertrag an und ist individuell zu entscheiden. Bei Leistungsstörungen, wie etwa Preissteigerungen, geht es immer darum zu beurteilen, in wessen Sphäre das entsprechende Risiko fällt. Dabei ist auch zu prüfen, wer für Ereignisse einzustehen hat, die für die Vertragsparteien unvorhersehbar und unabwendbar sind. Dazu kommt, dass zwei Arten von Verträgen in der Branche üblich sind: Bauwerkverträge nach dem AGBG oder nach der ÖNORM B 2110. Das sind zwei sehr unterschiedliche Vertragswelten. Zudem ist die ÖNORM B 2110 kein Gesetz, sondern nur eine durchaus gängige Vertragsschablone. Die ÖNORM B 2110 gilt also nur dann, wenn sie vereinbart wurde.

Oft werden Verträge ohne umfassende rechtliche Beratung abgeschlossen – gerade zwischen einem privaten Bauherrn und einem Bauunternehmen. Ist das ratsam, gerade in einem Umfeld, wo die Kosten praktisch im Wochentakt steigen?

Die Errichtung einer Immobilie ist für private Bauherren oft die größte Einzelinvestition ihres Lebens. Und wenn es um viel Geld geht, ist es immer ratsam, sich von Anbeginn einer Überlegung an rechtlich beraten zu lassen und keine „Standardverträge“ zu nehmen. Gerade im aktuellen Umfeld häufen sich die Streitfälle. Wichtig zu wissen für Auftraggeber ist, dass sie nicht jede Mehrkostenforderung akzeptieren müssen. Optimal ist es für Auftraggeber, wenn Verträge von Anfang an rechtlich begleitet werden. Denn dann ist man mit anwaltlicher Expertise im Immobilienbereich auf komplexe Anforderungen bei rechtlichen Fragen vorbereitet und kann mögliche Streitpunkte frühzeitig er-



Klare Spielregeln sind bei Immobilienprojekten für alle Beteiligten vorteilhaft, sagt Rechtsanwältin Irene Meingast: Wenn alles gut funktioniert, kann der Vertrag in der Schublade bleiben.

[Daniel Nowotny]

kennen und auch vermeiden. Eine frühzeitige Beratung ist somit auch die beste Versicherung gegen hohe Prozesskosten.

Der Bereich Bau ist an sich schon nicht streitfrei. Gibt es durch die aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen noch mehr Potenzial für rechtliche Auseinandersetzungen?

Streitpotenzial gab es am Bau immer, aber es hat sich in den vergangenen Jahren deutlich erkennbar verstärkt. Wir sehen aber auch eine lösungsorientierte Tendenz in der Praxis: Je professioneller die Abwicklung ist und je erfahrener die Akteure, umso mehr wird versucht, einvernehmliche Lösungen zu finden.

Ist gerade bei professionellen Bauherren die Digitalisierung hilfreich, um Streitpotenziale zu senken – etwa durch die Planung mit Building Information Modeling (BIM)?

BIM ist kein Allheilmittel: Das digitale Modell hilft, die Fakten zu sammeln und die Dokumente auch im Hinblick auf spätere Streitfälle nachvollziehbar und transparent aufzubereiten, aber nur bis zu einer gewissen Grenze. Zudem ist auf der Baustelle selbst noch nicht alles digital. Dabei meine ich nicht nur die Errichtung des Bauwerks: Wenn auf einmal meterlange Pläne auf den Besprechungstischen ausgerollt werden, helfen digitale Tools nicht, sondern nur menschliches Know-how und die Rechtsberatung muss umfassendes Immobilienfachwissen aufweisen. Wir haben bei

how bringt in der Praxis einen hohen Mehrwert für unsere Mandanten.

In der Regel gibt es bei Bauprojekten beinahe immer Änderungen und Abweichungen von den ursprünglichen Plänen. Worauf gilt es dabei aufzupassen – auch im Hinblick auf mögliche Preissteigerungen?

