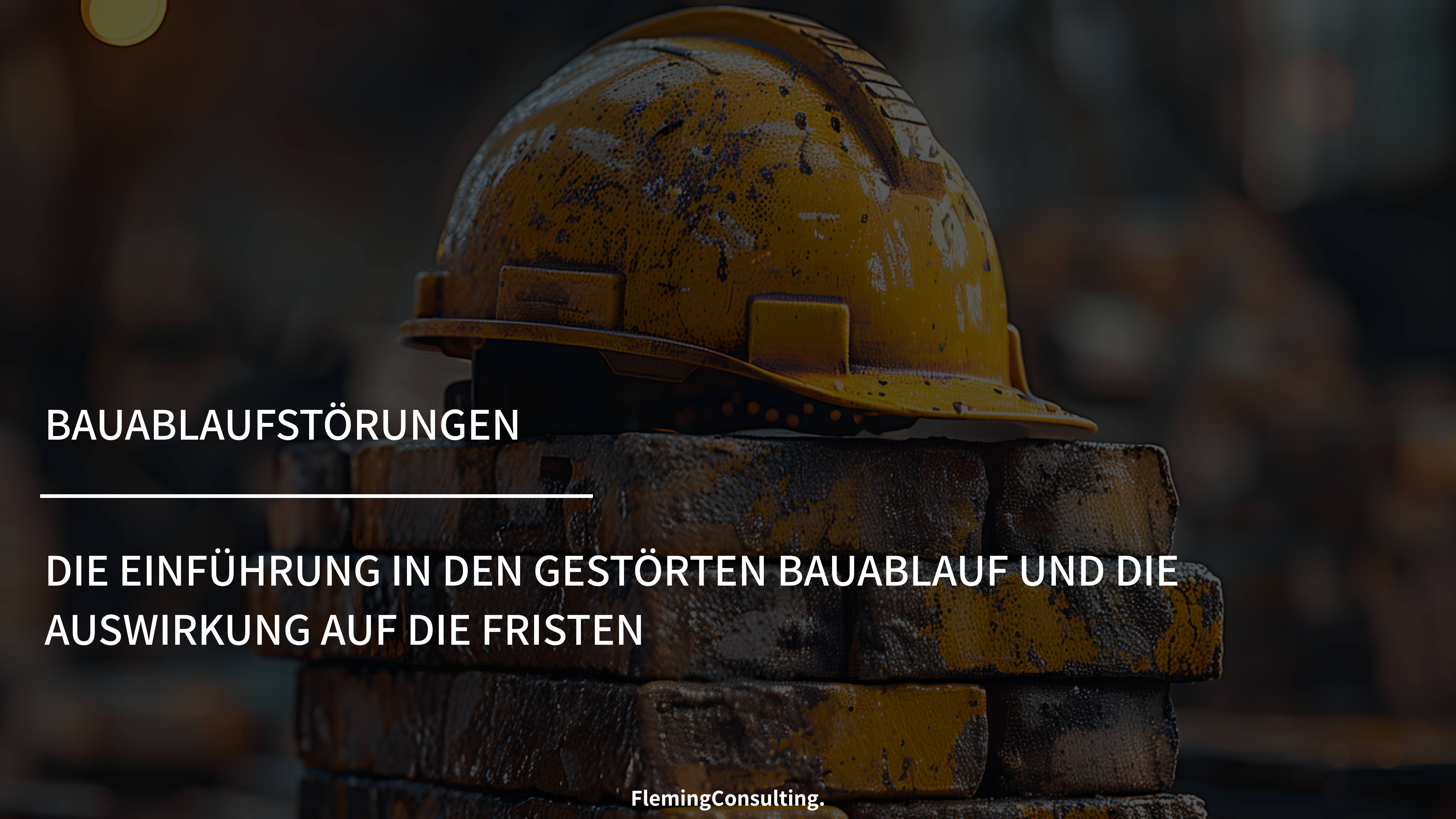




VOB/B

Praxisseminar



BAUABLAUFSTÖRUNGEN

DIE EINFÜHRUNG IN DEN GESTÖRTEN BAUABLAUF UND DIE
AUSWIRKUNG AUF DIE FRISTEN

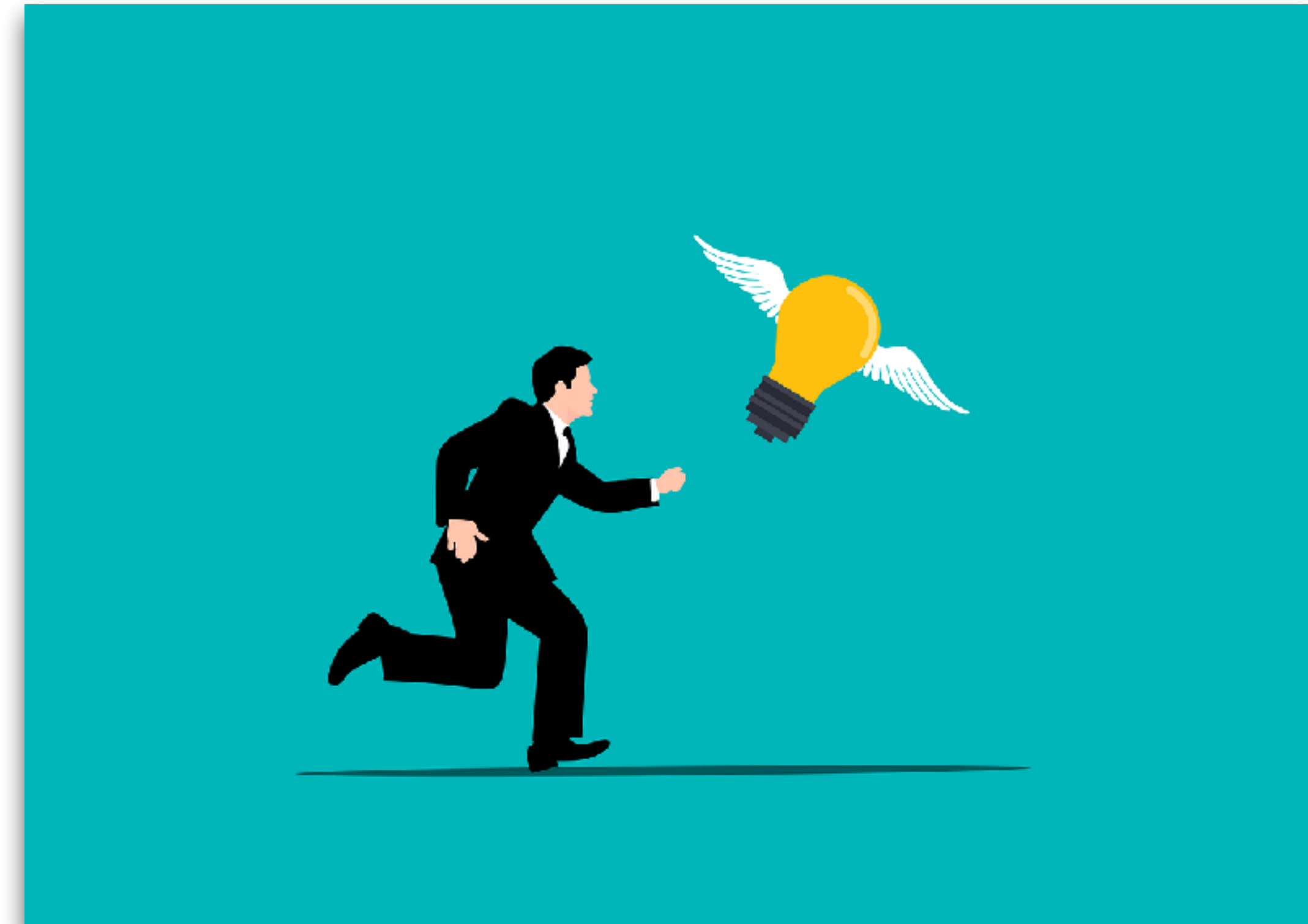
BAUABLAUFSTÖRUNGEN DEFINITION

1. Vertragliche Leistung kann **nicht wie geplant** ausgeführt werden (Unmöglichkeit, Planungsfehler)
 2. Es wird in die vertraglich vereinbarte Leistung **nachträglich eingegriffen** (einseitige Anordnungen - willkürlich und / oder erforderlich) - **AG-seitig**
 3. Es wird in die vertraglich vereinbarte Leistung **nachträglich eingegriffen** (Verbesserungsvorschläge des AN-ers, Ausführungsalternativen des AN-ers) - **AN-seitig**
 4. Störungen des Bauablaufes und **Baufortschrittes** (AN-verursacht, AG-verursacht, unvorhergesehene Ereignisse)
 5. Störungen des Bauablaufes aufgrund **höhere Gewalt**
- ➔ ... **BAS** sind für VOB und BGB Verträge relevant und werden (teils) unterschiedlich behandelt



