

FAQ zum Bau- und Architektenrecht sowie zum Vergaberecht Stand: 20.3.2020 mit Aktualisierungen und Ergänzungen

Bau- und Architektenrecht

1. Welche Ansprüche habe ich als Planer gegen den Auftraggeber, wenn es wegen des Coronavirus zu Bauzeitverzögerungen/Bauzeitverlängerungen kommt?

Durch unvorhergesehene Verzögerungen der Bauarbeiten kann 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 des Planers 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.

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

Der Auftraggeber kann den Auftrag, jederzeit und „frei“, also ohne Berufung auf inhaltliche Gründe kündigen. In diesem Fall behält der Planer aber seinen vollen Honoraranspruch, wenn auch abzüglich des ersparten Aufwands. In Betracht kommt aber vor allem eine Kündigung aus wichtigem Grund. Der Anspruch des Planers beschränkt sich dann auf die bis dahin erbrachten Leistungen, es sei denn, dass diese für 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. Der kündigende Auftraggeber läuft daher Gefahr, dass seine Kündigung als freie Kündigung mit den vorgenannten Rechtsfolgen für den Honoraranspruch gewertet wird.

3. Bestehen Ansprüche des Auftraggebers gegen mich als Planer, 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 dürfte es geschuldet sein, in Abstimmung mit dem Bauherrn alle zumutbaren Anstrengungen zu unternehmen, um Vertretung bzw. Ersatz zu organisieren. Gelingt dies nicht, könnte 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 des Planers ausschließt. Ob dies tatsächlich der Fall ist, hängt allerdings von den Umständen des Einzelfalles ab. Der Planer hat im Rahmen des Möglichen dafür Sorge zu tragen, dass seine Leistungen erbracht werden können. Sind zum Beispiel Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wegen Kinderbetreuung nicht im Büro verfügbar, sollte dies durch Home Office ersetzt werden, soweit dies praktikabel ist. Dazu, ob dem Bauherrn hieraus ein Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund erwächst, siehe 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.

4. Wie sieht es aus, wenn ich Generalplaner bin und es bei den Fachplanern zu Verzögerungen oder Ausfällen kommt?

Das Vorstehende dürfte auch für diese Fallkonstellation gelten. Beruht der Ausfall 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.

5a. Muss ich weiter Objektüberwachung machen, auch wenn die bauausführenden Firmen nicht mehr auf die Baustelle kommen?

Eine der Aufgaben der Leistungsphase 8 ist die Überwachung der Ausführung des Objekts. Steht die Baustelle also still, weil keine Handwerker mehr erscheinen, kann der bauüberwachende Architekt auch keine überwachen. 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 Ihren Auftraggeber informieren.

5b. Führen die von der Bundeskanzlerin und den Regierungschefinnen und Regierungschefs der Länder beschlossenen Leitlinien zur Beschränkung sozialer Kontakte vom 22.3.2020 dazu, dass der Baustellenbetrieb eingestellt werden muss? (Eingefügt am 23.3.2020)

Nein. Der Weg zur Arbeit wird als notwendige Tätigkeit eingestuft und bleibt weiter möglich (Ziff. 4 des Beschlusses vom 22.3.2020, den Sie [hier](#) finden). In allen Betrieben und insbesondere solchen mit Publikumsverkehr ist es wichtig, die Hygienevorschriften einzuhalten und wirksame Schutzmaßnahmen für Mitarbeiter und Besucher umzusetzen (Ziff. 8 des Beschlusses vom 22.3.2020). Auch das BMI hat in seinem Erlass vom 23.3.2020 informiert, dass Baustellen des Bundes möglichst unter Maßgaben zum Gesundheitsschutz weiter betrieben werden sollen. Den Erlass des BMI finden Sie [hier](#) (PDF-Dokument, 168.9 KB).

Bitte beachten Sie auch Ihre landesspezifischen Regelungen. Das Saarland hat beispielsweise in einer Aufstellung der häufigsten Fragen und Antworten unter der Rubrik „Arbeit und Gewerbebetrieb“ auf diese Frage geantwortet. Sie finden die Informationen des Saarlandes [hier](#). Die Architektenkammer Baden-Württemberg hat Hinweise zur Bauleitung als Bauleiter LBO BW veröffentlicht, die Sie [hier](#) finden.

6. Bestehen Ansprüche des Auftraggebers gegen mich als Objektüberwacher, wenn es wegen des Coronavirus beim bauausführenden Unternehmen zu Verzögerungen oder zur Einstellung seiner 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. Der Planer haftet in diesen Fällen gesamtschuldnerisch mit dem bauausführenden Unternehmen, d.h. er kann 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 dem Planer vorzuwerfen wäre, dass der Verzug aufgrund mangelhafter Vorplanung erfolgte.

