

Bauwirtschaft: Lehren aus der Corona-Krise

Georg Willem Büchler, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Schlatter Rechtsanwälte Steuerberater, Heidelberg
Praxisgruppe Bau- und Immobilienrecht, Newsletter vom 30.03.2020

Fast jedes Bauunternehmen dürfte die Auswirkungen der Krise schon deutlich zu spüren bekommen haben: Mitarbeiter fallen krankheits- oder quarantänebedingt aus oder können nur noch aus dem Homeoffice arbeiten. Ausländische Arbeitskräfte haben das Land verlassen und niemand weiß, wann die Grenzen wieder öffnen. Öffentliche Einrichtungen sind - wenn überhaupt - nur noch telefonisch erreichbar. Kritische Materiallieferungen verzögern sich, weil auch die Lieferanten unter den Einschränkungen leiden. Ganz zu schweigen von den Abstandsvorschriften, deren Umsetzung auf Baustellen kaum praktikabel erscheint. In dieser unvergleichbaren Situation stellen sich viele Fragen.

Keine automatische Verlängerung von Ausführungsfristen

Die Corona-Krise führt auch in der Bauwirtschaft zu massiven Auswirkungen und Verzögerungen. Doch Corona führt - auch wenn alle gleichsam davon betroffen sind - nicht zu einer automatischen Verlängerung der Ausführungsfristen.

Corona als höhere Gewalt

Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) hat in einem [Erlass vom 23.03.2020](#) aber mehrere bauvertragliche Corona-Probleme herausgearbeitet und hierbei klargestellt, dass die aktuelle Pandemie „*grundsätzlich geeignet (sei), den Tatbestand der höheren Gewalt im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 1 lit. c VOB/B auszulösen*“.

Die Rechtsprechung versteht unter „höherer Gewalt“ ein von außen auf den Betrieb einwirkendes außergewöhnliches Ereignis, das unvorhersehbar ist und selbst bei Anwendung äußerster Sorgfalt ohne Gefährdung des wirtschaftlichen Erfolgs des Unternehmers nicht abgewendet werden kann.

Höhere Gewalt wird aber nicht in jedem Corona-Fall pauschal vermutet, sondern muss stets im Einzelfall geprüft werden. Berufet sich ein Unternehmen auf höhere Gewalt, muss dargelegt werden, warum die Leistung nicht erbracht werden kann.

Nach Ansicht des BMI kann dies etwa der Fall sein, wenn ein Großteil der Beschäftigten unter Quarantäne gestellt ist bzw. die Beschäftigten aufgrund von Reisebeschränkungen die Baustelle nicht erreichen können und auf dem Arbeitsmarkt oder durch Nachunternehmer kein Ersatz beschafft werden kann. Auch die Nichtverfügbarkeit von Baumaterial kann als Erklärung dienen, wobei Kostensteigerungen nicht grundsätzlich unzumutbar sind.

Ausdrücklich hingewiesen wird in dem Erlass darauf, dass die Corona-Pandemie kein Freifahrtsschein ist und nicht als Ausrede für Auftragnehmer in Frage kommt, die schon vor der Krise Schwierigkeiten mit ihrer Leistungserbringung hatten.

Fristverlängerung aufgrund höherer Gewalt

Liegt höhere Gewalt im Einzelfall vor und teilt ein Auftragnehmer seinem Auftraggeber in einer ordnungsgemäßen Behinderungsanzeige (!) nach § 6 Abs. 1 VOB/B mit, welche Arbeiten aus diesem Grund nicht wie geplant durchgeführt werden können, verlängern sich die Ausführungsfristen um die Dauer der Behinderung zzgl. eines Zuschlags für die Wiederaufnahme der Arbeiten, § 6 Abs. 4 VOB/B.

Verzug und Schadensersatz

Im Falle höherer Gewalt gerät weder Auftragnehmer noch der Auftraggeber in Verzug. Da (Schadens-)Ersatzansprüche verschuldensabhängig sind und weder die eine noch die andere Vertragspartei für den Ausbruch der Corona-Krise oder deren Folgen verantwortlich ist, werden solche Ansprüche nur in Ausnahmefällen in Betracht kommen, etwa dann, wenn innerhalb des Bauvertrags eine einseitige Haftungsverschärfung vereinbart wurde. Selten war es also sinnvoller, nochmals einen genauen Blick in den Vertrag zu werfen.

Gerichtsverfahren in Zeiten von Corona?

Es ist zu erwarten, dass die Gerichte der Auffassung des BMI zum Vorliegen höherer Gewalt folgen werden. Ob und unter welchen Voraussetzungen eine juristische Auseinandersetzung in einem Corona-Schadensfall einen Sinn ergibt, muss im Einzelfall geprüft werden. Die Corona-Krise wird vor den Gerichten mittelfristig zum Dauerbrenner werden. Bis sich eine einheitliche Rechtsprechung ausgebildet hat - etwa zur Wirksamkeit von Haftungsfreistellungsklauseln im

Pandemiefall - wird viel Zeit vergehen. Dass die Gerichte bei einer zukünftigen Pandemie die Voraussetzungen der höheren Gewalt nochmals als gegeben ansehen könnten, scheint derzeit eher fraglich.

Die Krise als Chance begreifen

Wenn sich die Situation wieder normalisiert haben wird, wird es für alle am Bau Beteiligten unverzichtbar sein, sich für die Zukunft krisensicher aufzustellen. Dazu gehört auch ein kritischer Blick in die eigenen Vertragswerke.

In den Fokus werden besonders sog. „force majeure“-Klauseln rücken, mit denen es u.U. möglich ist, die Auswirkungen einer Pandemie innerhalb des Bauvertrags zu regeln, etwa indem besondere Regelungen zu Vertragsfristen oder Kündigungsmöglichkeiten getroffen werden.

Die Erkenntnisse aus der Corona-Krise sollten genutzt werden, um mit einer guten Vertragsgestaltung günstige Voraussetzungen für zukünftige Krisen zu schaffen. Gerne überprüfen wir Ihre Verträge und sprechen mit Ihnen über Optimierungsbedarf. Sprechen Sie uns einfach an!



Georg Willem Büchler

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Schlatter

Schlatter Rechtsanwälte Steuerberater
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Kurfürsten-Anlage 59
69115 Heidelberg
Telefon +49.6221.9812-37
Telefax +49.621.9812-76
buechler@schlatter.law
www.schlatter.law

Kurzprofil: Unternehmen, Angestellte, Kommunen, Investoren: Corona fordert alle heraus. SCHLATTER ist als eine der großen Wirtschaftskanzleien in der Metropolregion Rhein-Neckar natürlich auch – und gerade jetzt – für Sie erreichbar. Fragen Sie uns. Unser Corona-Experten-Team erreichen Sie unter: corona-help@schlatter.law. Ihnen alles Gute und bleiben Sie gesund! **Rechtlicher Hinweis:** Mit diesen Ausführungen stellen wir rechtlich interessante Themen aus unserem Fachbereich im Überblick vor. Diese Ausführungen können die rechtliche Thematik zwangsläufig nicht umfassend darstellen. Diese Information stellt keine Rechtsberatung dar, begründet kein Mandatsverhältnis und kann eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen. Lediglich aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird in dieser Information nur die männliche Form verwendet.

