

## Leitfaden der Architektenkammer Baden-Württemberg zum Bau- und Architektenvertragsrecht:

### Die Corona-Krise als Störung des Bauablaufs

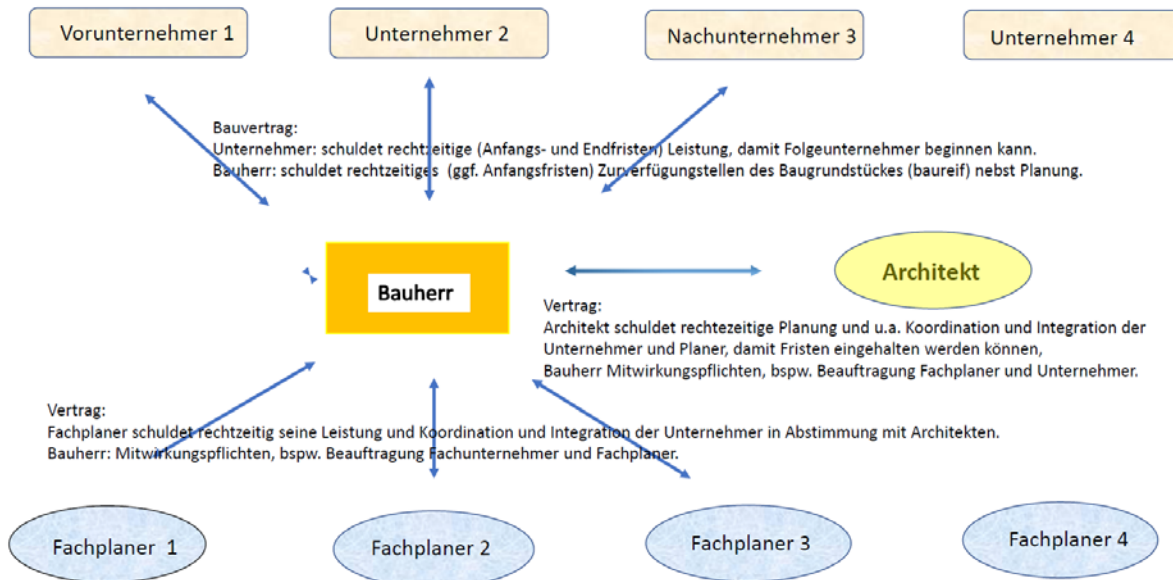
Stand: 06.04.2020



Aufgrund der Corona-Krise greifen Behörden zwischenzeitlich zu sehr drastischen Mitteln, die das öffentliche Leben komplett verändern. Dies hat natürlich auch Auswirkungen auf die Planungsbüros und laufenden Baustellen. Im Falle von Quarantäneanordnungen der Gesundheitsbehörden kann daher einerseits die Arbeitsfähigkeit des Architekturbüros betroffen sein, andererseits ist auch denkbar, dass die Unternehmer nicht mehr auf die Baustelle kommen und somit der Planungs- und/oder der Bauablauf empfindlich gestört werden können. Es stellt sich daher die Frage, ob und wer und in welchem Umfang hierfür Kompensation erlangt werden kann. Aufgrund der verschiedenen Rechtsbeziehungen der am Bau Beteiligten können sich nach Ansicht des Verfassers folgende Fallkonstellationen ergeben:

- Das Architekturbüro wird auf Grund einer Quarantäneanordnung oder einer Ausgangssperre an der rechtzeitigen Lieferung oder Fertigstellung von Plänen gehindert.
- Das Architekturbüro kann seine Pläne nicht fertigstellen, weil die Fachplaner ihre Pläne nicht rechtzeitig liefern können.
- Das Architekturbüro kann keine Leistungen erbringen, weil der/die Bauunternehmer nicht mehr auf die Baustelle kommen dürfen oder können und die Leistungen nicht fortgeführt werden können.
- Aufgrund des Fernbleibens oder der eingeschränkten Leistungsfähigkeit eines Bauunternehmers wird es erforderlich, dass der gesamte Bauablauf neu organisiert werden muss oder wiederholt Termin- und Ablaufpläne erstellt werden müssen, was mit Mehraufwand beim Planer verbunden ist.
- Aufgrund der Corona-Krise geht ein Unternehmer insolvent, was neue Ausschreibungen und Vergaben erforderlich macht.

