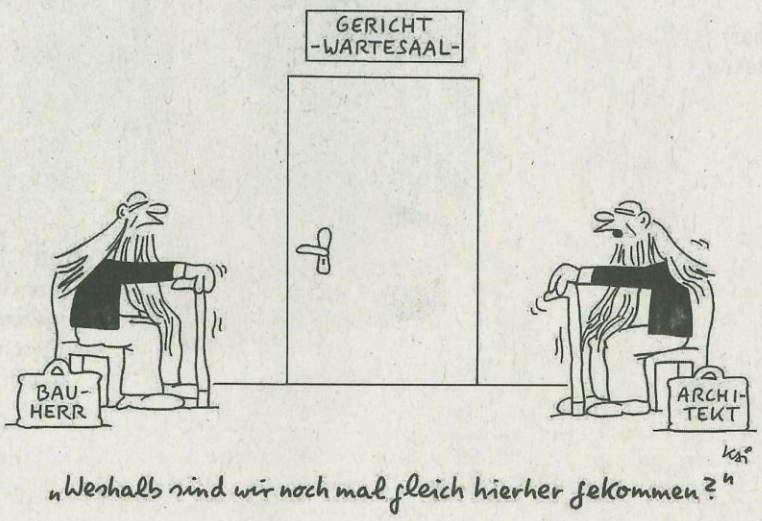
Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Corona verunsichert das Bauen

Mit Verzögerung werden Planer und Baugewerbe die Folgen der Pandemie zu spüren bekommen. Höchstrichterliche Entscheidungen sind so bald nicht zu erwarten – gefragt ist die kluge Kooperation.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg



Im Zuge einer Hochhaussanierung galt es Beton-Ertüchtigungsarbeiten durchzuführen. Die Ausschreibung zeigte sich unter Berücksichtigung des Vor-Ort-Bestandes als unvollständig. Waren doch erhebliche Mehrstärken für den Spritzbetonauftrag auf den vorhandenen Stahlskelett-Bauteilen erforderlich, was erhebliche Mehrkosten auslöste. Die unerwartete Corona-Pandemie führte darüber hinaus zu Verzögerungen, da auftraggeberseitig nicht ausreichend zügig die notwendigen Hygienemaßnahmen auf der Baustelle installiert werden konnten. Unternehmerseitig standen nunmehr ebenso Mehrvergütungsansprüche wegen behaupteter Stillstandskosten an. Der Hamburger Hochhausfall ist nur ein Beispiel für eine Vielzahl von Streitigkeiten, die sich bei der Abwicklung von Bauvorhaben – und nunmehr verschärft, was die bauzeitlichen Auswirkungen betrifft – in der Covid-19-Krise zeigen.

Vor einem knappen Vierteljahrhundert hat der Bundesgerichtshof (BGH) herausdestilliert, dass der Bauvertrag – also auch der Architekten- und Ingenieurvertrag – ein Ganzzeitvertrag ist und einer Kooperation der Vertragspartner bedarf (BGH, Urteil vom 23. Mai 1996, Az. VII ZR 245/94). Beide Seiten sind aufgefordert, Informations-, Mitwirkungs- und Rügeobliegenheiten und -pflichten wahrzunehmen, ernsthafte Verhandlungen über Meinungsverschiedenheiten zu führen und nicht vorschnell zu finalen, das Baugeschehen lahmlegende Maßnahmen wie einer Kündigung zu greifen. Die Schäden bewegen sich in kürzester Zeit bei Großbauvorhaben in Millionenhöhe. Selbst bei kleineren Maßnahmen, wie im Einfamilienhausbau, kann dies zu existenzgefährdenden Umständen führen. Gerichte bieten hier keinen probaten Lösungsansatz. Die Verfahren sind zu langwierig und aufwendig. Dies wird sich noch verschärfen, da der Lockdown zu einem weiteren Anstau von unbearbeiteten bau- und architektenrechtlich geprägten Akten geführt hat.

Wird weiterhin berücksichtigt, dass viele Rechtsfragen im Hinblick auf die Pandemie noch ungeklärt sind, muss der Ruf nach ernsthaften Verhandlungen und einem Kooperieren im Planungs- und Bauprozess noch deutlicher in den Mittelpunkt gerückt werden. Das vorschnelle Berufen auf einen Umstand der höheren Gewalt, belegt durch die Covid-19-Auswirkungen, ist bei sorgfältiger Betrachtung häufig kein erfolgversprechender Ausgangspunkt, um die Bauherrenseite mit Mehrforderungen zu konfrontieren. Denn die Realität der Pandemie ist kein ausreichender Rechtfertigungsgrund. Vielmehr ist der fordernde Architekt oder bauausführende Unternehmer gehalten, die Pandemie-Auswirkungen auf die Betriebsabläufe konkret und einzelfallbezogen darzulegen. Wie also, und diese Frage muss beantwortet werden, wirkt sich die Virus-Pandemie auf die geschuldete Leistung konkret aus? Immer muss auch beantwortet werden, wer bezogen auf die begründeten Vertragsverhältnisse welche Risikobereiche und damit einhergehende Risikoinhalte übernommen hat. Dass der bauausführende Unternehmer leistungsbereit zu sein hat, ist selbstredend. Denn dies hat er mit dem Begründen des Bauvertrages dokumentiert. Folglich hat er damit die Verpflichtung übernommen, für eine rechtzeitige Materialbeschaffung, das notwendige Personal und die Baugerätschaften zu sorgen.

