

# Covid-19 Leitfaden Bau

**des Deutschen Anwaltvereins durch  
den Ausschuss Privates Bau- und  
Architektenrecht**

Nr.: 90/2020

Berlin, im Dezember 2020

## **Mitglieder des Ausschusses**

- Rechtsanwältin Gritt Diercks-Oppler, Hamburg (Vorsitzende)
- Rechtsanwalt Prof. Dr. Klaus Eschenbruch, Düsseldorf
- Rechtsanwalt Dr. Meinhard Forkert, Andernach
- Rechtsanwältin Kerstin Irl, LL.M., Würzburg
- Rechtsanwältin Ulrike Gantert, Karlsruhe
- Rechtsanwalt Dr. Peter Sohn, Hamm
- Rechtsanwalt Prof. Dr. Volkert Vorwerk, Karlsruhe

## **Zuständig in der DAV-Geschäftsstelle**

- Rechtsanwalt Swen Walentowski, DAV/Berlin

### **Deutscher Anwaltverein**

Littenstraße 11, 10179 Berlin  
Tel.: +49 30 726152-0  
Fax: +49 30 726152-190  
E-Mail: [dav@anwaltverein.de](mailto:dav@anwaltverein.de)

### **Büro Brüssel**

Rue Joseph II 40, Boîte 7B  
1000 Brüssel, Belgien  
Tel.: +32 2 28028-12  
Fax: +32 2 28028-13  
E-Mail: [bruessel@eu.anwaltverein.de](mailto:bruessel@eu.anwaltverein.de)  
EU-Transparenz-Registernummer:  
87980341522-66

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

## Verteiler

---

- Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
- Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
- Rechtspolitische Sprecher der Bundestagsfraktionen
- Deutscher Landkreistag
- Deutscher Städtetag
- Deutscher Städte- und Gemeindebund
- Gemeindetag Baden-Württemberg
- Bayrischer Gemeindetag
- Städte- und Gemeindebund Brandenburg
- Hessischer Städtetag
- Städte- und Gemeindetag Mecklenburg-Vorpommern
- Niedersächsischer Städtetag
- Niedersächsischer Städte- und Gemeindebund
- Städte- und Gemeindebund Nordrhein-Westfalen
- Gemeinde- und Städtebund Rheinland-Pfalz
- Städtetag Rheinland-Pfalz
- Städte- und Gemeindebund Sachsen-Anhalt
- Sächsischer Städte- und Gemeindetag
- Saarländischer Städte- und Gemeindetag
- Schleswig-Holsteinischer Gemeindetag
- Städtebund Schleswig-Holstein
- Gemeinde- und Städtebund Thüringen e. V.
- Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.
- Deutsche Vereinigung Gas- und Wasserfaches e. V.
- Bund Deutscher Baumeister Architekten und Ingenieure e. V.
- Bund Deutscher Innenarchitekten
- Bund Deutscher Landschaftsarchitekten e. V.
- Bundesingenieurkammer
- Bundesvereinigung der Prüferingenieure für Bautechnik e. V.
- Deutscher Baugerechtstag/DBGT
- AHO Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V.
- Zentralverband des Deutschen Handwerks e. V.
- Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V.
- Bundesrechtsanwaltskammer
- Deutscher Richterbund e. V.
- Neue Richtervereinigung
- Vorstand des Deutschen Anwaltvereins
- Geschäftsführung des Deutschen Anwaltvereins
- Vorsitzende der Gesetzgebungsausschüsse des Deutschen Anwaltvereins
- Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaften und des Forums Junge Anwaltschaft im Deutschen Anwaltverein
- Ausschuss Privates Bau- und Architektenrecht des Deutschen Anwaltvereins
- ARGE Bau- und Immobilienrecht, Geschäftsführender Ausschuss
- Pressereferat des Deutschen Anwaltvereins, Berlin

Der Deutsche Anwaltverein (DAV) ist der freiwillige Zusammenschluss der deutschen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte. Der DAV versammelt mehr als 62.000 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte sowie Anwaltsnotarinnen und Anwaltsnotare, die in 253 lokalen Anwaltvereinen im In- und Ausland organisiert sind. Er vertritt die Interessen der deutschen Anwaltschaft auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene.

---

## **Kurzzusammenfassung**

Die Covid-19-Pandemie wirkt sich auf alle Bereiche aus, auch auf die Planung und Errichtung eines Bauvorhabens. Die Ministerien und Länder haben im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie eine ganze Reihe von Regelungen erlassen, von denen sich nur ein kleiner Teil mit den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf bereits begonnene oder beauftragte Bauprojekte befasst. Soweit diese Regelungen von Ministerien erlassen wurden, gelten sie in den Ländern nur dann, wenn diese die Anwendung angeordnet haben.