In rechtlicher Hinsicht ist zunächst Folgendes festzuhalten:



## I. Bei Einzelvergabe der Planungs- und Bauleistungen

### **Die rechtliche Stellung des Bauherrn**

Im Fall der Einzelvergabe der Leistungen laufen alle Rechtsbeziehungen über den Bauherrn, d.h. der Bauherr beauftragt die einzelnen Unternehmer und Planer.

Er hat dem Unternehmer ein baureifes Grundstück mit Planung zur Verfügung zu stellen und muss damit den Bauablauf entsprechend koordinieren. Dafür beauftragt er Architekten und Planer.

### **Architekt – Leistungspflichten:**

Der Architekt hat daher neben den üblichen Planungsleistungen im Rahmen seines Vertrags, die Pflicht zur Koordination und Integration der übrigen Leistungen und damit den Bauablauf zu organisieren. Er ist daher dazu verpflichtet, die Leistungserbringung mit den Fachplanern und Unternehmern (bspw. in Form eines Terminplanes) abzustimmen. Diese abgestimmten Terminpläne und Leistungspläne einzuhalten ist wiederum die vertragliche Pflicht der einzelnen Fachplaner und Unternehmer.

### **Fachplaner – Leistungspflichten:**

Die Fachplaner haben darüber hinaus die Pflicht ihre Leistungserbringung mit dem Architekten abzustimmen und seine Planungsleistungen zu integrieren und kooperieren, d.h. also terminlich abzustimmen. Darüber hinaus müssen Sie die von Ihnen zu betreuenden Firmen koordinieren und integrieren.

### **Unternehmer – Leistungspflichten:**

Der Unternehmer hat die Verpflichtung, mit seinen Leistungen rechtzeitig zu beginnen und diese rechtzeitig fertig zu stellen. Zudem hat er die Leistungen mangelfrei zu erstellen, nach den Weisungen und Anordnungen des Architekten (vgl. § 4 VOB/B).

### Termine:

Sind Termine für die jeweilige Leistungserbringung vereinbart bzw. abgestimmt worden, binden diese sowohl den Unternehmer als auch den Bauherrn.

- Einerseits darf der Bauherr darauf vertrauen, dass die Unternehmer diese Termine einhalten werden,
- andererseits dürfen aber auch die Unternehmer darauf vertrauen, dass sie zu diesem Termin auch mit ihren Leistungen anfangen können.

Maßgeblich ist hier insbesondere, wie verbindlich die Termine vereinbart worden sind, und ob es sich um Anfangs-, Zwischen- oder Endtermine handelt.

### Anfangstermin vereinbart

- Wurde ein Anfangstermin vereinbart, hat der Bauherr dem Unternehmer/Planer die Leistung zu ermöglichen, somit das baureife Grundstück rechtzeitig zur Verfügung zu stellen. Kann er das nicht, dann muss ein neuer Termin (=Nachtrag) vereinbart werden, der dann Mehrvergütungsansprüche auslösen kann. Für die Ermittlung der Höhe der Nachtragsvergütung kann auf die §§ 650 b und c BGB (tatsächliche Kosten zzgl. angemessener Zuschlag für AGK und Wagnis und Gewinn) verwiesen werden, die zwischenzeitlich auch beim VOB/B-Vertrag gelten (vgl. BGH-Urteil vom 08.08.2019 AZ VII ZR 34/18). Verweigert der Unternehmer/Planer die Vereinbarung eines Nachtrags oder einigen sich die Parteien nicht, befindet sich der Bauherr mit seinen Vertragspflichten in Verzug und ist bei Verschulden zum Schadensersatz verpflichtet. Der Unternehmer/Planer kann zudem Nachfristen mit Kündigungsandrohung gem. § 323 BGB analog setzen und das Vertragsverhältnis beenden. Der Bauherr wäre dann grds. zum Ersatz des dem Unternehmer/Planer entstehenden Schadens gem. § 325 BGB berechtigt.

