

COVID-19 hinterlässt Spuren

Die rechtlichen Auswirkungen der Pandemie auf Bauprojekte

Nicht erst seit dem 11.03.2020, jenem Tag, an dem die Weltgesundheitsorganisation (WHO) auch offiziell das „Coronavirus“ und seine Ausbreitung als „Pandemie“ deklariert hat, sind die Folgen und Auswirkungen des Erregers auch in der Wirtschaft spürbar. Das Coronavirus SARS-CoV-2, welches die Erkrankung COVID-19 verursacht, ist längst überall auf der Welt, in allen Bereichen und Branchen angekommen. Auch das Baugewerbe ist hiervon mittlerweile stark betroffen. So drohen den Auftragnehmern leere Lagerbestände, Schwierigkeiten bei der Lieferung von Materialien und Baustoffen, krankheitsbedingte Ausfälle der Arbeitskräfte oder behördlich angeordnete Quarantänemaßnahmen. Im weiteren Verlauf staatlicher Pandemiepläne wäre die Isolation ganzer Regionen (Risikogebiete) und damit einhergehend eine Abschottung von Baustellen denkbar. Auch die Auftraggeber laufen Gefahr erheblichen Liquiditätsengpässen und Finanzierungsschwierigkeiten zu unterliegen.

Allein bis zum heutigen Tage hat die Pandemie ein bisher noch nie dagewesenes Ausmaß erreicht. Aus diesem Grund kann bei der rechtlichen Bewertung der Auswirkungen auf Bauprojekte in diesem Zusammenhang nicht auf einen Fundus an Rechtsprechung zurückgegriffen werden. Auch sei vorweggenommen, dass sich eine schematische Beurteilung der Sach- und Rechtslage verbietet und den Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalles Rechnung getragen werden muss.

In diesem Zusammenhang möchten wir auf einen Erlass des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) vom 23.03.2020 hinweisen, in dem - bezogen auf Baustellen des Bundes – auf die rechtlichen Folgen der Corona-Pandemie aufmerksam gemacht wird. Der unverzüglich geltende Erlass führt u.a. aus, dass allen Maßnahmen besondere Bedeutung zukommt, die sicherstellen, dass die Baustellen weiter betrieben werden. Im Wesentlichen wird aufgeklärt, wann eine Bauablaufstörung aufgrund der Corona-Pandemie zu bejahen ist (höhere Gewalt im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 1 lit. c VOB/B). Da sich diese Rechtsfolgen aus den geltenden Gesetzen und Vereinbarungen (BaustellenV, VOB/B) ergeben, gelten diese auch für alle anderen Baustellen.

Was ist zu beachten?

Zunächst ist allgemein anzumerken, dass rechtliche Ausführungen zu den Auswirkungen des Coronavirus derzeit nur höchst vorläufig erfolgen können, da sich ein Rückgriff auf einschlägige Gerichtsurteile äußerst schwierig gestaltet. Dies ist auf die mit dem Coronavirus verbundenen Maßnahmen (Verordnungen/Untersagungsverfügungen) zurückzuführen, die weit über solche Maßnahmen hinausgehen, die im Rahmen vergangener Epidemien ergriffen wurden und daher eine ganz andere Qualität aufweisen. Dies wirkt sich auch auf die rechtliche Bewertung der Gesamtsituation aus.

1

Folge der Einordnung von Epidemien als „Höhere Gewalt“ („Force Majeure“)

Weder das Gesetz noch die VOB/B enthält eine nähere Bestimmung des Begriffs der Höheren Gewalt bzw. Force Majeure. Bei der Frage, was als Höhere Gewalt gilt, kann, da deutsches Recht anwendbar ist, u.a. auf die deutsche Rechtsprechung zurückgegriffen werden. Die höchstrichterliche Rechtsprechung sieht einen Fall von höherer Gewalt dann gegeben, „wenn ein betriebsfremdes, von außen durch elementare Naturkräfte oder durch Handlungen dritter Personen herbeigeführtes Ereignis, das nach menschlicher Einsicht und Erfahrung unvorhersehbar ist, mit wirtschaftlich erträglichen Mitteln auch durch äußerste, nach der Sachlage vernünftigerweise zu erwartende Sorgfalt nicht verhütet oder unschädlich gemacht werden kann und auch nicht wegen seiner Häufigkeit vom Betriebsunternehmen in Kauf zu nehmen ist“ (so der u. a. in BGH, Urteil vom 22. April 2004 – III ZR 108/03; BGH, Urteil vom 17. Februar 2004 aaO S. 16). Hierunter gefasst werden

