

27.05.25

Bauablaufstörungen Update 2025

BAURECHTSEMINAR
27.05.2025

RA Dr. jur. Hans-Michael Dimanski

DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE



1

27.05.25

Programm

- Vertragsstörungen
 - Zusatzaufträge und Vertragsänderungen
 - Beginnverzögerungen und Unterbrechungen
 - Störung der Geschäftsgrundlage
 - Höhere Gewalt
- Bedeutung der Behinderungsanzeige
- Bauzeitenverlängerungen
- Möglichkeiten zur Preisanpassung



2



3

Bauablaufstörung liegt vor, wenn:

- der vorgesehene Ausführungsbeginn nicht gehalten wird,
- der geplante Baufortschritt nach der Bauablaufplanung nicht eingehalten wird,
- Behinderung während der Bauausführung vorgebracht werden,
- die Bauausführung zeitweilig unterbrochen wird,
- die Maßnahmen zur Wiederaanpassung an den geplanten Bauablauf zusätzliche Mittel erfordern.

4

Ursachen von Bauablaufstörungen

- Handlungen des AG
- Handlungen des AN
- neutrale Ereignisse z.B. höhere Gewalt

27.05.25

5

Nachforderungsansprüche für den AN, bei

- notwendigen Leistungsänderungen oder Zusatzleistungen aufgrund fehlerhafter oder unvollständiger Leistungsbeschreibung
- nicht termingemäßer Freigabe der Baustelle nebst Arbeits- und Lagerplätzen
- verspätet erteilten Baugenehmigungen oder sonstige Genehmigungen
- Mengenänderungen, die über die Toleranzgrenze von 10 % gemäß § 2 Nr. 3 VOB/B hinausgehen
- Planungsänderungen bzw. Umplanungen während des Bauablaufs
- Zusatzleistungen auf Wunsch oder Anordnung des Auftraggebers
- verspäteten oder mangelhafte Fertigstellung von Vorunternehmerleistungen
- verspäteter Planbeistellung

27.05.25

6

Voraussetzungen für Zusatzanspruch des AN

- Voraussetzung für einen zusätzlichen Vergütungsanspruch
 - gemäß § 2 Nr. 5
 - oder 6 VOB/B infolge von Behinderungen
- ist eine entsprechende Anordnung des Auftraggebers
- fehlt in der Praxis häufig
- deshalb stellt der Schadenersatzanspruch gemäß § 6 Nr. 6 VOB/B die häufigste Anspruchsgrundlage für Nachforderungen des AN

27.05.25

7

Anspruchsarten infolge von Störungen

- Bauzeitverlängerung als Fristverlängerung nach § 6 Abs. 4 VOB/B,
- Schadenersatz bei Behinderung mit Bezug auf § 6 Abs. 6 VOB/B,
- Kündigung Bauvertrag durch den Auftraggeber nach § 8 Abs. 3 VOB/B,
- Kündigung Bauvertrag durch den Auftragnehmer nach § 9 Abs. 1 VOB/B,
- Vergütungsanpassung bei Leistungsänderungen in Folge der Änderung des Bauentwurfs sowie von Anordnungen des Auftraggebers nach § 2 Abs. 5 VOB/B für den Auftragnehmer,
- Entschädigungen nach § 642 BGB

27.05.25

8

Hausaufgaben für den AN

- Schaden dokumentieren
- der Schaden umfasst die dem Auftragnehmer durch die Behinderung entstandenen Mehrkosten
- Baubehinderungsanzeige muss erfolgt sein bzw. der Nachweis, dass dem Auftraggeber die Behinderung bekannt war
- AN muss darlegen, dass die Behinderungen ursächlich waren für die Bauzeitverschiebung oder –verzögerung.
- Rechtsprechung stellt an die Darlegungen des Auftragnehmers zum Schaden sehr hohe Anforderungen

