

Wie wirkt sich die Corona-Krise auf Baustellen und Verzögerungen bei Fertigstellungen aus?

Auf Basis des **COVID-19-Maßnahmegesetzes** wurde zur Verhinderung der weiteren Ausbreitung die **Verordnung gemäß § 2 Z 1 des COVID-19-Maßnahmegesetzes** vom Bundesminister für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz, ausgegeben am 15. März 2020 im BGBl II 2020/98, erlassen. Diese Verordnung untersagt die Betretung öffentlicher Orte und gilt für ganz Österreich bis einschließlich 22. März 2020.

Einige wesentliche Punkte zu der Frage, welche Auswirkungen das Betretungsverbot auf bereits bestehende Baustellen und/oder die in Kürze zu beginnenden Baustellen in Österreich hat, dürfen wir nachstehend beantworten

Auswirkungen auf Baustellen aufgrund der Verordnung gemäß § 2 Z 1 des COVID-19 des Maßnahmegesetzes (BGBl. II Nr. 98/2020)

Gemäß der o.a. Verordnung ist das Betreten öffentlicher Orte ab 16. März 2020, vorerst befristet bis zum 22. März 2020, verboten. Laut den Bezug habenden Gesetzesmaterialien ist die Verordnung so auszulegen, dass Geschäftslokale unter den Begriff „öffentlicher Raum“ fallen, Produktionsbereiche jedoch nicht, da in Geschäftslokalen üblicherweise ein reger Kundenverkehr zum Zwecke des Erwerbs von Waren und Dienstleistungen herrscht und zu Produktionsbereichen grundsätzlich nur betriebsinterne Personen zu Produktionszwecken Zutritt haben. Die Verordnung bezweckt mit dem Betretungsverbot genau diesen aktiven Kundenverkehr zum Zwecke des Erwerbs von Waren und Dienstleistungen zur Verhinderung der weiteren Ausbreitung soweit wie möglich zu minimieren.

Im Sinne der vorstehenden Ausführungen stellen Baustellen regelmäßig keinen öffentlichen Raum dar und fallen somit nicht unter das grundsätzliche Verbot des § 1 der Verordnung, da für gewöhnlich nur betriebsinterne Personen eine Baustelle betreten dürfen.

Zu beachten ist jedoch § 2 Z 4 der Verordnung, wonach eine Betretung dann vom Betretungsverbot ausgenommen ist, wenn die Betretung für berufliche Zwecke erforderlich und weiters sichergestellt ist, dass am Ort der beruflichen Tätigkeit zwischen den Personen, sprich Arbeitnehmern, ein Abstand von mindestens einem Meter eingehalten werden kann (s. hierzu auch das Rundschreiben Nr. 06 der Bundesinnung Bau und Fachverband der Bauindustrie an die Landesinnungen).

Zusammenfassend ergibt sich auf Basis der aktuellen Rechtslage, dass Bauarbeiten auf Baustellen grundsätzlich zulässig sind, wenn sichergestellt ist, dass

externe Personen (Kunden) die Baustelle nicht betreten und zwischen den beschäftigten Personen permanent ein Abstand von mindesten einem Meter eingehalten werden kann. Es ist zu beachten, dass der Mindestabstand auch bei Arbeitspausen und beim Transport einzuhalten ist.

Ausnahme für notwendige Arbeiten

Entsprechend § 2 Z 1 der Verordnung können Bauarbeiten trotz der Nichteinhaltung des Mindestabstandes von einem Meter dann zulässig sein, wenn die Bauarbeiten zur Abwendung einer unmittelbaren Gefahr für Leib, Leben oder Eigentum erforderlich sind. Darunter sind Notfallarbeiten zur Aufrechterhaltung der Infrastruktur zu verstehen (z.B. Leitungsgebrechen) oder Arbeiten, die unbedingt zur Stilllegung der Baustelle erforderlich sind, um einen größeren finanziellen Schaden abzuwenden. In diesen Fällen ist der Arbeitgeber verpflichtet, seine Arbeitnehmer entsprechend zu schützen, z.B. mit Schutzmasken.

