

VOB/B

LEISTUNG RICHTIG EINFORDERN

Von der ersten Aufforderung bis zur Fristsetzung und Kündigungsandrohung



Vertrag

Rechte und Pflichten als Grundlage



Leistungsstand

Aktuellen Stand objektiv feststellen



Aufforderung

Klare und nachweisbare Aufforderung zur Leistung



Frist

Angemessene Fristsetzung



Rechtsfolge

Durchsetzung bis zur Kündigungsandrohung

VOB/B

Die typische Baustellensituation

Reicht dieser Satz?

„Wir fordern Sie auf, die Arbeiten unverzüglich fortzuführen.“



Was genau soll ausgeführt werden?



Wo und in welchem Umfang?



Bis wann?



Welche vertragliche Grundlage?



Welche Konsequenz bei Nichterfüllung?



Praxishinweis

Eine unbestimmte Aufforderung erzeugt häufig nur eine neue Diskussion.

Aufforderung ist nicht gleich Aufforderung

Die Eskalationsstufen



1. Vertragliche Pflicht feststellen

Vertrag prüfen und Anspruchslage klären



2. Konkrete Leistung verlangen

Eindeutig, bestimmt und nachvollziehbar



3. Angemessene Frist setzen

Realistisch und schriftlich



4. Rechtsfolgen eindeutig androhen

Z. B. Ersatzvornahme, Kündigung, Schadensersatz



5. Konsequenz nach Fristablauf prüfen

Weitere Schritte rechtsicher einleiten



Merksatz

Je weiter die Eskalation, desto höher die Anforderungen an Sachverhalt, Frist und Formulierung.

Die 6-W-Regel

Eine Aufforderung muss überprüfbar sein



WER?

richtiger Adressat / Vertretungsmacht



WAS?

konkrete geschuldete Leistung



WANN?

eindeutiger Fristablauf



WO?

eindeutig bestimmbarer Leistungsort



WARUM?

Vertrag / LV / Plan / Termin



WAS DANN?

konkrete Rechtsfolge



Merksatz

Wer muss was bis wann wo auf welcher Vertragsgrundlage tun und was passiert andernfalls?

6-W-Regel

- ☒ Wer?
- ☒ Was?
- ☒ Wann?
- ☒ Wo?
- ☒ Warum?
- ☒ Was dann?

Nicht mit Paragraphen anfangen – mit dem Vertrag

Was schuldet der Auftragnehmer?



Leistungsverzeichnis /
Leistungsbeschreibung



Ausführungsplanung und Details



Vertraglicher Bauzeitenplan /
Vertragsfristen



Nachträge und bereits erteilte
Anordnungen



VOB/C und sonstige Vertragsbestandteile



Erst danach: SOLL ↔ IST



Grundsatz

Nur eine bereits geschuldete Leistung kann
als Vertragserfüllung eingefordert werden.

Geschuldet heißt nicht automatisch: heute ausführbar

Vor der Fristsetzung prüfen



Ist die Leistung fällig?

Vertragliche und zeitliche Voraussetzungen prüfen



Ist Baufreiheit vorhanden?

Zugänglichkeit und tatsächliche Möglichkeit



Sind notwendige Vorleistungen abgeschlossen?

z. B. durch andere Gewerke oder den AG



Sind Pläne, Freigaben und Informationen vorhanden?

Vollständigkeit und Freigabestand prüfen



Besteht eine Behinderung?

Störungen und Hindernisse identifizieren



Hat der AG notwendige Mitwirkungshandlungen erbracht?

z. B. Entscheidungen, Genehmigungen, Beistellungen



Prüffrage

Kann der Unternehmer die verlangte Leistung unter den aktuellen Randbedingungen überhaupt ausführen?

Baufreiheit fehlt

Aufforderung oder Anordnung?



Aufforderung

„Erbringe das, was du ohnehin schuldest.“

→ bestehende Vertragspflicht



Anordnung

Eingriff in die Ausführung bzw. Änderung des verlangten Leistungsinhalts.

→ mögliche Vergütungsfolgen prüfen



Achtung

Nicht durch eine unpräzise Aufforderung versehentlich eine zusätzliche Leistung anordnen.