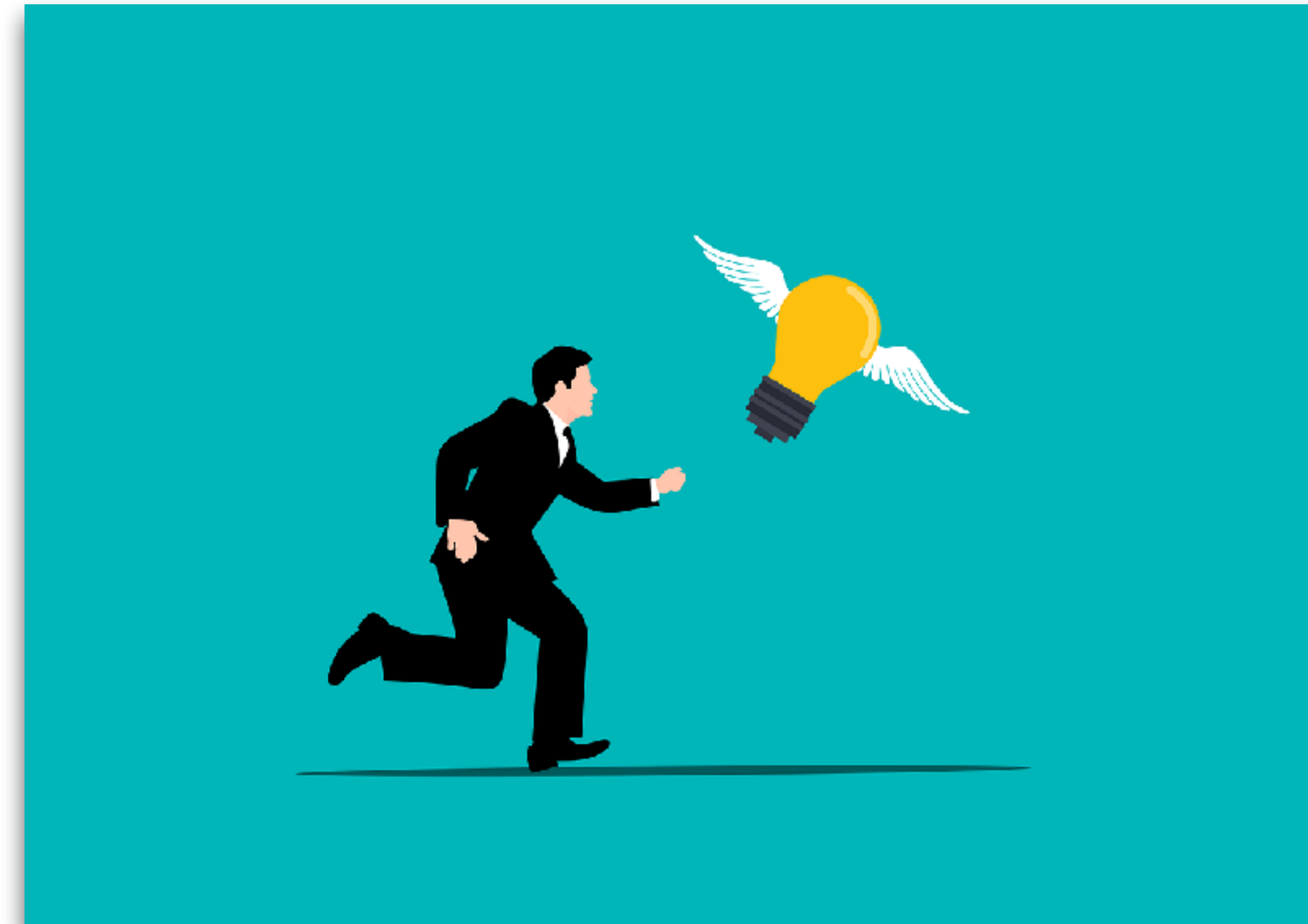
URSACHEN AUS DEM VERANTWORTUNGSBEREICH DES AUFTRAGGEBERS

- Verletzung von Koordinationspflichten (Objektüberwachung) der unterschiedlichen Gewerke
- Verspätete oder nicht erhaltene Genehmigungen
- Verspätete Fertigstellung von Leistungen von Vorgewerken
- Ausbleibende jedoch berechnete Zahlungsforderung (AZ)
- Unzureichende Verhältnisse auf der Baustelle
(Baustelleneinrichtung, Baustelleneinrichtungsflächen, Zugänglichkeit, Baufreiheit usw.)
- Verspätete Lieferung bzw. Termingerechte Bereitstellung von Ausführungsplänen bzw. Planunterlagen/Gutachten usw. im Allgemeinen



URSACHEN AUS DEM VERANTWORTUNGSBEREICH DES AUFTRAGGEBERS

- Fehler und / oder Lücken im Leistungsverzeichnis
- Fehlende Entscheidungsfreude oder fehlende Entscheidungen bzw. Freigaben des Auftraggebers
- Einseitige Anordnungen (willkürlich und / oder notwendig)
- Anordnung von Ausführung zusätzlicher Leistungen
- Unzureichende Bauaufsicht und Überwachung des gesamten Bauablaufs
- Verspäteter Baubeginn



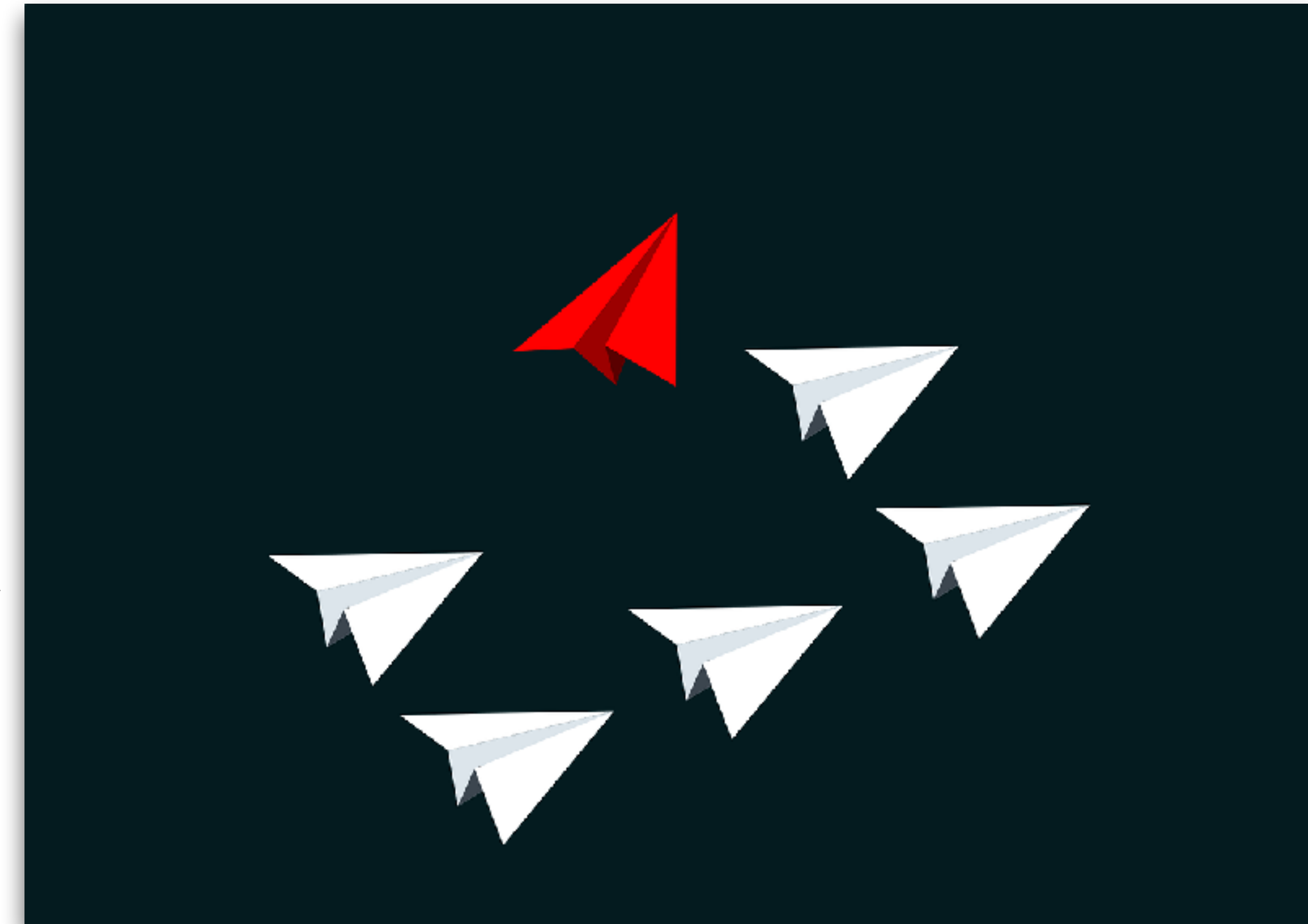
URSACHEN AUS DEM VERANTWORTUNGSBEREICH DES AUFTRAGNEHMERERS

- Verspäteter Baubeginn
- Fehlende / ungenügend (ausgewogene) Kapazitäten an Personal, Maschinen, Geräte usw.
- Unqualifiziert Nachunternehmern oder nicht leistungsfähige Nachunternehmer
- Ungenügende Baustelleneinrichtung
- Ungenügende Arbeitsvorbereitung
- Ungenügende Baustellenorganisation
- Zwischenfälle und Unfälle, die zum Stillstand der Baustelle oder Verlangsamung der Leistungserbringung führen
- Insolvenz des Auftragnehmers



VERURSACHERUNABHÄNGIGE BAUABLAUFSTÖRUNGEN

- Höhere Gewalt (Naturkatastrophen wie Starkregenereignisse und Überflutungen, Orkane usw.)
- Streik
- Unzugänglichkeit / Versprerrung der Baustelle
- Vandalismus und/oder Diebstahl von Materialien, Geräten, Maschinen, bereits fertiggestellten Teilleistungen usw.
- Aktuell: Pandemieereignisse und Kriege (beides verbunden mit Lieferengpässen, ungewöhnlich und angemessen hohen Einkaufspreisen)
- Witterungseinflüsse (nur im „Schwebezustand“)



BAUZEITVERLÄNGERUNG BEI BAUABLAUFSTÖRUNGEN

- Verlängerte Bauzeit kann zu Mehrkosten des AN führen, jedoch ist der Nachweis nicht einfach
- Die Berechnung der Mehrkosten muss anhand der Urkalkulation i. V. m. der Darstellung der bauleitabhängigen Kosten erfolgen

→ Prüffragen:

- ✓ Wann (im Ablauf) kam es zur Störung?
- ✓ Wie hat sich die Störung auf die Kosten ausgewirkt?
- ✓ Wie war die Kalkulation vor der Störung und nach der Störung?



BAUZEITVERLÄNGERUNG BEI BAUABLAUFSTÖRUNGEN

➔ Welche Kosten können kausal entstehen?:

- ✓ Löhne, Gehälter, Steigerung der Nachunternehmerkosten, Steigerung der Materialeinkaufspreise usw.
- ✓ Baustelleneinrichtung (nur zeitabhängig = Vorhaltung), **keine** Einrichtung!
- ✓ Baustelleneinrichtung (Ausnahmsweise) erforderlicher Auf- und Abbau, wenn durch die BZV erforderlich war
- ✓ Kosten aufgrund erforderlicher Schutzmaßnahmen



BAUZEITVERLÄNGERUNG BEI BAUABLAUFSTÖRUNGEN

➔ Produktivitätsverluste - oft vergessene Kostenstelle:

- ✓ Produktivitätsverluste des tätigen Personals (geplanter Ausführungsablauf nicht möglich) - Sommer-zu-Winter
- ✓ Einarbeitungsaufwand - und Mehraufwand durch den Wechsel der Mannschaft
- ✓ Übergabereibungspunkte und Qualitätsverluste durch Mannschaftswechsel
- ✓ Ungeplanter NU-Einsatz beim Disposition des eigenen Personals auf eine andere Baustelle
- ✓ Abhängigkeit von Vor- oder Nachgewerken oder (neu entstandener) nutzerbedingten Anforderungen



FOLGEN DER BAUABLAUFSTÖRUNGEN - BGB

- Das BGB kennt nur **Entschädigungs- und Aufwandsersatzansprüche** im Zusammenhang mit Bauablaufstörungen nach §§ 642 und 304 BGB
-  §§ 642 und 304 BGB regeln lediglich die Entschädigung für **Stillstandskosten** ... keine weitreichende Folgekosten
 - ✓ Keine Erstattung der später erhöhten Materialkosten
 - ✓ Keine Erstattung der später erhöhten Lohnkosten
 - ✓ Keine Erstattung der später entstehender Folgekosten (Produktivitätsverluste usw.)
 - ✓ uvm.



