

# NEWS

02/2017

Creative ideas for the exciting world of law.

## INHALT

- 01 ARBEITSRECHT**  
Kündigungsanfechtung
- 02 EHERECHT**  
Aufteilung bei der Scheidung,  
wem gehört das Haustier?
- 03 ERBRECHT**  
Pflichtteil und Anrechnung
- 04 MIETRECHT**  
Die Kautions
- 05 TECHNOLOGIERECHT**  
Kryptowährungen
- 06 ZIVILRECHT**  
Ich baue mein Haus



TELOS  
LAW GROUP

# EDITORIAL



TELOS  
LAW GROUP

Winalek, Wutte-Lang, Nikodem, Weinzinger Rechtsanwälte GmbH

- Dr. Thomas Nikodem, LL.M., RA
- Mag. Christian Weinzinger, RA
- Dr. Peter Winalek, RA
- Mag. Astrid Wutte-Lang, RA
- Mag. Philip Albrecht, RAA
- Mag. Nadine Marschall, RAA
- Julie Vinazzer, LL.M., RAA
- Anna Schneiderbauer

[www.telos-law.com](http://www.telos-law.com)

WIEN  
1090 Wien  
Hörlgasse 12  
T +43 (0) 5 17 19

KLAGENFURT  
9020 Klagenfurt  
Pfarrhofgasse 2  
T +43 (0) 463 50 11 11 0

BADEN\*  
2500 Baden  
Rathausgasse 11  
T +43 (0) 5 17 19

Für Fragen und Anregungen im Zusammenhang mit den Themen dieser Ausgabe stehen wir Ihnen gerne unter der E-Mail-Adresse [newsletter@telos-law.com](mailto:newsletter@telos-law.com) zur Verfügung.

TELOS LAW GROUP

\* Sprechstelle



Mag. Philip Albrecht  
TELOS LAW GROUP Wien

# Kündigungsanfechtung – Ein heikles Thema für Arbeitgeber und Arbeitnehmer

GERADE IN WIRTSCHAFTLICH SCHWIERIGEN SITUATIONEN, IN WELCHEN AUCH DER STAAT BEI SOZIALLEISTUNGEN STETIG KÜRZUNGEN VORNIMMT, STEIGT DIE ZAHL DER KÜNDIGUNGSANFECHTUNGSVERFAHREN RAPIDE AN. EIN SOLCHES VERFAHREN KANN SOWOHL FÜR ARBEITGEBER, ALS AUCH FÜR ARBEITNEHMER GRAVIERENDE KONSEQUENZEN BIS HIN ZU EINER EXISTENTIELLEN BEDROHUNG DARSTELLEN. AUS RECHTLICHER SICHT GILT ES VERSCHIEDENE ANFECHTUNGSGRÜNDE, DIE KOSTENBELASTUNG UND TEILWEISE SEHR KURZE FRISTEN ZU BERÜCKSICHTIGEN.

Allgemein steht es Arbeitgebern frei, ihre Mitarbeiter – unter Einhaltung der jeweiligen Fristen und Termine – zu kündigen. Allerdings sieht das Gesetz Fälle vor, in denen Kündigungen nicht erfolgen sollen, und ermöglicht diesfalls Anfechtungen.

## Anfechtungsgründe sind unter anderem:

- Verpönte Motive (z.B. Beitritt oder Bewerbung zu Gewerkschaften, Betriebsrat, als Sicherheitsfachkraft, Präsenzdienst, Geltendmachung von Arbeitsrechts- oder Gleichbehandlungsansprüchen)
- Sozialwidrigkeit bei zumindest sechsmonatiger Beschäftigung im Betrieb, wenn der Arbeitnehmer aufgrund des Alters und des finanziellen sowie des persönlichen Umfelds härter als andere Mitarbeiter von der Kündigung betroffen wäre.
- Unzulässige Gründe (Diskriminierung, Behinderung, Elternkarenz oder Elternteilzeit, Bildungskarenz, Stellung als Sicherheitsfachkraft oder Arbeitsmediziner)

Sollte es zu einer Kündigung kommen und einer der genannten Gründe dafür entscheidend gewesen sein, so ist der Betriebsrat oder der einzelne Arbeitnehmer zur Kündigungsanfechtung berechtigt. Die Fristen betragen teilweise nur eine oder zwei, in manchen Fällen vier Wochen, weshalb rasch Schritte gesetzt und das Gericht damit befasst werden muss.

