

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie sind hoffentlich gesund. Das Wirtschaftsleben in der EU kommt durch die Ordnungsmaßnahmen der Regierungen nahezu zum Erliegen. Viele fragen sich, welche Auswirkungen hat die Corona-Krise auf mein Geschäft und meine Vertragsverhältnisse – rechtlich, ablauftechnisch, finanziell?

Fakt ist, dass die behördlichen Anordnungen einschließlich der Ausgangsbeschränkungen, Grenzschließungen und auch neu der vorläufige Ausschluss von Saisonarbeitern aus dem Ausland schon jetzt massive Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienwirtschaft haben und sich dies mit länger andauernder Zeit der Aufrechterhaltung der behördlichen Maßnahmen noch verstärken wird. Der Wirtschaft fehlt durch die Folgen der behördlichen Anordnungen, die auch das Wirtschaftsleben und den Wirtschaftskreislauf beeinträchtigen, zunehmend die finanzielle Liquidität.

Die Bauwirtschaft sowie die Planungsbüros benötigen jedoch aus unserer Sicht weniger schnelle staatliche Fördermittel als vielmehr einen weiter möglichst reibungslosen Ablauf der Projekte, insbesondere eine zeitnahe Bezahlung der Rechnungen, vor allem der öffentliche Auftraggeber ist hier bei staatlichen und kommunalen Bauprojekten gefordert. Betroffen von den Auswirkungen der Corona-Krise sind jedoch nicht nur die Dienstleister und ausführenden Unternehmen. Auch Projektentwickler und Investoren drohen durch verzögerte Fertigstellungen mitunter massive Vertragsstrafen der Erwerber und Mieter. Gleichzeitig brechen Investitionsentscheidungen weg oder der Abschluss für die Finanzierung von Projekten wichtiger Ankermietverträge oder von Kaufverträgen werden einstweilen zurückgestellt. Viele erste Veröffentlichungen beschäftigen sich bereits mit den rechtlichen Fragestellungen der Auswirkungen der Corona-Krise – liegt höhere Gewalt vor? Besteht ein Anspruch auf Bauzeitverlängerung? Wer von den Vertragsparteien trägt das Risiko? Greift der Tatbestand der Störung der Geschäftsgrundlage? Wer hat welche Ansprüche gegen wen? Vorrangig wird es hier vor allem um die Folgen von gestörten und unterbrochenen Bauabläufen gehen.

Hinzu kommt, dass die staatlichen Gerichte zunehmend die Präsenzarbeitszeit drastisch reduziert haben, teilweise auf 5% oder 10%. Der Gang vor ein ordentliches Gericht ist aktuell nicht erfolgsversprechend, zeitnah infolge dieser Krise vorprogrammierte Konflikte in den jeweiligen Vertragsbeziehungen - vor allem zeitnah - zu lösen und beizulegen.

Wir von der DGA-Bau sind überzeugt, dass sich die Folgen der Corona-Krise, die von uns allen einen gesellschaftlichen und solidarischen Beitrag - nicht nur im Privaten, sondern auch im Geschäftlichen - fordert und fordern wird, am besten meistern können, indem wir diesen, dem beiliegenden Erlass des Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat vom 23.03.2020 im Tenor folgend, partnerschaftlich, mit Augenmaß und Transparenz begegnen und die Interessen der Projektbeteiligten in den Vordergrund rücken. Hierfür stellt die außergerichtliche Streitbeilegung einen umfangreichen Instrumentenkoffer zur Verfügung, schnelle, kostengünstige vor allem aber faire Lösungen für die Folgen der Krise zu entwickeln.

A. Vorläufiger Umgang mit Rechnungen und Zahlungen

Mit für Behörden ansonsten nicht unbedingt gewohnter Formulierung gibt das BMI in seinem oben erwähnten Erlass vom 23.03.2020 vor, dass die vom Auftragnehmer geforderten Darlegungen im Einzelfall mit Augenmaß, Pragmatismus und mit dem Blick auf die Gesamtsituation zu handhaben sind. Beachtlich ist auch die Anweisung, dass die Dienststellen durch geeignete Maßnahmen die unverzügliche Prüfung und Begleichung von Rechnungen sicherzustellen haben. Auf die Möglichkeit von Vorauszahlungsbürgschaften ohne Zinsen wird ausdrücklich hingewiesen.