Forderung des Baumeisterverbandes

Aktuell fordert der Obmann des Österreichischen Baumeisterverbandes, Hans-Werner Frömmel, alle Baustellen mit mehr als fünf Mitarbeitern, die nicht als Notfallmaßnahme zur Aufrechterhaltung der Infrastruktur bzw. zur Stilllegung der Baustelle erforderlich sind, durch behördliche Anordnung zu schließen. Begründet wird diese Forderung damit, dass die 1-Meter-Ausnahme-Bestimmung auf Baustellen nicht praktikabel sei und dazu auch die Lieferketten für Baumaterial etc. nicht uneingeschränkt funktionieren. Frömmel plädiert dafür, eine klare und für alle verbindliche Vorgangsweise zu verordnen. Es bleibt abzuwarten, ob in den nächsten Tagen ein entsprechender Erlass oder eine Verordnung ergehen.

Rechtliche Folgen für Auftraggeber und Auftragnehmer im Falle eines Baustopps bzw. einer Verzögerung

Grundsätzlich sind Werkunternehmer weiterhin verpflichtet, ihre vertraglich vereinbarten Leistungen zu

DIE AUTOREN



Mag. Peter Fassl

Bau- und Immobilienrecht

E: fassl@hsp-law.at

W: www.hsp-law.at



Mag. Nadja Holzer

Bau- und Immobilienrecht

E: holzer@hsp-law.at

W: www.hsp-law.at

erbringen. Sollte der vorgegebene Mindestabstand von einem Meter zwischen den Personen auf der Betriebsstätte bzw. der Baustelle gewährleistet sein, können Baustellen bis auf weiteres weiter betrieben werden. Somit sind auch die ausführenden Firmen bis auf weiteres verpflichtet, die vertraglich geschuldeten Leistungen zu erbringen.

Leistungsverzögerung und Schadenersatz

Sollte die Leistungserbringung nicht mehr möglich sein – entweder aufgrund von gesetzlichen Vorschriften oder aufgrund von Lieferverzögerungen von Baumaterialien – so kommen mangels anderweitiger vertraglicher Vereinbarung die gesetzlichen Regelungen über die Leistungsverzögerung nach dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) und gegebenenfalls die Regelungen der ÖNORM B 2110 (sofern vereinbart) zur Anwendung.

Zu beachten ist, dass unabhängig von der Anwendbarkeit der vertraglichen oder gesetzlichen Regelungen oder der Regelung der ÖNORM B 2110 grundsätzlich die vertragliche Verpflichtung besteht, Maßnahmen zu ergreifen, die geeignet sind, weitere Schäden für den Vertragspartner abzuwenden. Obgleich davon auszugehen ist, dass die Corona-Krise als weltweite Pandemie als außergewöhnliches und unvorhersehbares Ereignis einzustufen ist, wird im Einzelfall zu prüfen sein, ob der jeweilige Vertragspartner ausreichende Maßnahmen gesetzt hat, um Leistungsverzögerungen und sonstige Schäden abzuwenden. Allfällige Schadenersatzansprüche werden letztlich vor allem auch danach zu beurteilen sein, ob dem Vertragspartner im Einzelfall vorzuwerfen ist, dass dieser es unterlassen hat, geeignete Maßnahmen zur Abwehr von weiteren Schäden zu ergreifen.

ÖNORM B2110 vs ABGB

Das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) und die ÖNORM 2110 sehen gegensätzliche Rechtsfolgen im Fall von Leistungsverzögerungen vor.

