



# Update Immobilien & Bau

Sondernewsletter Corona | 16. März 2020

## Das Ende der Fortschreibung von Baupreisen?

Dr. Marvin Lederer

### Vertragliche Regelungen fehlen in der Regel

### Auftraggeber trägt das Verzögerungsrisiko bei höherer Gewalt

Das Update Immobilien & Bau beinhaltet keinen Rechtsrat. Die enthaltenen Informationen sind sorgfältig recherchiert, geben die Rechtsprechung und Rechtsentwicklung jedoch nur auszugsweise wieder und können eine den Besonderheiten des einzelnen Sachverhaltes gerecht werdende individuelle Beratung nicht ersetzen.

**Der Corona-Virus ist in Deutschland angekommen. Das ist die zentrale Aussage der Pressekonferenz von Bundeskanzlerin Angela Merkel vom 12. März 2020. Auch laufende Bauvorhaben sind deshalb von der Corona-Krise betroffen. Es ist mit erheblichen Bauverzögerungen zu rechnen.**

Verträge spiegeln die Erfahrungen und den Erwartungshorizont der Parteien wider. Sie treffen Regelungen für denkbare oder zu erwartende Umstände und wollen so Rechtssicherheit schaffen. Mit einer Corona-Pandemie, die zu Quarantänemaßnahmen für einzelne und zu ganzen Betriebsschließungen führt, dürfte aber niemand gerechnet haben. Wie ist mit Bauverzögerungen und im schlimmsten Fall mit einem Baustopp umzugehen, wenn der Auftragnehmer keine Baumaterialien beschaffen kann, seine Arbeitskräfte an Corona erkrankt oder vorsorglich unter Quarantäne gestellt sind? Konkrete vertragliche Regelungen der Auswirkungen der Corona-Krise auf die Bauzeit fehlen in aller Regel. Es kommt daher auf die Regelungen der VOB/B und des Gesetzes an.

Grundsätzlich haftet der Auftragnehmer für Bauzeitverzögerungen, die er zu vertreten hat. Zu nennen sind beispielsweise eine falsche Planung und Koordination der Materialbeschaffung und der Arbeiten vor Ort. In diesem Fall hat der Auftraggeber gegenüber dem Auftragnehmer einen Anspruch auf Ersatz des ihm durch die Verzögerung entstandenen Schadens.

Der Auftragnehmer hat eine Verzögerung aber nicht bei höherer Gewalt zu vertreten. In diesem Fall trägt der Auftraggeber die Kosten, die aus der Verzögerung entstehen. Die VOB/B sieht ausdrücklich vor, dass sich Ausführungsfristen verlängern.

Höhere Gewalt ist ein unvorhersehbares, unvermeidbares und von außen einwirkendes Ereignis. Diese strengen Voraussetzungen liegen auch bei Bauzeitverzögerungen durch die Corona-Krise nicht in jedem Fall vor. Beruft sich der Auftragnehmer darauf, dass er die Arbeiten nicht fortführen kann, weil die Lagerbestände leer sind und er keine Baumaterialien beschaffen kann, muss in jedem Einzelfall geprüft werden, ob der Auftragnehmer die notwendigen Baumaterialien nicht auf andere Weise, notfalls für erheblich mehr Geld, beschaffen kann. Der Auftragnehmer trägt grundsätzlich das Risiko steigender Preise bis zur Grenze der Unzumutbarkeit.

Zu prüfen ist aber auch, ob sich der Auftragnehmer bei vorausschauender Planung seiner Bauabläufe frühzeitig Baumaterialien hätte sicherstellen können. Der Auftragnehmer muss sich bei seinen Lieferanten nach Lagerbeständen und Produktionsengpässen erkundigen. Das gilt umso mehr vor dem Hintergrund, dass sich das Corona-Virus bundesweit nicht so schlagartig ausbreitet, dass keine Zeit für Vorbereitungsmaßnahmen bliebe. Es ist seit Wochen bekannt, dass nicht nur Lagerbestände für Sanitätsbedarf und Medikamente kritisch niedrig sind. Die weiteren Auswirkungen der Corona-Krise sind nicht in jedem Fall unvorhersehbar. Notfalls muss der Auftragnehmer vorsorglich beschaffte Baumaterialien selbst lagern.

Höhere Gewalt liegt aber dann vor, wenn aufgrund behördlicher Anordnung die Baustelle oder der ganze Betrieb des Auftragnehmers stillgelegt wird und seine Arbeitskräfte unter Quarantäne gestellt werden. Der Auftragnehmer ist weder verpflichtet noch dürfte es ihm möglich sein, Leistungen, die er mit eigenen Arbeitskräften erbringen sollte, komplett durch einen Dritten ausführen zu lassen. Fallen allerdings nur Teile seiner Arbeitskräfte aus, spricht viel dafür, dass der Auftragnehmer diese durch die Beauftragung von Drittunternehmern auszugleichen hat.

Neue Bauverträge sollten in jedem Fall „Corona-Klauseln“ vorsehen, die den Umgang mit den Auswirkungen der Corona-Krise, jedenfalls soweit diese derzeit abschätzbar sind, klar zwischen den Parteien regeln.

