

[Zurück zur Übersicht](#)

10. März 2020

## Rechtliche Auswirkungen der COVID-19-Epidemie auf Bauprojekte



### 1. COVID-19-Epidemie

Nachdem Europa anfänglich die Nachrichten über die Ausbreitung des neuartigen Corona-Virus in China relativ entspannt aus der Ferne beobachten konnte, hat sich die Lage mittlerweile in ganz Europa und auch in Deutschland schlagartig geändert. Nach Mitteilung des Robert Koch-Institutes sind inzwischen in fast allen Bundesländern Infektionsfälle mit dem neuen Corona-Virus (SARS-CoV-2) bestätigt worden (Stand: 09.03.2020). Zwischenzeitlich gibt es auch in Deutschland erste Todesfälle. Aktuelle Lageinformationen und Einschätzungen zu den Risiken für die Bevölkerung werden kontinuierlich auf der Homepage des Robert Koch-Institutes ([www.rki.de](http://www.rki.de)) veröffentlicht.

Da die zuständigen Behörden in Deutschland nach und nach dem Beispiel anderer europäischer Länder folgen und Massenveranstaltungen untersagen bzw. deren Durchführung erheblich einschränken, sind die Auswirkungen der COVID-19-Epidemie zunehmend auch in der Wirtschaft spürbar. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung e.V. (DIW) in Berlin ging bereits Ende Februar davon aus, dass ein wirtschaftlicher Schaden für Deutschland infolge der Corona-Ausbreitung unausweichlich ist.

### 2. Rechtliche Auswirkungen auf Bauprojekte

Den prognostizierten Auswirkungen für die Gesamtwirtschaft wird sich auch die Bauwirtschaft nicht entziehen können. Neben Liquiditätseinpässen auf Auftraggeberseite könnte es auf Auftragnehmerseite insbesondere zu Schwierigkeiten bei Materiallieferungen oder Arbeitskräften aufgrund von Quarantänemaßnahmen kommen. Denkbar ist darüber hinaus, dass ganze Gebiete abgeriegelt und somit Baustellen für Auftragnehmer nicht mehr erreichbar sind. In all diesen Fällen stellt sich die Frage, welche rechtlichen Auswirkungen diese Störungen im Bauablauf haben.

### **2.1. Allgemeines**

Grundsätzlich ist hinsichtlich der rechtlichen Auswirkungen anzumerken, dass solche Epidemien (glücklicherweise) in unseren Breitengraden ein sehr seltenes Phänomen darstellen und die damit einhergehenden rechtlichen Fragen deshalb in der Rechtsprechung noch (nahezu) ungeklärt sind. Entscheidungen zu baurechtlichen Streitigkeiten gibt es – soweit ersichtlich – überhaupt nicht.

Außerdem sind in jedem Einzelfall vorrangig die vertraglichen Vereinbarungen der Parteien zu beachten, die möglicherweise Regelungen zu unvorhersehbaren Ereignissen, höherer Gewalt, etc. enthalten. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf Fälle, in denen es keine entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen gibt.

### **2.2. Störungen im Bauablauf - FAQs**

Wie eingangs erwähnt, rückt die Frage des Umgangs mit Lieferengpässen aufgrund des Corona-Virus in den Fokus der baurechtlichen Praxis. Immer mehr Unternehmer melden, dass die Lagerbestände leer und neue Lieferungen vorerst nicht zu erwarten sind. Dies führt häufig zum Stillstand oder zumindest zur Verlangsamung der Baustelle.

#### **Haftet der Auftragnehmer für Behinderungen aufgrund von Lieferengpässen?**

Sofern es keine abweichenden vertraglichen Abreden der Parteien gibt, fällt die Materialbeschaffung in den Verantwortungsbereich des Auftragnehmers. Unterlässt er diese schuldhaft, hat der Auftraggeber einen Schadensersatzanspruch für die verzögerungsbedingt entstandenen Kosten. Sowohl der BGB-Werkvertrag, als auch der VOB/B-Werkvertrag setzen für einen solchen Schadensersatzanspruch allerdings eine schuldhafte Pflichtverletzung voraus. Beruht die fehlende Ausstattung mit Material auf höherer Gewalt, fehlt es an einer schuldhaften Pflichtverletzung. Bei Vereinbarung der VOB/B bestimmt § 6 Abs. 2 Nr. 1 c) zusätzlich, dass bei höherer Gewalt oder anderer, für den Auftragnehmer unabwendbarer Umstände, die Ausführungsfristen verlängert werden.

