



Landesverband
Nordrhein-Westfalen

Mitgliederinformationen

Gemeinsam mit unseren juristischen Partnern, der Kanzlei Graf von Westpfalen (GvW) und Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner (CBH), haben auch wir ausgewählte Informationen für Sie zusammengestellt. Wir bedanken uns bei den Autoren!

Mit den nachfolgenden Ausführungen bieten unsere Autoren eine erste Orientierung und denkbare Lösungsansätze. Bitte beachten Sie, dass wir damit nur einen Überblick über mögliche Fragestellungen und rechtliche Lösungsansätze geben wollen. Die nachstehenden Ausführungen ersetzen selbstverständlich keine abschließende Beratung im konkreten Einzelfall.

Corona am Bau – was ist jetzt zu tun?

Es ist sicher damit zu rechnen, dass es zu epidemiebedingten Verzögerungen, Stillständen und sonstigen Störungen in Bezug auf die Planung, Genehmigung und Ausführung von Bauvorhaben in Deutschland kommen wird. Haftungsrechtlich gesehen, betreten wir dabei Neuland. Auf eine gefestigte Rechtsprechung kann zur Lösung der aufkommenden Rechtsfragen daher nicht zurückgegriffen werden. Gleichwohl gelten die allgemeinen und vielfach von den Gerichten herangezogenen Rechtsprinzipien auch in diesen Zeiten. Vor diesem Hintergrund geben wir Ihnen die nachfolgende Einschätzung für die baurechtliche Bewältigung der Corona-Krise:

I. Verzögerungen des Bauvorhabens

Häufiger als mit dauerhaften Stilllegungen rechnet man auf vielen inländischen Baustellen mit erheblichen Verzögerungen. Zum einen wird es zu massiven Lieferproblemen für Materialien kommen. Zum anderen ist – leider – eine Ansteckung des Personals vorhersehbar (mit hoffentlich baldiger Genesung), welche die Produktivität der Baustelle oder der Planung ebenfalls deutlich beeinträchtigen werden. Dies trifft regelmäßig den Auftragnehmer. Denn es fällt nach den meisten Verträgen bei größeren Bauprojekten in den Pflichten- und Risikobereich des Auftragnehmers, hinreichend Personal und Material vorzuhalten. Die branchenübliche VOB Teil B hebt dies sogar besonders hervor.

1. Werden Ausführungsfristen verlängert?

Zwar kann man daher von einer Art Beschaffungsrisiko des Auftragnehmers sprechen. Doch findet auch dieses seine Grenze. In der Regelungswelt der v.g. VOB Teil B gilt nämlich, dass dem Auftragnehmer bei höherer Gewalt oder anderer für den Auftragnehmer unabwendbarer Ereignisse jedenfalls ein Anspruch auf Verlängerung seiner Ausführungsfristen zusteht. Unter höherer Gewalt verstehen Juristen ein von außen einwirkendes und objektiv unabwendbares Ereignis. Eine Pandemie gehört sicherlich dazu. Doch eine Rechtsberatung muss das ganze Bild in den Blick nehmen und Detailfragen klären, etwa: Können wichtige Baustoffe und andere Materialien wirklich nicht mehr beschafft werden – oder haben sich diese nur erheblich verteuert? Eine rein wirtschaftliche Betrachtungsweise wird rechtlich kaum haltbar sein. Dass Deckungskäufe verlustreich sind, hat die Rechtsprechung noch nie als höhere Gewalt gelten lassen.

Während die Klärung dieser Fragen also eine Befassung mit jedem Einzelfall voraussetzt, duldet die Einhaltung der auch sonst üblichen formalen Anforderungen keinen Aufschub: Behinderungsanzeigen sind also weiter zu schreiben!

2. Wer kommt für den Schaden auf?

Weitaus problematischer gestaltet sich die Rechtslage bei der Frage nach Ersatz der durch die virusbedingten Vermögenseinbußen. Und das gilt sowohl aus Sicht des Auftraggebers als auch des Auftragnehmers. Die wechselseitigen Ansprüche auf Schadensersatz setzen jeweils ein Verschulden der anderen Vertragsseite voraus. Für eine Pandemie kann niemand etwas. Doch trägt die Einfachheit dieser Feststellung, so dass wir empfehlen, sich damit keinesfalls zufrieden zu geben. Die zentrale Haftungsregelung des BGB besagt ausdrücklich, dass es hier nicht nur um das Vorliegen von Vorsatz oder Fahrlässigkeit geht, sondern vielmehr ist sorgfältig zu prüfen, ob eine strengere oder mildere Haftung „aus dem sonstigen Inhalt des Schuldverhältnisses, insbesondere aus der Übernahme einer Garantie oder eines Beschaffungsrisikos zu entnehmen ist“. Kurz gesagt, heißt dies nicht anderes, als dass das Bauvorhaben und die geschlossenen Verträge tiefgehend zu analysieren sind. Erst dann weiß man, ob nicht doch eine Vertragsseite die Haftung auch für die Auswirkungen der Corona-Krise trägt – und mithin die andere Seite finanziell zu entschädigen hat. Am Ende kommt es also – wie so oft – auf den Bauvertrag an.