Um diese Vorgaben des BMI bewältigen zu können, können vor allem Sachverständige mit mediativen und streitlösenden Kompetenzen einen wesentlichen Beitrag leisten, zumal vielfach die mit den einzelnen Bauprojekten vertrauten Mitarbeiter der Bauverwaltungen infolge der Corona-Krise außer Dienst sind. Wir schlagen folgende 7 Arbeitsschritte für ein

Express-Schlichtungsverfahren mit einer Laufzeit von höchstens 8 Arbeitstagen bei öffentlichen Bauvorhaben vor:

1. Der Auftragnehmer nimmt mit DGA-Bau Geschäftsstelle Kontakt auf und lässt sich parallel zur Streitlöser-Datenbank geeigneten Streitlöser benennen, bevor die Mehrkostenforderung beim Auftraggeber angemeldet wird.
2. Der Auftragnehmer meldet beim Auftraggeber die Corona bedingten Mehrkosten an und benennt ihm den vorangefragten Streitlöser.
3. Der Auftraggeber prüft zunächst selbst die Forderung des Auftragnehmers und teilt das Prüfergebnis mit.
4. Kommt keine Einigung zustande, beauftragen die Bauvertragsparteien den vorgenannten Streitlöser, zu den noch strittigen Punkten eine schriftliche Ersteinschätzung inklusive Zahlbetrag abzugeben.
5. Das Ergebnis ist für beide Seiten vorläufig bindend. Es sollen keine weiteren Unterlagen von den Parteien angefordert werden. Es soll dem Auftragnehmer aber bis zur Stellung der Schlussrechnung freigestellt bleiben, mit einer neuen Aufstellung der Mehrkosten weitere Auszahlungen geltend zu machen, auch für denselben Behinderungszeitraum. Für die Schlussrechnung gilt dasselbe Verfahren.
6. Das Ergebnis des oder der Verfahren ist/sind bis zum Ablauf eines Kalenderjahres nach Abschluss des Gewerks (einschließlich Schlusszahlung auf die Schlussrechnung ggf. nach diesem Verfahren) vorläufig bindend. Nach Ablauf der Frist steht jeder Partei der ordentliche Rechtsweg offen. Sie verpflichten sich jedoch im Vorfeld erneut ein Verfahren der außergerichtlichen Streitbeilegung durchzuführen. Die Verjährung für wechselseitige Ansprüche soll bis Ablauf der vorgenannten Jahresfrist gehemmt sein. Die Parteien können die durch vorstehendes Verfahren Ergebnisse nach diesem Verfahren jederzeit durch Abschluss eines rechtsverbindlichen Vergleichs endgültig bindend regeln.
7. Das Honorar des Streitlösers tragen beide Vertragsparteien je zur Hälfte. Die Honorarrechnung wird vollständig vom Auftraggeber bezahlt, sodass der Anteil, der vom Auftragnehmer zu zahlen ist, vom in Nummer 4 ermittelten Zahlbetrag abzuziehen ist. Abweichend von den bisherigen Empfehlungen der DGA-Bau werden keine Vorschusszahlungen der Parteien vom Streitlöser eingefordert. Das Honorar des Streitlösers soll ~~bleibt~~ unter den bisherigen Empfehlungen der DGA-Bau als Beitrag zur Abmilderung der Folgen der Corona-Krise sein.

Dieses Procedere kann grundsätzlich auch auf **private Bauvorhaben** übertragen werden.

B. Weitere Bewältigung der durch die Corona-Krise erzeugten Konflikte

Neben der Sicherstellung der ausreichenden Liquidität der an der Realisierung von Bauvorhaben Projektbeteiligten werden uns künftig sicherlich weitere Fragestellungen und Konflikte infolge der Corona-Krise wegen der häufig vielschichtigen Vertragsbeziehungen, Verflechtungen und Abhängigkeiten bei der Planung, Realisierung, dem Betrieb und der Veräußerung von Immobilien beschäftigen. Genannt seien hier nur beispielhaft Mietausfälle, verzögerte Zahlungen in der Abwicklung von Kaufverträgen, fehlende Bedienung von Darlehensraten, (drohende) Insolvenzen.

Um hier interessengerechte, die Gesamtsituation berücksichtigende, dauerhafte Lösungen zu finden - auch um die rechtlichen Schwierigkeiten, die mit der Bewertung und Einordnung der Folgen aus der Corona-Krise verbunden sind zu überwinden und Existenzen von Unternehmen am Markt zu sichern - **helfen vor allem die interessenorientierten konsensualen Verfahren der außergerichtlichen Streitbeilegung**, allen voran die **Moderation** von Verhandlungen, die **Mediation** und die **Schlichtung**. Allen Verfahren ist gemein, jenseits von Ansprüchen und Positionen Lösungen zu entwickeln, die mitunter auch zukunftsorientiert sein können.

Auch hier hilft Ihnen die DGA-Bau nicht nur mit den auf der Internetseite zur Verfügung stehenden Informationen und Veröffentlichungen. Auch die Mitglieder der DGA-Bau und die bei der DGA-Bau geführten Streitlöser, stehen Ihnen als kompetente Ansprechpartner und Unterstützer der außergerichtlichen Streitbeilegung zur Verfügung, die Sie über die vielfältigen Möglichkeiten der außergerichtlichen Streitbeilegung beraten, damit Sie den richtigen Weg aus der Corona-Krise finden.

Ihre DGA-Bau