



Bauverträge in Zeiten der Corona-Pandemie

Wir möchten Ihnen mit diesem Merkblatt einige grundlegende Informationen für bestehende Bauverträge geben, die sich noch im Ausführungsstadium (vor der Abnahme) befinden. Der weitere Verlauf der Pandemie, vor allem aber die öffentlich-rechtlichen Anordnungen der Bundesländer, Landratsämter und Städte ist vollkommen offen. Dies bringt Unsicherheit für die Vertragspartner eines Bauvertrages vor allem im Hinblick auf einzuhaltende Fristen und Termine mit sich. Wir wollen dieser Unsicherheit entgegenwirken.

1. Corona-Pandemie und höhere Gewalt

Der Begriff der höheren Gewalt ist so definiert, dass ein von außen auf den Betrieb einwirkendes **außergewöhnliches Ereignis** vorliegt, das **unvorhersehbar** ist und selbst bei Anwendung **äußerster Sorgfalt** ohne Gefährdung des wirtschaftlichen Erfolgs des Unternehmers nicht abgewendet werden kann und auch nicht wegen seiner Häufigkeit von dem Betriebsunternehmer in Rechnung zu stellen und in Kauf zu nehmen ist. Hierzu zählen klassische Naturereignisse wie Erdbeben, Blitzschlag, Überschwemmungen, Fluten, Orkan etc. Es lässt sich gut vertreten, dass mit der Einstufung der COVID-19-Welle als Pandemie durch die WHO (am 12.03.2020 <http://www.euro.who.int/de/home> und im Zusammenhang mit den Allgemeinverfügungen der Bundesländer (insbesondere der Pflicht zur Verringerung von sozialen Kontakten auf das nötigste, geringste Maß) ein Umstand eingetreten ist, der in keinerlei Zusammenhang mit der Bauausführung und den daraus sich ergebenden Gegebenheiten steht. Diese Entwicklung war und die weitere Entwicklung ist (für die Zukunft) für keine der Vertragsparteien absehbar (gewesen).

Wenn allerdings Verträge nach dem 12.03.2020 geschlossen wurden, kann der Umstand der pandemischen Entwicklung nicht ohne weiteres als Argument für eine Verlängerung der Ausführungsfristen herangezogen werden. Allerdings ist die Entwicklung weiter dynamisch und jeder Fall muss im Einzelnen betrachtet werden.

2. Folgen von höherer Gewalt

Ist die VOB/B vereinbart, verlängern sich nach § 6 Abs. 2 VOB/B die Ausführungsfristen um den Zeitraum, in dem die höhere Gewalt andauert. Entfällt der hindernde Umstand, sind natürlich die Arbeiten wieder aufzunehmen und fortzuführen. Die vereinbarten Ausführungsfristen werden also um diesen Zeitraum verlängert, § 6 Abs. 2 Nr. 1 VOB/B.

Damit kann eine **vereinbarte Vertragsstrafe und auch sonstiger Schadensersatz** wegen der Überschreitung der Zwischentermine oder des Fertigstellungstermins **nicht** geltend gemacht werden.

Beim Eintritt von höherer Gewalt (hier der COVID-19 Pandemie) wird also zunächst einmal jede Partei, die hiervon betroffen ist, von ihrer **Leistungspflicht frei**. Bislang erbrachte Leistungen und darauf gestellte Abschlagsrechnungen müssen natürlich gezahlt werden.

Stocken Materiallieferungen aufgrund der Pandemie, stellt dies auch einen Hinderungsgrund dar, der unter den Begriff der höheren Gewalt fällt.



Gleiches gilt beim Ausfall von Arbeitskräften. Er ist abzuwarten, welche weiteren Maßnahmen zur Gefahrenabwehr durch die Bundesländer etc. getroffen werden.

Bleiben die Arbeiten **länger als 3 Monate unterbrochen**, so kann zudem jede Vertragspartei nach Ablauf dieses Zeitraums den Vertrag **schriftlich** kündigen, § 6 Abs. 7 VOB/B.

Im Ausnahmefall geht die Rechtsprechung sogar soweit, dass der Vertrag vollständig aufgelöst ist. Dies gilt dann, wenn ein Festhalten am Vertrag weder zumutbar noch sachgerecht ist. Allerdings ist hier äußerste Vorsicht geboten. Diese radikale Rechtsfolge tritt nur ein, wenn nicht zuvor eine von den Vertragsparteien zu verhandelnde Vertragsanpassung - z.B. durch eine neudefinierte Leistungsänderung oder auch terminliche Verschiebungen - zu seiner Wiederherstellung des ursprünglichen „Risikogefüges“ führt.

3. Sehr wichtig: unbedingt Behinderung anzeigen!

Hier wie auch sonst gilt bei Behinderung: die Behinderung muss dem Auftraggeber angezeigt werden. **Eine ordnungsgemäße Behinderungsanzeige**

- a. **muss unverzüglich (ohne schuldhaftes Zögern),**
- b. **schriftlich (Schriftform ist vorgeschrieben, d. h. E-Mail reicht nicht aus; unterschreiben Sie die Behinderungsanzeige eigenhändig!),**
- c. **an den richtigen Adressaten (in jedem Fall immer an den Auftraggeber; möglicherweise oder zusätzlich an den Bevollmächtigten, z.B. einen Architekten)**

versandt werden und

- d. **mit der notwendigen Klarheit die Gründe für die Behinderung oder Unterbrechung im einzelnen angeben.**

Ein Auftragnehmer sollte sich auf keinen Fall darauf verlassen, dass der Umstand der „höheren Gewalt“ allgemein bekannt ist und aus diesem Grund eine Behinderungsanzeige nicht erfolgen muss.

Fragen Sie uns. Wir sind weiterhin für Sie da.

Ihre

STRAUBE LANGER | Rechtsanwälte & Fachanwälte