### Zwischen- oder Endtermine vereinbart

Wurden Zwischen- oder Endtermine vereinbart und kann der Unternehmer/Planer mit seiner Leistung beginnen, wird er aber an der rechtzeitigen Fertigstellung seiner Leistungen gehindert, ist zunächst zu prüfen, ob der Bauherr ihm obliegende vertragliche Leistungspflichten nicht erfüllt und dadurch diese Behinderung verschuldet hat (bspw. bei einem falschen oder nicht rechtzeitig übergebenen Plan des Architekten oder Fachplaners, da das Verschulden des Architekten dem Bauherrn im Verhältnis zum Unternehmer zugerechnet wird), oder ob die Behinderung von durch ihm beauftragte Vorunternehmer (bspw. Dachdecker) verursacht ist, die er nach ständiger Rechtsprechung des BGH nicht verschuldet hat.

### Schadensersatz bzw. Verschulden bei Leistungsverhinderung wegen Corona?

Nach hier vertretener Ansicht und wohl ganz h. M. ist die Corona-Krise eine Pandemie und damit als „force majeure“ oder „höhere Gewalt“ einzustufen, die von keiner Vertragspartei verschuldet ist (vgl. Jarl-Hendrik Kues und Felix Thomas, IBR-Werkstatt Beitrag Einstelldatum 17.03.2020).

Höhere Gewalt liegt nach der Rechtsprechung des BGH dann vor, wenn ein Ereignis auf die Lebensverhältnisse der Allgemeinheit oder einer unbestimmten Vielzahl von Personen einwirkt und objektiv unabwendbar sowie unvorhersehbar ist (vgl. auch BGH, Urteil vom 22.04.2004 - III ZR 108/03, IBRRS 2004, 1107).

Schadensersatzansprüche des Unternehmers/Planers gegenüber dem Bauherrn oder des Bauherrn gegenüber dem Unternehmer werden daher ausscheiden, da es am Verschulden der jeweiligen Vertragspartei fehlt. Eine Vertragskündigung bzw. ein Rücktritt gem. § 323 BGB analog bleiben aber möglich. Das bedeutet dann aber auch, dass vereinbarte Fristen zumindest im VOB/B Vertrag gem. §§ 6 Abs. 2 c und 3 VOB/B angepasst werden.

#### **Verschulden bei Leistungsverhinderung unabhängig von Corona?**

Natürlich ist es möglich, dass ein Unternehmer oder ein Planer gar keine Beeinträchtigung durch Corona hat. Noch laufen die meisten Baustellen und die Unternehmer und Planer sind natürlich in der Regel verpflichtet, ihre Leistungen so einzurichten, dass die vertraglich übernommenen Pflichten rechtzeitig erfüllt werden können. Hat also ein Unternehmer zu spät Material bestellt, oder ein Planer zu spät mit der Planung begonnen, kann aus einem sich daraus ergebenden Verzug natürlich auch Schadensersatz geltend gemacht werden. Gleiches dürfte gelten, wenn Mitarbeiter aus Angst vor Corona nicht mehr arbeiten wollen, es sei denn diese haben einen triftigen Grund dafür.