Begründete Vertragsverhältnisse nach Bekanntwerden der Pandemie bieten kaum Raum, sich auf coronabedingte Umstände zu berufen. Das Risiko war bekannt und wurde folglich bei Begründen des Vertrages quasi mit eingepreist. Da jedoch bereits heute sich die Prognosen im Baugewerbe häufen, dass mit rückläufigen Umsatzzahlen, und zwar auch erheblich zeitversetzt, zu rechnen ist – die Investitionsbereitschaft ist verhalten –, dürfte sich die Begehrlichkeit zur Durchsetzung von bisher in Bau- und Architektenverträgen nicht berücksichtigten Ansprüchen verschärfen. Damit dürfte zukünftig auch in den Fokus der Auseinandersetzung rücken, dass bauherrenseitige Anordnungen, die das Ausführen von Bauleistungen betreffen, zügig gerichtlich geklärt werden. Nun ist ein einstweiliges Verfügungsverfahren – also ein beschleunigtes Verfahren – kein neues Rechtsinstitut. Es erfuhr jedoch mit der Bauvertragsnovellierung 2018 eine konkretisierende Aufnahme bei den spezifischen Regelungen des Bauvertrages und soll zu einer ebenso zügigen Streitbeilegung beitragen. Erst jüngst entschied in einem derartigen Schnellverfahren das Landgericht Berlin (Beschluss vom 7. November 2019, Az. 32 O 244/19) eine Auseinandersetzung zwischen Bauherrn und ausführendem Unternehmer, in der es insbesondere um Entschädigungsansprüche wegen einer vermeintlichen Behinderung des ausführenden Unternehmers ging. Da die Auftragnehmerseite diesbezüglich erhebliche Nachtragsforderungen geltend machte und darüber hinaus auch diese über eine Bauhandwerkersicherung ergänzend abgesichert wissen wollte, rief die Auftraggeberseite die Berliner Richter an, um gerade feststellen zu lassen, ob es sich um eine maßgebliche auftraggeberseitige Anordnung handele oder nicht. Denn lediglich für den Fall des Bejahens einer Anordnung stünden der Auftragnehmerseite auch die von ihr gegebenenfalls geltend zu machenden Ansprüche zu. Eine Bauherren-Anordnung liege nicht vor, entschied das Gericht, womit die Unternehmer-Nachtragsforderung und deren Absicherungsbegehren zunächst einmal versiegte. Bauherrenseitige Befürchtungen der Bauzeitverlängerung konnten damit jedenfalls vorübergehend ausgeräumt werden.

Architektenseitig deutet es sich an, dass die wirtschaftliche Situation noch angespannter wird, und zwar nicht nur wegen des zunehmenden Honorarwettbewerbs, der spätestens dann zur vollen Entfaltung schreiten dürfte, wenn endgültig und abschließend ein nicht mehr verbindliches und damit zwingendes Preisrecht für Architekten- und Ingenieurleistungen installiert ist. Der Aufwand für Architekten einschließlich der Bauüberwachungsleistungen erhöht sich noch, wie die erst jüngst herausgekommenen konkreten Standards für Maßnahmen zum Arbeits- und Gesundheitsschutz des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales, „SARS-CoV-2-Arbeitsschutzstandard für das Baugewerbe", zeigen. Nun sind dies vorwiegend zu entfaltende Tätigkeiten eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinators. Gleichwohl ist bereits seit geraumer Zeit festzustellen, dass die Bauüberwachungsanforderungen, auch mit Blick auf das Wahren von Abständen oder den erhöhten Koordinierungsaufwand der Gewerke, zu einer arbeitsintensiveren Auseinandersetzung auf Architektenseite führt. Da die Honorarvereinbarungen – zumal wenn sie auf der Grundlage des Honorarrechts für Architekten und Ingenieure (HOAI) begründet worden sind – für Leistungskataloge eine pauschale Vergütung vorsehen, bilden sich hierin zeitlich intensiver werdende Bearbeitungen nicht ab. Folglich kann das Äquivalenzverhältnis zwischen Honorar und Leistungserbringung in eine Schieflage geraten. Dies wird nur zu überbrücken sein, wenn Architekten konkret darauf achten, ob denn alle erforderlichen Leistungen (so zum Beispiel die Begleitung von bauablaufstörenden Umständen oder etwaige Insolvenzen von ausführenden Gewerken) noch zu den Grundleistungen und damit der einmal verhandelten Vergütung gehören oder es sich um extra zu vergütende Besondere Leistungen oder wiederholende Grundleistungen handelt, die ebenso einer gesonderten Honorierung zugänglich sind.

Das in der Elbmetropole stehende Hochhaus wird mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht die Gerichte beschäftigen. Die streitenden Parteien sind mit ihren Anwälten auf einem zielführenden außergerichtlichen Streitbeilegungsweg. Wohl dem, der sich in derartigen Auseinandersetzungen an der Seite von fachlich versierten und das Kooperationsgebot praktizierenden Juristen weiß. Streitverschärfer braucht diese Zeit schon gar nicht.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für privates Baurecht an der Hafencity Universität Hamburg.