

DGA-Bau

Deutsche Gesellschaft für Außergerichtliche Streitbeilegung
in der Bau- und Immobilienwirtschaft e. V.



Vereinsregister AZ VR 33166 B Nr. 1
Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

Vorstand

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Matthias Sundermeier
Dr. jur. Christian Fischer
Dipl.-Ing. Michael Peine
Rosina Sperling
Dipl.-Ing. Rudolf Thieme

Steuer-Nr. 27/663/63117
USt-IdNr. DE294825789

offener Brief der DGA-Bau Initiative zur Corona-Krise

Berlin, 27. März 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir hoffen, Sie und die Ihnen nahen Menschen kommen gesund durch die Corona-Pandemie. Dennoch kommt das Wirtschaftsleben in der EU durch die Ordnungsmaßnahmen der Regierungen nahezu zum Erliegen. Auch für die Menschen in der Bau- und Immobilienwirtschaft stellt sich deshalb immer deutlicher die Frage: 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. Als Folge der behördlichen Anordnungen, die den Wirtschaftskreislauf massiv beeinträchtigen, fehlt es zunehmend an finanzieller Liquidität.

Im Eiltempo hat der Staat unter diesem Eindruck ein Hilfspaket nahezu unerreichten Ausmaßes auf den Weg gebracht. Dem zollen wir allerhöchsten Respekt.

Geordnete Weiterführung aller Projekte - das Gebot der Stunde

Die Bau- und Immobilienwirtschaft mit ihrem zumeist langfristig angelegten Projektgeschäft braucht mit Blick auf die nächsten Monate aber - auch unter den aktuellen Einschränkungen - vor allem eines: Eine geordnete, möglichst reibungslose Weiterführung aller projektierten und schon begonnenen Maßnahmen ist das Gebot der Stunde!

Die Existenz vieler Bauunternehmen und Planungsbüros hängt angesichts der branchenüblichen Vorleistungspflicht an pünktlich bezahlten Rechnungen. In Zeiten behördlich verordneter Beschränkungen des Geschäftsbetriebs bei unvermindert fortlaufenden Fixkosten gewinnt dieses Faktum noch mehr an Gewicht.

Vorstand:

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Matthias Sundermeier (Vorsitzender), Dipl.-Ing. Michael Peine (stv. Vorsitzender), Dr. jur. Christian Fischer (stv. Vorsitzender), Rosina Sperling (stv. Vorsitzender), Dipl.-Ing. Rudolf Thieme (stv. Vorsitzender)

In Ihrer besonderen Rolle als Marktgestalter und größter Auftraggeber von Bauprojekten ist hier vor allem die öffentliche Hand gefordert, ihr Möglichstes für einen ordnungsgemäßen Zahlungsfluss zu tun.

Betroffen von den Auswirkungen der Corona-Krise sind jedoch nicht nur die Dienstleister und ausführenden Unternehmen. Auch Projektentwicklern und Investoren drohen bei verzögerter Fertigstellung ihrer Bauvorhaben mitunter massive Vertragsstrafen der Erwerber und Mieter. Gleichzeitig werden Projekte auf Eis gelegt und mancher Abschluss für die Finanzierung von Projekten wichtiger Ankermietverträge oder von Kaufverträgen wird einstweilen zurückgestellt. Viele erste Veröffentlichungen dieser Tage beschäftigen sich bereits mit den rechtlichen Fragestellungen der Auswirkungen der Corona-Krise – liegt höhere Gewalt vor? Besteht ein Anspruch auf Bauzeitverlängerung? Welche der 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.

Konflikte unvermeidbar – sie müssen schnell und sachgerecht gelöst werden

Angesichts der branchentypisch hochkomplexen Leistungsverflechtungen aller Planungs- und Baubeteiligten dürften diese latenten Streitfragen mit zunehmender Dauer der Krise und mit wachsendem wirtschaftlichen Druck auf den Einzelnen immer häufiger akut werden.

Schon heute lässt sich deshalb für die Zukunft eine stark zunehmende Belastung der staatlichen Gerichte mit der rechtlichen Bewältigung wirtschaftlicher Krisenfolgen prognostizieren. Die Bau- und Immobilienwirtschaft wird dabei nur eine von vielen Branchen sein, die die Ressourcen der Zivilgerichtsbarkeit verstärkt beanspruchen. Dies, obschon der staatliche Gerichtsapparat aktuell selbst ganz substanziell von den krisenbedingten Einschränkungen betroffen ist: Die Präsenzarbeitszeiten der Gerichte sind derzeit - wie in der gesamten öffentlichen Verwaltung - so drastisch reduziert, dass nur noch ein 'Notbetrieb' sichergestellt werden kann. Eine zügige Bewältigung der schon anhängigen, insbesondere aber der zukünftig noch hinzukommenden Streitverfahren bei den staatlichen Gerichten wird deshalb auf längere Sicht auch bei höchstem Engagement aller Akteure wohl noch weniger gelingen als bisher schon. Mehr noch: je schwieriger sich eine zeitnahe Klärung einzelner Streitfragen gestaltet, desto mehr droht der Streitstoff im Gerichtsverfahren zu einer komplizierten 'Punktesache' auszuwachsen, die die Parteien über lange Zeit bindet und nach Jahren des Prozessierens allzu oft in einem für alle Beteiligten unbefriedigenden 'Erschöpfungsvergleich' endet.