FOLGEN DER BAUABLAUFSTÖRUNGEN - BGB



Voraussetzungen:

1. Offensichtlichkeit der Behinderung
2. Behinderungsanzeige
3. Vertragsverletzung
4. Obliegenheitsverletzung

§ 642 Mitwirkung des Bestellers

„(1) Ist bei der Herstellung des Werkes eine Handlung des Bestellers erforderlich, so kann der Unternehmer, wenn der Besteller durch das Unterlassen der Handlung in Verzug der Annahme kommt, eine angemessene Entschädigung verlangen.

(2) Die Höhe der Entschädigung bestimmt sich einerseits nach der Dauer des Verzugs und der Höhe der vereinbarten Vergütung, andererseits nach demjenigen, was der Unternehmer infolge des Verzugs an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwerben kann.“

FOLGEN DER BAUABLAUFSTÖRUNGEN - BGB



Vertragsverletzungen:

- Festgelegte und vereinbarte Vertragspflichten
- Tatsächliche und nachweisliche Verletzung von Vertragspflichten

Obliegenheitsverletzungen:

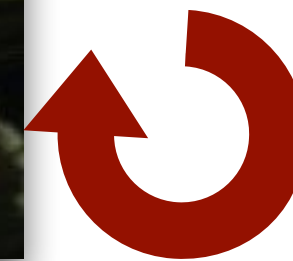
- Mitwirkungsobliegenheiten
- Entscheidungen
- Zur Verfügungstellen von Unterlagen/Plänen, Vorleistungen, Baustellensicherheit usw.
- Koordination des Baustellenbetriebes und des reibungslosen Ablaufes der Gesamtmaßnahme

FOLGEN DER BAUABLAUFSTÖRUNGEN - BGB



§ 304 Ersatz von Mehraufwendungen

„Der Schuldner kann im Falle des Verzugs des Gläubigers Ersatz der Mehraufwendungen verlangen, die er für das erfolglose Angebot sowie für die Aufbewahrung und Erhaltung des geschuldeten Gegenstands machen musste.“



Allgemeines **Schuldrecht** - kein Baurecht

❌ Fall „Nein“: Estrichleger verlegt den gekauften Estrich auf einer anderen Baustelle

✅ Fall „Ja“: Den Denkmalschutz-entsprechend nachgebaute Außenfenster können nicht anders verwendet werden

⚠️ Fall „Gefahr“: Die eingelagerten Fenster gehen beim Transport kaputt = kein ersetzbarer Schaden = Risiko

FOLGEN DER BAUABLAUFSTÖRUNGEN - VOB/B



§ 6 Abs. 1 VOB/B



„**Glaubt** sich der Auftragnehmer in der ordnungsgemäßen 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.“

Voraussetzungen:

1. Offensichtlichkeit der Behinderung
2. Behinderungsanzeige
3. Vertragsverletzung
4. Obliegenheitsverletzung

FOLGEN DER BAUABLAUFSTÖRUNGEN - VOB/B

§ 6 Abs. 1 VOB/B

- Keine objektive Feststellung ... subjektive reicht für eine Behinderungsanzeige bereits aus (GLAUBE)
- Jeder Behinderungsgrund ist anzuzeigen, damit:
 1. die Ansprüche **gesichert** werden
 2. die Ansprüche nicht „**vergessen**“ werden
 3. der Auftraggeber in die Lage versetzt wird, dem Behinderungsgrund entgegenzuwirken und den Grund zu **prüfen**

⚡ Fall 1: Starkstromkabel nach Putzdemontage

💡 Fall 2: Lampenaustausch im laufenden Bürobetrieb

🪨 Fall 3: Baustellenblockade durch GaLa + lange Transportwege

FOLGEN DER BAUABLAUFSTÖRUNGEN - VOB/B

§ 6 Abs. 1 VOB/B - Weitere Pflichten des AG

- Sofortige (kritische) und im Eigeninteresse erforderliche Überprüfung des Behinderungsgrundes
- Abhilfeleistung zur Auflösung der Behinderung

§ 6 Abs. 1 VOB/B - Weitere Pflichten des AN

- Behinderungsanzeige, aber auch die Wiederaufnahmeanzeige nach Ende der Behinderung



OFFENSICHTLICHKEIT DER BEHINDERUNG ALS FALLE

Offensichtlichkeit der Behinderung

- Eine Behinderungsanzeige nach § 6 Abs. 1 VOB/B ist nicht zwingend erforderlich, wenn die Behinderung offensichtlich ist
-  „Offensichtlichkeit“ schließt sowohl den Grund als auch die Folge der Behinderung ein:
 1. nicht immer gegeben
 2. nicht immer klar (beidseitig, jedoch AG insbesondere)
 3. nicht immer nachweisbar
-  Fehlende „Offensichtlichkeit“ liegt insbesondere vor, wenn die Behinderung nicht aus dem gestörten Bauablauf resultiert:
 1. einseitige Anordnungen den AG
 2. fehlende Zulieferung von Ausführungsgrundlagen (Plänen) oder Vorleistungen
 3. Baubeginnverschiebungen

FOLGEN DER BEHINDERUNG DER AUSFÜHRUNG - VOB/B

§ 6 Abs. 2 VOB/B

„1. Ausführungsfristen werden verlängert, soweit die Behinderung verursacht ist:

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

2. Witterungseinflüsse während der Ausführungszeit, mit denen bei Abgabe des Angebots normalerweise gerechnet werden musste, gelten nicht als Behinderung.“



FOLGEN DER BEHINDERUNG DER AUSFÜHRUNG - VOB/B

§ 6 Abs. 3-5 VOB/B

„(3) 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.



(4) 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.

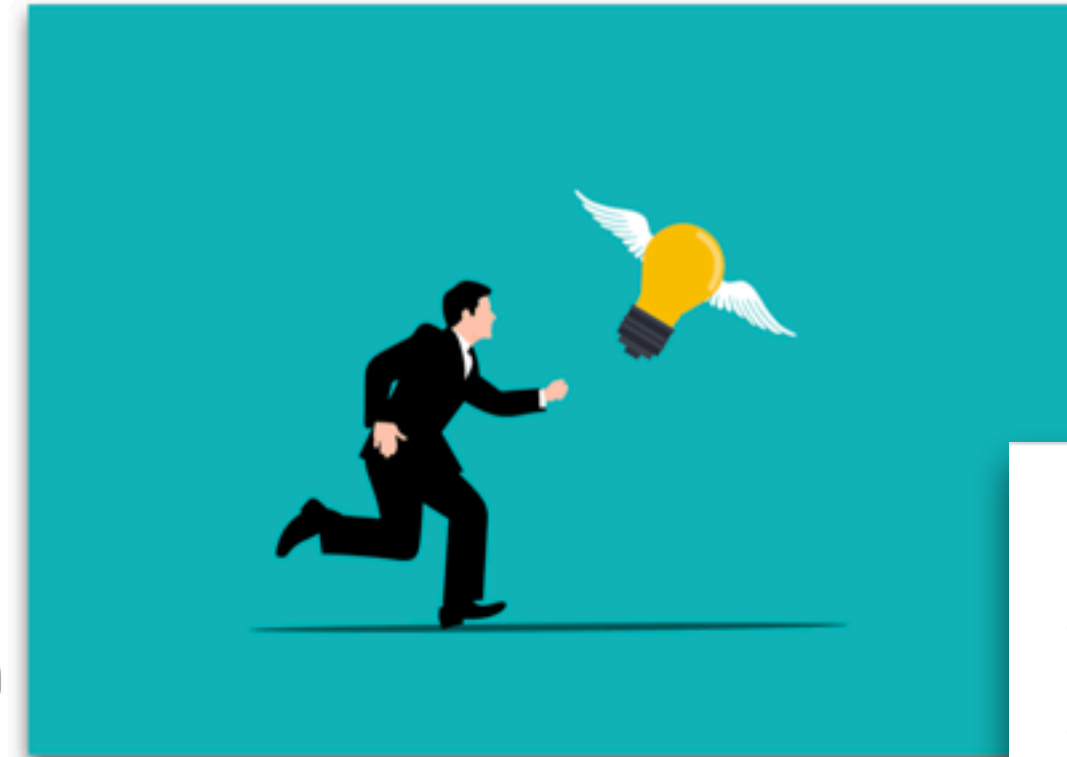
(5) Wird die Ausführung für voraussichtlich längere Dauer unterbrochen, ohne dass die Leistung dauernd unmöglich wird, so sind die ausgeführten Leistungen nach den Vertragspreisen abzurechnen und außerdem die Kosten zu vergüten, die dem Auftragnehmer bereits entstanden und in den Vertragspreisen des nicht ausgeführten Teils der Leistung enthalten sind.“

§ 6 ABS. 2 NR. 1 A VOB/B - RISIKOBEREICH DES AUFTRAGGEBERS

Behinderung ist grds. verschuldensunabhängig = keine grobe / fahrlässige Handlung des AG voraussetzend.

URSACHEN AUS DEM VERANTWORTUNGSBEREICH DES AUFTRAGGEBERS

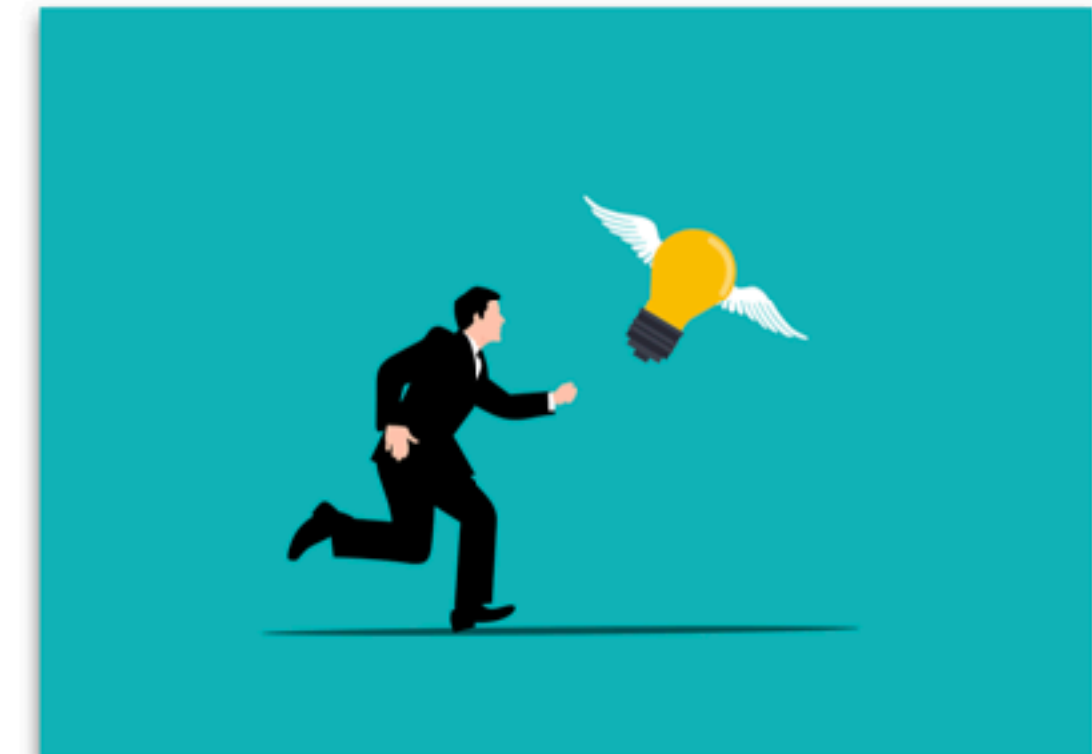
- Verletzung von Koordinationspflichten (Objektüberwachung) der unterschiedlichen Gewerke
- Verspätete oder nicht erhaltene Genehmigungen
- Verspätete Fertigstellung von Leistungen von Vorgewerken
- Ausbleibende jedoch berechtigte Zahlungsforderung (AZ)
- Unzureichende Verhältnisse auf der Baustelle
(Baustelleneinrichtung, Baustelleneinrichtungsflächen, Zugänglichkeit, Baufreiheit usw.)
- Verspätete Lieferung bzw. Termingerechte Bereitstellung von Ausführungsplänen bzw. Planunterlagen/Gutachten usw. im Allgemeinen



FlemingConsulting.

