

## Coronavirus SARS-COV 2

# FAQ Bauablaufstörungen

Stand März 2020

| Stichwort                                    | Frage                                                                                                                                                                                   | Antwort                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>COVID-19 Erkrankung/ Infektionsgefahr</b> | Muss ein Verdachtsfall bei einer Fachkraft oder einem Arbeitnehmer umgehend gemeldet werden?                                                                                            | Eine gesetzliche Meldepflicht kann bereits bei einem Verdachtsfall bestehen. Näheres hierzu regelt die sog. „Corona-Meldepflicht-Verordnung“<br><br>( <a href="https://www.gesetze-im-internet.de/coronavmeldev/">https://www.gesetze-im-internet.de/coronavmeldev/</a> ).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                              | Was kann passieren, wenn keine ausreichenden Arbeitsschutzmittel für das Baustellenpersonal vorhanden sind?                                                                             | Grundsätzlich trifft dieses Risiko den Verantwortungsbereich des Auftraggebers und führt zunächst dazu, dass die hygienischen Standards nicht mehr gewährleistet werden können. Im schlimmsten Fall könnte dies zur vorübergehenden Einstellung der Arbeiten führen.<br><br>Das RKI hat eine Empfehlung zum ressourcenschonenden Umgang und zum Einsatz bestimmter Ausrüstungen und Mittel verfasst (näheres hierzu unter <a href="https://www.rki.de/DE/Content/InfAZ/N/Neuartiges_Coronavirus/Ressourcen_schonere_Maschinen.pdf?__blob=publicationFile">https://www.rki.de/DE/Content/InfAZ/N/Neuartiges_Coronavirus/Ressourcen_schonere_Maschinen.pdf?__blob=publicationFile</a> ).<br><br>Auch die Berufsgenossenschaft für Bauwirtschaft gibt hierzu Empfehlungen ab (näheres unter <a href="https://www.bgbau.de/news-object/?tx_news_pi1%5Bnews%5D=3189&amp;cHash=06563e04fd2aec17f43fec954e8defbe">https://www.bgbau.de/news-object/?tx_news_pi1%5Bnews%5D=3189&amp;cHash=06563e04fd2aec17f43fec954e8defbe</a> ). |
|                                              | Wer muss das Risiko einer Infektion auf einer Baustelle einschätzen und mitteilen, ob ein Fortbetrieb möglich ist, zusätzliche Maßnahmen erforderlich sind oder der Betrieb eingestellt | Nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 VOB/B trifft den Auftraggeber grundsätzlich die Pflicht, für die Aufrechterhaltung der allgemeinen Ordnung auf der Baustelle Sorge zu tragen und das Zusammenwirken der verschiedenen Unternehmen zu regeln. Sofern ein Sicherheits- und Gesundheitskoordinator (SiGeKo) beauftragt wurde, liegt es an ihm, das Risiko für Infektionen oder die generelle Infektionsgefahr auf der Baustelle beim Zusammenwirken (bspw. bei Baubesprechungen, Arbeiten an einem Bauteil) der un-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



