

DER WERKVERTRAG INSIGHT INVESTITIONEN

Managementcenter Nord
MCN Business Breakfast

22.10.2025

RECHTSANWALT
MAG. REINHARD KOLLROS

www.hasch.eu



HASCH
UND
PARTNER
RECHTSANWÄLTE

DER WERKVERTRAG

ALS HÄUFIGSTE FORM DER VERTRAGLICHEN GESTALTUNG VON
INVESTITIONEN
Linz, 22.10.2025

HP

1

R. KOLLROS



HASCH
UND
PARTNER
RECHTSANWÄLTE

I. VERTRAGSABSCHLUSS

HP

2

R. KOLLROS



ALLGEMEINES

- ABGB (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch) regelt:
 - Kauf
 - Miete
 - Werkvertrag
- UGB (Unternehmensgesetzbuch) ⇒ Sondergesetz für Unternehmer
- Grundsatz der Privatautonomie



DER VERTRAGSABSCHLUSS

- durch übereinstimmende Willenserklärung (§ 861 ABGB):
 - Angebot
 - Annahme
- Angebot und Annahme müssen übereinstimmen ⇒ Konsens



DAS ANGEBOT

- Bindungswirkung
 - Anbietender kann Angebot nicht einseitig zurückziehen
 - kann aber ausdrücklich bestimmen, wie lange das Angebot gilt
 - sonst gelten gesetzliche Bestimmungen:
 - mündliche Angebote sind sofort anzunehmen
 - schriftliche innerhalb einer angemessenen Bedenkzeit zzgl. Beförderungszeit (§ 862 ABGB)



DIE ANNAHME (1)

- mit gültiger Annahme wird Vertrag zu den Bedingungen des Angebotes abgeschlossen
- ausdrücklich oder stillschweigend
- innerhalb der Bindungsfrist



DIE ANNAHME (2)

- sind Punkte offen ⇒ **Dissens** wegen Unvollständigkeit ⇒ kein Vertrag
- beim Werkvertrag gemäß §1152 ABGB ⇒ angemessenes Entgelt



FORMVORSCHRIFTEN

- in der Regel keine besonderen Formvorschriften
- nur bei bestimmten Verträgen, zB
 - Schriftlichkeit für Verträge über Rechte, die in das Grundbuch eingetragen werden sollen
 - Notariatsakt für Schenkungen, etc.
- für Werkvertrag keine Formvorschriften, aber aus Beweisgründen in Schriftform



VERSCHULDEN BEI VERTRAGSABSCHLUSS

- Vertragsabschluss kann bis zuletzt grundlos verweigert werden
- **Vertrauensschaden:** Vertragspartner haftet, wenn für ihn erkennbar war, dass der Andere im Vertrauen auf den Vertragsabschluss Aufwendungen getätigt hat.



II. DER WERKVERTRAG



HASCH
UND
PARTNER
RECHTSANWÄLTE

ALLGEMEINES

- Werkunternehmer verpflichtet sich gegenüber Werkbesteller gegen Entgelt ein Werk selbst herzustellen oder durch Dritte (Subunternehmer) herstellen zu lassen.
- Generalunternehmer ⇒ Vertragskette ⇒ Erfüllungsgehilfenhaftung

HP

11

R. KOLLROS



HASCH
UND
PARTNER
RECHTSANWÄLTE

DIE BEENDIGUNG DES WERKVERTRAGES (1)

- Werkvertrag endet mit Erfüllung
- **vorzeitige Auflösung** möglich
 - wegen Vereitelung des Werkes durch den Auftraggeber (§ 1168 ABGB)
 - Rücktritt des Auftraggebers wegen beträchtlicher Kostenüberschreitung
 - Rücktritt wegen Verzuges des anderen Vertragspartners

HP

12

R. KOLLROS



HASCH
 UND
 PARTNER
 RECHTSANWÄLTE

DIE BEENDIGUNG DES WERKVERTRAGES (2)

Mitwirkungspflichten des Auftraggebers sind zB:

