

Recht & reUse

Gewährleistung und Haftung
für wiederverwendete Bauteile
und Baustoffe

2026

INHALT

1 AKTUELLE SITUATION	3
2 RECHTSLAGE IN ÖSTERREICH	4
3 ABWEICHUNGEN VON TECHNISCHEN NORMEN UND HAFTUNGSRECHTLICHE FOLGEN	7
4 AUSBLICK: NORMEN ÖFFNEN, PROJEKTE FORCIEREN	8
IMPRESSUM	9

1 AKTUELLE SITUATION

Baukosten und damit auch Immobilienpreise haben in den letzten Jahren eine überproportionale Steigerung erfahren. Mit dem Anstieg der Zinsen hat sich die Situation weiter und wieder verschärft. Dies wird sowohl für Käufer:innen als auch für Unternehmen zunehmend zu einem teils existenzbedrohenden Problem.

Wer Baukosten senken und zugleich Ressourcen schonen will, muss Material und Bauteile länger im Kreislauf halten. Die Wiederverwendung von Baustoffen und Bauteilen spart Primärrohstoffe, vermeidet Abfall und kann wirtschaftlich attraktiv sein. Dem steht jedoch häufiges Hindernis entgegen: Die Angst, technische Normen möglicherweise nicht zu erfüllen, kann innovative Ansätze und damit auch den Einsatz gebrauchter Bauteile verhindern.

Meistens wird die ordnungsgemäße Ausführung von Gebäuden nur an der Einhaltung technischer Normen gemessen, was einerseits aber nicht immer notwendig und sinnvoll ist, andererseits die Wiederverwendung von Bauteilen und Baustoffen erschwert. Auch alternative oder innovative Lösungen, die funktionieren, sollten zulässig sein.

So wird in der Baupraxis – gezwungenermaßen – oftmals an normgerechten Lösungen festgehalten, nur um sich gegen eventuelle spätere Haftungsansprüche abzusichern, ohne gleichwertige, teilweise kostengünstigere wiederverwendete Baustoffe in Betracht zu ziehen.

Dies verhindert oft nachhaltige und innovative Immobilien. Grundsätzlich wäre eine Lösung des Problems durch eine entsprechende Überarbeitung der technischen Normen denkbar. Dies wäre insbesondere durch Normen, die über ergänzende „Mindestanforderungen“ die Wiederverwendung zulassen möglich. Dieser Weg ist aber ohne entsprechende „Treiber“ aus der Praxis (in der Form von Pilotprojekten oder Vorgaben der Bauherr:innen) schwierig.

2 RECHTSLAGE IN ÖSTERREICH

Baukosten und damit auch Immobilienpreise haben in den letzten Jahren eine überproportionale Steigerung erfahren. Mit dem Anstieg der Zinsen hat sich die Situation weiter und wieder verschärft. Dies wird sowohl für Käufer:innen als auch für Unternehmen zunehmend zu einem teils existenzbedrohenden Problem.

Beim Bau von Projekten in Österreich sind die (Haftungs-)Bestimmungen für Gewährleistung, Schadenersatz und Produkthaftung wesentliche Faktoren, die den rechtlichen Rahmen bestimmen.

2.1 Wie sind technische Normen zu beurteilen?

Technische Normen (z. B. ÖNORMEN, EN- und DIN-Normen) werden von Fachausschüssen in Interessensvertretungen und Normungsinstituten ausgearbeitet. Sie stellen rechtlich unverbindliche Empfehlungen oder Regelwerke dar, sind also ohne gesonderte gesetzliche Anordnung oder vertragliche Vereinbarung¹ grundsätzlich nicht verbindlich.

In diesem Zusammenhang werden häufig die beiden Begriffe „*allgemein anerkannte Regeln der Technik*“ und „*Stand der Technik*“ verwendet, welche grundsätzlich Unterschiedliches bedeuten.²

„*Allgemein anerkannte Regeln der Technik*“ bezeichnen üblicherweise jenes technische Niveau, das einem breiten Verständnis der Fachleute von technisch richtigen Leistungen entspricht; also Regeln, die nicht nur in der Wissenschaft als richtig anerkannt sind, sondern auch in der Praxis angewandt werden. Der Ausdruck „*Stand der Technik*“ berücksichtigt demgegenüber auch neuere Forschungsergebnisse, die bereits eine Weiterentwicklung der „*allgemein anerkannten Regeln der Technik*“ darstellen und auch schon auf Forschungsebene oder in Fachpublikationen bekannt sind, aber eben (noch) nicht die Breite der ausführenden Unternehmer:innen erreicht hat.

