

1. Einleitung

Die Welt der *Techniker*¹ ist eine andere als jene der *Juristen*² – das war schon immer so und wird auch so bleiben! Probleme, die Techniker beschäftigen, sind für Juristen wenig(er) interessant und oftmals nicht nachvollziehbar und umgekehrt. Für Techniker ist es zB wichtig, tragende Konstruktionen möglichst schlank herzustellen, Verbindungselemente auf eine möglichst ästhetische Art und Weise auszuführen und Kosten zu sparen. Dem Juristen hingegen ist im Falle eines Rechtsstreites nur wichtig, dass die schlanke Konstruktion und das Verbindungselement halten, den Normen, dem Vertragsinhalt entsprechen und keine vertraglich zugesicherten Eigenschaften fehlen – die Optik ist da definitiv nachgereiht. Es sei denn, es wäre eine spezielle Optik definiert, die eben nicht hergestellt wurde, und deren Fehlen zum Streit führt.

Andererseits ist es für den Techniker nicht wirklich nachvollziehbar, dass auch nur ein falsches Wort oder ein falsch gesetzter Beistrich über Sieg oder Niederlage vor Gericht entscheiden können. Die Welt des Technikers spielt sich definitiv nicht in der Grammatik oder der perfekten Wortwahl ab.

Für den Techniker ist es auch eher nachrangig, ob eine Bestellung oder Entscheidung vor zwei Jahren, am Montag, den 15., oder zB am Dienstag, den 16., erfolgte. Der Jurist sieht auch das anders, da hier ein Tag über eine Vertragsstrafe, eine Nichterfüllung, Schadenersatz und sogar Minuten über Ablauf der Gewährleistung, Verjährung etc entscheiden können.

Ebenso ist es für Techniker am Bau normal, bei der Lösung von Problemen mehrere Szenarien durchzuspielen, neue oder andere Lösungsansätze zu probieren, zu improvisieren und ggf mitten in der Phase der Umsetzung auch mal umzuschwenken und alles anders zu machen, weil das Endprodukt dadurch besser wird, ein bestimmtes (nachrangiges!) Grundmaterial nicht verfügbar ist oder der Bauherr seine Meinung zu einzelnen Produkten oder Ausführungen ändert. Anders gesagt, ist der Techniker (Planer, Projekt- oder Bauleiter) auf der Baustelle gewohnt, sehr flexibel auf neue Gegebenheiten zu reagieren, weil eben nicht alles exakt vorhergesehen und geplant werden kann, auch wenn das wünschenswert wäre. Speziell in der Althausanierung gibt es täglich Überraschungen; es werden Hohlräume im Mauerwerk entdeckt oder nicht dokumentierte „statische Verbesserungen“ von Deckenkonstruktionen, bei denen mit dem freien Auge nicht erkennbar ist, ob die eigentliche Deckenkonstruktion dadurch ent- oder doch eher belastet wird. Das Bauen ist eine sehr komplexe und sich ständig ändernde und anzupassende Tätigkeit.

1 Gemeint: Architekten, Tragwerksplaner, Bauingenieur etc.

2 Gemeint: Richter, Rechtsanwälte, juristische Berater.

1. Einleitung

Im Zuge eines Prozesses vom Prozessgegner überrascht zu werden ist keine gute Sache. Bei Prozessen zu improvisieren und mal schnell „*was Neues auszuprobieren*“ ist auch keine gute Strategie.

Damit Chaos vor und während eines Prozesses/Rechtsstreits unterbleibt, ist es daher unabdinglich, alles sehr gut vorzubereiten und zu dokumentieren. Das Vorbereiten auf einen Rechtsstreit, also das Zusammenstellen des Rechtsaktes bedeutet vor allem das

- Sammeln von Fakten,
- Sortieren von Unterlagen,
- Strukturieren der Abläufe,
- Bewerten von Fakten,
- Bewerten der Risiken,
- Definieren von Strategien.