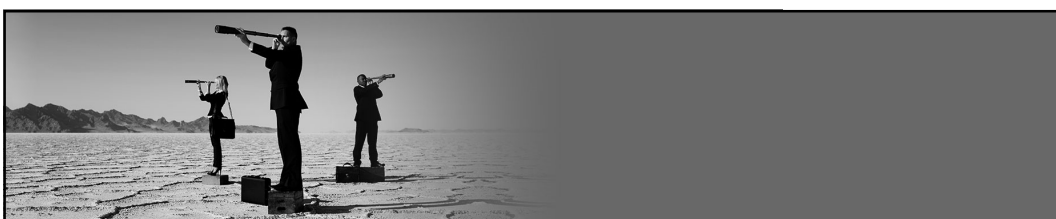
- Einholung der Baubewilligung
- rechtzeitige Übergabe der Pläne
- rechtzeitige Entscheidung über die Beauftragung von Zusatzaufträgen

⇒ Verweigert Auftraggeber Mitwirkung, hat Auftragnehmer nach Setzung einer Nachfrist ein **Rücktrittsrecht** (§ 1168 Abs 2 ABGB)



13

R. KOLLROS



HASCH
 UND
 PARTNER
 RECHTSANWÄLTE

VORLEISTUNGSPFLICHT DES WERKUNTERNEHMERS

- beim Werkvertrag ist Auftragnehmer zur Vorleistung verpflichtet
- Werklohn ist erst mit mangelfreier Herstellung des Werkes fällig ⇒ **Zurückbehaltungsrecht** des Auftraggebers



14

R. KOLLROS



HASCH
UND
PARTNER
RECHTSANWÄLTE

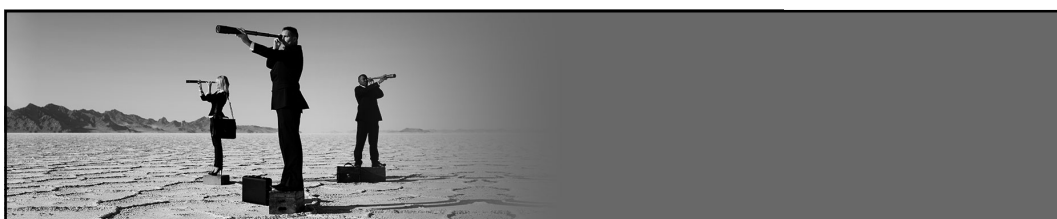
DIE UNSICHERHEITSEINREDE

- Vorleistungspflicht entfällt, wenn sich Vermögensverhältnisse des Auftraggebers verschlechtern, sodass Gegenleistung gefährdet ist (§ 1052 ABGB)
- AN kann Unsicherheitseinrede erheben und Leistung einstellen, bis Werklohn
 - im Voraus bezahlt oder
 - besichert wird.

HP

15

R. KOLLROS



HASCH
UND
PARTNER
RECHTSANWÄLTE

SICHERSTELLUNG NACH § 1170B ABGB

- Anspruch des Auftragnehmers bei Bauleistungen gemäß § 1170b ABGB

HP

16

R. KOLLROS



HASCH
UND
PARTNER
RECHTSANWÄLTE

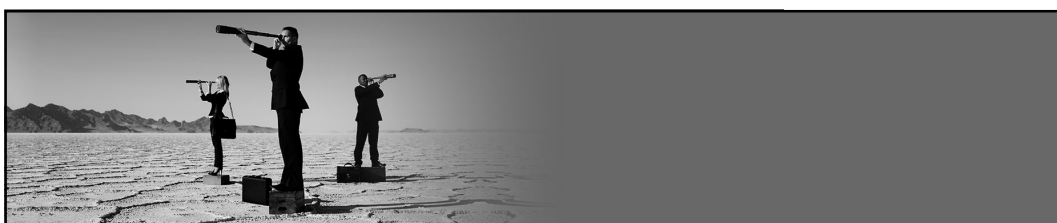
SICHERSTELLUNG NACH § 1170b ABGB (1)

Der Unternehmer eines Bauwerkes (AN) kann vom Besteller (AG) Sicherstellung verlangen

- für noch ausstehendes Entgelt
- bis zur Höhe von 20 % des vereinbarten Entgelts
- bei Erfüllung innerhalb von 3 Monaten bis zur Höhe von 40 %

⇒ Recht kann nicht abbedungen werden!


