

Ticker-Aktuell: Stand Januar 2022

Omikron und Ausführungsfristen im Bauvertrag

Seit Anfang des Jahres 2020 beeinträchtigt die Corona-Pandemie auch die Bauwirtschaft. Die sogenannte Omikron-Variante hat in den letzten Wochen zu einem sprunghaften Anstieg der Neuinfektionen und damit zu einem massiven Anstieg von **krankheitsbedingten Personalausfällen am Bau** geführt. Mancher Auftragnehmer im Bereich des Fenster- und Fassadenbaus fragt sich aktuell, ob und inwieweit ein coronabedingter Ausfall von Mitarbeitern – insbesondere wegen entsprechender Quarantäneverfügungen der Gesundheitsbehörden – zu einer Verlängerung vertraglicher Ausführungsfristen führt. Die nachstehenden Zeilen sollen einen Überblick über die aktuelle rechtliche Situation geben.

Keine Rechtsprechung

Während zum Bereich des Mietrechts jeden Monat zahlreiche „Corona-Entscheidungen“ veröffentlicht werden, gibt es zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Abschluss und die Durchführung des Bauvertrages noch keine Rechtsprechung. Baujuristen und Baupraktiker warten nach wie vor auf Urteile, die beispielsweise die Frage klären, wie sich die Corona-Pandemie auf vereinbarte Ausführungsfristen oder Fertigstellungstermine auswirkt.

Einzelbetrachtung geboten

Zur rechtlichen Bewertung der Frage, ob und wie sich die Corona-Pandemie auf einen Bauvertrag auswirkt, sind zunächst im jeweiligen Einzelfall die vertraglichen Regularien einerseits und die Situation vor Ort andererseits zu bewerten. Viele Bauverträge, die seit Anfang des Jahres 2020 geschlossen wurden, enthalten mittlerweile sogenannte Corona-Klauseln, also Regularien, die konkrete Spielregeln z. B. für den Fall vorsehen, dass es zu coronabedingten Personalausfällen oder zu Lieferengpässen bei Baumaterialien kommt.

Corona-Pandemie/Omikron-Variante = höhere Gewalt?

Mit Blick auf Erlasse der öffentlichen Hand sowie Gerichtsentscheidungen, die allerdings nicht zu baulichen Sachverhalten ergangen sind, spricht aktuell viel dafür, dass ein mit der Sache befasstes Gericht die Corona-Pandemie als Fall der „höheren Gewalt“ gemäß § 6 Abs. 2 VOB/B bewerten würde. (vgl. die Wertung gemäß Erlass des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat vom 23.03.2020 „Corona-Pandemie, Bauvertragliche Fragen“; Einordnung der Pandemie im Mietrecht: LG Paderborn, Urteil vom 25.09.2020, IBR 2021, 185 „Abgesagter Abiturball“; AG Bremen, Urteil vom 14.01.2021, IMR 2021, 189 „Kündigung eines Mietvertrages“).

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass „höhere Gewalt“ im Rechtssinne stets ein Ereignis ist, das nach menschlicher Einsicht und Erfahrung *unvorhersehbar* ist (grundlegend: BGH, Urteil vom 23.10.1952, Az. III ZR 364/51).

Dementsprechend wird es bei Bauverträgen, die ab Anfang des Jahres 2020 geschlossen wurden, fraglich sein, ob die sich zu diesem Zeitpunkt entwickelnde Pandemie und deren Auswirkungen auf die Bauabwicklung „unvorhersehbar“ war. Das gleiche gilt für aktuell – im Angesicht der Corona-Pandemie – zum Abschluss anstehende Bauverträge. Der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses wird im Rahmen der noch ausstehenden Gerichtsentscheidungen für den Baubereich sicherlich von großer Bedeutung sein.

Behinderungsanzeige gemäß § 6 VOB/B

Wirkt sich die Corona-Pandemie bei Altverträgen – also bei Verträgen, die im Jahr 2019 oder früher geschlossen wurden – auf die Ausführung der Bauleistung aus, sollte der Auftragnehmer gemäß § 6 Abs. 1 VOB/B – auch aber schon im Hinblick auf die Kooperationspflicht - anzeigen, dass und wie er in der ordnungsgemäßen Ausführung seiner Leistung behindert ist.

Gleiches kann aktuell in Betracht kommen, wenn sich die Omikron-Variante – mit einem für manchen Mediziner überraschend starken Infektionspotential – auf die Durchführung eines Bauvertrages auswirkt; hier sollte der Auftragnehmer vorsorglich seine Behinderung gemäß § 6 VOB/B anzeigen.

Folge einer Behinderungsanzeige nach § 6 VOB/B ist insbesondere, dass vereinbarte Ausführungsfristen verlängert werden (§ 6 Abs. 2, 4 VOB/B).

Führen Behinderungen dazu, dass der gesamte bisherige Zeitplan des Auftragnehmers umgeworfen wird und eine Neuordnung der Bauablaufplanung geboten ist, kann diese umfassende Änderung des Zeitplans den Fortfall einer Vertragsstrafenzusage sowie einer Ausführungsfrist als verbindliche Vertragsfrist zur Folge haben, sodass diese ggf. neu zu vereinbaren ist (vgl. Kuffer/Petersen, in Heiermann; VOB; 14. Aufl. 201; VOB/B § 6 Rn. 30).

Rechtsprechungsrecherche

SMNG beobachtet für den VFF die aktuellen Entwicklungen in der Rechtsprechung betreffend die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Bauverträge. Sobald baurechtlich geprägte Entscheidungen veröffentlicht werden, werden wir zeitnah informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Frank Lange
Geschäftsführer VFF