Ein weiteres Thema bei Prozessen ist die generelle Herangehensweise. Prozesse sind immer emotional (zumindest für eine Partei). Weiter kommt man aber nur mit den „*richtigen Fakten*“. Unter „*richtige Fakten*“ verstehen wir nicht das Zurechtrücken oder gar das „*Herbeischaffen*“ von Beweisen, sondern das gezielte Ausschauen, welche Fakten und Informationen zu welchem Zeitpunkt entsprechend eingesetzt werden, oder welche Fakten besser nicht vorgelegt werden, da diese den eigenen Standpunkt schwächen oder sogar widerlegen könnten und somit ein Risiko darstellen.

Nicht kalkulierbare Risiken einzugehen ist bei Prozessen eher nicht ratsam.

2. Allgemeines

Bauen hat immer mit Emotionen und viel mit Vertrauen zu tun. Sei es, weil sich der Bauherr auf ein tolles Werk freut, der Architekt stolz auf seine Ideen ist oder der Werkunternehmer verliebt in seine Arbeit. Von Beginn an vertraut jeder darauf, dass sein Vertragspartner seine Verpflichtungen erfüllen kann, Termine eingehalten werden und es zu keinen Mehraufwendungen oder gar Streitigkeiten kommt. Ein Ende vor Gericht erwartet normalerweise kein Vertragspartner. Es soll allerdings auch „*schwarze Schafe*“ gegeben haben/geben, die es tatsächlich darauf anlegen, durch Streit zum Gewinn zu kommen. Hier werden dann Zurückhaltung und der Wunsch nach Harmonie (also nicht immer gleich vor Gericht zu gehen) des Vertragspartners mit Schwäche verwechselt, was letztendlich dazu führt, dass ein Vertragspartner entweder nachgibt oder der andere durch den Weg vor Gericht mit zumindest einem 50:50-Vergleich rechnet – jedenfalls erhofft er sich dadurch mehr, als er ohne Gerichtsstreit erhalten würde.

Die normalerweise vorherrschenden positiven Emotionen können jedenfalls schnell kippen, wenn

- die ersten Probleme auftauchen,
- bestellte Ware nicht zeitgerecht geliefert wird,
- bestellte Ware nicht in der bedungenen Qualität geliefert wird,
- mangelhaft ausgeführt wird,
- das Ausgeführte einfach „*nicht gefällt*“
- etc.

Zu Beginn sind zumeist beide Seiten bemüht, das Gegenüber mit mehr oder weniger brauchbaren Argumenten, rhetorischen Meisterstücken (wie zB „*bei mir zu Hause habe ich das auch so!*“ oder „*Das sieht so eh viel besser aus.*“) vom eigenen Standpunkt zu überzeugen. Gelingt das nicht, wird versucht, den Gegner zum Einlenken oder zum Nachgeben zu zwingen. In unseren Gegenden erfolgt dies durch Androhung von vertraglichen Sanktionen wie zB Strafzahlungen, Schadenersatzforderungen oder Vertragsrücktritten (in anderen Ländern werden da auch schon mal sehr „*schlagkräftige*“ Argumente vorgelegt, um an sein Ziel zu gelangen ...).

Solange einer der beiden nachgibt, funktioniert das auch – ist dies nicht (mehr) der Fall, beginnt die Arbeit des Juristen oder des Mediators.

Für welchen Weg auch immer sich beide Parteien entscheiden, man kommt um eine gründliche Aufarbeitung des Problemfalles nicht herum und beteiligte Personen verlieren viel Zeit und Geld.