27.05.25

Mandanteninfo

Bauverzögerungen

27.05.25



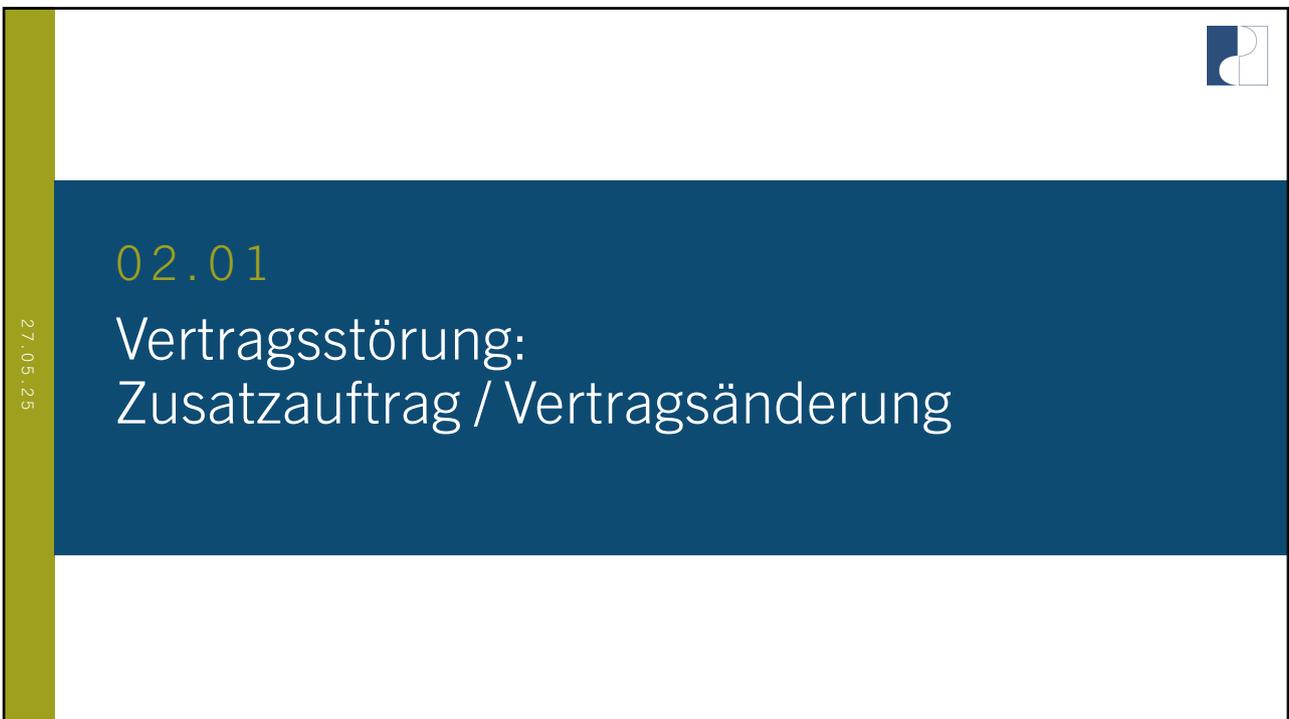


02
Vergütungsanpassung
bei Vertragsstörungen

27.05.25

11

This slide features a dark blue background on the left side with the text '02 Vergütungsanpassung bei Vertragsstörungen' in white and yellow. A vertical green bar on the far left contains the date '27.05.25'. The right side of the slide shows a blurred image of red and yellow text, possibly from a document or book.



02.01
Vertragsstörung:
Zusatzauftrag / Vertragsänderung

27.05.25

12

This slide has a white background with a dark blue horizontal band in the middle containing the text '02.01 Vertragsstörung: Zusatzauftrag / Vertragsänderung' in white and yellow. A vertical green bar on the far left contains the date '27.05.25'. A small blue and white logo is located in the top right corner.

