

Recht

Rundschreiben vom 18. März 2020

Alles höhere Gewalt? Der Corona-Virus und seine Auswirkungen auf bauvertragliche (werkvertragliche) Verpflichtungen und Fristen

An alle Mitgliedsunternehmen

Die Auswirkungen der Corona-Krise legen die Bautätigkeit bundesweit lahm oder haben zumindest erhebliche Auswirkungen auf den geplanten Bauablauf. Viele Bauunternehmen können ihren bauvertraglichen Verpflichtungen schon jetzt nicht mehr nachkommen. Die Schwierigkeiten, denen sich die Bauunternehmen als Auftragnehmer ausgesetzt sehen, sind vielfältig. Sie reichen von Personalengpässen aufgrund von Quarantänemaßnahmen gegenüber den am Bau beteiligten Mitarbeitern, dem Ausfall von Subunternehmern bis hin zu Materialengpässen und Lieferschwierigkeiten. Denkbar sind auch behördlich angeordnete Gebietsabriegelungen, so dass die am Bau tätigen Mitarbeiter den Einsatzort nicht mehr erreichen können oder die Baustelle schlichtweg gesperrt wird. Diese Faktoren können zu erheblichen Verzögerungen des Bauablaufs führen bis hin zu einem Stillstand der Bautätigkeit auf nicht vorhersehbare Zeit.

Diese Problematik betrifft jedoch nicht nur große Baustellen für Wohnungsbauvorhaben bei der Errichtung von Neubauten, sondern darüber hinaus auch die tagtäglich erfolgenden „kleinen“ Beauftragungen von Handwerksunternehmen durch unsere Mitgliedsunternehmen z. B. zum Austausch eines defekten Fensters, dem Ersatz eines defekten Heizkörpers oder eines Wasserhahns. Selbst bei werkvertraglichen Beauftragungen kleiner Art kann es aufgrund von Lieferengpässen dazu kommen, dass die Handwerksfirmen ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen können oder Fristen nicht einhalten.

Das hat Folgen unmittelbarer Art für unsere Mitgliedsunternehmen. Diese stehen zwar regelmäßig auf der Auftraggeberseite, müssen aber mit den Konsequenzen (verzögerte Baufertigstellung bei Neubauten oder Sanierungsmaßnahmen, keine Durchführung erforderlicher Reparaturmaßnahmen im Mietobjekt) umgehen.

Unabhängig von etwaigen denkbaren Folgen mietrechtlicher Art im Verhältnis zum Mieter (Mietminderung, Schadensersatzanspruch des Mieters, Klage des Mieters auf Durchführung von erforderlichen Reparaturmaßnahmen etc.) soll mit diesem Schreiben einmal beleuchtet werden, welche Auswirkungen sich durch die Corona-Krise im werkvertraglichen Verhältnis zum jeweiligen Bauunternehmen bzw. dem Handwerksunternehmen ergeben.

Bei vertraglichen Verpflichtungen der hier skizzierten Art ist Werkvertragsrecht anwendbar. Für bestimmte Verträge (insbesondere bei größeren Bauvorhaben) wird oftmals die VOB/B als Vertragsbestandteil vereinbart bzw. zum Vertragsbestandteil gemacht. Bei Beauftragungen von Handwerksunternehmen für Aufträge mit geringerem Auftragsvolumen ist das zumeist nicht der Fall, so dass die Vertragsverhältnisse dann ausschließlich nach dem BGB abzuwickeln sind.

In beiden Fällen stellt sich die Frage, ob das Vorliegen der hier als direkte Folge der Corona-Krise beschriebenen Umstände (Personalengpässe aufgrund von Krankheit oder Quarantäne, Ausfall von Subunternehmern aufgrund von Krankheit oder Quarantänemaßnahmen, Materiallieferschwierigkeiten, Gebietsabriegelungen oder Baustellensperrungen) einen Fall der „höheren Gewalt“ darstellt. 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 (BGH, Urteil vom 22. April 2004 – III ZR 108/03). Unter diesem Begriff werden grundsätzlich auch Krankheiten und Seuchen gefasst (BGH, Urteil vom 16. Mai 2017 – X ZR 142/15). Die Weltgesundheitsorganisation WHO hat die Verbreitung des Corona-Virus am 11.03.2020 als „Pandemie“ eingestuft, so dass man rechtlich wohl von einem solchen Fall der „höheren Gewalt“ ausgehen darf, der dann auch Auswirkungen auf Werkverträge haben kann.

