



COVID-19 – aktuelle Fragen und Antworten auf einen Blick

Bauvorhaben

Sie sind Bauherr, Bauträger oder Bauunternehmen und Ihr Bauvorhaben wird von COVID-19 behindert?

1. Wie wirkt sich COVID-19 auf Baustellen aus?

COVID-19 kann Baustellen gleich in mehrfacher Hinsicht schwer treffen:

1. Arbeiter fallen wegen einer Erkrankung an COVID-19 aus, müssen in Quarantäne oder können die Baustelle aufgrund von Grenzschließungen nicht mehr erreichen.
2. Es kommt zu Verzögerungen oder Ausfällen bei Materiallieferungen auf die Baustelle, weil die Lieferketten wegen COVID-19 gestört bzw. zusammengebrochen sind.
3. Die Baustelle ist infolge behördlicher Maßnahmen wegen COVID-19 nicht mehr zugänglich oder darf nicht mehr betrieben werden.

Infolgedessen kann die Baustelle nicht wie geplant betrieben werden. Im schlimmsten Fall ruhen die Arbeiten komplett. Wer trägt die zeitlichen und finanziellen Folgen? Muss mit einer Kündigung des Bauvertrages gerechnet werden?

2. Was passiert mit der vertraglich vereinbarten Bauzeit?

Wurde die Geltung der VOB/B vereinbart, dann werden nach § 6 Abs. 2 lit c VOB/B die im Vertrag vereinbarten Ausführungsfristen automatisch verlängert, soweit eine Behinderung des Bauablaufs durch

„höhere Gewalt oder andere für den Auftragnehmer unabwendbare Umstände“

verursacht wird. Typische Beispiele für höhere Gewalt sind Krieg, Naturkatastrophen aber auch Epidemien (so die Rechtsprechung zum SARS-Virus in 2003). Da die WHO mittlerweile von einer Pandemie ausgeht, spricht sehr viel dafür, COVID-19 als höhere Gewalt einzuordnen.

Ob jedoch tatsächlich die konkreten Behinderungen auf der jeweiligen Baustelle auch durch COVID-19 verursacht worden sind, wie es § 6 Abs. 2 lit. C. VOB/B erfordert, ist immer im jeweiligen Einzelfall zu prüfen. Fallen z.B. nur einzelne Arbeitskräfte wegen COVID-19 aus, wird man bei der Bewertung zu berücksichtigen haben, dass das Risiko der Personaldisposition grundsätzlich beim Bauunternehmen liegt und eine gewisse Reserve für Ausfälle einzuplanen ist. Gleiches dürfte bei nur leichten oder vermeidbaren Störungen der Materialbeschaffung gelten, auch wenn diese auf COVID-19 zurückgehen. Die vertraglichen Risikoverteilungen sind zu berücksichtigen. Klarer ist der Fall hingegen, wenn die Baustelle infolge behördlicher Maßnahmen wegen COVID-19 nicht mehr zugänglich ist oder nicht mehr betrieben werden darf. Dann verlängert sich die Bauzeit nach § 6 Abs. 2 lit. c VOB/B.

Bauunternehmen sollten daran denken, die von COVID-19 verursachten konkreten Behinderungen dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich anzuzeigen, um damit ihre Pflicht zur Behinderungsanzeige nach § 6 Abs. 1 VOB/B zu erfüllen.

Im BGB-Bauvertragsrecht gibt es zwar keine dem § 6 Abs. 2 lit c.) VOB/B entsprechende Regelung. In aller Regel haben die Vertragsparteien bei der vertraglichen Bestimmung der Bauzeit jedoch einen von höherer Gewalt ungestörten Bauablauf zugrunde gelegt, so dass eine Anpassung des Vertrages in zeitlicher Hinsicht nach § 313 BGB wegen Störung der Geschäftsgrundlage in Betracht kommt. Dessen Voraussetzungen werden hinsichtlich der Bauzeit jedenfalls dann vorliegen, wenn die Baustelle aufgrund behördlicher Vorgaben über einen längeren Zeitraum nicht mehr betrieben werden kann. Dann dürfte dem Auftragnehmer ein Festhalten an den ursprünglichen Terminen unzumutbar sein. Nur im jeweiligen Einzelfall zu entscheiden sind die Fälle von COVID-19 bedingten Störungen bei den personellen Kapazitäten und der Materialversorgung.

