

Schmid

# Spezialreport: Coronakrise und Bau

Stand: Juni 2020

[www.deubner-recht.de](http://www.deubner-recht.de)  
Ein kostenloser Service  
des Deubner Verlags

**Spezialreport**

# **Coronakrise und Bau**

Stand: Juni 2020

**Dr. Mathias Schmid**  
RA und FA für Bau- und Architektenrecht

## IMPRESSUM

© by Deubner Verlag GmbH & Co. KG  
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung  
– auch auszugsweise – nicht gestattet.

### Wichtiger Hinweis

Die Deubner Verlag GmbH & Co. KG ist bemüht, ihre Produkte jeweils nach neuesten Erkenntnissen zu erstellen. Deren Richtigkeit sowie inhaltliche und technische Fehlerfreiheit werden ausdrücklich nicht zugesichert.

Die Deubner Verlag GmbH & Co. KG gibt auch keine Zusicherung für die Anwendbarkeit bzw. Verwendbarkeit ihrer Produkte zu einem bestimmten Zweck. Die Auswahl der Ware, deren Einsatz und Nutzung fallen ausschließlich in den Verantwortungsbereich des Kunden.

[Sie möchten die vollständigen Angaben zum Impressum aufrufen?  
Dann klicken Sie bitte auf diesen Link.](#)

# Coronakrise und Bau

## 1. Der richtige Umgang mit Vertragspartnern und anderen Beteiligten im Hinblick auf Fristen und Termine und darüber hinaus

Im Gegensatz zur Situation in manchen Nachbarländern liefen in Deutschland die Baustellen weiter.

Gleichwohl wurden und werden infolge der Krise die Pläne, Wünsche und Absichten von Baubeteiligten auf tausenderlei Weise durchkreuzt:

Benötigte Bauteile oder Baumaterialien konnten oder können nicht – oder nicht wie geplant – gefertigt oder geliefert werden.

Mitarbeiter oder Nachunternehmer konnten oder können wegen Krankheit, Quarantäne, Grenzschließungen oder aus anderen Gründen nicht oder nicht mit der erforderlichen Personalstärke arbeiten.

Solche Störungen im weitesten Sinne (und Weitere) können in jedem Stadium und bei jedem Beteiligten jederzeit und auch mehrfach auftreten, zumal leider nicht sicher ist, dass es keine 2. Welle der Covid-19-Pandemie gibt.

### **Hinweis:**

*Dabei stellen sich maßgeblich 2 Fragen:*

- Wie sollen sich Baubeteiligte bei coronabedingten Störung gegenüber anderen Baubeteiligten verhalten?*
- Welche Ansprüche oder können überhaupt welche bei coronabedingten Verzögerungen bestehen?*

Für das richtige Verhalten der Baubeteiligten ist aus § 6 VOB/B viel abzuleiten; diese Bestimmung formuliert ein Leitbild, welches auch bei BGB-Verträgen beachtet werden sollte, und zwar jeweils von beiden Vertragspartnern:

Es geht darum, die richtigen Personen zur richtigen Zeit mit den richtigen Informationen in der richtigen Form zu versorgen.

Das Ziel muss immer sein, dass die andere Seite in die Lage versetzt wird, die für sie möglichen Reaktionen vorzunehmen.

Diese Reaktion kann darin bestehen, eine Störung zu beseitigen, wenn dies in der Macht des betreffenden Beteiligten liegt.

Nun war es leider so, dass in der Krise vielfach eine – schnelle – Beseitigung der Störung (Behinderung) nicht möglich war oder noch nicht ist.

Es gehört zu den besonderen Belastungen in dieser Situation, dass wir oft zunächst einmal einfach nichts tun konnten, was uns als Aktiven und stets um die Lösung von Problemen bemühten Wesen natürlich besonders schwer fällt.

Aber auch dann, wenn in einer bestimmten Situation eine Abhilfe in absehbarer Zeit nicht möglich ist, ist es wichtig, die oben genannten Grundsätze zur Information von Vertragspartnern und möglichen anderen Beteiligten zu beachten, weil nur die richtige und rechtzeitige Information das Gegenüber in die Lage versetzt, Entscheidungen zu treffen, auch wenn die Entscheidungen nicht unmittelbar dazu führen, die Störung zu beseitigen.

