

**COVID-19 im Bauvertrag: Kooperation statt Konfrontation!
Abstand halten ... Abstand nehmen.**

Dr. Harald Friedl

In der allgemeinen Aufregung der Maßnahmen zur Eindämmung der Verbreitung von COVID-19 bringen sich in der Bau- und Immobilienbranche alle für vorhersehbaren Konfrontationen in Stellung; manche öffentlichen Auftraggeber (AG) reagieren teilweise unangemessen und drohen den Auftragnehmern (AN) mit Schadenersatzforderungen und schwingen die Pönalekeule.

Die aktuelle Pandemie und die fast zwingenden Baueinstellungen betreffen alle Unternehmer auf Auftragnehmerseite und in gleicher Weise alle Auftraggeber. Es gibt keine Alternativen und keine Unternehmer, die einspringen können oder Auftragnehmer, die die angedrohten Ersatzvornahmen abarbeiten können und auch keine alternativen Projekte für die Auftragnehmer, auf die sie ausweichen können, um ihre Overheads zu decken. Mehrkostenforderungen (MKF), die in ihrer bedrohlich anwachsenden Höhe das Projekt gefährden und den Auftraggeber dazu zwingen, das Projekt insgesamt fallen zu lassen oder den Vertrag durch Abbestellen aufzulösen, sind ebenso wenig angezeigt.

Schulterschluss:

Richtiger Weise ist der bildliche Schulterschluss der gesamten Bau- und Immobilienbranche gefordert und statt der Konfrontation der Weg der Kooperation zur Bewältigung der Krise einzuschlagen. Kooperative Lösungsansätze gibt es in der Baubranche seit langem, breiter durchgesetzt haben sie sich bislang noch nicht wirklich. Die Zeit dafür ist nunmehr gekommen.

Unsicheres rechtliches und wirtschaftliches Fahrwasser:

Die Auswirkungen der Corona-Krise sind weder vom Auftragnehmer noch vom Auftraggeber zu vertreten, sind also grundsätzlich von Gesetzeswegen keiner Sphäre zuzuordnen und daher richten sich die rechtlichen Folgen danach, wer das Risiko in der sogenannten neutralen bzw dritten Sphäre trägt. Nach dem bürgerlichem Recht im ABGB trifft dies den AN (§ 1168 Abs 1 ABGB), wenngleich ihm kein Verschulden vorzuwerfen ist und daher eine Pönaleforderung als pauschalierter Schadenersatz und sogenannten Konventionalstrafe nur dann berechtigt ist, wenn diese zulässiger Weise verschuldensunabhängig vereinbart wurde. Für diesen Fall greift wieder das richterliche Mäßigungsrecht, sodass kein Auftraggeber mit einem fixen Satz rechnen kann, der ohnedies nur einbringlich sein wird, wenn der AN die Krise überlebt.

Nach der ÖNORM B 2110 (2013-03-15) trifft die neutrale Sphäre den AG, aber eine unkontrollierte, vielleicht auch berechtigte Mehrkostenforderung in Geld und nicht bloß auf Bauzeitverlängerung, würden den AG zwingen, das Werk einfach abzubestellen und bei den knappen Kalkulationen bleibt für den AN nach der Vorschrift zur Anrechnung der Ersparnis wenig bis nichts übrig. Das Projekt

steht und der AN wird wohl wenig Aussicht auf neuerliche Beauftragung nach Wegfall der Krise haben, wenn er sich unkooperativ verhalten hat. Trifft das Risiko den AG, dann hat der AN Anspruch auf Bauzeitverlängerung und kann somit nicht in Verzug geraten, der AG kann nicht vom Vertrag zurücktreten, aber das Projekt jederzeit durch Abbestellen beenden.

Angebot:

Auftragnehmer müssen natürlich ihre Mehrkostenforderungen (MKF) in Geld und auch als Bauzeitverlängerung dem Grunde nach anmelden um nicht im Gespräch mit dem AG ihre Position nicht schon im Grunde soweit geschwächt zu haben, dass es für den AG gar keine Motivation mehr für den Schulterchluss und zur Kooperation gibt. Dasselbe gilt natürlich auch für den AG.

Wir unterstützen und begleiten Auftragnehmer wie auch Auftraggeber selbstverständlich gerne auch bei der Wahrung ihrer Rechte und Ansprüche, bevorzugen aber eine Begleitung bei kooperativen Lösungsansätzen mit einer fairen und ausgewogenen Verteilung der nachteiligen Folgen der Pandemie ohne opportunistische Denkansätze. Wir ziehen dazu auch Wirtschaftsmediatoren bei, die ihre Expertise bei der Lösung von Krisen unabhängig von rechtlichen Wahrheiten beisteuern. Nur gemeinsam ist der Bedrohung von außen wirksam beizukommen.

Dr. Harald Friedl berät Sie dazu gerne telefonisch oder in einer Videokonferenz