URSACHEN AUS DEM VERANTWORTUNGSBEREICH DES AUFTRAGGEBERS

- Fehler und / oder Lücken im Leistungsverzeichnis
- Fehlende Entscheidungsfreude oder fehlende Entscheidungen bzw. Freigaben des Auftraggebers
- Einseitige Anordnungen (willkürlich und / oder notwendig)
- Anordnung von Ausführung zusätzlicher Leistungen
- Unzureichende Bauaufsicht und Überwachung des gesamten Bauablaufs
- Verspäteter Baubeginn



FlemingConsulting.

§ 6 ABS. 2 NR. 1 B VOB/B - STREIK BZW. AUSSPERRUNG

Behinderung ist grds. verschuldensunabhängig = keine grobe / fahrlässige Handlung des AG voraussetzend.



„b) durch Streik oder eine von der Berufsvertretung der Arbeitgeber angeordnete Aussperrung im Betrieb des Auftragnehmers oder in einem unmittelbar für ihn arbeitenden Betrieb,“

§ 6 Abs. 2 Nr. 1 b VOB/B - Risiken und Folgen für den AG

- Der Auftraggeber übernimmt die zeitlichen Risiken
- Verlängerung der Ausführung / Anpassung des Terminplans ohne Ansprüche ggü. dem AN
- Fehlendes Verschulden des AN führt zu fehlenden Anspruch auf Schadensersatz!
- AG trägt die ihm entstandenen Kosten (nur ihm entstandene)

§ 6 Abs. 2 Nr. 1 b VOB/B - Risiken und Folgen für den AN

- Fehlendes Verschulden des AG führt zu fehlenden Anspruch auf Schadensersatz!
- AN trägt die ihm entstandenen Kosten (nur ihm entstandene)

§ 6 ABS. 2 NR. 1 C VOB/B - HÖHERE GEWALT

Höhere Gewalt wird durch eine Entscheidung des BGH (Urentscheidung) grob definiert



„c) durch höhere Gewalt oder andere für den Auftragnehmer unabwendbare Umstände.“

BGH Urteil: III ZR 364/51 vom 23.10.1952

- Unvorhersehbares Ereignis (verschuldensunabhängig)
- Wirkung durch elementare Naturkräfte (Naturereignisse wie Starkregen, Sturm usw.) = **Witterungseinflüsse**
(s. weiter § 6 Abs. 2 Nr. 2 VOB/B)
- Wirkung Dritter / Unbeteiligter
- Wirkung durch finanziell vertretbaren und wirtschaftlichen Mitteleinsatz nicht zu verhindern
- Muss vom AN nicht in Kauf genommen werden (zu häufiges Vorkommen des Ereignisses ... „Gewohnheitsrecht“)

❌ Fall „Nein“: Gelagerte Kupferregenrinnen ohne Diebstahlschutz, aber auch ohne Sicherung der Baustelle

✅ Fall „Ja“: Angeordneter Einsatz von Behörden, Einsatzkräften der Polizei, Zoll usw.

§ 6 ABS. 2 NR. 2 VOB/B - WITTERUNGSEINFLÜSSE ALS BEHINDERUNGSGRUND



„2. Witterungseinflüsse während der Ausführungszeit, mit denen bei Abgabe des Angebots normalerweise gerechnet werden musste, gelten nicht als Behinderung.“

Fall 1: Behinderung durch Witterungseinflüsse = voraussehbar bei Angebotsabgabe:

-  Keine Behinderung nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 VOB/B

Fall 2: Behinderung durch Witterungseinflüsse = nicht voraussehbar bei Angebotsabgabe:

-  Tatsächliche Behinderung nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 VOB/B

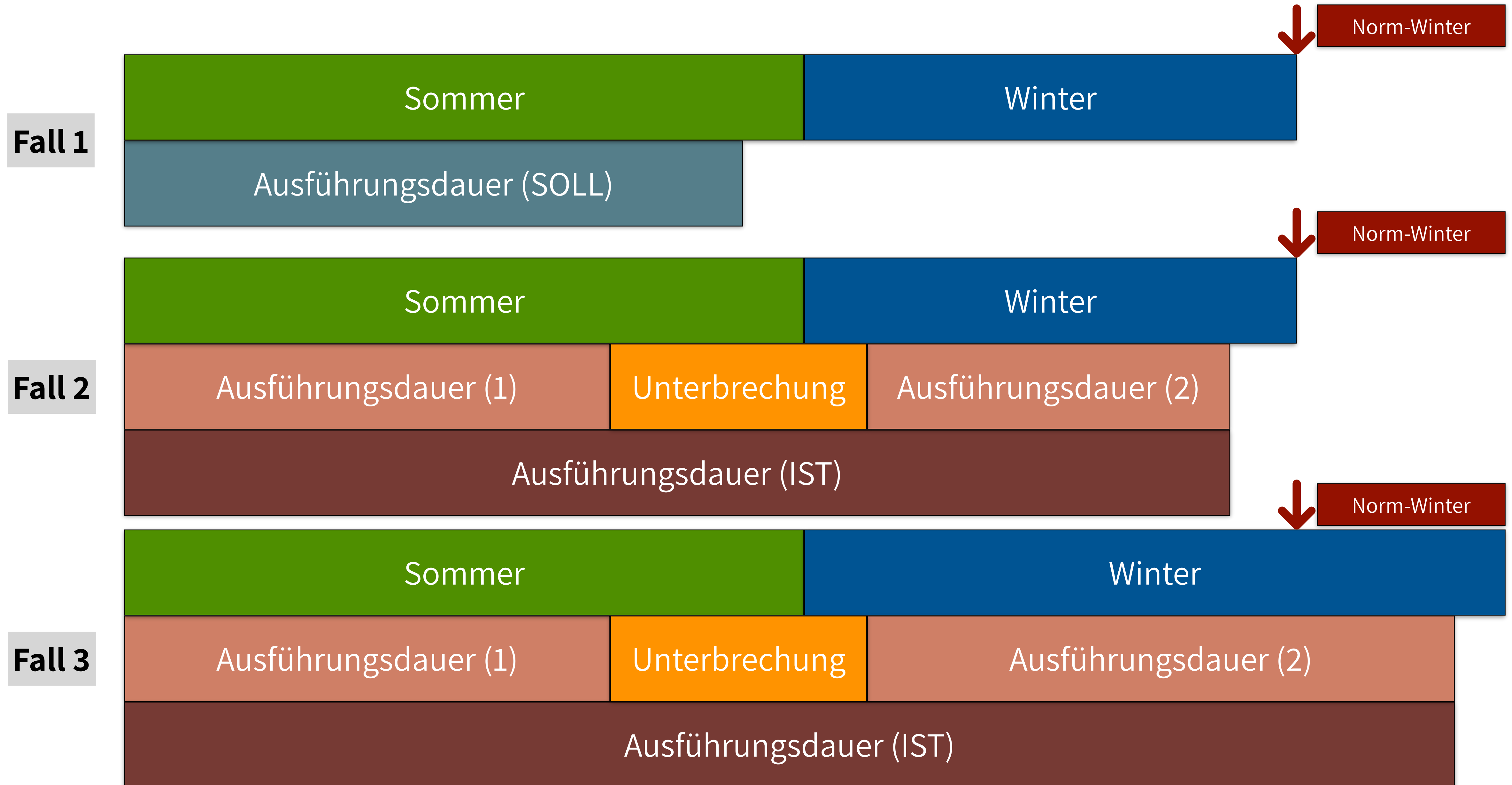
Fall 3: Behinderung durch Witterungseinflüsse = trotz voraussehbar bei Angebotsabgabe:

-  Dennoch Behinderung nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 VOB/B möglich!



Angebotsabgabe stellt die zeitliche Orientierung bei der zu erstellenden Witterungsprognose dar!

