

Schwerpunkt
Baurecht in Polen, der Ukraine
und Ungarn

Slowenien
Der ausländische Geschäftsführer

Tschechien
Grenzüberschreitende Verschmelzung

Ungarn
MUSTER: Bauvertrag

Polen, Slowakei, Slowenien und Tschechien
Aktuelle steuerrechtliche Entwicklung

CHSH

Cerha Hempel Spiegelfeld Hlawati



WEISS-TESSBACH

NÖRR STIEFENHOFER LUTZ

schönherr
RECHTSANWÄLTE

 TPA Horwath

WOLF THEISS
RECHTSANWÄLTE

MANZ 

§§ 402ff huBGB;
Gesetz 97/LVIII
(huBauG);
Regierungsverord-
nung 2007/290
(huBauVO);
Regierungsverord-
nung 97/253
(huSiedlungs-
ordnungsVO)

Raumordnungsplan;
Bauverfahren;
Baugenehmigung;
Bauvertrag;
General-
unternehmer

SCHWERPUNKT

Baurecht in Ungarn

Das öffentliche und private Baurecht in Ungarn weist Ähnlichkeiten mit dem österr und dt Baurecht auf. Trotzdem bestehen erhebliche Unterschiede in wesentlichen Fragen, deren Kenntnis für eine erfolgreiche Projektentwicklung unerlässlich ist.

LÁSZLÓ SZÉCSÉNYI / DÁNIEL KELLNER

A. Bau- und raumordnungsrechtliche Grundlagen

1. Raumordnungs- bzw Flächenwidmungspläne

Die einheitliche Struktur der ungar Raumordnung beruht auf dem Beschluss 97/3 des ungar Verfassungsgerichts, mit welchem die Rangordnung der verschiedenen Raumordnungspläne endgültig festgestellt wurde. Gemäß diesem Beschluss bilden die Gebiets- und Siedlungspläne ein harmonisiertes System, in dem die landesweiten Raumordnungspläne Priorität gegenüber den Raumordnungsplänen der Komitate¹⁾ haben. Die Ordnungspläne der einzelnen Siedlungen sind entsprechend anzupassen.

Erst 2003 wurde durch das Gesetz 2003/XXVI (im Weiteren: huRaumOG)²⁾ ein landesweiter Raumordnungsplan und auf diesem Wege ein für das gesamte Gebiet der Rep Ungarn geltender einheitlicher Rahmen für die Raumordnung beschlossen. Das bis heute geltende System der Raumordnung ist durch den Erlass der Raumordnungspläne des Erholungsgebiets Balaton 2003 (Gesetz 2003/XXVI) und der Budapester Agglomeration 2005 (Gesetz 2005/LXIV), die als *Sondergebiete* gelten, geschaffen worden.

Die Raumordnung wird derzeit auf drei Ebenen erfasst:

- Das huRaumOG dient in erster Linie dazu, die Ziele der allgemeinen Landesplanung an Faktoren (wie etwa den Naturschutz, die Verkehrsregelung, den Tourismus und die Wirtschaftsentwicklung) anzupassen, welche die räumliche Entwicklung oder Funktion eines größeren Gebiets oder des gesamten Landes beeinflussen.³⁾ Darüber hinaus bestimmt das huRaumOG die Typen der Bauzonen und Flächennutzungskategorien sowie die anwendbaren Regeln, die bei der Erstellung der Raumordnungspläne der Komitate und der Sondergebiete zu berücksichtigen sind.⁴⁾
- Auf Ebene der Komitate dient das huRaumOG dazu, die Harmonisierung der Raumordnungen von mehreren Siedlungen bzw die einheitliche Raumordnungsentwicklung eines größeren Gebiets sicherzustellen.
- Gem § 7 Abs 2 ungar Baugesetz⁵⁾ (im Weiteren: huBauG) ist es Aufgabe der Siedlungsordnung durch die Festlegung von örtlichen Regeln (i) die räumlich-physischen Rahmenbedingungen der Entwicklung der Siedlung zu bestimmen, (ii) die Funktionsfähigkeit der Siedlung zu fördern und (iii) den Schutz einer erhaltenswürdigen, charakteristischen und wertvollen Struktur bzw Bebauung

sowie des architektonischen und natürlichen Erscheinungsbilds der Siedlung zu sichern.