Während nach den gesetzlichen Bestimmungen des ABGB Umstände höherer Gewalt grundsätzlich in der Risikosphäre des Auftragnehmers (Werkunternehmer) liegen, so sieht die ÖNORM B 2110 vor, dass ebensolche unvorhersehbaren und unabwendbaren Ereignisse im Risikobereich des Auftragnehmers liegen.

Als eine der wesentlichen Fragen wird daher zu beurteilen sein, ob im konkreten Fall die Regelungen des ABGB oder der ÖNORM B2110 zur Anwendung gelangen.

Anwendung der Regelungen des ABGB

Sofern vertraglich nichts Abweichendes vereinbart wurde, findet auf Werkverträgen grundsätzlich die Sphärentheorie nach § 1168 ABGB Anwendung.

Demnach ist zunächst zu beurteilen, ob der Grund für die Leistungsverzögerung in der Sphäre des Werkunternehmers, des Werkbestellers oder in der neutralen Sphäre liegt. Zur neutralen Sphäre zählt insbesondere die höhere Gewalt. Als höhere Gewalt werden von außen einwirkende, außergewöhnliche Ereignisse verstanden, die unvorhersehbar sind und selbst bei Anwendung äußerster Sorgfalt nicht abgewendet werden können. Wie vorstehend dargelegt ist davon auszugehen, dass die Corona-Krise als weltweite Pandemie als außergewöhnliches und unvorhersehbares Ereignis einzustufen ist.

Kann das vom Werkunternehmer (Auftragnehmer) geschuldete Werk aus Umständen der neutralen Sphäre, wie z.B. einer Pandemie und damit verbundenen Gebietssperren und in deren Folge Materialknappheit, nicht erbracht werden, trägt grundsätzlich der Werkunternehmer als Auftragnehmer die Gefahr für Ereignisse der neutralen Sphäre, da er einen bestimmten „Erfolg“ schuldet. Mit anderen Worten hat der Werkunternehmer in einem solchen Fall mangels anderweitiger vertraglicher Regelung keinen Anspruch auf Fristverlängerung und Abgeltung der mit solchen Ereignissen verbundenen Mehrkosten.

Anwendung der ÖNORM B 2110

Sofern bei Bauverträgen die ÖNORM B 2110 zur Anwendung gelangt, ist ebenfalls zunächst zu beurteilen, ob die Leistungsverzögerung in die Sphäre des Werkbestellers, des Werkunternehmers oder in die neutrale Sphäre fällt. Wie vorstehend ausgeführt ist davon auszugehen, dass die Corona-Krise als Ereignis höherer Gewalt eingestuft wird und demnach in die neutrale Sphäre fällt.

Abweichend von den gesetzlichen Regelungen des ABGB sieht die ÖNORM B 2110 in Punkt 7.2.1 Z2 vor, dass der Auftraggeber (Werkbesteller) die Gefahr von Ereignissen trägt, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht vorhersehbar waren und vom Auftragnehmer (Werkunternehmer) nicht in zumutbarer Weise abwendbar sind. In dem Fall hat der Werkunternehmer einen Anspruch auf Verlängerung der Leistungsfrist sowie auf Vergütung der Mehrkosten. Die Preisgefahr liegt somit beim Auftraggeber. In solchen Fällen empfiehlt es sich für den Werkunternehmer, den Werkbesteller schnellstmöglich nachweislich (schriftlich) von den vorliegenden Umständen und der Leistungsverzögerung zu verständigen.

Pönalen

In vielen Verträgen werden für die Nichteinhaltung von vereinbarten Terminen Vertragsstrafen (Pönalen) vereinbart. Je nachdem, ob vertraglich eine verschuldensunabhängige oder verschuldensabhängige Strafzahlung vereinbart wurde, setzt die Geltendmachung auch im Falle des Corona-Virus (k)ein Verschulden des Vertragspartners voraus. Im Falle der verschuldensabhängigen Vertragsstrafe wird, wie auch

