

STELLUNGNAHME

Stand: 02.04.2020

ZIA Stellungnahme zur Aufrechterhaltung von Baustellen und rechtlichen Sicherstellung von Bauprojekten

A. Maßnahmen zur Aufrechterhaltung des Baubetriebes während der COVID-19-Pandemie

Das Aufrechterhalten wirtschaftlicher Tätigkeit ist volkswirtschaftlich, unternehmerisch und individualpsychologisch sinnvoll. Unter dieser Prämisse sollte dort, wo es machbar ist und Menschen nicht erhöhter Gefahr ausgesetzt werden, die betriebliche Wertschöpfung weiterhin erbracht werden. Baustellen sind ein Teil einer großen volkswirtschaftlichen Kette der Immobilienwirtschaft, bei deren Störung Entwickler, Mieter und Investoren Schaden nehmen. Daher gibt der ZIA gleichermaßen Hinweise zur Aufrechterhaltung von Baustellen und zur Behebung von rechtlichen Problemen, sog. LongStop-Problematik.

Baustellensicherheit in Zeiten von Corona

Baustellen können so organisiert werden, dass das COVID-19 **Infektionsrisiko so stark reduziert wird, dass das Aufrechterhalten des Baubetriebs möglich, vertretbar und sinnvoll ist.**

Neben den grundlegenden Rahmenbedingungen (Hygiene, generelle Abstandsregeln) hat jede Baustelle eine individuelle Ausprägung. Bau- und Projektleitung müssen somit beurteilen, welche der „Mosaiksteine“ auf ihren Baustellen risikominimierend und sinnvoll einsetzbar sind. Von Seiten der Geschäftsleitung muss klar sein, dass diese Aufwendungen ohne weitere Legitimationsketten getätigt werden dürfen.

Nachfolgend werden die entsprechenden Maßnahmen aufgeführt:

1. Aufklärung der Arbeiter zu individuellem Verhalten

Arbeiter können aufgeklärt werden, damit sie sich individuell richtig verhalten:

- bezüglich der bekannten Grundregeln (Abstand halten, regelmäßiges Händewaschen, Regeln beim Husten / Niesen usw.)
- bezüglich der Einhaltung der Sicherheitsabstände nicht nur bei der Arbeit, sondern auch bei Pausen und bei der Fahrt zur Baustelle.
- bezüglich der Vermeidung von Schmierinfektionen, indem jeder Arbeiter nur seine eigenen Gegenstände (Besteck, Geschirr, etc.) und idealerweise seine eigenen Werkzeuge nutzt. Bei gemeinschaftlichem Nutzen von Werkzeug sind unbedingt Handschuhe zu tragen!
- bezüglich getrennter Anreisen zu den Baustellen. Sollte eine gemeinsame Fahrt zur Baustelle geplant sein, empfiehlt es sich, ein Auto mit maximal 2 Personen zu

belegen, jeweils mit Mundschutz. Der Vorgesetzte kann bei Bedarf ein weiteres Auto organisieren.

Die Kommunikation auf der Baustelle – gerade mit den Partnerunternehmen, ist unabdingbar! Die Aufklärung sollte durch eine Baustellenordnung, Aushänge und Merkblätter sowie mündlich durch Ansprachen - jeweils in versch. Sprachen - erfolgen. Gerade dem Thema "Sprachbarriere" ist große Aufmerksamkeit zu widmen. Über Vorarbeiter/Niederlassungsleiter/Geschäftsführer der Partnerunternehmen wird zudem sichergestellt, dass alle Beteiligten die Voraussetzungen kennen und akzeptieren!

2. Maßnahmen bei der Baustellen-Infrastruktur

Die Baustellen-Infrastruktur kann so ausgestaltet werden, dass:

- ausreichend Sanitarräume im Sinne der ASR A4.1 und eine ausreichende Anzahl an Handwaschgelegenheiten mit fließendem Wasser, Seife und Einmalhandtüchern zur Verfügung stehen. Einige Containerverleihunternehmen bieten eine Nachrüstung mit berührungslosen Armaturen an.
- Sanitarräume/ Handwaschgelegenheiten und Pausenräume oder Pausenbereiche täglich gründlich gereinigt werden. Desinfektionsmittel werden in jedem Raum zur Verfügung. Einige Containerverleihanbieter bieten mobile Handwaschstationen für die Baustelle an.
- Es werden genug Pausenräume und Pausenbereiche vorgehalten werden -wo die Räumlichkeiten unter dem aktuellen Distanzgebot zu beengt sind, werden zusätzliche Container geordert.
- Bei gemeinsamer Nutzung von Pausenräumen oder -bereichen von Beschäftigten verschiedener Unternehmen / Gewerke durch organisatorische Maßnahmen wird sichergestellt, dass Kontakte der einzelnen Beschäftigtengruppen untereinander unterbleiben - z.B. zwischen den jeweiligen Nutzungen zeitliche Unterbrechungen liegen.
- Zugänge zu Baustellencontainern der Bauleitung werden koordiniert (kontrollierter Zugang).