### **Corona ist nicht per se höhere Gewalt**

### **Auftragnehmer muss vorausschauend planen**

### **Höhere Gewalt bei behördlicher Anordnung**

### **Neue Bauverträge nur mit Corona-Klauseln**

Sowohl Auftraggeber als auch Auftragnehmer sollten aber schon jetzt gemeinsam Krisenmanagement betreiben. Lagerbestände bei Lieferanten sind ebenso abzufragen und zu dokumentieren wie die Verfügbarkeit von Drittunternehmen, die für ausgefallene Arbeitskräfte des Auftragnehmers einspringen könnten. Nur so dürfte der Auftragnehmer nachweisen können, dass er alles ihm zumutbare getan hat, um Bauzeitverzögerungen zu vermeiden.

### **Handlungsempfehlung für den Moment**



Rechtsanwalt  
**Dr. Marvin Lederer**  
T +49 211 600 55-346  
F +49 211 600 55-540  
[m.lederer@heuking.de](mailto:m.lederer@heuking.de)

### **Ihr Ansprechpartner zu diesem Thema**

Sprechen Sie uns gerne an. Ihre Ansprechpartner finden Sie unter

[www.heiking.de/de/praxisgruppen/rechtsberatung/immobilien-bau.html](http://www.heiking.de/de/praxisgruppen/rechtsberatung/immobilien-bau.html)

**Berlin**

Am Kurfürstendamm 32  
10719 Berlin

Hanne Kara, Notarin  
Nadine Liebchen, LL.M.oec.  
Ralph Negelein, Notar  
Dr. Leonie Schwarzmeier, LL.M.

**Chemnitz**

Weststraße 16  
09112 Chemnitz

Jens Blumrich  
Ulf Christiani  
Dr. Armin Freiherr von Griesenbeck  
Tobias Leege  
Gilbert Toepffer  
Heide Zweigler

**Düsseldorf**

Georg-Glock-Straße 4  
40474 Düsseldorf

Dr. Michael Alberts  
Michael Below  
Reinhard Böhle, LL.M.)  
Mathis Dick, LL.M.  
Rebecca Dreps  
Felix Erler  
Stephan Freund

Dr. Daniela Hattenhauer  
Sandra Janberg  
Dr. Ute Jasper  
Dr. Marvin Lederer  
Dorothee Kirsten Linnartz, LL.M.  
Dr. Christopher Marx  
Christoph Nöhles, LL.M. (Boston University)  
Dr. Stefan Osing  
Kathrin T. Paulet (geb. Fischer)  
Dr. Tanja Rodiek  
Dr. Marc P. Scheunemann, LL.M.  
Fabian Schmitz  
Dr. Anne Schulz  
Dr. Tilman Spancken  
Janina Theven  
Dr. Peter Vocke  
Dr. Laurence M. Westen  
Dr. Peter Zimmermann

**Frankfurt**

Goetheplatz 5-7  
60313 Frankfurt am Main

Dr. Clemens Butzert  
Marion Gilcher  
Dr. Daniela Hattenhauer  
Dr. Thomas Nickel  
Patrick Sahn, LL.M. (University of Texas at Austin)  
Dr. Marc P. Scheunemann, LL.M.  
Klaus Weinand-Härer  
Dr. Christoph F. Wetzler

**Hamburg**

Neuer Wall 63  
20354 Hamburg

Dr. Michael Dröge  
Dr. Hilka Frese  
Dr. Christoph Froning, LL.M.  
(University of Miami)  
Fabian G. Gaffron  
Dr. Sönke Görgens  
Dr. Hans Henning Hoff  
Viktoria W. Kämper  
Tim Petermann  
Dr. Martin Schellenberg  
Dr. Ullrich Schlichtherle  
Lena Sieven  
Dr. Sarah Slavik-Schulz  
Dr. Florian Wenk, LL.M.

**Köln**

Magnusstraße 13  
50672 Köln

Ulf Christiani  
Dr. Isabel Langenbach  
Susanne Christine Monsig

**München**

Prinzregentenstraße 48  
80538 München

Dr. Florian Arnold  
Roland Gerold  
Fabian Gerstner, LL.M. (University of  
New South Wales)  
Dr. Armin Freiherr von Griesenbeck  
Ulrike Janot  
Tobias Lechner  
Bettina Neheider  
Michael Nusser  
Dr. Wolfgang G. Renner, LL.M. (Tula-  
ne Univ.)  
Dr. Carsten Schrader  
Wolfgang Stürzer  
Carsten Wagner  
Dr. Andreas Wagner  
Steffen Wilberg

**Stuttgart**

Augustenstraße 1  
70178 Stuttgart

Dr. Nicole Armingeon (geb. Graham)  
Dr. Frank Baßler  
Andreas Lutz  
Dr. Juliane Reichelt  
Dr. Wolfram Sandner

Abonentenservice: Update Immobilien & Bau

bestellen (kostenlos, unverbindlich, jederzeit kündbar)

abbestellen

Fax-Antwort an: +49 211 600 55-540

E-Mail-Antwort an: [immobilienundbau@heiking.de](mailto:immobilienundbau@heiking.de)

Informationen darüber, wie Heiking Kühn Lür Wojtek mit Ihren personen-  
bezogenen Daten umgeht, zu welchen Zwecken Ihre Daten verarbeitet  
werden, die Rechtsgrundlagen der Verarbeitung und welche Rechte Sie  
haben, Sie unter [www.heiking.de](http://www.heiking.de) nachlesen.

**Versandservice und Kontakt**

Ihr Name: .....

Ihre Email-Adresse: .....

Ihre Adresse: .....

[www.heiking.de](http://www.heiking.de)

Berlin Frankfurt München  
Chemnitz Hamburg Stuttgart  
Düsseldorf Köln Zürich