

Trotz Corona das Ziel nicht aus den Augen verlieren!

Leicht ist es nie gewesen am Bau. Gegenwärtig jedoch ergeben sich Probleme und Hindernisse, die den meisten Beteiligten noch nicht untergekommen sind. Auch erfahrene Planerinnen und Planer sehen sich neuen Herausforderungen ausgesetzt, vor allem müssen Lösungen her! Der erste und wahrscheinlich wichtigste Hinweis kann an dieser Stelle nur lauten: Bewahren Sie einen kühlen Kopf und vermeiden Sie - soweit möglich - jedwede Eskalation! Das Lösen von Problemen wird regelmäßig nur gelingen, wenn die Interessen der Beteiligten hinreichend kommuniziert und berücksichtigt werden.

Der Bauherr

Dem Auftraggeber wird es vordringlich um die möglichst fristgerechte Fertigstellung seines Vorhabens ohne Mehrkosten gehen. Treten nun doch Verzögerungen ein, schlimmstenfalls ein Stillstand der Baumaßnahme, wird die Verantwortlichkeit für die eingetretenen Störungen wahrscheinlich nicht zur jetzigen Zeit und nicht abschließend zu klären sein. Es ist aber Ihre Aufgabe als Planer, mögliche Ansprüche des Bauherrn zu sichern:

Hält der Auftragnehmer vereinbarte Termine und Fristen nicht ein oder droht deren Nichteinhaltung, ist die Inverzugsetzung eine zwingende Formalie. Denn erst durch eine Mahnung gerät der Auftragnehmer in Verzug (wenn nicht schon konkrete Kalendertermine im Bauvertrag vereinbart sind). Und erst dann entstehen für den Bauherrn die verzugsbedingten Ansprüche.

Ihrer Dokumentation des Bauablaufs kommt eine jetzt nochmals gesteigerte Bedeutung zu. Halten Sie den Bauablauf in seinen wesentlichen Teilen fest: wann haben Sie was festgestellt und wie haben Sie reagiert. Müssen zu späterer Zeit Ansprüche des Bauherrn durchgesetzt werden, werden Sie auf diese Dokumentation zwingend zurückgreifen müssen.

Bei einer auch nur teilweisen Unterbrechung müssen Sicherungsmaßnahmen getroffen werden. Einerseits gilt es, die erreichten Leistungsstände derjenigen Gewerke festzustellen, die von einer Unterbrechung bzw. einem Stillstand betroffen sind. Die Sicherung dieser Leistungen gegen eine Verschlechterung (Beschädigung) ist zwar bis zur Abnahme Aufgabe des Auftragnehmers, weisen Sie ihn dennoch der guten Ordnung halber darauf

hin. Andererseits muss die Baustelle selbst gesichert werden, beispielsweise vor einem Zutritt Unberechtigter, aber auch gegen Gefahren, die auf außerhalb der Baustelle liegende Bereiche übergreifen könnten.

Fordern Sie die Mitwirkung des Bauherrn ein. Er ist Vertragspartner der ausführenden Unternehmen und muss Entscheidungen treffen, wenn solche Auswirkungen haben auf die Vertragsverhältnisse. Hierzu sind Sie regelmäßig nicht bevollmächtigt!

Das ausführende Unternehmen

Im Grunde sollte der Auftragnehmer die gleichen Ziele verfolgen wie der Bauherr. Schließlich haben beide vertraglich vereinbart und sich damit wechselseitig verpflichtet, einen bestimmten Erfolg zu erreichen (Werkvertrag). Dennoch sind die Interessen anders gelagert, wenn wir uns über Störungen im Bauablauf unterhalten.