#### **Verschulden des Unternehmers, wenn der Lieferant nicht liefert?**

Aufgrund der Globalisierung werden auch heute im Baubereich schon viele Materialien in China bestellt und von dort geliefert. Bekommt ein Unternehmer nun von seinem Lieferanten aus China keine Lieferung oder kann ein deutscher Hersteller nicht produzieren, weil ihm aus China gelieferte Teile fehlen, fehlt es ebenfalls an einem Verschulden des Unternehmers, wenn er die Teile so rechtzeitig bestellt hatte, dass er von einer pünktlichen Lieferung ausgehen durfte. Hier müsste nun im Einzelfall geprüft werden, ab wann bekannt war, dass Lieferschwierigkeiten auftreten werden. Hätte der Unternehmer rechtzeitig Leistungen bestellen können, ist von Verschulden und damit Schadensersatzansprüchen auszugehen. Andernfalls wird es auch hier an einem Verschulden des Unternehmers fehlen.

#### **Bauherr leistet nicht, Architekt in Quarantäne, Schadensersatz?**

Kann der Bauherr seinen Vertragspflichten gegenüber dem Bauunternehmer nicht nachkommen, weil der von ihm beauftragte Planer aufgrund einer Quarantäneanordnung oder Ausgangssperre oder sonstigen Corona-bedingten Gründen gehindert ist, Pläne rechtzeitig zur Verfügung zu stellen, wird es an einem Verschulden des Planers fehlen. Damit kann aber wegen des Vorliegens höherer Gewalt weder der Unternehmer gegenüber dem Bauherrn noch der Bauherr gegenüber dem Architekt Schadensersatzansprüche geltend machen.

#### **Müssen Architekturbüros Vorsorge treffen wegen Corona?**

Es stellt sich natürlich die Frage, ob jetzt, wo Corona bekannt ist, die Planungsbüros, aber auch die Unternehmer, nicht Vorsorge treffen müssen wegen der Corona-Pandemie und bspw. Leistungen früher bestellen oder evtl. auch homeoffice-Arbeitsplätze einrichten müssen, um ihre Leistungsfähigkeit zu erhalten.

Je länger die Krise dauert, desto eher kann man mit so einer Argumentation durchdringen. Da ein homeoffice-Arbeitsplatz aber nur mit Zustimmung des Mitarbeiters eingerichtet werden kann, wird der Bauherr hierauf keinen Anspruch haben.

#### **Müssen Bauleiter darauf achten, dass Corona Schutzmaßnahmen umgesetzt werden?**

Maßnahmen des Gesetzgebers sehen besondere Befreiungen für bestimmte Berufsstände vor. Diese dürfen ungehindert arbeiten und haben deshalb keine Kontaktverbote von mehr als 2 Personen im öffentlichen Raum und 5 Personen im privaten Raum zu beachten (vgl. die Corona-Schutzverordnungen der Länder).

Zudem hat das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau am 30.03.2020 [Richtlinien](#) erlassen, die auf der Baustelle zu beachten sind.

Danach ist es nun zwingend erforderlich den SIGEKO in den Bauablauf einzubinden **und, sofern möglich**, eine oder ausreichende Handwaschgelegenheit zur Verfügung zu stellen. Zudem sollen wenn möglich weitere Abstandsregeln, getrennte Anfahrtswege etc. eingehalten werden. Zwingend vorgeschrieben ist das Führen von Listen der Personen, die auf der Baustelle gleichzeitig tätig gewesen sind.

Primär ist es Sache des Unternehmers mögliche Schutzbestimmungen in seinem Betrieb umzusetzen bzw. seinen Mitarbeiter entsprechende Anweisungen zu geben. Hieraus können sich natürlich wiederum Änderungen des Bauablaufs ergeben. Sofern diese Auswirkung auf die Planungs- und oder Bauüberwachungsleistungen haben, wären solche Zusatzleistungen aus Sicht der Architekturbüros als besondere Leistung einzustufen. Verlangen daher die Unternehmer von ihrem Bauherrn solche Maßnahmen umzusetzen oder möchte der Bauherr diese sicherstellen, können Architekten eine zusätzliche Vergütung verlangen.