Eine Sonderbestimmung gilt hinsichtlich der Prozesskosten von Anfechtungsverfahren. Im gesamten Verfahren erster und zweiter Instanz (in Wien: Arbeits- und Sozialgericht und dann Oberlandesgericht) gibt es keinen Kostenersatz, selbst wenn das Verfahren gewonnen wird. Kostenersatz gibt es nur in dritter Instanz (Oberster

Gerichtshof). Einem Arbeitnehmer oder Arbeitgeber, der sich auf ein solches Verfahren einlässt, muss sohin bewusst sein, dass unabhängig vom Verfahrensausgang die eigenen Verfahrenskosten selbst zu bezahlen sind. Ein Verfahren stellt daher für beide Seiten wirtschaftlich eine Belastung dar.

Eine weitere Sonderbestimmung ist, dass Urteile erster Instanz, obwohl sie noch mit Rechtsmitteln bekämpfbar sind, bereits vollstreckbar sind. Das bedeutet, dass ihre Durchsetzung mit Zwangsmaßnahmen erfolgen kann und man in anderen Verfahren an die Entscheidung gebunden ist. Dies stellt insbesondere für Arbeitgeber eine große Komplikation dar, weil der Arbeitnehmer wieder in den Betrieb eingegliedert werden oder freigestellt werden muss und auch für vergangene Monate das Gehalt – zumindest teilweise – vorläufig nachgezahlt werden muss. Hierbei gilt auch zu bedenken, dass die Zinsen im arbeits- und sozialrechtlichen Verfahren hoch sind (9,2% über dem Basiszinssatz). Dennoch sollten Arbeitnehmer in der Zeit eines Kündigungsanfechtungsverfahrens versuchen, eine andere Stelle zu erlangen, um finanzielle Nachteile möglichst zu vermeiden.

Es gilt sohin für Arbeitgeber, bereits vor Ausspruch einer Kündigung vorab mögliche Anfechtungsgründe zu berücksichtigen und für Arbeitnehmer, umgehend nach Ausspruch der Kündigung Schritte zu setzen. Um spätere nachteilige Konsequenzen vermeiden zu können, ist die Strategie im Verfahren auf wirtschaftliche und persönliche Aspekte abzustimmen – wir beraten Sie diesbezüglich gerne.



Mag. Nadine Marschall  
TELOS LAW GROUP Wien

# Scheidung, Aufteilung des ehelichen Vermögens, Zuweisung des Haustieres?

GRUNDSÄTZLICH IST ZWISCHEN DEM SCHEIDUNGSVERFAHREN UND DEM DARAUFFOLGENDEN AUFTEILUNGSVERFAHREN ZU UNTERSCHIEDEN. IN ERSTEREM VERFAHREN WIRD RECHTSKRÄFTIG ÜBER DIE SCHEIDUNG DER EHELEUTE ABGESPROCHEN. IM RAHMEN DES AUFTEILUNGSVERFAHRENS WIRD WIEDERUM ÜBER DIE AUFTEILUNG DES EHELICHEN VERMÖGENS ENTSCHEIDEN.

## AUFTEILUNGSVERFAHREN

Nach der Beendigung eines Scheidungsverfahrens kann binnen eines Jahres ein Antrag auf Aufteilung des ehelichen Vermögens bei Gericht eingebracht werden. Hier werden unter anderem das während aufrechter Ehe erworbene Vermögen sowie die entstandenen Schulden zwischen den ehemaligen Eheleuten aufgeteilt bzw. vom Gericht einer der Personen zugewiesen. Davon umfasst sind in der Regel auch die eheliche Wohnung, Ersparnisse während aufrechter Ehe sowie das eheliche Gebrauchsvermögen.

## AUSNAHMEN

Es gibt jedoch auch gewissen Ausnahmen, welche von der Aufteilung ausgenommen sind. Hierbei handelt es sich beispielsweise um eingebrachtes bzw. geschenktes/geerbtes Vermögen sowie Unternehmen einer der Ehepartner.

Da in dem Zeitpunkt des Aufteilungsverfahrens meist keine besondere Kooperationsbereitschaft mehr zwischen den ehemaligen Ehepartnern herrscht, kann es zu einigen Konfliktpunkten kommen. So stellen sich zum Beispiel nachfolgende Fragen: Wer bekommt das Fahrzeug, wem wird das Wohnungsinventar zugesprochen, wie wird das Geschirr aufgeteilt? Bei diesen Fragen handelt es sich um übliche Anliegen bzw. Streitfragen, die im Rahmen des Verfahrens geklärt werden.