Nicht zum Bauleiter des Auftragnehmers werden



Schlecht

„Setzen Sie morgen acht Mitarbeiter und zwei Kolonnen ein.“



Besser

„Treffen Sie unverzüglich geeignete Maßnahmen, um den vertraglich geschuldeten Termin sicherzustellen.“



- AN organisiert seine Ausführung grundsätzlich eigenverantwortlich
- AG beschreibt Pflicht, Rückstand und erforderliches Ergebnis



Praxishinweis

Ziel vorgeben – nicht unnötig die Produktionsorganisation übernehmen.

Die erste saubere Leistungsaufforderung

1



Vertragsgrundlage

Gemäß Pos. 03.02.010 LV i. V. m.
Ausführungsplan A-302 schulden Sie die
Herstellung der Trockenbauwände im 2. OG.

2



Ausführbarkeit

Arbeitsbereich seit 10.09.2026 verfügbar.
Ausführungsunterlagen am 05.09.2026
übermittelt.

3



Abweichung

Mit den geschuldeten Arbeiten wurde
bislang nicht begonnen.

4



Aufforderung

Wir fordern Sie auf, die geschuldeten Arbeiten
aufzunehmen und vertragsgemäß auszuführen.

Termin ist nicht gleich Vertragsfrist

§ 5 VOB/B



Vertragsfrist

vertraglich verbindlicher Termin



Bauzeitenplan

Rechtsqualität prüfen



Zwischentermin

verbindlich, wenn entsprechend vereinbart



Zieltermin

interne Planung allein schafft
keine Vertragspflicht



Prüffrage

Welche vertragliche Qualität besitzt genau
der Termin, auf den ich mich berufe?

Nicht warten, bis der Endtermin gerissen ist

§ 5 Abs. 3 VOB/B



Arbeitskräfte, Geräte, Gerüste, Stoffe oder Bauteile reichen offensichtlich nicht aus.



Ausführungsfristen sind gefährdet.



Abhilfe verlangen

- Leistungsstand dokumentieren
- Gefährdung konkret darstellen
- geeignete Maßnahmen verlangen



Praxishebel

Terminprobleme bereits vor dem endgültigen Fristverstoß adressieren.

Leistungsstand statt Bauchgefühl



Praxisbeispiel

Restleistung: 1.200 m²
Restzeit: 5 Arbeitstage
Ist-Leistung: 80 m²/Tag
Erforderlich: 240 m²/Tag



