

Fertigstellungsverzug durch COVID-19

Rechtsfolgen bei Fertigstellungsverzug durch COVID19

- [Darf derzeit auf Baustellen überhaupt gearbeitet werden?](#)
- [Welche gesetzlichen Bestimmungen kommen bei Bauträgerverträgen zum Einsatz?](#)
- [Welche Möglichkeiten hat der Käufer bei Verzug des Bauträgers?](#)

Die COVID-19-Pandemie stellt nicht nur unser Gesundheitssystem vor große Herausforderungen, sondern auch die gesamte Wirtschaft, unabhängig von der Unternehmensbranche und der Betriebsgröße. Auch unsere Kanzlei ist vermehrt mit Fragestellungen über Rechtsfolgen von geschlossenen Verträgen konfrontiert. So auch von **Bauträgerverträgen**, wenn der vertraglich **vereinbarte Fertigstellungstermin** für das geschuldete Kaufobjekt aufgrund von Baueinstellungen oder Lieferausfällen in der Lieferkette **nicht eingehalten** werden kann.

Darf derzeit auf Baustellen überhaupt gearbeitet werden?

Dazu ist auszuführen, dass durch die in Kraft stehende COVID-19- Maßnahmengesetz-Verordnung, die ein Betretungsverbot für öffentliche Orte vorsieht, das **Arbeiten auf Baustellen nicht generell verboten** ist. Allerdings ist zu beachten, dass das Personal in aller Regel öffentliche Orte betreten müssen, um die Baustelle zu erreichen. Aktuell ist das Betreten öffentlicher Orte für berufliche Zwecke u.a. dann zulässig, wenn (i) **1 Meter Mindestabstand** eingehalten werden kann oder (ii) **entsprechende Schutzmaßnahmen** (zB Tragung von Schutzausrüstung wie Masken oder Vollvisierhelme) getroffen werden.

Die **Bau-Sozialpartner** haben eine (mittlerweile verbindliche) **Handlungsanleitung (8 Punkte Plan)** ausgearbeitet, mit welcher das Infektionsrisiko der Arbeiten auf Baustellen minimiert werden soll. Mit dieser werden Schutzmaßnahmen wie beispielsweise die Verwendung von Desinfektionsmitteln und regelmäßiger Reinigung aller Einrichtungen auf der Baustelle, Einhaltung einer zeitlichen Staffelung von Arbeit und Pause vorgegeben. In diesem Sinne ist u.a. der SIGE-Pan zu adaptieren und vom Bauunternehmer und seinem Personal einzuhalten.

Ein **Arbeiten auf Baustellen** bleibt somit bei Einhaltung bestimmter Maßnahmen **grundsätzlich weiter möglich**. Die Einhaltung dieser Maßnahmen im Baustellenalltag sowie massive Störungen in Lieferketten durch Grenzschließungen und Betriebseinstellungen stellen die Bauwirtschaft aber dennoch vor große Herausforderungen.

Es ist davon auszugehen, dass die Bauunternehmer ihre **Baustellen**, die sie derzeit aufgrund COVID-19 teilweise eingestellt haben, **in Etappen wieder in Betrieb nehmen** werden. Schließlich ist die Bauwirtschaft ein wichtiger Motor unseres Wirtschaftssystems. Es ist dennoch zu erwarten, dass es bei der Fertigstellung von Bauvorhaben durch die COVID-19-Pandemie zu **Verzögerungen** kommen wird und der Bauträger mit seinen Leistungen in Verzug gerät.

Welche gesetzlichen Bestimmungen kommen bei Bauträgerverträgen zum Einsatz?

Der **Bauträgervertrag ist rechtlich eine besondere Form des Werkvertrages** und begründet ein **Zielschuldverhältnis**. Auf den Bauträgervertrag finden die gesetzlichen Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) Anwendung, welche durch Vereinbarungen abänderbar sind. Es ist sohin stets auf den Einzelfall abzustellen. Im Regelfall wird der Verzug des Bauträgers nach den gesetzlichen Bestimmungen §§ 918ff ABGB zu beurteilen sein. Hier gilt zu unterscheiden, ob ein **objektiver Verzug oder subjektiver Verzug** vorliegt. Letzterer setzt ein Verschulden des Schuldners (Bauträgers) voraus.

Welche Möglichkeiten hat der Käufer bei Verzug des Bauträgers?

