

BAU(RECHTS)LEXIKON

JURISTISCHE BEGRIFFE FÜR TECHNIKER

Der Generalunternehmer – zwischen Bauherr und Subunternehmer

Ein Generalunternehmer („GU“) verpflichtet sich gegenüber dem Bauherren („BH“) dazu, ein komplettes Bauwerk zu errichten. Der GU, der in aller Regel in Form einer juristischen Person (meist einer GmbH) auftritt, muss sich dazu Hilfspersonen bedienen. Das können entweder seine eigenen Arbeitnehmer (Angestellte und Arbeiter, die mit dem GU über einen Dienstvertrag verbunden sind) oder externe Unternehmer (mit denen ein Werkvertrag geschlossen wird) sein – im letzteren Fall spricht die Praxis von Subunternehmern („SU“), die sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben dann wiederum ihrer Arbeitnehmer oder weiterer SU bedienen können. SU sind aber keine notwendige Voraussetzung, um von einem GU sprechen zu können.

Die Vertragsverhältnisse zwischen BH und GU einerseits und zwischen GU und SU andererseits sind strikt zu trennen; man spricht daher vom sogenannten Trennungsprinzip: Daraus folgt, dass der BH nur vom GU und der GU wiederum nur vom SU Leistung verlangen kann. Umgekehrt kann der SU Zahlung nur vom GU verlangen, und dieser seinerseits vom BH. Es kann aber stets Abweichendes vereinbart werden – allerdings niemals zu Lasten eines Dritten gegen dessen Willen.

Eine weitere Folge dieses Trennungsprinzips ist, dass nur der GU dem BH gegenüber *vertraglich* haftet. Die vom GU beigezogenen Hilfskräfte haften dem BH gegenüber allerdings (wie auch gegenüber jedem anderen sonst) *deliktisch* (obwohl in der Rechtsprechung mitunter Tendenzen erkennbar sind, die dem BH auch einen vertraglichen Haftungsanspruch gegenüber dem SU einräumen könnten). Diese Unterscheidung ist wesentlich, weil nur bei einer vertraglichen Haftung im Falle eines Schadens das Verschulden des Unternehmers vermutet wird und dieser auch für das Verschulden seiner Hilfspersonen einstehen muss. Außerdem wird die Rechtswidrigkeit bereits durch einen Verstoß gegen den Vertrag begründet (und nicht erst durch einen Verstoß gegen ein Schutzgesetz).

Nur in seltenen Ausnahmefällen, die sonst zu grob unbilligen Verhältnissen führen würden, kann der Trennungsgrundsatz durchbrochen werden, was der OGH in folgendem Fall bejaht hat: Die Fälligkeit der Entgeltsansprüche sowohl des GU als auch seiner SU ist vertraglich neben der Rechnungslegung von der Vorlage von Kopien der Bautagesberichte abhängig gemacht worden. Obwohl weder

GU noch SU ihre Bautagesberichte vorgelegt haben, hat der BH das Entgelt an den GU bezahlt. Trotzdem verweigerte der GU sodann die Zahlung an den SU, mit dem Argument, dass dieser eben seine Bautagesberichte nicht vorgelegt habe. Der Klage des SU gegen den GU auf Werklohnzahlung wurde Folge gegeben, weil das Ergebnis nach Ansicht des OGH sonst grob unbillig gewesen wäre.

Selbstverständlich ist der GU, wenn er sich mehrerer SU bedient, auch dazu verpflichtet, die Arbeiten derselben zu koordinieren. Diese Pflicht könnte aber vertraglich auf andere – auch auf den BH oder einen SU – übertragen werden.

Bei Mängeln am Bauwerk muss der GU das gewährleistungsrechtlich vorgesehene Primat der Mangelbehebung beachten: Jedem Bauunternehmer ist grundsätzlich eine „zweite Chance“ einzuräumen. Sollte der GU dem BH einen Preisminderungsanspruch einräumen, statt den Mangel zu beheben, so bedeutet das daher nicht unbedingt, dass er diesen 1:1 beim verantwortlichen SU einfordern kann. Der SU muss dann nämlich nur das herausgeben, was er sich durch die nicht vorgenommene Mangelbehebung erspart hat.

Zwischen dem BH und dem GU einerseits und dem GU und dem SU andererseits bestehen auch wechselseitige Schutz- und Sorgfaltspflichten. Dabei trifft insbesondere den BH eine Fürsorgepflicht gegenüber dem GU und seinen Hilfskräften (also einschließlich der SU): Der BH hat für eine sichere Baustelle zu sorgen, er haftet dafür vertraglich. Selbiges gilt aber auch für den GU gegenüber seinen SU. Nach der Rechtsprechung kann diese Pflicht nicht abbedungen werden. Es ist aber möglich, sie auf geeignete Dritte zu übertragen (siehe dazu auch den Lexikonbeitrag *Holzmeier*, Haften für Dritte, ZRB 2017, III). Es ist grundsätzlich nicht sittenwidrig und daher zulässig, wenn der GU das Risiko der Einbringlichkeit des Werkentgelts auf den SU überwälzt. Das gilt allerdings nicht unbegrenzt: Zahlt der BH bspw. nur deshalb nicht, weil das Gewerk anderer SU mangelhaft ist, so kann der GU das Entgelt eines SU, der mangelfrei geleistet hat, nicht zurückbehalten. Die Beurteilung der Zulässigkeit derartiger Vereinbarungen muss also idR dem Einzelfall vorbehalten bleiben.