| Stichwort                      | Frage                                                                           | Antwort                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | werden muss?                                                                    | <p>terschiedlichen Unternehmen und deren Mitarbeitern abzuschätzen und hierüber Auftraggeber und Auftragnehmer in Kenntnis zu setzen.</p> <p>Aus diesem Grund sollte der SiGeKo z.B. aufgefordert werden, die Baustellenordnung um entsprechende Hygiene- und Schutzvorschriften zu ergänzen, eine Beschilderung mit den maßgeblichen Verhaltensvorschriften (hierzu auch die Verhaltensregeln und Hinweise des Bundesministeriums für Gesundheit) vorzunehmen, sowie deren Einhaltung zu überwachen.</p> <p>Sofern der Betrieb der Baustelle trotz Einhaltung der Hygiene- und Schutzvorschriften nicht mehr gefahrlos fortgeführt werden kann, ist die Einstellung des Betriebs der Baustelle in Betracht zu ziehen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Behördliche Anordnungen</b> | Was ist zu tun, wenn das Gesundheitsamt häusliche Quarantänemaßnahmen anordnet? | <p>Entscheidend ist die Reichweite der jeweiligen Anordnung des Gesundheitsamtes. In enger Absprache mit dem zuständigen Gesundheitsamt ist in Erfahrung zu bringen, ob infolge von gesonderter Quarantäne-, Isolations- und Desinfektionsmaßnahmen die Wiederaufnahme oder das Fortsetzen des Baubetriebes möglich ist. Für diese Fälle bietet es sich an, einen Notfallplan zu erstellen, der einen Notbetrieb, gegebenenfalls durch Ersatzarbeitskräfte, ermöglicht.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                | Was ist zu tun, wenn der Zutritt auf Baustellen/ Firmengelände untersagt wird?  | <p>Grundsätzlich unterfällt dieses Risiko dem Bereich des Auftraggebers. In diesem Fall bestünde für den Auftragnehmer ein Anspruch auf eine Verlängerung der Ausführungsfristen. Zur Sicherung dieses Anspruchs, hat Auftragnehmer dem Auftraggeber schriftlich die Störung des Bauablaufes mitzuteilen. Dabei sollte er sich vorsorglich die Geltendmachung von Mehrkosten bzw. Entschädigungsansprüchen vorbehalten.</p> <p>Den Zutrittsverboten können verschiedene Ursachen zugrunde liegen, welche, je nach Einzelfall, unterschiedliche Handlungsschritte ermöglichen.</p> <p>Z.B. könnte durch eine behördliche Anordnung der Betrieb aufgrund von COVID- 19 Erkrankungen oder Quarantänemaßnahmen untersagt worden sein (siehe hierzu oben). In diesem Fall sollte dies in Zusammenarbeit mit dem SiGeKo überprüft und weitere Maßnahmen erörtert werden.</p> <p>Auch könnte das Gelände bzw. die Baustelle in einem ausgewiesenen Risikogebiet liegen. Besonders betroffene Gebiete werden vom RKI nach bestimmten Kriterien angepasst (einzusehen unter <a href="https://www.rki.de/DE/Content/InfAZ/N/Neuartiges_Coronavirus/Risikogebiete.html">https://www.rki.de/DE/Content/InfAZ/N/Neuartiges_Coronavirus/Risikogebiete.html</a>).</p> <p>In der Folge könnte es durch die jeweiligen Behörden zu besonderen Anordnungen (Quarantänegebiete, -städte) kommen, die zu einer Untersagung des Zutrittes führen.</p> |