$$80 \times 5 = 400 \text{ m}^2$$

→ 800 m² würden zum
Endtermin fehlen

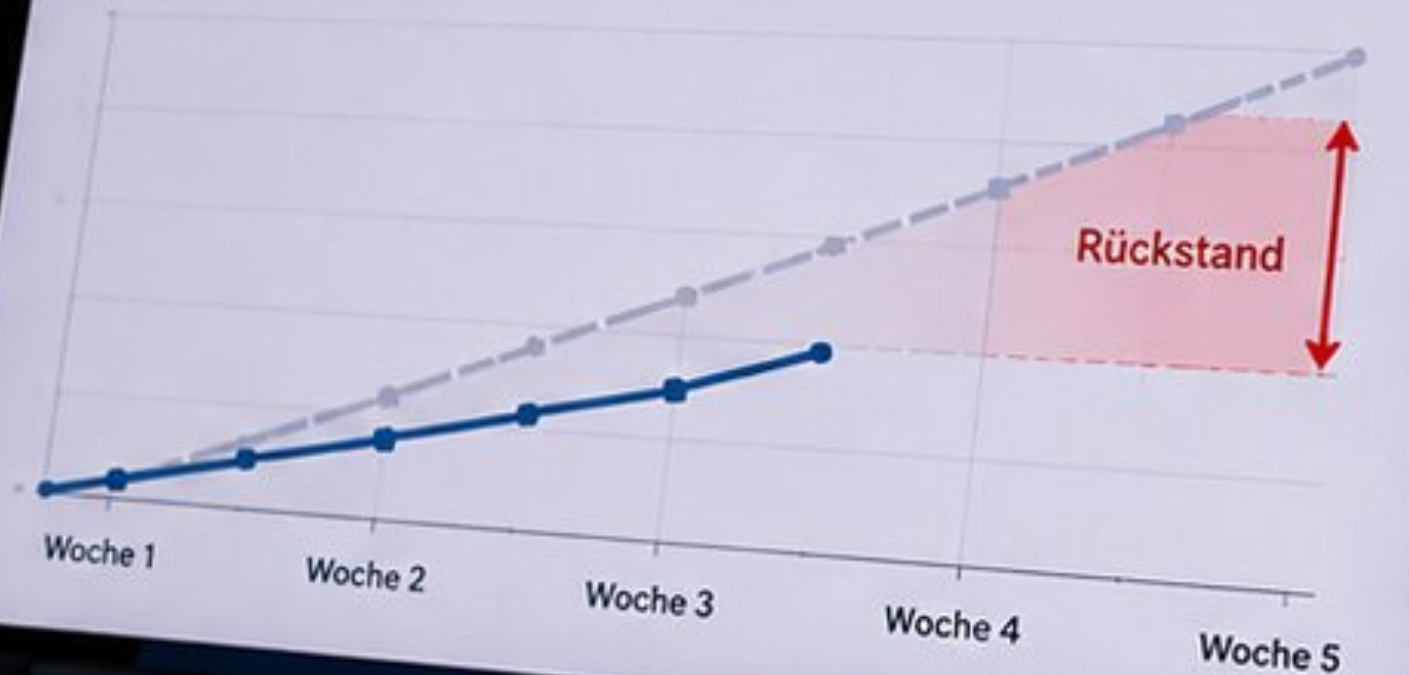


Merksatz

Nicht schreiben: „Sie sind zu langsam.“
Die Terminrisikolage messbar machen.

Baufortschritt

● Soll ● Ist



1.200 m²
5 Tage
80 m²/Tag
240 m²/Tag
Fehlmenge: 800 m²

Abhilfeverlangen – Formulierungsbeispiel



Vertragliche Fertigstellung

18.09.2026



Stand 13.09.2026

- Restleistung ca. 1.200 m²
- bisher ca. 80 m²/Arbeitstag
- erforderliche Leistung ca. 240 m²/Arbeitstag



Folgerung

Bei unverändertem Leistungsfortschritt ist die Einhaltung der vereinbarten Ausführungsfrist erkennbar gefährdet.



Aufforderung

Unverzüglich geeignete Maßnahmen zur Sicherstellung der vertragsgemäßen Leistungserbringung treffen und Leistungsrückstand aufholen.

Aufforderung zur Leistungserbringung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vertraglich geschuldeten Leistungen sind bislang nicht in dem erforderlichen Umfang erbracht worden. Zur Sicherstellung der vertragsgemäßen Ausführung fordern wir Sie hiermit auf, unverzüglich geeignete Maßnahmen zu treffen.*

Mit freundlichen Grüßen

Eine Frist braucht ein überprüfbares Ende



Ungeeignet

- ✗ schnellstmöglich
- ✗ zeitnah
- ✗ umgehend



Eindeutig

- ✓ bis spätestens 17.09.2026, 12:00 Uhr



Zusätzlich konkret bestimmen

Welche Leistung muss bis dahin erbracht sein?



Achtung

Eindeutig bedeutet nicht beliebig kurz.
Die Frist muss angemessen sein.



Eskalationsstufe

FRISTSETZUNG UND KÜNDIGUNGSANDROHUNG



Pflichtverletzung



angemessene Frist



eindeutige
Kündigungsandrohung



fruchtloser Fristablauf



weitere Rechte prüfen



Qualifizierte Aufforderung mit Frist



Gemäß [Vertragsgrundlage] waren die Arbeiten [konkrete Leistung] bis zum [Termin] auszuführen.



Die Leistung ist mit Stand vom [Datum] nicht vertragsgemäß erbracht.



Wir fordern Sie hiermit auf, die ausstehenden Leistungen vollständig und vertragsgemäß bis spätestens **[DATUM], [UHRZEIT]** zu erbringen.



Für den Fall des fruchtlosen Ablaufs werden wir die uns nach Vertrag und VOB/B zustehenden Rechte geltend machen.



Kündigungssandrogung – eindeutig formulieren



„Für den Fall des fruchtlosen Ablaufs der vorgenannten Frist kündigen wir Ihnen hiermit die Entziehung des Auftrags gemäß § 8 Abs. 3 VOB/B an.“



Vor tatsächlicher Kündigung prüfen



Vertrag



Pflicht-
verletzung



Frist



Angemessen-
heit



Zugang



Vertretungs-
macht



Voraussetzungen
des Einzelfalls



Achtung

Kündigungssandrogung nicht als Standardbaustein verwenden.