17
R. KOLLROS



HASCH
UND
PARTNER
RECHTSANWÄLTE

SICHERSTELLUNG NACH § 1170b ABGB (2)

- Bargeld
- Bareinlagen
- Sparbücher
- Bankgarantien
- Versicherungen, etc.

⇒ rasche und günstige Verwertung


18
R. KOLLROS



HASCH
 UND
 PARTNER
RECHTSANWÄLTE

SICHERSTELLUNG NACH § 1170b ABGB (3)

- Auftragnehmer legt Frist zur Leistung der Sicherstellung fest
- bei Nichtleistung, darf AN Leistung verweigern und unter Setzung einer Nachfrist Vertragsaufhebung verlangen (§ 1168 ABGB)
- § 1170b ABGB nicht anwendbar, wenn der Werkbesteller (AN) eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein Verbraucher iS des KSchG ist


19
R. KOLLROS



HASCH
 UND
 PARTNER
RECHTSANWÄLTE

DER KOSTENVORANSCHLAG (1)

Der Kostenvoranschlag ist in § 1170a ABGB geregelt:

Ist dem Verträge ein **Kostenvoranschlag unter ausdrücklicher Gewährleistung** für seine Richtigkeit zugrunde gelegt, so kann der Unternehmer auch bei unvorhergesehener Größe oder Kostspieligkeit der veranschlagten Arbeiten keine Erhöhung des Entgelts fordern.


20
R. KOLLROS



HASCH
UND
PARTNER
RECHTSANWÄLTE

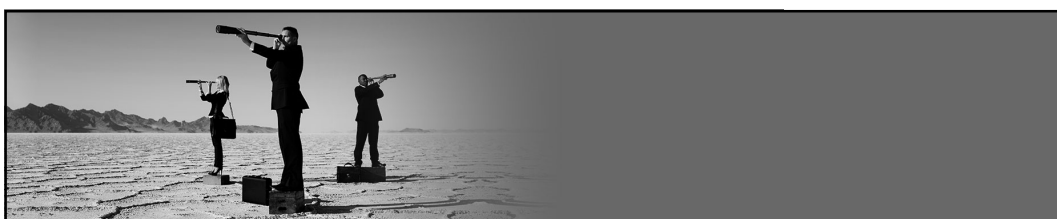
DER KOSTENVORANSCHLAG (2)

- Ist ein Voranschlag **ohne Gewährleistung** zugrunde gelegt und erweist sich eine beträchtliche Überschreitung als unvermeidlich, so kann der Besteller unter angemessener Vergütung der vom Unternehmer geleisteten Arbeit vom Vertrag zurücktreten. Sobald sich eine solche Überschreitung als unvermeidlich herausstellt, hat der Unternehmer dies dem Besteller unverzüglich anzuzeigen, widrigenfalls er jeden Anspruch wegen der Mehrarbeit verliert.

HP

21

R. KOLLROS



HASCH
UND
PARTNER
RECHTSANWÄLTE

DER KOSTENVORANSCHLAG OHNE GEWÄHRLEISTUNG (1)

- im Zweifel garantiert der AN nicht die Richtigkeit des Kostenvoranschlages (ausgenommen bei Konsumenten gemäß KSchG)
- ein unverbindlicher Kostenvoranschlag führt nicht zur Beschränkung des Vergütungsanspruches auf den veranschlagten Betrag

HP

22

R. KOLLROS



HASCH
 UND
 PARTNER
 RECHTSANWÄLTE

DER KOSTENVORANSCHLAG OHNE GEWÄHRLEISTUNG (2)

- Die Endsumme eines unverbindlichen Kostenvoranschlages dient grundsätzlich der Orientierung über die zu erwartenden Kosten.

HP

23

R. KOLLROS



HASCH
 UND
 PARTNER
 RECHTSANWÄLTE

ÜBERSCHREITUNG DES UNVERBINDLICHEN KOSTENVORANSCHLAGES (1)

Gründe der Überschreitung sind nicht erheblich (siehe OGH 19.11.1974, 3 Ob 177/74)

- Sobald eine beträchtliche Überschreitung des Kostenvoranschlages als unvermeidlich feststeht, muss der Unternehmer dies dem Besteller unverzüglich anzeigen, sonst droht Verlust der Ansprüche wegen Mehrarbeit (siehe § 1170a ABGB).