II. Was gilt bei einer Stilllegung der Baustelle?

Der massivste Eingriff in ein Bauvorhaben liegt zweifellos in der völligen Stilllegung der Baustelle durch die Behörden. Dies betrifft auf den ersten Blick eher die Risikosphäre des Auftraggebers als die des Auftragnehmers. Grundsätzlich gehört es zu den auftraggeberseitigen Mitwirkungspflichten, die Baustelle zur Verfügung zu stellen und somit die Bauausführung zu ermöglichen. Sollte dies dem Auftraggeber nicht mehr möglich sein, weil die die Behörden die Baustelle selbst schließen oder etwa diese in einem nicht mehr frei zugänglichen Sperrgebiet liegt, kommen Schadensersatz-, Entschädigungs- und Kündigungsansprüche des Auftragnehmers in Betracht. Dass den Auftraggeber an der Epidemie kein Verschulden trifft, schützt diesen nicht vor jeder Haftung. Denn die Ermöglichung der Bauausführung liegt, wie gesagt, in dessen Risikosphäre. Umstritten ist, ob im Fall sehr schlechter und seltener Wetterbedingungen Ansprüche des Auftragnehmers bestehen – oder eben ausgeschlossen sind, da Witterungsbedingungen nicht in den Haftungsbereich des Auftraggebers fallen (sollen). Es ist etwas ganz anderes, ob der Auftraggeber die Baumaßnahme beispielsweise wegen Finanzierungsproblemen nicht beginnen lässt, oder ob der Virus dem Bauherrn einen Strich durch die Rechnung macht. Ansprüche gegen den Auftraggeber werden sich also keineswegs einfach so ergeben, sondern ist jeder konkrete Fall unter die juristische Lupe zu nehmen. Maßstab sind hierbei die vorstehend bereits zum Fall der Bauverzögerung gemachten Erläuterungen.

III. Pacta sunt servanda – oder?

Verträge, welche in der Vor-Corona-Zeit geschlossen wurde, werden sich teilweise für die Marktteilnehmer heute und in der Zukunft nicht mehr als wirtschaftlich günstig darstellen. Beide Vertragsparteien können daher ein Interesse an einem schnellen Exit haben. Doch pacta sunt servanda. Lässt man die immer zulässige ordentliche Kündigung des Auftraggebers (bei einem weitgehenden Vergütungsanspruch des Auftragnehmers) außer Acht, kommt vor allem eine Kündigung aus wichtigem Grund oder ein Rücktritt wegen geänderter Geschäftsgrundlage in Betracht. Im Kern entscheidet sich dies bei der Frage nach der Zumutbarkeit des weiteren Festhaltens am Vertrag. Darauf wird es keine allgemeinen Antworten geben, sondern nur der rechtliche Blick auf den konkreten Fall helfen. Und nicht zu vergessen ist dabei, dass beide Vertragsparteien von der Corona-Krise betroffen sein dürften. Interessant und ab Juni wahrscheinlich vielfach im Fokus des rechtlichen Interesses ist allerdings eine besondere Regelung aus der VOB Teil B. Danach ist jede Partei berechtigt, den Vertrag im Falle einer Unterbrechung der Bauausführung von mehr als drei Monaten zu kündigen!

IV. Und was ist jetzt zu tun?

Als erstes gilt es, die Realität anzuerkennen und sich auch auf die rechtliche Bewältigung der Krise zu konzentrieren. Unabhängig, ob Sie Auftraggeber oder Auftragnehmer sind, ob Sie als Architekt, Ingenieur oder Projektsteuerer handeln oder ob Sie Bauprojekte auf Investoren oder Nutzerseite begleiten, müssen Sie jetzt die rechtlichen Voraussetzungen für die bestmögliche Durchsetzung eigener Ansprüche oder Abwehr fremder Ansprüche schaffen. Genauso entscheidend wird es sein, für Sie akzeptable Verhandlungslösungen zu erreichen und langwierige und kostenintensive Gerichtsprozesse zu vermeiden.