Eine Schwierigkeit in der Praxis besteht darin, dass sowohl in Gesetzen als auch in Verträgen fallweise der „*Stand der Technik*“ vorgeschrieben oder vereinbart wird, obwohl im Sinne des zuvor Gesagten eigentlich die „*allgemein anerkannten Regeln der Technik*“ gemeint sind. Auch die Gerichte unterscheiden hier leider nicht immer streng zwischen den Begriffen.³

Beide Begriffe dürfen nicht mit den technischen Normen selbst verwechselt werden. Diese können die „*allgemein anerkannten Regeln der Technik*“ zwar wiedergeben, aber auch hinter diesen zurückbleiben. Dies liegt daran, dass die Überarbeitung der Normen oft nicht zeitgleich mit den technischen Entwicklungen erfolgt.⁴

2.2 Gewährleistung

§ 922 Abs 1 ABGB bestimmt, dass diejenige Person, die eine Sache gegen Entgelt überlässt, dafür haftet, dass diese die vereinbarten oder üblich vorausgesetzten Eigenschaften aufweist.

¹ RIS-Justiz RS0038622.

² Näheres siehe bei Schlosser/Hartl/Schlosser, Die allgemein anerkannten Regeln der Technik, ÖJZ 2009/8. Die hier angeführten Beschreibungen der beiden Begriffe sind Kurz, Vertragsgestaltung im Baurecht, 2. Auflage, 186, entnommen.

³ Vgl OGH 22.6.2010, 10 Ob 24/09s; 28.6.2023, 7 Ob 43/23h.

⁴ Schlosser/Hartl/Schlosser, Die allgemein anerkannten Regeln der Technik, ÖJZ 2009/8.

Im Baubereich setzen Verträge häufig voraus, dass die Leistung den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sowie den „*allgemein anerkannten Regeln der Technik*“ oder dem „*Stand der Technik*“ entspricht. Werden spezifische (Werk-)Vertragsnormen wie die ÖNORM B 2110, B 2118 oder A 2060 vereinbart, sind Auftragnehmer:innen verpflichtet, gesetzliche Bestimmungen sowie behördliche Anordnungen einzuhalten. Weiters gelten „alle in Betracht kommenden ÖNORMEN technischen Inhalts“ als mitvereinbart und die Auftragnehmer:innen haben „die allgemein anerkannten Regeln der Technik“ einzuhalten.⁵

Selbst beim Fehlen solcher vertraglichen Bestimmungen, gelten die allgemein anerkannten Regeln der Technik in der Regel als „gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaft“, die auch ohne ausdrückliche vertragliche Vereinbarung gilt. Dies wird durch die Rechtsprechung gestützt, die besagt, dass ÖNORMen üblicherweise als allgemein anerkannte Regeln der Technik gelten und bei der Vertragsauslegung berücksichtigt werden müssen.⁶

Technische Normen, wie die ÖNORMen, können nicht direkt mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik gleichgesetzt werden. Sie dienen jedoch als deren Abbildung. Grundsätzlich und typischerweise kann daher gesagt werden, dass eine Abweichung von technischen Normen nur dann keine gewährleistungsrechtlichen Folgen auslöst, soweit im Vertrag eine solche Abweichung zulässig vereinbart wurde.

2.3 Schadenersatz

Gemäß den §§ 1293 ff ABGB haftet jede Person für Schäden, die sie einer anderen Person rechtswidrig und schuldhaft zufügt. Im Baurecht kann die Rechtswidrigkeit insbesondere in der Nichteinhaltung vertraglicher Verpflichtungen oder der Verletzung von „Schutzgesetzen“ iSd § 1311 ABGB liegen. Viele baurechtliche Gesetze der Länder und Auflagen im Rahmen von Baubewilligungen dienen dem Schutzzweck, Schädigungen oder Gefährdungen zu verhindern.⁷ Technische Normen und „*allgemein anerkannte Regeln der Technik*“ bzw „*Stand der Technik*“ sind oft ein Richtwert für Schadenersatzansprüche.

Nach § 1299 ABGB unterliegen Unternehmer:innen im Bauwesen einem höheren Sorgfaltsmaßstab für Sachverständige. Dieser Maßstab orientiert sich am „durchschnittlichen Fachmann des jeweiligen Gebietes“.⁸ Weiters muss die auftragnehmende Person aufgrund der Beweislastumkehr des § 1298 ABGB nachweisen, dass ihn kein Verschulden trifft. Ein erfolgreiches Berufen darauf, dass einem Unternehmer einen Teil der für seinen Fachbereich relevanten allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht bekannt war oder er sie nicht richtig verstanden hat, wird daher typischerweise nicht erfolgreich sein können.