Auftragnehmer fühlen sich behindert in der vertragsgemäßen Leistungserbringung, da beispielsweise Personal oder Material nicht oder nicht rechtzeitig auf die Baustelle verbracht werden können. Das ist aber keine dem Bauherrn zurechenbare Störung des Bauablaufs, vielmehr eine Frage der eigenverantwortlichen Organisation der Abläufe auf Seiten des Auftragnehmers. Formell richtig wäre grundsätzlich die Zurückweisung der Behinderungsanzeige und die Inverzugsetzung des Auftragnehmers. Daneben sollte gemeinsam mit dem Unternehmer nach Alternativen gesucht werden. Denn - wie zuvor erwähnt - die Inverzugsetzung sichert Ansprüche des Bauherrn, die wahrscheinlich erst in einigen Wochen oder Monaten konkretisiert werden können. Ziel sollte

es jedoch sein, in der jetzigen Situation die Baustelle am Laufen zu halten.

In diesem Zusammenhang wird manch ein Auftragnehmer einwenden, es sei ein Fall höherer Gewalt gegeben. Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat hat in seinen [Rundschreiben vom 23.03.2020](#) hierzu ausgeführt: „Die Corona-Pandemie ist grundsätzlich geeignet, den Tatbestand der höheren Gewalt im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 1 lit. c VOB/B auszulösen.“ Es verweist jedoch darauf, dass dieser Umstand in jedem Einzelfall geprüft werden müsse und eine pauschale Annahme gerade nicht angezeigt sei. Nicht ausreichend ist die lediglich pauschale Behauptung des Unternehmers, er sei auf Grund höherer Gewalt in der Ausführung seiner Leistungen behindert. Hier ist eine substantiierte Darlegung der Umstände und der daraus folgenden Beeinträchtigungen der Arbeitsabläufe zu fordern.

Die Einhaltung von Bestimmungen zur Arbeitssicherheit und Hygiene auf der Baustelle ist - soweit es das Personal anbelangt - in erster Linie Sache des ausführenden Unternehmens (siehe § 4 Abs.2 VOB/B). Insoweit besteht eine sogenannte Fürsorgepflicht des Unternehmens. Auf der Grundlage der Baustellenverordnung wird der SiGeKo bei der Planung und Ausführung des Bauvorhabens ebenfalls gefordert sein. Die BG BAU - Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft hat unter dem Titel „[SARS-CoV-2 Arbeitsschutzstandard für das Baugewerbe](#)“ eine Handlungshilfe zu besonderen Arbeitsschutzmaßnahmen herausgegeben. Die Empfehlungen richten sich zu vorderst an die ausführenden Unternehmen, enthalten aber auch den ausdrücklichen Hinweis, Maßnahmen mit Bauherrn, Bauleitung und Baustellen-/SiGe-Koordinator abzustimmen. Das Dokument geht zurück auf den von der Bundesregierung herausgegebenen „[SARS-CoV-2-Arbeitsschutzstandard](#)“ vom 16.04.2020.

ACHTUNG: Sollte die Baumaßnahme nicht nur kurzfristig unterbrochen sein, beachten Sie unbedingt die Bestimmungen des § 6 Abs.5 und Abs.7 VOB/B (wirksame Einbeziehung der VOB/B in den Bauvertrag vorausgesetzt).

Die Planerseite

Bei der Planung und Überwachung der Baumaßnahme sollten Sie Ihre Interessen nicht aus dem Blick verlieren. Kommt es jetzt zu Verzögerungen und Mehraufwand, droht die Baumaßnahme zum Verlustgeschäft zu werden.

Im Zweifel dürfen Sie - ähnlich wie das bauausführende Unternehmen - von einer störungs- und unterbrechungsfreien Leistungserbringung ausgehen. Daher gilt auch für das Planungsbüro: Bei unvorhergesehener Unterbrechung oder gar Stillstand dem Bauherrn die „Behinderung“ der eigenen Leistung anzeigen und vom Bauherrn die Beseitigung der Störungssituation verlangen. Der Bauherr hat Mitwirkungspflichten! Nimmt er Ihre Leistungen nicht entgegen, obgleich Ihr Büro leistungsfähig ist, gerät der Auftraggeber in den sogenannten Annahmeverzug. Sie haben daraus folgend (bei schuldhafter Pflichtverletzung des Bauherrn) einen Anspruch auf Ersatz des durch die Störungssituation entstandenen Schadens, anderenfalls einen Entschädigungsanspruch.