#### **Was gilt, wenn jetzt neue Vertragsfristen vereinbart werden?**

Werden jetzt Bau- und Planungsverträge geschlossen oder für bereits bestehende Verträge neue verbindliche Vertragsfristen vereinbart, stellt sich die Situation etwas anders dar. Jetzt sind die Krise und die damit verbundenen Vertragsrisiken bekannt. Somit gilt bei Nichteinhaltung der Fristen, dass das Risiko „Corona“ kein Argument mehr sein dürfte, um eine Schadensersatzpflicht bzw. das Verschulden des Vertragspartners entfallen zu lassen.

#### **Unternehmer kann wegen Vorunternehmer nicht fertigstellen:**

Kann der Unternehmer einfach nur nicht leisten, weil der Bauherr eine ihm obliegende Handlung (Bereitstellen des baureifen Grundstückes durch Vorunternehmer) nicht vornimmt, kann der Unternehmer (gem. der Entscheidung des BGH vom 30.01.2020 VII ZR 33/19) eine Entschädigung für die Vorhaltung seiner Produktionsmittel (Personal, Geräte und Kapital gem. Urteil des BGH vom 26.10.2017 VII ZR 16/17) auf Basis der vertraglich kalkulierten Ansätze geltend machen. § 642 BGB gewährt keinen vollständigen Ausgleich für die während des Annahmeverzugs nicht erwirtschaftete Vergütung, da es sich hierbei um einen verschuldensunabhängigen Verspätungsanspruch handelt. Der Unternehmer hat aber nachzuweisen, ob die Produktionsmittel irgendwie anderweitig eingesetzt werden konnten, wobei es hierfür gerade keines Füllauftrages bedarf. Der Richter hat eine angemessene Entschädigung nach diesen Grundsätzen im Einzelfall gem. § 287 ZPO zu ermitteln.

#### **Architekt leistet nicht, weil Fachplaner in Quarantäne ist:**

Auch Architekten haben Anspruch auf rechtzeitige Leistungserbringung durch die Fachplaner. Ist – was selten der Fall ist - vertraglich vereinbart worden, wann der Bauherr dem Architekten die Fachplanungsleistung zur Verfügung zu stellen hat, und werden die Pläne nicht zu diesem Termin übergeben, ist der Bauherr mit einer ihm obliegenden Handlung in Verzug und wäre schadensersatzpflichtig. Solange aber die Ursache auf die Corona-Krise zurückzuführen ist, wird es auch hier an einem Verschulden fehlen (s.o.)

Kann ein Fachplaner nicht rechtzeitig leisten, wäre u.U. der Bauherr gefordert, diesen zu kündigen und einen neuen Fachplaner zu beauftragen (Handlungspflicht gem. § 642 BGB). Kommt der Bauherr dem nicht nach, kann auch in diesem Fall an die Geltendmachung von Ansprüchen aus Behinderung gem. § 642 BGB gedacht werden. Umstritten ist insoweit aber, ob tatsächlich Ansprüche des Folgeunternehmers gegenüber dem Bauherrn entstehen, weil der Vorunternehmer aufgrund von Corona nicht rechtzeitig fertig stellen kann. Vertreten wird, dass die Corona Pandemie auch solche Ansprüche gegenüber dem Bauherrn entfallen lässt, weil – ähnlich wie

bei unvorhergesehenen Wetterereignissen – der Bauherr dieses Risiko nicht tragen muss (vgl. Merkblatt AIC Versicherungsmakler, auf der Homepage der AKBW herunterladbar). Anderer Auffassung ist zu Recht Dr. Thomas Krebs, [ibr-online](#), „Schließt die Corona Pandemie Ansprüche aus § 642 BGB aus?“. Dieser verweist insbesondere darauf, dass das Risiko des Vorunternehmers vom BGH zum Bauherrn verlagert worden ist. Auch in Krisenzeiten ist daher ein Bauherr verpflichtet ein „baureifes Grundstück“ zur Verfügung zu stellen, und entsprechende Vorsorge zu treffen. Fehlt es an solchen, dem Bauherrn zumutbaren Handlungen, können Ansprüche aus § 642 BGB selbstverständlich gegeben sein.