DIE AUTOREN



Mag. Markus Busta

Öffentliches Recht,
Baurecht

E: busta@hsp-law.at

INHALTSVERZEICHNIS

- ✓ Auswirkungen auf Baustellen aufgrund der Verordnung
- ✓ Rechtliche Folgen für Auftraggeber und Auftragnehmer
- ✓ Leistungsverzögerung und Schadenersatz
- ✓ Anwendung der Regelungen des ABGB
- ✓ Anwendung der ÖNORM B 2110
- ✓ Pönalen
- ✓ Rücktrittsrecht
- ✓ Neu abzuschließende Verträge

beim Schadenersatz, im Einzelfall zu beurteilen sein, ob dem Vertragspartner allenfalls das Unterlassen der Ergreifung von geeigneten (Ersatz-)Maßnahmen anzulasten ist. Im Falle von verschuldensunabhängigen Pönalen stellt sich die Frage, ob eine solche im Einzelfall aufgrund des Vorliegens eines unvorhersehbaren und unabwendbaren Ereignisses als sittenwidrig einzustufen und damit unwirksam ist. In jedem Fall ist zu beachten, dass gemäß § 1336 ABGB ein (vertraglich nicht abdingbares) richterliches Mäßigungsrecht über die Höhe der Pönale besteht.

Rücktrittsrecht

Das Rücktrittsrecht des Werkbestellers (Auftraggebers) aufgrund von Verzug des Werkunternehmers (Auftragnehmers) ist gesetzlich in § 918 ABGB geregelt. Dieses Recht besteht grundsätzlich unabhängig von einem Verschulden des Werkunternehmers. Der Werkbesteller muss dem Werkunternehmer jedoch vor oder gemeinsam mit der Erklärung des Vertragsrücktrittes eine angemessene Nachfrist zur Erbringung der geschuldeten Leistung setzen. Dabei muss dem Werkunternehmer eine reale Chance zur Erbringung seiner Leistung eingeräumt werden. Wird die Leistung innerhalb der gesetzten Nachfrist nicht erbracht, wird das Vertragsverhältnis aufgehoben. Hierzu ist jedoch festzuhalten, dass aktuell die Dauer

einer angemessenen Nachfrist nicht eingeschätzt werden kann, solange die Corona-Krise weiterbesteht und die zukünftigen Entwicklungen nicht absehbar sind.

Sofern die Regelungen der ÖNORM B 2110 zur Anwendung gelangen, besteht gemäß deren Punkt 5.8.1. für jede Vertragspartei das Recht, vom Vertrag sofort zurückzutreten, wenn eine Behinderung der Leistungserbringung länger als drei Monate dauert. Im Fall eines Rücktritts nach Punkt 5.8.1 sind bereits übernommene Teilleistungen vertragsgemäß abzurechnen und abzugelten. Noch nicht übernommene, aber bereits vertragsgemäß erbrachte, ordnungsgemäße Leistungen sind zu übernehmen, abzurechnen und **abzugelten**.

Neu abzuschließende Verträge

Da die Thematik und Auswirkungen des COVID-19 zum aktuellen Zeitpunkt schon weltweit bekannt sind, kann bei neu abzuschließenden Verträgen nicht mehr argumentiert werden, dass diese Ereignisse zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht vorhersehbar waren. Wir empfehlen daher, in neu abzuschließenden Verträge eine entsprechende Bestimmung zur Regelung zeitlicher Verzögerungen und daraus resultierender Mehrkosten sowie zur Regelung des Preisrisikos aufzunehmen.

NACHSCHLAGEWERK

COVID-19 des
Maßnahmengesetzes (BGBl.
II Nr. 98/2020))
ÖNORM B 2110

Bei neu abzuschließenden Verträgen sollte eine Corona-Regelung vorgesehen werden, da die Pandemie mittlerweile aufgrund der weltweiten Ausbreitung kein unvorhersehbares Ereignis mehr darstellt.

Für Rückfragen zu diesem Thema stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.