Die Siedlungsordnung erfolgt mithilfe eines Siedlungsentwicklungskonzepts, das als Grundlage des Siedlungsordnungsplans (*településrendezési terv*) dient und durch einen Beschluss der Selbstverwaltung angenommen wird. Der Siedlungsordnungsplan besteht aus einem Siedlungsstrukturplan (*településszerkezeti terv*) und einem Regelungsplan (*szabályozási terv*) (in der Hauptstadt Budapest dem Regelungsrahmenplan). Die Einheitlichkeit der Siedlungsordnung wird dadurch gesichert, dass in den Regelungsplänen bzw in der örtlichen Bauordnung die Art und Weise und die Bedingungen für die Verwendung von Flächen, die Gestaltung von Grundstücken und die Bautätigkeit entsprechend der in der Regierungsverordnung 97/253 über die Anforderungen der landesweiten Siedlungsordnung und der Bauvorhaben (im Weiteren: huSiedlungsordnungsVO) geregelten Rahmenbedingungen zu regeln sind.⁶⁾

Gem § 6 Abs 3 huSiedlungsordnungsVO sind die Gebiete in zu bebauende und nicht zu bebauende Flächen aufzuteilen. In den zur Bebauung vorgesehenen Flächen (Bebauungsintensität mindestens 10%) können folgende Bauzonen festgelegt werden: Wohn-, Misch-, Wirtschafts-, Erholungs- und Sondergebiete. Die zur Bebauung nicht vorgesehenen Flächen (Bebauungsintensität höchstens 5%) können in Verkehrsgebiete bzw Gebiete zur Platzierung öffentlicher Leitungen, Grün-, Wald-, Landwirtschafts-, Wasserwirtschafts-, Naturnah- und Sondergebiete klassifiziert werden.

Im Falle der Erschließung einer Bauzone sind gem § 7 Abs 3 huSiedlungsordnungsVO im Regelungsplan die Mindestgröße des Grundstücks, die Bebauungsart, Bebauungsintensität, die Maximalhöhe der Gebäude, die Mindestanforderungen hinsichtlich der öffentlichen Versorgungsleitungen, die Mindestgrünfläche, die Emissionsgrenzwerte und die unterirdischen Bauten zwingend vorzugeben.

Dr. László Szécsényi ist Managing Partner, Dr. Dániel Kellner RA bei Schönherr Szécsényi Ügyvédi Iroda.

- 1) Verwaltungsbezirke in Ungarn.
- 2) Magyar Közlöny 2003/50 (V.13.).
- 3) *Tóth/Hübner/Gömör*, Településtervezés [Siedlungsplanung] I (2003) 75–76.
- 4) *Tompai*, A területrendezés tíz éve [10 Jahre Siedlungsordnung], Falu Város Régió 2006/1, 34.
- 5) Gesetz 97/LXXVIII über die Gestaltung und den Schutz der bebauten Umwelt; Magyar Közlöny 97/67 (VII.24.).
- 6) § 2 Abs 1 huSiedlungsordnungsV.

2. Erforderliche Genehmigungen

Bauarbeiten dürfen gem § 18 huBauG nur unter Einhaltung der Vorschriften der örtlichen Bauordnung bzw des Flächennutzungsplans durchgeführt werden. Für die meisten Bautätigkeiten (wie etwa Grundstücksgestaltung, Bau, Umgestaltung, Erweiterung, Erneuerung, Abriss) ist eine entsprechende Genehmigung der Baubehörde erforderlich. Mit 1. 1. 2008 wurden die huBauG und die einschlägige Durchführungsverordnung⁷⁾ geändert und der Kreis der genehmigungspflichtigen Bauarbeiten eingeschränkt. Demgemäß können die Bauarbeiten in drei Kategorien eingeteilt werden: (i) genehmigungspflichtige, (ii) anmeldungspflichtige und (iii) Bauarbeiten, die ohne Genehmigung bzw Anmeldung durchgeführt werden können.

Das ungar Recht unterscheidet grundsätzlich folgende Genehmigungsarten: (i) prinzipielle Baugenehmigung, (ii) Grundstücksgestaltungsgenehmigung, (iii) Baugenehmigung, (iv) Gesamtgenehmigung (sofern die prinzipielle Baugenehmigung und die Baugenehmigung in einem gemeinsamen Verfahren erteilt werden), (v) Abrissgenehmigung, (vi) Inbetriebnahmegenehmigung und (vii) Erhaltungsgenehmigung.