Höhere Gewalt wird allgemein als ein von außen einwirkendes und objektiv unabwendbares Ereignis definiert. Von dieser Definition werden grundsätzlich auch Epidemien – wie das neuartige Corona-Virus – erfasst. Was sich auf den ersten Blick als simpel erweist, birgt allerdings auch gewisse Risiken. So wird man nur dann von „höherer Gewalt“ ausgehen können, wenn das jeweilige Material auch tatsächlich nicht lieferbar ist. Dies erfordert eine genaue Prüfung, ob der leere Lagerbestand tatsächlich auf das Virus zurückzuführen ist oder auf mangelhafter Planung bzw. nicht ausreichenden Bestellungen beruht. Denn sobald dem Auftragnehmer ein Verschulden anzulasten ist, liegt keine „höhere Gewalt“ vor. Des Weiteren ist Vorsicht geboten, wenn Materialien doch noch – freilich zu einem viel höheren Preis – beschafft werden können. Nach der obergerichtlichen Rechtsprechung fallen auch exorbitante Preissteigerungen grundsätzlich in die Risikosphäre des Auftragnehmers, sodass nicht ohne weiteres von einer Störung der Geschäftsgrundlage, die zur Anpassung des Vertrages führen würde, ausgegangen werden kann. Diese Entscheidung obliegt dem Tatrichter in dem jeweiligen Einzelfall.

#### **Gelten diese Grundsätze auch für andere Behinderungsursachen?**

Die vorstehenden Grundsätze dürften auf eine Vielzahl von Fallgestaltungen übertragbar sein. So dürfte der Ausfall eines Nachunternehmers aufgrund von Quarantänemaßnahmen ohne die Möglichkeit der Ersatzbeschaffung „höhere Gewalt“ und damit unverschuldet sein, während die bloße „Angst“ oder eine kostenintensive Ersatzbeschaffung keine Gründe für ein Fernbleiben von der Baustelle darstellen.

#### **Haftet der Auftraggeber für unterlassene Mitwirkungshandlungen?**

Selbige Fragestellungen ergeben sich auch für den Auftraggeber. Ihn treffen bei dem Bauablauf bestimmte Mitwirkungspflichten bzw. -obliegenheiten. So hat er bspw. das Baugrundstück ausführungsfähig zur Verfügung zu stellen, die Ausführungsunterlagen zu übergeben, öffentlich-rechtliche Genehmigungen herbeizuführen, etc. Grundsätzlich besteht bei Unterlassen von Mitwirkungsobliegenheiten die Besonderheit, dass es im Rahmen eines Entschädigungsanspruchs des Auftragnehmers nicht auf ein Verschulden des Auftraggebers ankommt, wobei nicht beherrschbare äußere Einflüsse (entschieden ist dies für außergewöhnlich ungünstige Witterungseinflüsse) schon nicht in die Mitwirkungssphäre des Auftraggebers fallen. Kann der Auftraggeber bspw. das Baugrundstück aufgrund einer behördlichen Anordnung, wie einer Gebietsabriegelung, nicht zur Verfügung stellen, dürfte ein Ersatzanspruch des Auftragnehmers wegen Behinderung daran scheitern, dass die hindernden Umstände nicht in die Mitwirkungssphäre des Auftraggebers fallen. Unumstritten ist diese Auffassung allerdings nicht.

#### **Kann der Auftraggeber die Bauausführung aufgrund eines Liquiditätsengpasses stoppen?**

Die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Epidemie gefährden zunehmend auch die Liquidität der Auftraggeber, bspw. weil er seinerseits aufgrund von Lieferausfällen seine Produktion einstellen muss. Gerät der Bauherr in eine finanzielle Notlage, kann dies ebenfalls zur Anordnung eines Baustopps zwingen. Anders als bei den vorherigen Fallgestaltungen dürfte es dem Auftraggeber allerdings verwehrt sein, sich auf höhere Gewalt oder eine Störung der Geschäftsgrundlage zu berufen. Getreu dem Grundsatz „Geld hat man zu haben“ kommt es auf die Ursache für die fehlende Liquidität bzw. ein Verschulden nicht an. Das Liquiditätsrisiko trägt grundsätzlich der Auftraggeber.