Im Projektinteresse sollten beide Vertragsparteien partnerschaftlich an der Überwindung der Folgen der Covid-19-Pandemie arbeiten. Ziel ist es, Projektablaufstörungen und finanzielle Einbußen bei beiden Vertragsparteien so gering wie möglich zu halten.

Der Gesetzgebungsausschuss für (Privates) Bau- und Architektenrecht des Deutschen Anwaltvereins (DAV) möchte den Vertragsparteien mit den folgenden Vorschlägen eine Orientierungshilfe geben. Diese Vorschläge ersetzen nicht die anwaltliche Beratung im Einzelfall.

## **Covid-19 Leitfaden Bau**

### **1. Einfluss auf den Vertragsablauf**

Auf den Ablauf des Bau- oder Planungsvertrages können sich behördliche Verordnungen, Allgemeinverfügungen, Erlasse u. ä. sowie Anordnungen des Auftraggebers im Hinblick auf die Covid-19-Pandemie auswirken. Derartige Umstände

können zum Ausfall von Arbeitskraft und Materialbereitstellung (Reisebeschränkungen, Quarantäne, Ausgangssperren, Lieferschwierigkeiten u. ä.) sowie zu Leistungerschwernissen und damit verbundenen höheren Aufwendungen führen.

Die Vertragsparteien sind, soweit sie dazu nicht bereits vertraglich verpflichtet sind (z. B. gemäß § 6 VOB/B), zumindest aufgrund des Kooperationsgebotes gehalten, sich gegenseitig rechtzeitig über die möglichen Folgen zu informieren, damit die jeweils andere Vertragspartei eine reelle Chance hat, sich auf die veränderten Umstände einzustellen (z. B. Verzögerung der Baugenehmigung, Ausfall von Mitarbeitern u. ä.)

## **2. Auswirkungen von Covid-19**

Auch bei einer Baumaßnahme ist die Verbreitung von Covid-19 zu verhindern. Dies gilt sowohl für die Leistungen von Architekten und Ingenieuren als auch für Bauleistungen. Für Planungs- und Baumaßnahmen ergeben sich die Verpflichtungen aus dem abgeschlossenen Vertrag, insbesondere sind die Sicher- und Gesundheitsschutzkoordination durch den Auftraggeber zu gewährleisten und die Arbeitsschutzbestimmungen durch den Auftragnehmer einzuhalten.

Bundesministerien haben Sonderregelungen erlassen: Daraus entstehende Kosten sind laut Schreiben vom 17.06.2020 BMI für den Bundeshochbau und gemäß dem Schreiben vom 30.03.2020 des BMVI nicht mit der vertraglich vereinbarten Vergütung abgegolten. Laut BMI sollen die zusätzlich entstehenden Kosten für den Gesundheitsschutz in der Kalkulation nicht ausgewiesen werden und folglich auch nicht in die Wertung des Preises einfließen. Eine Berücksichtigung über die BGK sowie eine Pauschalierung wird nicht als opportun betrachtet. Erstattet werden sollen die tatsächlich entstandenen Kosten (Formblatt:

[https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/baue/n/formblatt-covid-19-mehrkosten.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/themen/baue/n/formblatt-covid-19-mehrkosten.pdf?__blob=publicationFile&v=1)).

### **3. Behinderung**

Folgen der Covid-19-Pandemie können im Einzelfall (abhängig von den vertraglichen Regelungen, der Abwendungsmöglichkeit und Schwere) als höhere Gewalt einzustufen sein. Dies gilt auch für während der Pandemie geschlossene Verträge, weil die einzelnen Stufen der Pandemie für die Vertragsparteien nicht vorhersehbar sind. Die höhere Gewalt kann sowohl auf Seiten des Auftraggebers als auch auf Seiten des Auftragnehmers vorliegen (z. B. Quarantäne, Reisebeschränkungen, Materialengpässe usw.).

Zu beachten ist, dass von den Vertragspartnern jeweils ein gewisses Maß an Vorsorge für ausfallbedingte Krankheitsfälle – vergleichbar einer Grippeepidemie – getroffen werden muss.

### **4. Kosten und Schäden**

Schadensersatzansprüche als Folge von Covid-19 Auswirkungen entfallen in der Regel mangels Verschulden zu Gunsten und zu Lasten beider Vertragspartner. Dies gilt in der Regel auch für die Beauftragungsketten, also folglich auch für Unterauftragnehmer usw.

Entschädigungsansprüche gemäß § 642 BGB entstehen in der Regel ebenfalls nicht, weil es an einer Verletzung der Mitwirkungsobliegenheiten des Auftraggebers fehlt.

