



Rechtsrahmen für kostenoptimiertes Bauen in Österreich – heute und künftig
15. iBT-Treff
Innsbruck, 14.4.2026
Univ.-Prof. Dr. Alexander Schopper

Inhalt

1. Ein paar grundsätzliche Gedanken zu technischen Normen im Bauwesen
2. Technische Normen als Hürde für innovatives, kostengünstiges Bauen? – Lösungsvorschläge
3. Zivilrecht: Die Angst vor dem Mangel ohne Schaden

Inhalt

1. Ein paar grundsätzliche Gedanken zu technischen Normen im Bauwesen

Grundsätzliche Gedanken zu technischen Normen

Verbreiteter Pseudo-Verbindlichkeitsglaube in Österreich

- » OIB-Richtlinien, Technische ÖNORMEN, ÖBV-Richtlinien und vergleichbare Fachregeln sind per se rechtlich nicht verbindlich, sondern Empfehlungen
- » Rechtliche Verbindlichkeit erlangen sie nur durch entsprechende Anordnung in Gesetzen/Verordnungen oder durch Vereinbarung im Bauvertrag

Grundsätzliche Gedanken zu technischen Normen

„Marktgerechte“ Normen sind Bringschuld der Normungsinstitute

- » Normungsinstitute sind nicht hoheitlich tätig, sondern erbringen eine Serviceleistung
- » Qualität der Serviceleistung bemisst sich daran, ob die Normen ihre Zwecke erfüllen

Grundsätzliche Gedanken zu technischen Normen

Was sind die grundlegenden Zwecke technischer Normierung im Bauwesen?

- » Technische Normen im Bauwesen sollen
 - Sicherheit gewährleisten
 - Qualität und Gebrauchstauglichkeit sichern
 - Einheitlichkeit und Vergleichbarkeit schaffen
 - Wirtschaftliches und effizientes Bauen fördern
 - Rechtsklarheit und Rechtssicherheit schaffen
 - Nachhaltigkeit und Umweltschutz berücksichtigen

Grundsätzliche Gedanken zu technischen Normen

Technische Normierung im Bauwesen muss kein „race to the top“ sein

- » Technische Normen wollen anerkannten Stand der Technik abbilden
- » Anerkannter Stand der Technik definiert das Übliche und allgemein Anerkannte – nicht zwingend das Beste
- » Sicherheit, Qualität und Funktionalität sind mit Wirtschaftlichkeit abzuwägen
- » Normungsinstitute haben generell auch die Kostenfolgen ihrer Normsetzung zu berücksichtigen
- » Markt- und bedarfsgerechtes Bauen muss innerhalb des bestehenden Normenkorsetts möglich sein

OIB-Richtlinien 2023 wurden in Generalversammlung des OIB am **25.5.2023** unter Anwesenheit der Vertreter der Bundesländer beschlossen. Landesrechtlich wurden bisher in Kraft gesetzt:

Bundesland	OIB-Richtlinien 1-5	OIB-Richtlinie 6
Burgenland	-	-
Kärnten	31. Dezember 2024	31. Dezember 2024
Niederösterreich	18. März 2025	18. März 2025
Oberösterreich	01. Oktober 2025	-
Salzburg	-	-
Steiermark	-	-
Tirol	-	-
Vorarlberg	-	-
Wien	23. Februar 2024	23. Februar 2024

Stand: September 2025

Inhalt

2. Technische Normen als Hürde für innovatives, kostengünstiges Bauen?

Lösungsvorschläge

Lösungsvorschläge: Technische Normen als Hürde für innovatives, kostengünstiges Bauen

- » Verbindlichkeit technischer Normen entsteht nicht im Normungsinstitut, sondern im Markt („**was niemand befolgt, normiert nichts**“ – Planungs-, Bau- und Gutachterpraxis)
- » **Umfassende Prüfung und Überarbeitung des technischen Normenbestands** (insb OIB, ÖNORMEN) im Hinblick auf Kostenfolgen, Überregulierung, Einheitlichkeit
- » **Schaffung alternativer „einfacher“ Qualitäts- und Komfortstandards** in technischen Normen
- » **Öffnungsklausel** in technischen Normen und in landesrechtlichen Umsetzungsregelungen

Lösungsvorschläge: Technische Normen als Hürde für innovatives, kostengünstiges Bauen

