

D) Aktuelle Hinweise zum Bau- und Architektenrecht

Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang auch den Leitfaden der Bundesarchitektenkammer zur „Corona-Krise als Störung des Bauablaufs“: www.bak.de/architekten/coronavirus/rechtliche-hinweise/bau-und-architektenvertragliche-hinweise/

Was passiert, wenn corona-bedingt Störungen bei der Auftragsabwicklung auftreten?

Auf die Frage, wer für Ausfälle aufkommt, die unter Berufung auf das Coronavirus entstehen, gibt es leider keine pauschale Antwort, die immer stimmt. Denn vermeintlich ähnliche Einzelfälle sind in wichtigen Details unterschiedlich gelagert. Wer beispielsweise Termine innerhalb Deutschlands schlicht mit der Begründung absagt, wegen des Coronavirus seien Reisen unmöglich, kann sich aktuell in der Regel nicht auf „Höhere Gewalt“ berufen. Anders kann der Fall liegen, wenn ein Betrieb vom örtlichen Gesundheitsamt unter Quarantäne gestellt wird, oder eine Veranstaltung aufgrund einer behördlichen Anordnung abgesagt wird. Meistens empfiehlt sich bei aktuellen Problemen oder Stornierungen, mit Geschäftspartnern über einen fairen Ausgleich für beide Seiten zu sprechen und sich im Zweifel von Rechtsanwälten beraten zu lassen.

In meinem Vertrag befindet sich eine Klausel zur „Höheren Gewalt. Greift sie jetzt?

Auch auf die Frage, in welcher Form eine vertragliche „Höhere Gewalt“-Klausel im Zuge der Corona-Krise greift, gibt es die klassische Jurist*innen-Antwort: „*Es kommt darauf an.*“ Eine einheitliche Definition des Begriffs der *Höheren Gewalt* gibt es nicht. Gemeinhin wird damit ein „*von außen kommendes, keinen betrieblichen Zusammenhang aufweisendes und auch durch die äußerste vernünftigerweise zu erwartende Sorgfalt nicht abwendbares Ereignis*“ verstanden. Typischerweise als *Höhere Gewalt* gelten dabei Ereignisse wie Naturkatastrophen (Wirbelstürme, Erdbeben oder Überschwemmungen), Epidemien, Kriege und politische Unruhen. Ein starkes Indiz für das Vorliegen Höherer Gewalt sind dabei behördliche Maßnahmen und Warnungen.

Bei Vertragsstörungen in Verbindung mit dem Coronavirus kann man derzeit davon ausgehen, dass hier in vielen Fällen *Höhere Gewalt* vorliegt. Zum einen gibt es eine Vielzahl von behördlichen Maßnahmen (Ausgangssperren in China und anderen Ländern, eine amtliche Reisewarnung der Bundesregierung, Einstufung durch die WHO als gesundheitliche Notlage mit internationaler Tragweite). Zum anderen wurde historisch auch im Zusammenhang mit der SARS-Epidemie 2003 oft *Höhere Gewalt* bejaht.

Sollte die aktuelle Situation als Höhere Gewalt angesehen werden, was wäre die Folge?

Höhere Gewalt führt nicht automatisch zu Schadensersatzansprüchen, Aufwendungsersatz oder der Möglichkeit, den Vertrag einseitig unter Berufung auf *Höhere Gewalt* zu beenden. Liegt ein Fall *Höherer Gewalt* vor, so werden in der Regel als Rechtsfolge die Parteien von ihren Hauptleistungspflichten befreit und jede Seite wird verpflichtet, etwaige schädliche Wirkungen des Ereignisses jeweils selbst zu tragen. Zudem sind folgende Rechtsfolgen denkbar:

- Der Vertrag wird im Falle Höherer Gewalt automatisch aufgelöst.
- Vertragspflichten werden erst einmal ausgesetzt und nach dem Ende des außerordentlichen Ereignisses wiedereingesetzt.
- Es gibt eine bestimmte Zeitspanne, innerhalb derer die Vertragspflichten ausgesetzt werden und wenn das Ereignis über eine bestimmte Zeitspanne hinausläuft, hat jede Partei ein Kündigungsrecht oder der Vertrag wird aufgelöst.