Sachstand der Information: 16.03.2020

Dr. Thomas Senff, Leiter der Praxisgruppe Baurecht
Rechtsanwalt und Mediator
Kanzlei Graf von Westfalen (GvW)
t.senff@gvw.com

Corona und die VOB

Die Ausbreitung des Corona-Virus stellt auch Bauherren, Bauunternehmen sowie sonstige am Bau Beteiligte vor viele und bislang unbekannte Herausforderungen. Neben Liquiditätsengpässen stellt sich insbesondere die Frage, welche rechtlichen Auswirkungen bspw. behördliche Pandemiepläne, die Erkrankung oder die Quarantäne von Beschäftigten, Schwierigkeiten bei der Materialbeschaffung oder gar die Schließung der Baustelle auf die bauvertraglichen Beziehungen und den Bauablauf haben.

Bei der Beantwortung dieser Frage rückt bei Verträgen, denen die VOB/B zu Grunde liegt, wie bei anderen Bauablaufstörungen § 6 VOB/B in den Vordergrund:

Höhere Gewalt und unabwendbare Umstände – Verlängerung von Ausführungsfristen

§ 6 Abs. 2 Nr. 1 lit. c) VOB/B bestimmt, dass die Ausführungsfristen von Bauverträgen verlängert werden, wenn höhere Gewalt oder unabwendbare Umstände Grund für die Behinderung des Auftragnehmers sind. Unter „höherer Gewalt“ versteht die Rechtsprechung ein von außen auf den Betrieb einwirkendes außergewöhnliches Ereignis, das unvorhersehbar ist, selbst bei Anwendung äußerster Sorgfalt ohne Gefährdung des wirtschaftlichen Erfolgs des Unternehmers nicht abgewendet werden kann und auch nicht wegen seiner Häufigkeit von dem Unternehmer in Rechnung zu stellen und mit in Kauf zu nehmen ist. Unter den Begriff der „unabwendbare Umstände“ sind solche Ereignisse zu fassen, die nach menschlicher Einsicht und Erfahrung in dem Sinne unvorhersehbar sind, so dass die Auswirkungen trotz wirtschaftlich erträglicher Mittel durch die äußerste nach der Sachlage zu erwartende Sorgfalt nicht verhütbar oder in seinen Wirkungen bis auf ein erträgliches Maß unschädlich zu machen sind. Die Corona-Pandemie dürfte jedenfalls für Verträge, bei denen der Vertragsschluss bis Ende Januar (Ausrufen der internationalen Gesundheitsnotlage durch die WHO am 30.01.2020) erfolgt ist, ein solches unvorhersehbares, außergewöhnliches Ereignis im Sinne der Definition der Rechtsprechung darstellen.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass bspw. Erkrankungen von Beschäftigten aufgrund einer Grippewelle allein noch nicht den Anforderungen genügen, da solche Umstände vom Auftragnehmer regelmäßig einzukalkulieren und in Kauf zu nehmen sind. Der Ausfall an Arbeitskräften muss also Ausmaße annehmen, die über das gewöhnliche Maß hinausgehen. Einzelne krankheitsbedingte Ausfälle von Beschäftigten oder Nachunternehmern dürften daher noch in den Risikobereich des Auftragnehmers fallen, während weitgehende Ausfälle und Quarantänemaßnahmen, die sich auf einen Großteil der Belegschaft auswirken und mit denen der Auftragnehmer nicht zu rechnen hatte, einen Anspruch auf Verlängerung der Ausführungsfristen begründen dürften.

Entsprechendes gilt für Lieferengpässe. Alleine die Verteuerung von Materialien stellt keinen Fall höherer Gewalt dar, da das Beschaffungsrisiko für die erforderlichen Materialien beim Auftragnehmer liegt.

Es sollte daher stets eine schriftliche Behinderungsanzeige gestellt und nachgewiesen werden, dass die ausführende Tätigkeit durch Materiallieferengpässe oder durch den krankheitsbedingten Ausfall von Arbeitnehmern/Quarantänemaßnahmen infolge der Corona-Pandemie tatsächlich verhindert oder erschwert wird. Ein etwaiger Anspruch des Auftragnehmers auf Entschädigung bzw. Schadensersatz dürfte an einem fehlenden Verschulden des Auftraggebers scheitern. Im Übrigen ist zu beachten, dass bei Umständen, die von keinem Vertragspartner zu vertreten sind, der Auftragnehmer zu einer Weiterführung verpflichtet ist, § 6 Abs. 3 Satz 1 VOB/B. Entsprechende Fragestellungen ergeben sich natürlich auch auf der Auftraggeberseite, die bspw. die Ausführungsunterlagen zu übergeben oder die Baugenehmigung herbeizuführen hat. Auch hier dürften etwaige Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche des Auftragnehmers daran scheitern, dass die behindernden Umstände nicht auf ein Verschulden des Auftraggebers zurückzuführen sind bzw. diese nicht in die Mitwirkungssphäre des Auftraggebers fallen.