HP

24

R. KOLLROS



HASCH
 UND
 PARTNER
 RECHTSANWÄLTE

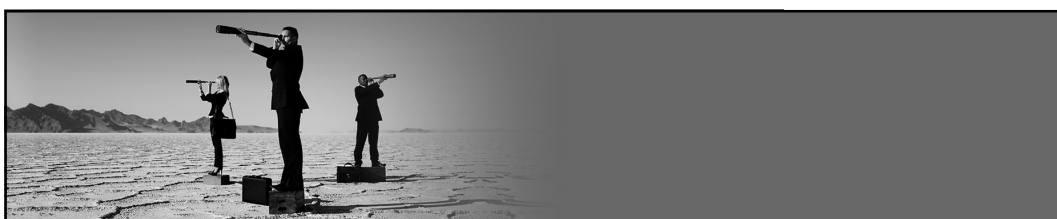
ÜBERSCHREITUNG DES UNVERBINDLICHEN KOSTENVORANSCHLAGES (2)

- Bei Kostenvoranschlag ohne Gewährleistung, und beträchtlicher Überschreitung der Kosten, kann Besteller mit angemessener Vergütung der vom Unternehmer geleisteten Arbeit vom Vertrag zurücktreten.

HP

25

R. KOLLROS



HASCH
 UND
 PARTNER
 RECHTSANWÄLTE

DIE BETRÄCHTLICHKEIT

- Wann Überschreitung beträchtlich ist, lässt sich allgemein nicht präzisieren. Liegt wohl dann vor, wenn ihr das Gewicht eines wichtigen Auflösungsgrundes zukommt.
- Überschreitungen des Kostenvoranschlages von mehr als 10 % bis 15 % bei Abstellung auf absoluten Betrag sind jedenfalls beträchtlich.

HP

26

R. KOLLROS



HASCH
 UND
 PARTNER
 RECHTSANWÄLTE

DIE VERMEIDBARKEIT

- vermeidbare Kostenüberschreitungen gehen immer zu Lasten des Auftragnehmers
- unvermeidbar sind Kostenüberschreitungen, wenn die Einhaltung des Kostenvoranschlages angesichts der gegebenen Bedingungen unmöglich geworden ist

HP

27

R. KOLLROS



HASCH
 UND
 PARTNER
 RECHTSANWÄLTE

DIE ANZEIGE DER KOSTENÜBERSCHREITUNG (1)

- Adressat der Anzeige der Kostenüberschreitung ist der Auftraggeber
- Die Anzeige muss nicht die Bezeichnung des Überschreibungsbetrages genau enthalten, aber den Hinweis auf eine beträchtliche Überschreitung des Kostenvoranschlages

HP

28

R. KOLLROS



HASCH
UND
PARTNER
RECHTSANWÄLTE

DIE ANZEIGE DER KOSTENÜBERSCHREITUNG (2)

- Die Anzeige muss unverzüglich erfolgen, dh. ohne unnötigen Aufschub ab Kenntnis von der Notwendigkeit der Überschreitung des Kostenvoranschlages durch den Unternehmer.

HP

29

R. KOLLROS



HASCH
UND
PARTNER
RECHTSANWÄLTE

DIE RECHTSFOLGEN DER ÜBERSCHREITUNG

Nach Anzeige der beträchtlichen Kostenüberschreitung hat Auftraggeber die Wahl:

- Fortsetzung der Arbeiten und damit Einverständnis mit Mehrkosten
- Rücktritt vom Vertrag und Leistung angemessener Vergütung

HP

30

R. KOLLROS



HASCH
UND
PARTNER
RECHTSANWÄLTE

DER KOSTENVORANSCHLAG MIT GEWÄHRLEISTUNG (1)

**Hier sagt Auftragnehmer, dass das Werk mit den einzelnen
geführten Arbeiten hergestellt werden kann und die berechnete
Summe das garantierte Maximum darstellt. Dennoch ein höherer
Werklohn:**

- bei vertraglichen Vorbehalten zu bestimmten Leistungen (zB Bodenaushub),

HP

31

R. KOLLROS



HASCH
UND
PARTNER
RECHTSANWÄLTE

DER KOSTENVORANSCHLAG MIT GEWÄHRLEISTUNG (2)

- bei zusätzlichen Leistungen auf Verlangen des AG,
- bei Änderungswünschen des AG, die zu Mehrkosten führen,
- bei Mehraufwendungen, die der AG verschuldet hat,
- bei Mehraufwendungen, die aus der Sphäre des AG herrühren.