Schon heute steht die Bau- und Immobilienwirtschaft mitten im größten Transformationsprozess der letzten 50 Jahre - die Herausforderungen der Digitalisierung, der Produktivitätssteigerung und des Fachkräftemangels werden durch die Corona-Krise nun eher noch zunehmen. Bauherren, Planer und Bauunternehmer können diese gewaltige Aufgabe nur gemeinsam bewältigen. Es muss deshalb im Interesse aller sein, die ohnehin knappen Ressourcen nicht unproduktiv vor Gericht, sondern zur Wertschöpfung in den Bauprojekten einzusetzen.

Die aktuell bereits absehbaren Folgen der Corona-Krise werden deshalb von uns allen einen gesellschaftlichen und solidarischen Beitrag verlangen - auch und nicht zuletzt im Geschäftsleben. Ganz in diesem Sinne fordert das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) mit Erlass vom 23.03.2020 alle Akteure der Bau- und Immobilienwirtschaft auf zu partnerschaftlichem Verhalten mit Augenmaß und Transparenz. Die außergerichtliche Streitbeilegung bietet unter dieser Prämisse ein adäquates Instrumentarium für schnelle, kostengünstige, effiziente, faire und interessengerechte Bewältigung wirtschaftlicher Krisenfolgen und Konflikte.

7-Punkte-Plan zur Klärung eiliger Vergütungs- und Zahlungsstreitfälle

Mit einer für Behörden ansonsten nicht unbedingt gewohnten 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. Dies nicht zuletzt dort, wo es unter den aktuellen Einschränkungen heute oder in näherer Zukunft absehbar an den so dringend benötigten Bauherrenkapazitäten für Anspruchs- und Rechnungsprüfung mangelt.

Die DGA-Bau schlägt deshalb einen 7-Punkte-Plan für ein Eilschlichtungsverfahren mit einer Laufzeit von höchstens 10 Arbeitstagen bei öffentlichen Bauvorhaben vor:

1. Der Auftragnehmer nimmt mit DGA-Bau Geschäftsstelle Kontakt auf und lässt sich parallel zur Streitlöserdatenbank 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 Fertigstellung der Vertragsleistung (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 anzustreben. Die Verjährung für wechselseitige Ansprüche soll bis zum 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. Als Beitrag zur Abmilderung der Krisenfolgen soll ein geringerer Honorarsatz des Streitlösers vereinbart werden als nach den bisherigen Empfehlungen der DGA-Bau vorgesehen.

Anders als immer noch verbreitet wahrgenommen, sind öffentliche Auftraggeber selbst im regulären Verwaltungsbetrieb an einer solchen Lösung oder an anderen außergerichtlichen Verfahren keineswegs gehindert. Insbesondere das Gebot der wirtschaftlichen und sparsamen Haushaltsführung steht dem nicht entgegen, und § 18 Abs. 3 VOB/B sieht die Möglichkeit alternativer Konfliktlösungsverfahren bei größeren Baumaßnahmen sogar ausdrücklich vor. Dort, wo eine grundlegende Bereitschaft der Parteien für neue Wege besteht, gibt es auch den notwendigen Handlungsspielraum. Die DGA-Bau unterstützt hier gerne mit Expertenwissen.

Im privaten Sektor lässt sich das Procedere oder ein anderes Verfahren ohnehin problemlos vereinbaren.

Mit außergerichtlichen Verfahren die Zukunft gestalten

In diesen Tagen liegt die Priorität des Handelns nur allzu nachvollziehbar auf der Klärung der drängendsten Fragen und der Bewältigung akut anstehender Konflikte. Doch schon heute gilt es, Vorkehrungen für die hoffentlich nicht allzu ferne Zeit zu treffen, in der das gesellschaftliche Leben und die Wirtschaft wieder an Schwung gewinnen werden. Viele Konsequenzen der Corona-Krise werden erst dann greifbar werden und die Bau- und Immobilienwirtschaft als Spätfolgen 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 - bieten vor allem die interessenorientierten konsensualen Verfahren der außergerichtlichen Streitbeilegung, allen voran die Moderation von Verhandlungen, die Mediation und die Schlichtung ein enormes Potenzial. Allen Verfahren ist gemein, jenseits von Ansprüchen und Positionen Lösungen zu entwickeln, die mitunter auch zukunftsorientiert sein können, zu wirtschaftlich effizienten Ergebnissen führen und letztlich eine Wertschöpfung im Konflikt ermöglichen.

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