Das Vorliegen höherer Gewalt führt zu einem (vorübergehenden) Ausschluss der Leistungspflicht. Derjenige Vertragspartner, der aufgrund des Vorliegens höherer Gewalt nicht leisten kann, wird von seiner Leistungspflicht zumindest für den Zeitraum des Vorliegens dieser Umstände frei. Er muss dann gemäß § 275 BGB nicht leisten und kann sich nach herrschender Meinung in der Rechtsprechung jedenfalls für den Zeitraum des Vorliegens dieser Umstände auf ein Leistungsverweigerungsrecht berufen. Das hat zur Folge, dass der andere Vertragspartner grundsätzlich keinen Schadensersatzanspruch geltend machen kann, weil ein Schadensersatzanspruch ein „schuldhaftes Handeln“ bzw. ein Verschulden voraussetzt. Ein Verschulden des Handwerksunternehmens ist aber nicht gegeben, wenn das Handwerksunternehmen aufgrund von höherer Gewalt nicht leisten kann.

Sehr diffizil zu betrachten ist jedoch, ob bezogen auf das konkrete Vertragsverhältnis und die konkrete Behinderungsursache ein Fall „höherer Gewalt“ vorliegt, der sich dann auch entsprechend auswirkt. Es darf nicht der Fehler gemacht werden, sämtliche Verpflichtungen aus einem Werkvertrag pauschal mit dem Verweis auf „höhere Gewalt“ zu negieren. Vielmehr ist genau zu prüfen, ob die vom Auftragnehmer bzw. dem Handwerksunternehmen angegebene Behinderungsursache auch tatsächlich als Fall höherer Gewalt anzusehen ist.

I. Gesonderte vertragliche Abreden zu „höherer Gewalt“ sind zu berücksichtigen

Zunächst ist zu prüfen, ob der jeweils vorliegende Vertrag bereits Regelungen enthält, die sich auf unvorhersehbare Ereignisse und höhere Gewalt beziehen, die dann vorrangig zu beachten sind. Das kann gerade bei größeren Bauverträgen durchaus der Fall sein. Anschließend wäre zu überprüfen, ob die dortigen Regelungen nach den Grundsätzen des AGB-Rechts wirksam vereinbart sind.

II. Keine „höhere Gewalt“ bei Verschulden

Das Bauunternehmen bzw. Handwerksunternehmen wird sich nicht auf das Vorliegen höherer Gewalt berufen können, wenn die angegebene Behinderung/Schwierigkeit auf ein Verschulden des Handwerksunternehmens zurückzuführen ist. Wenn ein Verschulden des Handwerksunternehmens vorliegt, kann nicht gleichzeitig höhere Gewalt vorliegen. Denn höhere Gewalt und ein Verschulden schließen sich begriffslogisch gegenseitig aus. Höhere Gewalt kann nur vorliegen, wenn das eingetretene Behinderungsereignis unvorhersehbar und unabwendbar war (siehe oben, Definition des BGH).

1. Materiallieferschwierigkeiten

Ein Fall höherer Gewalt in Bezug auf behauptete Materiallieferengpässe kann nicht vorliegen, wenn der leere Lagerbestand auf einer Fehlplanung des Auftragnehmers beruht. Denn dann liegt ein Verschulden des Auftragnehmers vor. Der Auftragnehmer haftet, wenn er nicht leistet. Ein Fall höherer Gewalt bei Materiallieferschwierigkeiten kann auch dann nicht vorliegen, wenn der Auftragnehmer sich mit ihm noch zumutbarem Mehraufwand anderweitig mit Material eindecken kann. Dem Auftragnehmer sind gewisse finanzielle Mehraufwendungen zumutbar. Das sollten Sie also hinterfragen und sich vom Handwerksunternehmen nachweisen lassen.

2. Personalengpässe

Auch hier kann ein Fall höherer Gewalt nur dann vorliegen, wenn der Personalengpass auch tatsächlich auf Corona-bedingte große Ausfälle der Mitarbeiter des Handwerksunternehmens bzw. der Mitarbeiter des Subunternehmens zurückzuführen ist. Wenn der Personalengpass auf eine Fehlplanung des Handwerksunternehmens zurückzuführen ist (z. B. bei Annahme von zu vielen Aufträgen, wie in der normalen Praxis üblich), kann keine höhere Gewalt vorliegen. Auch das ist zu prüfen und zu hinterfragen.

