

Stähler Rechtsanwälte | Johann-Krane-Weg 10 | 48149 Münster

An alle Mandanten

Münster, den 20.03.2020  
 Unser Zeichen: 320/04 CS06/CS

**Mandanteninfo**

**Baurechtliche Aspekte der Coronapandemie**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Corona-Virus grassiert. Er macht vor unseren Baustellen nicht halt. Es kommt zu Engpässen bei Materiallieferungen und Arbeitskräften. Das führt zu Störungen im Bauablauf.

Im Folgenden wollen wir wesentliche baurechtliche Aspekte dieser Bauablaufstörungen beleuchten. Dabei weisen wir darauf hin, dass Pandemien wie der Corona-Virus nur sehr selten vorkommen und daher in der Rechtsprechung noch (nahezu) ungeklärt sind. Hinzu kommt, dass in jedem Einzelfall zu prüfen ist, ob es vertragliche Vereinbarungen gibt, die zu einer anderen Beurteilung der Rechtslage führen.

**I. Engpässe bei Materiallieferungen**

Die Lieferketten von den Herstellern bis zur Baustelle sind, wenn sie nicht bereits gerissen sind, zum Zerreißen gespannt. Es kommt zu Lieferverzögerungen. Das führt dazu, dass der Auftragnehmer die vereinbarten Fristen nicht halten kann. Dem Auftraggeber entsteht durch die verspätete Fertigstellung ein Schaden. Er macht zudem Vertragsstrafe geltend.

**Christoph Stähler\***  
 Rechtsanwalt  
 Fachanwalt für  
 Bau- und Architektenrecht  
 Fachanwalt für  
 Arbeitsrecht

**Lukas G. Pröbstl\***  
 Rechtsanwalt  
 Fachanwalt für  
 Bau- und Architektenrecht  
 Fachanwalt für  
 Miet- und WEG-Recht

**Ari-Daniel Schmitz LL.M.\***  
 Rechtsanwalt  
 Fachanwalt für  
 Bau- und Architektenrecht  
 Fachanwalt für  
 Versicherungsrecht

**Stephan Deckert\***  
 Rechtsanwalt  
 Fachanwalt für  
 Bau- und Architektenrecht

**Christian Siebert\***  
 Rechtsanwalt  
 Fachanwalt für  
 Bau- und Architektenrecht

**Eike Christian Siering**  
 Rechtsanwalt  
 Fachanwalt für  
 Bau- und Architektenrecht

\*Lehrbeauftragter an der  
 Fachhochschule Münster  
 University of Applied Sciences

Johann-Krane-Weg 10  
 48149 Münster

Tel. (02 51) 91 91 8-0  
 Fax (02 51) 91 91 8-19  
 E-Mail info@staehler-rae.de  
 www.staehler-rae.de

1.

Das Beschaffungsrisiko liegt im Verantwortungsbereich des Auftragnehmers. Er hat dafür zu sorgen, dass das Material pünktlich und vollständig auf der Baustelle ist, damit er die von ihm versprochenen Vertragsfristen einhalten kann.

2.

Wenn der Auftragnehmer das Baumaterial pünktlich bestellt hat, stellt sich die Frage, ob ihm eine verspätete Lieferung durch den Hersteller bzw. Baustofflieferanten zuzurechnen ist.

a)

Schadenersatzansprüche des Auftraggebers gegen den Auftragnehmer setzen **Verschulden** voraus (§ 280 BGB). Das gleiche gilt für die Vertragsstrafe. Unzulässig sind Vertragsklauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die den Auftragnehmer unabhängig von einem Verschulden zur Zahlung einer Vertragsstrafe verpflichten.

b)

Der Auftragnehmer haftet, wenn er selbst mindestens fahrlässig gehandelt hat (§ 276 BGB). Trifft den Auftragnehmer selbst kein Verschulden, so muss er sich ein Verschulden seiner **Erfüllungsgehilfen** zurechnen lassen (§ 278 BGB), sodass er im Ergebnis haftet.

c)

Im **Regelfall** ist der Baustofflieferant **nicht Erfüllungsgehilfe** des Auftragnehmers (BGH, Urteil vom 12.12.2001 - X ZR 192/00). Leistungen von Lieferanten erfolgen im Rahmen des zwischen dem Auftragnehmer und seinem Lieferanten geschlossenen Kaufvertrages. Sie sind also nicht in den werkvertraglichen Pflichtenkreis des Auftragnehmers gegenüber dem Auftraggeber einbezogen. Im Regelfall haftet demnach der Auftragnehmer wegen einer verzögerten Lieferung von Baumaterial weder auf Schadenersatz noch auf Vertragsstrafe.