Damit einher geht die Bewertung von Risiken, die Ermittlung von Kosten, die Entwicklung von Strategien etc. Was meist nicht (ausreichend) berücksichtigt

wird, ist die Tatsache, dass die meisten Streitparteien (gemeint sind nicht die Anwälte) in ihrem Alltag mit ganz anderen Tätigkeiten beschäftigt sind, als dem Gang vor Gericht. Das bedeutet, dass man eben mit den üblichen Vorgängen vor und während eines Gerichtsverfahrens weniger vertraut ist und erfahrungsgemäß eher davon abgelenkt wird – es bleibt also für die Tätigkeit, die das Geld für die Anwälte verdient weniger Zeit. Es bleibt auch evtl weniger Freiraum im Kopf für kreative Entwicklungen. Beides sind Dinge, die man berücksichtigen sollte, aber idR nicht bzw nur schwer mit Zahlen (wirtschaftlicher Verlust) bewerten kann. Bevor man also den Weg vor Gericht beschreitet, wäre es sinnvoll, kurz über die Folgen nachzudenken und zu überlegen, ob dieser Schritt evtl auf anderen Gebieten zu Einschränkungen führt, deren Folgen größer sind als der Streitwert.

Beispiel

A hat für B Bauarbeiten durchgeführt. Die gesamte Abwicklung erfolgte schleppend und knapp 30 % des Auftrages mussten teils mehrfach hergestellt werden, weil die Ausführung derart mangelhaft war, dass eine Nutzung nahezu unmöglich gewesen wäre. B hat durch diese schlechte Abwicklung angeblich Schaden erlitten, fühlt sich zumindest durch den Pfusch persönlich „angegriffen“. Gemäß Vertrag wurde für Terminverzug ein Pönale (nicht gedeckelt) vereinbart. Alles in Allem meldet B einen Schaden in Höhe von rund € 25.000 an und möchte zusätzlich ein vertraglich vereinbartes, freiwillig gedeckeltes Pönale in Höhe von 10 % der Auftragssumme, hier € 5.500, in Abzug bringen. Die Gesamtauftragssumme betrug € 55.000.

Es spricht alles dafür, dass A finanziell stark angeschlagen ist und keinesfalls die Forderungen von B erfüllen könnte, selbst wenn diese als unstrittig anerkannt würden, was auch nicht der Fall war.

B war weiters mitten in Abschlussverhandlungen mit einem neuen Kunden, der einen Umsatzzuwachs in Millionenhöhe erwarten ließ.

Nüchtern betrachtet ist die Geltendmachung von Schäden durch Verzug des Vertragspartners aufgrund der Beweispflicht (lag die Ursache des Verzuges tatsächlich ausschließlich in der Sphäre des AN oder hat der AG evtl mit der einen oder anderen Entscheidung zu lange gewartet und hat damit zumindest einen Anteil am Verzug?) eher mühsam und das Durchsetzen von Pönalen – auch wenn vertraglich eindeutig vereinbart – durch das oftmals von den Gerichten beanspruchte richterliche Mäßigungsrecht fraglich. Es gilt also abzuwägen, ob ein langwieriger Rechtsstreit mit unsicherem Ausgang dafürsteht, wenn man damit gleichzeitig einen lukrativen Auftrag, der einen Gewinn in vielfachem Wert der Streitsumme verspricht, riskiert. Darüber hinaus darf man nicht vergessen, dass jeder Rechtsstreit für Nichtjuristen und nicht streitaffine Personen eine gewisse Belastung für den Geist und manchmal auch für den Körper (Schlaflosigkeit etc) darstellt: Bis die Angelegenheit erledigt ist, ist „der Kopf nicht frei“ und es schwebt ständig das Damoklesschwert des Unterliegens über der Angelegenheit.

2.1. Risiken

Überall, wo es zu Meinungsverschiedenheiten kommt, besteht eine 50%ige Chance, den Streit zu gewinnen, allerdings auch zumindest ein 50%iges Risiko, nicht Recht zu bekommen und zu verlieren.

Recht haben und Recht zu bekommen sind bekannterweise zwei völlig verschiedene Dinge und wenn man Murphy's Gesetz „*Anything that can go wrong will go wrong.*“ Glauben schenkt, dann können die Chancen auch noch etwas schlechter als 50 % liegen! Zumindest wird dadurch klar, dass jedenfalls ein gewisses Risiko besteht und man sich nicht unbedingt auf das nötige Glück verlassen sollte.