§ 6 ABS. 2 NR. 2 VOB/B - WITTERUNGSEINFLÜSSE ALS BEHINDERUNGSGRUND



§ 6 ABS. 2 NR. 2 VOB/B - WITTERUNGSEINFLÜSSE ALS BEHINDERUNGSGRUND

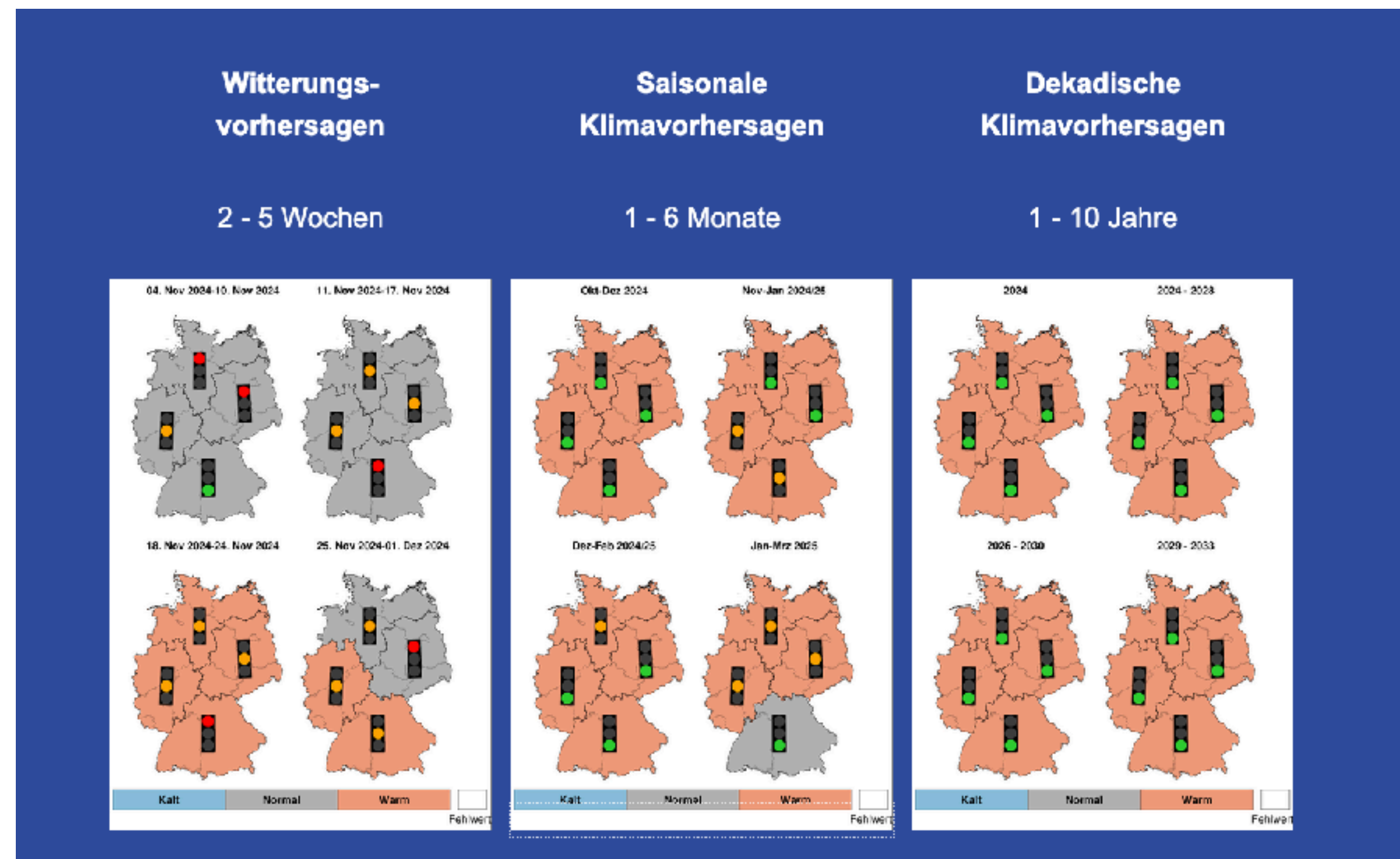


WETTER

KLIMA UND UMWELT

FORSCHUNG

[Startseite](#) > [Klima und Umwelt](#) > [Klima-Webdienste](#) > [Klimavorhersagen](#) > [Basis-Klimavorhersagen](#)



§ 6 ABS. 4 VOB/B - BEHINDERUNG UND FOLGEN AUF DIE FRISTEN



„(4) 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.“

Fristverlängerung ist die Konsequenz der Behinderung

Verlängerung der Bauzeit

- Behinderungen aufgrund von Witterungseinflüssen (negativ) führen zu Bauzeitverlängerung (unverschuldet durch AN)
- Immer dann, wenn von „gut“ zu „schlecht“ - Wetterbedingungen

Keine Verkürzung der Bauzeit

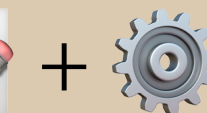
- Übergänge von „schlecht“ zu „gut“ - Wetterbedingungen berechtigen den AG nicht zum Anspruch auf Fristverkürzung!



Fertigstellungsfrist (neu) =



(Dauer der Behinderung)



(Zuschlag für Wiederaufnahme)

§ 6 ABS. 4 VOB/B - FRISTVERLÄNGERUNG UND VERTRAGSSTRAFEN

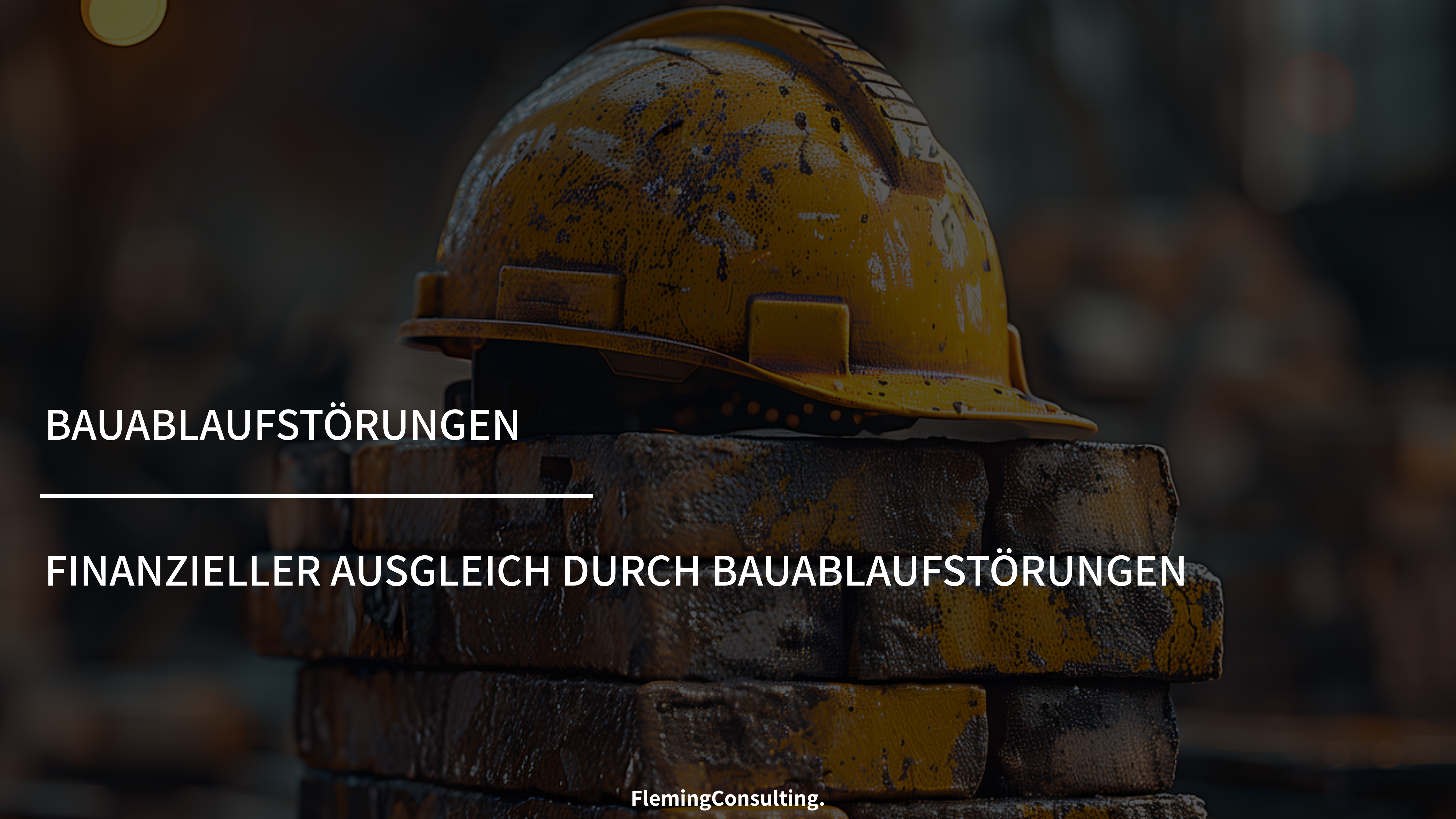
Vertragsfristen, Fristverlängerung & mögliche Vertragsstrafen

Behinderung = Bauzeitverlängerung = Fristverlängerung = Vertragsstrafen

-  Vertragliche Vereinbarung über Zeiten/Fristen (z. B. Baubeginn oder Fertigstellungstermin) erforderlich
 - ➔ Behinderungen und folglich Bauzeitverlängerungen führen automatisch zu Terminverschiebungen
-  Terminverschiebungen (z. B. Fertigstellungstermin) führen zur Berechnung eines neuen Termins nach § 6 Abs. 4 VOB/B
-  Neu errechnete Termine / Fristen sind aber **keine** vertraglich vereinbarte Termine / Fristen
-  Neu errechnete Termine / Fristen sind aber folglich nicht relevant für Vertragsstrafen (Terminverschiebung)
-  Ausnahmen bestätigen die Regel! z. B.: vertragliche Festlegungen zum Umgang mit solchen Fällen

(AN) Merke: Terminhinterlegte Vertragsstrafen können im Einzelfall leicht aufgelöst werden (nicht immer)

(AG) Merke: Verlorene Straffristen sollten mit Inverzugsetzung wieder ausgelöst werden!



BAUABLAUFSTÖRUNGEN

FINANZIELLER AUSGLEICH DURCH BAUABLAUFSTÖRUNGEN

MÖGLICHE ARTEN DES FINANZIELLEN AUSGLEICHS DURCH BAUABLAUFSTÖRUNGEN

Fristverschiebungen und finanzielle Folgen

1. Schadenersatzansprüche

2. Anpassung der Vergütung
3. Kündigungsrecht des Auftraggebers
4. Kündigungsrecht des Auftragnehmers

Trotz möglicher „**Kuschelpolitik**“ müssen die finanziellen Folgen immer beidseitig und präsent betrachtet und verfolgt werden!

- ~~⚔~~ Stumpfes Schwert der Justitia

vs.

- ~~⚔~~ Scharfes Schwert der Justitia

SCHADENERSATZANSPRÜCHE

Mögliche §-Grundlagen von Schadenersatzansprüchen

BGB Vertrag

- (s. bereits erwähnt) ↩
- **§ 642 BGB** Mitwirkung des Bestellers/Annahmeverz.
- **§ 304 BGB** Ersatz von Mehraufwendungen
- **§ 280 BGB** Schadensersatz wegen Pflichtverletzung
(... aus einem Schuldverhältnis)

VOB Vertrag

- **§ 6 Abs. 6 VOB/B** konkretisiert jedoch mögliche Schadenersatzansprüche **(beider) Vertragsparteien** aus dem gestörten Bauablauf

FOLGEN DER BAUABLAUFSTÖRUNGEN - BGB

- Das BGB kennt nur **Entschädigungs- und Aufwandersatzansprüche** im Zusammenhang mit Bauablaufstörungen nach §§ 642 und 304 BGB
- ⚠ §§ 642 und 304 BGB regeln lediglich die Entschädigung für **Stillstandskosten** ... keine weitreichende Folgekosten
 - ✓ Keine Erstattung der später erhöhten Materialkosten
 - ✓ Keine Erstattung der später erhöhten Lohnkosten
 - ✓ Keine Erstattung der später entstehender Folgekosten (Produktivitätsverluste usw.)
 - ✓ uvm.



FlemingConsulting.

Wichtig!

Insbesondere bei den BGB Verträgen muss ein Verschulden der Störung / Behinderung vorliegen.

Vertragliches Verschulden i.d.R. schwer durchsetzbar.

SCHADENERSATZANSPRÜCHE

§ 6 Abs. 6 VOB/B

„Sind die hindernden Umstände von einem Vertragsteil zu vertreten, so hat der andere Teil Anspruch auf **Ersatz** des **nachweislich entstandenen Schadens**, des **entgangenen Gewinns** aber nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. Im Übrigen bleibt der Anspruch des Auftragnehmers auf angemessene Entschädigung nach **§ 642 BGB unberührt**, sofern die Anzeige nach Absatz 1 Satz 1 erfolgt oder wenn **Offenkundigkeit** nach Absatz 1 Satz 2 gegeben ist.“



Beachte!