3. Gebietsabriegelungen und Baustellensperrungen

Wenn ein Gebiet abgeriegelt worden ist, welches für die direkte Zufahrt zur Baustelle zu passieren ist, liegt höhere Gewalt dann nicht vor, wenn die eigentliche Baustelle auch unter Inkaufnahme von Umwegen erreicht werden kann. Wenn allerdings die Baustelle selbst durch behördliche Anordnung gesperrt worden ist, dann ist das nicht Sache des Auftragnehmers. Es gehört zu den Obliegenheiten des Auftraggebers (dem Wohnungsunternehmen), die Baustelle für den Arbeitseinsatz zur Verfügung zu stellen. Allerdings wird sich bei einer behördlich aufgrund der Corona-Krise angeordneten Baustellensperrung wiederum der Auftraggeber auf höhere Gewalt berufen können.

4. Zeitpunkt des Vertragsschlusses bzw. der Beauftragung als wichtigster Faktor für die Beurteilung des Vorliegens höherer Gewalt

Der wichtigste Faktor für die Frage, ob ein Fall höherer Gewalt eingreift oder nicht, ist der Zeitpunkt des Vertragsschlusses bzw. der Beauftragung der jeweiligen Leistung.

Der Zeitpunkt des Vertragsschlusses ist für Verträge aus allen Rechtsgebieten der maßgebliche Anknüpfungspunkt, wenn sich jemand auf das Vorliegen höherer Gewalt berufen will. Denn wenn in dem Zeitpunkt der Beauftragung der Leistung bereits absehbar ist oder damit gerechnet werden kann, dass aufgrund der Corona-Krise z. B. ein Lieferengpass oder ein Personalengpass eintreten kann, dann kann es sich nicht mehr um ein unabwendbares, unvorhersehbares Ereignis handeln. Genau das ist aber nach der oben zitierten Rechtsprechung des BGH erforderlich, damit es sich um einen Fall höherer Gewalt handelt. Somit kann sich ein Auftragnehmer dann, wenn im Zeitpunkt des konkreten Auftrags bereits absehbar ist, dass ein Leistungshindernis aufgrund der Corona-Krise eintritt, darauf nicht mehr berufen.

5. Weitere Obliegenheiten der Vertragspartei, die sich auf höhere Gewalt beruft

Die Vertragspartei, die sich auf höhere Gewalt beruft, sollte dies unverzüglich, nachweisbar und detailliert unter Schilderung des Leistungshindernisses der Gegenseite formgerecht als Behinderung anzeigen. Das betrifft hauptsächlich Auftragnehmer, kann aber auch unsere Mitgliedsunternehmen als Auftraggeber betreffen. Denn wenn z. B. eine Baustellen-sperrung behördlich verfügt worden ist, sollte man nicht damit zögern, dies sofort den beteiligten Baufirmen anzuzeigen. Sollten diese nicht rechtzeitig informiert werden und daher auf der Baustelle eintreffen, werden die hieraus entstehenden unnötigen Kosten betreffend diesen Arbeitstag vom Auftraggeber zu tragen sein. Wenn die eine Vertragspartei die andere Vertragspartei nicht unverzüglich informiert und dadurch unnötige Kosten entstehen, dann handelt es sich jedenfalls hinsichtlich dieser Zusatzkosten nicht um höhere Gewalt.

III. Fazit und Handlungsempfehlungen

Die Auswirkungen der Corona-Krise haben massive Auswirkungen auch auf die Bauwirtschaft und die plangerechte Fertigstellung von Bauvorhaben und anderen werkvertraglichen Aufträgen. Es kann sich bei etwaigen Leistungshindernissen durchaus um einen Fall höherer Gewalt handeln. Dazu können die oben genannten Hinweise Anhaltspunkte bieten, wobei aber der konkrete Einzelfall genau zu prüfen ist. Die Mitgliedsunternehmen sollten sich im Zweifelsfall immer nachweisen lassen, womit ein Bauunternehmen (Handwerksunternehmen) das jeweilige Leistungshindernis konkret begründet. Für alle zukünftigen Vertragsschlüsse sollte unbedingt beachtet werden, dass man sich nicht auf höhere Gewalt berufen kann, wenn die später eintretenden Leistungshindernisse (z. B. weitere Folgen aufgrund der Corona-Pandemie) schon im Zeitpunkt des Vertragsschlusses absehbar waren. Das betrifft nicht nur Werkverträge, sondern grundsätzlich auch Verträge aus anderen Rechtsgebieten.