

PRAKTISCHES

Wissenswertes und Aktuelles, Checklisten, Muster, Bau(rechts)lexikon: Rechtsbegriffe für Baupraktiker, Baubegriffe für Juristen

Geleitet von Hermann Wenusch

BAU(RECHTS)LEXIKON

JURISTISCHE BEGRIFFE FÜR TECHNIKER

Irrtum: „Die falsche oder mangelnde Vorstellung von der Wirklichkeit“

Ein in der Baupraxis häufig anzutreffendes Phänomen ist, dass das im Vertrag zunächst beschriebene Werk nicht errichtet werden kann – zumindest wäre die Errichtung nicht sinnvoll: Ein lehrbuchhaftes Beispiel dafür ist der Fall, in dem ein Kellermauerwerk aus Schalsteinen und auf einem Streifenfundament vereinbart wird, sich aber danach herausstellt, dass der Baugrund Grundwasser führt und daher eine dichte Wanne notwendig ist. Im Baualltag sind solche Vorkommnisse eher die Regel, denn die Ausnahme – wie eine solche Vertragsanpassung juristisch vonstattengeht, ist aber allgemein unbekannt – es wird bloß über die Höhe der zusätzlichen Kosten gestritten.

Tatsächlich ist es allerdings höchst problematisch, wenn in bestehende Verträge eingegriffen werden soll, weil dies dem Prinzip der Privatautonomie zuwider laufen kann, das den Einzelnen davor schützen soll, gegen seinen Willen mit Pflichten belastet zu werden.

Eine – die Rechtssicherheit durchaus beeinträchtigende – Maßnahme, in bestehende Verträge einzugreifen, ist die Irrtumsanfechtung.

Tatsächlich können Verträge gänzlich aufgehoben oder zumindest angepasst werden, wenn der Vertrag ohne Irrtum gar nicht bzw nur mit anderem Inhalt abgeschlossen worden wäre. Wäre der Vertrag gar nicht abgeschlossen worden, spricht man vom wesentlichen Irrtum, wäre er bloß mit anderem Inhalt abgeschlossen worden, vom unwesentlichen Irrtum.

Wurden schon Leistungen erbracht, bevor es zu einer Vertragsaufhebung kommt, muss eine Rückabwicklung erfolgen, was bei Bauleistungen naturgemäß

schwierig ist. Kommt es zu einer Vertragsanpassung, so betrifft dies nicht nur den Schuldinhalt einer Seite, sondern wirkt sich grundsätzlich auch auf den Schuldinhalt der anderen aus, weil es ansonsten zu einer einseitigen Bevorteilung oder Benachteiligung kommen würde: Wird der Vertrag etwa so angepasst, dass der Bauunternehmer eine dichte Wanne statt des ursprünglich vereinbarten Schalsteinmauerwerks errichten muss, so wird der Bauherr verpflichtet, zusätzlich zum ursprünglich vereinbarten Entgelt die Differenz auf jenes Entgelt zu bezahlen, das vereinbart worden wäre, wenn statt eines Schalsteinmauerwerks sogleich eine dichte Wanne vereinbart worden wäre – diese Differenz wird als „Sowiesokosten“ bezeichnet.

Nicht alle Irrtümer rechtfertigen eine irrturnsrechtliche Vertragsanfechtung: Voraussetzung dafür ist zunächst das Vorliegen eines Erklärungs- oder Geschäftsirrtums. Der Irrtum muss den Gegenstand des Vertrags oder die Person des Vertragspartners oder die Natur des Geschäftes betreffen oder darin bestehen, dass der Irrrende etwas anderes zu erklären glaubt, als er tatsächlich erklärt (indem er sich zB verspricht oder verschreibt). Irrtümer, die außerhalb des eigentlichen Geschäfts liegen (sogenannte Motivirrtümer) sind grundsätzlich unbeachtlich: Kauft ein Bauunternehmer eine neue Baumaschine, weil er ein entsprechendes Wachstum seiner Geschäftstätigkeit erwartet, so kann er den Kaufvertrag nicht anfechten, wenn sich diese Erwartung schließlich als irrig erweist – er hat schließlich genau das gekauft, was er wollte. Unbeachtlich sind jedenfalls auch Wertirrtümer und Rechtsfolgeirrtümer (ein sol-

cher liegt zB vor, wenn irrtümlich davon ausgegangen wird, dass beim Verkauf von gebrauchten Gütern keine Gewähr zu leisten ist).

Der Begriff des Kalkulationsirrtums wird für ganz unterschiedliche Konstellationen gebraucht und ist daher zu vermeiden: Im Einzelfall ist zu erheben, welcher der zuvor genannten Irrtümer tatsächlich vorliegt.

