

# Grundlagen des Bauvertragsrechts

Ermittlung des Vertragsinhalts,  
Bedenkenanmeldung,  
Störungen im Bauablauf

**01. März 2022**

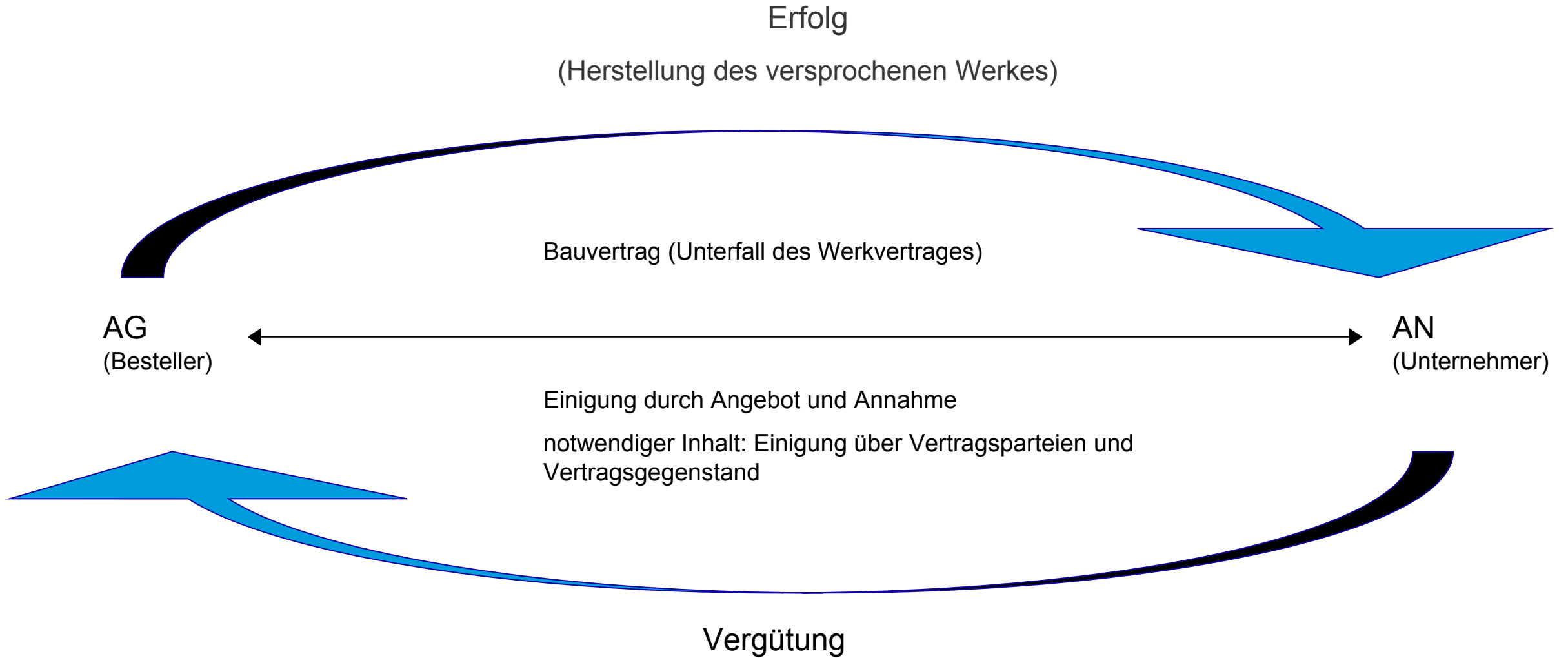
**Referent: Dr. jur. Burkhard Siebert**



# Übersicht

- I. Einleitung und Grundlagen
- II. Ermittlung des Vertragsinhaltes und Anpassung der Vergütung bei Änderung des Leistungssolls
- III. Mehrmengen/Minderungen
- IV. Bedenkenanmeldung
- V. Störungen im Bauablauf

# **I. Einleitung und Grundlagen**



### **Fall:**

Die Stadt Wiesbaden schreibt im Wege des offenen Verfahren Bauleistungen aus. Die Erteilung des Zuschlags ist für den 15.12.2021 vorgesehen. Mit der Ausführung der Bauleistung soll am 03.01.2022 begonnen werden.

Es kommt zu Verzögerungen im Vergabeverfahren, weshalb das Zuschlagsschreiben erst am 10.01.2022 an den Bieter A versendet wird. Es beinhaltet, dass mit der Ausführung am 15.01.2022 begonnen werden soll.

Die Stadt bittet um Rücksendung einer Auftragsbestätigung, dem kommt Bieter A auch nach.