### **Beispiele:**

*Es ist immer richtig, einen Vertragspartner so frühzeitig wie möglich über Störungen und andere Veränderungen zu informieren: Wenn der Vertragspartner weiß, dass wegen fehlender Vorarbeiten (z.B. Estrich noch nicht verlegt) bei dem Bauvorhaben X Bodenbelagsarbeiten nicht durchgeführt werden können, braucht er nicht anzufahren.*

*Generell können nur aufgrund rechtzeitiger und richtiger Informationen unnötige Aktionen vermieden werden und die noch vorhandenen Kräfte sinnvoll eingesetzt werden.*

*Bei einer konkreten Baustelle kann es z.B. möglich sein, Arbeiten bestimmter Gewerke an bestimmten Stellen vorzuziehen. Vielleicht besteht diese Möglichkeit, wenn relativ geringfügige Änderungen an Details oder Baumaterialien vorgenommen werden.*

*Wenn der Vertragspartner darüber informiert wird, dass eine bestimmte Fliese auf absehbare Zeit nicht geliefert werden kann, kann er sich entscheiden, eine andere, noch lieferbare, Fliese zu wählen.*

Dabei kann ein Vertragspartner, wenn er sich dazu in der Lage fühlt, auch konkrete Vorschläge zu Änderungen in zeitlicher, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht unterbreiten.

**Hinweis:**

*Änderungen während der Bauzeit erfordern immer große Sorgfalt und Umsicht, weil damit gegen den Grundsatz: „Erst planen, dann bauen!“ verstoßen wird.*

*Änderungen während der Bauzeit lassen sich aber nicht immer vermeiden, und manchmal ist ein Festhalten an einmal gegebenen Plänen die schlechteste mögliche Reaktion.*

*Überhastete Aktionen sind aber immer falsch.*

Bauen ist eine zutiefst vernetzte Tätigkeit, deshalb muss man sich die Zeit nehmen, zu prüfen, ob vielleicht auch kleine Detail-Änderungen Auswirkungen über diese eine Position oder dieses eine Gewerk hinaus haben:

Wenn die anderen Fliesen dicker oder dünner sind oder anders verlegt werden müssen, dann muss geprüft werden, ob dies auf den gesamten Bodenaufbau, auf die Höhe der Räume, auf die Türen, auf Anschlüsse zu anderen Räumen oder zu Aufzügen, auf Installationen Auswirkungen hat und ob diese Auswirkungen bei den anderen Positionen oder Gewerken ausgeglichen werden können und damit wieder ein gebrauchstaugliches Ganzes herauskommt, oder ob dies vielleicht nicht möglich ist.

Bei vernetztem Informationsaustausch können zentrale, übersichtliche, gut zu bedienende (nicht nur) Informationssysteme wie ein BIM-System hilfreich sein.

**Hinweis:**

*Wichtig ist immer, Störungen zu begründen.*

*Einfach zu sagen: Coronakrise!*

*wird regelmäßig nicht reichen.*

Jede und jeder von uns hat die Erfahrung gemacht und macht sie jeden Tag aufs Neue, dass rechtzeitige und richtige Informationen bei misslichen Situationen welcher Art auch immer gut tun.

Wenn die bestehenden Pläne im weitesten Sinne, auch in zeitlicher Hinsicht, nicht umgesetzt werden können, ist es für die weitere Zusammenarbeit und die weiteren wirtschaftlichen Beziehungen von Vertragspartnern hilfreich, wenn irgend möglich über die Ansage:

*Ich kann jetzt nicht!* (unbedingt mit Begründung)

hinaus soweit möglich, neue Pläne unter Einbeziehung des oder der anderen Partner gemacht werden.

### Zusammenfassung

So früh wie möglich die richtigen Personen zur richtigen Zeit mit den wichtigsten Informationen versorgen,

- damit diese adäquat reagieren können.
- Wenn möglich Vorschläge für Alternativen bieten.
- Änderungen nach Baubeginn müssen immer sorgfältig bis ins Detail geplant und abgestimmt werden.
- Gemeinsames Arbeiten daran, Auswirkungen von Störungen zu vermeiden oder zu vermindern, schadet nie!
- Mehr tun als unbedingt rechtlich notwendig, z.B. im Hinblick auf Behinderungsanzeigen!
- Wir müssen immer bemüht sein, unsere Leistungspflichten zu erfüllen! Denn unsere Pflichten gegenüber Vertragspartnern reichen weiter als die Buchstaben des Vertrags – dazu gehören auch Nebenpflichten wie Informations- oder Aufklärungspflichten.
- Generell sollten wir uns immer prüfen: Wie würde ich in dieser konkreten Situation als Vertragspartner gerne behandelt werden?
- Danach handeln, also andere so behandeln, wie wir gerne behandelt werden würden!