neben Seuchen und Krankheiten (vgl. BGH, Urteil vom 16. Mai 2017 – X ZR 142/15) auch weitreichende behördliche Maßnahmen und Embargos (so bspw. OLG Frankfurt a.M., Urteil vom 16.09.2004 – 16 U 49/04).

Bei COVID-19 oder auch dem „Coronavirus“, handelt es sich daher um einen Fall höherer Gewalt.

Welche rechtlichen Ansprüche mit einem Fall Höherer Gewalt verbunden sind und wie sie geltend gemacht werden können, hängt wesentlich davon ab,

- ob ein Fall von höherer Gewalt durch eine Klausel ausdrücklich vertraglich vereinbart wurde (hierzu nachfolgend unter Ziff. 2),
- ob die VOB/B in den Vertrag einbezogen wurde, was i. d. R. bei **Bauverträgen** der Fall ist (hierzu nachfolgend unter Ziff. 3) oder
- ob weder eine vertragliche Klausel noch die VOB/B vertraglich vereinbart wurden, was oft bei **Planerverträgen** der Fall ist (hierzu nachfolgend unter Ziff. 4) und
- wie die Risikoverteilung im Vertrag zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber ist (hierzu nachfolgend unter Ziff. 5)

Welche Rechtsfolgen aus den unter Ziffer 2 bis 5 dargestellten Beurteilungskriterien folgen können, ist nachfolgend unter Ziffern 6 bis 10 näher dargestellt.

2 Vertragliche „Force Majeure“ Klauseln

Ausgangspunkt für die Beurteilung stellt immer die vertragliche Grundlage zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer dar. Sofern die Bauverträge eine sogenannte Force-Majeure-Klausel für unvorhergesehene Ereignisse, Höhere Gewalt oder ähnliches enthalten, käme bereits auch für den Fall, dass in diesen keine eindeutige Regelung zu „Seuchen, Katastrophen und Krankheiten“ zu finden ist, zumindest im Wege der Auslegung der Reichweite der Klausel eine Anwendung dieser in Betracht. Sofern sich eine Vertragspartei auf eine solche Klausel berufen möchte, hat sie dies unverzüglich dem Vertragspartner schriftlich anzuzeigen und das Vorliegen dieser Force Majeure im Zweifelsfalle auch zu beweisen.

Enthält der Vertrag eine Force-Majeure-Klausel ist auch auf die Rechtsfolge zu achten. Insbesondere sind dabei zwei Szenarien vorstellbar: Entweder der Vertrag wird automatisch aufgelöst oder die Vertragspflichten werden für eine bestimmte Zeit ausgesetzt und nach Ende des Ereignisses wiedereingesetzt. Im Hinblick auf die (hoffentlich) zeitlich eng beschränkten Wirkungen des Coronavirus erscheint eine Vertragsauflösung unpassend.

3 Force Majeure ohne Vertragsklausel mit Einbeziehung der VOB/B

Bedeutung bekommt diese Begrifflichkeit in **Bauverträgen ohne ausdrückliche Vertragsklausel durch die Vereinbarung der VOB/B**, wie dies in Bauverträgen üblich ist. In der VOB/B ist das Thema Höhere Gewalt z.B. in § 6 bei der Behinderung und Unterbrechung der Ausführung oder in § 7 Verteilung der Gefahr, geregelt.

Die rechtliche Folge für die Annahme eines Falles von höherer Gewalt kann zunächst dazu führen, dass die betroffene Vertragspartei temporär von ihren vertraglichen Leistungspflichten befreit wird. Es sei jedoch nicht unerwähnt, dass die obergerichtliche Rechtsprechung in der Vergangenheit vereinzelt exorbitante Preissteigerungen in der Risikosphäre des Auftragnehmers verortet hat. In welcher Größenordnung die Grenze hierbei zu ziehen ist, richtet sich nach dem jeweiligen Einzelfall. Sobald einem der Vertragsparteien ein Verschulden zukommt, kann dies insoweit zu einem Ausschluss der Annahme von höherer Gewalt führen.