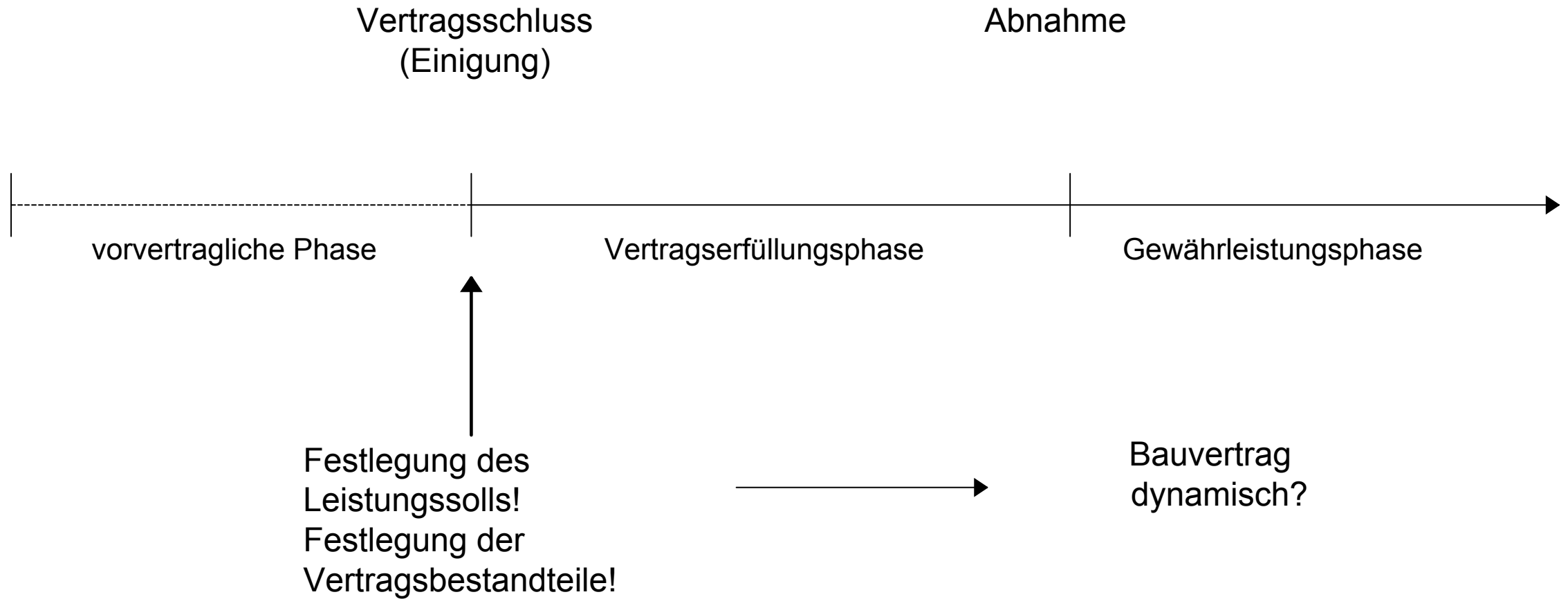
**Ist ein Vertrag zustande gekommen?**

### Lösung:

- ein Vertrag kommt grundlegend durch **Angebot** und **Annahme des Angebots** zustande
- eine Auftragsbestätigung ist in diesem Grundfall nicht erforderlich, aber auch nicht schädlich
- **ABER:** etwas anderes gilt dann, wenn die Annahme des Angebots - **wie hier** - unter Einschränkungen oder Erweiterungen oder sonstigen Änderungen erfolgt
- Neue Vertragstermine in Zuschlagsschreiben ist eine Annahme unter Einschränkungen/Erweiterungen
  - dann gilt die Annahme als neues Angebot (§ 150 Abs. 2 BGB)
  - dieses neue Angebot erfordert wiederum eine Annahme
  - Annahme kann im Wege einer Auftragsbestätigung erfolgen
  - vgl. BGH, Urteil vom 03.07.2020, Az.: VII ZR 144/19
- **Mit dem Versand der Auftragsbestätigung hat der AN den neuen Ausführungsbeginn folglich akzeptiert!**

**Daher sollte eine Auftragsbestätigung nicht leichtfertig ausgebracht werden. Es besteht die Gefahr, dass die Annahme mit nicht offensichtlichen Einschränkungen und/oder Erweiterungen verbunden ist und dass ein anderer Vertrag zustande kommt. Dies ist vor dem Ausbringen einer Auftragsbestätigung daher immer zu prüfen!**

---



## Vorschlag zur Ordnung der Unterlagen

1. Vorvertraglicher Schriftverkehr
2. Vertragsunterlagen/Vertrag mit dem AG
3. Baubesprechungsprotokolle, Schriftverkehr mit dem AG, Behinderungen, Bedenken
4. Zusätzliche Vergütung
5. Abnahme
6. Aufmaße, Mengenermittlung, Rechnungen



# Voraussetzungen für den Werklohnanspruch

1. Vertrag, Einigung  
Im VOB/B-Vertrag: wirksame Anordnung
2. Mangelfreie Erbringung der Leistung (Funktionalität)
3. Abnahme
4. Schlussrechnung mit Dokumentation von Mengen und Massen

## Welche Regelungen gelten für den Bauvertrag? (Vertragsbestandteile)

- Vereinbarungen im Vertrag (sofern wirksam)
- VOB/B (sofern wirksam)
- BGB

## Unterschiede zwischen VOB/B und BGB

**Fall 1:** Der AG hat den AN, ein namhaftes Unternehmen des Rohrleitungsbaus, mit der Herstellung einer technisch anspruchsvollen Fernwärmeleitung beauftragt. Der AG stellt fest, dass der AN wesentliche Teile der Leistung durch einen ihm unbekanntem Nachunternehmer ausführen lässt.

**Kann der AG dies unterbinden?**

**Kommt es darauf an, ob die VOB/B vereinbart ist?**

## Lösung:

**VOB/B-Vertrag:** § 4 Abs. 8 Nr. 1 Satz 1

→ NU-Einsatz  
grundsätzlich unzulässig

**BGB-Vertrag:** → NU-Einsatz zulässig

## Unterschiede zwischen VOB/B und BGB

**Fall 2:** Der AG stellt kurz vor Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche bei einer Begehung fest, dass die Schweißnähte einer Rohrleitung undicht sind. Deshalb kommt es zu Wasserverlusten. Unverzüglich und vor Ablauf der Gewährleistungsfrist rügt der AG den Mangel schriftlich gegenüber dem AN. Der AN bleibt untätig, weshalb der AG die Angelegenheit seinem Rechtsanwalt übergibt, dies allerdings erst nach Ablauf der Gewährleistungsfrist.

**Sind die Mängelansprüche nunmehr verjährt?**

## Lösung:

**VOB/B-Vertrag:** § 13 Abs. 5 Nr. 1 Satz 2 VOB/B,  
Mängelansprüche sind noch nicht verjährt.

**BGB-Vertrag:** Mängelansprüche sind verjährt.

## Merke:

- Einbeziehung der VOB/B muss im Vertrag vereinbart werden.
- Bauleiter muss wissen, ob der Vertrag nur auf Basis des BGB oder unter Einbeziehung der VOB/B abgewickelt wird.
- Auch bei Ergänzungs-, Zusatz- und weiteren Verträgen bedarf es grundsätzlich einer Einbeziehung der VOB/B, damit diese Vertragsbestandteil wird.