Kündigungsmöglichkeiten

Alleine der Umstand, dass Auftraggeber oder Auftragnehmer infolge der Corona-Pandemie in eine finanzielle Notlage geraten, kann einen Kündigungsgrund nicht begründen. Im Übrigen dürfte es dem Auftraggeber nicht gelingen, sich zur Begründung eines Baustopps oder einer Einstellung des Bauvorhabens alleine auf eine fehlende Liquidität aufgrund der Corona-Pandemie zu berufen. Das Liquiditätsrisiko trägt grundsätzlich jede Partei selbst.

Ein Kündigungsrecht für beide Parteien sieht § 6 Abs. 7 S. 1 VOB/B für den Fall vor, dass die Unterbrechung der Bauausführung länger als drei Monate andauert. Im Falle des Vorliegens höherer Gewalt und mangels Verschulden dürften Entschädigungs- oder Schadensersatzansprüche nicht zu begründen sein, wenn nicht neben der Corona-Krise weitergehende Umstände hinzutreten, die auf ein Verschulden einer Partei schließen lassen.

Ob in Einzelfällen die Möglichkeit einer Kündigung aus wichtigem Grund aufgrund der Unzumutbarkeit eines Festhaltens an dem jeweiligen Vertrag besteht, ist stets gesondert für jeden Fall zu betrachten. Voreilige Kündigungen sollten hier jedoch aufgrund der finanziellen Folgen einer unwirksamen Kündigung zwingend vermieden werden.

Auswirkungen auf aktuell abzuschließende Verträge

Die für höhere Gewalt und unabwendbare Umstände vorauszusetzende Unvorhersehbarkeit dürfte inzwischen nicht mehr gegeben sein, da bspw. bei öffentlichen Ausschreibungen für die Beurteilung der Vorhersehbarkeit der Zeitpunkt der Abgabe des Angebots maßgeblich sein dürfte. Es sollten daher zur Vermeidung von Streitigkeiten bei aktuell abzuschließenden Verträgen gesonderte Regelungen zu Ausführungsfristen, etwaigen Preissteigerungen o.Ä getroffen werden.

Der Beitrag stellt eine erste Orientierung dar und soll einen Überblick über mögliche Fragestellungen geben und eine erste Einschätzung bieten. Dieser ersetzt selbstverständlich keine abschließende Beratung.

Nils Mrazek
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
CBH Rechtsanwälte(CBH)
n.mrazek@cbh.de

Vertrag ist Vertrag – gilt das auch in Zeiten der Corona-Pandemie?

Natürlich ist in diesen schwierigen und herausfordernden Zeiten der aktuellen Corona- oder COVID 19-Pandemie die Gesundheit aller das erste Ziel und oberste Priorität. Für Unternehmen stellen sich daneben aber auch ganz handfeste juristische Fragen: Was ist mit abgeschlossenen Verträgen, die entweder selbst aufgrund der aktuellen Entwicklung nicht erfüllt werden können oder die der Vertragspartner aufgrund der aktuellen Entwicklung nicht erfüllen kann? Wie kann man sich von solchen Verträgen lösen? Bestehen bzw. drohen daneben zudem Schadensersatzansprüche? ...um nur einige dieser Fragen zu nennen.

Kann ich unter Hinweis auf „Corona“ einen Vertrag kündigen bzw. von einem Vertrag zurücktreten? Ein „generelles“ Kündigungs- oder Rücktrittsrecht unabhängig von den konkreten Umständen der in Rede stehenden Fallkonstellation dürfte sich auch mit Blick auf die derzeitige Situation nicht begründen lassen. Vertraglich vereinbarte Rücktritts- oder Kündigungsmöglichkeiten bleiben aber natürlich unberührt und können auch in der derzeitigen Situation in Anspruch genommen werden, soweit die vertraglichen Voraussetzungen dafür vorliegen.

Ob im konkreten Einzelfall Umstände vorliegen, die auch außerhalb konkreter vertraglicher Regelungen einen Rücktritt oder eine Kündigung doch erlauben, kann typischerweise nur mittels einer Prüfung des in Rede stehenden Einzelfalls ermittelt bzw. beurteilt werden, da hier regelmäßig sämtliche Umstände und Interessenlagen der beteiligten Parteien in eine Abwägung einfließen müssen.