Vergütung bei Leistungsänderungen

- VOB/B und BGB enthalten spezielle Regeln zur Vergütungsanpassung, wenn der AG nach § 1 Abs. 3 und 4 VOB/B Leistungsänderungen beauftragt bzw. nach § 650b BGB eine Änderung des Vertrages anordnet
- beim BGB-Vertrag bestehen im Falle von Leistungsänderungen bessere Preisanpassungsmöglichkeiten

27.05.25

13

Unterschiedliche Preisanpassungsmodelle

- VOB/B – Grundlage „Urkalkulation“
- Grundsatz: „Guter Preis bleibt guter Preis – Schlechter Preis bleibt schlechter Preis“
- BGB – Höhe des Preises bestimmt sich bei Zusatzaufträgen nach vermehrten oder verminderten Aufwand nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen
 - für allgemeine Geschäftskosten
 - Wagnis und Gewinn
 - Grundlage Urkalkulation kann alternativ auch herangezogen werden

27.05.25

14

Nachtrag bei BGB-Vertrag (Textvorschlag)



...im Rahmen eines Werkvertrages ist der Auftraggeber grundsätzlich auf alle Umstände hinzuweisen, die er möglicherweise nicht kennt, die aber für seine Willensbildung und Entschlüsse bezüglich des Leistungsgegenstandes von Bedeutung sind.

Vor diesem Hintergrund möchten wir Sie auf Folgendes aufmerksam machen:

Am ... (Datum) haben Sie uns mündlich/per E-Mail/schriftlich mitgeteilt, dass Sie anstatt der im Vertrag vorgesehenen die nachfolgende Ausführung wünschen: _____

Das BGB sieht für einen solchen Fall vor, dass der Auftragnehmer dem Auftraggeber ein Angebot über die mit der Vertragsänderung verbundenen Mehr- und Minderkosten vorlegt und man sich idealerweise über die Änderungen einigt.

In der Anlage übersenden wir Ihnen daher ein Ihrem Änderungswunsch entsprechendes Angebot. Sollten Sie mit diesen Leistungen zu den genannten Preisen einverstanden sein, bitten wir Sie um Bestätigung des Angebots durch Unterzeichnung und Rücksendung bis zum ... (Datum).

Freundliche Grüße

27.05.25

15

Vergütungsfolgen bei Mehrmengen (§ 2 Abs. 3 VOB/B)



- § 2 Abs. 3 VOB/B
- bei fehlerhafter Planung, wenn Menge (A) ausgeschrieben ist, tatsächlich aber Menge (B) benötigt wird und die Menge (B) über 10% mehr als Menge (A) beträgt – neuer Preis auf der Basis der tatsächlich erforderlichen Kosten zzgl. angemessener Zuschläge
- dann keine Urkalkulation sondern ggf. Weitergabe der gestiegenen Materialpreise (Urteil vom 08.08.2019 - VII ZR 34/18)

27.05.25

16

Bisherige Rechtsprechung zu Preissteigerungen

- Möglichkeit einer Vertragsanpassung nach extrem steigenden Preisen meist verneint, weil der rasante Preisanstieg schon geraume Zeit vor Angebotsabgabe zu verzeichnen, eine Möglichkeit zu Vorsorge gegeben und damit ein Festhalten an den ursprünglichen vertraglichen Abreden zumutbar war (BGH, Urteil vom 08.02.1978 - [VIII ZR 221/76](#); OLG Hamburg, Urteil vom 28.12.2005 - [14 U 124/05](#), [IBRRS 2006, 0062](#)).
- für derzeitige Situation sind weder Vorhersehbarkeit noch Vorsorgemöglichkeit gegeben.
- aktuelle beispiellose Preisaufschläge sind direkte Folge einer kriegerischen Invasion sowie der darauf reagierenden unvorhersehbaren, globalen Wirtschaftssanktionen mit drastischen Auswirkungen, insbesondere auf Energiepreise und erdölbasierte Produkte.

