Frankfurter Allgemeine
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Corona belastet Architektenverträge

Jetzt muss mit großen Verzögerungen beauftragter Leistungen gerechnet werden. Die Vertragsparteien sind stark gefordert.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg

Kraftvoll noch waren die Baukonjunkturaussichten zu Beginn des neuen Jahrzehnts, was sich auf volle Auftragsbücher der Architekturbüros durchschlug. Spätestens mit der Einordnung der Corona-Krise als Pandemie am 11. März und den einschneidenden Maßnahmen in das gesamte öffentliche Leben ziehen Bedenken für begründete und zu begründende Planerverträge auf. Eine bereits angelaufene umfängliche Sanierungsmaßnahme an der Hamburger Außenalster erfährt ihr erstes Planbearbeitungs- und Bauablaufstottern. Grund hierfür sind Mitarbeiterausfälle im Planungsbüro sowie Ausfälle von Gewerkemitarbeitern der ausführenden Baubetriebe. Bauherren- und Architektenvorstellungen geraten ins Wanken, da in Aussicht gestellte Fertigstellungstermine nicht gehalten werden können und die derzeitige Entwicklung auch keine verlässliche Prognose zulässt, wann mit einer Normalisierung der Arbeitsabläufe zu rechnen ist.

Es wird davon auszugehen sein, dass mit der Corona-Pandemie ein Fall der höheren Gewalt vorliegt, also ein – wie es bereits das Reichsgericht definierte (RG, Urteil vom 13. Dezember 1920, Az. VI 455/20) – von außen kommendes, keinen betrieblichen Zusammenhang aufweisendes und auch durch die äußerste vernünftigerweise zu erwartende Sorgfalt nicht abwendbares Ereignis. Voraussichtlich in den Auswirkungen wesentlich einschneidender, reiht sich jedoch die Corona-Pandemie in die Ereignisse der Kern-Explosion von Tschernobyl 1986 und des Ausbruchs des Vulkans Eyjafjallajökull im Jahr 2010 ein. Das höchste deutsche Zivilgericht hat verallgemeinernd 2017 derart außergewöhnliche und umfassende Umstände dahin gehend definiert, dass es sich um Ereignisse handelt, die der Sphäre keiner Vertragspartei zuzuordnen sind, sondern von außen auf die Lebensverhältnisse der Allgemeinheit oder einer unbestimmten Vielzahl von Personen einwirken. Für die Sars-Epidemie in China 2002/2003 hat das Amtsgericht Augsburg (Urteil vom 9. November 2004, Az. 14 C 4608/03) hervorgehoben, dass es sich bei dieser Epidemie um einen Fall von höherer Gewalt handele. Da eine Epidemie als vermehrtes Auftreten von Krankheitsfällen einheitlicher Ursache innerhalb einer menschlichen Population, jedoch zeitlich und örtlich begrenzt, zu definieren ist, gilt daher eine Pandemie, die eine länder- und kontinentübergreifende Ausbreitung einer Krankheit darstellt, wenn entsprechende Risikogebiete betroffen sind, so dass sich ein allgemeines Ereignis individuell auswirkt, erst recht als ein Fall höherer Gewalt.

In einer vielgestaltigen Form – was sich noch zukünftig zeigen wird – darf angenommen werden, dass sich dieses Ereignis auf konkrete Vertragsverhältnisse zwischen Bauherren und Architekten auswirken wird. Da bei Vorliegen von Fällen höherer Gewalt kein Verschulden gegeben ist, hat dies zur Folge, dass dieses sich die Vertragsparteien wechselseitig nicht vorhalten dürfen. Denn liegt damit ein Fall der Unmöglichkeit vor, gilt der Grundsatz: Nichts ist Pflicht bei Unmöglichkeit. Das heißt, dass dann, wenn das Auftreten der Corona-Pandemie von keiner der Vertragsparteien verschuldet worden ist, durch diese Ereignisse sich ergebende Verzögerungen für beide Seiten keine Haftungsansprüche des anderen Vertragspartners auslösen, weil es an der notwendigen Zurechenbarkeit fehlt. Ein Mehrvergütungsanspruch wegen eintretender Verzögerungen wird sich in der Regel verbieten. Denn zumeist fehlt es an einer hierzu erforderlichen vertraglichen Vereinbarung.

