



## Welchen Einfluss hat die Covid-19-Coronakrise auf die Rechtsverhältnisse am Bau?

*Die Baurecht Spezialisten von Kues & Partner geben erste Antworten:*

Die Covid-19-Pandemie hat weitreichende Folgen auf das gesellschaftliche Leben. Auch die Baupraxis bleibt davon nicht verschont. Baustellen stehen still, da es an Arbeitskräften mangelt. Kontaktverbote, Ausgangssperren und die Isolierung der Bevölkerung verhindern einen geregelten Ablauf auf der Baustelle.

Dies wirft vielfältige Fragen danach auf, welche rechtlichen Konsequenzen die Covid-19-Coronakrise für Sie als Baubeteiligte (Bauherr, Bauunternehmer, Planer und Fachplaner, Bauträger) haben kann. Die Baurechts-Spezialisten bei Kues & Partner wollen hier durch die Beantwortung von Fragen helfen. Natürlich kann dies hier nur in allgemeiner Form geschehen. Wenn es um konkrete Fragestellungen geht, rufen Sie uns bitte an oder senden Sie uns eine Mail. Gerade in diesen schweren Zeiten sind wir für Sie da!

## Welchen Einfluss hat die Coronakrise auf vertraglich geregelte Ausführungsfristen, wenn die Parteien die Geltung der VOB/B vereinbart haben? von Prof. Dr. Mathias Preussner

a) Die VOB/B regelt in § 6 Abs. 2 Nr. 1 c) VOB/B:

*„Ausführungsfristen werden verlängert, soweit die Behinderung verursacht ist: [...] durch höhere Gewalt oder andere für den Auftragnehmer unabwendbare Umstände.“*

Ist die VOB/B im Ganzen, also ohne jegliche Abänderung Vertragsinhalt geworden, findet gemäß § 310 Abs. 1 Satz 3 BGB nur eine eingeschränkte Prüfung nach den Grundsätzen über die Allgemeinen Geschäftsbedingungen in § 305 ff. BGB statt. Aber auch bei einem Wegfall der Privilegierung begegnet die Regelung in § 6 Abs. 2 Nr. 1 c) VOB/B keinen **AGB-rechtlichen Bedenken**.

b) Ein Fall **höherer Gewalt** liegt vor, wenn „*ein von außen einwirkendes und objektiv unabwendbares Ereignis eingetreten ist*“ (BGH, Baurecht 1997, 1019). Weitere Voraussetzung ist, dass das infrage stehende Ereignis bei Abschluss des Vertrages noch nicht vorhersehbar war (Lederer in Kapellmann/Messerschmidt, VOB/B § 7, Rn. 64).

Die Rechtsprechung hat sich bisher nur vereinzelt mit der Frage beschäftigt, ob Pandemie oder Epidemien einen Fall von höherer Gewalt darstellen; dabei ging es immer um die Auslegung des § 651j BGB, einer Vorschrift aus dem Reiserecht. Das AG Augsburg hat in seinem Urteil vom 09.11.2004 - 14 C 4608/03 – juris entschieden: „*Bei dem Auftreten von SARS in China 2002/2003 handelte es sich um eine Epidemie. Dies ist ein Fall von höherer Gewalt i.S.d. § 651j Abs. 1 BGB.*“ Die Literatur hat diese Entscheidung durchgehend als zutreffend bestätigt (Tonner, Auswirkungen von Krieg, Epidemie und Naturkatastrophe auf den Reisevertrag, NJW 2003, 2783; weitere Rspr. bei Kappus in v. Westphalen, Vertragsrecht und AGB-Klauselwerke, Allgemeine Reisebedingungen Rn. 103).

