

Covid 19 und Bauträger

**RA Dr. Roland Weinrauch, LL.M.
April 2020**

- Inhalt
 - Baueinstellungen
 - Verspätete Übergabe von Wohnungen
- Bauwerkvertrag:
 - i.d.R. ein Werkvertrag
 - Wesen des Werkvertrages
 - Es ist ein bestimmter oder bestimmbarer Erfolg geschuldet
 - Bemühen genügt nicht
 - Mangels Vereinbarung ist ein angemessenes Entgelt geschuldet
 - Keine Verpflichtung zur persönlichen Erbringung der Werkleistung
 - Auch der „Pfuscher“ wird zivilrechtlich nicht anders behandelt.

- Bauwerkvertrag:
 - Vertragsfreiheit
 - daher auch: Formfreiheit
 - Bedeutung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)
 - Bedeutung von mitvereinbarten ÖNORMEN
 - Häufig vereinbart:
 - Zwang zur Schriftform
 - Problem: stillschweigendes Abgehen von Vertrags- Bestimmungen während der Erfüllung

- Baueinstellungen
- Baueinstellungen infolge COVID-19:
 - Aufgrund der COVID-19 Verordnungen dürfen öffentliche Orte und Betriebsstätten grundsätzlich nicht betreten werden
 - Viele Bauunternehmen haben daher Baustellen eingestellt und Mehrkosten angemeldet und berufen sich dabei auf „höhere Gewalt“
- Stellen COVID-19 bedingte Baueinstellungen tatsächlich „höhere Gewalt“ dar?

- Baueinstellungen
- „höhere Gewalt“ im Sinne der ÖNORM B 2110 (Punkt 7.2.1)
 - Ereignisse
 - welche die vertragsgemäße Ausführung der Leistung objektiv unmöglich machen oder
 - die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht vorhersehbar waren und vom Auftragnehmer nicht in zumutbarer Weise abwendbar sind
- „höhere Gewalt“ im Sinne des ABGB
 - ein von außen her auf den Betrieb einwirkendes außergewöhnliches Ereignis
 - das nicht in einer gewissen Häufigkeit und Regelmäßigkeit vorkommt und zu erwarten ist
 - und durch äußerste zumutbare Sorgfalt weder abgewendet noch in seinen Folgen unschädlich gemacht werden kann
 - unabwendbar ist auch jedes nicht außergewöhnliche Ereignis, das trotz aller erdenklichen Sachkunde und Vorsicht nicht abgewendet werden kann

- Baueinstellungen
- Sind Baueinstellungen infolge COVID-19 nunmehr „höhere Gewalt“?
- Ausgehend von den COVID-19 Verordnungen
 - können Baustellen grundsätzlich betreten werden
 - sofern dies für berufliche Zwecke erforderlich ist
 - und sichergestellt wird, dass auf der Baustelle zwischen den Personen ein Abstand von mindestens einem Meter eingehalten werden kann, sofern nicht durch entsprechende Schutzmaßnahmen das Infektionsrisiko minimiert werden kann
- In der Vereinbarung vom 26.03.2020 haben die Sozialpartner „entsprechenden Schutzmaßnahmen“, die das Infektionsrisiko minimieren sollen, definiert
 - Diese „Handlungsanleitung für den Umgang mit Baustellen“ wurde mittlerweile durch Erlass des Gesundheitsministeriums an die vollziehenden Behörden für verbindlich erklärt

■ Baueinstellungen

■ Sozialpartnervereinbarung vom 26.03.2020:

- Sicherstellung des Mindestabstandes von einem Meter zwischen den Bauarbeitern
- Bereitstellung von ausreichend Desinfektionsmitteln
- regelmäßige Desinfektion der sanitären und sozialen Einrichtungen auf der Baustelle in kurzen Reinigungsintervallen
- Desinfektion von sämtlichen „Arbeitsmitteln“ vor Verwendung der Nutzung durch anderes Personal
- möglichst wirksames Trennen von Arbeits- und Aufenthaltsbereichen sowie von Beschäftigten während Arbeitszeit und Pausen
- Arbeitnehmer einer COVID-19-Risikogruppe dürfen nicht in Bereichen mit erhöhtem Ansteckungsrisiko (Arbeiten mit Abstand kleiner als einem Meter) eingesetzt werden
- Bei Personentransporten ist die Anzahl der Arbeitnehmer zu minimieren (z.B. bei An-/Abfahrt zur Baustelle, Fahrten auf Baustelle)
- Schlafräume dürfen nicht mit mehr als einer Person belegt sein
- Wenn der Mindestabstand bei Arbeiten nicht durchgehend eingehalten werden kann : Tragen eines Mund-Nasen-Schutzes bzw. Schutzmasken je nach Verhältnissen
- Adaptierung SiGe-Plan: es ist für die größtmögliche zeitliche oder örtliche Entflechtung der gleichzeitig durchzuführenden Arbeiten zu sorgen; Folgende Themen sind im im SiGe-Plan zu behandeln:
 - Organisation des Besprechungswesens; Prüfung der Auswirkungen von Schutzmaßnahmen durch Covid-19 auf die sonstigen kollektiven Schutzmaßnahmen, Schutz gegenüber Dritten, Desinfektions- und Reinigungsmaßnahmen, Maßnahmenplan bei Corona-Erkrankungen, Schutzmaßnahmen beim Stilllegen von einzelnen Arbeitsbereichen, Prozedere für Baustellenanlieferungen

- Baueinstellungen
- Wer trägt Mehrkosten für diese Schutzmaßnahmen?
 - Regelung im konkreten Vertrag
 - ABGB
 - AN hat die Gefahr für Umstände zu tragen, die aus der „neutralen Sphäre“ stammen: daher grundsätzlich keine Mehrkostenansprüche
 - ÖNORM: B 2110
 - AG hat Risiko für alle Ereignisse, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht vorhersehbar waren und die vom AN nicht in zumutbarer Weise abwendbar sind
 - Bauunternehmer trifft jedoch die Pflicht, Mehrkosten möglichst gering zu halten

- **Verspätete Übergabe von Wohnungen an BTVG-Käufer**
- Rechtsfolgen richten sich grds nach einer vertraglichen Vereinbarung
- Fehlt eine solche Regelung, kommen die gesetzlichen Rechtsfolgen zur Anwendung
- Rücktritt des BTVG-Käufers vom Kaufvertrag
 - unabhängig von einem Verschulden des Bauträgers
 - unter Setzung einer angemessenen Nachfrist
 - Nachfrist muss so bemessen sein, dass dem Bauträger die Erfüllung binnen Nachfrist grundsätzlich ermöglicht wird

- Verspätete Übergabe von Wohnungen an BTVG-Käufer
- Schadenersatzansprüche des BTVG-Käufers?
 - Wenn kein Verschulden des Bauträgers
 - daher grds kein Schadenersatz
- Bauträger muss dennoch die gebotenen Anstrengungen unternehmen, um zu einer rechtzeitigen Baufertigstellung zu gelangen
 - d.h. Bauträger hat aktiv und unter bestmöglichem vertretbarem Einsatz Koordinations- und Organisationsleistungen zu erbringen, damit auch unter Schutzmaßnahmen-Bedingungen möglichst zügig weitergebaut werden kann
- BTVG kennt grds keine Verpflichtung des Bauträgers, die BTVG-Käufer über den Fortschritt auf der Baustelle zu berichten
 - dennoch sinnvoll, die BTVG-Käufer rechtzeitig darüber zu informieren, dass der Übergabetermin nicht eingehalten werden kann, damit dieser nötige Vorkehrungen treffen kann

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Gerne unterstützt Sie unser Bauträgeranwaltsteam

Dr. Roland Weinrauch LL.M. (NYU)

Dr. Ingmar Etzersdorfer

Dr. Martin Lechner

bei sämtlichen rechtlichen Fragestellung.

Sie erreichen uns unter weinrauch@anwaltei.at oder 01 533 64 990.