

20. März 2020



# Mitglieder-**Information**

## Corona: Auswirkungen auf Bauträger-, Hausbau- und Nachunternehmerverträge

Sehr geehrte Frau Hellwig,

im Zusammenhang mit den Störungen der üblichen Abläufe im Baugeschehen, die durch das Corona-Problem bereits aufgetreten sind und möglicherweise in der kommenden Zeit noch auftreten werden, stellt sich die Frage, wie damit rechtlich umzugehen ist. Dazu können wir aus heutiger Sicht folgende Hinweise geben:

### I. Bauträgerverträge

Bei diesen Verträgen, die typischerweise zwischen dem Bauträgerunternehmen und Verbraucher-Kunden geschlossen worden sind oder noch geschlossen werden sollen, handelt es sich durchweg um Gestaltungen, die ausschließlich dem BGB-Werkvertragsrecht unterliegen.

Das Werkvertragsrecht kennt keine gesetzlich geregelten Fälle der „Behinderung“ der Bauausführung. Grundsätzlich stellt sich deshalb immer dann, wenn ein Vertrag nicht oder nicht wie vorgesehen erfüllt werden kann (z. B. Fertigstellungsverzögerung) die Frage, **in wessen Risikobereich die Gründe, die zu der Störung geführt haben, liegen**. Eine standardisierte Zuordnung zum Risikobereich der einen oder anderen Vertragsseite ist grundsätzlich nicht möglich. Dies muss vielmehr in jedem Einzelfall entschieden werden. Für die Hauptrisiken, die im Bauträgerbereich vorkommen dürften gilt folgendes:

- **Erkrankung einzelner Mitarbeiter beim Bauträgerunternehmen selbst**

Dieses Problem wird grundsätzlich im Risikobereich des Bauträgers liegen, also keine Fristverlängerungen o. Ä. auslösen, zumal es keine spezifische Corona-Problematik ist und insoweit kein Unterschied zu „normalen Erkrankungen“ besteht.

- **Quarantäne einzelner oder mehrerer Mitarbeiter des Bauträgers**

Auch diese Fälle werden – obwohl dazu für Pandemie-Situationen keine Rechtsprechung vorliegt – eher dem Risikobereich des Bauträgers zugeordnet werden, so dass auch hier von Fristverlängerungen nicht ausgegangen werden kann. Dennoch wird dringend geraten, die Quarantäneanordnungen für sämtliche betroffenen Mitarbeiter unbedingt beim Bauträger zu archivieren!

- **Quarantäne der gesamten Belegschaft des Bauträgers**

Sollte es dazu kommen, dass die gesamte Belegschaft eines Bauträgerunternehmens unter behördliche Quarantäne gestellt wird, wird dies mit hoher Wahrscheinlichkeit als Fall „höherer Gewalt“ eingeordnet werden. Die Folge wäre, dass dadurch bedingte Bauzeitverzögerungen oder sonstige Störungen nicht dem Bauträger angelastet werden könnten. Eine gesicherte Rechtsprechung dazu gibt es allerdings leider bislang nicht.

- **Unzugänglichkeit der Baustelle**

Befindet sich eine Baustelle in einem Quarantäne-Gebiet und kann somit nicht erreicht werden, so liegt dieses Risiko im Bauträgersgeschäft ebenfalls beim Bauträger und nicht bei dem Erwerber. Bauzeitverlängerungen können deshalb aus diesem Grunde nur mit „höherer Gewalt“ begründet werden. Dazu gelten die nachfolgenden Ausführungen.

- **Störungen des Bauablaufs durch „ausfallende“ Nachunternehmer und/oder Materiallieferungen**

Auch diese Problematik fällt im Verhältnis zu den Erwerbern grundsätzlich in den Risikobereich des Bauträgers. Auch solche Störungen können deshalb nur im Falle „höherer Gewalt“ zu Fristverlängerungen führen.

### **Wann kann von „höherer Gewalt“ ausgegangen werden?**

Der Begriff „höhere Gewalt“ ist gesetzlich nicht geregelt. Seit langen Jahren setzen sich die Gerichte aber immer wieder mit diesem Begriff auseinander. Auf einen kurzen Nenner gebracht, ist von „höherer Gewalt“ *auszugehen, wenn auch durch äußerst vernünftige und vorausschauende Planung und entsprechende Organisation des Unternehmens nicht abwendbare äußere Ereignisse eintreten, die Auswirkungen auf betriebliche Abläufe und die Leistungsfähigkeit des Unternehmens haben.*

Auch hier kommt es, wie schon die allgemeinen Formulierungen in der Definition zeigen, sehr stark auf die Umstände des Einzelfalls an. Auch wenn speziell für den Baubereich bisher keine Gerichtsentscheidungen bekannt sind, kann auf andere Rechtsgebiete, so zum Beispiel das Reiserecht verwiesen werden. Dort ist in der Rechtsprechung anerkannt, **dass Epidemien und Pandemien prinzipiell als „höhere Gewalt“ anzusehen sind.**

**Es kann davon ausgegangen werden, dass dies auch im Bauvertragsrecht so entschieden werden würde.**

Wann eine Epidemie bzw. Pandemie im rechtlichen Sinne gegeben ist, wird man anhand der

Erklärungen der Welt-Gesundheitsorganisation (WHO), aber besonders der Bundesregierung und in Deutschland des Robert-Koch-Institutes zu entnehmen haben. Übrigens können auch behördliche Maßnahmen, bezogen auf einzelne Baustellen oder spezielle Regionen (Betretungsverbote; Beispiel Kreis Heinsberg), als „höhere Gewalt“ einzustufen sein.

Soweit zu **bestehenden** Bauträger-Verträgen.