Um einen Vertrag erfolgreich irrtumsrechtlich anfechten zu können, sind – neben dem Vorliegen eines Geschäfts- oder Erklärungsirrtums – noch weitere Voraussetzungen erforderlich: Der Irrtum muss vom Vertragspartner verursacht worden sein oder der Irrtum musste der Gegenseite auffallen oder der Irrtum wurde rechtzeitig aufgeklärt. Außerdem darf vertraglich nicht auf eine Irrtumsanfechtung verzichtet worden sein und seit dem Vertragsabschluss (dieser Zeitpunkt ist wesentlich und nicht jener, in dem der Irrtum entdeckt wird!) dürfen nicht mehr als drei Jahre vergangen sein.

Ein Irrtum wurde dann veranlasst, wenn der Irrtum irgendwie verursacht wurde – und zwar ohne dass ein besonderes Verschulden (dh eine subjektive Vorwerfbarkeit) gegeben sein muss: Übergibt der Bauherr zB ein unrichtiges geodätisches Gutachten, dessen Unrichtigkeit ihm nicht bekannt ist, so verursacht er den Irrtum des Bauunternehmens, ohne dass ihm ein Verschulden anzulasten wäre. Wurde der Irrtum allerdings sogar verschuldet, so kann der Irrende abgesehen von den irrtumsrechtlichen Rechtsbehelfen (also Vertragsaufhebung oder -anpassung) auch Schadenersatz begehren.

Ob dem Partner des Irrenden dessen Irrtum auffallen hätte müssen, ist eine Frage, die sich nur im Einzelfall

beantworten lässt. Bemerkenswert ist allerdings, dass insbesondere Bauherren, die dem Bundesvergabegesetz unterliegen, ein Irrtum viel eher auffallen muss, als anderen, weil sie zur Angebotsprüfung verpflichtet sind. Keine Rolle spielt es, ob dem Irrenden selbst sein eigener Irrtum hätte auffallen müssen.

Rechtzeitig aufgeklärt wird ein Irrtum, wenn dies geschieht, bevor die Gegenseite disponiert, wobei unter Disposition nicht nur juristische Maßnahmen (zB Bestellung von Baumaterial) sondern auch wirtschaftliche Entscheidungen (zB keine weiteren Angebote wegen vermeintlicher Vollausslastung des Betriebs abzugeben) zu verstehen sind.

Mit dem Irrtum verwandt ist die Täuschung (List), bei welcher bewusst ein Irrtum hervorgerufen wird (allenfalls dadurch, dass die Kenntnisnahme der Wahrheit verhindert wird). Hier beträgt die Frist für eine Anfechtung 30 Jahre und auch Motivirrtümer, die vom Vertragspartner durch Täuschung hervorgerufen wurden, können angefochten werden.

Wird bei Vorliegen eines Irrtums der Vertrag nicht in beiderseitigem Einverständnis aufgehoben oder angepasst, ist eine gerichtliche Anfechtung erforderlich, die innerhalb der Anfechtungsfrist bei Gericht einlangen muss. Bis zur erfolgreichen Anfechtung besteht der Vertrag mit den sich daraus ergebenden Pflichten weiter. Bei Bauwerkverträgen kommt dem Bauherrn allerdings zu Gute, dass er „abbestellen“ kann, was für ihn sicher immer günstiger ist, als zusehen zu müssen, wie ein von ihm gar nicht mehr gewolltes Gebäude errichtet wird, das er im Extremfall danach sogar wieder kostspielig abtragen muss.

Ein Beispiel aus der Judikatur (OGH 29.6.2000, 8 Ob 97/00y): Ein Bauherr bestellt bei einem Bauunternehmer die Herstellung eines Parkettbodens als Tanzfläche in einem Après-Ski-Lokal. Der Bauunternehmer, dem klar sein muss, dass dieser Bodenbelag den enormen Belastungen nicht lange Stand halten wird können, warnt den Bauherren nicht vor diesem Umstand. Tatsächlich ist der Tanzboden in kürzester Zeit kaputt.

Durch die unterlassene Warnung hat der Unternehmer einen Irrtum des Bauherren verursacht (eigentlich hat er ihn in einem Irrtum belassen, doch macht dies keinen Unterschied). Dieser hätte also die Möglichkeit, den Vertrag anzufechten und dahingehend anzupassen, dass statt des Parkettbodens ein den Belastungen nachhaltig gewachsener keramischer Fußboden zu verlegen ist. Der Unternehmer könnte aber dann die Soviesokosten (also jenen Betrag, um den das ursprünglich vereinbarte Entgelt höher gewesen wäre, wenn sogleich der keramische Belag vorgesehen worden wäre) verlangen. Ohne irrtumsrechtliche Vertragsanpassung kann der Bauherr keinen anderen, als den vereinbarten Bodenbelag verlangen – insbesondere hat er keinen gewährleistungsrechtlichen Verbesserungsanspruch, weil der Unternehmer genau das geliefert hat, was vereinbart war.