



30. März 2020

BAURECHT, COVID-19

Baustellen sind auf Grundlage des Covid-19 Gesetz nicht untersagt und können weiter betrieben werden.

Die Corona Pandemie wirkt sich auch naturgemäß stark auf die Bauwirtschaft aus. Dies betrifft nicht nur Quarantäne Gebiete, sondern auch Engpässe bei Materiallieferungen oder Mangel an Arbeitskräften.

Wie sollen und können sich Auftragnehmer und Auftraggeber in baurechtlichen Angelegenheiten verhalten?

Bei der Covid 19 Pandemie handelt es sich zweifellos um einen Fall höherer Gewalt. Die gesetzlichen Grundlagen der Gefahrtragung ergeben sich aus § 1168 ABGB. Wird die Ausführung des Werkes durch Umstände, die auf Seite des Auftraggebers liegen, gestört, so steht dem Auftragnehmer eine Entschädigung für die eingetretenen Erschwernisse zu.

Da der Auftragnehmer einen Erfolg schuldet, werden ihm nach dem ABGB aber auch Umstände der neutralen Sphäre zugeordnet. Die höhere Gewalt, somit die Covid-19 Pandemie stellt eine solche neutrale Sphäre dar.

Der Auftragnehmer kann daher für seine Erschwernisse keine Mehrkosten geltend machen.

Der Auftragnehmer muss dem Auftraggeber dann keinen Schadenersatz leisten, wenn ihn kein Verschulden trifft, was zum Beispiel bei einem leeren Lagerbestand oder fehlender Arbeitskräfte in Folge der Corona Krise vorliegen würde.

Im Bauvertragsrecht wird aber regelmäßig die Ö-Norm B2110 vereinbart. Wurde diese dem Bauvertrag zugrunde gelegt, so sind Ereignisse, die vertragsgemäße Ausführungen der Leistung objektiv unmöglich machen oder zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht vorhersehbar waren und vom Werkunternehmer in zumutbarer Weise abwendbar sind, der Risikosphäre des Werkbestellers zugewiesen.

Das aufgrund der Corona Krise vorliegende Risiko von Mehrkosten oder
Der Zeitverzögerung ist daher bei Verträgen, bei denen die Ö-Norm B2110 verein-
bart wurde vom Werkbesteller (Auftraggeber) zu tragen.

Auch eine Pönale setzt ein Verschulden des Auftragnehmers voraus, sofern nicht
Abweichendes vertraglich vereinbart wurde.

Da aufgrund der Corona Situation nicht von einem Verschulden auszugehen sein
wird, wäre auch eine Pönale nicht zu bezahlen. Darüber hinaus gibt es ein
richterliches Ermäßigungsrecht für solche Fälle.

**Werden Termine aufgrund der staatlichen Beschränkungen nicht eingehalten, so
kann grundsätzlich vom Vertrag zurückgetreten werden.**

Allerdings muss eine angemessene Nachfrist gesetzt werden.

Wenn die Nachfrist aufgrund der einschränkenden Maßnahmen nicht entsprochen
werden kann (z.B., weil in einem Quarantäne Gebiet nicht gearbeitet werden kann),
kann der Auftragnehmer auch vom Vertrag zurücktreten, weil die fristgerechte
Leistung nicht mehr möglich ist.

Der Auftragnehmer hat jedoch einen Entgeltanspruch.

Nach der Ö-Norm B2110 können Vertragsparteien immer dann sofort zurücktreten,
wenn eine Behinderung der Leistungserbringung länger als drei Monate dauert.

**Eine Auferstehung wird voraussichtlich der rechtliche Grundsatz vom Wegfall der
Geschäftsgrundlage erfahren.**

Vertragsverhältnisse werden je nach Fallkonstellation aufgelöst werden können,
wenn die durch Covid-19 ausgelösten Einschränkungen dazu führten, dass
geschäftstypische Voraussetzungen weggefallen sind.

Die Pandemie war auch für die Geschäftspartner nicht vorhersehbar.

Wir beraten Sie gerne in Ihrer individuellen Angelegenheit.

Anfragen bitte unter:

anwalt@trojer.at

Tel. 05572/22195