2.4 Produkthaftung

Das Produkthaftungspflichtgesetz (PHG) regelt die Haftung für fehlerhafte Produkte, einschließlich Baustoffen, die bereits verbaut wurden (§ 4 PHG). Anders als im Schadenersatzrecht des ABGB ist die Haftung nach PHG verschuldensunabhängig. Die Haftung kann gemäß PHG Hersteller:innen und Importeur:innen und u. U. auch alle sonstigen Händler:innen des Produkts treffen (§ 1 PHG).

Ansprüche können auch von Personen gestellt werden, die keine Vertragspartner:innen der

5 Punkt 5.1.1 lit a ÖNORM B 2110 und Punkt 6.2.1 ÖNORM B 2110.

6 OGH 22.6.2010, 10 Ob 24/09s. Ebenso die Literatur, zB Setz, ZRB 2023, 53, mit weiteren Nachweisen.

7 RIS-Justiz RS0118358.

8 5 RIS-Justiz RS0026535.

haftungspflichtigen Person sind. Ein Produkt gilt gemäß § 5 Abs 1 Z 2 PHG als fehlerhaft, wenn es nicht dem „Gebrauch“ entspricht, „mit dem billigerweise gerechnet werden kann“. Eine Haftung entfällt, wenn das Produkt nach dem Stand der Wissenschaft und Technik zum Zeitpunkt des Inverkehrbringens keine Fehler aufwies. Das Nichteinhalten dieses technischen Niveaus bedeutet ein großes Haftungsrisiko.

2.5 Öffentliches Recht

Der „Stand der Technik“ und die technischen Normen spielen auch eine zentrale Rolle im Baurecht der Länder.

Etwa in Tirol wird der Begriff „Stand der Technik“ verwendet. Dieser Begriff wird dort aber nicht im Sinne der unter Punkt 2.1 erwähnten theoretischen Abgrenzung als Entwicklungsstand auf wissenschaftlicher Ebene verstanden, sondern (eher) im Sinne der „allgemein anerkannten Regeln der Technik“, also jenes Wissensstandes, der auch schon in der Ausführungspraxis angekommen ist. Dies geht aus der Begriffsdefinition hervor (§ 2 Abs 30 Tiroler Bauordnung idgF), nach der darunter *„Verfahren, Einrichtungen und Bauweisen“* zu verstehen sind, *„deren Funktionstüchtigkeit erprobt oder sonst erwiesen ist“*.

Weiters ist auch aus dieser Begriffsdefinition erkennbar, dass – wie schon oben beim Zivilrecht dargestellt – die technischen Normen nicht zwingend diesen „Stand der Technik“ wiedergeben, da die Definition nicht explizit auf technische Normen verweist. Es kann also auch (zumindest) gleichwertige Verfahren etc geben, die nicht den technischen Normen entsprechen und doch den „Stand der Technik“ darstellen. Auf technischer Ebene wird in Tirol also ausdrücklich dieser „Stand der Technik“ als einzuhaltender Maßstab festgelegt. Ebenso erklärt die TBO die OIB-Richtlinien 2019 (mit wenigen Abweichungen) für anwendbar.

Es sind daher in Tirol baurechtlich sowohl die OIB-Richtlinien als auch alle sonstigen technischen Normen (weil diese vermutlich den „Stand der Technik“ im Sinne der ländergesetzlichen Definition abbilden) relevant. Es wird aber nicht absolut die Einhaltung der OIB-Richtlinien gefordert, sondern lediglich festgelegt, dass die bautechnischen Anforderungen auf diese Weise erfüllt werden. Diese Anforderungen können auch auf eine andere Art und Weise erfüllt werden.

3 ABWEICHUNGEN VON TECHNISCHEN NORMEN UND HAFTUNGSRECHTLICHE FOLGEN

Wie unter Punkt 2.5 dargestellt, sind in Tirol Abweichungen von den technischen Anforderungen durch die grundsätzlich zwingende Einhaltung vom „Stand der Technik“ baurechtlich weitgehend unzulässig. Dieser grundsätzliche Zwang zum „Stand der Technik“ ist zwar, wie schon ausgeführt, noch nicht mit den technischen Normen selbst (inklusive OIB-Richtlinien) gleichzusetzen, weil diese nicht die einzig mögliche Variante sind, wie der „Stand der Technik“ im baurechtlichen Sinne zu erreichen sein kann. Dennoch werden die technischen Normen mit diesem Begriff im Wesentlichen gleichgesetzt.