| Stichwort               | Frage                                                                                                           | Antwort                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                         |                                                                                                                 | <p>Der Baubetrieb ist aber momentan durch die von den einzelnen Bundesländern erlassenen „Ausgangssperren“/ „Kontaktbeschränkungen“ und „Schließungsverfügungen“ grundsätzlich nicht betroffen.</p> <p>Aus einem Erlass des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) vom 23. März 2020 geht ausdrücklich hervor, dass der Baubetrieb derzeit sichergestellt und aufrechterhalten werden soll. Der Erlass bezieht sich zwar nur auf Baustellen des Bundes, hat aber auch richtungsweisende Wirkung für andere Baustellen.</p> <p>Für den Fall von Personenkontrollen oder vereinzelt Zutrittsverboten durch die örtlichen Ordnungsbehörden bietet es sich an, einen „Passierschein“ für das jeweilige Baustellenpersonal auszustellen. Hierbei handelt es sich um eine Erklärung des Arbeitgebers über die Unabkömmlichkeit des Arbeitnehmers.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Lieferengpässe</b>   | Hat der Auftragnehmer für Bauablaufstörungen wegen Lieferengpässen zu haften?                                   | <p>Grundsätzlich, sofern keine gesonderten vertraglichen Regelungen vorgenommen wurden, liegt die Materialbeschaffung im Verantwortungsbereich des Auftragnehmers. Bei durch verzögerte Lieferungen entstandene Schäden steht dem Auftraggeber ein Schadensersatzanspruch zu, wenn der Auftragnehmer schuldhaft eine Pflicht verletzt hat. Zwar trifft für die Pandemie der COVID-19 Erkrankung weder den Auftragnehmer noch den Auftraggeber ein Verschulden, aber sorgt diese einfach anmutende Feststellung noch nicht für endgültige Klarheit in derartigen Konstellationen.</p> <p>Vielmehr gilt es im Einzelfall zu prüfen, ob das jeweilige Material tatsächlich nicht mehr lieferbar ist, sodass unter Umständen aufgrund von höherer Gewalt die Ausführungsfristen verlängert werden. Dies erfordert neben der expliziten Prüfung der vertraglichen Risikoverteilung auch, dass die Engpässe tatsächlich auf die Nichtlieferbarkeit von Materialien zurückzuführen sind. Lediglich höhere Ersatzbeschaffungskosten wurden teilweise von der Rechtsprechung der Verantwortungssphäre des Auftragnehmers zugesprochen und mithin dessen Haftung bejaht.</p> |
| <b>Personalengpässe</b> | Wie verhält es sich, wenn der Auftragnehmer einen hohen krankheitsbedingten Personalausfall zu verzeichnen hat? | <p>Erkrankungen von Beschäftigten unterfallen dem Risikobereich des Auftragnehmers. Sofern dies in eine Behinderung des Bauablaufes mündet, führt es nicht zwangsläufig zu einer Verlängerung der Ausführungszeit nach § 6 VOB/B.</p> <p>Der Auftragnehmer hat zunächst zu prüfen, ob er die fehlenden Arbeitskräfte bspw. durch Mehrarbeit der verbleibenden Arbeitskräfte ausgleichen kann.</p> <p>Eine COVID-19 Erkrankung ist zumindest dem Grunde nach mit einer „normalen“ Grippe oder Erkältung vergleichbar. Auch diese liegen im Risikobereich des Auftragnehmers und müssen unter</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| Stichwort            | Frage                                                                                                                                                   | Antwort                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      |                                                                                                                                                         | Umständen mit finanziellem Mehraufwand durch diesen selbst oder durch einen anderen Nachunternehmer oder Lieferanten zum Ausgleich gebracht werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                      | Wie verhält es sich, wenn der Auftragnehmer einen hohen Personalausfall aufgrund von behördlichen Quarantänemaßnahmen zu verzeichnen hat?               | Ähnlich verhält es sich, wenn Personal durch behördliche Anordnungen unter Quarantäne gestellt werden und ein Arbeitsverbot auferlegt wird. Dies fällt zunächst ebenfalls in den Risikobereich des Auftragnehmers. Demnach sollte der Auftragnehmer den Auftraggeber darüber schnellstmöglich schriftlich in Kenntnis setzen. Möglicherweise wird hierfür jedoch von der Rechtsprechung ein Anspruch auf Bauzeitverlängerung gewährt und ein Fall von höherer Gewalt angenommen. Eine ausführliche Dokumentation und Archivierung der Vorgänge zu Beweis Zwecken ist in diesem Fall unerlässlich (Krankenschreibungen, behördliche Anordnungen).                                                                                                                                                            |