Auch die aktuellen Stellungnahmen zum Einfluss der Covid-19-Coronakrise auf das Wirtschaftsleben gehen durchgängig davon aus, dass die aktuelle Covid-19-Coronakrise das Tatbestandsmerkmal „höhere Gewalt“ erfüllen kann – aber nicht muss!

c) Allein unter Hinweis auf die Covid-19-Coronakrise kann der Auftragnehmer noch nicht geltend machen, dass die Ausführungsfristen sich verlängern würden. Vielmehr verlängern sich die Ausführungsfristen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 c) VOB/B erst, wenn die Auswirkungen der



# KUES & PARTNER

Die Kanzlei am Bodensee

Covid-19-Coronakrise den Bauunternehmer bei der Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten behindern. Es muss also ein Ursachen/Wirkungs-Zusammenhang zwischen den durch die Covid-19-Coronakrise beeinflussten Umständen und einer daraus resultierenden Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Unternehmers bestehen.

## Beispiele:

Das kann der Fall sein, weil

- ein Großteil der Beschäftigten behördenseitig unter Quarantäne gestellt ist und der Auftragnehmer auf dem Arbeitsmarkt oder durch Nachunternehmer keinen Ersatz finden kann,
- die Beschäftigten des Auftragnehmers aufgrund von Reisebeschränkungen die Baustelle nicht erreichen können und kein Ersatz möglich ist,
- der Auftragnehmer kein Baumaterial beschaffen kann.

Dagegen kann sich der Auftragnehmer nicht auf höhere Gewalt berufen, wenn er selbst die Ursache für sein Leistungshindernis gesetzt hat.

## Beispiele:

- Der Auftragnehmer hat das zur Ausführung notwendige Material zu spät bestellt, sodass es jetzt unter die Lieferbeschränkungen fällt.
- Der Auftragnehmer hat Quarantänevorgaben nicht eingehalten und damit eine Weiterverbreitung überhaupt erst ermöglicht.
- Der Auftragnehmer weigert sich, einen zur Verfügung stehenden Subunternehmer zu beauftragen, weil dieser einen gegenüber dem verhinderten Subunternehmer höheren Werklohn verlangt.

**d)** Die **Beweislast** für das Vorliegen eines solchen Zusammenhangs zwischen Coronakrise und Behinderung trägt der Bauunternehmer (BGH, Urteil vom 14. 1. 1999 - VII ZR 73/98, Baurecht 1999, 645).

**e)** Liegen die Voraussetzungen für eine Verlängerung der Ausführungsfristen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 c) VOB/B vor, so führt dies dazu, dass der Unternehmer mit seiner Leistungspflicht **nicht in Verzug** gerät. Der Auftraggeber kann weder eine Kündigung des Vertrages androhen, noch Schadensersatz wegen verspäteter Leistung fordern.

**f)** In welchem Umfang sich die Bauzeit verlängert, lässt sich zum heutigen Zeitpunkt kaum prognostizieren. In jedem Fall ist den Parteien empfohlen, sich **einvernehmlich** über einen neuen Bauzeitenplan zu **verständigen**, sobald absehbar ist, wann die Folgen der Coronakrise abheben und wieder der „Normalzustand“ eintreten wird. Eine entsprechende Verpflichtung der Parteien zur Einigung folgt sowohl aus dem **Kooperationsgebot**, als auch aus dem in § 313 Abs. 1 BGB niedergelegten Rechtsgrundsatz, wie sich die Parteien beim Wegfall der Geschäftsgrundlage zu verhalten haben.

**Kann der Auftraggeber eine Vertragsstrafe geltend machen, wenn ein Ausführungstermin nicht eingehalten wird?** von Rechtsanwältin Markus Klett

**Fallkonstellation:** Viele Bauunternehmen arbeiten heutzutage mit Arbeitskräften aus dem Ausland (Osteuropa, Österreich, Schweiz), um die zeitgerechte Fertigstellung von Bauvorhaben zu gewährleisten. Aufgrund der Abschottung der einzelnen Staaten und der erhöhten



# KUES & PARTNER

Die Kanzlei am Bodensee

Sicherheitsvorkehrungen gestaltet sich die Einreise für die Arbeitskräfte als schwierig bzw. sogar unmöglich. Zudem wird ein erheblicher Teil der Baumaterialien aus dem Ausland geliefert. Nun sind die Grenzen geschlossen. Bauverzögerungen sind die logische Folge. Welche Auswirkungen hat das auf eine im Bauvertrag vereinbarte Vertragsstrafe?