Werden solche Ansprüche dem Grunde nach bejaht, besteht er nur auf Erstattung der vorgehaltenen Produktionsmittel (s.o.) des Architekturbüros. Nachzuweisen ist, dass die Produktionsmittel (Arbeitskräfte) nirgends anderweitig eingesetzt und keine anderen Tätigkeiten ausgeübt werden konnten. Zudem ist darzulegen, wie diese Kosten vertraglich kalkuliert worden waren. Dies nachzuweisen ist in der Praxis regelmäßig sehr schwierig, da bei Architektenverträgen in der Regel für bestimmte Leistungen bspw. Bauüberwachung, auf Basis der Leistungsbilder der HOAI 2013, Pauschalen vereinbart werden.

#### **Kündigung des Vertrages durch den Architekten möglich?**

Ggf. könnte der Planer auch den Vertrag kündigen, wenn er nach einer ersten Aufforderung gegenüber dem Bauherrn den Fachplaner zur Leistungserbringung zu bewegen oder dem Vertrag zu kündigen und einen neuen zu beauftragen, eine weitere Frist mit Kündigungsandrohung gem. § 643 BGB setzt. Mit Ablauf der Frist wäre der Vertrag dann beendet und der Architekt könnte die erbrachten Leistungen vergütet verlangen. Gem. § 645 Abs. 1 und 2 kann Schadensersatz nur bezahlt werden, wenn den Bauherrn an der nicht vorzunehmenden Handlung ein Verschulden trifft. Hieran dürfte es wie bereits ausgeführt fehlen.

In der Praxis ist aber zu beachten, dass die Kündigung des Vertrages in Architektenverträgen regelmäßig auf einen wichtigen Grund beschränkt ist. Somit greift § 643 BGB nicht ein und eine Kündigung ist nur möglich, wenn ein wichtiger Grund zur Vertragskündigung vorliegt. Diese könnte gegeben sein, wenn die Nichtvornahme der Kündigung durch den Bauherrn auf persönlichen Gründen beruht und der Architekt dadurch erhebliche Mehrkosten oder Haftungsnachteile (bspw. verspätet beginnende Gewährleistung) hat.

#### **Architekt hat wegen der Corona-Krise Mehraufwand:**

Kommt es aufgrund der Corona-Krise zu Mehraufwendungen beim Architekten bspw. durch Insolvenzen oder neu zu erstellende Koordinations- und Terminpläne, sind dieses Besondere oder zusätzliche Leistungen und entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen gem. § 650q Abs. 2 i.V.m. § 650 b i.V.m. § 10 HOAI i.V.m. § 650 c BGB zusätzlich zu vergüten.

#### **Anspruch auf Anpassung von Verträgen, wegen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB?**

Sofern aufgrund der Coronakrise ein von keiner Partei verschuldetes Ereignis dazu führt, dass der Vertrag für die eine oder andere Partei völlig unauskömmlich wird und hätten beide Parteien von dem Ereignis gewusst, den Vertrag anders geschlossen, dann kann eine Anpassung des Vertrages erfolgen. Allerdings dürften diese Fälle eher selten sein und nur im Einzelfall werden solche Ansprüche zu bejahen sein.