HP

32

R. KOLLROS



HASCH
 UND
 PARTNER
 RECHTSANWÄLTE

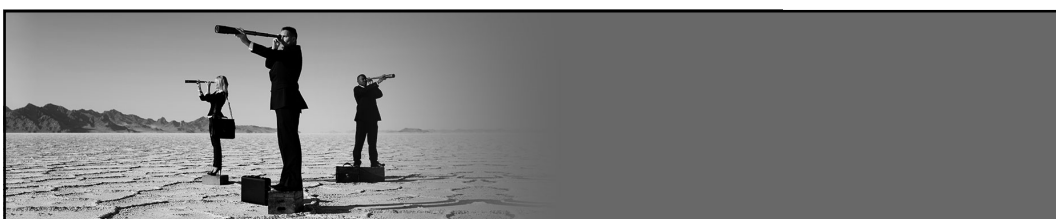
VERJÄHRUNGSFRISTEN (1)

- Verjährungsfrist für Werklohnansprüche beträgt **drei Jahre und beginnt mit Fälligkeit des Werklohns zu laufen.**
- Verabsäumt der AN die rechtzeitige Rechnungslegung beginnt die Verjährungsfrist in jenem Zeitpunkt zu laufen, in welchem die Rechnung erstmals gelegt werden konnte.

HP

33

R. KOLLROS



HASCH
 UND
 PARTNER
 RECHTSANWÄLTE

DIE FÄLLIGKEIT

- Fälligkeit ist der Zeitpunkt zu dem der Schuldner leisten soll und der Gläubiger die Leistung anzunehmen hat.
- Der Gläubiger kann gemäß § 1415 ABGB Teilzahlungen ablehnen und volle Zahlung verlangen.
- Fälligkeit bestimmt sich idR nach der vertraglich getroffenen Regelung.
- Entgelt ist in der Regel nach vollendetem Werk fällig

HP

34

R. KOLLROS



HASCH
UND
PARTNER
RECHTSANWÄLTE

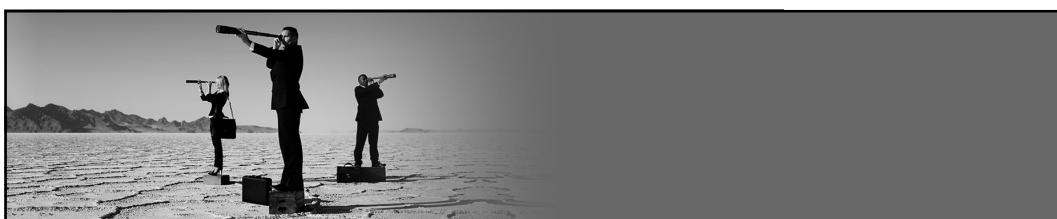
DER VERZUG (1)

- Verzug liegt vor, wenn der Schuldner die Leistung nicht
 - zur gehörigen Zeit,
 - am gehörigen Ort,
 - auf die bedungene Weise erbringt.

HP

35

R. KOLLROS



HASCH
UND
PARTNER
RECHTSANWÄLTE

DER VERZUG (2)

- setzt immer voraus, dass die Leistung überhaupt noch möglich ist, da ansonsten die Regeln über die Unmöglichkeit der Leistungserbringung Anwendung finden
- man unterscheidet den **objektiven** Verzug vom **subjektiven** Verzug

HP

36

R. KOLLROS



HASCH
 UND
 PARTNER
 RECHTSANWÄLTE

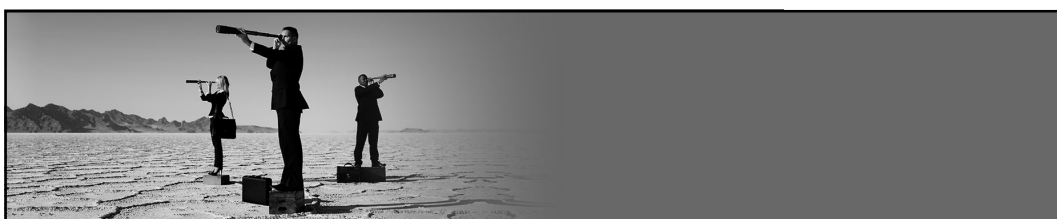
DER OBJEKTIVE VERZUG (1)

- Der Gläubiger hat ein Wahlrecht:
 - Er kann weiter auf Erfüllung des Vertrages bestehen oder
 - unter Setzung einer angemessenen Nachfrist vom Vertrag zurücktreten (§ 918 ABGB).

