

## Immobilien

# Baustellen droht der Corona-Stillstand

**Noch läuft die Arbeit auf den meisten Baustellen trotz Personalausfällen und Lieferengpässen weiter. Doch das Konfliktpotenzial wächst.**

Silke Kersting Berlin

Die Bauwirtschaft zählt seit Jahren zu den Boombranchen. Und im Vergleich zu Hoteliers, Gastwirten oder Einzelhändlern sind die Auswirkungen der Coronakrise in der Baubranche bislang geringer. Doch Entwarnung bedeutet das keineswegs.

„Die Auswirkungen der Coronapandemie sind auch auf den Baustellen angekommen“, sagte Oliver Moufang, Rechtsanwalt bei der Kanzlei GSK Stockmann in Frankfurt, dem Handelsblatt. „Einreiseverbote, geschlossene Grenzen, Lieferengpässe, Kontaktverbote, Quarantäne: All das stellt besondere Anforderungen an die Projektbeteiligten und hat das Potenzial für gerichtliche Auseinandersetzungen.“

Noch beobachtet Moufang überwiegend den Willen, Konflikte einvernehmlich zu lösen, den Gang zum Gericht zu vermeiden und Zeitrahmen - wo immer möglich - einzuhalten. Sind Fliesen nicht mehr in Italien oder in Spanien zu bekommen, weil dort die Produktion zum Erliegen gekommen ist, weicht man auf Ware aus der Türkei aus. Wo ausländische Arbeitskräfte ausfallen, wird versucht, auf regionale Anbieter zurückzugreifen. „Mit viel Improvisation werden die Baustellen am Laufen gehalten“, erklärt Andreas Ibel, Präsident des BFW Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen. Engpässe bei Lieferketten würden jedoch häufiger.

Dass Baustellen bislang nur vereinzelt stillgelegt wurden, beobachtet auch der Verband der Deutschen Bauindustrie. Felix Pakleppa, Hauptgeschäftsführer Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB), bestätigt das: „Auf der Mehrheit der Baustellen läuft die Arbeit weiter, wenn auch unter sich erschwerenden Bedingungen.“ Der Fokus liegt darauf, den Neubau fortzusetzen. Weil Sanierungen jedoch zunehmend stocken, werden dadurch Kapazitäten gerade bei regionalen Anbietern frei, beobachtet BFW-Präsident Ibel.

„Die Kooperationsbereitschaft ist hoch“, meint auch Moufang. Er empfiehlt, dass sich die Projektbeteiligten möglichst frühzeitig und fortlaufend über etwaige durch die Corona-Pandemie verursachte Bauablaufstörun-

gen austauschen. Denn eines sei klar: „Wenn Großbauvorhaben zum völligen Stillstand kommen, dann drohen Schäden in Millionenhöhe.“

Das Beispiel der Schiffszimmerergenossenschaft in Hamburg, einer der ältesten Wohnungsgenossenschaften Deutschlands, zeigt, wie sich Schäden bundesweit aufsummieren könnten. „Jeder Monat, den wir später vermieten können“, sagt Technik-Vorstand Thomas Speeth, „bedeutet für unsere drei Neubauprojekte ein Mietausfall von 40 000 Euro.“

## Ist Corona höhere Gewalt?

Der Ausgang etwaiger juristischer Auseinandersetzungen im Zusammenhang mit der Pandemie ist offen.

„Die Coronakrise ist weitgehend juristisches Neuland“, sagt Rechtsanwalt Moufang. „Es gibt zu solchen Pandemien keine Rechtsprechung.“

Ist einem Bauunternehmer, der aufgrund der Coronakrise seine Baustelle nicht rechtzeitig fertigstellen kann, schuldhaftes Verhalten - als eine grundsätzlich notwendige Voraussetzung für Schadensersatz - vorzuwerfen? Oder kann sich das Unternehmen auf höhere Gewalt berufen? Das sind bislang nicht eindeutig zu beantwortende Fragen.

Der Bauherren-Schutzbund hält das für denkbar, jedenfalls für Verträge, die vor der Krise geschlossen wurden. Ein Wendepunkt könnte der 11. März sein. An diesem Tag hatte die Weltgesundheitsorganisation WHO die Coronakrise zur Pandemie erklärt. Die Verbraucherschützer weisen darum darauf, dass Auftragnehmer, die ab diesem Zeitpunkt einen Termin zugesagt haben, sich später wohl kaum mehr auf Ausfälle durch Corona berufen könnten.

Rechtsanwalt Moufang verweist zudem auf einen Erlass des Bundesbauministeriums vom 23. März. Darin heißt es, die Corona-Pandemie sei „grundsätzlich geeignet, den Tatbestand der höheren Gewalt“ auszulösen. Höhere Gewalt, heißt es dort weiter, sei ein „unvorhersehbares, von außen einwirkendes Ereignis, das auch durch äußerste, nach der Sachlage zu erwartende Sorgfalt wirtschaftlich vertretbar nicht abgewendet werden kann und auch nicht wegen seiner Häufigkeit hinzunehmen ist“. Pauschal lässt sich jedoch für keine Baustelle höhere Gewalt unterstellen. Jeder Einzelfall muss geprüft werden, heißt es in dem Erlass weiter. Derjenige, der sich auf höhere Gewalt beruft, muss genau darlegen, durch was sich die Bauverzögerung ergab und warum er seinen Vertrag nicht erfüllen kann.