# Privilegierung der VOB/B:

**VOB/B** = Allgemeine Geschäftsbedingungen — Geltung muss daher ausdrücklich vertraglich vereinbart werden!

**Besonderheit:** An Ausarbeitung der VOB/B sind Interessengruppen von AN und AG beteiligt. VOB/B verfolgt deshalb nicht den Vorteil einer einzigen Vertragspartei. Aus diesem Grund gelten Besonderheiten für die AGB-Kontrolle.

**bisherige Rechtslage:** VOB/B insgesamt ausgewogen. Erst wenn in den Kernbereich der VOB/B eingegriffen wird, greift die AGB-Kontrolle.

**BGH v. 20.01.2004:** Jede inhaltliche Änderung der VOB/B führt zu einer Inhaltskontrolle am AGB-Maßstab.

**BGH v. 24.07.2008:** Wird die VOB/B gegenüber Verbrauchern verwendet, unterliegt sie auch dann einer Inhaltskontrolle, wenn sie als Ganzes vereinbart ist. Die auf richterliche Fortbildung gegründete sogenannte Privilegierung der VOB/B ist bei Verwendung gegenüber Verbrauchern nicht gerechtfertigt.



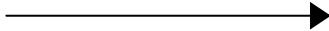
## AGB-Kontrolle der VOB/B

**Fall 3:** AG beauftragt den AN mit der Verlegung einer Rohrleitung einschließlich Erdarbeiten auf EP-Basis. Die Geltung der VOB/B ist vereinbart. Als Frist i. S. d. § 12 Abs. 1 VOB/B sind 14 Werktage vereinbart. § 2 Abs. 3 VOB/B ist vertraglich ausgeschlossen.

Nach Ausführung und Abnahme stellt der AN seine Schlussrechnung. Der AG kürzt in fünf Positionen die Vordersätze und zahlt mit Schlusszahlungsbelehrung gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B. Zwei Kürzungen sind unberechtigt, weshalb der AN zwei Monate nach der Zahlung die restliche Vergütung i. H. v. € 24.000,00 brutto fordert. Einen Vorbehalt hatte der AN nicht erklärt.

**Steht ihm die Vergütung zu?**

## Lösung:

Da Abweichungen von der VOB/B im Vertrag vorgesehen  
sind  AGB-Kontrolle:

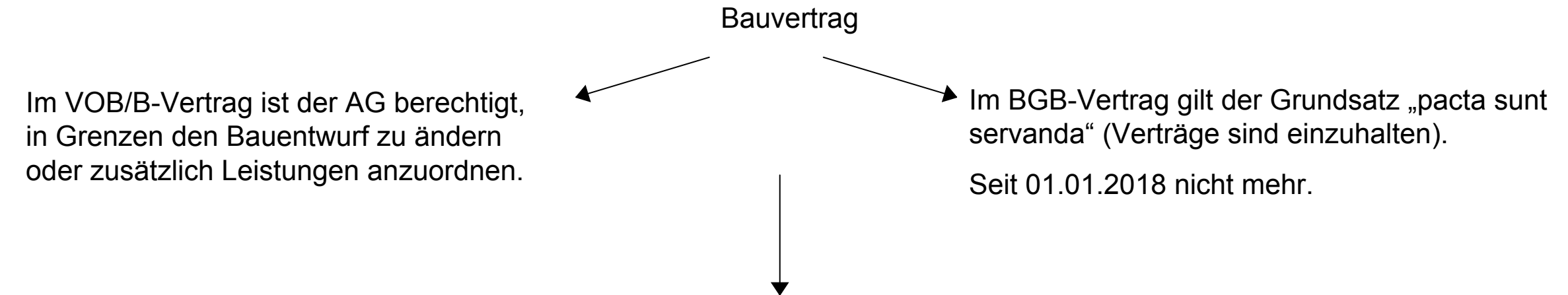
§ 16 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B (Schlusszahlungseinrede) unwirksam.

## **II. Ermittlung des Vertragsinhaltes und Anpassung der Vergütung bei Änderung des Leistungssolls**

§ 1 VOB/B - betrifft Art und Umfang der Leistung (Leistungssoll)

§ 2 VOB/B - betrifft die Vergütungspflicht des AG

## Anpassung der Vergütung bei Abweichung vom vertraglich geschuldeten Leistungssoll



Folge: Durch einseitige Anordnungen des AG kann es zur Abweichung zwischen „Bau-Soll“ und „Bau-Ist“ kommen.

Frage: In welchem Umfang darf der AG das Leistungssoll einseitig ändern und wie wirkt sich dies auf die Vergütung aus?

# Einseitige Änderung des Leistungssolls durch den AG im VOB/B-Vertrag

(Bau-Soll ≠ Bau-Ist)

§ 1 Abs. 3 VOB/B

Änderung des Bauentwurfs

„Reflex“

Vergütungsanspruch des AN  
nach § 2 Abs. 5 VOB/B

§ 1 Abs. 4 Satz 1 VOB/B

Anordnung zusätzlich erforderlicher  
Leistungen

„Reflex“

Vergütungsanspruch des AN  
nach § 2 Abs. 6 VOB/B

**Fall 4:** Der AG errichtet ein Verwaltungsgebäude mit 150 Räumen, davon 20 Besprechungsräumen.

Mit dem Trockenbau hat er den AN auf Grundlage der VOB/B beauftragt.

In den Besprechungsräumen soll anstelle des vertraglich vereinbarten Parkettbelags hochwertiger Teppichboden ausgeführt werden, weil dies aus Gründen des Schallschutzes notwendig ist. Außerdem sollen 10 Räume zu 2 Großraumbüros umgestaltet werden. Schließlich fordert der AG in allen Besprechungsräumen abgehängte Decken. Da der AG auf die Besprechungsräume dringend angewiesen ist, ordnet er an, diese 4 Wochen vor dem vereinbarten Termin fertig zu stellen.

**Ist der AG zu diesen einseitigen Anordnungen berechtigt?**

## Lösung:

- Änderung i. S. v. § 1 Abs. 3 VOB/B: Eine im Vertrag vorhandene Leistung soll anders ausgeführt werden (eine Leistung „anstatt“ einer anderen Leistung).
- Völlige Neuanfertigung ausgeschlossen, fließende Grenze.
- Nach bislang h. M. kein Anordnungsrecht zur Bauzeit.