4

Verträge ohne Vertragsklausel und ohne Einbeziehung der VOB/B

Doch wie ist die Lage zu beurteilen, wenn die **Verträge keine Einbeziehung der VOB/B** vorsehen, wie dies vor allem bei **Planerverträgen** der Fall ist? Eine explizite Regelung in Bezug auf Bau- oder Planerverträge kennt das BGB nicht.

Da es mit Ausnahme der gesetzlichen Regelungen zum Straßenverkehrs- und Reiserecht keine explizite Regelung der höheren Gewalt im Bauvertragsrecht gibt, kann man in einem solchen Fall die normativen Grundsätze der unzumutbaren Störung oder gar Unmöglichkeit (§ 275 BGB) der Erbringung der Leistungspflicht anwenden oder auf die gesetzliche Regelung des Wegfalls der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) zurückgreifen.

Für den anderen Vertragspartner lassen sich in diesem Fall hieraus zunächst keine Ansprüche ableiten.

5

Risikoverteilung

Ob und welchem Vertragspartner ein Recht aus einem Fall von Höherer Gewalt erwächst, hängt zudem von der Verteilung der Risiken im Vertrag ab. Hierzu denkbar ist demnach eine Unterbrechung der Auftragsausführung, vor allem bei Schwierigkeiten der Materiallieferung oder dem krankheits-/quarantänebedingten Ausfall von eigenen Arbeitskräften, aber wohl auch der eines Nachunternehmers. Die Erkrankung einzelner Beschäftigter mit dem „Coronavirus“ ist nicht ausreichend und mit der einer „normalen“ Grippe gleichzusetzen, fällt in den Risikobereich des Auftragnehmers und ist im Zweifel durch Mehrarbeit auszugleichen. Die bloße „Angst“ der Infektion oder lediglich kostenintensive Ersatzbeschaffungen an sich reichen ebenfalls nicht aus, um eine Unterbrechung der Auftragsausführung zu rechtfertigen. Bei dem derzeitigen Verlauf der Aus- und Verbreitung dürfte das Maß von Ausfällen der Beschäftigten oder Nachunternehmer aber bereits jetzt in einigen Fällen und mit fortschreitender Ausbreitung auch in zunehmenden Fällen überschritten sein. In diesem Fall obliegt es dann dem Auftragnehmer, aufgrund seiner Hinweis- und Warnpflicht **schriftlich auf Behinderungen in der Auftragsausführung durch Behinderungsanzeige** frühzeitig aufmerksam zu machen.

Ähnliches gilt für das Beschaffungsrisiko des Auftragnehmers für Baumaterialien und damit verbundene Preiserhöhungen. Das Risiko muss tatsächlich auf die Erscheinung des „Coronavirus“ zurückzuführen sein und nicht beispielsweise auf unzureichenden Bestellungen oder mangelhafter Planung beruhen.

Es sei jedoch nicht unerwähnt, dass die obergerichtliche Rechtsprechung in der Vergangenheit vereinzelt exorbitante Preissteigerungen in der Risikosphäre des Auftragnehmers verortet hat. In welcher Größenordnung die Grenze hierbei zu ziehen ist, richtet sich nach dem jeweiligen Einzelfall.

Sobald einem der Vertragsparteien ein Verschulden zukommt, kann dies insoweit zu einem Abschluss der Annahme von höherer Gewalt führen.

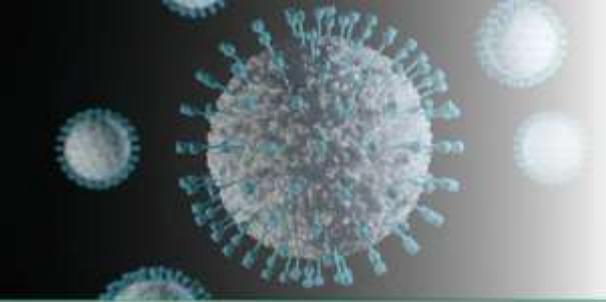
6

Verlängerung der Ausführungsfristen

Bei vertraglicher Einbeziehung der VOB/B greift vor allem § 6 Abs. 2 Nr. 1 lit. c) VOB/B, welcher für einen Fall von höherer Gewalt zu einer Verlängerung der Ausführungsfristen führt (Kapellmann/Messerschmidt VOB, Teil A/B, 7. Auflage 2020, § 6 VOB/B, Rn. 29). Termine können verschoben bzw. zeitlich neu determiniert werden.

