

Corona Webinar-Woche

An aerial photograph of a large, intricate maze garden. The maze is constructed from tall, green hedges that form a complex network of paths and dead ends. The paths are paved with light-colored, rectangular stone tiles. The overall layout is highly geometric and symmetrical, with many rectangular and square sections. The greenery is vibrant and well-maintained, contrasting sharply with the grey stone paths.

GW Graf von Westphalen

Dr. Thomas Senff

Corona am Bau

rechtliche Fragen, Risiken und
Chancen

Webinar am 08. April 2020

- Die Pandemie als Höhere Gewalt
- Auswirkungen auf die Bauzeit
- Verzug des Auftragnehmers
- Entschädigung für den Auftragnehmer
- Kündigungsrechte
- Corona-Klauseln

Corona als höhere Gewalt

Höhere Gewalt: kurz gesagt, ein für beide Parteien unvorhersehbares Ereignis, das selbst bei Anwendung äußerster Sorgfalt ohne Gefährdung des wirtschaftlichen Erfolgs nicht abgewendet werden kann und nicht in die Risikosphäre einer Partei fällt.

Als Höhere Gewalt können demnach besonders seltene Katastrophen gelten: etwa Erdbeben, Fluten/Überschwemmungen, besonders schwere Stürme, Feuersbrünste, schwere Kernkraftunfälle, etc.

Corona als höhere Gewalt

BMI (Erlass v. 23.03.2020):

„Die Corona-Pandemie ist grundsätzlich geeignet, den Tatbestand der höheren Gewalt im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 1 lit. c VOB/B auszulösen.“

Covid-19 ist demnach wahrscheinlich höhere Gewalt für alle Verträge, die vor dem 11.03.2020 geschlossen wurden, da die WHO an diesem Tag die Ausbreitung des Coronavirus zur Pandemie erklärt hat.

Corona als höhere Gewalt

- Bei Neuverträgen (ab dem 11.03.2020) ist daher zweifelhaft, ob sich die Parteien noch auf Covid-19 berufen können, da die Pandemie offenkundig und nicht mehr unvorhersehbar war.
- Es sind dann im Falle eines schon abgeschlossenen Vertrages die Vertragsumstände sorgfältig zu dahingehend prüfen, ob eine Partei coronabedingte Risiken übernommen hat.

Auswirkungen von Corona auf die Bauzeit

Coronabedingte Störungen sind vielfältig denkbar:

Viele Grenzen sind geschlossen, so dass ausländische Arbeitskräfte nicht ins Land kommen können.

- Baustoffe können wegen gerissener Lieferketten nicht zur Baustelle verbracht werden.
- Baustellenbezogene Quarantäne-Maßnahmen können zum Stillstand der Baustelle führen (Stilllegungsanordnung der Behörden; Quarantäne der Arbeitskräfte).
- Vorunternehmerleistungen sind coronabedingt nicht erbringbar

Auswirkungen von Corona auf die Bauzeit

§ 6 Abs. 2 Nr. 1 lit. c VOB/B

Verlängerung der Ausführungsfristen durch „höhere Gewalt oder andere unabwendbare Umstände.“

- Höhere Gewalt grundsätzlich anzunehmen gemäß Erlass BMI 23.03.2020 (siehe oben)

Auswirkungen von Corona auf die Bauzeit

Behinderungsanzeige gemäß § 6 Abs. 1 VOB/B notwendig!

- Eine coronabedingte Störung des Bauablaufs ist regelmäßig nicht offenkundig für den Auftraggeber
- Es ist nicht ausreichend, pauschal auf die Pandemie zu verweisen. Die im konkreten Einzelfall hindernden Umstände sind darzulegen.
- Die Darlegungs- und Beweislast trifft den Auftragnehmer.

Auswirkungen von Corona auf die Bauzeit

Anforderungen an die Behinderungsanzeige

- Aus Sicht des Auftragnehmers ist es notwendig, die konkreten Auswirkungen der Pandemie zu dokumentieren.
- Dokumentation der etwaiger Quarantäneverfügungen, der betroffenen Bereiche auf der Baustelle, des betroffenen Personals, der gestörten Leistungen, der gestörten Lieferketten, etc.)
- Dokumentation der versuchten Deckungskäufe, Personalbeschaffung.
- Ggf. Vorbereitung der sog. baulablaufbezogene Darstellung, d.h. Prüfung der Auswirkung der Störungen auf die Gesamtbaumaßnahme

Auswirkungen von Corona auf die Bauzeit

Besonders schwierig sind – wie immer - die Grenzfälle:

- Nur einzelne Personen sind der Quarantäne.
- Nur einzelne Nachunternehmer oder Lieferanten können coronabedingt nicht mehr leisten.
- Baustoffe und Personal können aber unverhältnismäßig teuer anderweitig beschafft werden (Deckungskäufe).

Auswirkungen von Corona auf die Bauzeit

Ebenfalls unklar, sind die Fälle in welchen Fällen Vorsorgemaßnahmen zu einer Behinderung führen:

- Vorsorgliche, aber nicht angeordnete oder gesetzlich vorgeschriebene Hygienemaßnahmen, die den Baufortschritt erschweren bzw. verzögern.
- Vorsorgliche Stilllegung von Bereichen der Baumaßnahme.
- Vorsorgliche Quarantänemaßnahmen für bestimmtes Personal (z.B. Risikogruppen), etc.
- Regelmäßig wird in den v.g. Fällen wahrscheinlich keine höhere Gewalt und daher auch Ausführungsfristverlängerung begründet werden können.