### **Neue Bauträgerverträge**

Werden jetzt, nachdem die medizinische Situation allgemein bekannt ist, neue Bauträgerverträge abgeschlossen, dann ist bei der Vereinbarung von Fristen große Vorsicht angezeigt. Da nach dem geltenden Recht eine Fertigstellungsfrist in jedem Fall vertraglich mitzuteilen ist, kann nur empfohlen werden, diese Frist äußerst großzügig zu bemessen und beispielsweise nicht davon auszugehen, dass die Bauarbeiten in den nächsten ein bis zwei Monaten schon wieder aufgenommen werden können.

Auch bei **Preisvereinbarungen** sollten nach Möglichkeit unbedingt (auch kräftige) Erhöhungen einkalkuliert werden.

Ob Erhöhungen der Einstandskosten des Bauträgers durch unvorhergesehen auf das Bauvorhaben anzuwendende gesetzliche Regelungen (Bsp.: CO2-Steuer, Umsatzsteuererhöhung o.Ä.) oder die Erhöhung von Material- und Lohnkosten durch vertragliche Klauseln an die Erwerber weiter gegeben werden können, ist rechtlich ungeklärt und deshalb nicht sicher. Fest steht, dass bei den üblichen Festpreisvereinbarungen jedenfalls für vier Monate ab Vertragsschluss keine Preisänderungen vereinbart werden können. Das ist gesetzlich ausdrücklich festgelegt.

Einen Formulierungsvorschlag für solche Klauseln können die Mitgliedsunternehmen bei der BFW-Bundesgeschäftsstelle erhalten. Eine Garantie für deren Rechtssicherheit kann aber nicht übernommen werden.

Werden entsprechende Klauseln nicht sofort beim Vertragsschluss vereinbart, stehen die Chancen des Bauträgers, dies später noch zu realisieren, sehr schlecht und zwar unabhängig davon, wie sich die allgemeine Marktsituation und das Baugeschehen unter den gegebenen Umständen noch entwickelt.

## **II. Hausbauverträge**

Unter diesem Begriff sollen hier alle die Fälle verstanden werden, in denen das Bauwerk auf fremdem (Kunden-) Grundstücken errichtet werden soll. In diesen Fällen gelten die voranstehend für Bauträger gemachten Ausführungen durchweg entsprechend.

Der einzige Unterschied ergibt sich bei Störungen des Bauablaufs durch Unzugänglichkeit des Baugrundstücks (Quarantäne-Gebiete). In diesem Fall läge das Risiko dann beim Grundstückseigentümer als Bauherren.

Das Hausbauunternehmen könnte deshalb in diesem Fall mit Fristverlängerung rechnen.

### III. Verhältnis zu Nachunternehmern

In Nachunternehmerverträgen, die Bauträger- oder Hausbauunternehmen mit den bauausführenden Firmen, Handwerkern, externen Sonderfachleuten etc. schließen, werden weitgehend (jedenfalls bei den baugewerblichen Leistungen) Verträge nach den Regelungen der VOB/B geschlossen. Die VOB/B kennt in § 6 den **Begriff der Behinderung**. Ist ein auftragnehmender Handwerksbetrieb bei der weiteren Erbringung seiner Leistungen behindert, so sieht die VOB/B unter bestimmten Umständen, insbesondere bei Einhaltung von Formalien (schriftliche Behinderungsanzeige an den Auftraggeber etc.) Fristverlängerungen ausdrücklich vor.

Auch hier reicht es jedoch nicht aus, dass objektiv eine Behinderung vorliegt.

Behinderungen führen vielmehr auch bei VOB/B-Verträgen **nicht** zu Bauzeitverlängerungen, wenn die Gründe im Risikobereich des Auftrag nehmenden Betriebes liegen. Nach den obigen Hinweisen zum Bauträgerbereich gilt deshalb, dass auch die ausführenden Handwerker sich nicht auf den Ausfall von Mitarbeitern (einzeln oder/und selbst nicht auf eine Quarantäne der gesamten Belegschaft) automatisch berufen können. Auch hier kommt es vielmehr darauf an, ob von „höherer Gewalt“ auszugehen ist.

Insoweit hilft auch die VOB/B nicht weiter, da auch sie keine Definition des Begriffes „höhere Gewalt“ enthält. Es werden deshalb dort die gleichen Überlegungen gelten, wie sie oben für den Bauträgerbereich angestellt worden sind

#### **Baustellenrisiko**

Auch im Verhältnis zu den Nachunternehmern gilt, dass der Auftraggeber das Risiko der Zugänglichkeit der Baustelle trägt. Risikobehaftet ist also der Bauträger bzw. der sonstige Grundstückseigentümer.

#### **Noch der Vollständigkeit halber**

Auch die Nachunternehmer tragen im Verhältnis zum auftraggebenden Bauträger oder Hausbauunternehmen das Risiko von Materialengpässen oder Materialpreiserhöhungen – gleich aus welchem Grund –, auch insoweit würden die Nachunternehmer deshalb nur in Fällen „höherer Gewalt“ entlastet.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Hinweisen die rechtliche Einordnung Ihrer Situation zu ermöglichen. Für weitere Fragen in diesem Zusammenhang stehen die Rechtsberater des BFW Bundesverbandes Ihnen auch weiterhin (jedenfalls soweit sich dies aus heutiger Sicht abschätzen lässt) zur Verfügung.

**RA H.-U. Niepmann**

**Verbandsanwalt BFW Bundesverband, Referent Recht und Bautechnik**

[hans-ulrich.niepmann@bfw-bund.de](mailto:hans-ulrich.niepmann@bfw-bund.de)

Tel.: 0228/98148 - 59

---