## 2. Typische Ansprüche im Zusammenhang mit der Bauzeit während der Coronakrise

Die Coronakrise kann wie gesehen aus vielerlei Gründen dazu führen, dass Bauarbeiten in zeitlicher Hinsicht nicht wie geplant ausgeführt werden können.

Immer dann, wenn vertraglich vereinbarte Bauzeiten nicht eingehalten werden können, stellt sich die Frage, ob eine der Vertragsparteien daraus Ansprüche ableiten kann:

- Bei dem Auftraggeber stellt sich die Frage, ob ihm ein Verzugsschadenersatzanspruch zusteht.
- Bei dem Auftragnehmer stellt sich die Frage, ob ihm ein Anspruch auf Entschädigung gemäß § 642 BGB zusteht, oder ob er aus anderen Gründen das, was in der Baupraxis „Bauzeitennachtrag“ genannt wird, geltend machen kann.

### a) Zum Schuldnerverzug des Auftragnehmers

Kann der Auftragnehmer die vertraglich geschuldeten Leistungen nicht zu dem vertraglich vorgesehenen Zeitpunkt erbringen, weil es dafür an den tatsächlichen Voraussetzungen fehlt (Beispiel: erforderliche Vorleistungen fehlen; Fliesen könne nicht verlegt werden, wenn der Estrich nicht eingebaut ist), fehlt es regelmäßig schon an dem Verschulden, welches unabdingbare Voraussetzung für einen Verzugsschadenersatzanspruch ist („kein Verzug ohne Verschulden!“).

Alle Gründe, die in der Sphäre des Auftraggebers liegen, führen dazu, dass nicht nur kein Anspruch auf Verzugsschaden besteht seitens des Auftraggebers, sondern auch dazu, dass es seitens des Auftragnehmers einen Anspruch auf Verlängerung der Ausführungsfristen gibt, vergleiche § 6 Abs. 2 VOB/B. Das o.g. gilt genauso für den BGB-Vertrag.

Kann der Auftragnehmer die vertraglich geschuldeten Leistungen nicht zu dem vertraglich vorgesehenen Zeitpunkt erbringen, weil hierfür coronabedingte Gründe in seinem Betrieb vorliegen (Baumaterial oder Fertigteile können nicht geliefert werden; das Personal ist nicht oder nicht in der ausreichenden Anzahl vorhanden), kann ein Fall höherer Gewalt vorliegen: Die Coronakrise und ihre Auswirkungen können einen Fall höherer Gewalt darstellen, wenn und soweit

sie die vertragsgerechte Leistung aus vom Auftragnehmer nicht zu vertretenden und auch vom Auftraggeber nicht abwehrbaren Gründen verzögern oder verhindern.

**b) Zu den Ansprüchen des Auftragnehmers wegen Bauzeitverlängerung:**

Auch für den Auftraggeber können die Coronakrise und ihre Auswirkungen Fälle höherer Gewalt darstellen:

Kann der Auftraggeber die sogenannte Baufreiheit nicht herstellen (§ 642 BGB), d.h. kann er die Leistung des Auftragnehmers nicht entgegennehmen, weil dazu die erforderlichen Voraussetzungen fehlen (Beispiel wieder: notwendige Vorarbeiten konnten nicht ausgeführt werden), kann er höhere Gewalt vorbringen (vgl. OLG Brandenburg v. 26.6.2013 – 11 U 36/12 für einen Fall unerwartet extrem schlechten Wetters), wenn die Gründe dafür direkt (fehlendes Material; fehlendes Personal) oder indirekt (Folgen staatlicher Anordnungen) auf die Coronakrise zurückzuführen sind. Zwar ist der Anspruch aus § 642 BGB kein Schadensersatzanspruch (vgl. nur BGH v. 30.01.20 – VII ZR 33/19: Entschädigungsanspruch für unproduktiv vorgehaltene Produktionsmittel) und damit nicht verschuldensabhängig; aber wenn der AG weder vorsorgen noch abwehren kann, dürfte ein Anspruch des AN wegen fehlender Baufreiheit scheitern.

Außerdem scheidet jeder Anspruch aus § 642 BGB, wenn der AN selber (coronabedingt oder aus anderen Gründen) nicht leistungsfähig ist (s. dazu wieder OLG Brandenburg 11 U 36/12).

Ein sogenannter Bauzeitennachtrag kann in diesem Fall auch nicht auf § 280 Abs. 1 BGB gestützt werden (setzt in jedem Fall Verschulden voraus), und auch eine Anordnung im Sinne von § 2 Abs. 5 VOB/B liegt nicht vor.

**Immer aber gilt: Die Tatsachen müssen sorgfältig aufgezeichnet, dokumentiert und kommuniziert werden.**