3. Wer trägt die Mehrkosten und Schäden aus einer Bauzeitverlängerung?

Schadensersatz- oder Vertragsstrafenansprüche des Bauherrn wegen Verzugs aus

§§ 280 Abs. 2, 286 BGB setzen ein Verschulden des Bauunternehmens voraus. Umgekehrt gilt das Gleiche für etwaige Schadensersatzansprüche des Bauunternehmens gegen den Bauherrn wegen verlängerter Bauzeit aus § 6 Abs. 6 VOB/B. Ein Verschulden eines der beiden Vertragspartner wird bei COVID-19 bedingten Verzögerungen in der Regel nicht vorliegen. Daher scheiden Schadensersatz- oder Vertragsstrafenansprüche aus.

Der Anspruch des Bauunternehmens aus § 642 BGB auf Entschädigung für verlängerte Bauzeit (z.B. für Stillstandskosten) setzt die Verletzung einer Mitwirkungsobliegenheit des Auftraggebers voraus und ist daher ebenfalls nicht einschlägig. Ansprüche auf Mehrvergütung nach § 2 Abs. 5 würden voraussetzen, dass die Baustelle nicht wegen einer behördlichen Vorgabe, sondern aufgrund einer eigenmächtigen bauzeitlichen Anordnung des Bauherrn stillsteht, was die Ausnahme bleiben wird.

Nur in besonders schwerwiegenden Fällen, in denen durch die Folgen von COVID-19 die Vergütung des Bauauftragnehmers insgesamt in unzumutbare Schieflage geraten ist, kann eine Preisanpassung über die Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB angezeigt sein.

Kurz gesagt: In vielen Fällen werden die Beteiligten jeweils die eigenen Mehrkosten selbst tragen müssen und können keinen Schadensersatz oder Entschädigung vom Vertragspartner verlangen.

4. Muss ich mit einer Kündigung rechnen bzw. kann ich selbst kündigen?

Wurde die VOB/B vereinbart, kann nach § 6 Abs. 7 VOB/B jeder Vertragsteil den Vertrag schriftlich kündigen, wenn eine Bauunterbrechung länger als 3 Monate andauert. In diesem Fall besteht in der Regel nur ein Anspruch auf die Vergütung der bereits erbrachten Leistungen und der Baustellenräumung.

Bei BGB-Bauverträgen ist bei längerer Unterbrechung eine außerordentliche Kündigung nach § 648a BGB in Betracht zu ziehen. Beide Vertragsparteien können den Vertrag danach aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Darüber hinaus kann auch eine Beendigung des Vertrages wegen Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 Abs. 3 BGB in Betracht kommen, wenn eine Vertragsanpassung als milderer Mittel ausnahmsweise nicht möglich ist.

Alle Beteiligten sollten sich allerdings darüber bewusst sein, dass eine einseitige Vertragsauflösung nur als letztes Mittel in Betracht gezogen werden sollte, weil sie die Situation insgesamt noch weiter verschärft. Gerade in Krisenzeiten sind ein besonnenes Handeln und ein partnerschaftlicher Umgang am Bau besonders wertvoll.

Support-Hotline: +49 30 530199-288


E-Mail Support: de-covid-19@kpmg-law.com



Ihr Ansprechpartner

Dr. Torsten Göhlert

Senior Manager

 +49 351 21294423

 [Kontakt](#)

[> mehr](#)

© 2019 KPMG Law Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, assoziiert mit der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, einem Mitglied des KPMG-Netzwerks unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Cooperative ("KPMG International"), einer juristischen Person schweizerischen Rechts, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten.

KPMG International erbringt keine Dienstleistungen für Kunden. Keine Mitgliedsfirma ist befugt, KPMG International oder eine andere Mitgliedsfirma gegenüber Dritten zu verpflichten oder vertraglich zu binden, ebenso wie KPMG International nicht autorisiert ist, andere Mitgliedsfirmen zu verpflichten oder vertraglich zu binden.