HP

37

R. KOLLROS



HASCH
 UND
 PARTNER
 RECHTSANWÄLTE

DER OBJEKTIVE VERZUG (2)

- Der **Vertragsrücktritt** ist nur wirksam, wenn er unter Setzung einer angemessenen Nachfrist erfolgt.
- Die **Nachfrist** muss dem Schuldner eine realistische Chance geben, die versäumte Leistung nachzuholen. Eine zu kurz bemessene Leistungsfrist ist wirkungslos.
- Ist die Leistung teilbar, hat der Gläubiger das Recht auf **Teilrücktritt** (zB bei Bauleistungen).

HP

38

R. KOLLROS



HASCH
 UND
 PARTNER
RECHTSANWÄLTE

DER SUBJEKTIVE VERZUG

- Der subjektive Verzug tritt ein, wenn den Schuldner am Verzug ein Verschulden trifft
 ⇒ schadenersatzpflichtig
- Der Gläubiger hat die Wahl:
 - Er kann weiterhin auf Vertragserfüllung bestehen und den Verspätungsschaden verlangen oder
 - unter Setzung einer angemessenen Nachfrist vom Vertrag zurücktreten und Schadenersatz wegen Nichterfüllung verlangen.

39

R. KOLLROS



HASCH
 UND
 PARTNER
RECHTSANWÄLTE

III. DIE PRÜF- UND WARNPFLICHT DES AUFTRAGNEHMERS

40

R. KOLLROS



HASCH
UND
PARTNER
RECHTSANWÄLTE

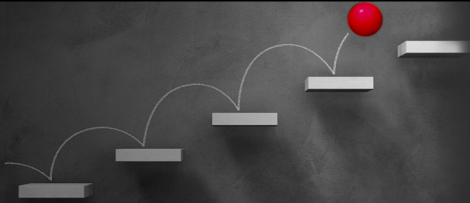
ALLGEMEINES

Der AN hat gemäß **§ 1168a ABGB** die vom AG stammenden Beiträge auf erkennbare Fehler zu prüfen und den AG gegebenenfalls davor zu warnen.

HP

41

R. KOLLROS



HASCH
UND
PARTNER
RECHTSANWÄLTE

DER INHALT DER PRÜF- UND WARNPFLICHT

- Untersuchungspflicht
- Hinweispflicht
- Pflicht zu Verbesserungsvorschlägen

⇒ Die Prüf- und Warnpflicht soll den AG nicht vor Mehrkosten, sondern **vor dem Misslingen des Werkes schützen.**

HP

42

R. KOLLROS

DER GEGENSTAND DER PRÜF- UND WARNPFLICHT

HASCH
UND
PARTNER
RECHTSANWÄLTE

§ 1168a ABGB verlangt vom AN den vom AG bereitgestellten **Stoff** sowie die vom AG erteilten **Anweisungen** zu überprüfen.



43

R. KOLLROS

UMFANG DER PRÜFPFLICHT

HASCH
UND
PARTNER
RECHTSANWÄLTE

- Die Verletzung der Prüf- und Warnpflicht setzt **Verschulden** voraus.
- Sind die Mängel bei **pflichtgemäß sorgfältiger und fachmännischer Überprüfung** (branchenübliche Fachkenntnis) nicht feststellbar, trifft den AN kein Verschulden, wenn er nicht warnt.



44

R. KOLLROS

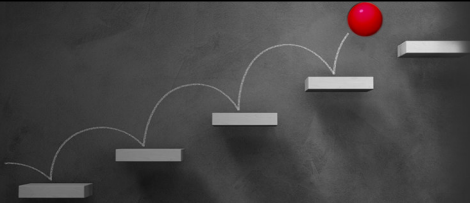


**HASCH
UND
PARTNER**
RECHTSANWÄLTE

DIE RECHTSFOLGEN DER PRÜF- UND WARNPFLICHT

- AG hat zu entscheiden, ob er auf die Warnung des AN hin, die Anweisung oder den beigestellten Stoff entsprechend ändert oder ob er auf die unveränderte Herstellung des Werkes besteht.
- Verlangt der AG die Erbringung der ursprünglichen Leistung, wird der AN weder gewährleistungs- noch schadenersatzpflichtig.