|                      | Trifft den Auftragnehmer eine Verpflichtung zum Schadensersatz, wenn Fachkräfte die Baustelle verlassen und die Rückkehr in ihre Heimatländer antreten? | Sollten ausländische Fachkräfte aufgrund der Corona-Regelungen und -Maßnahmen ihrer Heimatländer die Heimreise antreten und/ oder die anschließende Einreise nicht mehr möglich sein, ist wohl auch ein Fall von höherer Gewalt anzunehmen und eine Schadensersatzhaftung des Auftragnehmers mangels schuldhafter Pflichtverletzung auszuschließen.<br>In diesen Fällen hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber aber gemäß § 6 Abs. 1 VOB/B unverzüglich schriftlich anzuzeigen, dass er sich in der ordnungsgemäßen Leistungsausführung behindert sieht (Behinderungsanzeige). Die Ausführungsfristen verlängern sich bei der Annahme von höherer Gewalt gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 lit. c) VOB/B. Durch die Behinderungsanzeige wird die Verlängerung der Ausführungsfrist in diesen Fällen einseitig bewirkt. |
| <b>Terminplanung</b> | Wie ist zu verfahren bei Absagen oder Verschiebungen von Terminen?                                                                                      | Dies lässt sich nicht pauschal beantworten. Je nachdem in welchem Risikobereich der Grund für die jeweilige Absage eines Termins (Baubesprechung, Abnahmetermine) fällt, sind unterschiedliche Handlungsempfehlungen abzugeben. Allgemein lässt sich jedoch anfügen, dass gerade im Hinblick auf die durch die Pandemie entstandenen unvorhergesehenen und nicht planbaren Ereignisse, eine schnellstmögliche, transparente und zusätzlich schriftliche Information der anderen Vertragspartei zu erfolgen hat sowie Kommunikation und Kooperation zwischen den Vertragsparteien oberste Prämisse sein sollte.                                                                                                                                                                                              |
| <b>Abnahme</b>       | Sind aufgrund der verhängten „Ausgangssperren“ und „Kontaktbeschränkungen“ jetzt überhaupt noch Abnahmen auf der Baustelle                              | Hier lautet die klare Antwort „Ja“. Dies verdeutlicht auch der Erlass des BMI vom 23. März 2020 (siehe oben). Dem Fortbetrieb von Baustellen kommt eine besondere Bedeutung zu; der Baubetrieb soll nach Möglichkeit nicht eingeschränkt oder eingestellt werden. Es besteht, sofern keine gesonderte, die jeweilige Baustelle betreffende behördliche Anordnung ergangen ist oder den Baubetrieb ausschließende Unzulänglichkeiten vorliegen, die                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| Stichwort                                 | Frage                                                                                     | Antwort                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           | möglich?                                                                                  | Pflicht zum Fortbetrieb der Baustelle und zur Ausführung der Leistungen. Demnach ist auch eine Abnahme weiterhin grundsätzlich möglich. Allerdings sind hierbei die aktuellen Schutz- und Hygienevorschriften einzuhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                           | Welche Risiken birgt eine virtuelle Abnahme?                                              | Von virtuellen Abnahmen ist grundsätzlich abzuraten und diese Form der Abnahme nur notfalls zu wählen. Es könnten sich in der Folge hinreichende Probleme der Reichweite der Abnahme ergeben. Auch hier gilt der Verweis auf den Erlass des BMI vom 23. März 2020, dass Baustellen zu betreiben sind und demnach auch Abnahmen wie geplant durchgeführt werden können.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Unterlassene Mitwirkungshandlungen</b> | Muss der Auftraggeber haften, wenn er eine Mitwirkungshandlung unterlässt?                | Im Bauverfahren hat der Auftraggeber bestimmte Mitwirkungshandlungen zu erbringen. Grundsätzlich kommt es beim Unterlassen von Mitwirkungsobliegenheiten für einen Entschädigungsanspruch des Auftragnehmers nicht auf ein Verschulden des Auftraggebers an. Unbeherrschbare äußere Einflüsse (wie solche, durch die Corona-Pandemie bedingten) unterfallen aber in diesem Zusammenhang gar nicht erst der Sphäre des Auftraggebers. Demnach dürfte ein vermeintlicher Ersatzanspruch des Auftragnehmers, beispielsweise wegen fehlender Zurverfügungstellung eines Baugrundstückes oder der Behinderung durch die behördliche Errichtung einer Sperrzone, ausgeschlossen sein. |
