

# BAUPROJEKTE UNTER COVID-19

Durch das COVID-19 Maßnahmengesetz können auch im Zusammenhang mit Bauprojekten eine Reihe von Rechtsfragen auftauchen.

TEXT: STEFAN KOFLER, GREITER PEGGER KOFLER & PARTNER, INNSBRUCK

**D**urch das COVID-19 Maßnahmen-gesetz und die dazu erlassenen Verordnungen wurden einschränkende Maßnahmen erlassen, die sich erheblich auf die Durchführung von Bauprojekten auswirken können. Die dadurch verursachten wirtschaftlichen Konsequenzen und die Unsicherheit der künftigen wirtschaftlichen Entwicklung veranlassen auch Auftraggeber, die Verschiebung oder die gänzliche Aufgabe des Bauprojektes in Erwägung zu ziehen.

## 108 IST DIE DURCHFÜHRUNG VON BAUPROJEKTEN

**WEITERHIN ZULÄSSIG?** Mit der Verordnung zum COVID-19 Maßnahmengesetz wurde zwar vorgeschrieben, dass am Ort der beruflichen Tätigkeit zwischen den Personen ein Abstand von mindestens einem Meter eingehalten werden muss, dies aber nur dann, wenn nicht durch entsprechende Schutzmaßnahmen das Infektionsrisiko minimiert werden kann. Derartige Schutzmaßnahmen können grundsätzlich auf Baustellen getroffen werden, wie dies in einer Einigung von Baugewerbe, Bauindustrie und Gewerkschaft Bau-Holz in Zusammenarbeit mit dem Zentral-Arbeitsinspektorat vom 26. März 2020 zur Klarstellung für das Baugewerbe festgelegt wurde. Mit den COVID-19 Maßnahmen wurde somit kein Bauverbot verhängt. Bauarbeiten sind unter Einhaltung entsprechender Schutzmaßnahmen daher grundsätzlich weiterhin zulässig.

## KANN DER AUFTRAGGEBER VOM BAUVERTRAG OHNE ZAHLUNG DES ENTGELTES ZURÜCKTRETEN?

Ob der Auftraggeber wegen bereits eingetretener oder erwarteter finanzieller Einbußen von einem bereits abgeschlossenen Bauvertrag zurücktreten und seine Zahlungspflichten damit aufheben kann, hängt vom Inhalt des abgeschlossenen Vertrages ab. Ist im Vertrag für einen solchen Fall ein Rücktrittsrecht eingeräumt, kann der Auftraggeber dieses



FOTO: © BLICKFANG PHOTOGRAPHIE

Rechtsanwalt  
Dr. Stefan Kofler  
[www.lawfirm.at](http://www.lawfirm.at)

in Anspruch nehmen. Mangels solcher vertraglichen Regelungen gewährt eine – wenn auch unverschuldete – Verschlechterung der Vermögensverhältnisse beim Auftraggeber diesem kein Recht, sich seiner vertraglichen Verpflichtungen zu entledigen.

## KANN DER AUFTRAGGEBER DAS BAUPROJEKT

**„ABBESTELLEN“?** Grundsätzlich gilt, falls nichts Gegenteiliges vereinbart wurde, dass der Auftraggeber jederzeit auch von einem verbindlich abgeschlossenen Bauvertrag ohne Angabe von Gründen Abstand nehmen kann. Nach der gesetzlichen Regelung muss er aber dann dem Bauunternehmer das vertraglich vorgesehene Entgelt bezahlen. Der Bauunternehmer muss sich dabei allerdings mindernd anrechnen lassen, was er sich erspart hat, weil es nicht zur Ausführung des Bauvorhabens kam und er Materialien oder Arbeitskräfte anderweitig einsetzen konnte.

**KANN DER AUFTRAGGEBER EINEN VORÜBERGEHENDEN BAUSTOPP ANORDNEN?** Genauso wie der Auftraggeber das Bauvorhaben jederzeit gänzlich aufgeben kann, kann er grundsätz-

lich auch einen vorübergehenden Baustopp anordnen. Dem Bauunternehmer kann – abhängig von der vertraglichen Regelung – in einem solchen Fall ein Anspruch auf sein Entgelt unter Berücksichtigung seiner Ersparnisse zustehen. Wenn das Bauvorhaben später einvernehmlich fortgesetzt wird, ist auch ein Anspruch des Bauunternehmers auf Ersatz der durch die Verzögerung verursachten Mehrkosten denkbar.

## WER MUSS DIE DURCH COVID-19 VERURSACHTEN BAULICHEN MEHRKOSTEN TRAGEN?

Auch wenn Bauprojekte grundsätzlich weiterhin durchführbar sind, ist doch absehbar, dass die Einhaltung dieser Maßnahmen zu Mehrkosten auf Seiten des Bauunternehmers führen wird. Die Frage, wer diese Mehrkosten zu tragen hat, also ob diese auf den Auftraggeber überwält werden können, kann nicht allgemein beantwortet werden. Maßgeblich ist auch hier wieder, welche Vereinbarungen der Vertrag vorsieht. Es macht beispielsweise einen Unterschied, ob ein Pauschalpreis, eine Abrechnung nach Einheitspreisen oder eine Abrechnung nach Regiepreisen vereinbart wurde. Auch ist wesentlich, ob die Geltung der bei Bauvorhaben häufig angewendeten ÖNORM B 2110 vertraglich vereinbart wurde.

Nach der gesetzlichen Lage würde das Risiko außergewöhnlicher Ereignisse grundsätzlich in die Sphäre des Bauunternehmers fallen, sodass dieser für durch höhere Gewalt verursachte Behinderungen keine Erhöhung des Entgeltes fordern könnte. Die ÖNORM B 2110 sieht hingegen eine abweichende Regelung vor. Nach dieser ÖNORM fallen außergewöhnliche Ereignisse in die Risikosphäre des Auftraggebers, wenn sie vom Auftragnehmer nicht in zumutbarer Weise abgewendet werden können. Welche Anforderungen hier an zumutbare Abwehrmaßnahmen gestellt werden, kann nur im Einzelfall entschieden werden. 