



Die wichtigsten rechtlichen Fragen und Antworten in der Corona-Krise.
© filmfoto/Getty Images

FAQ: Baurechtliche Auswirkungen der Corona-Krise

25.03.2020

[Coronavirus](#) [Recht](#) [Müller Partner Rechtsanwälte](#) [Baurecht](#)

Die derzeitige Corona-Krise bringt auch viele offene Fragen rechtlicher Natur mit sich. Die Experten von [Müller Partner Rechtsanwälte](#) haben die wichtigsten zusammengefasst und beantwortet.

Muss der Auftragnehmer die Baustelle einstellen?

Aufgrund der neuen gesetzlichen Bestimmungen im Zusammenhang mit COVID-19, im Speziellen der Verordnung BGBl II 2020/108, muss am Ort der beruflichen Tätigkeit, sofern nicht durch entsprechende Schutzmaßnahmen das Infektionsrisiko minimiert werden kann, ein Mindestabstand von einem Meter zwischen Personen eingehalten werden. Zudem muss ein Arbeitgeber aufgrund seiner Fürsorgepflicht dafür sorgen, dass Leben und Gesundheit seiner

Dienstnehmer, bei Ausübung der Dienstleistungen nicht gefährdet werden. Der AN muss daher die Baustelle einstellen, wenn nicht gewährleistet werden kann, dass ein Sicherheitsabstand von einem Meter eingehalten wird oder durch entsprechende Schutzmaßnahmen ein Infektionsrisiko minimiert werden kann. Der Auftragnehmer würde andernfalls gegen seine Fürsorgepflicht als Dienstgeber verstoßen.

Darf der AN die Baustelle einstellen?

Grundsätzlich schuldet der AN nach dem Werkvertrag die Errichtung des vereinbarten Werkes unter objektiv aus dem Vertrag abzuleitenden Umständen der Leistungserbringung. Die COVID-19 Krise und die damit verbundenen geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen bewirken eine Veränderung der Umstände der Leistungserbringung. Die erforderliche Anpassung an die veränderten Umstände können im Einzelfall so weit gehen, dass sich das BAU-SOLL komplett ändert. Insofern bedarf es einer Leistungsänderung durch den AG. Sofern der AG nicht zur Anordnung einer Leistungsänderung berechtigt ist oder die Vertragsparteien sich nicht auf die Änderung einigen, schuldet der AN nur die Errichtung des vereinbarten Werkes, nicht aber eines anderen. Abschließend kann jedoch dies nur im Einzelfall beurteilt werden.

Wer trägt die Leistungs-/Preisgefahr?

Bei der Gefahrtragung geht es unter anderem um die Frage, wer die Kosten dafür zu tragen hat, dass aufgrund von COVID-19 die Baustelle nicht wie vertraglich vereinbart abgewickelt werden kann. Grundsätzlich ist COVID-19 als höhere Gewalt einzustufen und in die neutrale Sphäre einzuordnen. Das ABGB und die ÖNORM B 2110 regeln die Zuordnung der neutralen Sphäre unterschiedlich. Das Werkvertragsrecht des ABGB und seine Regelungen zur Gefahrtragung kommen dann zur Anwendung, wenn dem Vertrag die ÖNORM B 2110 nicht zu Grunde liegt und die Sphärenzuordnung auch sonst nicht im Vertrag eigens geregelt ist. Nach dem ABGB trägt das Risiko für Störungen der Leistungserbringung aus der neutralen Sphäre der AN, nach der ÖNORM B 2110 trägt der AG das Risiko. Letztlich ist für die Beantwortung der Frage relevant, ob dem Vertrag die ÖNORM B 2110 zu Grunde liegt.

Kann der AG auf die Fortführung der Baustelle beharren?

Die Bauarbeiten können nur fortgeführt werden, wenn die gesetzlichen Regelungen im Zusammenhang mit COVID-19 eingehalten werden. Die Auswirkungen der COVID-19 Krise führen zu einer massiven Änderung der

Umstände der Leistungserbringung, was wiederum bei deren Anpassung zu einer Änderung des BAU-SOLLs führen kann. Dies kann der AG, sofern dem Vertrag die ÖNORM B 2110 zu Grunde liegt, mittels Leistungsänderung anordnen. Gemäß 7.1 der ÖNORM B 2110 ist der AG berechtigt, den Leistungsumfang zu ändern, sofern dies zur Erreichung des Leistungsziels notwendig und dem AN zumutbar ist. Beim ABGB-Vertrag ist der AN nicht verpflichtet, andere als im Vertrag vorgesehene oder zusätzliche Leistungen zu erbringen. Die Frage ob eine Leistungsänderung dem AN zumutbar ist, kann jedoch nur im Einzelfall entschieden werden.

Besteht aufgrund COVID-19 ein Recht auf Vertragsrücktritt?

Neben vertraglich vereinbarten - ua gemäß ÖNORM B 2110 - gibt es auch gesetzlich normierte Gründe, aus denen einer der Vertragspartner den Vertrag beenden kann. § 918 ABGB normiert das Recht zum Vertragsrücktritt aufgrund von Verzug nach angemessener Nachfristsetzung. § 1168 Abs 2 ABGB normiert das Recht des AN zum Vertragsrücktritt, wenn eine zur Ausführung der Leistung notwendige Mitwirkung des AG unterbleibt. 5.8 der ÖNORM B 2110 berechtigt zum Vertragsrücktritt, wenn Umstände vorliegen, welche die ordnungsgemäße Erfüllung des Auftrages offensichtlich unmöglich machen, soweit der andere Vertragspartner diese zu vertreten hat oder, sobald sich herausstellt, dass durch eine Behinderung, die länger als 3 Monate dauert oder dauern wird, die Erbringung wesentlicher Leistungen nicht möglich ist. Es ist jedoch festzuhalten, dass COVID-19 nicht allgemein zum Vertragsrücktritt berechtigt, sondern allenfalls im Einzelfall dem AN oder AG ein Recht zum Vertragsrücktritt aufgrund der genannten Rechtsnormen zukommen kann. Auch hier bedarf es einer sorgfältigen Prüfung im Einzelfall