- ✓ Beim § 6 Abs. 6 VOB/B geht es um Behinderungen (mit **Bauablaufstörungen**) und daraus entstandenen Schäden.
- ✓ Beim § 6 Abs. 6 VOB/B geht es nicht um mögliche Pflichtverletzungen mit **fehlender Auswirkung auf den Bauablauf**.

DER WEG ZUM SCHADENERSATZANSPRUCH

Behinderung ➡ Vertretung durch den AG ➡ Behinderungsnachweis bauablaufbez. ➡ Resultat ➡ Forderung

- ⚠ Auf die Darstellung der Folgen einer Behinderung wird ein sehr hoher Anspruch gelegt
- ⚠ Fehlende Dokumentation und Beweislage führt in der Praxis (bewiesen und durch viele Urteile belegt) zum Verlust von Ansprüchen
- ⚠ Berechnung der Ansprüche oft an 2. Stelle ...
- ⚠ Berechnungen nützen nichts, wenn die Anspruchsgrundlage fehlt!
- ⚠ **Bekannter Leitsatz:**
 - ➡ 1 „Dem Grunde nach“
 - ➡ 2 „Der Höhe nach“
- ⚖ BGH bereits im Jahr 2005: „konkrete und bauablaufbezogene Darstellung der Behinderung“ muss vorliegen
(BGH, Urteil vom 24. Februar 2005 - VII ZR 141/03)

DER WEG ZUM SCHADENERSATZANSPRUCH

Behinderung ➡ Vertretung durch den AG ➡ Behinderungsnachweis bauablaufbez. ➡ Resultat ➡ Forderung

- **!?**  Wann haben die behindernden Umstände begonnen?
- **!?**  Wann endeten die behindernden Umstände?
- **!?**  Wie haben die behindernden Umstände genau zu einer Bauablaufstörung / Verzug geführt?
 - ➔ **!?**  Wie hätte der Bauablauf des AN ohne der Behinderung ausgesehen?
 - ➔ **!?**  Wie hat sich der Bauablauf des AN nach der Behinderung entwickelt?
- **!?**  Welcher Schaden ist durch den behindernden Umstand entstanden?
- **!?**  Hat der AN den AG über die Behinderung und die Folgen der Behinderung rechtzeitig informiert?
- **!?**  Hat der AN dem AG die Behinderung angezeigt = Behinderungsanzeige?
- **!?**  ... Oder war die Behinderung absolut offenkundig und nicht zwingend anzeigenrelevant? (⚠ Vorsicht!)

DER WEG ZUM SCHADENERSATZANSPRUCH

Behinderung ➡ Vertretung durch den AG ➡ Behinderungsnachweis bauablaufbez. ➡ Resultat ➡ Forderung

➡ **Zeitabhängige Kosten:**

- Vorhaltung von Geräten, Maschinen und Baustelleneinrichtung (Trennung Auf- und Abbau und Vorhaltung)
- Allgemeine Baustillstandskosten
- Verlängerte Sicherungskosten und/oder zusätzliche Sicherungskosten

➡ **Zeitunabhängige / zusätzliche Kosten:**

- Preiserhöhungen für Materialien (Einkaufspreise)
- Preiserhöhungen bei den Lohnkosten (Tarife)
- Preiserhöhungen bei den Lohnkosten (Subunternehmerpreise)
- Aufbaukosten, Abbaukosten, Transportkosten

➡ **Achtung: Preisänderung bei ZU-Kosten immer nachvollziehbar trennen (vorher / nachher)**

MÖGLICHE ARTEN DES FINANZIELLEN AUSGLEICHS DURCH BAUABLAUFSTÖRUNGEN

Fristverschiebungen und finanzielle Folgen

1. Schadenersatzansprüche
- 2. Anpassung der Vergütung**
3. Kündigungsrecht des Auftraggebers
4. Kündigungsrecht des Auftragnehmers

Trotz möglicher „**Kuschelpolitik**“ müssen die finanziellen Folgen immer beidseitig und präsent betrachtet und verfolgt werden!

- ~~⚔~~ Stumpfes Schwert der Justitia
- vs.
- ~~⚔~~ Scharfes Schwert der Justitia

VERGÜTUNGSANPASSUNG BEI BAUABLAUFSTÖRUNGEN

Mögliche §-Grundlagen für Vergütungsanpassungen

BGB Vertrag

- (s. bereits erwähnt) ↩
- **Anordnungsrechte** des Bestellers und folglich
- **§ 650 b BGB** Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers
- **§ 650 c BGB** Vergütungsanpassung bei Anordnungen

VOB Vertrag

- **§ 1 Abs. 3 VOB/B** Änderungen des Bauentwurfs
- **§ 2 Abs. 3 bis 5 und/ oder 6 VOB/B**

Vergütungsanpassungen bei Anordnungen

DAS ANORDNUNGSRECHT - WER BESTELLT, DER BESTIMMT



Privatrechtlich

„Das Privileg des Bestellers (Auftraggebers) von dem Unternehmer (Auftragnehmer) eine von der vertraglichen Grundlage abweichende Leistung zu verlangen.“

Gesetzlich

„Begehrt der Besteller eine Änderung des vereinbarten Werkerfolgs (§ 631 Absatz 2) oder eine Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist (...)“ § 650 b Abs. 1 BGB

Dieses Recht wirkt somit **einseitig**.

Der Auftraggeber darf zwar das Änderungsgesuch durchsetzen, muss hierfür jedoch eine **Gegenleistung** erbringen.

FlemingConsulting.

Wichtig!

Insbesondere bei den BGB Verträgen wird oft „der Wegfall der Geschäftsgrundlage“ als vergeblicher Versuch einer Vergütungsanpassung inflationär „missbraucht“.

VERGÜTUNGSANPASSUNG BEI BAUABLAUFSTÖRUNGEN



Mögliche §-Grundlagen für Vergütungsanpassungen

VOB Vertrag

- **Möglichkeit 1:** (VOB/B konform) - **§ 1 Abs. 3 VOB/B** Änderungen des Bauentwurfs
- **Möglichkeit 2:** (VOB/B konform) - **§ 2 Abs. 5 VOB/B** sonstige Anordnung des Auftraggebers und natürlich auch andere Vergütungsfolgen des **§ 2** (Abs. 3 bis 5 und/ oder 6 VOB/B)

„Werden durch Änderung des Bauentwurfs oder andere Anordnungen des Auftraggebers die Grundlagen des Preises für eine im Vertrag vorgesehene Leistung geändert, so ist ein neuer Preis unter Berücksichtigung der Mehr- oder Minderkosten zu vereinbaren. Die Vereinbarung soll vor der Ausführung getroffen werden.“ § 2 Abs. 5 VOB/B

MÖGLICHE ARTEN DES FINANZIELLEN AUSGLEICHS DURCH BAUABLAUFSTÖRUNGEN

Fristverschiebungen und finanzielle Folgen

1. Schadenersatzansprüche
2. Anpassung der Vergütung
- 3. Kündigungsrecht des Auftraggebers**
- 4. Kündigungsrecht des Auftragnehmers**

Trotz möglicher „**Kuschelpolitik**“ müssen die finanziellen Folgen immer beidseitig und präsent betrachtet und verfolgt werden!

- ~~⚔~~ Stumpfes Schwert der Justitia
- vs.
- ~~⚔~~ Scharfes Schwert der Justitia

KÜNDIGUNGSRECHT DES AN BEI BAUABLAUFSTÖRUNGEN

BGB und VOB/B Vertrag



- Bauablaufstörungen eröffnen die Möglichkeit einer Kündigung des Vertrages durch den AN
- Gesetzliche Grundlage beruht auf **§ 643 BGB** und/oder **§ 9 Abs. 1 VOB/B**
- **⚠ Zwingende Voraussetzungen:**
 - A. Erforderliche Mitwirkungshandlung des AG
 - B. Fehlende Mitwirkungshandlung des AG
 - C. Aufforderung des AN ggü. dem AG zur Mitwirkung (+Kündigungsandrohung)
 - D. Frist-/Nachfristsetzung der Aufforderung (+Kündigungsandrohung)
 - E. Unterbleibenden bzw. nicht fristgerecht erbrachte Mitwirkung des AG

Wirkung beim BGB Vertrag

Aufhebung des Vertrages nach Fristende!

Wirkung beim VOB Vertrag

Schriftliche Kündigung des AN als weitere Voraussetzung für die Vertragsauflösung

§ 643 - Kündigung bei unterlassener Mitwirkung

„Der Unternehmer ist im Falle des § 642 berechtigt, dem Besteller zur Nachholung der Handlung eine angemessene Frist mit der Erklärung zu bestimmen, dass er den Vertrag kündigt, wenn die Handlung nicht bis zum Ablauf der Frist vorgenommen werde. Der Vertrag gilt als aufgehoben, wenn nicht die Nachholung bis zum Ablauf der Frist erfolgt.“

§ 9 Abs. 1 VOB/B - Kündigung durch den Auftragnehmer

„Der Auftragnehmer kann den Vertrag kündigen: (1) wenn der Auftraggeber eine ihm obliegende Handlung unterlässt und dadurch den Auftragnehmer außerstande setzt, die Leistung auszuführen (Annahmeverzug nach §§ 293 ff. BGB), (2) wenn der Auftraggeber eine fällige Zahlung nicht leistet oder sonst in Schuldnerverzug gerät.“

KÜNDIGUNGSRECHT DES AN & DES AG BEI BAUABLAUFSTÖRUNGEN



VOB/B konkretisiert ein beidseitiges Kündigungsrecht

- Langandauernde Unterbrechungen des Baugeschehens (Bauablaufstörungen) eröffnen den beiden Vertragsparteien die Möglichkeit einer Kündigung des Vertrages
- Gesetzliche Grundlage beruht auf **§ 6 Abs. 7 VOB/B**
- **⚠ Zwingende Voraussetzungen:**