Ein etwaiger Mehraufwand Ihrerseits, beispielsweise zusätzliche Baustellenbesprechungen und Abstimmungen mit den am Bau Beteiligten, das Überarbeiten bzw. Umstellen bereits erbrachter Planungsleistungen kann einen zusätzlichen Honoraranspruch auslösen. Grundlage hierfür können die Bestimmungen des § 10 HOAI sein. Treffen Sie jetzt entsprechende Vereinbarungen mit dem Bauherrn, warten Sie bitte keinesfalls bis zur Abrechnung Ihres Honorars. Apropos Honorar: Denken Sie rechtzeitig an das Stellen von Abschlagsrechnungen.

Ist Ihr Büro unmittelbar von einer Unterbrechung bzw. einem Stillstand der Baumaßnahme betroffen, vereinbaren Sie (soweit nicht schon vertraglich vorgesehen) eine Teilabnahme der bis hierhin erbrachten Leistungen. Insbesondere bei längeren Unterbrechungen vermeiden Sie so eine unnötige Erweiterung Ihrer Haftungsrisiken für Planungs- und/oder Bauüberwachungsmängel.

Gemäß § 56 Musterbauordnung (der in den Landesbauordnungen umgesetzt worden ist) hat der Bauleiter im Rahmen dieser Aufgabe auf den sicheren bautechnischen Betrieb der Baustelle,

insbesondere auf das gefahrlose Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer zu achten. Sollten Sie also die Bauleitung auf der Grundlage der Landesbauordnungen inne haben, gehört auch die Überprüfung und Überwachung grundlegender Hygiene- und Sicherheitsstandards zu Ihren Aufgaben. Allerdings bleibt die Verantwortlichkeit der Unternehmer hiervon unberührt. Im Zweifel sind also die Unternehmen selbst aufzufordern, diesen Anforderungen zu genügen.

Untätigbleiben keine Option!

Generell ist es empfehlenswert, schon bei drohenden Störungen und dann möglichst frühzeitig das Gespräch mit den Beteiligten zu suchen. Wie eingangs erwähnt, es müssen Lösungen gefunden werden.

Droht beispielsweise ein Engpass bei der Belieferung mit Bauprodukten, kann die frühzeitige Bevorratung in Betracht kommen, eventuell auch ein Produktwechsel? Geraten die geplanten Abläufe bei den Gewerken ins Stocken, ist eventuell eine Umstellung möglich? Falls nicht, könnten Ausführungsfristen angepasst und neue Fristen vereinbart werden? Als Planer ist es zu

vorderst Ihre Aufgabe, Störungen zu vermeiden, also vorausschauend zu planen. Zeigen Sie dem Bauherrn Alternativen auf, wenn Sie annehmen müssen, dass Störungen eintreten werden oder schon eingetreten sind. Vertragsändernde Vereinbarungen mit den Auftragnehmern bitte immer schriftlich festhalten und ebenso daran denken, dass diese Vereinbarungen der Bauherr treffen muss, wenn er Sie nicht ausdrücklich (durch Erteilung einer schriftlichen Vollmacht) hierzu bevollmächtigt hat.

Wenn es um Ihre Interessen geht, ist ein Untätigbleiben keine Option. Reden Sie frühzeitig mit Ihrem Auftraggeber über die geänderten Bedingungen und die wirtschaftlichen Folgen für Ihr Büro. Schaffen Sie zumindest die formellen Voraussetzungen (Inverzugsetzung, Einfordern der Mitwirkung usw.), um Ihre Ansprüche und Forderungen nötigenfalls auch durchsetzen zu können.

Hilfestellungen bieten Ihnen beispielsweise die Musterschreiben und Checklisten in der [baumap-online](#) oder die Seminare der [Bauakademie Dr. Koch GmbH](#).

Wiesbaden, 24. Mai 2020

Über den Verfasser:



Tobias Jaeger

Rechtsanwalt mit dem Schwerpunkt Bau- und Architektenrecht

ständiger Referent für die Bauakademie Dr. Koch GmbH und bei Inhouse-Seminaren