7. 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? (Aktualisiert am 23.3.2020)

Es ist in erster Linie Sache der bauausführenden Unternehmen als Arbeitgeber, den Gesundheitsschutz ihrer Mitarbeiter sicherzustellen (§ 4 ArbSchG). Hierzu zählt auch der Hinweis auf die erweiterten Hygiene-Maßnahmen auf Baustellen, wie sie von der IG Bau empfohlen werden (<https://igbau.de/Coronavirus-Hygiene-Merkblatt-fuer-Baustellen.html>). Mit Blick auf die Vertragspflicht 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 Teilnehmerkreis 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.

8. Da sich die Ausbreitung des Coronavirus auf den weiteren Ablauf des Vertragsverhältnis zwischen Bauherren und bauausführenden Unternehmen bzw. Handwerksbetrieben auswirken kann, bittet mich mein Auftraggeber um rechtliche Beratung. Welche Auskünfte kann ich ihm geben? (Aktualisiert am 23.3.2020)

Es ist nicht die Aufgabe des Architekten, für den Auftraggeber rechtsberatend die oben beschriebenen vertragsrechtlichen Auswirkungen auf Handwerker- bzw. Bauverträge im jeweiligen Einzelfall zu klären. Diesbezüglich sollte die Beratung durch einen im Baurecht versierten Rechtsanwalt oder Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht empfohlen werden. Als allgemeiner Hinweis kann aber auf nachfolgende Dokumente verwiesen werden:

- [Erlass des BMI zum Bauvertragsrecht vom 23.3.2020](#) (PDF-Dokument, 168.9 KB)
- [\[GGSC\] Sondernewsletter Corona und Bauprojekte – März 2020](#) (PDF-Dokument, 230.8 KB)
- „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](#)
- <https://www.menoldbezler.de/de/aktuelles/corona-auswirkungen-auf-laufende-bauprojekte>
- <https://www.hwhlaw.de/hwh-blog/detail/coronavirus-auswirkungen-auf-bauvertraege/>

9. Für künftige Verträge wird eine sogenannte „Höhere Gewalt/Force Majeure“-Klausel empfohlen. Gibt es dazu für Architektenverträge entsprechende Formulierungshilfen? (Aktualisiert am 21.4.2020)

Für aktuell zur Unterschrift anstehende Verträge ist die Aufnahme einer solchen Klausel durchaus empfehlenswert. Eine derartige Klausel könnte beispielsweise wie folgt lauten:

Falls eine Partei an der Erfüllung ihrer Verpflichtungen im Rahmen des Vertrags ausschließlich durch ein Ereignis höherer Gewalt gehindert oder behindert wird, gerät sie dadurch nicht in Verzug. Die betroffene Partei hat die andere unverzüglich über das Eintreten eines solchen Ereignisses zu unterrichten. Als „Höhere Gewalt“ gelten Ereignisse, welche mindestens eine der Parteien bzw. mindestens einen Erfüllungsgehilfen einer Partei betreffen, und die von keiner der Parteien zu vertreten sind und die auch bei Anwendung größtmöglicher Sorgfalt seitens der

betroffenen Partei unvermeidlich sind; darunter fallen insbesondere Krieg, kriegsähnliche Akte, Naturkatastrophen, Feuer, Erdbeben, Überschwemmungen, Arbeitskampf und öffentlich-rechtliche Maßnahmen, etwa zum Infektionsschutz, auch im Zusammenhang mit der Corona Pandemie.

Die höhere Gewalt meldende Partei ist von der Erfüllung oder pünktlichen Erfüllung ihrer Verpflichtungen im Rahmen des Vertrags so lange befreit, wie das maßgebliche Ereignis höherer Gewalt andauert und insoweit die Vertragserfüllung dadurch gehindert oder behindert wird. Sobald eine Partei nicht mehr durch das Ereignis in der Erbringung ihrer vertraglichen Verpflichtungen gehindert oder behindert ist, hat diese ihre Leistungen unverzüglich wieder aufzunehmen. Eventuell vereinbarte Termine oder Zeitpläne sind angemessen anzupassen.“

Vergaberecht

1. Ich bin Verfahrensbetreuer in VgV-Verfahren. Im Zusammenhang mit dem Coronavirus werden zahlreiche Rechtsfragen an mich gerichtet, die zum Beispiel die Verzögerung des Verfahrens betreffen. Welche Antworten kann ich geben?

Die Mitwirkung des Planers bei der Vergabe berechtigt nicht zur allgemeinen Rechtsberatung, die nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz insbesondere Anwälten vorbehalten ist. Um eine eigene Haftung auszuschließen, muss der Auftraggeber daher auf die Beauftragung eines Anwalts verwiesen werden.

2. Ich stelle mir die Frage, ob sich bei der derzeit dynamischen Entwicklung in der Corona-Krise die intensive Befassung mit einer Planungsaufgabe, insbesondere bei einem RPW-Wettbewerb, lohnt, wenn möglicherweise wegen Quarantäne oder gar Infizierungen von Mitarbeitern Abgabefristen oder gewohnte Qualitätsstandards nicht gehalten werden können.