Recht haben kann sehr subjektiv sein. Wenn zB jemand die Meinung vertritt, dass ein Kratzer im Glas extrem störend ist und unbedingt und ausschließlich durch Glasaustausch behoben werden muss, ist das zunächst mal die subjektive Meinung des „*potenziell Geschädigten*“. Natürlich kann man den Kratzer sehen, wenn man genau hinsieht und ja, das Glas ist neu! Aber – wie üblich in Österreich – gibt es für (fast) alles eine Norm und ebendiese besagt, aus welcher Entfernung, bei welchem Licht, von welchem Standpunkt aus, der Kratzer als Kratzer und störend erkennbar sein muss, damit hier überhaupt ein Anspruch gegeben ist. Und was überhaupt bedeutet „*störend*“? Bedeutet „*störend*“, dass man bei ständiger Betrachtung nach einiger Zeit bereits psychologische Behandlung benötigt, oder gar Schäden auf der Netzhaut bekommt oder ist der Kratzer nur insofern lästig, als man weiß, dass er da ist und man ständig hinsehen muss?

Auch wenn man also aus tiefster Überzeug Recht hat (der Kratzer ist schließlich da), bedeutet das noch lange nicht, dass man auch Recht bekommt und das Glas kostenlos und anstandslos getauscht wird – es besteht daher immer ein Risiko, dass eine übergeordnete Stelle (zB ein Gericht) Recht anders sieht und anders entscheidet. Es besteht auch immer das Risiko und die Möglichkeit, dass gerade der Auslöser des Streits/der Diskussion normativ geregelt ist (in Österreich gibt es aktuell ca 23.500 gültige Normen³) und zu guter Letzt bleibt wie immer die Beweisfrage: War der Kratzer schon bei Lieferung vorhanden, wurde er durch den Einbau verursacht oder führten andere Umstände zum Schaden wie zB eine durch Dritte oder den Bauherrn selbst durchgeführte Reinigung mit nicht geeigneten Reinigungsmittel und/oder -hilfen wie zB Metallklingen).

2.2. Kosten

Zumeist geht es in Bauprozessen um Geld und da meist um große Streitsummen, weshalb hier die Prozesskosten ebenfalls gewaltig sein können (Kosten für Prozessvorbereitung, Privatgutachten, Sachverständige, Anwalt, Gerichtskosten etc).

3 https://www.oesterreich.gv.at/themen/dokumente_und_recht/normen/Seite.2560002.html (22.3.2023).

Zudem sind Nachweisführungen (zB Bauteilöffnungen, Bauteil-/Materialprüfungen, Messungen, Recherchen etc) meist aufwendig und damit auch zeit- und kostenintensiv, falls überhaupt noch möglich. In einigen Fällen kann es auch vorkommen, dass derartige Bauteilöffnungen an Allgemeinbereichen eines Bauwerkes (zB Fassade oder Dach) nur nach Zustimmung aller Miteigentümer möglich ist, was unter Umständen zu Verzögerungen/Behinderungen führen kann. In der Praxis kommt es häufig vor, dass Produkthersteller auf Anfrage einer Partei keine Auskünfte erteilen, weshalb Recherchen im Vorfeld deutlich erschwert werden.

Beispiel

Bei einem Dachgeschossbau wurde dem Kläger eine Dachgeschosswohnung als sog „Edelrohbau“ verkauft. Der gesamte Innenausbau wurde vom Kläger selbst geplant, beauftragt und beaufsichtigt.

Vom Kläger wurde später ua behauptet, dass der ausgeführte Estrich weder in Qualität noch Stärke den gültigen Normen und schon gar nicht der dem Kaufvertrag untergeordneten Bau- und Ausstattungsbeschreibung der beklagten Partei entspricht und darüber hinaus auch uneben ausgeführt wurde. Als Beweis wurde seinerseits eine laienhafte Probebohrung angeführt (bei der, nebenbei bemerkt, die Fußbodenheizung angebohrt wurde).

