

Corona - Krise als „höhere Gewalt“ und die möglichen Auswirkungen auf laufende Baustellen und bestehend Bauverträge!?

Viele Unternehmen beschäftigen sich derzeit mit diversen Fragestellungen zu den Auswirkungen der Corona-Krise auf die aktuell (noch) laufenden Baustellen hat/haben kann.

- **Wie lauten die Auswirkungen auf vereinbarte Bauzeiten und Termine?**
- **Wie sind die Auswirkungen auf etwaige vereinbarte Vertragsstrafen?**
- **Können Verzugschäden geltend gemacht werden?**
- **Bestehen besondere Kündigungsmöglichkeiten betr. der abgeschlossenen Bauverträge?**
- **Wie grenzt sich all dies zu dem Thema „Höhere Gewalt“ ab und was sind dazu wiederum die rechtlichen Auswirkungen?**

Höhere Gewalt?

Unter höherer Gewalt wird in der Rechtsprechung (BGH NJW-RR 1988-986)

„ein von außen auf den Betrieb einwirkendes, außergewöhnliches Ereignis verstanden, das unvorhersehbar ist und selbst bei Anwendung äußerster Sorgfalt ohne Gefährdung des wirtschaftlichen Erfolgs des Unternehmens nicht abgewendet werden kann und auch nicht wegen seiner Häufigkeit von dem Unternehmer in Rechnung zu stellen und mit in Kauf zu nehmen war“.

Seit dem 11. März stuft die WHO die Verbreitung des Coronaviruses Sars-CoV-2 als weltweite Pandemie ein. Neben anderen europäischen Ländern versucht auch Deutschland diese nun mit immer

weitergehenden, drastischen Maßnahmen zu stoppen.

Angesichts dessen darf wohl in der Baubranche ohne weiteres vom Vorliegen des Tatbestands der „Höheren Gewalt“ ausgegangen werden, wenn und soweit der einzelne Unternehmer, das komplette Bauvorhaben oder aber auch der Auftraggeber selbst in irgendeiner beschriebenen Form betroffen ist.

Was sind die tatsächlichen Folgen und die potentiellen Rechtsfolgen?

In tatsächlicher Hinsicht werden wohl über kurz oder lang erhebliche Auswirkungen auf den Bauablauf (Störungen im Ablauf bis hin zum Stillstand) zu spüren sein.

Es kann wegen einem konkreten Corona-Virus-Befall von ausführenden Unternehmern, Architekten etc. zur kompletten behördlichen Schließung des Bauvorhabens (etwa Baustopp einem betroffenen Risikogebiet) kommen oder aber auch Handwerksbetriebe können ganz oder teilweise (etwa bei Quarantänemaßnahmen) zum Stillstand kommen. Auch aufgrund aufkommender Schwierigkeiten innerhalb der Lieferkette betreffend die Bestellung und Anlieferung von Bauteilen zum Bauvorhaben kann es ebenso kurz-, mittel und langfristig zu nicht unerheblichen Terminverzögerungen am Bauvorhaben kommen. Durch derartige Dinge wird es aufgrund von vertraglichen bestehenden Verpflichtungen wohl zur zahlreich Nichteinhaltung von vertraglichen Fristen kommen und es stellt sich die Frage nach dem „Ob“ von etwaigen monetären Ansprüchen der Bauvertragsparteien (auf Verlängerung der Ausführungstermine, Schadensersatz, Entschädigung etc.).

§ 6 Abs. 2 VOB/B

Die VOB/B hält eine Regelung zur Behinderung und Unterbrechung der Ausführung in § 6 Abs. 2 VOB/B bereit. Danach werden zu Gunsten

des ausführenden Unternehmers im Falle der „Höheren Gewalt“ die geltenden Ausführungsfristen verlängert. Der ausführende Unternehmer hat nach § 6 Abs. 1 VOB/B (soweit die hindernde Wirkung nicht offenkundig ist) dem Auftraggeber dabei eine inhaltlich ausreichende Behinderungsanzeige zukommen lassen. Aufgrund diesem Anspruch des ausführenden Unternehmers auf Terminverlängerung wird im Fall des Bestehens von „Höherer Gewalt“ der Auftraggeber keine Vertragsstrafenansprüche, Schadensersatzansprüche oder Entschädigungsansprüche geltend machen können, wenn die vereinbarten Termine vom Auftragnehmer alleine deswegen nicht eingehalten werden können/konnten.

§ 313 BGB Störung der Geschäftsgrundlage

Auch über § 313 BGB kann der Unternehmer zeitweise gänzlich von der Erbringung seiner Leistungspflicht frei werden (aufgrund sog. Unzumutbarkeit der Leistung), ohne dass der Auftraggeber irgendwelche Ansprüche ableiten kann. Nach dieser Vorschrift kann im weiteren dann auch ein komplett neuer Anpassungsanspruch der betroffenen Vertragspartei über die im Ursprungsvertrag vereinbarten terminlichen Regelungen resultieren, bis hin zu einem kompletten Anspruch auf Vertragsauflösung.

§ 6 Abs. 7, S. 1 VOB/B

Neben der vorbezeichneten BGB - Vorschrift hält auch die VOB/B ein eigenständiges Kündigungsrecht parat, für den Fall, dass die Ausführung des Bauvorhabens vollständig für einen Zeitraum von mehr als drei Monaten unterbrochen ist oder aber auch dann, wenn bereits in einem früheren Stadium feststeht, dass die Baustelle um mehr als drei Monate unterbrochen sein wird. In diesen Fällen kann sich jede der Vertragsparteien vom Vertrag lösen durch schriftliche Kündigung.

Aktueller Rat

In jedem Fall empfiehlt es sich für die ausführenden und betroffenen Handwerks- und Bauunternehmen das Gebot der Behinderungsanzeige gemäß § 6 Abs. 1, S. 1 VOB/B an den Auftraggeber zu wahren, also so frühzeitig wie möglich die auf Seiten des Auftragnehmers eingetretenen Behinderungen und deren voraussichtliche Dauer und auch den späteren Wegfall der Behinderung dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

Für die beiden Vertragsparteien (Auftraggeber und Auftragnehmer) besteht nach geltender BGH - Rechtsprechung zudem das sog. Kooperationsgebot, d.h. man soll in schwierigen Situationen stets zunächst einmal aufeinander zugehen und gemeinsam verhandeln und nach gemeinsamen Lösungen suchen.

Der Autor, Rechtsanwalt Thomas Schmitt, ist Partner der Kanzlei JuS Rechtsanwälte, Augsburg (www.jus-kanzlei.de). Er ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und Schlichter nach SOBau des Deutschen Anwaltverein (DAV). Er beschäftigt sich seit über 20 Jahren vornehmlich mit sämtlichen rechtlichen Fragen des Bau-, Architekten- und Immobilienrechts. Zudem ist Herr Rechtsanwalt Schmitt Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltsvereins (ARGE BauR).

Thomas Schmitt
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau und Architektenrecht
Schlichter nach SOBau

JuS Rechtsanwälte
Ulrichsplatz 12
86150 Augsburg

Tel.: 0821/34660-24
Fax : 0821/34660-82
Email: Schmitt@jus-kanzlei.de
www.jus-kanzlei.de