Sowohl die rechtliche Einstufung als *Höhere Gewalt* als auch die möglichen Rechtsfolgen sind sehr vom Einzelfall abhängig und damit mit einiger Rechtsunsicherheit verbunden. Letztlich kann nur eine

gerichtliche Entscheidung oder ein bereits gerichtlich entschiedener vergleichbarer Fall Klarheit bringen. Als Praxistipp empfehlen wir Ihnen deshalb, die Sache einvernehmlich mit Ihrem Geschäftspartner zu klären und dabei die rechtlichen Hinweise zu *Höherer Gewalt* als Argumentationsgrundlage zu verwenden.

Wie kann ich mich bei aktuellen Vertragsschlüssen für Fälle höherer Gewalt absichern?

Die Kammer stellt ihren Mitgliedern sog. Orientierungshilfen zur Erstellung von Architektenverträgen zur Verfügung, die aktuell um eine Klausel für Fälle höherer Gewalt erweitert wurde. Die Orientierungshilfen können im passwortgeschützten Mitgliederbereich dieser Internetseite heruntergeladen werden.

Welche Ansprüche habe ich als Planer*in gegen die Auftraggeberin bzw. den Auftraggeber, wenn es wegen des Coronavirus zu Bauzeitverzögerungen/Bauzeitverlängerungen kommt?

Durch unvorhergesehene Verzögerungen der Bauarbeiten kann der Planerin bzw. dem Planer ein erhöhter Aufwand an Personal- und Bürovorhaltung, aber auch an eigener Arbeitszeit entstehen. Soweit für einen solchen Fall keine vertragliche Vereinbarung getroffen worden ist, besteht ein Mehraufwendungsanspruch der Planerin bzw. des Planers in der Regel erst bei einer erheblichen, d.h. mehr als 20%igen Verzögerung. Die Erstattung von Mehraufwendungen kann zudem an den Nachweis der Mehrkosten geknüpft sein. Ein Verschulden des Auftraggebers ist, soweit nicht anders vereinbart, nicht erforderlich. Beruht die Verzögerung allerdings auf nicht beherrschbaren äußeren Einflüssen und kann damit nicht der Mitwirkungssphäre des Auftraggebers zugerechnet werden, wird ein Anspruch zum Teil gleichwohl verneint. Beim Coronavirus wird die Frage eines möglichen Anspruchs wohl davon abhängen, ob der Auftraggeber entsprechende Vorkehrungen hätte treffen können oder nicht.

Im Rechtsteil des Deutschen Architektenblattes im Juni 2020 befassen sich zwei Artikel mit dem Thema Bauzeitverlängerungen. Die DAB-Artikel können online unter www.dabonline.de nachgelesen werden.

Welche Ansprüche habe ich, wenn die Auftraggeberin bzw. der Auftraggeber wegen des Coronavirus den Planungsauftrag kündigt?

Die Auftraggeberin bzw. der Auftraggeber kann den Auftrag, jederzeit „frei“, also ohne Berufung auf inhaltliche Gründe kündigen. In diesem Fall behält die Planerin bzw. der Planer – kurzgefasst – aber den vollen Honoraranspruch – wenn auch abzüglich der ersparten Aufwendungen und ggf. des anderweitigen Erwerbs. In Betracht kommt aber eine auftraggeber*innenseitige Kündigung aus wichtigem Grund. Der Anspruch der Planerin bzw. des Planers auf Vergütung beschränkt sich dann auf die bis dahin erbrachten Leistungen, es sei denn, dass diese für die Auftraggeberin bzw. den Auftraggeber subjektiv und objektiv unbrauchbar sind. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn der kündigenden Partei unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Ob dies wegen des Coronavirus der Fall ist, lässt sich nicht mit einem eindeutigen Ja oder Nein beantworten, sondern hängt vom jeweiligen Einzelfall ab. Kündigende Auftraggeber*innen laufen daher Gefahr, dass ihre Kündigung als freie Kündigung gewertet wird und Planer*innen ihren Honoraranspruch dem Grunde nach behalten.