27.05.25

17

Neue Rechtsprechung der OLG's

- überwiegend, dass nunmehr für sämtliche Vergütungstatbestände die tatsächlich erforderlichen Kosten maßgebend sind (vgl. u.a. OLG Köln, Urteil vom 03.02.2021 – 11 U 136/18)
- damit wären Preissteigerungen immer bei der Bildung neuer Einheitspreise für geänderte oder zusätzliche Leistungen zu berücksichtigen

27.05.25

18

Preisanpassungsverlangen (Mehrmengen)

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B ist für die über 10 % hinausgehende Überschreitung des ursprünglichen Mengenansatzes auf Verlangen ein neuer Preis unter Berücksichtigung der Mehr- oder Minderkosten zu vereinbaren.

Bei folgenden Positionen werden die ursprünglichen Mengenansätze des Leistungsverzeichnisses/ des Angebotes um mehr als 10 % überschritten:

Pos.	Mengenansatz nach LV	Menge nach Aufmaß	Überschreitung in %
------	----------------------	-------------------	---------------------

Selbstverständlich werden die o. a. Positionen bis zu einschl. 110 % zum vereinbarten Einheitspreis abgerechnet. Für die darüber hinausgehenden Mengen haben wir einen neuen Preis nach den tatsächlich erforderlichen Kosten zzgl. angemessener Zuschläge gebildet. Die Neukalkulation für diese 110 % überschreitende Mehrmenge hat folgende neue Einheitspreise ergeben:

Pos.	Einheitspreis
------	---------------

Wir bitten um Bestätigung der vorgenannten neuen Einheitspreise durch Unterzeichnung und Rücksendung der beigefügten Zweitausfertigung bis zum [Datum].

Freundliche Grüße

27.05.25

19

Vergütungsfolgen bei Anordnungen (§ 2 Abs. 5 VOB/B)

- erfasst Leistungsänderungen durch AG
- werden dadurch die Grundlagen des Preises geändert, so ist ein neuer Preis unter Berücksichtigung der Mehr- oder Minderkosten zu vereinbaren
- umstritten ist, ob dabei eine etwaige Urkalkulation zugrunde zu legen ist, oder ob nach den tatsächlich erforderlichen Kosten abgerechnet werden kann
- Versuch macht klug

27.05.25

20

Wann liegt eine Anordnung des AG vor?

- Ob und unter welchen Umständen eine Anordnung über die Bauzeit gem. § 2 Abs. 5 VOB/B anzunehmen ist, ist hoch umstritten
- BGH hat das zuletzt ausdrücklich offengelassen bzw. nicht weiter konkretisiert (BGH, Urteil vom 22.10.2020 - VII ZR 10/17 Rn. 14; BGH NJW 2018, 544 Rn. 40)

27.05.25

21

Preisanpassungsverlangen (Änderung)

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 2 Abs. 5 VOB/B ist ein neuer Preis unter Berücksichtigung der Mehr- oder Minderkosten zu vereinbaren, wenn durch Änderung des Bauentwurfes oder andere Anordnungen des Auftraggebers die Grundlagen des Preises für eine im Vertrag vorgesehene Leistung geändert werden.

Durch Ihre Anordnungen/die Anordnungen vom _____ betreffend _____ werden die Grundlagen des Preises für folgende Leistungen geändert:

Pos. _____ €.

Deshalb bieten wir Ihnen die nachfolgenden neuen Einheitspreise an:

Pos. _____ Einheitspreis neu

Da die Vereinbarung der neuen Preise nach § 2 Abs. 5 Satz 2 VOB/B vor der Ausführung der Leistungen getroffen werden soll, wird um Bestätigung der vorgenannten Preise durch Unterzeichnung und Rücksendung der beigegeführten Zweitausfertigung bis zum _____ gebeten.