**FAZIT:**

1. Kann das Architekturbüro nicht leisten, weil eine Quarantäneanordnung ergangen ist oder eine Ausgangssperre verhängt wurde, sind Ersatzansprüche des Bauherrn gegenüber dem Architekturbüro, mangels Verschuldens in der Regel ausgeschlossen. Eine Vertragskündigung wegen Verzug in der Leistungserbringung gem. § 323 BGB bleibt davon unberührt.
2. Kann das Architekturbüro nicht leisten, weil der Unternehmer oder der Fachplaner keine weiteren Leistungen erbringen, dann kann das Büro verschuldensunabhängige Ansprüche aus Behinderung gem. § 642 BGB gegenüber dem Bauherrn geltend machen, wenn der Bauherr seine Mitwirkungspflichten aus dem Architektenvertrag verletzt hat. Ob der Bauherr entschädigungspflichtig gem. § 642 BGB ist umstritten. Vorliegend wird eine solche Entschädigungspflicht zumindest dann bejaht, wenn der Bauherr Mitwirkungspflichten (bspw. Beauftragung eines anderen Unternehmers) verletzt.
3. Solange die Corona-Krise als Pandemie und damit als höhere Gewalt eingestuft ist, werden Schadensersatzansprüche regelmäßig mangels Verschuldens ausscheiden.  
  
Dies könnte man nur dann anders sehen, wenn der Unternehmer oder Architekt durch vorrausschauende Maßnahmen zur Vorsorge verpflichtet wäre. Eine Vertragsbeendigung bleibt möglich, wird aber in der Praxis wenig Sinn machen.
4. Werden jetzt Vertragsfristen vereinbart und haben beide Parteien Kenntnis von Corona, sind diese wirksam und lösen, wenn die Fristen nicht eingehalten werden können, Schadensersatzansprüche aus.
5. Mehraufwand der den Architekturbüros entsteht, weil aufgrund von Corona Behinderungen entstehen, oder wiederholt zu erbringende Grundleistungen entstehen, sind vom Bauherrn zu vergüten. Hier kann auf die Grundsätze der §§ 650 q Abs. 2 i.V.m. § 650b und § 10 HOAI und § 650 c BGB verwiesen werden.

## II. Der Bauherr beauftragt einen GU/GÜ und einen Generalplaner

Es gelten die oben genannten Grundsätze, mit folgenden Besonderheiten;

- Leistet ein Subplaner des Generalplaners nicht aufgrund Corona und kann der Generalplaner seine Leistungen nicht rechtzeitig erbringen, wird der Bauherr keine Möglichkeiten haben, mangels Verschulden Schadensersatzansprüche aus Verzug geltend zu machen.
- Gleiches gilt für Ansprüche des Generalplaners gegenüber dem Subplaner.
- Gleiches gilt für Ansprüche des Generalunternehmers gegenüber dem Bauherrn wegen verspäteter Planübergaben.
- Gleiches gilt für Ansprüche des Bauherrn gegenüber dem Generalunternehmer, wenn er oder ein Subunternehmer nicht rechtzeitig leisten können.
- Der Generalunternehmer bzw. Generalplaner könnte aber bei verspäteter Planlieferung bzw. Bauleistung u.U. durch den Generalplaner/Generalunternehmer Ansprüche aus §§ 642 ff. BGB wegen Vorhalten von Produktionsmittel geltend machen (s.o.).

Die Architektenkammer übernimmt keine Haftung und Gewähr für den Inhalt und die Angaben sowie die unter den Links aufgeführten Inhalte und Angaben. Die Ausführungen können keine individuelle Rechtsberatung mit einem Anwalt (ggf. Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht) ersetzen.

Bitte beachten Sie, dass sich die Ausführungen z. B. durch Änderungen des Gesetzgebers ändern können.

### **4. Auflage**

Architektenkammer Baden-Württemberg KdöR  
Danneckerstraße 54  
70182 Stuttgart

Telefon: 0711 21 96 -0  
Telefax: 0751 21 96 -121  
E-Mail: [recht@akbw.de](mailto:recht@akbw.de)

Im Auftrag der Architektenkammer Baden-Württemberg verfasst von:  
RA Karsten Meurer  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Meurer Rechtsanwälte, Stuttgart