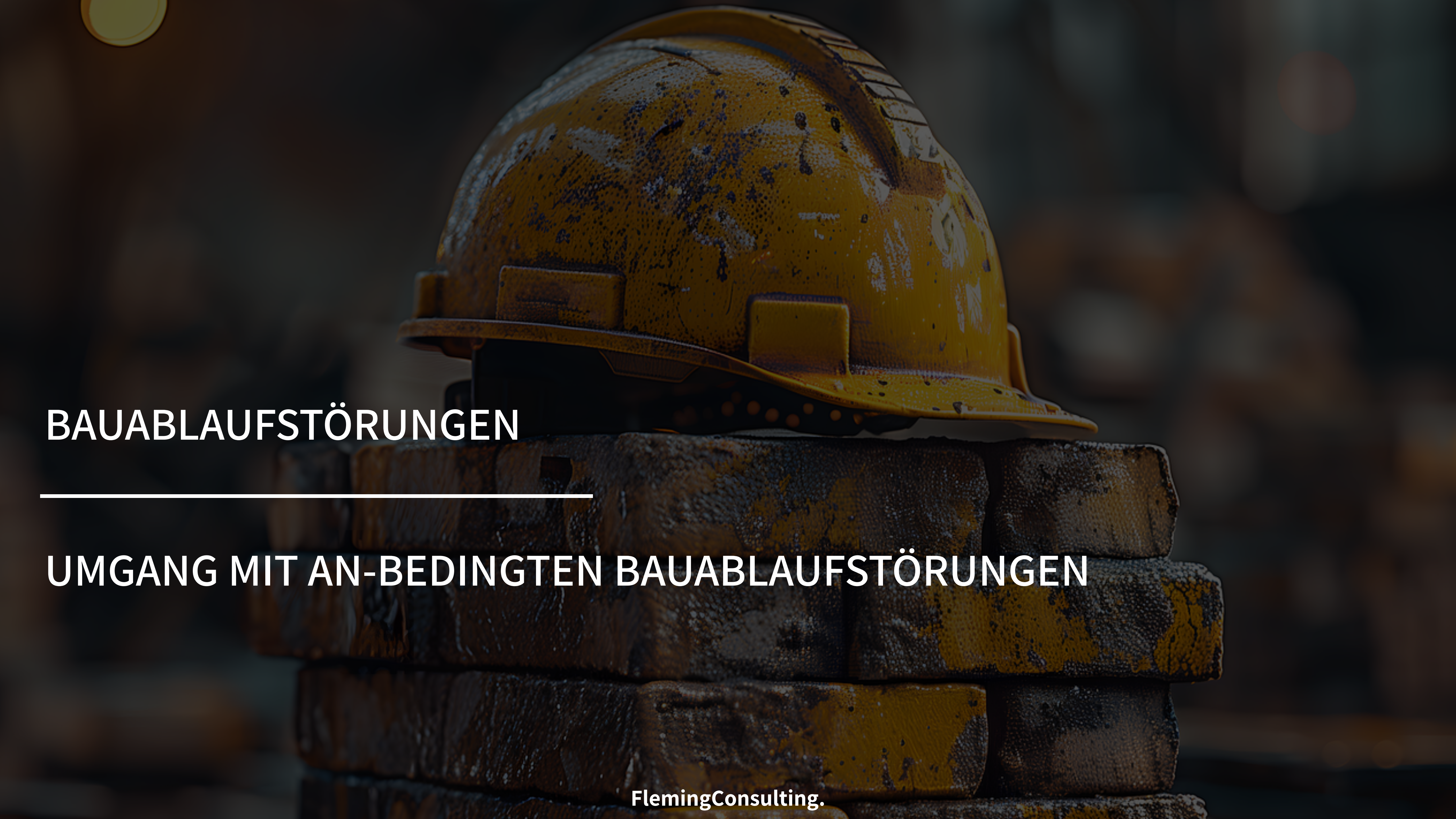
- A. Langandauernde Unterbrechungen des Baugeschehens
- B. Behinderung / Verhinderung einer Leistungserbringung
- C. Ausführliche Dokumentation des Beginns und der Dauer der Unterbrechung

Verhandlungsspielräume

Die Auswirkungen der Freiheit des Ausspruches einer Kündigung eröffnen die Möglichkeit der überlegenen Seite, Verhandlungsspielräume auszuspielen

§ 6 Abs. 7 VOB/B - Behinderung und Unterbrechung der Ausführung

„Dauert eine Unterbrechung länger als 3 Monate, so kann jeder Teil nach Ablauf dieser Zeit den Vertrag schriftlich kündigen. Die Abrechnung regelt sich nach den **Absätzen 5 und 6**; wenn der Auftragnehmer die Unterbrechung nicht zu vertreten hat, sind auch die Kosten der Baustellenräumung zu vergüten, soweit sie nicht in der Vergütung für die bereits ausgeführten Leistungen enthalten sind..“



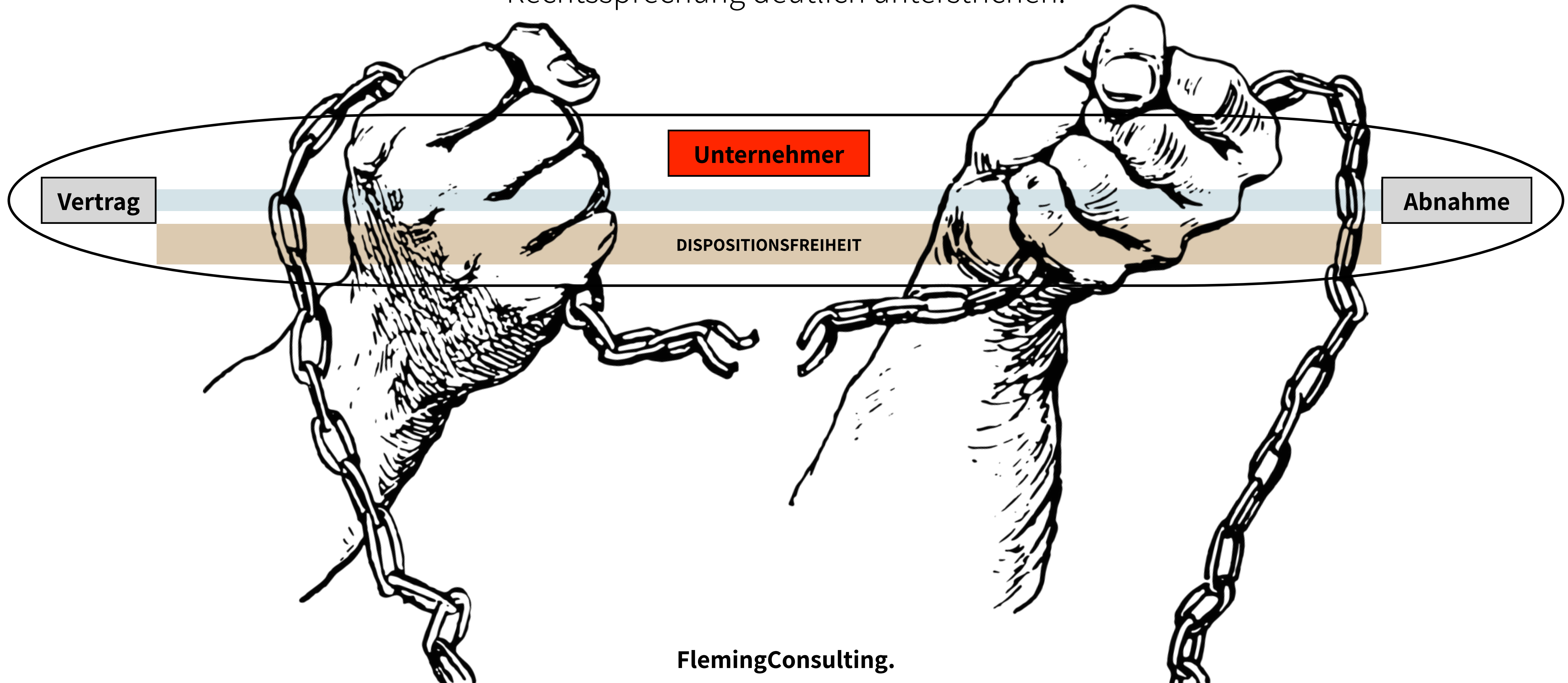
BAUABLAUFSTÖRUNGEN

UMGANG MIT AN-BEDINGTEN BAUABLAUFSTÖRUNGEN

DISPOSITIONSFREIHEIT DES UNTERNEHMERS

Verankerung im Baurecht

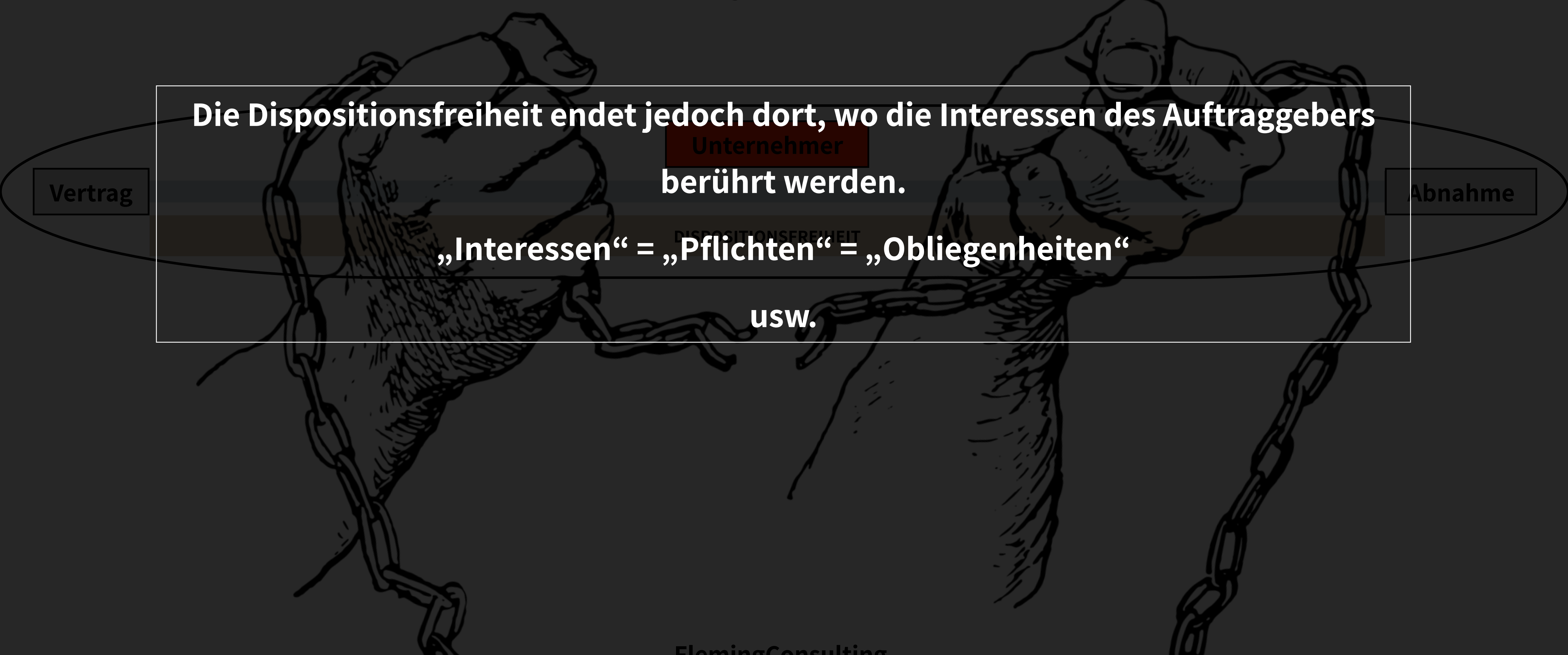
Dispositionsfreiheit des Unternehmers ist ein hohes Gut des Bauvertragsrechts und wird durch die fortlaufende Rechtssprechung deutlich unterstrichen.