## Anordnung geänderter Leistung, § 1 Abs. 3 VOB/B

- Wortlaut enthält keine mit § 1 Abs. 4 S. 1 VOB/B vergleichbare Grenze.
  - ABER:
    - Billigkeit gemäß § 315 BGB bzw.
    - Zumutbarkeit gemäß § 242 BGB oder
    - Erforderlichkeit wie bei § 1 Abs. 4 S. 1 VOB/B
- ⇒ Auftragnehmer kann und muss geänderte Leistung in Kalkulation nicht einbeziehen.
- ⇒ die geänderte Leistung ist hinsichtlich der Preisermittlung wie die zusätzliche Leistung zu behandeln.

**Fall 5:** Der AG ordnet im Fall 4 die Ausführung des Teppichbodens sowie die Ausführung abgehängter Decken in allen Besprechungsräumen an.

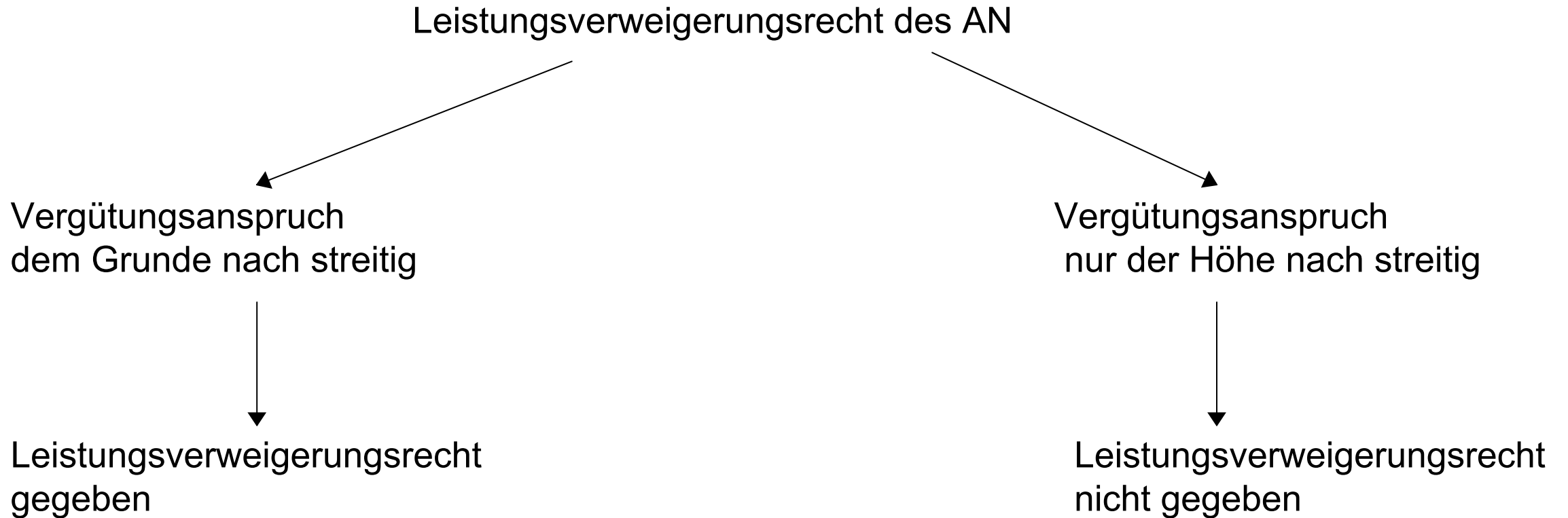
Der AN unterbreitet daraufhin für den Teppichboden ein Nachtragsangebot i. H. v. € 74,00 je m<sup>2</sup>.

Für die abgehängte Decke unterbreitet der AN ein Nachtragsangebot i. H. v. € 54,00 je m<sup>2</sup>.

Der AG lehnt beide Angebote ab, da ihm diese überhöht erscheinen. Er erklärt gegenüber dem AN, dass er für beide Leistungen (Teppichboden und abgehängte Decken) eine zusätzliche Vergütung erhält, über die konkrete Höhe der zusätzlichen Vergütung müsse allerdings noch Einvernehmen erzielt werden.