Freundliche Grüße

27.05.25

22

Vergütungsfolgen bei Nachtrag (§ 2 Abs. 6 VOB/B)



27.05.25

- Fordert AG neue, zusätzliche Leistung, hat AN Anspruch auf besondere Vergütung
- Vergütung bestimmt sich nach den Grundlagen der Preisermittlung für die vertragliche Leistung und den besonderen Kosten der geforderten Leistung
- Abrechnung nach den tatsächlich erforderlichen Kosten sollte versucht werden (KG Berlin, Urteil vom 27.08.2019, Az. 21 U 160/18)

23

Vergütungsverlangen für Zusatzleistung (§2 Abs. 6 VOB/B)



27.05.25

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 2 Abs. 6 VOB/B hat der Auftragnehmer Anspruch auf besondere Vergütung, wenn eine im Vertrag nicht vorgesehene Leistung gefordert wird.

Durch Ihre Wünsche/Anordnungen/die Anordnungen Ihres Bevollmächtigten, Frau/Herrn ____, vom wurden folgende im Vertrag nicht vorgesehene Leistungen verlangt:

1.) ____

Diese Zusatzleistungen werden von uns erbracht

zu den Preisen des in der Anlage beigefügten Nachtrages./ zu den folgenden Preisen:

1.)

Wir bitten um Bestätigung des Auftrags für die vorstehend aufgeführten Zusatzleistungen zu den genannten Preisen durch Unterzeichnung und Rücksendung der beigefügten Zweitausfertigung bis zum ____

Freundliche Grüße

24

Fazit: Preisanpassung bei Leistungsänderungen

- Preisanpassungen bei Zusatzaufträgen und Änderungsanordnungen grundsätzlich möglich

Aber:

- weder aus § 2 Abs. 3 VOB/B, § 2 Abs. 5 VOB/B noch aus § 2 Abs. 6 VOB/B folgt ein eigenständiger Anspruch auf Vergütungsanpassung wegen gestiegener Baukosten

27.05.25

25

02.02

Vertragsstörung: Beginnverzögerung / Unterbrechung

27.05.25

26

Verlängerung der Ausführungsfrist

- wenn AN nachweisen kann, dass Lieferengpässe/Kostensteigerungen etc. tatsächlich unvorhersehbar waren und nicht durch geeignete Gegenmaßnahmen verhindert und/oder abgemildert werden konnten, besteht nach herrschender Auffassung ein Behinderungstatbestand, der grundsätzlich **nur** zu verlängerten Ausführungsfristen führt (§ 6 Abs. 2, 4 VOB/B; Bayer/Hoffmann NJOZ 2020, 609, 614; Koblizek/Finke NZBau 2020, 279, 281).
- Preissteigerungen fallen grundsätzlich in den Risikobereich des AN
- Risiko der Unvorhersehbarkeit und fehlender Abhilfemöglichkeit damit hoch (Tomic ZfBR 2020, 419, 422; Tschäpe ZfBR 2020, 438, 441).

27.05.25

27

Preisanpassungsrecht bei Beginnverzögerung

- verzögert sich Leistungsbeginn, entsteht eine Behinderung gem. § 6 VOB/B und es besteht nach der Rechtsprechung nur unter bestimmten wenigen Voraussetzungen ein Anspruch auf Anpassung der Preise (§ 2 Abs. 5 VOB/B)
- Probleme:
 - Anordnung des AG muss vorliegen; Mitteilung einer Bauzeitenverlängerung ist keine „Anordnung“
 - Preisänderungen sind an der Ursprungskalkulation auszurichten
 - und: „Der Handwerker scheut die Behinderungsanzeige, wie der Teufel das Weihwasser.“

27.05.25

28

Neue Rechtsprechung zu alter Regelung

- Bisher: Übermittlung eines geänderten Bauzeitenplanes durch den Auftraggeber war eine Anordnung
- Folge: Einstieg in neue Preisverhandlungen
- weil: § 2 Abs. 5 VOB/B:

Werden durch eine 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.