### **Können Bauverträge aufgrund der Corona-Epidemie gekündigt werden?**

Sowohl Auftraggeber als auch Auftragnehmer stellen sich zunehmend die Frage, ob der Corona-Virus die Möglichkeit eröffnet, Bauverträge für die Zukunft zu kündigen. Die einschlägigen Vorschriften des BGB und der VOB/B sehen für beide Parteien ein außerordentliches Kündigungsrecht vor. Es ist daher die Frage zu beantworten, ob der kündigenden Partei unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung des Werks nicht zugemutet werden kann. Diese Frage der Zumutbarkeit ist aufgrund der Vielzahl möglicher Fallgestaltungen nicht pauschal zu beantworten und muss im Einzelfall einer eingehenden Prüfung unterzogen werden. Die Vertragsparteien sind allerdings gut beraten, nicht übereilt eine außerordentliche Kündigung auszusprechen. Denn unter Umständen kann eine unwirksame außerordentliche Kündigung in eine freie Kündigung umgedeutet werden mit der Folge, dass der Auftragnehmer grundsätzlich die volle Vergütung verlangen, bzw. bei umgekehrten Parteirollen der Auftraggeber seinerseits die Kündigung aus wichtigem Grund aussprechen kann. Losgelöst von der Zumutbarkeit der Vertragsfortsetzung sieht die VOB/B in § 6 Abs. 7 Satz 1 ein Kündigungsrecht für beide Parteien vor, wenn die Unterbrechung der Bauausführung länger als drei Monate dauert. Unabhängig von der sich hinsichtlich der Kündigungsfolgen auch hier grundsätzlich stellenden Frage, ob höhere Gewalt vorliegt, ist im Falle einer solchen Kündigung der entgangene Gewinn der jeweils anderen Partei gemäß § 6 Abs. 6 Satz 1 VOB/B nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu erstatten. Ob man dieses Verschulden nur aufgrund der „Corona-Motivation“ der Kündigung immer ausschließen kann, ist keineswegs gesichert.

### **3. Handlungsempfehlung**

Einzelfallübergreifend lässt sich sagen, dass vertragliche Vereinbarungen zu höherer Gewalt bzw. außergewöhnlicher Ereignisse in Zukunft vermehrt Eingang in die Verträge finden sollten (sog. „Force-Majeure-Klauseln“). Die Aufnahme entsprechender Klauseln in neue Verträge empfiehlt sich allein schon vor dem Hintergrund, dass man die momentan ersichtlichen Auswirkungen der Corona-Epidemie zukünftig nicht mehr als höhere Gewalt wird einstufen können. Denn wer um Lieferengpässe, Preissteigerungen, Arbeitsausfälle, etc. weiß, wird sich bei Behinderungen im Bauablauf ohne entsprechende vertragliche Regelung nicht mehr auf einen unvorhersehbaren Umstand berufen können. Der genaue Zeitpunkt, ab dem die Gerichte nicht mehr von einer Unvorhersehbarkeit entsprechender Beeinträchtigungen aufgrund der Corona-Epidemie ausgehen, lässt sich derzeit nur schwer abschätzen.

Bitte beachten Sie abschließend, dass es sich bei den vorstehenden Ausführungen lediglich um eine zusammenfassende Darstellung der möglichen rechtlichen Auswirkungen handelt, die eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen kann. Sofern Sie eine individuelle Beratung bzw. Beurteilung der rechtlichen Risiken wünschen, sprechen Sie unsere Praxisgruppe **Bau- und Architektenrecht** jederzeit gerne an.

**Kanzleiprofil:**

Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB ist eine der führenden deutschen Kanzleien, hoch spezialisiert im Bau- und Immobilienrecht. Darüber hinaus berät die Kanzlei große und mittelständische Unternehmen in allen Fragen des Wirtschaftsrechts. Gegründet im Jahr 1974 ist sie heute mit rund 130 Rechtsanwältinnen/Rechtsanwälten an den Standorten Berlin, Brüssel, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Mönchengladbach und München vertreten.

**[kapellmann.de](http://kapellmann.de)**