**Muss der AN die Leistungen ausführen?**

## Lösung:



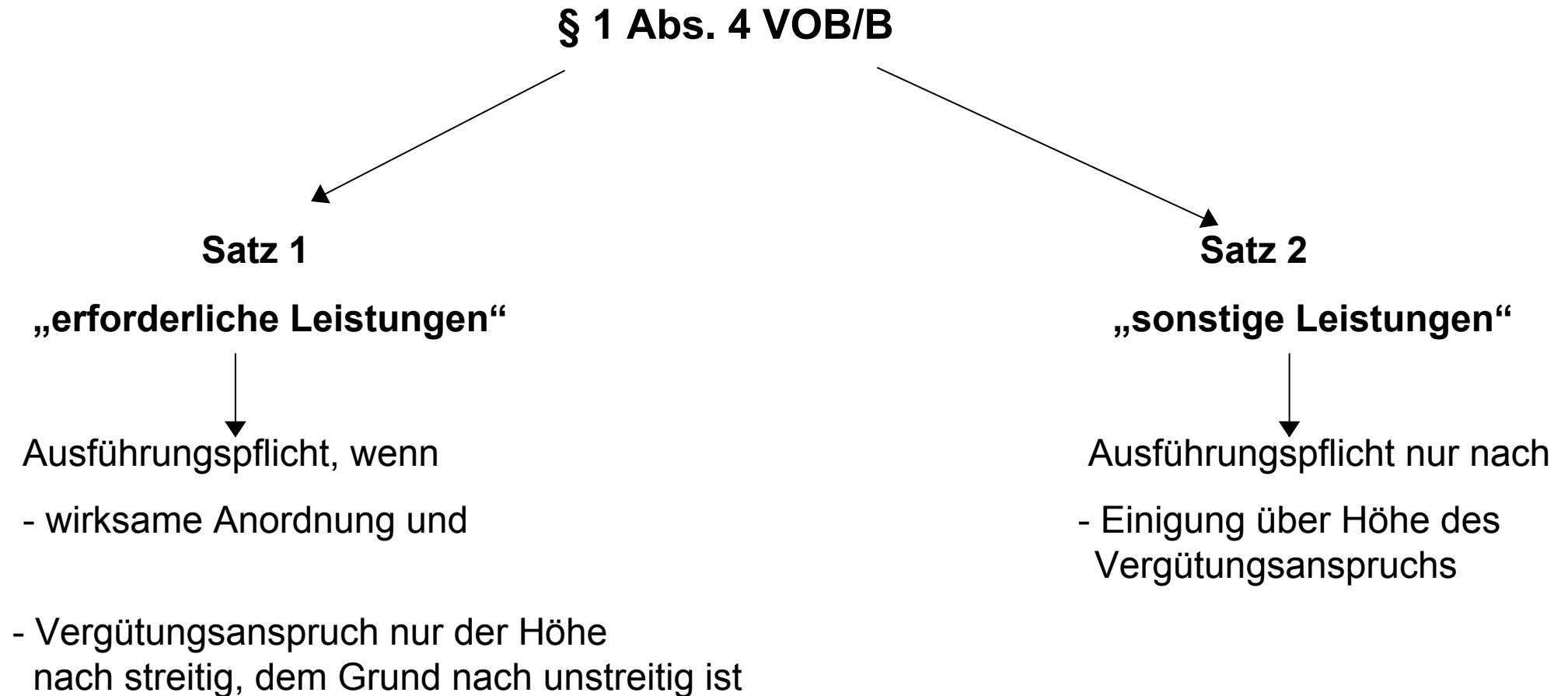
**Fall 6:** Der AN schuldet auf Basis eines VOB/B-Vertrages Reparatur- und Sanierungsarbeiten eines Schulgebäudes. Das Auftragsvolumen beläuft sich auf € 1,1 Mio. netto. Ausgeschrieben sind Mauerwerks- und Betonarbeiten sowie das Verschließen von Öffnungen und Versetzen von Wänden.

Während der Bauphase stellt der Statiker fest, dass eine Betondecke komplett erneuert werden muss. Der AG ordnet die Ausführung der Betondecke an. Der AN erstellt daraufhin ein Nachtragsangebot über € 51.000,00 netto.

Dem AG erscheint dieser Preis deutlich überhöht. Er erklärt gegenüber dem AN, eine Vergütung in der Größenordnung von € 35.000,00 netto sei angemessen und hält an seiner Anordnung zur Ausführung der Betondecke fest.

**Muss der AN die Leistung erbringen?**

## Lösung:



## Ankündigung eines zusätzlichen Vergütungsanspruchs mit Aufforderung zur Beauftragung

An den Auftraggeber

Datum

**Bauvorhaben ...**  
**Bauvertrag vom ...**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie wissen, führen wir derzeit Arbeiten in der X-Straße aus. Wir haben dabei festgestellt, dass eine bislang nicht bekannte Wasserleitung den Rohrgraben kreuzt. In diesem Bereich muss ein zusätzlicher Düker eingebaut werden, damit der erforderliche Abstand zwischen Wärme- und Wasserleitung eingehalten wird. Dies haben wir gestern mit dem von Ihnen beauftragten Ingenieurbüro vor Ort bereits besprochen. Wir haben die durch diese Zusatzleistung anfallenden Kosten bereits in der Anlage zu diesem Schreiben kalkuliert. Wir möchten Sie bitten, uns diese Zusatzleistung schnellstmöglich zu beauftragen, damit keine weiteren Verzögerungen entstehen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir ohne Beauftragung die Zusatzleistung nicht ausführen dürfen. Dies ergibt sich unmittelbar aus § 2 Abs. 8 VOB/B. Sofern wir kurzfristig die Beauftragung erhalten, ließen sich zudem weitere zeitliche Verzögerungen in Grenzen halten.

In Erwartung Ihrer Rückäußerung verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

.....  
(Unterschrift)

## Ankündigung zusätzlicher Vergütung für Leistung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 VOB/B

An den Auftraggeber

Datum

**Bauvorhaben ...**  
**Bauvertrag vom ...**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das von Ihnen beauftragte Ingenieurbüro hat uns am .... darum gebeten, einen zusätzlichen Hausanschluss auszuführen. Wir sind selbstverständlich gerne bereit, diesen zusätzlichen Hausanschluss auszuführen. Es handelt sich dabei jedoch nicht um eine für die Herstellung des Leitungsnetzes erforderliche Leistung. Die Ausführung des zusätzlichen Hausanschlusses kann uns deshalb nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung übertragen werden. Dies ergibt sich auch aus § 1 Abs. 4 Satz 2 VOB/B. Wir übersenden Ihnen anliegend unser Angebot für die Ausführung des Hausanschlusses. Wir sind bereit, diese Leistungen zu den angebotenen Preisen auszuführen. Wir bitten um eine möglichst kurzfristige Entscheidung, damit wir entsprechend disponieren können.

Mit freundlichen Grüßen

.....  
(Unterschrift)

### **III. Mehrmengen / Mindermengen**



#### **Fall:**

Der AG beauftragt den AN u.A. mit Erdaushub- und Verfüllarbeiten. Der AG gibt im LV an, dass in Bereich A 3.500 cmb Erdaushub zu erfolgen hat, während in Bereich B 2.200 cbm Kies einzubringen ist.

Der AN muss tatsächlich 5.100 cmb Erde ausheben und nur 1.450 cbm Kies einbringen. Die Massenangaben des AG waren schlicht unzutreffend.

Wie muss der AN vorgehen?

§ 2 Abs. 3 VOB/B

Erdaushub

Nr. 2

betrifft Mehrmengen von über 10 %

- es ist ein neuer Preis zu vereinbaren
- Ermittlung auf Grundlage der erforderlichen Kosten, wenn nichts anderes vereinbart

ZR 157/20)

(BGH, Urteil v. 08.08.2019, Az.: VII ZR 34/18)



Beide Varianten erfordern grundsätzlich keine Anzeige des AN, wenn es sich – wie hier – um willkürliche Mengenänderungen handelt (= solche, die ohne Anordnung des AG auftreten) (vgl. OLG München, Beschluss vom 27.03.2019, Az.: 28 U 3906/18 Bau)



**ABER:** Die Anzeige erscheint jedenfalls im Zusammenhang mit Minderungen sinnvoll, um vor Schlussrechnungsstellung zur Vereinbarung eines neuen Preises zu gelangen.