3. Organisation der Arbeitsabläufe

Die Arbeitsabläufe können so organisiert werden, dass:

- unterschiedliche Gewerke und Kolonnen untereinander den Sicherheitsabstand von mind. 1,5m einhalten.

- innerhalb von Kolonnen und Arbeitsgruppen die Arbeitsabläufe so umgestellt werden, dass die Sicherheitsabstände von min. 1,5 m weitgehend eingehalten werden können. Für die wenigen Abläufe, bei denen 1,5m nicht eingehalten werden kann, ist unbedingt die Schutzmaske anzulegen!
- Kolonnen und Arbeitsgruppen immer in der gleichen Besetzung arbeiten - was branchenüblich ist - damit die gelegentlich unvermeidbaren, ablaufbedingten Unterschreitungen des Sicherheitsabstandes von 1,5m innerhalb von Kolonnen und Arbeitsgruppen vertretbar sind.

4. Weitere Maßnahmen

- Bei jedem Arbeiter erfolgt auf der Baustelle eine Temperaturmessung mit einem Infrarot-Fieber-thermometer. Arbeitern mit einer Körpertemperatur $> 38,0^{\circ} \text{C}$ wird der Zutritt verwehrt. Die Kontrolle erfolgt wahlweise durch Sicherheitsdienst, Bauleitung oder Praktikanten.
- Jeder Arbeiter trägt während der Arbeit einen Mundnasenschutz. Das Unternehmen sollte jedem Mitarbeiter 2 ST textile, waschbare textile Mund-Nasen-Schutzmasken zur Verfügung. Die Arbeiter können mittags die Masken wechseln. Die Maßnahmen sind auch für als Empfehlung für die Partnerunternehmen zu verstehen.

5. Material-Lieferketten

Um die Lieferketten auf Baustellen nicht zum Zusammenbruch kommen zu lassen, braucht die Bauindustrie die politische Unterstützung, dass der freie Warenverkehr - auch und insbesondere über Grenzen hinweg - gewährleistet wird - ohne längere Wartezeiten an den Grenzen.

6. Arbeitnehmerfreizügigkeit für ausländische Arbeiter

Um die Verfügbarkeit von genügend Baustellen-Personal zu gewährleisten, braucht die Bauindustrie die politische Unterstützung, dass die Arbeitnehmerfreizügigkeit in den östlichen EU-Mitgliedsstaaten aufrecht erhalten bleibt. Leider hat die polnische Regierung die Arbeitnehmerfreizügigkeit derart eingeschränkt, dass sogar polnischen Berufspendler nicht mehr ohne 14-tägige Quarantäne in Polen einreisen dürfen.

Erstrebenswert wäre, dass nicht nur diese Berufspendler von dieser Maßnahme ausgespart bleiben, sondern dass auch polnische Bauarbeiter einen baustellenbezogenen Passierschein in Analogie zu den Berufspendlern erhalten und von der Quarantäne befreit werden.

Sofern die Maßnahmen 1.-4. von der Bauindustrie umgesetzt werden und die Maßnahme 5. (freier Warenverkehr) von der Politik sichergestellt wird, ist die Aufrechterhaltung des Baustellenbetriebes auch in Zeiten der COVID-19-Pandemie vertretbar und aus ökonomischer Sicht sogar dringend anzuraten. Um darüber hinaus die heutige Leistungsfähigkeit der Baustellen aufrecht erhalten zu können, müsste weiterhin die Maßnahme 6. (Arbeitnehmerfreizügigkeit) von der Politik sichergestellt werden. Ein "Shutdown" der Baustellen würde einen enormen gesellschaftlichen und ökonomischen Schaden herbeiführen, den es unter allen Umständen zu vermeiden gilt.