Vom Verkäufer wurde ein sog Anhydritestrich ausgeführt, wie in der den Verkaufsunterlagen zugrunde gelegenen Bau- und Ausstattungsbeschreibung angeführt.

Nähere Ausführungsangaben lagen leider nicht mehr vor, da der ausführende Generalunternehmer Jahre zuvor in Konkurs gegangen ist. Die den Estrich ausführende Firma ist im Wiener Raum gut bekannt und auf zahlreichen Baustellen tätig.

Diese Firma wurde um eine Aussage zu den Beschuldigungen ersucht. Trotz zahlreicher E-Mails und mehrerer Telefonate war diese Firma zu keiner Aussage bereit, da nur der Generalunternehmer ihr direkter Vertragspartner war.

Statt einfache Angaben zu erhalten, wie

- tatsächlich ausgeführte Estrichstärke,
- ausgeführtes Material,
- Erklärung spezifischer Merkmale von Anhydritestrich (zB selbstnivellierend),
- Auswirkungen von etwaigen Minderstärken etc,

mussten von der beklagten Partei aufwendige, zeit- und kostenintensive Untersuchungen (Probebohrung, Laboranalyse, Gutachten) im Rahmen einer gerichtlichen Beweissicherung durchgeführt werden.

Allerdings darf auch der Aufwand bei geringen Streitsummen nicht unterschätzt werden. Oftmals gehen mit einem Streit um zB optische Mängel mühsame Messungen und Nachweise einher. Das oa Beispiel mit dem Kratzer im Glas ist hier durchaus erwähnenswert, vor allem dann, wenn das Glas keine besondere Qualifikation aufweist, also bereits eine Anwaltsstunde mehr kostet als der neuerliche Glasaustausch.

Beispiel

Ein Werkunternehmer wurde vom Bauherrn ua mit der Herstellung einer Akustiklochdecke (genau genommen der Fertigstellung der Decke – die Unterkonstruktion war

vorhanden) beauftragt. Die Arbeiten wurden vom Werkunternehmer derart mangelhaft ausgeführt, dass sich die Platten bewegten, sämtliche Plattenstöße und die Verschraubungen sichtbar waren, die Platten tlw sogar um mehrere Millimeter höhenversetzt waren (keine ebene Untersicht).

Trotz mehrfacher Sanierungsversuche konnte vom Werkunternehmer kein mangel-freies Werk hergestellt werden.

Diese Leistungen wurden vom Bauherrn nicht bezahlt, weshalb der Werkunternehmer den Werklohn eingeklagt hat.

Streitsumme: € 10.000 netto (inkl einbehaltener Haftrücklass in Höhe von € 2.500, bezogen auf die Gesamtauftragssumme). Der reine Wert der Lochdecke beträgt € 7.500.

Vom Gericht wurde ein SV mit der Überprüfung der Ausführung beauftragt: Kosten € 5.000 netto. Das Gutachten fiel für den Werkunternehmer eher vernichtend aus und hat sämtliche gerügte Mängel als eindeutige Ausführungsfehler des Werkunternehmers aufgelistet.

Der Werkunternehmer verlangte eine mündliche Darstellung und Erklärung durch den Sachverständigen, da er sich dem Gutachten nicht anschließen wollte: Kostenaufwand € 1.500 netto.

Insgesamt wurden für Gutachten und Erläuterung bereits € 6.500, das sind rund 87 % des Streitwertes (!) ausgegeben – Kosten der Anwälte und technischen Berater sowie Gerichtskosten sind hier nicht berücksichtigt.

Aufgrund des SV-Gutachtens hat der Bauherr im Zuge der Gutachtenserläuterung Widerklage eingereicht: Klagssumme € 70.000.

