

Baubehinderungen infolge der Corona-Pandemie

1. Ziele einer Behinderungsanzeige



Florian Werner

Die Organisation der Baustelle ist grundsätzlich Sache des Bauunternehmers. Ihm obliegt die Verpflichtung, die Baustelle zu organisieren und das für die Durchführung der Bauarbeiten erforderliche Personal und Material rechtzeitig zu beschaffen. Gelingt dies nicht, so muss der Bauunternehmer verlorene Zeit durch Beschleunigungsmaßnahmen kompensieren oder ggf. Verzugsschäden des Bauherrn ersetzen.

Sind die hindernden Umstände jedoch der Risikosphäre des Bauherrn zuzuordnen, z. B. weil der Architekt die für die Bauausführung erforderlichen Pläne noch nicht fertiggestellt hat oder weil sonstige, notwendige Vorleistungen anderer Unternehmer noch nicht (vollständig) erbracht sind, so setzt ein Anspruch des Bauunternehmers auf Bauzeitverlängerung eine qualifizierte Behinderungsanzeige voraus. Liegen diese Voraussetzungen vor, so ist der vereinbarte Fertigstellungstermin angemessen in die Zukunft zu verschieben, sofern die Behinderungsumstände auf den terminkritischen Weg der Baumaßnahme Einfluss genommen haben.

Die Behinderungsanzeige soll Bauherren schützen, informieren und warnen. Hierdurch soll ihm die Möglichkeit eröffnet werden, die Behinderung abzustellen und ihre Auswirkungen so gering wie möglich zu halten – sofern dies möglich ist. Sie soll dem Bauherrn ferner helfen, seine eigenen Rechte zu wahren. Dazu gehört die Sicherung von Beweisen (liegt eine Behinderung tatsächlich vor und wenn ja, in welchem Umfang). Zudem hilft sie dem Bauherrn, weitere Vertragspartner über die Bauzeitverlängerung zu informieren und schadensmindernde Dispositionen zu ermöglichen.

2. Erforderlicher Inhalt der Behinderungsanzeige

Der erforderliche Inhalt folgt den beschriebenen Zielen Schutz, Information und Warnung. Die Behinderungsanzeige muss dem Bauherrn zum einen die hindernden Gründe mit hinreichender Klarheit aufzeigen. Zum anderen muss die Kausalität zwischen den Hinderungsgründen und den konkreten Auswirkungen auf den Bauablauf deutlich werden. Der Bauunternehmer muss also aufzeigen, welche Arbeiten, die nach dem Bauablauf nunmehr ausgeführt werden müssten, aufgrund welcher Hinderungsgründe nicht, oder nicht wie vorgesehen, ausgeführt werden können. Denn nur durch die Darlegung der konkreten Auswirkungen der Behinderung auf den Bauablauf ist es dem Bauherrn überhaupt nur möglich, ggf. Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

>>

IMPRESSUM

Copyright © ZENK Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Weiterverbreitung der Inhalte nur unter Angabe der Quelle.
Alle Rechte vorbehalten. www.zenk.com

Verantwortlich: Florian Werner (werner@zenk.com)

ZENK | BERLIN
Reinhardtstraße 29
10117 Berlin
Tel +49 30 247574-0
Fax +49 30 2424555
berlin@zenk.com

ZENK | HAMBURG
Neuer Wall 25 / Schleusenbrücke 1
20354 Hamburg
Tel +49 40 22664-0
Fax +49 40 2201805
hamburg@zenk.com

<<

3. Ausnahme: Offenkundigkeit

Ausnahmsweise ist eine Behinderungsanzeige des Bauunternehmers entbehrlich, wenn ein Fall der „Offenkundigkeit“ gegeben ist. Auch dies erklärt sich wieder über die Ziele der Behinderungsanzeige. Wenn der Bauherr die hindernden Umstände und deren Auswirkungen auf den Bauablauf positiv kennt, dann ist er nicht (mehr) schutzbedürftig. Offenkundigkeit ist aber nur bei ganz eindeutigen Fällen anzunehmen, z. B., wenn die Baubehörde aus Gründen, die im Risikobereich des Bauherrn liegen, einen Baustopp verhängt.

4. Folgen der Corona-Pandemie als Hinderungsgrund

Dass es eine Corona-Pandemie gibt, ist offenkundig. Offenkundig ist auch, dass die Corona-Pandemie Einschränkungen der Bewegungsfreiheit im öffentlichen Raum mit sich bringt. Ob und welche Auswirkungen sich daraus aber für eine **konkrete** Baustelle ergeben, bedarf jedoch einer differenzierten Betrachtung des jeweiligen Bauablaufs etc. Die Auswirkungen sind demzufolge nicht offenkundig. Folglich **bedarf es einer qualifizierten Behinderungsanzeige.**

Wann eine Behinderung vorliegt, ist immer Frage des Einzelfalles. Die nachfolgenden Beispiele sollen eine Einordnung erleichtern:

Treten beispielsweise bei einem sehr kleinen Handwerksbetrieb mehrere „Corona-Fälle“ auf und müssen sich die Mitarbeiter daraufhin in Quarantäne begeben, so ist ein Fall einer berechtigten Baubehinderung durchaus anzunehmen, wenn die verbleibenden Mitarbeiter nicht in der Lage sind, die konkret anstehende Bauaufgabe (in der vereinbarten Zeit) zu bewältigen.

Muss aufgrund der Corona-Pandemie beispielsweise der Betrieb eines Betonlieferanten infolge einer behördlichen Anordnung geschlossen werden, so kann darin eine zu berücksichtigende Baubehinderung liegen, wenn der Auftragnehmer seinen Beton von diesem Betrieb bezieht. Er muss dann für eine ordnungsgemäße Behinderungsanzeige aber auch darlegen, dass es ihm nicht möglich war, den Beton von einem anderen Lieferanten zu erhalten und was er diesbezüglich unternommen hat. Denn der Auftragnehmer trägt das Beschaffungsrisiko.

Der bloße Hinweis auf „Corona“ löst demzufolge nicht automatisch einen Anspruch auf Bauzeitverlängerung aus und eröffnet auch keine Vermutung einer Behinderung etc. Der Bauunternehmer muss also auch die Corona-bedingten Behinderungsumstände und deren konkrete Auswirkungen auf den Bauablauf darlegen, um den Anforderungen an eine qualifizierte Behinderungsanzeige zu genügen.

FLORIAN WERNER • werner@zenk.com