## SONDERFALL: ZUWEISUNG DES HAUSTIERES?

Bis vor kurzem war jedoch noch nicht eindeutig geklärt, wie Haustiere in diesen Aufteilungsverfahren zu berücksichtigen sind.

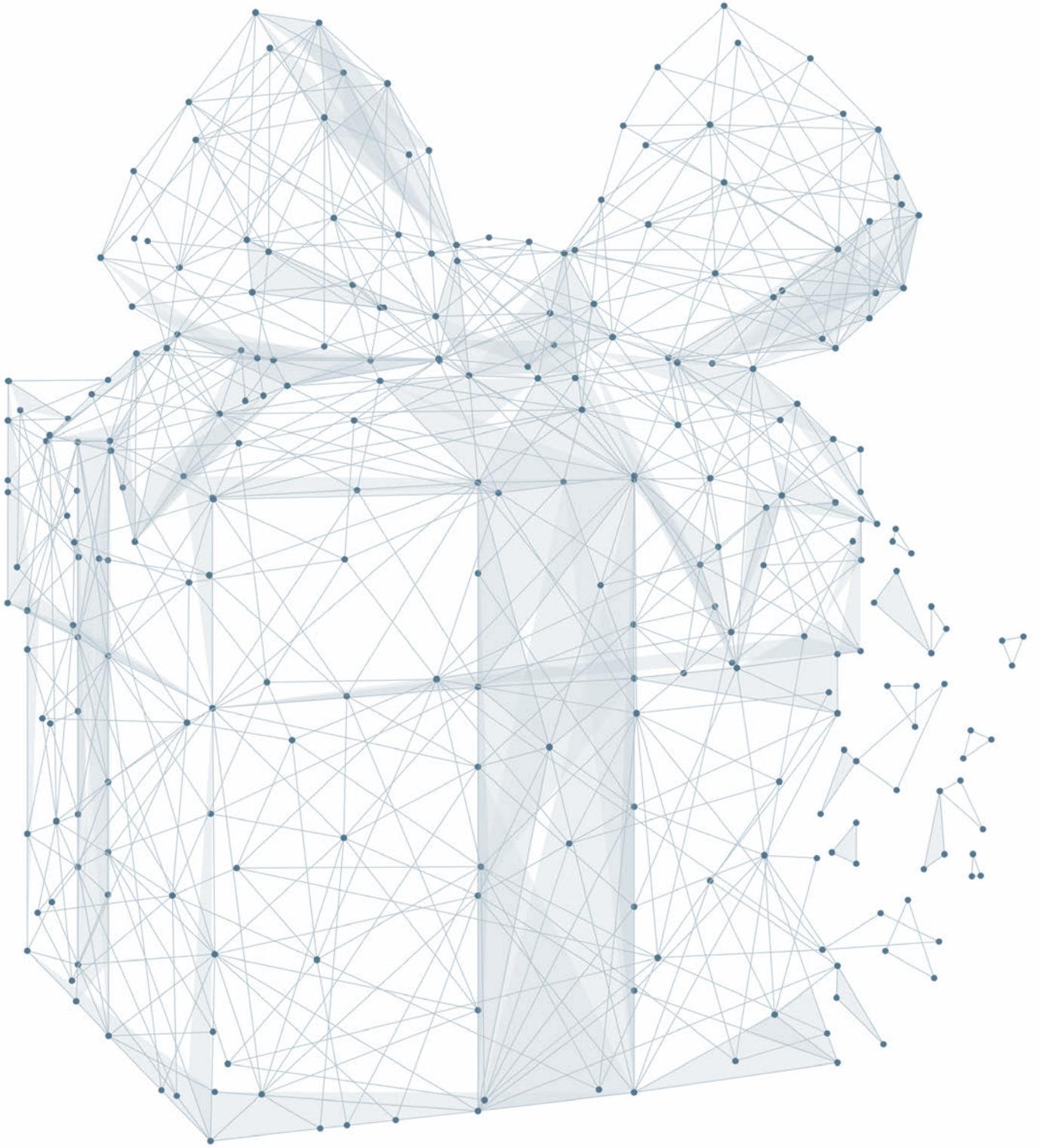
Nun hat der Oberste Gerichtshof am 30.08.2017 ein Urteil erlassen, in welchem er klargestellt hat, dass ein während der Ehe erworbener und

als Familienhund betrachteter Hund grundsätzlich der Aufteilung unterliegt. Gemäß der aktuellen Gesetzeslage sind Tiere in der Regel wie Sachen zu behandeln – wenn keine abweichende Regelung im Gesetz vorgesehen ist. Somit sind auch Haustiere, wie Hunde, von der Aufteilung umfasst. Ausnahmen gebe es lediglich, wenn das Haustier in die Ehe eingebracht wird. Auch wenn das Haustier nur einem Ehegatten zum persönlichen Gebrauch dient (Therapiehund) oder für berufliche Zwecke gehalten wird (Polizeidiensthund), ist es nicht von dem aufzuteilenden Vermögen umfasst.

