Frankfurter Allgemeine

Bauverträge erfordern Kompromisse

Die Bauwirtschaft und die Bauherren stehen vor einer großen Herausforderung. Vertragssicherheit, aber auch Verständnis und Kooperation in den Verhandlungen sind jetzt gefordert.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg

egenteiliger können vertragliche Bedürfnisse derzeit in der Baubranche kaum aufeinandertreffen: Trotz der Corona-Pandemie ist es nachhaltiges Bauherreninter-esse, die begonnenen oder jetzt erst zu beginnenden Baumaßnahmen zügig abzuwickeln. Hingegen legen die Bauunternehmer auf Grund einer Vielzahl von Unwägbarkeiten Bedacht darauf, hiermit korrespondierende Verzögerungen und damit einhergehende Bauherrenansprüche abzuwehren und etwaige Mehrkosten gegenüber dem Auftraggeber zu sichern. Noch, so das Stimmungsbild an den Baustellen, prallen diese wechselseitig entgegenstehenden Interessen nicht vehement aufeinander. Die Notwendigkeit des gesell-schaftlichen Miteinanders ist noch der Tenor auf einer Vielzahl aktiv betriebener Baustellen. All das jedoch unterliegt einer dynamischen Betrachtung mit der möglichen Absicht, sich wechselseitig auf eingenommene Rechtspositionen zurückziehen zu müssen oder zu wollen.

Sorgenvoll erfuhr kürzlich der Bauherr eines in der Neuerrichtung befindlichen

QUARANTANE

VERTRAG

Bauverträge die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (VOB/B) zugrunde gelegt werden, tritt eine dort auffindbare Regelung zur Behinderung und Unterbrechung der Ausführungsleistungen nunmehr in den zentralen Bewertungsfokus. Denn dort wird bestimmt, dass sich die Ausführungsfristen verlängern, soweit die eingetretene Behinderung verursacht ist durch hö-here Gewalt oder andere für den Auftragnehmer unabwendbare Umstände.

Damit stellt sich zunächst die Frage, ob der nunmehr vorliegende Corona-Pandemie-Fall als höhere Gewalt einzustufen ist. Grundsätzlich dürfte hiervon auszuge hen sein. Denn der Bundesgerichtshof (BGH) hat in Anknüpfung an das Reichsgericht und dessen Definition der höheren Gewalt ausgeführt, dass es sich hierbei um ein von außen kommendes, keinen betrieblichen Zusammenhang aufweisendes und auch durch die äußerste vernünftigerweise zu erwartende Sorgfalt nicht abwendbares Ereignis handelt. Insbesondere das unabwendbare Ereignis umfasst auch unvorhersehbare und nicht betriebsfremde Ereignisse. Notwendige, so heben die Karlsruher Richter hervor, allerdings nicht hinreichende Voraussetzung eines unabwendbaren Ereignisses ist es, dass der Auftragnehmer das Ereignis nicht zu vertreten hat (BGH, Urteil vom 11. März 1982, Az. VII ZR 357/80).

Die Bauunternehmerseite ist jedoch gut beraten, diese Thematik nicht so auf-zufassen, dass ohne weiteres die Voraussetzungen zur Auslösung des Tatbestandes der höheren Gewalt gegeben sind. Eine Einzelfallbewertung ist zwingend erforderlich. Dies allemal deshalb, weil der sich auf diesen Umstand berufende Unternehmer die Darlegungs- und Beweislast hierfür trägt. Folglich wird das allgemeine Berufen auf den Corona-Pandemie-Fall und darauf wiederum zurückzuführende Allgemeinverfügungen zur Eindämmung des Coronavirus – wie beispielsweise in Hamburg durch vorübergehende Kontaktbeschränkungen - nicht ausrei-

gründung – auf den Pandemie-Fall zurückführend – diese nicht an die Baustellen verbracht werden konnten. Dies ist, sorelevanten Behinderung zu überprüfen. Dabei muss grundsätzlich der Bauherr nicht befürchten, dass Preissteigerungen, die der ausführende Unternehmer zu gederungsumstand darstellen. Bis zum Grad der Zumutbarkeit – hier ist eine Einzelfallbewertung vorzunehmen - müssen Preissteigerungen, die nicht auf die Bauherrenseite belastend umgelegt werden können, vom ausführenden Unternehmen selbst getragen werden. Folglich zeigt sich bereits hieran, dass der bloß allgemeine Hinweis auf den eingetretenen Pandemie-Fall keine Rechtfertigungsgrundlage für den Unternehmer und seine Behinderungsbehauptung bietet.

Krise mit seinen Leistungen im Verzug befand; erst diese Verzugslage nunmehr dazu führte, dass die Baumaßnahme in den Krisenfall hineingeglitten ist; bei einer vertragsgerechten Erfüllung und Einhaltung der vereinbarten Fristen jedoch zuvor bereits eine Fertigstellung des Unternehmers geschuldet war. Diesbezüglich ist gleichermaßen eine Einzelfallprüfung durchzuführen. Der erste Anschein streitet zunächst für den Bauherrn, hier von einer Verzugslage ausgehen zu können, die entsprechende Rechtsfolgewirkungen gegenüber dem sich bisher nicht vertragstreu verhaltenden Auftragnehmer auslösen.

