

## sms.law.bites | Real Estate: Die Warnpflicht des Werkunternehmers – Rechtssicherheit durch richtige Information

### Ein Beitrag von sms.law Rechtsanwältin Anna Woschitz und sms.law Associate Lakitha Shetty

Die Warnpflicht gehört zu den zentralen Schutz- und Sorgfaltspflichten von Werkunternehmern gegenüber ihren Auftraggebern. Sie verpflichtet den Werkunternehmer als Auftragnehmer dazu, rechtzeitig auf Risiken hinzuweisen, die das Gelingen des Werks gefährden können. Die Warnpflicht hat den Zweck beide Vertragsparteien zu schützen.

#### 👉 **Rechtliche Grundlage**

Der Auftragnehmer hat nach den Vorgaben des § 1168a Satz 3 ABGB in folgenden Situationen eine Warnung auszusprechen:

- ◆ **Untaugliche Materialien:** Wenn der Auftraggeber Stoffe bereitstellt, die offenbar für den vorgesehenen Zweck ungeeignet sind (darunter sind zB Roh- und Baustoffe, Baupläne oder sonstige Unterlagen zu verstehen, die der Auftraggeber beisteuert).
- ◆ **Fehlerhafte Anweisungen:** Wenn Vorgaben des Auftraggebers offenbar die erfolgreiche Ausführung gefährden.

Die Warnpflicht besteht nicht nur beim Abschluss des Vertrages, sondern auch während der Auftragsausführung. Sie gilt auch gegenüber einem Auftragnehmer, der sachkundig ist oder beraten wird.

#### 👉 **Erkennbarkeit**

Den Werkunternehmer trifft die Warnpflicht nur bei Erkennbarkeit der Untauglichkeit des Stoffes oder der unrichtigen Anweisungen. Um entscheiden zu können, ob gewarnt werden muss, trifft den Auftragnehmer zuerst eine Prüfpflicht der vom Auftraggeber bereitgestellten Stoffe und Anweisungen in angemessenem Umfang:

- ◆ **Fachlicher Maßstab:** Entscheidend ist, was ein durchschnittlicher Branchenkundiger erkennen würde (§ 1299 ABGB).
- ◆ **Verhältnismäßigkeit:** Aufwändige oder kostenintensive Spezialprüfungen sind nicht erforderlich, wenn sie in keinem Verhältnis zur Leistung stehen.
- ◆ **Grenzen:** Prüfungen außerhalb der eigenen Fachkenntnis müssen nicht erfolgen.

#### 👉 **Umfang und Grenzen der Warnpflicht**

Die Warnpflicht besteht grundsätzlich nur im Rahmen der eigenen Leistung des Auftragnehmers. Dennoch muss bei Teilaufträgen auch das Gesamtziel im Blick behalten werden. Sobald ein Schaden oder Mangel von Vorarbeiten erkennbar ist, muss der Auftraggeber darüber informiert und ihm klar gemacht werden, mit welchen nachteiligen Folgen er zu rechnen hat.

## 👉 Inhalt einer rechtswirksamen Warnung

Um sich mit der Warnung rechtlich abzusichern, sollten folgende Schritte gesetzt werden:

- ◆ Die Wahrscheinlichkeit eines Scheiterns abschätzen.
- ◆ Die erkannte Gefahr und die nachteiligen Folgen klar und nachvollziehbar mitteilen.

## 👉 Folgen bei Einhaltung der Warnpflicht

Wurde der Auftraggeber über die Untauglichkeit oder Unrichtigkeit aufgeklärt, kann dieser vom Vertrag zurücktreten und behält der Auftragnehmer für bereits erbrachte Leistungen dennoch seinen Entgeltanspruch. Besteht der Auftraggeber weiterhin auf eine unveränderte Ausführung, trifft ihn die Preisgefahr. Der Auftragnehmer hat dann auch bei Mislingen des Werkes vollen Anspruch auf sein Entgelt und bestehen Gewährleistungsansprüche nur für nicht durch unrichtige Anweisung oder Stoffuntauglichkeit verursachte Mängel.

## 👉 Folgen bei Unterlassung der Warnung

Pflichtverletzungen führen grundsätzlich zum (teilweisen) Verlust des Entgeltanspruchs und zur Gewährleistungs- und Schadenersatzpflicht. In jedem Fall muss die Warnpflichtverletzung ursächlich für das Mislingen des Werks sein. Der Auftragnehmer trägt die Beweislast, dass er ordnungsgemäß gewarnt hat.

## 👉 Beispiele aus der Rechtsprechung

### ◆ Verstoß:

- Ein Installateur verbaute elektrische Warmwasserboiler, obwohl er erkennen hätte müssen, dass dies gegen das betreffende Baugesetz verstößt.
- Eine Tiefbauunternehmerin verlegte Kanalrohre mit einem zu geringen Durchmesser, ohne darauf hinzuweisen, dass dies für das Vorhaben des Auftraggebers nicht ausreichend ist.

### ◆ Kein Verstoß:

- Ein Handwerker verlegte trotz fehlerhafter Unterkonstruktion ein Parkett. Die Mangelhaftigkeit war aber nicht offenkundig.
- Ein Baumeister errichtete ein Gebäude nach den Grenzangaben des Architekten. Diese Angaben waren nicht erkennbar falsch und ihm fehlten die Fachkenntnisse und Geräte zur Überprüfung.

## 👉 Fazit

Die Warnpflicht ist ein wichtiges Instrument zur Risikovermeidung. Wer Risiken rechtzeitig erkennt und klar kommuniziert, am besten schriftlich, verhindert teure Folgen. Auch berücksichtigen, dass der Inhalt der Warnpflicht vertraglich eingeschränkt oder erweitert werden kann.