Das Gleichbehandlungsprinzip gehört zu den wesentlichen Grundsätzen der RPW 2013. Nach § 1 Abs. 3 RPW 2013 werden die Bewerber beim Zugang zum Wettbewerb und im Verfahren gleichbehandelt. Für alle Teilnehmer gelten die gleichen Bedingungen und Fristen. Aus diesem Grundsatz ergibt sich, dass den Bewerbern und Teilnehmern an einem RPW-Wettbewerb die gleiche Behandlung in Bezug auf die Teilnahmebedingungen als auch auf die zu beachtenden Fristen zuteil werden muss. Dies schließt nicht aus, dass Fristverlängerungen für Abgabefristen eingeräumt werden, solange dies gleichermaßen allen Bewerbern bzw. Teilnehmern eingeräumt wird. Das Einräumen einer Fristverlängerung entspricht auch dem Rechtsgedanken des § 20 Abs. 3 VgV, der unter bestimmten Voraussetzungen Fristverlängerungen voraussetzt. Der Auslober kann die Angebotsfrist danach diskriminierungsfrei verlängern, wenn es dazu einen sachlichen Grund gibt. Mit der Corona-Krise dürfte unzweifelhaft ein solcher sachlicher Grund vorliegen. Fristverlängerungen dürfen dann nicht gewährt werden, wenn sie wettbewerbsverzerrend sind oder dazu dienen, einen Teilnehmer zu bevorzugen. Bei einer unzulässigen Fristerstreckung könnten Schadensersatzansprüche entstehen. Die Corona-Krise als Grund einer Fristverlängerung sollte daher vom Auslober dokumentiert werden.

3. Muss ich als Wettbewerbsbetreuer das Rückfragenkolloquium und die Preisgerichtssitzung verschieben?

Das Rückfragenkolloquium kann gemäß der Anlage IV der RPW auch online/per Internet durchgeführt werden. Anders verhält es sich mit der Preisgerichtssitzung. Diese wird wohl nur unter der gleichzeitigen Anwesenheit aller Preisrichter sinnvoll sein. Hier gilt, was aktuell für alle Versammlungen gilt: Diese sollen nur abgehalten werden, wenn sie unbedingt notwendig sind, zudem sind die jeweiligen Sicherheitsvorkehrungen zu beachten. In der Regel wird demnach eine Verschiebung von Preisgerichtssitzungen durchaus geboten sein.

4. Muss ich als Wettbewerbsbetreuer besondere Schutzmaßnahmen im Umgang mit Wettbewerbsbeiträgen (z.B. Modelle) beachten?

Beachten Sie in jedem Fall die [Verhaltensempfehlungen](#) der Bundeszentrale für gesundheitliche Aufklärung. Laut dem Robert Koch-Institut scheint der Hauptübertragungsweg die Tröpfcheninfektion zu sein. Theoretisch möglich sind auch Schmierinfektion und eine Ansteckung über die Bindehaut der Augen. Eine Übertragung durch Schmierinfektion / Infektion durch kontaminierte Oberflächen ist prinzipiell nicht ausgeschlossen. Welche Rolle sie spielt, ist nicht bekannt. Von anderen humanpathogenen Coronaviren ist bekannt, dass sie auf unbelebten Oberflächen, wie Metall, Glas oder Plastik eine gewisse Zeit überleben können. Hierbei hängt die Überlebenszeit von weiteren Einflussfaktoren wie Umgebungstemperatur und Luftfeuchtigkeit ab (38-40). Während beispielsweise in einer Studie HCoV-229E auf Plastik bereits nach 72 Stunden seine Infektiosität verlor, blieb SARS-CoV-1 auf demselben Medium bis zu sechs Tage infektiös (38). Aufgrund der strukturellen Ähnlichkeit von SARS-CoV-1 und SARS-CoV-2 ist für SARS-CoV-2 eine ähnliche Tenazität zu erwarten. Zur Inaktivierung sind Flächendesinfektionsmittel mit nachgewiesener begrenzt viruzider Wirksamkeit geeignet. Desinfektionsmittel mit den Wirkbereichen begrenzt viruzid PLUS und viruzid können ebenfalls eingesetzt werden. (Quelle: Robert Koch-Institut)

5. Weitere Informationen

Die Architektenkammer Baden-Württemberg hat ein Merkblatt zu Wettbewerben und Ausschreibungen erstellt, das Sie [hier](#) finden.

Die Bundesarchitektenkammer übernimmt keine Haftung und Gewähr für den Inhalt und die Angaben sowie die unter den Links aufgeführten Angaben.

Bundesarchitektenkammer - BAK -
Bundesgemeinschaft der Architektenkammern,
Körperschaften des Öffentlichen Rechts e.V.
Askanischer Platz 4
10963 Berlin

Telefon: +49 / 30 / 26 39 44 - 0
E-Mail: info@atbak.de
Internet: <http://www.bak.de/>