Hilfreich ist diesbezüglich auch nicht die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI), die zwar für den Fall von ungewöhnlich lange dauernden Grundleistungen die Möglichkeit einräumt, dass die Höchstsätze durch eine schriftliche Vereinbarung überschritten werden dürfen. Nun muss diese Regelung des Honorarrechts ohnehin nach der Feststellung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH), dass die Höchstsätze als europarechtswidrig zu bewerten sind, als obsolet gelten. Gleichwohl hätte der Planer auch nur dann einen zusätzlichen – zu den bisher getroffenen Honorarvereinbarungen – Vergütungsanspruch, wenn es zu einer ergänzenden vertraglichen Vereinbarung zwischen den Parteien kommt. Versagt sich der Bauherr einer solchen Regelung, enthält der Vertrag also keine aufwandsbezogene Regelung etwa in Form von vereinbarten Stundenhonorarsätzen, hat der Architekt auch keine alternative Anspruchsgrundlage wie beispielsweise über eine ungerechtfertigte Bereicherung.

Maßgeblich wird weiterhin sein, wann die Planerverträge begründet worden sind. Handelt es sich um begründete Architektenverträge deutlich vor Eintritt des Pandemie-Falles, gilt das zur höheren Gewalt Ausgeführte. Wechselseitig sich zuweisende Verantwortlichkeiten und daraus herzuleitende Ansprüche aufgrund sich verlängernder Abarbeitungszeiten und damit auch der Fertigstellung der Bauvorhaben dürften sich hier verbieten.

Anders verhält es sich hingegen, wenn in Kenntnis der jetzigen Corona-Krise Verträge begründet und in den Verträgen gleichwohl Fristen für die Leistungserbringung vereinbart werden. Hier wird sich – je nach Einzelfall – der Vertragspartner, der sich in Kenntnis dieser Umstände gleichsam für eine bestimmte fristverbindliche Bearbeitung hat verpflichten lassen, gleichwohl begründeten Ansprüchen wegen sodann eintretender Verzüge gegebenenfalls ausgesetzt sehen. Denn wer in Kenntnis der Unsicherheit der derzeitigen Sachlage gleichwohl sich vertraglich fristgebunden verpflichtet, läuft Gefahr, sich seinerseits Ansprüchen des Bauherrn auszusetzen. Dies gilt nicht nur im Vertragsverhältnis des Architekten zum Bauherrn selbst, sondern findet gleichermaßen seinen Niederschlag in Vereinbarungen, die Architekten mit den von ihnen gebundenen Subplanern begründen.

Kommt es wegen auftretender Corona-Quarantäne-Fälle oder Infektionsfällen zu Ausfällen bei vom Bauherrn gebundenen Sonderfachplanern wie etwa Statikern oder Haustechnikplanern, auf deren Mitwirkung der Architekt im Zuge der Planungsbearbeitung angewiesen ist, ist der Gebäudeplaner gut beraten, jedenfalls zur Absicherung seiner Rechtsposition formal dem Bauherrn gegenüber eine Behinderungsanzeige dahin gehend mitzuteilen, dass es an der notwendigen Zuarbeit der Sonderfachplaner fehlt. Nun wirkt all dies zugegebenermaßen höchst formalisiert und sehr auf die jeweilige Rechtsposition achtend. Der ohnehin im gesamten Architekten- und Baubereich maßgebliche Ansatz des Kooperationsgedankens gerade bei den Langlauf-Verträgen wird, je länger die Einschränkungen des öffentlichen Lebens und damit die Einschränkungen eines jeden Einzelnen anhalten, zunehmend Platz greifen müssen. Die Vertragsparteien sind aufgerufen, im verantwortlichen Miteinander angemessene und auskömmliche Regelungen zu treffen, was folglich nicht nur ein gesamtgesellschaftlicher Appell hinsichtlich des rücksichtnehmenden Miteinanders ist, sondern auch und gerade Platz greifen muss bezogen auf das bauherren- und architektenseitige Miteinander. Denn streitige gerichtliche Auseinandersetzungen sind jetzt auch wegen des derzeit erheblichen Zurückfahrens der Justiz mit sich voraussichtlich wiederum verlängernden Prozessdauern verbunden. Hinzu kommt die erhebliche Rechtsunsicherheit, was von der Pandemie ausgelöste Einzelfälle und daraus resultierende wechselseitige Ansprüche betrifft. Es gilt also, dies im vertraglich verantwortungsvollen Austausch zu klären.

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