DISPOSITIONSFREIHEIT DES UNTERNEHMERS

Verankerung im Baurecht

Dispositionsfreiheit des Unternehmers ist ein hohes Gut des Bauvertragsrechts und wird durch die fortlaufende Rechtssprechung deutlich unterstrichen.



Die Dispositionsfreiheit endet jedoch dort, wo die Interessen des Auftraggebers berührt werden.

„Interessen“ = „Pflichten“ = „Obliegenheiten“

usw.

LEISTUNGSZEITANSPRÜCHE DES AG AUS DEM BGB

§ 271 - Leistungszeit

-  **Abs. 1:** Wenn im Vertrag nichts anders lautendes vereinbart wurde, dann kann die Leistung durch den Gläubiger sofort verlangt werden und der Schuldner muss diese erbringen
-  **Abs. 2:** „Ist eine Zeit bestimmt, so ist im Zweifel anzunehmen, dass der Gläubiger die Leistung nicht vor dieser Zeit verlangen, der Schuldner aber sie vorher bewirken kann.“ = BGB-konforme Konkretisierung der Dispositionsfreiheit
-  **BGH Interpretation:** mit der Leistung muss sofort begonnen werden und die Erbringung ist geeignet „zu fördern“
-  **AG Freiheit:** Fristsetzung ➡ Nachfristsetzung ➡ Verzug ➡ Anspruch auf Ersatz verzugsbedingter Schäden

BGB

**Bürgerliches
Gesetzbuch**

Allgemeines
GleichbehandlungsG
ProdukthaftungsG
WohnungseigentumsG
Erbbaurecht

BGB-Schwachstelle

Nur theoretischer Bezug

LEISTUNGSZEITANSPRÜCHE DES AG AUS DEM VOB/B

§ 5 VOB/B - Ausführungsfristen

- VOB/B konkretisiert im § 5 baugerechten Umgang mit Ausführungsfristen und den Umgang bei Abweichungen von einem „Sollablauf“ der Ausführung
- **1 Beginn** nach vertragliche Frist = Bauzeitenplan (keine Vertragliche Frist) ...außer vertragliche Festlegung / keine Verzugscharakter ohne Vertragsregelung = Einzelfristen nach Vertragsvereinbarung gültig
- **2 Beginn** des AN nach Auskunft beim AG
- **3 Förderung** des Baugeschehens durch den AN in geeigneter Weise / Abhilfeverpflichtung
- **4 Fehlende Förderungspflicht / Fehlende Vertragserfüllung** kann den AG zur Kündigung berechtigen



Kündigung

VOB/B: kein Automatismus!

§ 5 VOB/B - Ausführungsfristen

„(1) Die Ausführung ist nach den verbindlichen Fristen (Vertragsfristen) zu beginnen, angemessen zu fördern und zu vollenden. In einem Bauzeitenplan enthaltene Einzelfristen gelten nur dann als Vertragsfristen, wenn dies im Vertrag ausdrücklich vereinbart ist.

(2) Ist für den Beginn der Ausführung keine Frist vereinbart, so hat der Auftraggeber dem Auftragnehmer auf Verlangen Auskunft über den voraussichtlichen Beginn zu erteilen. Der Auftragnehmer hat innerhalb von 12 Werktagen nach Aufforderung zu beginnen. Der Beginn der Ausführung ist dem Auftraggeber anzuzeigen.“

§ 5 VOB/B - Ausführungsfristen

„(3) Wenn Arbeitskräfte, Geräte, Gerüste, Stoffe oder Bauteile so unzureichend sind, dass die Ausführungsfristen offenbar nicht eingehalten werden können, muss der Auftragnehmer auf Verlangen unverzüglich Abhilfe schaffen.

(4) Verzögert der Auftragnehmer den Beginn der Ausführung, gerät er mit der Vollendung in Verzug, oder kommt er der in Absatz 3 erwähnten Verpflichtung nicht nach, so kann der Auftraggeber bei Aufrechterhaltung des Vertrages Schadensersatz nach § 6 Absatz 6 verlangen oder dem Auftragnehmer eine angemessene Frist zur Vertragserfüllung setzen und erklären, dass er nach fruchtlosem Ablauf der Frist den Vertrag kündigen werde (§ 8 Absatz 3).“

A yellow construction hard hat with some wear and tear is placed on top of a stack of dark, weathered bricks. The background is blurred, showing what appears to be a construction site with some lights.

BAUABLAUFSTÖRUNGEN

AKTUELLE LAGE DER RECHTSPRECHUNG

BAUABLAUFSTÖRUNGEN UND NACHTRAGSAUSWIRKUNGEN (RECHTSPRECHUNGEN)

Kammergerichtsentscheidung

Mehrkosten bei späterer Ausführung

- (ältere) Entscheidung des **Kammergerichts** aus dem Jahr 2019 besagt, dass **verzögerungsbedingte Mehrkosten** des AN aufgrund einer späteren Ausführung (als geplant) nach **§ 2 Abs. 5 VOB/B** abgerechnet werden können
- Auswirkungen auf die Bauzeit = Wegfall der Pflicht der „konkreten / bauablaufbezogene Darstellung der Behinderung“ (s. BGH aus 2005)

KG

DER WEG ZUM SCHADENERSATZANSPRUCH

Behinderung → Vertretung durch den AG → Behinderungsnachweis bauablaufbez. → Resultat → Forderung

→ Zeitabhängige Kosten:

- Vorhaltung von Geräten, Maschinen und Baustelleneinrichtung (Trennung Auf- und Abbau und Vorhaltung)
- Allgemeine Baustillstandskosten
- Verlängerte Sicherungskosten und/oder zusätzliche Sicherungskosten

→ Zeitunabhängige / zusätzliche Kosten:

- Preiserhöhungen für Materialien (Einkaufspreise)
- Preiserhöhungen bei den Lohnkosten (Tarife)
- Preiserhöhungen bei den Lohnkosten (Subunternehmerpreise)
- Aufbaukosten, Abbaukosten, Transportkosten

→ Achtung: Preisänderung bei ZU-Kosten immer nachvollziehbar trennen (vorher / nachher)

FlemingConsulting.

BAUABLAUFSTÖRUNGEN UND NACHTRAGSAUSWIRKUNGEN (RECHTSPRECHUNGEN)

Ältere BGH Entscheidung

Mehrkosten bei späterer Ausführung

- (ältere) Entscheidung des **BGH** aus dem Jahr 1985 besagt, dass eine vom AG mitgeteilte Bauzeitenverschiebung als eine **Bauzeiten-Anordnung** des AG angesehen werden kann, die zur Nachtragsanordnung führen kann ... mit der Folge der Vergütungsanpassung nach **§ 2 Abs. 5 VOB/B**
- BGH, Urteil vom 27. Juni 1985 - VII ZR 23/84

BGH

DER WEG ZUM SCHADENERSATZANSPRUCH

Behinderung → Vertretung durch den AG → Behinderungsnachweis bauablaufbez. → Resultat → Forderung

→ Zeitabhängige Kosten:

- Vorhaltung von Geräten, Maschinen und Baustelleneinrichtung (Trennung Auf- und Abbau und Vorhaltung)
- Allgemeine Baustillstandskosten
- Verlängerte Sicherungskosten und/oder zusätzliche Sicherungskosten

→ Zeitunabhängige / zusätzliche Kosten:

- Preiserhöhungen für Materialien (Einkaufspreise)
- Preiserhöhungen bei den Lohnkosten (Tarife)
- Preiserhöhungen bei den Lohnkosten (Subunternehmerpreise)
- Aufbaukosten, Abbaukosten, Transportkosten

→ **Achtung: Preisänderung bei ZU-Kosten immer nachvollziehbar trennen (vorher / nachher)**

FlemingConsulting.

BAUABLAUFSTÖRUNGEN UND NACHTRAGSAUSWIRKUNGEN (RECHTSPRECHUNGEN)

Ältere LG Entscheidung

Mehrkosten bei späterer Ausführung

- Ähnlich wie der BGH sieht/sah auch das Landgericht Brandenburg die Beurteilung mit der Folge der Vergütungsanpassung nach **§ 2 Abs. 5 VOB/B**
- OLG Brandenburg, Urteil vom 25. Juni 2020 - 12 U 59/19

LG

DER WEG ZUM SCHADENERSATZANSPRUCH

Behinderung → Vertretung durch den AG → Behinderungsnachweis bauablaufbez. → Resultat → Forderung

→ Zeitabhängige Kosten:

- Vorhaltung von Geräten, Maschinen und Baustelleneinrichtung (Trennung Auf- und Abbau und Vorhaltung)
- Allgemeine Baustillstandskosten
- Verlängerte Sicherungskosten und/oder zusätzliche Sicherungskosten

→ Zeitunabhängige / zusätzliche Kosten:

- Preiserhöhungen für Materialien (Einkaufspreise)
- Preiserhöhungen bei den Lohnkosten (Tarife)
- Preiserhöhungen bei den Lohnkosten (Subunternehmerpreise)
- Aufbaukosten, Abbaukosten, Transportkosten

→ **Achtung: Preisänderung bei ZU-Kosten immer nachvollziehbar trennen (vorher / nachher)**

FlemingConsulting.

AKTUELLE BGH-ENTSCHEIDUNG ZUR BAUZEITVERLÄNGERUNG

Bauzeitenverlängerung ist keine Anordnung

- BGH hat aktuell entschieden: eine **Bauzeitenverlängerung** - bedingt durch eine Behinderung - stellt **keine Anordnung** des AG nach § 2 Abs. 4 VOB/B dar (BGH Urteil vom 19.09.2024 (VII ZR 10/24))
- Die **Information** des AG an den AN über eine **Behinderung** und folglich **Bauzeitenverlängerung** stellt keine Anordnung des AG dar, auch wenn der AG gleichzeitig einen überarbeiteten BZP übersendet ... auch nicht konkludent



-  BZP-Fortschreibung = Koordinierungsverantwortung des AG nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 VOB/B

-  Kein Schadensersatz ... keine Mehrvergütung ... keine Entschädigung

GLEICHE BGH-ENTSCHEIDUNG ZUR PFLICHTVERLETZUNG DES AUFTRAGGEBERS

Bauzeitenverlängerung ist keine Anordnung

- Mit der gleichen BGH Entscheidung (BGH Urteil vom 19.09.2024 (VII ZR 10/24)) wird auch verdeutlicht, dass die fehlende Zurverfügungstellung einer Vorleistung durch den AG **KEINE Pflichtverletzung** darstellt
- ➡ **Folglich** = Verletzung einer Obliegenheit durch den AG
- ➡ **Folglich** = kein Schadensersatzanspruch des AN nach § 6 Abs. 6 S. 1 VOB/B
- ⚠ **Ausnahme** = vertragliche Bestimmung der eindeutigen Pflicht



- ✓ **Lösung 1:** Vertragliche Festlegung der Vorleistungspflichten des AG-er
- ✓ **Lösung 2:** Vertragliche Festlegung von Meilensteinen (BZP) für die Erwartung der Vorleistung