## WIRKUNGEN EINES SCHEIDUNGSFOLGENVERGLEICHES

In der eben zitierten Entscheidung wurden im Zuge des Verfahrens ein Scheidungsfolgenvergleich abgeschlossen und die wesentlichen Punkte im Zusammenhang mit der Haltung sowie Kostentragung des Hundes festgehalten. Aufgrund dieser bereits getroffenen Vereinbarung kann laut dem OGH keine weitere Aufteilung bzw. Eigentumszuweisung an einen der Ehepartner im Rahmen des Aufteilungsverfahrens begehrt werden. Dies ginge nur, wenn der Vergleich unvollständig gewesen wäre, weil einer der Eheleute in Unkenntnis über Vermögensbestandteile war oder an gewisse eheliche Ersparnisse nicht denken konnte.







Julie Vinazzer, LL.M., RAA  
TELOS LAW GROUP Wien

# Erbrecht neu: Das Pflichtteilsrecht und Anrechnung von Schenkungen

DIE ERBRECHTSREFORM HAT AUCH IM PFLICHTTEILSRECHT NEUE REGELUNGEN GEBRACHT, DIE SEIT 01.01.2017 IN KRAFT SIND. INSBESONDERE FOLGT DIE ANRECHNUNG VON GESCHENKEN NUN EINEM EINHEITLICHEN SYSTEM. EIN ÜBERBLICK ÜBER DIE GELTENDE RECHTLAGE ANHAND EINES BEISPIELS.

## DER PFLICHTTEIL

Nach österreichischem Recht steht Kindern und Ehegatten eines Verstorbenen ein Pflichtteil zu. Das ist ein bestimmter Anteil (bzw. eine Quote) am Nachlass, den die Berechtigten – unabhängig vom letzten Willen des Verstorbenen – jedenfalls erhalten. Die Höhe des Pflichtteils variiert, je nachdem, wie viele und welche Pflichtteilsberechtigten es gibt. Während vor der Erbrechtsreform die Eltern eines kinderlosen Verstorbenen noch pflichtteilsberechtigt waren, sind mittlerweile nur noch Ehegatten, eingetragene Partner und Nachfahren (Kinder, Enkel) des Verstorbenen pflichtteilsberechtigt.

Beispiel: Hinterlässt der verstorbene A eine Lebensgefährtin B und zwei Kinder (C und D), haben C und D einen Pflichtteilsanspruch auf  $\frac{1}{4}$  des Nachlasses. B hat keinen Pflichtteilsanspruch. Hat A in seinem Testament bestimmt, dass sein gesamtes Vermögen an B gehen soll, erhalten seine Kinder C und D dennoch ihren Pflichtteil – je  $\frac{1}{4}$  des Nachlasses – und B erhält den Rest (also  $\frac{1}{2}$ ).

Ein Pflichtteil steht nur dann nicht zu, wenn der Berechtigte auf diesen freiwillig verzichtet oder ein Enterbungsgrund vorliegt.

## ANRECHNUNG VON SCHENKUNGEN AUF DEN PFLICHTTEIL

Es ist nicht unüblich, dass Kinder bereits zu Lebzeiten von ihren Eltern beschenkt werden, z.B. um dem Nachwuchs den Start in die Selbstständigkeit zu ermöglichen. Um zu verhindern, dass der Erblasser einzelne Pflichtteilsberechtigten bevorzugt behandelt oder sein Vermögen an Dritte (nicht Pflichtteilsberechtigten) verschenkt, etwa um das Pflichtteilsrecht zu umgehen, sieht das Gesetz die Möglichkeit der Anrechnung vor.

