

EXPERTEN-TIPP

WERKVERTRAG UND NACHTRÄGLICHE PREISERHÖHUNG

Viele Privatzimmervermieter nutzen die vermietungsfreie Zeit bzw. Zwischensaison zur Sanierung bzw. zum Aus- oder Umbau ihrer Zimmer/Ferienwohnung. Dabei müssen sie sich verschiedenster Handwerker bedienen und sind angehalten, entsprechende Werkverträge abzuschließen. Hier gilt es, besonderes Augenmerk auf die vertraglichen Bestimmungen, insbesondere hinsichtlich der Preisgestaltung zu legen.

Durch das Zusammenspiel verschiedenster ungünstiger Umstände (Krieg in der Ukraine, COVID-19-Pandemie und die dadurch bedingten eingeschränkten Produktions- und Transportmöglichkeiten) sind die Preise für verschiedenste Baumaterialien nämlich deutlich gestiegen und werden derzeit ständig höher. Die ausführenden Firmen versuchen daher, diese (nachträglichen) Kostensteigerungen an ihre Kunden weiterzugeben.

Umso wichtiger ist es daher, vor Beginn der Bauarbeiten möglichst detailliert die Bedingungen hinsichtlich Leistungsumfang und Preis im Rahmen des abzuschließenden Werkvertrages festzuhalten. Der Werkvertrag wird in § 1151 ABGB geregelt, wo es heißt: „Wenn jemand sich auf eine gewisse Zeit zur Dienstleistung für einen anderen verpflichtet, so entsteht ein Dienstvertrag; wenn jemand die Herstellung eines Werkes gegen Entgelt übernimmt, **ein Werkvertrag.**“

Ein Werkvertrag kommt – wie jeder andere Vertrag auch – durch übereinstimmende Willenserklärung beider Parteien zustande. Kommt es in der Folge zu Leistungsstörungen, so insbesondere zu nachträglichen Preissteigerungen, ist dem Inhalt der Vereinbarung eine umso größere Bedeutung beizumessen. Die Risikoverteilung in Bezug auf nachträgliche Änderungen der Kalkulationsgrundlagen durch

(nachträgliche) Preissteigerungen hängt nämlich primär von der Art der getroffenen Preisvereinbarung ab.

1. Sind **Fest- bzw. Fixpreise** vereinbart, liegt das Risiko nachträglicher Kostensteigerungen prinzipiell beim Werkunternehmer. Mitumfasst sind jedenfalls gewöhnliche Schwankungen, mit welchen schon bei Abschluss des Vertrages zu rechnen war. Diese sind vom Werkunternehmer klar in Kauf zu nehmen. Wesentlich mehr Probleme wirft hingegen derzeit in der Praxis die Fragestellung auf, inwieweit der Auftragnehmer bei unvorhersehbaren Änderungen an seine Preiszusage gebunden ist. Nach ABGB ist mangels anderer Vereinbarung jedenfalls von Fixpreisen auszugehen, sodass das Risiko von nachträglichen Preisschwankungen grundsätzlich den Auftragnehmer trifft. Dieser hat sein Werk trotz unerwartet höherer Selbstkosten zum vertraglich zugesagten Preis zu verrichten.

2. Bei **variablen (veränderlichen) Preisen** ist die Zulässigkeit der Werklohnanpassung bei nachträglichen Kostenschwankungen Gegenstand der vertraglichen Vereinbarung. Für derartige Vereinbarungen ist allerdings bei Verbrauchern, und als solche gelten Privatzimmervermieter in der Regel, die diesbezügliche Regelung im KSchG zu beachten: Nach § 6 Abs 2 Z 4 KSchG ist die Vereinbarung von veränderlichen Preisen für Leistungen, die innerhalb von zwei Monaten nach Vertragsabschluss zu erbringen sind, im Einzelnen auszuhandeln.

Darüber hinaus haben Vertragsklauseln, die eine einseitige Preiserhöhung ermöglichen, die Grundlagen für eine Preiserhöhung so klar, eindeutig und nachvollziehbar darzulegen, dass dem Kunden bzw. Auftraggeber bereits bei Vertragsabschluss eine möglichst genaue Vorstellung vom voraussichtlich zu entrichtenden Werklohn vermittelt wird. General-



RA Mag. Michael Tinzl
Rechtsanwaltskanzlei
Tinzl&Frank

klauseln wie z.B. „Preissteigerungen bei Material und Löhnen werden dem Kunden weiterverrechnet“ entsprechen den gesetzlichen Anforderungen nicht und sind daher nicht verbindlich. Zudem muss die Klausel, mit welcher eine bestimmte Preiserhöhung vereinbart wird, auch eine allfällige Preissenkung vorsehen.

Gern benutzte Vertragsklausel in der Baubranche sind Pauschalpreisvereinbarungen. Dabei wird die Ausführung eines bestimmten Werkes zu einem fix vereinbarten Pauschalpreis in Auftrag gegeben, wobei diesfalls ganz besonderes Augenmerk auf **die genaue Beschreibung des Leistungsinhalts** gelegt werden sollte. Auch hier gilt, dass der Werkunternehmer gehalten ist, das Werk im Fall von Preissteigerungen zu den vereinbarten Konditionen herzustellen. Kommt es aber nachträglich zu Änderungen des vereinbarten Leistungsinhalts, so wirken sich diese auch auf die Höhe des Pauschalpreises aus. Der Besteller schuldet für die in Abänderung des Vertragsinhalts zu erbringenden Mehrleistungen ein angemessenes Entgelt, das nicht schon im Pauschalpreis inbegriffen ist. Der Pauschalpreis gilt demnach in der Regel nur für die vertraglich vereinbarten Leistungen, nicht aber für jene, die in Abänderung des Vertrags später vereinbart wurden.