FALLWECHSEL

NICHTLEISTUNG ≠ MANGELHAFTE LEISTUNG



Nichtleistung

Geschuldete Leistung fehlt
bzw. wird nicht rechtzeitig
erbracht.



Mangelhafte Leistung

Leistung wurde erbracht –
entspricht aber nicht dem
geschuldeten Soll.



Konsequenz

Unterschiedliche Sachverhalte →
unterschiedliche Vorgehensweise.



Ein Mangel muss auffindbar und überprüfbar sein



Nicht ausreichend

„Die Ausführung ist mangelhaft.“



Besser

- ✓ Bauteil
- ✓ Ort / Raum / Achse
- ✓ Soll-Beschaffenheit
- ✓ Ist-Zustand
- ✓ konkrete Abweichung
- ✓ Foto / Aufmaß / Nachweis



Beispiel

Raum 2.14, Achse C/4-C/7:
Ständerabstand ca. 750 mm statt 625 mm
gemäß Detail A-302-17.



Mangel während der Ausführung – eigene Kette

§ 4 Abs. 7 VOB/B



Nach Abnahme

→ insbesondere Systematik des § 13 VOB/B beachten



Wichtig

Terminverzug, Mangel vor Abnahme und Mangel nach Abnahme nicht vermischen.

BAUÜBERWACHUNG

- ☒ Prüfen
- ☒ Dokumentieren
- ☒ Mängel feststellen
- ☒ Maßnahmen veranlassen
- ☒ Fristen überwachen

DER GEFÄHRLICHSTE FEHLER: AUS MANGEL WIRD NACHTRAG



War F90 bereits Vertragsinhalt?

JA



Vertragserfüllung /
Mangelbeseitigung
prüfen

NEIN



Änderung /
Zusatzleistung /
Vergütungsfolgen
prüfen



Achtung

Vor jeder Aufforderung das bestehende
Leistungssoll bestimmen.

F90



PLANEN
PRÜFEN
BAUEN

AUSFÜHRUNGSPLAN

LEISTUNGSVERZEICHNIS

VERTRAG

Detail

F90

DIE ENTSCHEIDUNGSLOGIK FÜR DIE BAULEITUNG

1



Was schuldet der Auftragnehmer?



2



Ist die Leistung fällig und ausführbar?



3



Welche Abweichung liegt vor?



A



Leistung fehlt

→ § 5 / Frist / § 8 prüfen

B



Leistung mangelhaft

→ § 4 Abs. 7 / § 13 prüfen

C



Leistung nicht geschuldet

→ Änderung / Zusatzleistung prüfen



Merksatz

Erst Sachverhalt – dann Instrument.

PRÜFEN

ENTSCHEIDEN

HANDELN

PLANEN
PRÜFEN
STEUERN

VERTRAG

AUSFÜHRUNGSUNTERLAGEN

KONTROLLE

BAUEN
MIT
VERANTWORTUNG

DOKUMENTATION IST DIE HALBE MIETE

Beweiskette aufbauen



12.09.

Baubesprechung / Hinweis dokumentiert



13.09.

Fotos + Aufmaß + Leistungsstand



14.09.

schriftliche Aufforderung + Zugangsnachweis



17.09.