Während bis vor Kurzem noch zwischen Vorschüssen, Vorempfängen und sonstigen Schenkungen unterschieden wurde, sind seit 01.01.2017 sämtliche unentgeltlichen Zuwendungen unter Lebenden einem einheitlichen Anrechnungssystem unterworfen:

Zunächst wird das geschenkte Vermögen mit dem Wert, den es zum Zeitpunkt der Schenkung hatte, zum Nachlass hinzugerechnet – es wird also so getan, als wäre es nie verschenkt worden. Im nächsten

Schritt werden vom „vergrößerten“ Nachlass die Pflichtteile errechnet. Zuletzt wird das Geschenk bei demjenigen, der es empfangen hat, abgezogen („angerechnet“).

Beispiel: A hinterlässt € 100.000. Der Pflichtteil von C und D beträgt jeweils € 25.000 ( $\frac{1}{4}$ ). Hat A zu Lebzeiten C ein Auto (damaliger Wert: € 20.000) geschenkt und verlangt D die Anrechnung, so wird die Schenkung zum Nachlass hinzugerechnet; dieser beträgt dann € 120.000. Davon errechnen sich die neuen Pflichtteile: C und D haben Anspruch auf je  $\frac{1}{4}$  davon, also je € 30.000. Allerdings muss sich C das Geschenk abziehen lassen und erhält „nur“ € 30.000 – € 20.000 = € 10.000.

## WANN FINDET KEINE ANRECHNUNG STATT?

Von der Anrechnung bestehen Ausnahmen: Hat der Erblasser ein Geschenk z.B. zu gemeinnützigen Zwecken gemacht oder war das Geschenk von alltäglichem Wert, findet keine Anrechnung statt. Geschenke an Dritte können ohnedies nur angerechnet werden, wenn sie innerhalb der letzten zwei Jahre vor dem Tod des Erblassers gemacht wurden.

Der Erblasser kann die Anrechnung aber auch „erlassen“, d.h. letztwillig verfügen oder vereinbaren, dass ein Geschenk an einen Pflichtteilsberechtigten auf dessen Pflichtteil keine Auswirkungen haben soll. Aus Sicht der anderen Pflichtteilsberechtigten ist das Geschenk aber dennoch hinzu- und anzurechnen.

Beispiel: Erlässt A die Anrechnung des geschenkten Autos, findet aus Sicht des C weder eine Hinzu- noch eine Anrechnung statt. Sein Pflichtteil bleibt „klein“, weil er vom tatsächlichen Nachlass (€ 100.000) berechnet wird, und beträgt € 25.000. Allerdings muss sich C das Geschenk nicht anrechnen (abziehen) lassen, er erhält also tatsächlich die € 25.000 aus dem Nachlass. Aus Sicht des D wird die Schenkung aber jedenfalls hinzugerechnet (wie oben), sein Pflichtteil beträgt € 30.000.



Mag. Christian Weinzinger  
TELOS LAW GROUP Wien

# Die Kautions im Mietvertrag

DEN MEISTEN MIETERN IST DAS THEMA KAUTION BEKANNT. DER VERMIETER VERLANGT BEI ABSCHLUSS DES MIETVERTRAGES ZU SEINER ABSICHERUNG EINEN GELDBETRAG, DEN DER MIETER NACH BEENDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSES IM NORMALFALL ZURÜCKBEKOMMEN SOLL. DOCH WIE IST DIE GESETZLICHE LAGE HINSICHTLICH SOLCHER KAUTIONEN?

## GESETZLICHE REGELUNG

Für Mietobjekte, die zumindest dem Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) unterliegen, gibt es zwingende Regelungen in § 16b MRG. Hiervon nicht erfasst sind beispielsweise Einfamilienhäuser oder Dienstwohnungen. Bei diesen sind die jeweils konkreten Vereinbarungen zwischen den Parteien relevant.

## WAS IST EINE KAUTION?

Eine Kautions stellt eine Sicherheit des Vermieters für die zukünftig aus dem Mietverhältnis entstehenden Ansprüche gegen den Mieter dar - sie kann bar oder in Form eines Sparbuches übergeben werden. Zu berücksichtigen ist, dass die Kautions vom Vermieter fruchtbringend zu veranlagen ist. Dafür genügt es, wenn die üblichen Sparbuchzinsen erzielt werden.