HP 45 R. KOLLROS

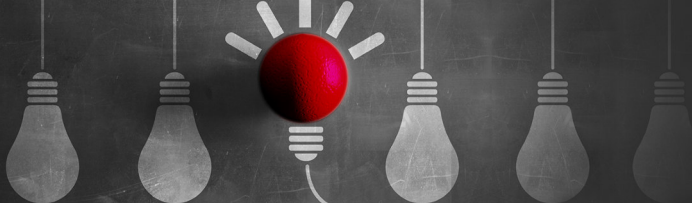


**HASCH
UND
PARTNER**
RECHTSANWÄLTE

DIE VERLETZUNG DER WARNPFLICHT

- Bei Verletzung der Prüf- und Warnpflicht wird der AN schadenersatzpflichtig.
- Der AG ist so zu stellen, wie er stünde, falls der AN seiner Warnpflicht nachgekommen wäre (Vertrauensschaden).
- Da die Leistung auch mangelhaft erbracht wurde, wird der AN auch gewährleistungspflichtig.

HP 46 R. KOLLROS



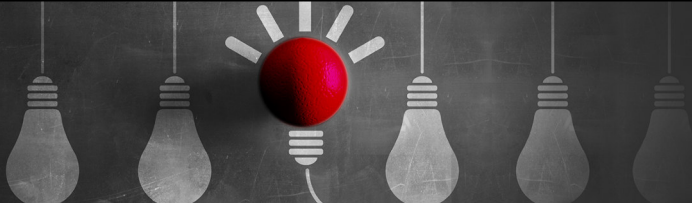
HASCH
 UND
 PARTNER
 RECHTSANWÄLTE

IV. DIE ÜBERNAHME DES WERKES

HP

47

R. KOLLROS



HASCH
 UND
 PARTNER
 RECHTSANWÄLTE

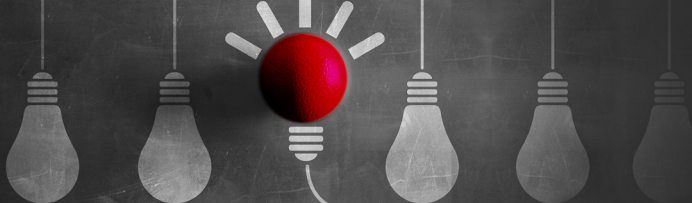
ALLGEMEINES

- körperliche Annahme und Anerkennung des Werkes als vertragskonforme Erfüllung
- AN hat AG von der Fertigstellung zu informieren und zur Übernahme aufzufordern
- AG hat Werk anzunehmen
- wesentliche rechtliche Bedeutung
- mit der Übernahme endet Erfüllungsstadium und Gewährleistung beginnt

HP

48

R. KOLLROS



HASCH
 UND
 PARTNER
RECHTSANWÄLTE

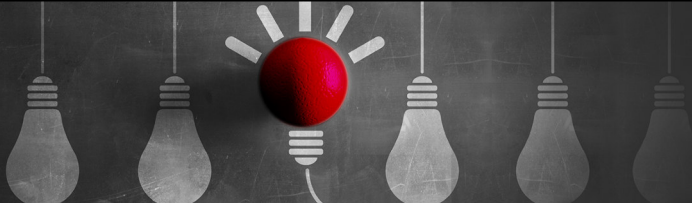
VERWEIGERUNG DER ÜBERNAHME (1)

- Übernahme kann laut ABGB bei allen Arten von Mängeln (auch bei unwesentlichen Mängeln) verweigert werden
- Ausnahme lediglich bei Schikane