Beispiel Öffnung der OIB-RL

- » *„Um trotz strenger Kriterien dennoch maximale Flexibilität und technische Innovation zu ermöglichen, kann von den OIB-Richtlinien gemäß den Bestimmungen in den diesbezüglichen Verordnungen der Bundesländer abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass ein gleichwertiges Schutzniveau erreicht wird wie bei Einhaltung der OIB-Richtlinien.“*

www.oib.or.at/kernaufgaben/oib-richtlinien/

Lösungsvorschläge: Technische Normen als Hürde für innovatives, kostengünstiges Bauen

Beispiel Öffnung der ÖNORMEN

„ÖNORMEN im Bauwesen stellen erprobtes bautechnisches Wissen von Fachleuten dar. Die Einhaltung von ÖNORMEN (und anderen Regelwerken) kann einen Weg zur Erreichung des Standes der Technik darstellen, ist jedoch nicht zwingend der einzige oder ausschließliche Weg.

ÖNORMEN sind rechtlich nicht bindend, sofern sie nicht durch z. B. gesetzliche Bestimmungen, Verträge oder behördliche Auflagen verbindlich gemacht werden. Der Stand der Technik ist ein dynamisches Konzept, das sich kontinuierlich weiterentwickelt und daher nicht ausschließlich auf die in ÖNORMEN formulierten Vorgaben beschränkt ist. Innovativere oder angepasste Lösungen, die den jeweiligen Projektanforderungen (z. B. Neubau, Sanierung im Bestand, Bauaufgaben der Denkmalpflege und Baukultur) besser gerecht werden, können ebenso zum Ziel führen.“

Austrian Standards International - Aufbau und Gestaltung von Werkvertragsnormen für Bauleistungen,
25.10.2025

Inhalt

3. Zivilrecht: Die Angst vor dem „Mangel ohne Schaden“

Zivilrecht: Angst vor dem Mangel ohne Schaden

Einstiegsfall Dachsanierung (OGH 27.6.2024, 5 Ob 200/23g)

- » AG beauftragt AN mit Dachsanierung. ÖNORM-konforme Isolierung war vom Vertrag ausdrücklich nicht umfasst.
- » Nach den Feststellungen des Gerichts war Dach nach Sanierung „*dicht und funktionstauglich; die zu erwartende Lebensdauer beträgt bei Durchführung der notwendigen jährlichen Wartungen 25 bis 30 Jahre.*“
- » Dennoch nimmt der OGH einen **Mangel** an, weil Arbeiten des AN wegen **fehlenden Dachgefälles nicht der geltenden ÖNORM** entsprechen. (Anm: ÖNORM B 3691: mind 2%)

Zivilrecht: Angst vor dem Mangel ohne Schaden

Einstiegsfall „Dachsanierung“ (OGH 27.6.2024, 5 Ob 200/23g Rz 25)

- » „Welche Eigenschaften das Werk aufzuweisen hat, ergibt sich in erster Linie *aus der konkreten Vereinbarung, hilfsweise – soweit eine Detailvereinbarung nicht besteht – aus Natur und (erkennbarem) Zweck der Leistung, letztlich aus der Verkehrsauffassung.*“
- » „Bestimmen sich die Eigenschaften einer Leistung nach der *Verkehrsauffassung*, sind die *anerkannten Regeln der Technik* des jeweiligen Fachs nach dem im Zeitpunkt der Leistungserbringung aktuellen Stand zu beachten.“
- » „**ÖNORMEN** sind in besonderer Weise zur Bestimmung des nach der Verkehrsauffassung zur Sicherheit Gebotenen geeignet, weil sie grundsätzlich den Standard der für die betroffenen Kreise geltenden Regeln der Technik widerspiegeln.“

Zivilrecht: Angst vor dem Mangel ohne Schaden

- » Aus OGH 5 Ob 200/23g folgt keine Gleichschaltung des Mangelbegriffs iSd § 922 ABGB mit der ÖNORM-Konformität
- » Weiterhin gilt:
 - » Beim Werkvertrag ist ein „Mangel“ iSd § 922 ABGB das Abweichen des Geleisteten vom Geschuldeten, das sich nach der vertraglichen Leistungsbeschreibung bestimmt (**subjektiver Mangelbegriff**). (OGH 5 Ob 57/24d)
 - » Mag es auch zutreffen, dass ein Bauen entsprechend den ÖNORMEN dem Stand der Technik grds entspricht, so kann daraus nicht der Umkehrschluss gezogen werden, dass jegliches Bauen, das gewissen ÖNORMEN nicht entspricht, schon dadurch allein dem Stand der Technik nicht genügt. (OGH 2 Ob 221/08a)



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!