27.05.25

29

BGH, Urteil vom 19.09.2024 (VII ZR 10/24)

- Übersendung angepasster Bauablaufpläne ist keine preisändernde Bauanordnung des AG
- Übermittlung des Terminplans sei keine Willenserklärung
- Mit neuem Bauablaufplan reagiere der Auftraggeber lediglich auf behinderungsbedingte Störungen des Vertrages
- keine rechtsgeschäftliche Erklärung
- Übermittlung aktualisierter Baulaufpläne ist nur Koordinierungsaufgabe des AG nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 VOB/B
- keine eigenständige rechtsgeschäftliche Erklärung

27.05.25

30

27.05.25

sbz 04/25

<https://www.sbz-online.de/betrieb/preisanpassungen-nach-geaenderten-bauzeitenplaenen-sind-keine-selbstverstaendlichkeit-mehr>

S. 95 - 96

31

„Flucht“ in die Baubehinderung - Irrweg

27.05.25

- bei Thema „Preissteigerungen“ im Rahmen abgeschlossener VOB-Verträge hoffen AN auf Verzögerungen des Leistungsbeginns oder des Bauablaufs
- Bauzeitenverlängerung kann Vergütungsansprüche durch den Auftragnehmer **aber nur dann** zur Folge haben, wenn sie eine zeitliche Anordnung oder einseitige Entscheidung des Auftraggebers darstellt, die vom vertraglich festgelegten ausführungszeitlichen Inhalt abweicht, z. B. **Anordnung** eines späteren Beginns der Bauausführung
- zwei Regelungen zur Kostenvergütung durch den AG:
 - § 6 Abs. 5 VOB/B
 - § 6 Abs. 6 VOB/B

32

Voraussetzung für Geltendmachung von Zusatzkosten

- AG muss Behinderung zu vertreten haben (Pflichtverletzung)
- Nachweislicher Schaden muss entstanden sein

27.05.25

33

Vorläufige Abrechnung und Schadenersatz

§ 6 Abs. 5 VOB/B

- Ansatz: AN soll bei Unterbrechung nicht ewig auf seine Vergütung warten...
- mit der Leistung muss begonnen worden sein
- Abrechnung nach den Vertragspreisen
- auch die Kosten abrechnen, die bereits entstanden sind, die aber wegen der Unterbrechung dem Objekt noch nicht zugute kommen konnten
 - Material- Gerätebeschaffung
 - Baustelleneinrichtung...

§ 6 Abs. 6 VOB/B

- Schadenersatzanspruch für Behinderungen und Unterbrechungen in einem laufenden BV

27.05.25

34

Problem:

- für Verzögerungen von Dritten haftet der AG aufgrund fehlenden Verschuldens i.d.R. nicht
- bei Verzugsproblemen, die unverschuldet aus der Sphäre des AN stammen, können höhere Materialkosten und alle anderen Kosten **nicht im Vertragsverhältnis nachträglich** durchgesetzt werden
- Lohn- und Materialmehrkosten werden in der Regel nicht ersetzt (Kammergericht Berlin vom 29.01.2019; BGH vom 26.10.2017; Az. VII ZR 16/17)
- Rettungsanker für laufende Preissteigerungen erweist sich bei abgeschlossenen Verträgen somit oft (nur) im Verhandlungsgeschick des AN

27.05.25

35

Alternative: Kündigung?

- bei Verzögerungen von 3 Monaten besteht nach § 6 Absatz 7 VOB/B ein Sonderkündigungsrecht für AN mit anschließendem Spielraum für neue Preisverhandlungen
- Kündigung auch dann, wenn nach eindeutig festgelegtem Beginnstermin 3 Monate noch nicht begonnen wurde
- bei Verträgen mit Abrufterminen, den AG zum Abruf auffordern
- Kündigungsrecht, wenn AG die Leistung **trotz entsprechender Aufforderung des AN** über einen Zeitraum von mehr als drei Monaten nicht abrufft