Ebenso darf das vertragliche Postulat nach der VOB/B nicht außer Acht gelassen werden, dass der ausführende Unternehmer alles zu tun hat, was ihm billigerweise zugemutet werden kann, um die Weiterführung der Arbeiten zu ermöglichen. Etwaiges Beschaffen von Ersatzarbeitskräften oder auch das Erschließen

Ist berechtigterweise von einer begründeten Behinderung und damit eben auch Unterbrechung des Bauablaufes auszuge-Zuschlag für die Wiederaufnahme der Arbeiten und die etwaige Verschiebung in eine ungünstigere Jahreszeit. Konstruktives Vertragsmanagement wird hier gefordert sein, etwa hinsichtlich der Fragen, wie es sich nunmehr mit neu zu begründenden Vertragsfristen und Vertrags-

Auf Grund der sich zukünftig noch weiter aufzeigenden Verwerfungen in der gesamtwirtschaftlichen Lage gilt es, den Kooperationsgedanken nachhaltig zu aktivieren, der den Bauverträgen zugrunde liegt – auch im Hinblick auf die Liquidität des bauausführenden Unternehmers. Züge Prüfungen der Abschlags- und Schlussrechnungen, insbesondere durch die bauherrenseitig gebundenen Architekten, sind hier ein Gebot der Stunde. Auszahlungen von unbestrittenen und damit fälligen Beträgen sind auch innerhalb der vertraglich vereinbarten Fristen zügig durch den Bauherrn zu leisten. Ob etwaiger Liquiditätsengpässe werden die Vertragsparteien auch gut beraten sein, über die Frage hinsichtlich zu leistender Vorauszahlungen Vereinbarungen zu treffen. Diese können ohne weiteres auch nach Vertragsabschluss vereinbart werden. Dem Sicherungsbedürfnis der Bauherrenseite wird diesbezüglich der Unternehmer Rechnung zu tragen haben durch Hergabe einer entsprechenden Absicherung, zumeist in Form von Vorauszahlungsbürgschaften. Gegebenenfalls bietet sich in der derzeit angespannten Lage auch an,

weit möglich, mit belegbaren Dokumenten zu versehen. Denn nur so ist die Bau-herrenseite in der Lage, den Einwand der genwärtigen hat, einen relevanten Behinauf eine etwaige Verzinsung bauherrensei-

tig zu verzichten, was jedoch auch einer konkreten Vereinbarung bedarf. Denn die Regelung der VOB/B sieht grundsätz-

lich eine Verzinsung der Vorauszahlung mit 3 Prozent über dem Basiszinssatz vor.

teressen berücksichtigende Miteinander

sowie die jeweils maßgeblichen Absicherungsbedürfnisse müssen mehr denn je

Grundlage von vertraglichen Vereinba-

rungen sein. Nur so ist gewährleistet, dass

das öffentliche Leben nicht gänzlich er-

starrt, sondern wenigstens noch der fahrende Betonmischer und der sich drehen-

de Baukran dem Bild der in Agonie verfal-

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspart-

ner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg

sowie Professor für privates Baurecht an der Ha-

lenden Stadt etwas entgegensetzen.

fencity Universität Hamburg.

Gelebtes und das die gegenseitigen In-

Eine spezifische Fallbewertung wird insbesondere auch dann vorzunehmen sein, wenn sich der beauftragte Bauunter-nehmer schon vor Eintritt der Corona-

anderer Materiallieferungsmöglichkeiten wird zu fordern sein. Ebenso muss sich die Unternehmerseite darauf einstellen, dass die Verpflichtung besteht, bei Wegfall der maßgeblichen Umstände die Arbeiten unverzüglich wiederaufzunehmen und hierüber die Bauherrenseite zu benachrichtigen. hen, ist eine Fristverlängerung zu berechnen unter Berücksichtigung der Dauer der relevanten Behinderung mit einem

strafeansprüchen verhält. " Er darf ent wieder raus, wenn wir vernünftig miteinander Kooperieren .. 4 chen. Vielmehr muss sich der Auftragnehmer darauf einrichten, darzulegen, mit welcher Begründung er vor dem Hintergrund der Pandemie in seinem Betrieb sich nicht in der Lage sah, die Leistungen fristgerecht oder unter Berücksichtigung des notwendigen Personaleinsatzes zu er-

Hotelkomplexes, dass notwendige Baumaterialien und Halbfertigprodukte aus osteuropäischen Zimmereibetrieben nicht, wie erwartet, an die Flensburger Förde geliefert werden konnten. Dies setzt derzeit nicht nur die vom Bauherrn eingebundenen Innenarchitekten tätigkeitsmatt, sondern auch Folgegewerke, die auf die Materiallieferungen und deren Einbau zwingend angewiesen sind.

Der Ausfall von Mitarbeitern eines Bauunternehmens auf einer Bestandsbaustelle in der Hamburger Innenstadt führt derzeit zu erheblichen zeitlichen Unterbrechungen und schürt bauherren- und unternehmerseitig wechselseitige Ängste. Zumeist jedoch eint ein Interesse die Vertragsparteien, soweit wie möglich die Baustellen produktiv weiter zu betreiben. Denn nur die Produktivität führt zur in Aussicht gestellten finalisierten Fertigstellung der Objekte und damit auch zu den verdienten Vergütungsansprüchen. Da in der überwiegenden Zahl der begründeten

bringen. Hierzu dienen belegbare Darlegungen etwa dahin gehend, wer von den Mitarbeitern sich von den zuständigen Behörden in die Quarantäne beordert sah und daher an der Leistungsausführung ge-

Ebenso wird dargelegt werden müssen, welche etwaigen notwendigen Subunternehmerleistungen nicht an die Baustellen verbracht werden konnten, weil die notwendigen Mitarbeiter sich in noch verschärften Ausgangsbeschränkungsmaßnahmen im europäischen Ausland befanden. Auch wird hierzu die konkrete Darlegung gehören, mit welchen Materiallieferungen wann gerechnet wurde – bei rechtzeitiger Bestellung – und mit welcher Be-