Was gilt, wenn ich einen Vertrag gerne erfüllen würde, es aber aufgrund einer behördlichen Anordnung, die ihrerseits aufgrund der Corona-Pandemie ergeht oder sonstiger, auf Corona zurückgehender Umstände, schlicht nicht kann?

Ist hinsichtlich einer vertraglichen Leistungspflicht festzustellen, dass die geschuldete Leistung „für den Schuldner oder für jedermann“ unmöglich ist, bestimmt § 275 Abs. 1 BGB, dass der Anspruch auf die Leistung „ausgeschlossen“ ist.

Das bedeutet praktisch, dass derjenige, der nicht leisten kann, auch nicht leisten muss. Der Vertragspartner muss dann natürlich auch die vereinbarte Gegenleistung nicht erbringen. Das findet sich in § 326 Abs. 1 BGB niedergelegt. Die wechselseitigen Leistungspflichten werden mithin für die Dauer der Unmöglichkeit suspendiert. Ob eine Corona-bedingte Unmöglichkeit „endgültig“ oder aber nur „vorübergehend“ zur Suspendierung der Leistungspflichten führt, hängt allerdings zunächst von dem konkret in Rede stehenden Vertragsverhältnis ab und dürfe zudem derzeit, da die genaue weitere Entwicklung auch zeitlich nicht absehbar ist, nur schwer zu prognostizieren sein.

Der Gläubiger einer unmöglich gewordenen Leistung kann zudem gemäß § 326 Abs. 5 BGB vom Vertrag zurücktreten. Ob sich der Schuldner seinerseits vom entsprechenden Vertrag lösen kann, bestimmt sich danach, ob ihm ein weiteres Festhalten am Vertrag zumutbar ist. Das wiederum kann nur anhand des konkreten Einzelfalls durch eine umfassende Interessenabwägung ermittelt werden. Sollte die Erbringung der Leistung bereits endgültig unmöglich geworden sein, braucht sich der Schuldner ohnehin nicht mehr „lösen“, denn die Leistungspflicht ist dann ohnehin erloschen.

Drohen Schadensersatzansprüche bzw. kann ich Schadensersatz geltend machen?

Vorbehaltlich abweichender vertraglicher Regelungen ist für einen Schadensersatzanspruch nach deutschem Recht regelmäßig Verschulden, d.h. wenigstens Fahrlässigkeit auf Seiten des „Schädigers“ erforderlich. Etwas anders gilt nur im Ausnahmefall, etwa wenn sich der Schuldner bereits in Verzug befindet. Nach § 287 Satz 2 BGB haftet der Schuldner dann auch für Zufall.

Am Verschulden fehlt es regelmäßig, wenn die in Rede stehende Leistungsstörung auf ein Ereignis höherer Gewalt zurückgeht. Hierunter versteht die Rechtsprechung ein von außen auf den Betrieb einwirkendes außergewöhnliches Ereignis, das unvorhersehbar ist, selbst bei Anwendung äußerster Sorgfalt ohne Gefährdung des wirtschaftlichen Erfolgs des Unternehmers nicht abgewendet werden kann und auch nicht wegen seiner Häufigkeit von dem Unternehmer in Rechnung zu stellen und mit in Kauf zu nehmen ist. Die Corona- bzw. COVID 19-Pandemie dürfte wohl als ein solches Ereignis

einzustufen sein. So wurde beispielsweise in der Vergangenheit die SARS-Krankheit durch verschiedene Gerichte ebenfalls als „höhere Gewalt“ eingestuft.

Soweit also eine Leistungsstörung tatsächlich (und nicht nur „behauptet“) auf die Corona- bzw. COVID 19-Pandemie zurückgeht, dürfte es in der Regel an einem Verschulden fehlen und Schadensersatzansprüche ausgeschlossen sein. Auch hier gilt aber, dass dies jeweils im Einzelfall geprüft werden sollte, da sich das Verschulden jeweils auf die konkret in Rede stehende Leistungsstörung beziehen muss.

Wie vorstehende Ausführungen zeigen, sind auch im Rahmen der Corona- bzw. COVID 19-Pandemie allgemeingültige Aussagen zur Rechtslage nur beschränkt möglich. Zu berücksichtigen sind regelmäßig sämtliche Umstände des Einzelfalls.

Dr. Christoph Naendrup, LL.M.
CBH Rechtsanwälte(CBH)
c.naendrup@cbh.de