Verzug des Unternehmers durch Covid-19

Verzugs- und Vertragstrafenansprüche des Auftraggebers gegen den Auftragnehmer sind ausgeschlossen, wenn die Ausführungsfrist gemäß

§ 6 Abs. Nr. 1 lit. c VOB/B verlängert wird.

- Der Auftragnehmer hat die Pandemie grundsätzlich nicht zu vertreten,
- etwas anderes mag nur gelten, wenn ein besonderes Beschaffungsrisiko oder eine Garantie übernommen wurde (§ 276 BGB).
- Die Vertragsunterlagen sind daher sorgfältig zu prüfen, insbesondere etwaige Regelungen zur höheren Gewalt (Force-Majeure-Klauseln).

Entschädigung wegen Covid-19

Ein [Entschädigungsanspruch](#) des Auftragnehmers gemäß § 642 BGB wird kritisch gesehen:

Erlass BMI v. 23.03.2020:

„Bei höherer Gewalt gerät auch der Auftraggeber nicht in Annahmeverzug. [...] (vgl. BGH, Urteil vom 20.04.2017 – VII ZR 194/13; die dortigen Ausführungen zu außergewöhnlich ungünstigen Witterungsverhältnissen sind nach hiesiger Ansicht – erst recht – auf eine Pandemie übertragbar). Dies gilt insbesondere auch für Fallkonstellationen, in denen ein Vorgewerk aufgrund höherer Gewalt nicht rechtzeitig erbracht werden kann.“

Entschädigung wegen Covid-19

- Eine andere Ansicht ist aber diskutabel. Denn der Anspruch aus § 642 BGB ist verschuldensunabhängig und stellt eine gesetzliche Risikoverteilung dar. Es ist also zu überlegen, ob höhere Gewalt in jedem Fall den Annahmeverzug des Auftraggebers ausschließt.
- Bei extremen Witterungsverhältnissen wird z.B. angenommen, dass kein Annahmeverzug des Auftraggebers besteht – aber gilt dies in allen Fällen der Pandemie?



Entschädigung wegen Covid-19

Wenn gegeben, erfasst die Entschädigung die Anteile der vereinbarten Gesamtvergütung (einschließlich Wagnis, Gewinn und allgemeinen Geschäftskosten), welche auf die vom Auftragnehmer während des Annahmeverzugs unproduktiv bereitgehaltenen Produktionsmittel entfallen.

Kündigungsrechte

- Kündigungsrecht gem. § 6 Abs. 3 VOB/B ab 3 Monaten Baustillstand, unter Umständen schon zuvor erklärbar!
- Kündigung wegen fehlender Mitwirkung gem. § 643 BGB?
- Kündigung wegen Wegfall der Geschäftsgrundlage?
- Kündigung aus wichtigem Grund?

Coronaklauseln

- Notwendige Inhalte:
- Einigung, über Corona außerhalb des Verantwortungsbereichs beider Parteien liegt
- Ausschluss von Schadensersatzansprüchen/Entschädigung/Mehrvergütung
- Regelungen bei fehlenden Vorleistungen
- Klarstellung über Kündigungsrechte
- Einigung über weiteren Bauablauf



Ansprechpartner

Dr. Thomas Senff

Rechtsanwalt und Mediator
Leiter der Praxisgruppe Baurecht

GvW Graf von Westphalen
Rechtsanwälte Steuerberater Partnerschaft
mbB

Königsallee 61
40215 Düsseldorf

t.senff@gvw.com

T +49 211 56615-0

F +49 211 56615-123

Graf von Westphalen gvw.com





GvW Graf von Westphalen

Standorte

Berlin

Potsdamer Platz 8
10117 Berlin
T +49 30 726111-0
F +49 30 726111-333
berlin@gvw.com

Hamburg

Poststraße 9 – Alte Post
20354 Hamburg
T +49 40 35922-0
F +49 40 35922-123
hamburg@gvw.com

Brüssel

Rond-point Schumann 2-4
1040 Brüssel
T +32 2 54103-30
F +32 2 54103-39
bruessel@gvw.com

Düsseldorf

Königsallee 61 – Köblich
40215 Düsseldorf
T +49 211 56615-0
F +49 211 56615-123
duesseldorf@gvw.com

München

Sophienstraße 26 – Lenbach Gärten
80333 München
T +49 89 689077-0
F +49 89 689077-100
muenchen@gvw.com

Istanbul

Kanyon Ofis Binası Kat. 6
Büyükdere Cad. No. 185
34394 Istanbul, Türkiye
T +90 212 38180-00
F +90 212 38180-48
istanbul@gvw.com

Frankfurt am Main

Ulmenstraße 23-25
60325 Frankfurt/Main
T +49 69 707970-0
F +49 69 707970-199
frankfurt@gvw.com

Shanghai

Chong Hing Finance Center, Room 906
288 West Nanjing Road
Shanghai 200003
T +86 21 6322-3131
F +86 21 6322-2430
shanghai@gvw.com