Unabhängig von dem Vorliegen eines Falles von höherer Gewalt können auch behördliche Anordnungen zur Abwendung drohender Gefahren bspw. nach dem Infektionsschutzgesetz, wie Quarantänemaßnahmen gegenüber Personal einen Anspruch auf eine Bauzeitverlängerung begründen.

Nach § 6 Abs. 1 VOB/B hat der Auftragnehmer zur Wahrung dieser Rechte dem Auftraggeber



unverzüglich schriftlich anzeigen, wenn der sich in der ordnungsgemäßen Ausführung der Leistung behindert glaubt. Hierbei ist insbesondere zu prüfen, ob die Behinderung tatsächlich auf das Coronavirus zurückzuführen sind oder ob nicht doch dem Auftragnehmer ein Verschulden anzulasten ist. Liegt ein Umstand vor, der nach § 6 Abs. 2 VOB/B zu einer Ausführungsfristverlängerung führt und wird die Behinderung ordnungsgemäß angezeigt, so wird die Ausführungsfrist automatisch, das heißt ohne weitere Erklärung einer der Vertragsparteien verlängert. Durch die VOB/B ist also geregelt, dass der Auftragnehmer durch die Behinderungsanzeige als Gestaltungsrecht die Fristverlängerung bewirkt. Sind Behinderungen und behindernde Wirkungen offenkundig, so tritt die entsprechende Verlängerung ebenfalls ohne weiteres ein. Auf diese „Offenkundigkeit“ sollte man sich jedoch nicht verlassen, und stattdessen den sicheren Weg der schriftlichen Anzeige wählen.

Jedoch gilt gemäß § 6 Abs. 3 S. 1 VOB/B die Verpflichtung für den Auftragnehmer alles zu tun, was ihm billigerweise zugemutet werden kann, zur Weiterführung der Arbeiten zu ermöglichen. Darüber hinaus ist er verpflichtet nach Wegfall der hindernden Umstände die Arbeiten fortzuführen und den Arbeitgeber davon zu unterrichten.

7

Schadensersatz- und Entschädigungsansprüche

Gegenseitige Ansprüche auf Schadensersatz oder Entschädigungszahlungen dürften i.d.R. bereits am fehlenden Verschulden der jeweils anderen Partei scheitern.

Ähnliches gilt für unterlassene Mitwirkungshandlungen des Auftraggebers. Im Bauverfahren hat dieser Ausführungsunterlagen zu übergeben, öffentliche rechtliche Genehmigungen herbeizuführen und das Baugrundstück ausführungsfähig zur Verfügung zu stellen. Grundsätzlich kommt es beim Unterlassen von Mitwirkungsobliegenheiten für einen Entschädigungsanspruch des Auftragnehmers nicht auf ein Verschulden des Auftraggebers an. Unbeherrschbare äußere Einflüsse unterfallen aber in diesem Zusammenhang gar nicht erst der Sphäre des Auftraggebers. Demnach dürfte ein vermeintlicher Ersatzanspruch des Auftragnehmers, beispielsweise wegen dem nicht zur Verfügung stellen eines Baugrundstückes oder der Behinderung durch die behördliche Errichtung einer Sperrzone ausgeschlossen sein.

Sofern der Auftraggeber oder dessen Vertreter bereits vereinbarte Termine, etwa Baubesprechungen wegen einer potentiellen Ansteckungsgefahr absagt, fällt diese Absage in den Risikobereich des Auftraggebers. In diesem Fall sollte der Auftragnehmer dem Auftraggeber schriftlich die Behinderung des Bauablaufs mitteilen und sich vorsorglich vorbehalten, Mehrkosten bzw. Entschädigungsansprüche geltend zu machen.