In vielen Bauverträgen sind zur Sicherstellung der Fertigstellungstermine Vertragsstrafen vorgesehen. Um eine solche Vertragsstrafe durchzusetzen, kommt es darauf an, ob dem Bauunternehmer die Verzögerung in irgendeiner Art und Weise vorzuwerfen ist. Die Geltendmachung einer Vertragsstrafe setzt voraus, dass der Unternehmer die Nichteinhaltung des vertraglich vereinbarten Fertigstellungstermins verschuldet hat.

Ein **Verschulden** des Unternehmers liegt nur dann vor, wenn die Terminüberschreitung darauf zurückzuführen ist, dass er die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht gelassen oder sogar absichtlich den Termin nicht eingehalten hat. Hat der Unternehmer alles getan, was in seiner Macht steht, um den Termin einzuhalten, fehlt es an einem Verschulden. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Nichteinhaltung des Termins auf höhere Gewalt zurückzuführen ist.

**Höhere Gewalt** liegt nach der Rechtsprechung des BGH vor, wenn ein von außen auf den Betrieb einwirkendes außergewöhnliches Ereignis vorliegt, das unvorhersehbar ist und selbst bei Anwendung äußerster Sorgfalt ohne Gefährdung des wirtschaftlichen Erfolges des Unternehmens nicht abgewendet werden kann und auch nicht wegen seiner Häufigkeit von Betriebsunternehmern in Rechnung zu stellen und mit in Kauf zu nehmen ist (BGH 23. 10. 1952 – III ZR 364/51; BGH 15. 3. 1988 – VI ZR 115/87). **Betriebsfremd** ist ein Ereignis, wenn es seine Ursache nicht in der Bauausführung selbst hat. Als höhere Gewalt können deshalb im Allgemeinen nur ungewöhnliche Naturereignisse gezählt werden wie Erdbeben, Hochwasser, Überschwemmungen, Unwetter, wolkenbruchartiger Regen, Großbrände.

**Stellt die Coronakrise einen solchen Fall höherer Gewalt dar?** Diese Frage lässt sich nicht einfach mit Ja oder Nein beantworten. Es kommt immer darauf an, ob die konkrete Bauverzögerung allein auf einen Umstand zurückzuführen ist, der aus der Covid-19-Coronakrise resultiert. Besteht also ein direktes Ursachen-/Wirkungsverhältnis zwischen der Covid-19-Coronakrise und der Terminverzögerung?

An einem **Beispiel** soll dies erläutert werden: Vertraglich vereinbart war die Verarbeitung von speziellen Marmorplatten aus einem Steinbruch in Italien. Wegen der Covid-19-Coronakrise sind die Arbeiten im Steinbruch eingestellt. Das Material kann in absehbarer Zeit nicht geliefert werden. Der vereinbarte Fertigstellungstermin ist damit hinfällig. Anders liegt der Fall aber, wenn der Unternehmer das Material zu spät bestellt hat. In diesem Fall beruht die Terminverzögerung auf einem Fehlverhalten des Unternehmers. Er kann sich nicht auf höhere Gewalt berufen. Jeder Einzelfall muss also für sich betrachtet werden!

**In den kommenden Tagen werden wir unsere allgemeinen Hinweise ergänzen. Schauen Sie immer wieder mal herein!**

So erreichen Sie uns:

Rechtsanwalt Professor Dr. Mathias Preussner  
Tel. 07531-90850  
E-Mail: [preussner@kues-partner.de](mailto:preussner@kues-partner.de)

Rechtsanwalt Markus Klett  
Tel. 07531 9085-23  
E-Mail: [klett@kues-partner.de](mailto:klett@kues-partner.de)