

/ Bauverträge und Projektentwicklung und der Coronavirus

Noerr

3/27/2020

Corona Crisis Center | Real Estate Investment Group

Aufgeschreckt durch das geplante Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie meinen viele Beteiligte bei Bauverträgen und Projekte, dass der Gesetzgeber neue Leistungsverweigerungsrechte wegen der Pandemie gewährt und somit das Bedürfnis individueller vertraglicher Lösungen und Regelungen entfällt. Weit gefehlt!

Das Zahlungsmoratorium dieses Gesetzes wirkt nur zugunsten von Verbrauchern und Kleinunternehmen sowie kleinen und mittleren Unternehmen und dann auch nur bei Dauerschuldverhältnissen. Architekten-, Ingenieur- sowie Bau- und Projektentwicklungsverträge sind aber in aller Regel keine Dauerschuldverhältnisse, zumindest nicht seit der Bauvertragsnovelle zum 1.1.2018. Anhaltspunkte, dass das Gesetz dies anders sieht, bestehen nicht.

Dennoch stellen sich im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie diverse rechtliche Fragen, die mit den Grundsätzen des bestehenden BGB – vorübergehende Unmöglichkeit, höhere Gewalt, fehlendes Verschulden, Unzumutbarkeit, Wegfall der Geschäftsgrundlage u.a. – gelöst werden können. Seien es die Fragen nach Einhaltung von Vertragsfristen bzw. jeglichen gesetzten angemessenen Fristen, Geltendmachung von Vertragsstrafen, Verlängerung von Vertragsfristen, Absicherung und Dokumentation von Baustellen bei Baueinstellungen wegen Covid-19 seien es Fragen nach Unterbrechung von Liefer- oder Nachunternehmerketten und deren Auswirkungen auf die Verpflichtungen des Bauunternehmers sowie evtl. Ansprüche auf zusätzliche Vergütungen und Entschädigungen.

Dabei sind die Unterschiede zwischen sog. BGB-Bauverträgen und VOB/B-Bauverträgen im Ergebnis meist nicht sehr groß. Die VOB/B regelt nur klarer, dass bei Unterbrechung der Bauausführung von mehr als drei Monaten Auftraggeber wie Auftragnehmer ein Kündigungsrecht zusteht und dass der Auftragnehmer bei Behinderung seiner Ausführung, die durch höhere Gewalt oder unabwendbare Umstände verursacht wurde, eine Verlängerung der Ausführungsfristen beanspruchen kann.

Dies gilt aber nur für Verträge, die vor der Pandemie abgeschlossen wurden. Für Verträge, die in Kenntnis der Pandemie abgeschlossen wurden, stellt sich die Rechtslage für den Auftragnehmer oft ungünstiger dar, da er in Kenntnis dieser Umstände vertragliche Zusagen abgegeben hat, an die er dann trotz aller Erschwernisse infolge der Pandemie gebunden bleiben kann. Daher ist generell zu empfehlen, Verträge nur noch mit sog. Corona-Klauseln abzuschließen. Typische Corona-Klauseln gibt es nicht, letztendlich regeln Sie, wer für welche Risiken einstehen soll. Das bedingt auch Regeln für die Baueinstellung, den Stillstand und den Neustart der Projekte nach der Covid-19-Krise.

Haben Sie Fragen? Kontaktieren Sie gerne: [Stefan Weise](#).

Praxisgruppe: [Real Estate Investments](#)



Corona Crisis Center

Wir haben eine Task Force eingerichtet, die die Situation laufend im Hinblick auf die Auswirkungen für das Geschäft von Unternehmen analysiert.

[>> Zum Crisis Center](#)

Contact Person



Dr. Stefan Weise

Mitglied der Practice Group Real Estate Investments
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

T +49 89 28628271

www.noerr.com twitter.com/NoerrLLP [xing.com/companies/NoerrLLP](https://www.xing.com/companies/NoerrLLP)