Bestehen Ansprüche der Auftraggeberin bzw. des Auftraggebers gegen mich als Planer*in, wenn ich oder mein Büropersonal aufgrund von Erkrankungen, Quarantäneanordnungen oder Ausgangssperren ausfallen und dadurch die vertraglich vereinbarten Leistungen nicht rechtzeitig erbracht werden können?

Zunächst einmal dürften Planer*innen durch den Architektenvertrag verpflichtet sein, in Abstimmung mit dem Bauherrn alle zumutbaren Anstrengungen zu unternehmen, um Vertretung bzw. Ersatz zu organisieren. Gelingt dies nicht, könnte die Auftraggeberin bzw. der Auftraggeber einen Verzugsschaden geltend machen, der allerdings die *schuldhafte* Nichterfüllung einer fälligen Leistung voraussetzt. Grundsätzlich wird davon auszugehen sein, dass es sich bei einer Infektion und einer Quarantäne um einen Fall „höherer Gewalt“ handelt, der ein Verschulden der Planerin bzw. des Planers ausschließt. Ob dies tatsächlich der Fall ist, hängt allerdings von den Umständen des Einzelfalls ab. Die Planerin bzw. der Planer hat im Rahmen des Möglichen dafür Sorge zu tragen, dass die Leistungen erbracht werden können. Sind zum Beispiel Mitarbeiter*innen wegen Kinderbetreuung nicht im Büro verfügbar, sollte dies durch Home-Office ersetzt werden, soweit dies praktikabel ist. Dazu, ob der Bauherrin bzw. dem Bauherrn hieraus ein Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund erwächst, ist keine eindeutige pauschale Antwort möglich; siehe vorherige Frage 2. Zum Zwecke der eigenen Absicherung empfiehlt es sich, (erfolglose) Bemühungen um Ersatz hinlänglich zu dokumentieren. Bei den Ausgangssperren ist zu prüfen, was diese konkret beinhalten. Solange das Arbeiten erlaubt ist, dürfte kein Fall höherer Gewalt vorliegen.

Wie sieht es aus, wenn ich Generalplaner*in bin, und es bei den Fachplaner*innen zu Verzögerungen oder Ausfällen kommt?

Das Vorstehende dürfte auch für diese Fallkonstellation gelten. Beruht der Ausfall einer Fachplanerin oder eines Fachplaners zum Beispiel auf einer Quarantänemaßnahme und besteht keine Möglichkeit eines adäquaten Ersatzes oder zur Zusammenarbeit ohne physischen Kontakt, wird von „höherer Gewalt“ auszugehen sein.

Muss ich weiter Objektüberwachung machen, auch wenn die bauausführenden Firmen nicht mehr auf die Baustelle kommen?

Eine der Aufgaben der Bauleitung ist die Überwachung der Ausführung des Objekts. Steht die Baustelle also still, weil keine Handwerker*innen mehr erscheinen, ist keine Überwachung möglich. Es dürfte somit ein Fall der echten Unmöglichkeit der Leistung nach § 275 Abs. 1 BGB vorliegen, so dass die Leistungspflicht entfällt. In diesem Fall sollten Sie unverzüglich Ihre Auftraggeberin bzw. Ihren Auftraggeber informieren. Zudem dürfte die Baustelle an sich gelegentlich zu begehen sein.

Bestehen Ansprüche der Auftraggeberin bzw. des Auftraggebers gegen mich als Objektüberwacher*in, wenn es wegen des Coronavirus beim bauausführenden Unternehmen zu Verzögerungen oder zur Einstellung der Tätigkeit kommt?