Generell hat der **Käufer** bei Verzug des Bauträgers nach §§ 918 ABGB **zwei Wahlmöglichkeiten**: Er kann die **verzögerte Übergabe** durch den Bauträger **akzeptieren** und am **geschlossenen Bauträgervertrag festhalten** oder er kann unter Setzung einer **angemessenen Nachfrist** (diese Frist darf nicht zu kurz sein und ist wohl an der Dauer der Beschränkungen zu messen) von seinem **gesetzlichen Rücktrittsrecht** Gebrauch machen. Gesetzliche Rücktrittsrechte nach dem Bauträgervertragsgesetz (BTVG) infolge Bauverzug gibt es nicht.

Generell gilt jedoch, dass **von einem Rücktritt bei Bauträgerverträgen**, welche nach dem BTVG mit dem grundbücherlichen Sicherungsmodell in Verbindung mit einer Ratenzahlung des Kaufpreises abgewickelt werden – sohin bei den meisten Fällen – **abzuraten** ist. Gerade bei dieser gewählten Form der Besicherung wird der Erfüllungsanspruch des Käufers und eben nicht sein Rückforderungsanspruch gesichert. Es könnte sohin passieren, dass der Käufer infolge des Verzuges des Bauträgers zwar berechtigt vom Vertrag zurücktritt und der Bauträger verpflichtet ist, den bis dahin bezahlten Kaufpreis an den Käufer rückzuzahlen, aber der **Bauträger** infolge einer **Insolvenz** die **Rückzahlung nicht mehr leisten** kann. In diesem Fall wären die Wohnung und bis auf eine Quote in der Insolvenz wohl auch das Geld weg.

Für die Frage, ob nunmehr neben den zuvor angeführten Rechtsfolgen auch **Ersatz für Schäden**, welche der Käufer durch die verspätete Fertigstellung erleidet, gegenüber dem Bauträger geltend gemacht werden können, ist **entscheidend, ob den Bauträger am Verzug seiner Leistung ein Verschulden trifft**. Zu beachten wird dabei jedenfalls sein, dass durch die Verordnungswortlaute das Arbeiten auf Baustellen, wie bereits ausgeführt, nicht generell verboten worden ist. Ob dem Bauträger eine Erfüllung unter diesen Parametern möglich ist, wird nur anhand des Einzelfalles beurteilt werden können. Ebenso ob den Bauträger bei Ausfällen zumutbar ist, auf andere Lieferanten rückzugreifen (den Bauträger trifft jedenfalls das Beschaffungsrisiko) und sohin das Hindernis abzuwenden.

Höhere Gewalt als ein von außen kommendes, unabwendbares und einen größeren Personenkreis betreffendes Ereignis hat jedenfalls eine **haftungsausschließende Wirkung** und hat der **Oberste Gerichtshof** dies im Jahre **2005** bei der Infektionskrankheit **SARS** bereits **bejaht**. Es kann sohin auch für das CORONA Virus erwartet werden, wobei es die weitere Rechtsprechung abzuwarten gilt.

Die Prüfung des Einzelfalles wird jedenfalls unerlässlich bleiben. Entscheidend werden dabei wohl u.a. die Fragen sein, ob tatsächlich die Maßnahme zur Bekämpfung des CORONA Virus (wie Baueinstellungen, Betriebsschließungen, Grenzschießungen, Quarantäne, Ausfall von Lieferketten etc.) für den Verzug des Bauträgers kausal waren, ob dem Bauträger zugemutet werden konnte, die aufgestellten Parameter zur Aufrechterhaltung seiner Baustelle einzuhalten und/oder ob der Bauträger den Verzug bei Anwendung einer ihm zumutbaren Sorgfalt hätte vielleicht sogar abwenden können oder höhere Gewalt vorliegt. Für den Bauträger gilt jedenfalls die **Beweislastumkehr**. Es ist jedenfalls eine **rasche Verständigung des Käufers** wie eine **lückenlose Dokumentation** der Vorfälle durch den Bauträger zu Beweis Zwecken zu empfehlen.

Unsere Experten der [SAXINGER COVID-19-Unit](#) stehen Ihnen in diesem Zusammenhang gerne beratend zur Seite.

Stand: 01.04.2020



Mag. Heidi Lallitsch

Rechtsanwältin

Graz

T +43 316 822280

F +43 316 822280-410

h.lallitsch@saxinger.com