

Der Bau- sachverständige



Dr. Peter Hammacher

20.03.2020

Expertenmeinung: Interview »Auftragsabwicklung in Zeiten der Corona-Krise«

Das müssen Baubeteiligte und Bausachverständige in der Praxis wissen und beachten

Im Gespräch: Rechtsanwalt und Mediator Dr. Peter Hammacher, Heidelberg

BauSV: Die aktuelle Corona-Krise ist sprichwörtlich nahezu »in aller Munde«. Manche sind über die Hysterie und/oder den »Aktionismus« von Politik und Behörden genervt, denn alles scheint nur noch von diesem einen Thema beherrscht zu sein. Rücksichtnahme auf die Alten und Kranken wird – zu Recht – gefordert. Der Shutdown des öffentlichen Lebens ist inzwischen europaweit verordnet worden. Man hofft auf die Verlangsamung der Ausbreitung von Ansteckungen. In den Betrieben herrschen Notbetrieb und Home-Office. Empfohlen wird ein besonnener Umgang mit Augenmaß und Verständnis für mögliche Einschränkungen. Keep calm and carry on.

Das Bauen funktioniert natürlich nicht im Home-Office, wenn man vom Planen, CAD und BIM einmal absieht. Und auch der Bausachverständige muss zur Befundaufnahme auf die Baustelle.

Die Bauwirtschaft befürchtet wegen der Corona-Krise massive Folgen. Die Liste potenzieller Auswirkungen auf die Bauwirtschaft ist lang. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V. bietet hierzu Informationen zur SARS-COV-2-SITUATION als Orientierung auf dem jeweils angegebenen Stand.

Herr Dr. Hammacher, liegt mit der Ausbreitung des Coronavirus ein Fall der »höheren Gewalt« vor?

Hammacher: Der Begriff der »höheren Gewalt« kommt in § 6 VOB/B vor, dort geht es um die Verlängerung von Fristen infolge Behinderung. Im BGB ist die höhere Gewalt erwähnt als Grund für die Hemmung der Verjährung, § 206, sowie, hier ohne Bedeutung, in §§ 484 und 701 BGB. Für die Behandlung von Leistungsstörungen braucht man den Begriff im deutschen Recht eigentlich nicht: Wird die Leistung unmöglich, ergeben sich die Rechtsfolgen aus §§ 275, 326 BGB. Liegt schuldhaftes Verhalten vor, kommt zusätzlich § 280 BGB in Betracht.

BauSV: Was bedeutet das für den Bausachverständigen?

Hammacher: Bietet der Sachverständige seine Leistung an, nimmt der Auftraggeber diese aber nicht entgegen aus Sorge vor einer Infektion, liegt keine Unmöglichkeit vor. Der Auftraggeber gerät in Annahmeverzug, was den Sachverständigen zu einer Entschädigung berechtigen kann, § 642 BGB, ggf. sogar in Schuldnerverzug, wenn den Auftraggeber Verschulden vorzuwerfen ist, was unter den gegebenen Umständen allerdings meist fraglich sein. Der Sachverständige könnte dann sogar Schadenersatz verlangen.

Wird dem Sachverständigen hingegen die Erbringung der Leistung behördlich untersagt, ist dies ein Fall der Unmöglichkeit. Er wird von seiner Leistungspflicht frei, aber auch der Auftraggeber muss nicht zahlen.

BauSV: Wäre das dann eher ein Wegfall der Geschäftsgrundlage?

Hammacher: Liegt keine Unmöglichkeit vor und ist im Vertrag nichts Spezielleres zur Risikoverteilung geregelt, kommt auch der Wegfall der Geschäftsgrundlage in Betracht: Beide, Sachverständiger und Auftraggeber, gehen davon aus, dass der Sachverständige innerhalb einer vereinbarten Frist die Sache begutachten und sein Gutachten erstellen kann. Sind die Parteien nun daran gehindert, so zu verfahren, hat sich die Geschäftsgrundlage geändert. Der Vertrag ist an die tatsächlichen Verhältnisse anzupassen (z.B. hinsichtlich der vereinbarten Fristen für die Erstellung) Ist dies nicht möglich, kann auch gekündigt werden, wenn die Fortsetzung nicht mehr zumutbar ist, § 313 BGB.

BauSV: Zahlt der Sachverständige also immer drauf?

Hammacher: Liegt keiner der Sonderfälle vor, sind die Verträge einzuhalten. Der Sachverständige hat also Anspruch auf die Vergütung seiner Leistungen. Ob allerdings auch die Mehrkosten infolge der Störung zu vergüten sind, wird wieder genau geprüft werden müssen. Hat der Vertrag hierzu eine Regelung getroffen? Besteht Gläubigerverzug? Hat sich der Auftraggeber in irgendeiner Weise pflichtwidrig verhalten und ist er deshalb zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet?

BauSV: Kann man sich gegen den Vergütungsausfall vertraglich schützen?

Hammacher: Besteht bereits die Sorge, dass der Auftraggeber wirtschaftlich nicht mehr in der Lage sein wird, die Vergütung zu leisten, ist es meist schon zu spät.

Hier braucht man vor allem Sicherheiten in der Krise des Vertragspartners. Mehr denn je sollte schon bei der Vertragsabfassung und später in der Auftragsabwicklung dafür gesorgt werden, dass auch Zwischenleistungen berechnet werden dürfen und können. Nur ein adäquater und zeitnahe Ausgleich von Leistung und Vergütung schützt beide Seiten vor Risiken infolge wirtschaftlicher Schwäche.

BauSV: Herr Dr. Hammacher, vielen Dank für das Gespräch.

Hinweis der Redaktion

Zum Thema »**CORONA - Sicherheiten in der Krise des Vertragspartners**« wird in der nächsten Ausgabe des Bausachverständigen ein Beitrag erscheinen.

Soeben in 6. Auflage 2020 neu erschienen ist das **Handbuch der Auftragsabwicklung** von Dr. Hammacher. Neben Störungen der Auftragsabwicklung (Kapitel 6 und 7) werden auch Sicherheiten und ihr Bestand in der Insolvenz des Vertragspartners (Kapitel 11) sowie Möglichkeiten von Versicherungen (Kapitel 12) dargestellt.

weitere Informationen zum Handbuch

Rechtsanwalt Dr. Peter Hammacher war zwanzig Jahre lang Leiter von Rechtsabteilungen national und international tätiger Unternehmensgruppen der Bau- und Investitionsgüterindustrie (Stahlbau, Anlagenbau). Er ist jetzt vor allem als Rechtsanwalt, Wirtschaftsmediator und Schiedsrichter tätig.

Kontakt

Dr. Peter Hammacher
Bothestraße 144
69126 Heidelberg
Telefon: 06221 3379015
E-Mail: ra@drhammacher.de
Internet: www.drhammacher.de

[zur Nachrichtenübersicht >](#)