In diesem Zusammenhang ist insb Folgendes zu erwähnen:

Gem § 35 huBauG besteht die Möglichkeit bzw in bestimmten Fällen die Verpflichtung, vor Beantragung der Genehmigung durch die Baubehörde zur vorherigen Klärung der Anforderungen an die Bebauung, die Architektur, den Denkmalschutz, die Archäologie, das Siedlungsbild, den Natur- und Umweltschutz bzw den Schutz des Lebens sowie der technischen Anforderungen eine prinzipielle Genehmigung zu beantragen. Die prinzipielle Genehmigung bindet die mitwirkende Fachbehörde und die Baubehörde im Laufe des Verfahrens. Die prinzipielle Genehmigung verliert jedoch ihre Gültigkeit, wenn der Bauherr nicht innerhalb eines Jahres nach Erlangung ihrer Rechtskraft und Vollstreckbarkeit eine baubehördliche Genehmigung beantragt. Die Gültigkeit der Genehmigung kann höchstens einmal um ein Jahr verlängert werden.⁸⁾

Der Bauherr muss für alle Bauwerke bzw Bauwerksteile, für die eine Baugenehmigung erforderlich ist, vor deren Inbetriebnahme auch eine Inbetriebnahmegenehmigung beantragen. Die Inbetriebnahmegenehmigung ist von der Baubehörde zu erteilen, wenn das Bauwerk oder ein Teil davon – bei den an eine Baugenehmigung gebundenen Bauarbeiten – der Genehmigung entspricht und auf eine zur zweckentsprechenden und sicheren Nutzung geeignete Weise gebaut worden ist.⁹⁾

Wenn das genehmigungspflichtige Bauwerk bzw der Bauwerksteil vorschriftswidrig oder ohne Genehmigung errichtet wurde, kann die Baubehörde – auf Antrag des Bauherrn oder des Verfügungsberechtigten der Immobilie – eine Genehmigung zur Erhaltung des Bauwerks erteilen, sofern die im huBauG festgelegten Bebauungskriterien erfüllt werden können. Gleichzeitig mit der Erteilung der auf den Bauwerksteil bezogenen Genehmigung zur Erhaltung, muss die Baubehörde auch über den auf die Fertigstellung des

Bauwerks bezogenen Weiterbau verfügen. Kann für das vorschriftswidrig errichtete Bauwerk bzw den Bauwerksteil keine Genehmigung zur Erhaltung erteilt werden, muss die Baubehörde die Durchführung der zur Erreichung eines vorschriftsmäßigen Zustands notwendigen Arbeiten oder – wenn der Verpflichtete sich zur Durchführung der Arbeiten nicht bereit erklärt – den Abriss anordnen (§§ 44 ff huBauG).

Die Errichtung von bestimmten Anlagen, zB Wasseranlagen wie Öl- und Fettabseideanlagen, Kesseln, Aufzügen, Sprinkleranlagen und Feuermeldern, sind gesondert zu genehmigen. In diesen Angelegenheiten erteilen die einzelnen Fachbehörden (wie zB Umweltschutzbehörde, Feuerwehr) die Bau- bzw Errichtungs- bzw Inbetriebnahmegenehmigungen anstelle des Gemeindevotars der örtlichen Selbstverwaltung, der die baubehördliche Befugnis in erster Instanz bei den oben angeführten (allgemeinen) Genehmigungen ausübt (§ 53/B huBauG).

Standortgenehmigungen sind in Ungarn keine baurechtlichen Genehmigungen. Aufgrund der Regierungsverordnung 99/80¹⁰⁾ können bestimmte Gewerbe- bzw Dienstleistungstätigkeiten ausschließlich nach der Erteilung einer Standortgenehmigung ausgeübt werden.

3. Besonderheiten des Bauverfahrens

Im Bauverfahren werden grundsätzlich die Bestimmungen des Gesetzes 2004/CXL über das Verwaltungsverfahren (huVerwG) angewendet. Baubehörde erster Instanz ist der Gemeindevotar der örtlichen Selbstverwaltung. Gegen seine Entscheidung ist eine Berufung zulässig, die vom Verwaltungsamt des Komitats überprüft wird. Zur Berufung ist jeder berechtigt, der ein rechtliches Interesse nachweisen kann. Als Besonderheit des huVerwG ist die gerichtliche Revisionsmöglichkeit einer rechtskräftigen Baugenehmigung hervorzuheben. Die Partei eines Baugenehmigungsverfahrens ist innerhalb von 30 Tagen ab Bekanntgabe des Beschlusses unter Bezugnahme auf eine Rechtsverletzung berechtigt, eine gerichtliche Revision zu beantragen, soweit die Berufungsmöglichkeit gegenüber dem Beschluss vorher ausgeübt wurde (§ 109 huVerwG).