| <b>Liquiditätsengpässe</b>                | Darf der Auftraggeber aufgrund von Liquiditätsengpässen die Bauausführung stoppen?        | Ein Stopp der Bauausführungen aufgrund von Liquiditätsengpässen unter Berufung auf einen Fall von höherer Gewalt oder der Störung der Geschäftsgrundlage dürfte zugunsten des Auftraggebers nicht durchschlagen. Das Liquiditätsrisiko hat nämlich dieser selbst zu tragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Kündigung</b>                          | Kann der Auftraggeber wegen Verzögerung den Vertrag kündigen?                             | Die VOB/B sieht in § 8 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B die Möglichkeit der Kündigung für den Auftraggeber bei Verzögerung vor. Hierzu muss eine Verzögerung mit dem Beginn der Ausführung, ein Verzug mit der Vollendung oder unzureichende Arbeitskräfte, Geräte, Gerüste, Baustoffe oder -teile vorliegen. Sofern einer dieser Tatbestände gegeben ist, kann der Auftraggeber dem Auftragnehmer eine Frist zur Erfüllung setzen und nach Ablauf der Frist den Vertrag schriftlich kündigen, so § 8 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B. Jedoch gilt auch in diesen Fällen die Fristverlängerung wegen höherer Gewalt nach § 6 VOB/B.                                                                        |
|                                           | Kann bei einer Verzögerung von mehr als 3 Monaten eine der Parteien den Vertrag kündigen? | Zunächst einmal gewährt § 6 Abs. 7 S. 1 VOB/B beiden Vertragsparteien ein Recht zur Kündigung für den Fall, dass eine Unterbrechung der Ausführungsleistungen länger als 3 Monate andauert. Ein solches Kündigungsrecht scheidet auch dann nicht aus, wenn die Unterbrechung unvermeidbar ist. Eine Unterbrechung in diesem Zusammenhang meint jedoch eine völlige Unterbrechung                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| Stichwort | Frage                                                                                                                                                  | Antwort                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           |                                                                                                                                                        | <p>der Ausführungsleistungen (bspw. Baustopps oder Baustellen-sperrungen). Da aber mit abermaligem Verweis auf den Erlass des BMI die Bauarbeiten auch während der Pandemiemaßnahmen (zumindest bis zum derzeitigen Zeitpunkt) fortgesetzt werden (sollen), ist von voreiligen Kündigungserklärungen, gerade im Hinblick auf die finanziellen Folgen unwirksamer Kündigungen, dringend abzuraten.</p> <p>Zudem rechtfertigt § 6 Abs. 7 VOB/B keine Kündigung bei bloßen Erschwernissen oder lediglich bestehenden Verzögerungen.</p> |
|           | <p>Kann der Auftragnehmer kündigen, wenn dem Auftraggeber eine Baugenehmigung infolge von Maßnahmen gegen das SARS-CoV-2-Virus nicht erteilt wird?</p> | <p>Für den Fall, dass dem Auftraggeber eine Baugenehmigung bedingt durch die Corona-Pandemie dauerhaft oder auf nicht absehbare Zeit nicht erteilt wird, kann dem Auftragnehmer in Einzelfällen ein Festhalten am Bauvertrag möglicherweise nicht mehr zumutbar sein, so er sich von diesem lösen kann. In diesem Fall bedarf es allerdings einer genauen Untersuchung der Umstände des Einzelfalles.</p>                                                                                                                            |

## SPRECHEN SIE UNS GERNE AN!

Weitere Insights zum Thema Coronavirus in der Krise:

<https://deutschland.taylorwessing.com/de/coronavirus>

## Ihre Ansprechpartner

Wir stehen Ihnen gern bei Fragen und zur Prüfung Ihrer Handlungsoptionen zur Verfügung:



**Dr. Christiane Hoerdemann-Napp**  
Partner, Düsseldorf  
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Tel: +49 211 8387-113  
Mail: [C.Hoerdemann-Napp@taylorwessing.com](mailto:C.Hoerdemann-Napp@taylorwessing.com)



**Christine Weyand**  
Partner, Frankfurt  
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

Tel: +49 69 97130-226  
Mail: [C.Weyand@taylorwessing.com](mailto:C.Weyand@taylorwessing.com)



**Dr. Anja Fenge**  
Partnerin, Hamburg

Tel: +49 40 36803-120  
Mail: [F.Fenge@taylorwessing.com](mailto:F.Fenge@taylorwessing.com)



**Dr. Thomas Fehrenbach**  
Partner, Düsseldorf

Tel: +49 211 8387-427  
Mail: [T.Fehrenbach@taylorwessing.com](mailto:T.Fehrenbach@taylorwessing.com)