Verfüllung

Nr. 3

betrifft Minderungen von mehr als 10 %

- Einheitspreis ist zu erhöhen
- Ermittlung auf Grundlage der Vertragspreise/Kalkulation (BGH, Urteil vom 10.06.2021, Az.: VII

## **IV. Bedenkenanmeldung**

### **Fall:**

Eine WEG beauftragt den AN mit der Sanierung einer Bestandsfassade inklusive Austausch gerissener und gebrochener Betonfensterbänke. Das Sanierungsergebnis soll optisch dem Bestand entsprechen.

Der von der WEG beauftragte Architekt erstellt die Ausführungsplanung, welche dem AN zur Verfügung gestellt wurde. Die Planung sieht keine Entkopplung der Fensterbänke von der Fassade und auch keine Dehn-/Bewegungsfugen vor. Der AN befürchtet, dass die Fensterbänke erneut reißen könnten und hat Hemmungen, die Leistungen so – wie geplant – auszuführen.

Wie muss der AN vorgehen?

### Lösung:

Hat der AN Bedenken gegen

- die vorgesehene Art der Ausführung,
- wegen der Sicherung gegen Unfallgefahren,
- die Güte der vom AG gelieferten Stoffe oder Bauteile oder
- die Leistung anderer Unternehmen,

ist dies dem AG anzuzeigen → § 4 Abs. 3 VOB/B.

Anforderungen an die Bedenkenanmeldung:

#### „unverzüglich“

➔ bedeutet, dass die Anzeige ohne schuldhaftes Zögern zu erfolgen hat. Sie sollte außerdem möglichst schon vor Beginn der Arbeiten erfolgen.

#### „schriftlich“

➔ Anzeige hat schriftlich zu erfolgen, wobei allgemein anerkannt ist, dass auch eine telekommunikative Übermittlung ausreichend ist. Auch eine Übermittlung per E-Mail ist ausreichend (OLG Koblenz, Urt. vom 8. Okt. 2020 – 6 U 1945/19). In Ausnahmefällen kann sogar eine mündliche Bedenkenanmeldung ausreichen; sie ist aber schon wegen der Beweisfunktion von Schriftstücken nicht ratsam.



#### „Adressat“

In Anbetracht der erheblichen Bedeutung ist die Bedenkenanmeldung grundsätzlich dem AG selbst gegenüber abzugeben, also nicht gegenüber dem Architekt.



#### „Inhalt“

Mitzuteilen sind die Bedenken in verständlicher und fachgerechter Art und Weise. Die Bedenken sind erschöpfend so detailliert zu schildern, dass der AG in die Lage versetzt wird, diese zu prüfen und auf Grundlage der Prüfung eine Entscheidung zu treffen. Eine Gewissheit des AN hinsichtlich der Bedenken ist nicht erforderlich.

**Der AN muss dem AG – nicht dem Architekt – demnach möglichst kurzfristig seine Bedenken mitteilen und dem AG dabei eine Prüfung der Bedenken ermöglichen. Dementsprechend sollte der AN seine Bedenken möglichst ausführlich dartun.**

### **ABER: Was ist, wenn der AG auf die Bedenkenanmeldung nicht reagiert?**

Es besteht seitens des AG **keine Reaktionsverpflichtung!**

Nach der Auffassung des OLG Stuttgart (Beschluss vom 21.11.2016, Az.: 10 U 71/16) ist der AN aber von der Mängelhaftung befreit, wenn der AG untätig bleibt und auf eine Bedenkenanmeldung nicht reagiert. Dies ist auch überwiegende Auffassung der Literatur.

Allerdings erscheint es ratsam, auf die Folgen eines Untätigbleibens bereits in der Bedenkenanmeldung hinzuweisen. Jedenfalls sollte sich der AN nach angemessener Zeit, in der man eine Rückmeldung auf die Bedenkenanmeldung erwarten konnte, noch einmal an den AG wenden und darauf hinweisen, dass man jede Verantwortung für etwa entstehende Schäden ablehnt.

## Bedenkenanmeldung bezüglich der vorgesehenen Art der Ausführung

An den Auftraggeber

Kopie an den bauleitenden Architekten

Datum

**Bauvorhaben ...  
Bauvertrag vom ...**

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend § 4 Abs. 3 VOB/B teilen wir Ihnen Folgendes mit: Bei einer Überprüfung der Ausführungsplanung ist uns aufgefallen, dass ...

Die Ausführung der Leistung entsprechend der planerischen Vorgaben würde mithin zu einer mangelhaften Leistung führen.

Wir bitten deshalb unverzüglich um Mitteilung, ob Sie trotz unseres Hinweises auf die Durchführung der Arbeiten bestehen und haben uns hierfür eine Frist bis zum ... notiert.

Wir weisen an dieser Stelle vorsorglich darauf hin, dass die in diesem Schreiben aufgeworfene Frage spätestens bis zu der o.g. Frist geklärt sein muss, weil ansonsten die Arbeiten, die nach dem zwischen uns vereinbarten Bauablaufplan ab dem ... beginnen sollen, nicht wie vorgesehen ausgeführt werden können. Dadurch käme es zu einer Verschiebung der Termine und zu Mehrkosten wegen Behinderung. Sollte Ihnen nicht klar sein, welche Tragweite die Zurückweisung der von uns angemeldeten Bedenken haben kann bzw. welche Mängel oder Schäden in diesem Fall eintreten können, setzen Sie sich bitte mit uns in Verbindung. Wir sind gerne zu ergänzenden Erläuterungen bereit.

Sollten wir innerhalb dieser Frist keine anderslautende Anordnung erhalten, gehen wir davon aus, dass Sie unsere Bedenken nicht teilen, sodass wir die Leistungen weisungsgemäß bzw. wie im Vertrag und nach der Ausführungsplanung vorgesehen ausführen werden.