## WIE VIEL KAUTION DARF DER VERMIETER VERLANGEN?

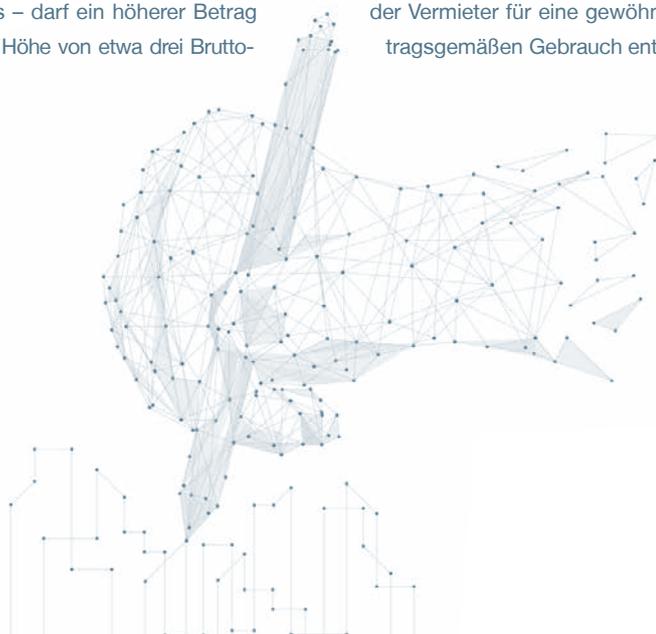
Die zulässige Kautionshöhe ist gesetzlich nicht geregelt. Die Rechtsprechung hat daher versucht, ein adäquates Verhältnis zum Sicherstellungsinteresse des Vermieters herzustellen. Für Mietobjekte im Vollarwendungsbereich des MRG, dabei handelt es sich typischerweise um „Altbau-Wohnungen“, kann eine Kautions in der Höhe von bis zu sechs Bruttomonatsmieten vereinbart werden. Nur im Einzelfall - bei besonderem Sicherheitsbedürfnis - darf ein höherer Betrag gefordert werden. Üblich ist eine Kautions in Höhe von etwa drei Bruttomonatsmieten.

## RÜCKZAHLUNG DER KAUTION

Nach Beendigung des Mietvertrages ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die Kautions samt Zinsen unverzüglich zurückzustellen. Das gilt selbstverständlich nur, wenn der Vermieter nicht berechnigte Forderungen aus dem Mietverhältnis abziehen darf. In der Praxis bietet dieser Themenbereich großes Konfliktpotenzial. Über die „unverzögliche“ Zurückstellung ist viel diskutiert worden. Insbesondere kann es sein, dass Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis auch erst nach Beendigung des Mietverhältnisses hervorkommen. Grundsätzlich ist es so, dass dem Vermieter zugestanden wird, nach der Rückstellung etwaige Schäden und sonstige zu erwartende Kosten festzustellen. Hierfür ist ihm eine angemessene Frist zu gewähren.

## WOFÜR DARF DER VERMIETER DIE KAUTION EINBEHALTEN?

Erfahrungsgemäß ist es diese Frage, die nach Beendigung des Mietvertrages häufig zu Rechtsstreitigkeiten führt. Die Kautions dient dazu, berechnigte Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis zu befriedigen. Daher ist zu hinterfragen, auf welche Zahlungen der Vermieter Anspruch hat, was also solche „berechnigte Forderungen“ sind. Vorrangig ist hierbei an Mietzinsrückstände und vom Mieter im Bestandsobjekt verursachte Schäden zu denken. Es gibt jedoch Fälle, die auf den ersten Blick nicht klar sind. Hierbei gilt der Grundsatz, dass der Vermieter für eine gewöhnliche Abnutzung, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entsteht, selbst aufzukommen hat.





Dr. Thomas Nikodem  
TELOS LAW GROUP Wien

# Kryptowährungen wie Bitcoin: gesetzlich ungerregelt, aber nicht alles ist erlaubt

VOR NICHT ALLZU LANGER ZEIT - ALS DAS INTERNET NOCH IN DEN KINDERSCHUHEN STECKTE - WAR UMSTRITTEN, OB DAS INTERNET EIN RECHTSFREIER RAUM IST ODER NICHT. DAMALS GAB ES KEINERLEI RECHTSVORSCHRIFTEN, DIE EXPLIZIT AUF DAS INTERNET ZUGESCHNITTEN WAREN. BEI NEUEN TECHNOLOGIEN, DIE SICH VON DEN JEWEILS GEGENWÄRTIGEN KOMPLETT UNTERSCHIEDEN, HINKT DIE GESETZGEBUNG MEIST HINTERHER. DAS GEHT IM GRUNDE AUCH NICHT ANDERS. EIN TECHNISCHER FORTSCHRITT GESCHIEHT UND IN DER FOLGE WERDEN DIE GESETZE DAZU ERLASSEN. DER GESETZGEBER KANN - SCHON ALLEINE AUS KAPAZITÄTSGRÜNEN - NICHT JEDE MÖGLICHE TECHNISCHE ENTWICKLUNG ANTIZIPIEREN UND FÜR DEN FALL REGELN, DASS SIE VIELLEICHT ENTSTEHT.