Bei der Geltendmachung von Verzögerungsschäden wegen Umstellung eines Betriebes auf Homeoffice ist zu unterscheiden, ob die Umstellung beispielsweise aufgrund behördlicher Anordnung bzw. sonstiger äußerer Entscheidungsgewalt oder aufgrund einer eigenen Entscheidung des Betriebsinhabers erfolgt. Dieser Unterschied wirkt sich nämlich in Bezug auf die Frage aus, ob eine etwa eintretende Verzögerung als verschuldet angesehen werden kann oder nicht. Wird beispielsweise der Betrieb des Auftragnehmers eines Planervertrags vom örtlichen Gesundheitsamt unter Quarantäne gestellt, dürfte ein Verschulden für Verzögerungen des Projekts des Auftraggebers abzulehnen sein. Sagt ein Auftragnehmer hingegen die Wahrnehmung eines Termins mit der Begründung ab, wegen des Coronavirus seien Reisen unmöglich, dürfte eine Berufung auf die Höhere Gewalt nicht mehr ausreichen, um sich vor einem Verschuldensvorwurf bezüglich daraus entstehender Verzögerungsschäden zu schützen.

Anders könnte sich die Situation wiederum darstellen, wenn weitere Umstände hinzutreten, die gegen ein schuldhaftes Verhalten des Auftragnehmers sprechen. Es ist u.a. anerkannt, dass sich ein Schuldner (hier der Auftragnehmer) nicht in unzumutbare Gefahren begeben muss, um seine Leistungspflichten zu erfüllen. Auch eine die Leistung hindernde Krankheit des Schuldners schließt das Verschulden bezüglich einer Verzögerung regelmäßig aus. Insofern ließen sich durchaus gute Argumente ins Feld führen, um etwa geltend gemachte Ansprüche wegen Leistungsverzögerungen abzuwehren. Wie ein Gericht in einem solchen Fall im Zusammenhang mit dem Coronavirus in Zukunft entscheiden würde, kann jedoch derzeit nicht vorhergesehen werden. Es verbleibt daher ein Restrisiko, für Schäden aus Verzögerungen, die aus der Umstellung des Betriebs auf „Homeoffice“ resultieren, eintreten zu müssen.

Zu beachten ist, dass das Vorliegen höherer Gewalt sowie sonstiger Gründe, die ein Verschulden an der Verzögerung entfallen lassen, die vereinbarten vertraglichen Regelungen nicht außer Kraft

setzen. Es kommt daher in jedem Einzelfall auf die konkreten vertraglichen Abreden an. Haben die Parteien vertraglich vereinbart, dass der Auftragnehmer für Verzögerungsschäden verschuldens-unabhängig einstehen muss, würden daran auch die Auswirkungen des Coronavirus nichts ändern, es sei denn, die Parteien haben für solche und ähnliche Fälle Rückausnahmen vereinbart. Dies wird man im Einzelfall zu prüfen haben.

Verträge sehen zudem oftmals die Verpflichtung des Auftragnehmers vor, den Auftraggeber frühzeitig schriftlich über drohende Verzögerungen zu unterrichten. Ein solch schriftlicher Hinweis sollte unverzüglich erfolgen, um das Risiko zu minimieren, sich später dem Vorwurf eines unterlassenen oder verzögerten Hinweises auf drohende Verzögerungen ausgesetzt zu sehen.

8

Kündigung

Schwierigkeiten bei der Finanzierung des Bauvorhabens oder Liquiditätsengpässe infolge der Pandemie stellen isoliert betrachtet keinen Kündigungsgrund dar. Das Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko hat jede Partei selbst zu tragen.

Sowohl die Vorschriften des BGB als auch die der VOB/B gewähren beiden Vertragsparteien ein außerordentliches Kündigungsrecht. Demnach muss der Vertragspartei unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung und ein Festhalten am Vertragsverhältnis bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens unzumutbar sein. Auch hier verbietet sich ein pauschaler Lösungsansatz. Vielmehr muss der Konstellation des jeweiligen Einzelfalles gesondert Rechnung getragen werden.