Im Interesse der Verwirklichung bestimmter Siedlungsregulierungsaufgaben oder der Vorbeugung von Natur- bzw der Umweltgefährdungen können hinsichtlich eines bestimmten Gebiets Änderungs-, Grundstücksgestaltungs- und Bauverbote angeordnet werden.¹¹⁾ Das Grundstücksgestaltungs- und Bauverbot kann mit einem Einzelbeschluss des Gemeindevotars (unter Vormerkung der zu schützenden Interessen bzw der Person, deren Interesse geschützt wird)

7) Siehe die VO ÖTM 2007/37.

8) *Petrik, Az építésügyi kézikönyve* [Handbuch des Bauwesens] (1998) 100.

9) *Nyíró, Használatbavételi és rendeletismód változtatására irányuló építési eljárások ügyési szempontból* (Verfahren hinsichtl der Erteilung der Inbetriebnahmegenehmigung und Änderung der Nutzungsart aus der Sicht des Staatsanwalts), *Magyar Jog* 2006/9, 552.

10) *Magyar Közlöny* 99/51 (VI.11.).

11) *Kiss, Az ingatlanjog nagy kézikönyve* [Großes Handbuch des Liegenschaftsrechts] (2007) 1029.

angeordnet und im Grundbuch eingetragen werden (§ 20 Abs 1–6 huBauG).

Ein Änderungsverbot kann die Selbstverwaltung bis zur Annahme des Regelungsplans für maximal drei Jahre anordnen, soweit eine schriftliche Vereinbarung zur Errichtung des Regelungsplans vorliegt (§ 22 Abs 2 huBauG).¹²⁾

Die Baubehörde kann zugunsten der Selbstverwaltung Teile eines Grundstücks zum Zweck der Errichtung, Verbreiterung oder Regelung einer öffentlichen Straße ohne Einleitung eines Enteignungsverfahrens erwerben (*lejegyzés*).¹³⁾ Auch in diesem Fall ist gemäß den Vorschriften über die Enteignung (§ 28 huBauG) eine Entschädigung zu bezahlen.

Im Rahmen der Raumordnungspflichten kann die Selbstverwaltung eine Bebauungs-, Wiederherstellungs- oder Bepflanzungspflicht anordnen. Auf Grund eines Antrags der Baubehörde sind diese Pflichten im Grundbuch einzutragen.¹⁴⁾ Sollte der betroffene Eigentümer der angeordneten Bebauungspflicht nicht fristgerecht nachkommen, ist die Selbstverwaltung zur Enteignung unter Zahlung einer Entschädigung berechtigt. Bei der Wiederherstellungspflicht (Renovierungspflicht) werden die finanziellen Verhältnisse bzw die Lebensverhältnisse des Eigentümers des betroffenen Bauwerks berücksichtigt. Bei Bedarf ist die Selbstverwaltung verpflichtet, den Eigentümer bei der Erfüllung der Pflicht finanziell zu unterstützen (§ 29 Abs 3 huBauG).¹⁵⁾

B. Privates Baurecht

Eine klare Abgrenzung zwischen privatem und öffentlichem Baurecht kann im ungar Recht nicht vorgenommen werden, da die Abwicklung einer von den (abdingbaren) Vorschriften des huBGB (§§ 402 ff, Bauvertrag) erfassten Bautätigkeit parallel von öffentlich-rechtlichen Vorschriften (va Regierungsverordnung 2007/290¹⁶⁾ [im Weiteren: huBauVO]) geregelt wird.

1. Beteiligte eines Bauvorhabens

Die Bautätigkeit setzt grundsätzlich (i) einen *Bauherr*, (ii) einen *Baugrund* und – sofern es sich um eine genehmigungspflichtige Bautätigkeit handelt – (iii) die *Bebaubarkeit* (Widmung, Genehmigung, s dazu Punkt 1) und (iv) einen *Bauträger* voraus. Als weitere typische Teilnehmer eines Bauvorhabens sind der Architekt, der Bauleiter, die technische Baukontrolle und der Projektmanager zu erwähnen.

a) Der Bauherr

§ 6 Abs 1 huBauVO definiert als Bauherr den zur Bauausführung Berechtigten. Der Bauherr (Auftraggeber eines Bauvertrags) ist zur Vorbereitung und Organisation der Bautätigkeit verpflichtet und hat gem § 6 Abs 2 huBauVO folgende weitere Verpflichtungen zu erfüllen: Besorgung der erforderlichen behördlichen Bau- und anderer Genehmigungen, Abschluss der erforderlichen Verträge, Auswahl des Architekten und Sicherstellung der Bauaufsicht, Erstellung der Ausführungsplanung, Kontrolle des Bautagebuchs,

Teilnahme an der technischen Abnahme, Überprüfung der Leistungsverrechnung.