Mit freundlichen Grüßen

.....

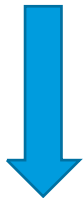
(Unterschrift)



## **VI. Störungen im Bauablauf, Behinderung**

# Störungen im Bauablauf – mögliche Anspruchsgrundlagen

§ 2 Abs. 5, 6 VOB/B  
(für VOB/B-Vertrag)



Anspruch auf geänderte oder zusätzliche Vergütung, wenn Bauablaufstörung mittelbare Folge einer rechtmäßigen Leistungsbestimmung/Anordnung ist

§ 6 Abs. 6 VOB/B  
(für VOB/B-Vertrag; bei  
BGB-Vertrag §§ 280, 286  
BGB)



Schadensersatzanspruch, wenn Behinderung Folge einer schuldhaften Pflichtverletzung des AG ist

§ 642 BGB



Entschädigungsanspruch, wenn Behinderung Folge des Unterlassens einer dem AG treffenden Mitwirkungshandlung ist und sich AG in Annahmeverzug befindet

- Zum Begriff Behinderung zählen alle Ereignisse, die den vorgesehenen Leistungsablauf in sachlicher, zeitlicher oder räumlicher Hinsicht hemmen oder verzögern.
- Behinderung ist somit ein den **Bauablauf beeinflussendes Ereignis**, dass eine **verzögernde Auswirkung** auf den ursprünglich vorgesehenen zeitlichen Ablauf der Bauarbeiten bewirkt.

## Begriff der Unterbrechung

- **Unterbrechung** geht über **Behinderung** hinaus; sie ist deren **Extremfall**.
- Unterbrechung setzt einen **Arbeitsstillstand** bei der Leistungsausführung voraus, der allerdings nicht dauerhaft sein muss, sondern auch (nur) vorübergehend sein kann.
- Ob eine Unterbrechung vorliegt, ist in einer **ex-ante-Betrachtung** festzustellen (vgl. BGH, BauR 2004, 1285, 1286).
- Bei Unterbrechung mit voraussichtlich längerer Dauer hat AN das Recht zu einer **Zwischenabrechnung** (§ 6 Abs. 5 VOB/B).

- **Bei Ausführungsbeginn**

- fehlende Baugenehmigung
- behördlich angeordneter Baustopp, Untersagungsverfügung
- fehlende Baufeldfreimachung
- Überflutung des Baugeländes
- fehlende Vorunternehmerleistungen (z. B. Baugrube nicht fertig, obwohl Rohbau-Auftragnehmer beginnen soll)

## Ursachen gestörter Bauabläufe (2/2)

- **Im Zuge der Leistungsausführung**

- abweichende Baugrundverhältnisse
- Hindernisse im Baugrund (z. B. Findling)
- verspätete oder unvollständige Übergabe von Planungsunterlagen
- Anordnung geänderter oder zusätzlicher Leistungen durch AG (streitig)
- Beauftragung von Bedarfspositionen (streitig)
- ungewöhnliche Witterungseinflüsse (beachte § 6 Abs. 2 Abs. 2 VOB/B)
- Streik, Aussperrung (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 lit. b VOB/B)
- allgemein: bauzeitrelevante Umstände aus dem Risikobereich des AG (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 lit. a VOB/B), höhere Gewalt oder andere für den AN unabwendbare Umstände (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 lit. c VOB/B)
- berechnigte Ausübung eines Leistungsverweigerungsrechts durch den AN

## Obliegenheit zur Behinderungsanzeige

- **§ 6 Abs. 1 VOB/B**

*Glaubt sich der Auftragnehmer in der Ausführung der Leistung behindert, so hat er es dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Unterlässt er die Anzeige, so hat er nur dann Anspruch auf Berücksichtigung der hindernden Umstände, wenn dem Auftraggeber offenkundig die Tatsache und deren hindernde Wirkung bekannt waren.*

## Offenkundigkeit der Behinderung der Ausführung

- Behinderung ist nur offenkundig bei:
  - Unwetter, Streik
  - behördlichen Anordnungen gegenüber AG
- Maßgeblich für Offenkundigkeit:
  - Behinderung ohne Weiteres unmittelbar wahrnehmbar
  - AG kann Auswirkungen auf den Bauablauf klar erkennen
- Keine Offenkundigkeit z. B. bei:
  - einfachen Planlieferverzügen des Architekten
  - kurzen Terminverschiebungen bei Baubeginn (Bemusterungen, Freigaben, etc.)



Dann immer Behinderungsanzeige erforderlich.

---



## Adressat der Behinderungsanzeige

- Behinderungsanzeige ist grundsätzlich **unmittelbar an den Vertragspartner** (also den AG, d. h. an von diesem mit der Baumaßnahme betrauten Mitarbeiter) zu richten.
- Behinderungsanzeige an Dritte (z. B. Architekt, Projektsteuerer, Bauüberwacher) ist ausreichend, wenn sichergestellt ist, dass der AG von diesen Dritten entsprechend informiert wird.
- **Achtung:** Hat Dritter selbst die Ursache der Behinderung gesetzt (z. B. fehlerhafte oder unvollständige Planung des Architekten), ist dieser nicht richtiger Adressat der Behinderungsanzeige. Dann ist die Anzeige an den AG zu richten!

## Form und Inhalt der Behinderungsanzeige

- Behinderungsanzeige sollte in jedem Fall schriftlich erfolgen (Brief, Fax, Protokoll; nicht: E-Mail)
  - Zwar ist die Schriftform nach der Rechtsprechung nicht Voraussetzung für die Wirksamkeit der Behinderungsanzeige. Sie empfiehlt sich aber bereits aufgrund der Beweisfunktion von Schriftstücken.
- Behinderungsanzeige muss unverzüglich, d.h. unmittelbar nach Bekanntwerden der hindernden Umstände erfolgen.
- Behinderungsanzeige hat Warn- und Hinweisfunktion.
- Leistungen müssen angeboten werden – tatsächlich/wörtlich?!