Von einer überstürzten Erklärung der Kündigung des Vertragsverhältnisses ist aber abzuraten. Eine gegebenenfalls unwirksame außerordentliche Kündigung kann durchaus in eine ordentliche umgedeutet werden, sodass der Auftragnehmer in einem solchen Fall die volle Vergütung verlangen könnte bzw. dem Auftraggeber seinerseits die Kündigung aus wichtigem Grund ermöglichen könnte.

Darüber hinaus besteht für beide Vertragsparteien gemäß § 6 Abs. 7 S. 1 VOB/B ein Recht zur Kündigung bei einer länger als 3 Monate anhaltenden Unterbrechung der Ausführungsleistungen. Dieses greift auch dann, wenn eine Unterbrechung von mehr als 3 Monaten unvermeidbar ist (Leinemann-Leinemann/Kues VOB/B, 7. Auflage 2019, § 6 VOB/B, Rn. 275).

Hierbei ist nach § 6 Abs. 6 S. 1 VOB/B der entgangene Gewinn der jeweils anderen Vertragspartei nur bei grober Fahrlässigkeit und Vorsatz zu erstatten.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass ein Kündigungsrecht nur bei vollständiger Unterbrechung der Bauarbeiten im Sinne eines angeordneten Baustopps oder der Schließung einer Baustelle besteht. Eine Kündigung bei lediglich bestehenden Verzögerungen oder Erschwernissen der Bauleistungen ist nicht durch § 6 Abs. 7 VOB/B gerechtfertigt!

Die Fortsetzung der Bauarbeiten ist aber auch in der Corona-Krise möglich, auch wenn dies manchmal mit Einschränkungen verbunden ist.

Insbesondere im Erlass des Bundesinnenministeriums (BMI) vom 23. März 2020 weist das BMI darauf hin, dass alle Baustellen des Bundes trotz Corona-Pandemie fortgesetzt werden müssen. Dasselbe gilt für alle anderen Baustellen.

9

Baustopp und Auflösung des Vertrages / Wegfall der Geschäftsgrundlage

In wohl absoluten Ausnahmekonstellationen, dann, wenn eine vertragliche Anpassung durch Änderungen der Leistungsvereinbarungen oder zeitlicher Korrekturen nicht mehr ausreichend ist, erscheint auch die Auflösung des Vertragsverhältnisses unter Anwendung der Grundsätze des Wegfalles der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 BGB möglich. Demnach müsste das Festhalten am Vertragsverhältnis unzumutbar und nicht mehr sachgerecht sein (vgl. Palandt-Grüneberg BGB, 79. Auflage 2020, § 313 BGB, Rn. 42). Dies wäre dann der Fall, wenn die ursprünglich vertragliche Risikoverteilung nicht mehr wiederhergestellt werden kann. Nach derzeitigem Stand ist dies noch nicht anzunehmen, kann jedoch für die nicht absehbaren Entwicklungen der Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Ein Stopp der Bauausführungen aufgrund von Liquiditätsengpässen unter Berufung auf einen Fall von höherer Gewalt oder der Störung der Geschäftsgrundlage dürfte zugunsten des Auftraggebers

| nicht durchschlagen. Das Liquiditätsrisiko hat dieser nämlich selbst zu tragen.

10

Vertragsauflösung, insb. Rücktritt durch Auftraggeber nach § 323 BGB

Ein Rücktritt vom Vertrag kommt in Betracht, wenn eine fällige Leistung nicht oder nicht vertragsgemäß erbracht wird. Maßgeblich für die Fälligkeit ist die im Vertrag bestimmte Frist. Dabei sind Änderungen der Frist, etwa durch § 6 Abs. 2 VOB/B zu beachten. Eine nicht vertragsgemäße Leistung liegt bei teilweiser oder mangelhaft erbrachter Leistung vor.