Üblicherweise tritt der Liegenschaftseigentümer als Bauherr auf. Von den klassischen Projektstrukturen (Bauherr = Baugrundeigentümer) abweichende Strukturen kommen vor allem bei Bautätigkeiten auf fremdem Grund vor.¹⁷⁾

b) Der Baugrund

Vor Aufnahme der Bautätigkeit sind verschiedene baurechtliche Bedingungen (Genehmigungsplanung, fachbehördliche Zustimmungen inkl Umweltverträglichkeitsprüfung, Baugenehmigung) zu erfüllen. Diesbezüglich ist zu erwähnen, dass die Behördenpraxis hinsichtlich der Vorschreibung von Auflagen uneinheitlich ist.¹⁸⁾

c) Der Bauträger

Der Bauträger ist Unternehmer oder Subunternehmer, der eine Bautätigkeit ausübt. Bei Großprojekten (va bei staatlichen Ausschreibungen) bilden sich oft Arbeitsgemeinschaften.¹⁹⁾ Der Bauträger kann eine natürliche oder juristische Person oder eine Wirtschaftsgesellschaft ohne juristische Persönlichkeit²⁰⁾ sein. Der Bauherr schließt mit dem Bauträger einen Bauvertrag hinsichtlich der Ausführung oder einzelner Bau- und Montagearbeiten ab.

Laut § 39 Abs 1 a huBauVO dürfen die Bauträger nur solche Tätigkeiten ausüben, die in ihre Satzung aufgenommen wurden und zu deren Durchführung der Bauträger über das notwendige Personal (technischen Bauleiter, die erforderliche Arbeitnehmerzahl) verfügt. Weiters hat der Bauträger den entsprechenden Vertrag mit dem Bauherrn schriftlich abzuschließen und die Aufnahme der Bautätigkeit der Baubehörde anzumelden.

d) Sonstige Teilnehmer

Die Bauarbeiten auf der Baustelle werden vom technischen Bauleiter koordiniert.²¹⁾ Der technische Bau-

12) Magyar, Építésügyi hatósági eljárások [Bauverfahren] (2006) 102.

13) Kiss, Ingatlanjog 1031.

14) Petrik, Kézikönyve 23–28.

15) Kiss, Ingatlanjog 1032.

16) Magyar Közlöny 2007/147 (X.31.).

17) Das ungar Recht kennt keine Superädifikate, lässt jedoch zu, das auf Grund eines zwischen dem Grundeigentümer und dem Bauherrn abgeschlossenen Vertrags das Gebäude in das Eigentum des Bauherrn gelangt. Das Gebäude ist in diesem Fall im Grundbuch selbständig eintragungsfähig (sog Gebädeliegenschaft). Dem Eigentümer der Gebädeliegenschaft steht ein Bodennutzungsrecht (einzutragen im Grundbuch) zu. Siehe *Menyhárd*, Dologi jog [Sachenrecht] 413 f.

18) Nicht selten werden Verfügungs- und Gestaltungspflichten (Teilung, Zusammenlegung, Erwerb von Grundstücken) als Voraussetzung des Baubeginns vorgeschrieben. Zur rechtlichen Behandlung der physischen Eigenschaften des Baugrunds s unten (Risikozuteilung).

19) Diesbezüglich ist zu beachten, dass diese als BGB-Gesellschaften gelten, die keine eigene Rechtsfähigkeit besitzen. Siehe *Szécényi in Knaus/Wakounig*, Steuer- und Gesellschaftsrecht der EU-Beitrittskandidaten (2003) 447. Aus diesem Grund kann nicht die Arbeitsgemeinschaft selbst, sondern es können nur deren Mitglieder (auch gemeinsam) beauftragt werden.

20) Zu den einschlägigen Gesellschaftsformen s zB *Pajor-Bytomski*, Gesellschaftsrecht in Ungarn (2001).

21) Über die Bestellung des technischen Bauleiters hinaus ist der Bauträger zur Bestellung des Koordinators gem RL 92/57/EWG des Rates, ABl

leiter wird in der ungar Terminologie angesichts seiner Haftung für Ereignisse auf der Baustelle als „haftender Bauleiter“ bezeichnet. Der technische Baukontrollleur ist zu bestellen, sofern die Bautätigkeit nicht von einem Generalunternehmen ausgeführt wird. Dieser soll die Einhaltung der Rechts- und Behördenvorschriften, Normen, Verträge und Ausführungsdokumentation unterstützen und überprüfen. Er ist lediglich der Vertreter des Bauherrn auf der Baustelle und hat als solcher für den gesamten Umfang der Bauarbeiten eine umfassende Überprüfungskompetenz.