So bestehen auch jetzt schon baurechtliche Ausnahmetatbestände für ein partielles Nichteinhalten der technischen Anforderungen. Allerdings ziehen solche baurechtlich geminderten Anforderungen zivilrechtlich noch nicht automatisch einen entsprechend geminderten Haftungsmaßstab nach sich, sofern nicht auch vertraglich klargestellt wird, dass die allgemein anerkannten Regeln der Technik nur möglicherweise „verdünnt“ eingehalten werden. Im Einzelfall kann es zwar schon sein, dass aus einem technisch „einfacheren“ baurechtlichen Genehmigungsstandard auch zivilrechtlich ein entsprechend geminderter Haftungsstandard folgt, wenn den Auftraggeber:innen dieser geminderte Genehmigungsstandard bekannt ist (oder u. U. auch nur bekannt sein muss) und der Genehmigungsinhalt Vertragsbestandteil ist. Das wird aber auf die Verhältnisse des Einzelfalles (etwa auf die Fachkunde der Auftraggeber:innen) ankommen. Grundsätzlich kann gesagt werden: Je geringer die Fachkunde der Auftraggeber:innen ist, desto höher sind die Anforderungen an die vertragliche Warn- und Informationspflicht durch die (bauplanenden oder bauausführenden) Auftragnehmer:innen, um der Vertragspartei bzw. den Nutzer:innen den Umstand und die möglichen Auswirkungen einer möglicherweise „verdünnten“ Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verdeutlichen. Eine ausdrückliche Vereinbarung, in der die entsprechenden „Abstriche“ von den technischen Anforderungen dargelegt werden, ist daher aus Sicht eines bauplanenden oder bauausführenden Unternehmens jedenfalls zu empfehlen.

Die Frage, inwieweit derzeit ohne wesentliche haftungsrechtliche Risiken (baurechtlich sowie zivilrechtlich) von technischen Normen abgewichen werden kann, ist daher wie folgt zu beantworten: Eine solche Abweichung ist nur unter zwei kumulativ vorliegenden Voraussetzungen risikolos möglich, nämlich erstens bei Vorliegen einer baurechtlichen Deckung der Abweichung, und zweitens bei einer begleitenden vertraglichen Vereinbarung dieser Abweichung (sofern diese Vereinbarung nicht gegen zwingende gesetzliche Bestimmungen verstößt, etwa § 879 ABGB).

Bei Abweichung von technischen Normen ist dies zwar noch nicht gleichbedeutend mit einer Haftung, weil die technischen Normen nur die Vermutung der allgemein anerkannten Regeln der Technik umfassen, also immer noch der Beweis möglich ist, dass dieser Maßstab trotz Abweichung von technischen Normen eingehalten wurde; aber zumindest das Risiko ist in dieser Hinsicht erheblich, weil der Beweis schwierig und aufwändig zu führen sein kann.

4 AUSBLICK: NORMEN ÖFFNEN, PROJEKTE FORCIEREN

Zusammengefasst können Bauteile und Baustoffe auch derzeit schon wiederverwendet werden, wobei hier öffentlich-rechtliche und zivilrechtliche Voraussetzungen erfüllt sein müssen.

Um die Wiederverwendung von Baumaterialien und Bauteilen für Unternehmen rechtlich sicher umzusetzen und im Sinne der Nachhaltigkeit sowie zur Kostenreduktion den Einsatz zu forcieren, sind Änderungen erforderlich:

Die Rechtssicherheit könnte durch gesetzliche Maßnahmen ermöglicht werden, etwa Verankerung in den Bauordnungen der Länder oder auch Vorgaben im Rahmen der öffentlichen Beschaffung im Bundesvergabegesetz. In technischer Hinsicht wären Anpassungen der technischen Normen selbst (ÖNORMen, OIB-Richtlinien) vorzunehmen, dass der Wiederverwendung von Bauteilen und Baustoffen ein entsprechender technischer Rahmen gegeben wird. Schließlich können zirkuläre Bauvorhaben nur gemeinsam mit den Auftraggeber:innen umgesetzt werden, sodass (öffentliche) Auftraggeber die Nutzung und den Einsatz von wiederverwendeten bzw wiederverwendbaren Bauteilen und Materialien vorgeben. Der Anreiz für Auftraggeber:innen kann hier insbesondere die Erreichung von Nachhaltigkeitskriterien und mögliche Kostenreduktionen sein.

IMPRESSUM

Herausgeber

IG Lebenszyklus Bau, Wipplingerstr. 10/Top 9, Stoß im Himmel, 1010 Wien, office@ig-lebenszyklus.at, www.ig-lebenszyklus.at

Arbeitsgruppenleitung

Severin Plattner (Heid und Partner Rechtsanwälte)

Autor:innen

Severin Plattner (Heid & Partner Rechtsanwälte)
Wolfgang Hucek (TROX)
Katharina Rieger (Concular)
Johanna Kairi (Stora Enso)

Schlussredaktion & grafische Gestaltung

FINK | Kommunikations- und Projektagentur
Solo Ohne

Stand

Oktober 2026

BETEILIGTE MITGLIEDSUNTERNEHMEN