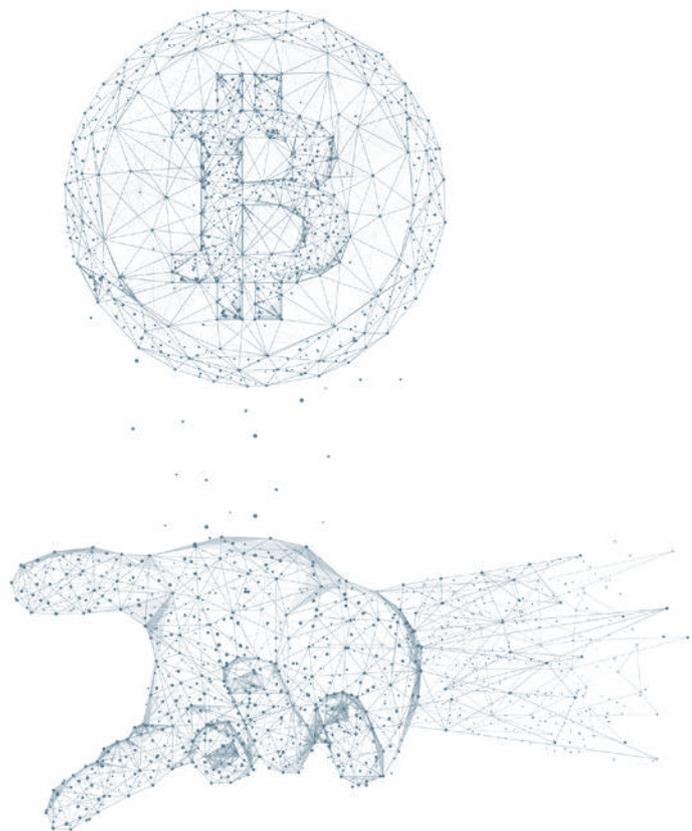
So ist es auch aktuell im Zusammenhang mit der Blockchain-Technologie bzw. mit Kryptowährungen. Daher wird auch im Bereich dieser neuen Technologien häufig gefragt, ob es rechtliche Regelungen von Anwendungen auf Basis einer Blockchain und Regelungen der Verwendung von Kryptowährungen gibt.

Das Recht ist medienneutral und gilt auch im Internet. Das Gleiche gilt für alle anderen Technologien. Bestehen keine Regelungen, die sich explizit auf eine Technologie beziehen, dann sind die allgemeinen Vorschriften - etwa das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) oder die Gewerbeordnung (GewO) - anzuwenden.

So war es beispielsweise erst kürzlich mit E-Zigaretten. Das Produkt E-Zigarette war neu und es gab keine Vorschriften, mit denen speziell der Verkauf von E-Zigaretten geregelt wurde. Die Händler haben daher ausschließlich eine Gewerbeberechtigung benötigt, die sie zum Betrieb eines Handels berechtigte. Erst kürzlich wurden mit dem TNRSG Vorschriften geschaffen, die zu sehr strengen Voraussetzungen für den Verkauf führten.

Aktuell gibt es zwar in Österreich keine staatlichen Vorschriften, die sich explizit auf Bitcoin, andere Kryptowährungen oder die Blockchain-Technologie beziehen. Allgemeine Normen sind aber anwendbar. Bietet also jemand Dienste gegen ein Entgelt im Zusammenhang mit Kryptowährungen an, dann haftet er auch für die Erfüllung seiner Pflichten.

Bestehen etwa gewerbliche Voraussetzungen für das Anbieten dieser Dienstleistung, sind diese zu erfüllen. Der Umgang mit der Blockchain und mit Kryptowährungen ist also keinesfalls rechtsfrei und kann zu rechtlichen Ansprüchen und zu Konsequenzen führen





Dr. Peter Winalek  
TELOS LAW GROUP Wien

## Ich baue mein Haus

IM ZUGE EINES HAUSBAUS SIND ZAHLREICHE AUFTRÄGE ZU ERTEILEN. DIES BETRIFFT NICHT NUR DEN BAUMEISTER UND DIE ANDEREN AUSFÜHRENDE GEWERKE, SONDERN AUCH DIE INVOLVIERTEN SONDERFACHLEUTE.