Eine **Ausnahme** gilt z.B. dann, wenn der Auftragnehmer das Baumaterial selbst herstellen soll und er dies durch einen Lieferanten/Hersteller erledigen lässt. Das ist etwa der Fall, wenn sich der Auftragnehmer gegenüber dem Auftraggeber zur Herstellung eines Betons nach einer speziellen Rezeptur verpflichtet hat und sich dazu des Baustofflieferanten bedient. Dann ist der Lieferant/Hersteller Erfüllungsgehilfe. Ein Verschulden des Lieferanten/Herstellers ist dem Auftragnehmer zuzurechnen, sodass er auf Schadensersatz und Vertragsstrafe haftet.

## II. Engpässe bei Arbeitskräften

Der Auftragnehmer oder der von ihm beauftragte Nachunternehmer hat nicht ausreichend Personal, um die vertraglich geschuldete Leistung innerhalb der vereinbarten Fristen zu erbringen. Der Auftraggeber erleidet dadurch Schaden und verlangt dessen Ersatz. Darüber hinaus verlangt er Vertragsstrafe wegen Überschreitung der vertraglich vereinbarten Fristen.

Wie oben bereits dargestellt, kann der Auftraggeber Schadensersatz und Vertragsstrafe nur dann verlangen, wenn dem Auftragnehmer ein **Verschulden** vorzuwerfen ist.

1.

**Grundsätzlich** ist es Aufgabe des Auftragnehmers, ausreichend Personal vorzuhalten, um die vertraglich geschuldete Leistung innerhalb der vereinbarten Vertragsfristen zu erbringen. Kommt es also zu Engpässen bei Arbeitskräften, trägt grundsätzlich der Auftragnehmer das Risiko. Sein Verschulden wird vermutet.

2.

Beruhet der Engpass bei Arbeitskräften auf **höherer Gewalt**, fehlt es **ausnahmsweise** an einer schuldhaften Pflichtverletzung des Auftragnehmers. Unter höherer Gewalt versteht die Rechtsprechung ein Ereignis, welches keiner Sphäre einer der Vertragsparteien zuzuordnen ist, sondern von außen auf die Lebensverhältnisse der Allgemeinheit oder einer unbestimmten Vielzahl von Personen einwirkt und objektiv unabwendbar sowie unvorhersehbar ist (vgl. BGH, Urteil vom 22.4.2004 – III ZR 108/03).

3.

Die **Corona-Krise** ist mit der Einordnung als Pandemie durch die WHO vom 11.03.2020 als ein Fall der höheren Gewalt einzuordnen.

a)

Ein Ausfall von Personal aufgrund von **behördlich angeordneten Quarantänemaßnahmen** ist demnach als ein Fall **höherer Gewalt** einzuordnen. Wenn das gesamte oder Teile des Personals behördlich unter Quarantäne gestellt werden, ist das höhere Gewalt. Der Auftragnehmer ist dafür nicht verantwortlich. Beruht der Engpass beim Personal auf Quarantänemaßnahmen, haftet der Auftragnehmer also nicht auf Schadensersatz und/oder Vertragsstrafe.

b)

Anders ist der Fall, wenn lediglich ein Mitarbeiter aufgrund einer Corona-Virus-Infektion arbeitsunfähig erkrankt ist. Der Auftragnehmer ist grundsätzlich verpflichtet, ausreichend Personal vorzuhalten. Dieses Risiko trägt der Auftragnehmer weiterhin, nämlich im Grunde wie bei jeder anderen Erkrankung von Mitarbeitern auch (z.B. Influenza-Grippe).

c)

Auch wenn der Auftragnehmer freiwillig ohne begründeten Anlass den Betrieb schließt, ist das kein Fall höherer Gewalt.

d)

Diese Grundsätze gelten auch für den Fall, dass der Auftragnehmer einen Nachunternehmer beauftragt hat. Verfügt der Nachunternehmer infolge von behördlich angeordneten Quarantänemaßnahmen nicht über ausreichend Personal, ist das ein Fall höherer Gewalt. Der Nachunternehmer haftet dem Auftragnehmer nicht, der Auftragnehmer haftet dem Auftraggeber nicht.