Es hilft, alle Nachträge klar zu dokumentieren und jede Abweichung einzeln zu besprechen. In der Praxis sehen wir, dass viele Verträge Mechanismen für Änderungen vorsehen, die aber auf der Baustelle nicht eingehalten werden. Solange das Projekt gut läuft, wird das kein Thema sein, aber bei Preissteigerungen, Terminverzögerungen oder später bei Mängeln sehr wohl! Leider werden wir oft erst hinzugezogen, wenn es schon kriselt – früher Beratung zu holen, wäre besser.

Wie individuell muss die Rechtsberatung im Immobilienbereich sein? Sollten sich auch private Bauherren rechtliche Hilfe holen?

Praktisch jede Immobilie ist ein „Prototyp“ und ein mängelfreies Bauprojekt ist selten. Ein Bauherrenrisiko tragen auch Private. Gerade im aktuellen Umfeld, wo die Preise sehr kurzfristig steigen können, ist das Risiko enorm, sich zu verkalkulieren.

Haben Sie aktuell bereits mit Fällen zu tun, wo die Preissteigerung

frontiert. Viele Auftragnehmer berufen sich auf ein branchenweit bekanntes Gutachten und argumentieren damit, dass die Mehrkosten den Auftraggeber treffen. Wir meinen: Das ist nicht in jedem Fall so. Es kommt auf den Einzelfall an. Einfach zu sagen „China liefert nicht“ oder „China liefert jetzt teurer“, reicht nicht aus!

In welcher Projektphase ist der Streit heftiger?

Bei Bauprojekten, die derzeit noch am Anfang sind, ist die Lage dramatischer. Daher ist zu erwarten, dass sich das Streitpotenzial noch weiter erhöhen wird. Kosten sind nicht das einzige Thema, sondern auch Verzögerungen: Käufer warten nicht ewig auf ihre Wohnungen und auch Banken können die Projektfinanzierungen nicht einfach so zu den gleichen Konditionen verlängern – zumal einiges

auf eine Zinswende hindeutet. Realistisch betrachtet sind aber keine Prognosen möglich und es kommt immer alles auf den Einzelfall an. Umso wichtiger ist es, sich rechtlich beraten zu lassen. Denn auch wenn es um Partnerschaften geht, die über viele Jahre gut funktioniert haben: Bei Geld hört die Freundschaft auf – auch in der Baubranche.

Auch wenn Sie vor allem Bauherren beraten: Was würden Sie den Auftragnehmern raten, um Streit zu vermeiden?

Argumentation und Dokumentation der Verzögerungen und der Gründe ist sehr zu empfehlen. Auch sollten sich Auftragnehmer nicht pauschal auf Krieg und Pandemie berufen. Mit rechtlicher Begleitung den Kompromiss zu suchen, ist auch ratsam: In vielen Fällen gibt es eine Einigung und es kommt zur Kostenteilung.

Wie oft endet es beim Prozess – und sind vor allem große oder kleine Projekte betroffen?

Es liegt in der Natur der Sache, dass man sich nicht immer einigen kann und es zu Gerichtsverfahren oder zu Schiedsgerichtsverfahren kommt. Und zwar von kleinen und mittleren bis zu großen Projekten. Wir haben in den vergangenen Jahren aber die Erfahrung gemacht, dass sich professionelle Immobilienentwickler rechtlich beraten lassen; private Bauherren leider noch immer kaum. Dabei sind klare Spielregeln für alle vorteilhaft. Denn wenn alles gut funktioniert, kann der Vertrag in der Schublade bleiben – und alle sind gut abgesichert und glücklich.

ZUR PERSON

Irene Meingast, Rechtsanwältin und Partnerin bei SCWP Schindhelm in Wien, berät und vertritt Unternehmen sowie Privatschwerpunktmäßig im Bereich des Immobilienrechts. Neben ihrer juristischen Ausbildung hat Irene Meingast ein Masterstudium für Immobilienmanagement und

INFORMATION

Diese Seite entstand mit finanzieller Hilfe von SCWP Schindhelm