2. Der Bauvertrag

a) Besonderheiten des Bauvertrags

Der Bauvertrag ist ein Sondertyp des sog Unternehmungsvertrags.²²⁾ Auf Grund des Bauvertrags ist der Unternehmer zur Ausführung von Bau- und Montagearbeiten und der Auftraggeber zu deren Übernahme und zur Zahlung einer Vergütung verpflichtet. Der Bauvertrag ist im Fall von genehmigungspflichtigen oder ausschreibungspflichtigen Bauwerken schriftlich abzuschließen. Aufgrund des huBGB herrscht auch im Zusammenhang mit dem Bauvertrag weit gehende Vertragsfreiheit; erst die huBauVO hat vorgeschrieben, welche Themen/Fragen zwingend in einem Bauvertrag geregelt werden müssen.²³⁾ Auf Grund der Rechtspraxis ist auf folgende Themen zu achten:

Vergütung: Üblich sind Pauschalpreisverträge, jedoch sind Verträge mit Einheitspreisberechnungen nicht selten. Die Vergütung ist bei der Erfüllung des Bauvertrags fällig. Daraus folgt, dass der Unternehmer vorleistungspflichtig ist (§ 397 Abs 1 huBGB). Dem Unternehmer steht zur Sicherung der Vergütung ein Pfandrecht an den Vermögensgegenständen des Auftraggebers zu, die infolge des Bauvertrags in seinen Besitz gelangt sind (§ 397 Abs 2 huBGB). Seit 2007 lässt § 402 Abs 2 huBGB die Verpfändung des Baugrunds zur Besicherung der Ansprüche des Unternehmers zu; der Umfang dieser Möglichkeit ist jedoch strittig.²⁴⁾ Hinsichtlich allfälliger Preisänderungen bei Pauschalverträgen unterscheidet die ungar Terminologie zwischen Ersatz- und Zusatzarbeiten: *Ersatzleistungen* (nicht budgetierte Leistungen, die aber auf den Plänen ersichtlich sind) sind ohne gesonderte Vergütung zu erfüllen, *Zusatzleistungen* (Leistungen, die aus den Plänen nicht ersichtlich sind) bedürfen einer gesonderten Abgeltung.²⁵⁾

Bodenrisiko: Es bestehen keine Grenzen hinsichtlich der Überwälzbarkeit des Bodenrisikos an den Generalunternehmer. Derzeit wird die Tragung der wesentlichen Risiken (Archäologie, Verunreinigungen usw) durch Unternehmer in der Praxis nicht akzeptiert, eine Haftung für die Erteilung der Inbetriebnahmegenehmigung wird beschränkt angenommen (keine Haftung für die Rechtskraft der Genehmigung).

Abnahme: Der Auftraggeber ist nach § 405 Abs 1 und 4 huBGB verpflichtet, das hergestellte Werk neben Protokollerstellung zu überprüfen und – wenn das Werk zur ordnungsgemäßen Nutzung geeignet ist – abzunehmen (förmliche Abnahme). Es gibt

keine Vorschriften über eine schlüssige Abnahme, in der Rsp wird diese jedoch anerkannt.²⁶⁾ Ein Jahr nach der Abnahme ist das Bauwerk erneut zu überprüfen (Nachprüfung).

Gewährleistung: Grundsätzlich findet das allgemeine Gewährleistungsrecht des huBGB (gesetzl Mängelhaftung gem § 305 ff) mit folgenden Abweichungen Anwendung. Hinsichtlich einzelner Bauteile eines Bauwerks bzw eines Straßenbauwerks sehen die sog Bauteileverordnungen²⁷⁾ eine fünf- bzw zehnjährige Mindesteignungsdauer vor, die für die Geltendmachung von verdeckten Mängeln maßgebend sind.²⁸⁾ In der Praxis wird für 24 oder 36 Monate neben der (allgemeinen gesetzl) Gewährleistung eine sog „Gutstehung“ (*jótállás*; Garantie) übernommen, aufgrund deren den Unternehmer infolge der Beweislastumkehr eine strengere Haftung trifft. Bei Errichtung von Wohnungen ist die Übernahme einer dreijährigen „Garantie“ obligatorisch.²⁹⁾

Sicherstellung: Die Sicherstellung der Erfüllung des Vertrags erfolgt üblicherweise mit einem Sicherheitseinbehalt (aus den Teilrechnungen iHv 10% des Rechnungsbetrags). Die Auszahlung der Einbehaltssumme gegen eine abstrakte Bankgarantie ist ebenso üblich. Hinsichtlich der Gewährleistungsansprüche wird ein 5%iger Garantie-Einbehalt vorgesehen, der mit einer Bankgarantie auch ablösbar ist.