Fristablauf + tatsächlichen Leistungsstand dokumentieren

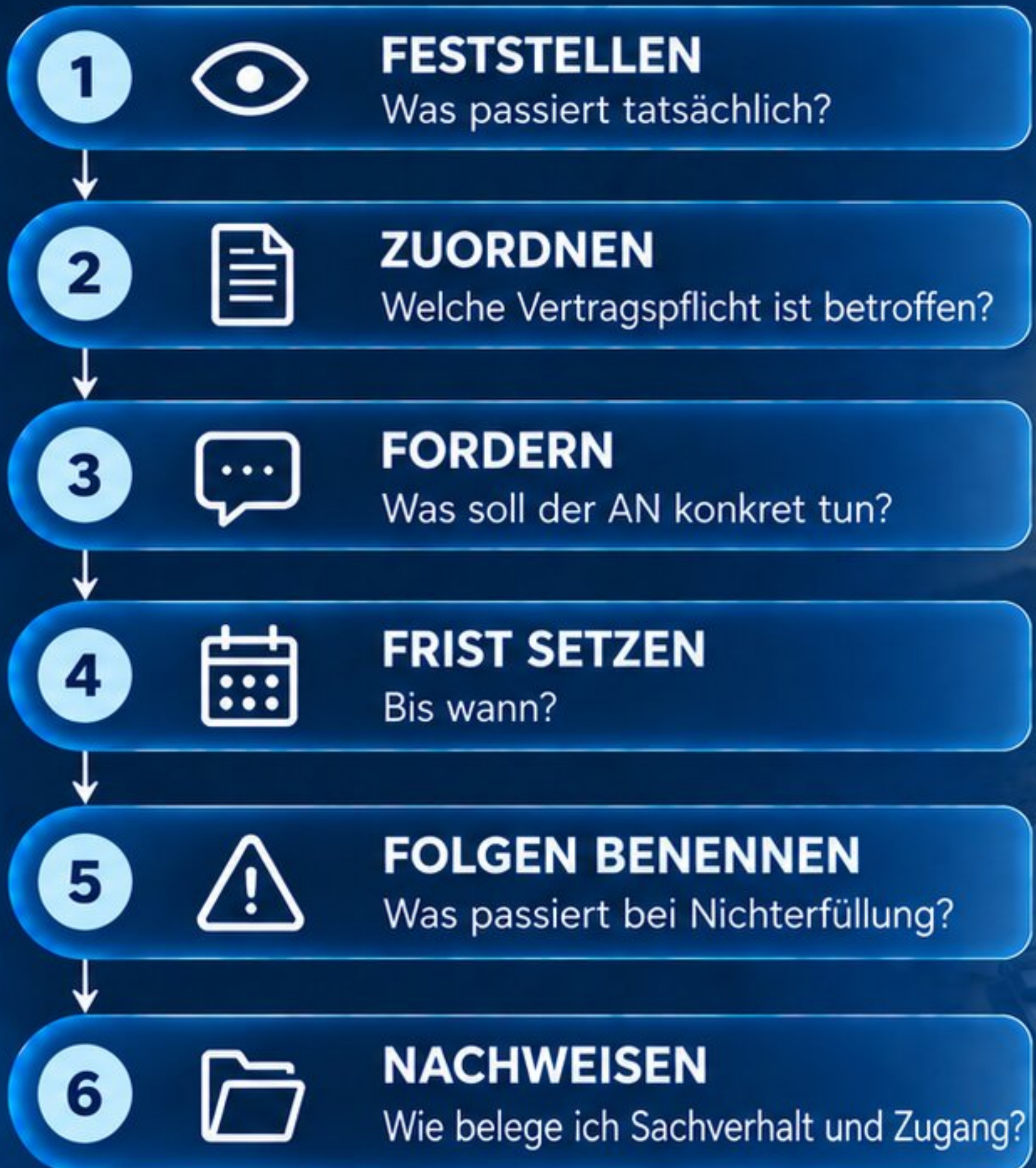


Prüffrage

Versteht ein unbeteiligter Dritter in zwei Jahren innerhalb weniger Minuten, was passiert ist?



DAS 6-SCHRITTE-SYSTEM



PRAXISFALL – WAS WÜRDEN SIE SCHREIBEN?



Ausgangslage

- 🕒 Rohbauer ca. 2 Wochen hinter Bauzeitenplan
- 👥 regelmäßig nur 3 Arbeitnehmer vor Ort
- 📅 vertragliche Fertigstellung: 30.09.2026
- 📈 Termin bei unverändertem Leistungsstand erkennbar gefährdet



AUFGABE

Formulieren Sie drei belastbare Sätze an den Auftragnehmer.



Denken Sie an:

- ✓ Vertragsgrundlage
- ✓ Leistungsstand
- ✓ Forderung
- ✓ Frist
- ✓ Rechtsfolge

NICHT MÖGLICHST STRENG SCHREIBEN – MÖGLICHST EINDEUTIG.



**Gute Vertragskommunikation
schafft Klarheit – nicht Lautstärke.**