Etwas anderes gilt, wenn die Vertragsparteien im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie ihre Vertragspflichten verletzen, etwa durch mangelnde Koordination oder Verletzung des Arbeitsschutzes. Werden diese Pflichten verletzt, bleibt es bei den bekannten Rechtsfolgen wie z. B. Vertragsstrafe und Schadensersatz.

Die Vertragsparteien sind aufgrund des Kooperationsgebots verpflichtet, alles zu tun, damit der Bauablauf möglichst nicht unnötig beeinträchtigt wird. Das bedingt die Verpflichtung zum verstärkten Einsatz von elektronischen Mitteln, soweit dies nicht im Einzelfall unzumutbar ist (vgl. auch § 6 Abs. 3 VOB/B).

## **5. Bauzeit**

Es muss sorgfältig (z. B. Kosten-Nutzen-Analyse) abgewogen werden, ob die Baumaßnahme in der Covid-19 geprägten Zeit fortgeführt werden soll oder nicht. Die Bundesministerien vertreten die Auffassung, Baumaßnahmen sollten so weit als möglich fortgeführt werden, um die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie zu bekämpfen (BMVI vom 30.03.2020).

Covid-19 bedingte Bauzeitverzögerungen lösen im VOB/B Vertrag einen Anspruch gemäß § 6 Abs. 2, 4 VOB/B auf Verlängerung der Ausführungsfristen aus. Im Übrigen sollten die Parteien aufgrund des Kooperationsgebotes am Bau möglichst einvernehmlich eine Verlängerung der Bauzeit vereinbaren. Die Festlegung einer neuen Bauzeit durch Übersendung eines nicht abgestimmten Bauzeitplans reicht dazu nicht aus.

Ordnet der Auftraggeber zur Vermeidung der pandemiebedingten Verlängerung der Ausführungsfristen Beschleunigung an, so hat er die daraus entstehenden Mehrkosten zu tragen.

Außerdem kann jede Partei den Vertrag bei einer länger als 3 Monate andauernden Unterbrechung der Bauausführung schriftlich kündigen, § 6 Abs. 7 VOB/B.

Des Weiteren können sich – auch beim BGB-Vertrag – Kündigungs- und Vertragsanpassungsansprüche aus dem Rechtsinstitut der Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313) ergeben. Voraussetzung ist, dass das Äquivalenzverhältnis zwischen Leistung und Vergütung durch einen unvorhergesehenen Umstand so schwerwiegend gestört worden ist, dass ein Festhalten an den Vertragsregelungen für die betroffene Partei zu einem nicht mehr tragbaren Ergebnis führt. Zur Anwendung kommen können auch die Regelungen der §§ 643, 645 BGB.

## **6. Kausalität und Nachweise**

Etwaige Folgen der Covid-19 Auswirkungen auf die Bauabläufe müssen ursächlich sein für geltend gemachte Erschwernisse oder Unmöglichkeiten. Der jeweilige

Vertragspartner, der sich auf Covid-19 Auswirkungen beruft, muss den Nachweis der Kausalität der Pandemie auf gestörte Leistungen oder Mitwirkungshandlungen erbringen. Die Darlegungs- und Nachweisanforderungen dürfen nicht zu hochgesteckt werden, sondern müssen sich am Maßstab praktischer Vernunft orientieren.

## **7. Fördermittel**

Für Investoren, die Fördergelder erhalten, ist die Frage der Einhaltung der Förderbedingungen wichtig. Eine Änderung oder Ausweitung des Vertrages wegen nicht vorhersehbarer Umstände wird als möglich erachtet, solange der Gesamtcharakter des Auftrags nicht geändert wird (Rundschreiben BMWI vom 19.03.2020). Zu empfehlen ist, in jedem Einzelfall zu prüfen, ob der Fördermittelgeber dies genauso sieht.

## **8. Zahlungen**

Zahlungen durch die Auftraggeber müssen fristgerecht vorgenommen werden (vgl. auch Erlass BMI vom 23.03.2020). Der Europäische Gerichtshof hat entschieden, dass auch die öffentliche Hand verpflichtet ist, binnen 30 bzw. 60 Tagen Rechnungen zu bezahlen (EuGH „Kommission gg Italien“ Urteil vom 28.01.2020 Rs. C- 122/18).

Im Projektinteresse sollten beide Vertragsparteien partnerschaftlich an der Überwindung der Folgen der Covid-19-Pandemie arbeiten. Zielstellung ist es, Projektablaufstörungen und finanzielle Einbußen bei beiden Vertragsparteien so gering wie möglich zu halten.