Das vorgenannte Beispiel zeigt, dass auch bei kleineren Streitsummen sehr schnell verhältnismäßig hohe Kostenaufwendungen entstehen können, wobei dies ein eher einfacher Streitfall mit nur einem Beteiligten ist. Ebenfalls beeindruckend ist die mögliche, schnelle Wende eines Gerichtsverfahrens: Wenn man Risiken nicht entsprechend bewertet, mit der Weitergabe an Informationen an den Rechtsvertreter nicht offen und ehrlich ist, kann der Schuss auch nach hinten losgehen und wie in diesem Fall zu einer die eigentliche Klagssumme bei weitem übersteigende Widerklage führen.

Wesentlich komplizierter und kostenaufwendiger sind Bauprozesse mit mehreren Beteiligten, mehreren Mängeln und/oder bei Bauvorhaben an historischen Bauwerken.

2.3. Strategien

Strategien sind wie Kochrezepte, die uU helfen, sein Ziel nicht aus den Augen zu verlieren.

Strategien für einen Prozess zu entwickeln ist wichtig, da dies eine Art Planungsprozess darstellt, der Sicherheit auf einem unsicheren Weg geben kann oder hilft, das Ziel nicht aus den Augen zu verlieren. Man muss allerdings auch wissen, wann es Zeit ist, die Strategie zu wechseln und den Weg oder eine Fahrtrichtung an die Gegebenheiten anzupassen.

Beispiel

Beim vorgenannten Beispiel „Lochdecke“ stand beim Beklagten von Beginn an die Verteidigung (Abweisung der Klage) im Vordergrund. Im Zuge der Aufarbeitung der Gerichtsunterlagen wurde jedoch auch das Thema Widerklage, abhängig vom Sachverständigengutachten, als sinnvoll erachtet und entsprechend vorbereitet.

Die Strategie war wie folgt besprochen:

- Abwarten auf das Gutachten des Sachverständigen,
- Ergänzungsgutachten hinsichtlich Sanierungskosten beantragen,
- Übersteigen die vom SV ermittelten Sanierungskosten einen bestimmten Betrag „X“, wird Widerklage eingereicht.

Nach Vorliegen des Ergänzungsgutachtens über die vom SV ermittelten Sanierungskosten war klar, dass die Sanierungskosten die Klagssumme um ein Vielfaches übersteigen. Die vorbereitete Widerklage wurde im Zuge der Verhandlung eingebracht.

3. Besonderheiten der Bauprozesse

3.1. Bauprozesse sind vielfältig

Bauen ist ein extrem komplexes Vorhaben. Zum einen müssen kreative Ansätze (zB Architektur, Design) für die Umsetzung auch sachlich nüchtern betrachtet werden (zB statische Berechnungen und Dimensionierungen), um umsetzbar zu sein. Zum anderen haben Kosten und Zeit immense Auswirkung auf das gesamte Werk. Nicht selten müssen mehrfache Anpassungen in Bezug auf Design, Statik, Kosten und Termine erfolgen, um ein optimales Werk zu erhalten. Es ist in der Praxis nicht unüblich, dass dieser Planungsprozess über mehrere Runden geht – ein ständiges Anpassen und Angleichen an einen erwarteten Optimalzustand.

Deshalb gibt es zahlreiche Gründe, warum es in der Bauwirtschaft zu Auseinandersetzungen und in weiterer Folge zu Rechtsstreitigkeiten kommen kann wie zB:

- **Der Unternehmer ist in Verzug**, sei es durch eigenes Verschulden oder durch Fremdverschulden oder aufgrund von Änderungen durch den Bauherrn, Lieferprobleme, umweltbedingte Faktoren etc.
- **Die Ausführungsqualität entspricht nicht den Vorgaben** (zB Detailplanung, Ausschreibung, Musterbuch etc), sei es aus eigenem Verschulden („*Arbeit verpfuscht*“) oder durch Fehler in verwendeten Materialien.
- **Die Vorstellungen des Bauherrn haben sich geändert** (manchmal haben Bauherrn sehr wenig Fantasie bzw haben sie sich bestimmte Dinge einfach anders vorgestellt).
- **Der Bauherr zahlt nicht** oder nicht pünktlich, sei es absichtlich aus vertraglich berechtigten Gründen oder aufgrund mangelhafter Liquidität.
- **Streit um Mehrkostenforderungen** (zB ist der Unternehmer der Auffassung, dass bestimmte Leistungen nicht vereinbart waren).
- **Gewährleistungsprobleme.**
- **Abrechnungsprobleme** (zB keine Einsicht bei Zuschlägen etc).
- **Ausführungsfehler** (der sog Pfusch, oder einfach falsch interpretierte Unterlagen).
- **Entscheidungsfehler** (zB falsch getroffene Annahmen, nicht akzeptierte Einsparungen oder Änderungen etc).
- **Projektänderungen** durch den Bauherrn, die dem Unternehmer Mehrkosten verursachen oder (wirtschaftlichen) Schaden verursachen.
- **Insolvenzen oder Katastrophen** (zB Corona: Einerseits gibt es vereinbarte Termine – andererseits können diese nicht erfüllt werden, da Personal im Ausland festsetzt oder Baumaterialien nicht ausreichend verfügbar sind).
- **Planungsfehler** und deren Folgen.
- Das **Werk ist untergegangen** (zB Einsturz durch Planungs- oder Baufehler, Umweltkatastrophe etc).

3. Besonderheiten der Bauprozesse

- Die **gekaufte Immobilie entspricht nicht** den Anforderungen lt Exposé.
- Behörden erteilen – aus welchem Grund auch immer – keine Genehmigung.
- Gesetze haben sich geändert.

Manchmal ist nur einer der vorgenannten Gründe der Auslöser, manchmal löst ein Thema in der Folge eine Kettenreaktion aus und führt zu einer Vielzahl von Problemen.

Problematisch ist auch, dass es beim Bauen – speziell im historischen Umfeld – oftmals zu Erweiterungen/Änderungen kommt, da sich Gegebenheiten geändert haben, die nicht vorhersehbar waren oder der Bauherr etwaige Entscheidungen korrigieren will etc.

3.2. Dauer der Prozesse

Aufgrund der Vielzahl an Beteiligten sowie der Komplexität der Materie, Überlastung der Gerichte etc dauern Bauprozesse meist mehrere Jahre.

Speziell in den Ballungszentren, wie zB Wien, kann es durchaus vorkommen, dass zwischen den Gerichtsterminen Zeiträume von mehr als einem Jahr vergehen.

3.3. Änderung der Gesetzesbasis

Bauvorhaben dauern meist mehrere Jahre, beginnend mit dem Bauwillen und der Idee über die Planung bis hin zur Ausführung. Die Grundlage für Baumängel wird in dieser Zeit (Planungs- und/oder Ausführungsphase) geschaffen, obwohl diese Mängel oft erst nach einigen Jahren ans Tageslicht treten. Für eine korrekte Bewertung bzw Beurteilung dieser Mängel müssen die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen Gesetze, Verordnungen und Normen herangezogen werden, dh baurechtlich bewegt man sich quasi in der Vergangenheit.

Bei Prozessen, die sich mit Altbauten (zB denkmalgeschützte Objekte) beschäftigen, muss man hinsichtlich Normenstand bzw Gesetzesstand etwas weiter zurückgreifen; manchmal mehre hundert Jahre, wie man bspw an Wien sieht.

Die Wr BauO hat sich im Laufe der Jahrhunderte stetig weiterentwickelt, um auf die wachsenden und sich wandelnden Bedürfnisse einer Großstadt zu reagieren. Sie spiegelt die technische, soziale und politische Entwicklung der Stadt wider und hat einen wesentlichen Einfluss auf das heutige Stadtbild Wiens.

- Mittelalter und Frühe Neuzeit
 - 1237: Erste städtische Regelungen nach Verleihung des Stadtrechts.
 - 1437: Kaiser Friedrich III. erlässt erste umfassende Bauvorschriften, die Feuergefahr minimieren und städtische Sicherheit gewährleisten sollten.