## Fortführung der Arbeiten während einer Behinderung (1/3)

- **§ 6 Abs. 3 VOB/B**

*Der Auftragnehmer hat alles zu tun, was ihm billigerweise zugemutet werden kann, um die Weiterführung der Arbeiten zu ermöglichen. Sobald die hindernden Umstände wegfallen, hat er ohne Weiteres und unverzüglich die Arbeiten wieder aufzunehmen und den Auftraggeber davon zu benachrichtigen.*

## Fortführung der Arbeiten während einer Behinderung (2/3)

- **Grundsatz:** Bauarbeiten sind auch während einer Behinderung fortzusetzen, soweit dies möglich ist, § 6 Abs. 3 VOB/B.
- Welche Maßnahmen der AN jedoch zu ergreifen hat, richtet sich danach, ob die Behinderung aus dem Risikobereich des AG stammt (vgl. § 6 Abs. 2 Nr. 1 VOB/B) oder nicht.
  - Unterfällt die Behinderung einer Kategorie nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 VOB Nr. 1 VOB/B, ist der AN nicht verpflichtet, zusätzliche Kosten auf sich zu nehmen, um die Behinderung in den Griff zu bekommen.
  - Insbesondere besteht dann **keine Verpflichtung des AN, den Bauablauf auf seine Kosten zu beschleunigen!**
  - **Anders** jedoch, wenn der AN die Behinderung selbst verschuldet hat.

## Fortführung der Arbeiten während einer Behinderung (3/3)

AN kann bei AG-seitig verschuldeter Behinderung u. U. berechtigt oder verpflichtet sein (Schadensminderungspflicht), Personal und Geräte auf der Baustelle zu reduzieren oder sogar vollständig abzuziehen, wenn Zeitpunkt und Umfang der Wiederaufnahme der Weiterführung der Baumaßnahme offen sind.

## Behinderung und Verlängerung der Ausführungsfristen – § 6 Abs. 2 Nr. 1 VOB/B

Ausführungsfristen werden verlängert, soweit die Behinderung verursacht ist:

- durch einen Umstand aus dem Risikobereich des Auftraggebers,
- durch Streik oder eine von der Berufsvertretung der Arbeitgeber angeordnete Aussperrung im Betrieb des Auftragnehmers oder in einem unmittelbar für ihn arbeitenden Betrieb,
- durch höhere Gewalt oder andere für den Auftragnehmer unabwendbare Umstände.

## Berechnung der Verlängerung der Ausführungsfrist

- **§ 6 Abs. 4 VOB/B:**

*Die Fristverlängerung wird berechnet nach der Dauer der Behinderung mit einem Zuschlag für die Wiederaufnahme der Arbeiten und die etwaige Verschiebung in eine ungünstigere Jahreszeit.*

## Behinderungsanzeige wegen fehlender Mitwirkungshandlung

An den Auftraggeber

Kopie an den bauleitenden Architekten

Datum

**Bauvorhaben ...**  
**Bauvertrag vom ...**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind seit dem ... durch den fehlenden Baustromanschluss in der Erbringung unserer Leistungen behindert. Laut Bauvertrag, dort Ziffer ..., obliegt Ihnen als Auftraggeber die Bereitstellung des Baustromanschlusses mit einer Leistung von 20 KW. Wir können derzeit folgende Geräte nicht einsetzen: ...

Deshalb müssen folgende Arbeiten von Hand ausgeführt werden:

...

Dies führt zu einer Verlängerung der Ausführungsfrist, deren Dauer wir Ihnen mit gesondertem Schreiben nach Wegfall der Behinderung mitteilen werden.

Mit freundlichen Grüßen

.....

(Unterschrift)



## Behinderungsanzeige wegen fehlender Vorunternehmerleistung

An den Auftraggeber

Kopie an den bauleitenden Architekten

Datum

**Bauvorhaben ...**  
**Bauvertrag vom ...**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach dem vertraglich vorgesehenen Bauablauf sollten wir in der kommenden Kalenderwoche mit der Verlegung der Rohrleitungen in der X-Straße beginnen. Hierfür hatten wir den Einsatz von zwei Kolonnen à drei Mann vorgesehen. Gegenwärtig sind dort noch Erdarbeiten im Gang, sodass wir - falls die entsprechenden Vorleistungen nicht bis zum kommenden Montag fertig gestellt werden - den vereinbarten Bauablauf umstellen und zwischen einzelnen Straße *springen* müssen. Unter Umständen wird eine komplette Kolonne nicht eingesetzt werden können. Wir bitten Sie deshalb dringend, für die Fertigstellung der erforderlichen Vorleistungen zu sorgen, um Mehrkosten wegen Behinderung unserer Arbeiten nach Möglichkeit zu vermeiden.

Mit freundlichen Grüßen

.....

(Unterschrift)

## Behinderung wegen fehlender bzw. geänderter Pläne

An den Auftraggeber

Kopie an den bauleitenden Architekten

Datum

**Bauvorhaben ...**  
**Bauvertrag vom ...**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach den vereinbarten Planbeistellfristen hätten die Ausführungspläne für den 2. und 3. Bauabschnitt am ... vorliegen müssen. Wir hatten ferner eine Vorlauffrist für den Beginn der Leistungen von ... Arbeitstagen vereinbart. Tatsächlich sind uns die zur Ausführung freigegebenen Pläne aber erst am ... übergeben worden. Wir hatten bereits in der Baubesprechung vom ... darauf hingewiesen, dass die Pläne benötigt werden, weil andere Arbeiten nicht vorgezogen werden können. Dies ist Ihrer Bauleitung auch bekannt. Aufgrund der dadurch eingetretenen Unterbrechung der Arbeiten verschieben sich die Ausführungsfristen für die entsprechenden Arbeiten folglich um einen Zeitraum von ... Tagen. Wir fügen diesem Schreiben einen aktualisierten Bauzeitenplan bei und bitten Sie um dessen Bestätigung.

Mit freundlichen Grüßen

.....  
(Unterschrift)

# Danke!

## Kontakt

---

**Bauindustrieverband Hessen-Thüringen e.V.**

Abraham-Lincoln-Str. 30  
65189 Wiesbaden  
[bauindustrie-mitte.de](http://bauindustrie-mitte.de)