### III. In jedem Fall: Behinderungsanzeige

Ein Fall der **höheren Gewalt** führt nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 c) VOB/B dazu, dass die Ausführungsfristen verlängert werden. Hierdurch werden Termine verschoben. Im Zweifel sind Termine neu zu vereinbaren. Ist der Auftragnehmer

aufgrund von Engpässen bei Materiallieferungen oder Arbeitskräften in der ordnungsgemäßen Ausführung der Leistung **behindert**, hat er in jedem Fall seiner **Warn- und Hinweispflicht** nachzukommen. Er muss bei Einbeziehung der VOB/B die Behinderung nach § 6 Abs. 1 VOB/B schriftlich (!) anzeigen.

1.

Inhaltlich muss die Behinderungsanzeige konkret die Tatsachen bezeichnen, aus denen der Auftragnehmer ableitet, behindert zu sein. Das bedeutet: Der Auftragnehmer hat die nach seinem Bauablaufplan auszuführenden Arbeiten nach Zeit, Art und Besetzung der Baustelle darzustellen und die Art der Behinderung exakt zu benennen. Teil der Information muss auch sein, dass dem Auftragnehmer eine Änderung des geplanten Arbeitsablaufs und eine Umdisposition zur Weiterführung der Arbeiten ohne Auswirkungen auf die Vertragsfristen nicht möglich ist.

2.

Ein allgemeiner Hinweis des Auftragnehmers, dass er wegen der Coronapandemie nicht in der Lage ist, einen ordnungsgemäßen Baustellenbetrieb aufrechtzuerhalten, genügt nicht !

3. Formulierungsbeispiele

a)

Engpass bei Materiallieferung:

*Sie haben uns mit den oben genannten Arbeiten beauftragt. Diesbezüglich müssen wir mitteilen (§ 6 VOB/B), in der ordnungsgemäßen Ausführung unserer Arbeiten behindert zu sein.*

*Sachlich ergibt sich die Behinderung aus der aktuellen Corona-Pandemie, deren Folgen und Auswirkungen für uns weder vorhersehbar, noch abwendbar sind oder waren.*

*Die Arbeiten im Bauteil 2 können nicht ausgeführt werden. In diesem Bereich soll italienischer Marmor verlegt werden. Diesen haben wir rechtzeitig bestellt. Unser Baustofflieferant hatte die Lieferung für die 14. Kalenderwoche zugesagt. Heute hat unser Lieferant mitgeteilt, dass die Lieferung erst in der 24. Kalenderwoche erfolgt.*

*Es ist uns keine Umdisposition der Arbeiten möglich. Sobald die benötigten Materialien zur Verfügung stehen, werden wir die Arbeiten wieder aufnehmen.*

b)

Engpass bei Arbeitskräften:

*Sie haben uns mit den oben genannten Arbeiten beauftragt. Diesbezüglich müssen wir mitteilen (§ 6 VOB/B), in der ordnungsgemäßen Ausführung unserer Arbeiten behindert zu sein.*

*Sachlich ergibt sich die Behinderung aus der aktuellen Corona-Pandemie, deren Folgen und Auswirkungen für uns weder vorhersehbar, noch abwendbar sind oder waren.*

*Unser Betrieb ist durch das Gesundheitsamt geschlossen worden.*

*Es ist uns keine Umdisposition der Arbeiten möglich. Sobald die Betriebsschließung aufgehoben wird, werden wir die Arbeiten wieder aufnehmen.*

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Bitte bleiben Sie gesund!

Mit freundlichen Grüßen

Christoph Stähler  
Rechtsanwalt

Lukas Pröbstl  
Rechtsanwalt

Ari-Daniel Schmitz  
Rechtsanwalt

Stephan Deckert  
Rechtsanwalt

Christian Siebert  
Rechtsanwalt

Eike C. Siering  
Rechtsanwalt