49

R. KOLLROS



HASCH
 UND
 PARTNER
RECHTSANWÄLTE

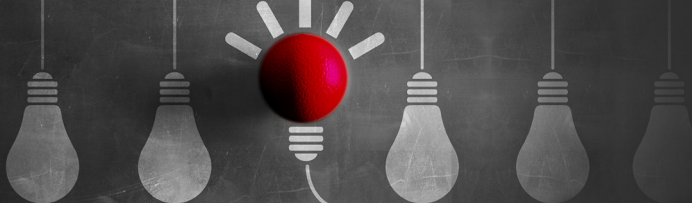
VERWEIGERUNG DER ÜBERNAHME (2)

- AG verweigert Übernahme ⇒ AN unter Angabe der Gründe unverzüglich schriftlich mitzuteilen
- AG verweigert Übernahme zu Unrecht ⇒ gerät in Annahmeverzug (Gläubigerverzug) und ihn treffen die widrigen Folgen (§1419 ABGB)



50

R. KOLLROS



HASCH
 UND
 PARTNER
RECHTSANWÄLTE

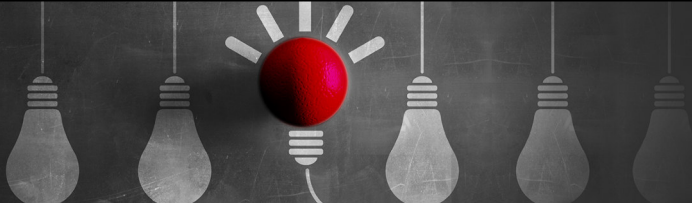
RECHTSFOLGEN DER ÜBERNAHME

- mit Übernahme treten folgende Rechtsfolgen ein:
 - Beginn der Gewährleistung,
 - Übergang der Gefahr des zufälligen Untergangs,
 - Anspruch auf Bezahlung des gesamten Werklohnes

HP

51

R. KOLLROS



HASCH
 UND
 PARTNER
RECHTSANWÄLTE

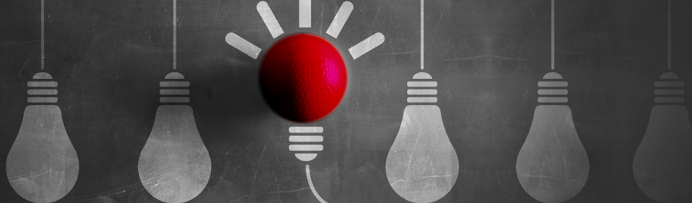
ZURÜCKBEHALTUNG DES WERKLOHNES (1)

- AG hat bis zur restlosen Mängelbehebung die Einrede des nicht gehörig erfüllten Vertrages
 ⇒ kann Werklohn bis zur mängelfreien Fertigstellung zurückbehalten
- mit Zurückbehaltungsrecht als Druckmittel soll AN zur gehörigen Erfüllung gezwungen werden

HP

52

R. KOLLROS



HASCH
 UND
 PARTNER
RECHTSANWÄLTE

ZURÜCKBEHALTUNG DES WERKLOHNES (2)

- Zurückbehaltungsrecht findet im ABGB Grenzen nur im allgemein geltenden Schikaneverbot.
- Schikane liegt vor wenn, zwischen erfolgten Interessen des AG und beeinträchtigten Interessen des AN ein krasses Missverhältnis besteht.


53
R. KOLLROS



HASCH
 UND
 PARTNER
RECHTSANWÄLTE

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!


54
R. KOLLROS



HASCH
 UND
 PARTNER
RECHTSANWÄLTE

DISCLAIMER

Es wird darauf verwiesen, dass alle Angaben in dieser Unterlage trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung der Autoren ausgeschlossen ist. Diese Unterlage kann eine rechtsfreundliche Beratung im Anlassfall nicht ersetzen.



55

R. KOLLROS



HASCH
 UND
 PARTNER
RECHTSANWÄLTE



Mag. Reinhard Kollros

HASCH UND PARTNER
 Rechtsanwälte GmbH
 Landstraße 47, 4020 Linz
 +43 / 732 / 776644
r.kollros@hasch.eu



56

R. KOLLROS



HASCH
UND
PARTNER
RECHTSANWÄLTE

HASCH UND PARTNER Rechtsanwälte GmbH

Landstraße 47
4020 Linz
Tel: +43 (0) 732 77 66 44

Zelinkagasse 10
1010 Wien
Tel: +43 (0)1 532 12 70-0

www.hasch.eu



57

R. KOLLROS