Mit gutem Willen und etwas Disziplin ist es somit möglich, die Bauwirtschaft als wichtigen Pfeiler der deutschen Konjunktur auch ohne eine besondere Gefährdung der Beteiligten aufrecht zu erhalten!

Petita:

- **Die Bundesregierung und die verantwortlichen Verwaltungsstellen vor Ort werden aufgefordert, die Schließung einer Baustelle nur als Ultima Ratio vorzunehmen. Vorab sind alle Maßnahmen der Sicherheit und Hygiene zu ergreifen.**
- **Die Bundesregierung möge sicherstellen, dass der freie Warenverkehr - auch und insbesondere über Grenzen hinweg - gewährleistet wird - ohne längere Wartezeiten an den Grenzen.**
- **Ferner ist zu gewährleisten, dass nicht nur Berufspendler von dieser Maßnahme ausgespart bleiben, sondern dass auch polnische Bauarbeiter einen baustellenbezogenen Passierschein in Analogie zu den Berufspendlern erhalten und von der Quarantäne befreit werden.**
- **Sie möge sicherstellen, dass die Maßnahme 6. (Arbeitnehmerfreizügigkeit) von der Politik wird.**

Baustellenrechtssicherheit in Zeiten von Corona – Einfrieren von Fristen im Shutdown und LongStop-Problematik

Es fehlt eine **Regelung für Long Stop Klauseln in Miet- und Kaufverträgen bei laufenden Bauten**. Folgende Skizzierung verdeutlicht das Problem:

- Krisenbedingter Baustopp, weil z.B. Arbeiter nicht kommen (können) oder Bauteile wegen der Schließung/Reduzierung der vorgelagerten Produktion nicht (rechtzeitig) geliefert werden können
- Die Bauunternehmer würden sich in einem solchen Fall auf höhere Gewalt berufen, dies i.d.R. im GU-Vertrag vorgesehen bzw. inzwischen durch Änderung der VOB klargestellt.
- Im Ergebnis führt dies zu einer Bauzeitenüberschreitung, Long Stop Klauseln im Vertrag werden greifen, der Mieter kann kündigen oder bekommt kein Objekt. Der Investor nimmt das Objekt ggf. nicht ab.
- **Folge: Es erfolgt ein Zugriff der Bank oder es droht die Insolvenz der Zweckgesellschaft und damit das wirtschaftliche Scheitern des Gesamtvorhabens.**

Als wirtschaftsliberaler Verband würden wir zunächst vertreten, dass in solchen Fällen die Parteien eine Einigung finden sollten, beispielweise eine Verschiebung der Bauzeiten. Dabei würden wir lediglich an die Projektpartner appellieren, ihre Gesamtverantwortung in der Krise zu berücksichtigen.

Dies ist jedoch insbesondere Unternehmen unmöglich, die einer Regulierung unterliegen:

- Kreditinstitute, Kapitalverwaltungsgesellschaften und andere Treuhänder von Fremdgeldern sind überwiegend gesetzlich oder zumindest vertraglich verpflichtet, ausschließlich im Interesse der Anleger zu handeln (vgl. für die Banken: §§ 63ff. WpHG; für die KVG: § 26 KAGB)
- Ihre Engagements sind unter strengen Risikokriterien stets neu zu bewerten;
- Hieraus kann folgen, sich aus dem Projekt zurückziehen zu müssen
- Verstöße gegen diese Vorschriften sind aufsichtsrechtlich Bußgeld und sogar strafbewehrt, weitere zivilrechtliche Ansprüche der Anleger sind hiervon unbenommen.

Petition: Der Gesetzgeber und die Verwaltungsbehörden (insb. BMF und BaFin) werden aufgefordert, im Interesse des Fortbestehens langfristiger Vertragsbeziehungen und angesichts der aktuellen rechtlichen Auswirkungen durch die Corona-Pandemie dafür zu sorgen, dass im Falle höherer Gewalt

- a. der Rechtszustand von Verträgen (Mietvertrag/Kaufvertrag des Objektes) für einen angemessenen Zeitraum (mindestens drei Monate) einzufrieren ist und**
- b. aufsichtsrechtliche Maßnahmen, die eine Beendigung des Vertragsverhältnisses erfordern würden, für eine angemessene Zeit (mindestens drei Monate), keine Anwendung finden.**

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 28 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Kontakt

RA Gero Gosslar, Geschäftsführer
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin
Tel.: 030/20 21 585 16
E-Mail: gero.gosslar@zia-deutschland.de
Internet: www.zia-deutschland.de