### VOR DER PLANUNGSPHASE

Insbesondere sind bereits im Zuge der Planung des Hauses und der Ausschreibung der Leistungen Verträge abzuschließen. Die beauftragten Personen oder Unternehmen trifft nicht nur die jeweilige Pflicht – beispielsweise den Statiker die Vorgabe der Bewehrung oder Betonart – sondern auch eine jeweils auf ihren Tätigkeitsbereich eingeschränkte Verantwortung für ihre Leistungen.

### ERFORDERLICHE VERTRÄGE

Wir geben Ihnen nachstehend einen Überblick über die in der Regel erforderlichen Sonderfachleute. Es ist sicherlich zweckmäßig, auch diese Beauftragung in Form eines schriftlichen Vertrages vorzunehmen.

**ARCHITEKT:** Der Architekt wird mit Ihnen das Aussehen des Hauses (künstlerische Gestaltung) besprechen. Mit der Architektenleistung sind jedoch auch zahlreiche andere Aufgaben verbunden, wie beispielsweise die Einreichplanung für die Baubehörde, die Abstimmung zwecks Erlangung einer Baugenehmigung oder die Ausarbeitung der Detailplanung. Ob nun Ihre Stiege eine bauordnungskonforme Breite aufweist und das Haus die zulässige Bauhöhe nicht überschreitet, liegt daher in der Verantwortung des Architekten.

**STATIKER:** Für die Baueinreichung benötigen Sie auch einen Statiker. Es sind alle für eine sichere Ausführung notwendigen Details abzuklären, wie etwa Mauerstärken, Bewehrung oder Betonart. Nach der Einreichung ist diese Statik in Form einer Ausführungsstatik ausführlich zu überarbeiten. Je nach Bauprojekt sind die auf Basis der Ausführungsstatik zu erstellenden Bewehrungs- oder Schalungspläne zu erstellen; sie bilden die Grundlage der tatsächlichen Ausführung. Während der Ausführung wird Ihr Statiker die Eisenabnahmen vornehmen und die für die Fertigstellungsmeldung erforderlichen Dokumente zusammenstellen. Der Leistungsumfang des Statikers sollte daher jedenfalls vor der Beauftragung besprochen und fixiert werden.

**BAUPHYSIKER:** Im Zuge der Baueinreichung sind auch die bauphysikalischen Eigenschaften des Hauses darzulegen. Bei der Ausarbeitung dieser Unterlagen können Sie – je nach Ihren Wünschen – auch die Energieeffizienz Ihres Hauses optimieren. Der Bauphysiker wird Ihnen die dementsprechenden Hilfestellungen geben, sei dies die Fensterausführung, der Sonnenschutz oder die Wärmedämmung.

**PRÜFINGENIEUR:** Der Prüfingenieur ist oftmals im Zuge von Baugenehmigungen vorgeschrieben. Er hat gegenüber der Baubehörde die ordnungsgemäße Ausführung zu kontrollieren und zu bestätigen.

**ÖRTLICHE BAUAUFSICHT (ÖBA):** Die ÖBA hat die laufende Bautätigkeit zu kontrollieren und zu dokumentieren. Sonstige Leistungen sind beispielsweise die Kostenverfolgung, die Abnahme der einzelnen Gewerke oder die Koordinierung. Es ist im Zuge dieser Tätigkeit darauf zu achten, dass die vertrags- und normgemäße Ausführung des Hauses erfolgt. Der mit dem Baumeister bzw. Generalunternehmer abzuschließende Vertrag ist daher auch der ÖBA zur Kenntnis zu bringen bzw. mit dieser abzustimmen.

Je nach der Projektgröße sollten die einzelnen Beauftragungen schriftlich fixiert und insbesondere aufeinander abgestimmt werden. Es sind die wechselseitigen Leistungen derart festzulegen, dass es – im Sinne einer Kostenoptimierung – weder zu größeren Überschneidungen noch Regelungslücken kommt; Letzteres würde zu Haftungsproblemen führen. Es ist daher für jede Bautätigkeit dringend anzuraten, nicht nur die Architektur im Auge zu behalten, sondern auch die rechtliche Gestaltung. Diese kann Ihnen während der Bautätigkeit helfen, zahlreiche Probleme zu vermeiden und im Nachhinein die Rechtsdurchsetzung deutlich zu erleichtern.



TELOS  
LAW GROUP