Gefahrtragung: Wird die Erfüllung aus einem Grund unmöglich, für den keine Partei verantwortlich ist und

- ist der Grund des Unmöglichwerdens innerhalb oder außerhalb des Interessenbereichs beider Parteien aufgetreten, steht dem Unternehmer für die durchgeführte Arbeit und seine Kosten ein proportionaler Teil der Vergütung zu;

L 92/245, 6–22 (die in Ungarn bereits 2002 umgesetzt wurde) verpflichtet.

- 22) Aufgrund eines (allgemeinen) Unternehmungsvertrags ist der Unternehmer zur Projektierung, Anfertigung, Verarbeitung, Umgestaltung, Inbetriebnahme bzw Reparatur einer Sache oder zur Schaffung eines durch Arbeit erreichbaren anderen Ergebnisses und der Auftraggeber zur Übernahme der Leistung und zur Zahlung einer Vergütung verpflichtet (§ 389 huBGBG). Der Unternehmungsvertrag entspricht am ehesten dem *Werkvertrag* des dt und österr Zivilrechts. Zum Wesen des Unternehmungsvertrags s *Kovács, A vállalkozási szerződés* [Der Unternehmungsvertrag] (2001) 13 ff.
- 23) Diese sind: Bezeichnung der Baustelle und des Bauwerks, Fristen, Entgelt und Zahlungsvorschriften, Bestimmung, ob der Bauträger Subunternehmerleistungen in Anspruch nimmt, Vorschriften betreffend die Leistung der Ausführungsplanung, Entsorgung des Bauabfalls, Verrechnung mit Zusatzleistungen.
- 24) Siehe *Szécseyi*, Wer sieht weiter im Nebel des ungarischen Bauvertragsrechts, roadmap 08 [Schönherr Rechtsanwölte GmbH] (2008) 89 f.
- 25) Siehe *Szilágyi* in *Gellért* (Hrsg), A polgári törvénykönyv magyarázata [Kommentar zum bürgerlichen Gesetzbuch] (2001) 1453 ff.
- 26) Siehe *Szilágyi* in *Gellért* 1459 ff.
- 27) VO 85/11 (VI.22.) ÉVM-IpM-KM-MÉM-BkM (Hochbau) und VO 88/12 (XII.27.) ÉVM-IpM-KM-MÉM-KVM (Straßenbau).
- 28) Es handelt sich um Gewährleistungsfristen, dh auch zu einem späteren Zeitpunkt hat der Bauherr nachzuweisen, dass das Bauwerk bei der Abnahme mangelhaft war.
- 29) Siehe die Regierungsverordnung 2003/181 (XI.5.); Magyar Közlöny 2003/126 (XI.5.).

- ist der Grund des Unmöglichwerdens im Interessenbereich des Unternehmers aufgetreten, kann er keinen Anspruch auf eine Entlohnung stellen;
- ist der Grund des Unmöglichwerdens im Interessenbereich des Auftraggebers aufgetreten, steht dem Unternehmer die Vergütung zu, doch kann der Auftraggeber die Summe abziehen, die der Unternehmer durch das Unmöglichwerden an Kosten eingespart hat und die er ferner in der freigebliebenen Zeit anderswo verdient hat oder ohne größere Schwierigkeit hätte verdienen können.

Hinsichtlich des begonnenen sowie des beendeten, aber nicht übergebenen Werks, teilt sich die Schadensgefahr nach den auf das Unmöglichwerden der Erfüllung bezogenen Regeln zwischen dem Auftraggeber und dem Unternehmer auf. Der Unternehmer ist nicht zur neuerlichen Herstellung eines Werks, das aus einem durch niemanden verschuldeten Grund vernichtet wurde, und der Auftraggeber nicht zu dessen Übernahme verpflichtet.

b) Allgemeine Geschäftsbedingungen

In der Praxis werden Bauverträge aufgrund von öffentlichen oder privaten Ausschreibungen abgeschlossen. Die Regel der öffentlichen Ausschreibungen sind im huVergabegesetz³⁰⁾ enthalten. Bei privaten Ausschreibungen sind lediglich die allgemeinen Prinzipien des Zivilrechts (Pflicht zur Kooperation, Treu und Glauben usw.) zu beachten.