Die Objektüberwachung beinhaltet unter anderem die Koordination der Bauausführung. Mängel bei der Objektüberwachung können zu einer Haftung des Planers führen, wenn sie sich in einem Mangel am Bauwerk manifestieren. Planer*innen haften in diesen Fällen gesamtschuldnerisch mit dem bauausführenden Unternehmen, d.h. sie können zunächst grundsätzlich in voller Höhe auf Schadenersatz in Anspruch genommen werden. Dieser Grundsatz gilt aber nur im Bereich der Mängelgewährleistung. Kommt es wegen des Coronavirus zu einem Verzug beim bauausführenden Unternehmen, liegt hingegen kein Mangel am Bauwerk vor, so dass grundsätzlich wohl ein Anspruch gegen den Objektüberwacher ausscheiden dürfte. Anders wäre es zu beurteilen, wenn der Planerin bzw. dem Planer vorzuwerfen wäre, dass der Verzug aufgrund mangelhafter Vorplanung erfolgte.

Bin ich im Zuge der Bauüberwachung verpflichtet, Maßnahmen auf der Baustelle zu ergreifen, um das Risiko von Corona-Übertragungen zu reduzieren, und wie gehe ich ggf. mit einem Verdachtsfall um?

Es ist in erster Linie Sache der bauausführenden Unternehmen als Arbeitgeber, den Gesundheitsschutz ihrer Mitarbeiter*innen sicherzustellen (§ 4 ArbSchG). Hierzu zählt auch der Hinweis auf die erweiterten Hygiene-Maßnahmen auf Baustellen, wie sie von der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft empfohlen werden (www.bgbau.de/mitteilung/hygiene-auf-baustellen/). Mit Blick auf die

Vertragspflicht der bauüberwachenden Architektin bzw. des bauüberwachenden Architekten, das Bauvorhaben nach Kräften zu fördern und Risiken zu minimieren, kann es gleichwohl sinnvoll sein, beispielsweise Baubesprechungen auf das unerlässliche Maß zu reduzieren, den Teilnehmer*innenkreis klein zu halten und durch geeignete Weisungen dazu beizutragen, dass auch im Kontext des Bauablaufs im Übrigen Sozialkontakte so weit wie möglich reduziert werden.

Ergibt sich auf der Baustelle ein Corona-Verdachtsfall, ist den Empfehlungen und Vorgaben der örtlichen Gesundheitsbehörde zu folgen. Soweit es durch entsprechend weitreichende Quarantäneanordnungen für alle vor Ort tätigen Personen faktisch zum Stillstand der Baustelle kommt, wird es sich um einen Fall höherer Gewalt handeln, der eine Bauzeitverlängerung nach sich zieht, i.d.R. aber keine Schadensersatzansprüche begründen kann.

Da sich die Ausbreitung des Coronavirus auf den weiteren Ablauf des Vertragsverhältnisses zwischen Bauherr*innen und bauausführenden Unternehmen bzw. Handwerksbetrieben auswirken kann, bittet mich mein*e Auftraggeber*in um rechtliche Beratung. Welche Auskünfte kann ich geben?

Es ist nicht die Aufgabe von Architekt*innen, für Auftraggeber*innen rechtsberatend die oben beschriebenen vertragsrechtlichen Auswirkungen auf Handwerker- bzw. Bauverträge im jeweiligen Einzelfall zu klären. Diesbezüglich sollte die Beratung durch eine im Baurecht versierte Rechtsanwältin bzw. einen passenden Rechtsanwalt oder eine*n Fachanwältin*Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht empfohlen werden. Als allgemeiner Hinweis kann auf nachfolgende Ausarbeitungen verwiesen werden:

„Die Corona-Krise: Höhere Gewalt bei der Abwicklung von Bauverträgen?!“ Kurzaufsatz von RA und FA für Bau- und Architektenrecht, FA für Vergaberecht Jarl-Hendrik Kues, LL.M., Frankfurt a.M., und RA Felix Thomas, Frankfurt a.M., [IBR-Beitrag, online seit 17.3.2020](#)
[Rechtliche Auswirkungen der COVID-19-Epidemie auf Bauprojekte](#)
www.menoldbezler.de/de/aktuelles/corona-auswirkungen-auf-laufende-bauprojekte
www.hwhlaw.de/hwh-blog/detail/coronavirus-auswirkungen-auf-bauvertraege/