Im Falle des Coronavirus wird es häufig zu einer Verzögerung der Leistung kommen. Da bei laufenden Verträgen in der Regel eine Teilleistung schon erbracht sein wird, kommt ein Rücktritt vom ganzen Vertrag nur in Betracht, wenn an der Teilleistung kein Interesse mehr besteht, § 323 Abs. 5 S. 1 BGB. Daraus folgt, dass der Auftraggeber für den Fall, dass er an der erbrachten Leistung Interesse hat, den Rücktritt nur hinsichtlich der nicht erbrachten Leistung erklären kann. Das hat für Bausachen eine besondere Bedeutung, weil bei verzögerter Bauleistung in aller Regel das Interesse des Auftraggebers an der erbrachten Leistung fortbesteht. Grundsätzlich besteht das Interesse fort, wenn der Auftraggeber das Bauwerk durch einen anderen Unternehmer fertig stellen lässt. Ein Rücktritt nach § 323 Abs. 1 wird sich also bei schon vorhandener Teilleistung nur schwer begründen lassen.

11

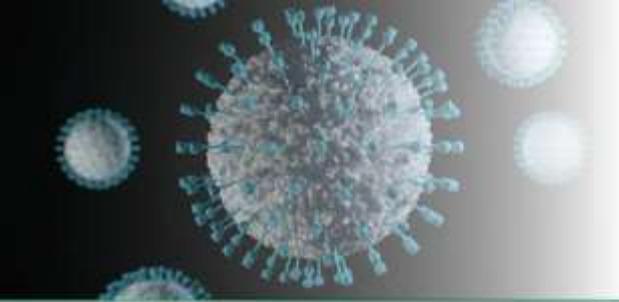
Fazit

Angesicht der Ungewissheit der Entwicklungen für alle Beteiligte ist es den Vertragsparteien nur zu raten sich bei in der Entstehung befindlichen Schwierigkeiten oder Beeinträchtigungen gegenseitig so früh wie möglich durch eine „Behinderungsanzeige“ in Kenntnis zu setzen. Gleichzeitig gilt es aber auch für die jeweils auftretende Situation Darlegungs- und Beweisgrundlagen, zum Beispiel durch „Force-Majeure Zertifikate“ oder schriftliche behördliche Anordnungen, zu schaffen. Eine detaillierte Dokumentation und Archivierung der Bauablaufstörungen unter konkreter Angabe der Zeit, des Ortes und der Art und Weise der Beeinträchtigung ist demnach unerlässlich. Auch in Zweifelsfällen sind eine vorsorgliche Information und Dokumentation vorzunehmen.

Von voreiligen Kündigungserklärungen ist gerade auch im Hinblick auf die finanziellen Folgen unwirksamer Kündigungen abzusehen.

Bei gegenwärtig abgeschlossenen Vertragsverhältnissen sollten gesonderte Vorkehrungen und Regelung gerade im Hinblick auf (verlängerte) Ausführungsfristen, großzügige „Bauzeitpuffer“ und Preissteigerungen getroffen werden. Aktuell abzuschließende Verträge dürften nicht mehr unter die für die Annahme von höherer Gewalt anzunehmenden Erwägungen der Unvorhersehbarkeit fallen.

Das derzeitige Momentum sollte zumindest zum Anlass genommen werden, bei der zukünftigen Vertragsgestaltung stets eine vertragliche Vereinbarung in Form einer Force-Majeure-Klausel für außergewöhnliche Ereignisse aufzunehmen. Die Erfahrungen aus der Gegenwart werden in der Folge dazu führen, dass die Annahme eines unvorhersehbaren Umstandes aufgrund einer Pandemie und die damit einhergehenden Erscheinungen nicht mehr ohne weiteres möglich erscheinen.



SPRECHEN SIE UNS GERNE AN!

Weitere Insights zum Thema Coronavirus in der Krise:

<https://deutschland.taylorwessing.com/de/coronavirus>

Ihre Ansprechpartner

Wir stehen Ihnen gern bei Fragen und zur Prüfung Ihrer Handlungsoptionen zur Verfügung:



Dr. Christiane Hoerdemann-Napp
Partner, Düsseldorf
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Tel: +49 211 8387-113
Mail: C.Hoerdemann-Napp@taylorwessing.com



Christine Weyand
Partner, Frankfurt
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Tel: +49 69 97130-226
Mail: C.Weyand@taylorwessing.com



Dr. Anja Fenge
Partnerin, Hamburg

Tel: +49 40 36803-120
Mail: F.Fenge@taylorwessing.com



Dr. Thomas Fehrenbach
Partner, Düsseldorf

Tel: +49 211 8387-427
Mail: T.Fehrenbach@taylorwessing.com