Ein entsprechendes Pendant zur ÖNORM B 2110 oder VOB gibt es nicht, auch allgemeine Geschäftsbedingungen finden kaum Anwendung. Das FIDIC-Regelwerk hat jedoch in den letzten Jahren eine Sonderstellung übernommen. Einerseits werden die entsprechenden FIDIC-Mustertexte bei den – vor allem staatlichen – Großbauvorhaben verwendet,³¹⁾ andererseits werden – in erster Reihe bei ausländischen Großinvestoren – FIDIC-Texte weitermodifiziert und im Ergebnis als eine interessante Mischform abgeschlossen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die Parteien bei Vertragsabschlüssen vor allem an den Vorschriften des huBGB und der huBauVO orientieren und in den vom Gesetzgeber den Parteien überlassenen Bereichen Mischformen dominieren, die entweder vom FIDIC-Regelwerk oder von einem durch den Bauherrn genutzten Vertragsmuster beeinflusst sind.

3. Sonderformen

Üblicherweise nehmen Bauträger auch in Ungarn Leistungen von Subunternehmen in Anspruch; dazu sind die Unternehmer grundsätzlich berechtigt. Dabei haftet der Unternehmer für den rechtmäßig in Anspruch genommenen Subunternehmer, als ob sie die Arbeit selbst durchgeführt hätten. Bei einer unerlaubten Inanspruchnahme von Subunternehmern haften sie aber auch für all jene Schäden, die ohne Hinzuziehung des Subunternehmers nicht eingetreten wären (§ 391 Abs 3 huBGB).

Werden sämtliche Leistungen in Zusammenhang mit der Errichtung eines Bauwerks an einen Bauträger vergeben, spricht man auch von einem General-

unternehmer. Die Weitergabe der Bauleistungen im vollen Umfang an andere Unternehmen ist nicht selten, jedoch hat sich dafür kein eigener Begriff (Generalübernehmer) entwickelt. Auch die Bezeichnung Totalunternehmer wird nicht verwendet.

Bauträgerverträge (Kauf einer Immobilie vom Bauträger) sind auch bekannt, allerdings ohne selbständige Bezeichnung. Aus gebührenrechtlichen Überlegungen ist es insb im Wohnbauwesen üblich, dass vom Bauträger zunächst das Grundstück (oder ein Anteil davon) gekauft wird, und die Errichtung der Wohnung aufgrund eines Bauvertrags erfolgt.

30) Gesetz 2003/CXXIX über die Vergaben (Magyar Közlöny 2003/157 [XII.28.]). Siehe dazu *Stalzer/Török*, Das „neue“ ungarische Vergaberecht, ZVB 2006, 331.

31) In Ungarn wurde das FIDIC-Regelwerk erstmals 1989 bei Vergabe der Bauleistungen der Autobahn M0 verwendet. Ungar Mitglied der FIDIC ist die TMSZ (Verband der beratenden Ingenieure und Architekten), die 1934 gegründet und 1992 wieder ins Leben gerufen wurde.

ZUSAMMENFASSUNG

In Ungarn bestehen komplexe Bestimmungen hinsichtlich der Raumordnung. Die allgemeine Regelung erfolgt auf drei Ebenen (Landes-, Komitats- und Siedlungsebene), wobei einzelne Sondergebiete wie das Erholungsgebiet Balaton und die Budapester Agglomeration gesondert geregelt werden. Zur Durchführung von Bauarbeiten ist grundsätzlich eine Baugenehmigung oder eine Anmeldung bei der Baubehörde erforderlich. Im Bauvertragsrecht herrscht weitgehende Vertragsfreiheit, daher wird die Praxis des privaten Baurechts vor allem durch die in Ungarn aktiven Baukonzerne geprägt.

GLOSSAR

Regelungsplan	Szabályozási terv
Örtliche Bauordnung	Helyi építési szabályzat
Baugenehmigung	Építési engedély
Inbetriebnahmegenehmigung	Használatba vételi engedély
Bauverbot	Építési tilalom
Generalunternehmer	Fővállalkozó
Pauschalpreis	Átalányár
Ersatzarbeit	Többletmunka
Zusatzarbeit	Pótmunka
Gewährleistung	Szavatosság

NÜTZLICHE LINKS

Institut für Koordination der Raumordnung	www.vati.hu
Amt für Wohn- und Bauwesen	www.oleh.hu
Verband der beratenden Ingenieure und Architekten	www.tmsz.org
Architektenkammer	www.mek.hu