27.05.25

36

Verspäteter Leistungsabruf durch AG



27.05.25

„Ein Abruf der Leistung (ist) dann noch zulässig, wenn er zu einem Zeitpunkt erfolgt, zu dem die dem Vertrag zugrunde gelegte Vergütung des AN noch dem für ihn bei der Angebotsabgabe vorhersehbaren Wagnis entspricht und er im Rahmen seiner betrieblichen Disposition im Hinblick auf die Erfüllung anderer Bauverträge nicht in unüberwindliche oder nur mit unzumutbarem Verlust verbundene Schwierigkeiten gerät. Bei Bauprojekten mit erheblichem Umfang, wie dem vorliegenden, dem Bau von drei Mehrfamilienhäusern, sind Verzögerungen des Bauablaufs keine Seltenheit.“

(OLG Frankfurt, 28.04.2017; Az.: 29 U 166/16)

- wenn Leistungsabruf drei Monate nach ca. Angabe nicht erfolgt erst nach weiteren 3 Monaten Kündigungsrecht
- vor Kündigung nach § 6 Abs. 7 VOB/B immer genau prüfen, ob ein Unterbrechungszeitraum von drei Monaten bereits vorliegt

37

vor Kündigung Behinderungsanzeige



27.05.25

- der Kündigung muss eine Behinderungsanzeige nach § 6 Ziff. 1 VOB/B vorausgehen oder ein Abrufverlangen
- Behinderungsanzeige bewirkt zumindest, dass sich die Ausführungsfristen für die Dauer der Behinderung nach hinten verlagern.
- eine Kündigung wegen Preiserhöhungen gibt es für den AN nicht

38

Kündigung kommt nicht in Betracht bei



- Unterbrechungen, die bereits bei Vertragsschluss bekannt waren
- Unterbrechungen, mit denen zum Vertragsschluss mit hinreichender Sicherheit zu rechnen war
- Aussicht auf Fortsetzung in Kürze

27.05.25

39

02.3

Bedeutung der Behinderungsanzeige



27.05.25

40

Was ist eine Behinderung?

- Abweichung des tatsächlichen Bauablaufs (Ist – Verlauf) von dem vertraglich vorgesehenen Ablauf (Soll – Verlauf)
- Ereignis während der Bauarbeiten, mit dem man nicht gerechnet hat und das dazu führt, dass der Ablauf in irgendeiner Weise gestört ist
- auch juristische Konflikte zwischen AG und AN können Behinderung zur Folge haben
- z.B., wenn der AG eine Sicherheit nach § 650f BGB nicht leistet oder auf eine Bedenkenanmeldung nicht reagiert
- oder dem AN aus einem anderen Grund das Recht zusteht, die Arbeiten einzustellen (Abschlagszahlung wird nicht geleistet)

27.05.25

41

Beispiele von Behinderungen

- Verspätete Übergabe von Plänen
- Keine oder eine zu spät erteilte Baugenehmigung
- Geänderte oder zusätzliche Leistungen
- Massenmehrungen
- Fehlende Vorleistungen anderer Vorunternehmer
- Geänderte Wegeführung auf der Baustelle
- Schlechte Witterungsbedingungen
- Mangelhafte Koordination durch den Bauleiter
- Verspätete Mitteilungen des Auftraggebers
- Fehlende Reaktion auf Bedenkenmitteilungen
- Verweigerung eines Nachtrags
- unzulässiger Einbehalt von Abschlagszahlungen

27.05.25

42

Charakter einer Behinderungsanzeige

- Scheu vor „Liebesentzug“?
- nach Sinn und Zweck der VOB/B: Serviceleistung des AN zugunsten des AG, damit dieser seiner Koordinationsverpflichtung nachkommen kann
- wenn der AG nichts von Problemen weiß, kann er diese auch nicht vermeiden

27.05.25

43

Behinderung

- unverzüglich und schriftlich anzeigen
- bei Zurückweisung wird diese nicht unwirksam. Im Streitfall wäre zu prüfen, ob die Anzeige berechtigt war oder nicht.
- als Umstände für eine Behinderung kommen bei einem VOB-Vertrag infrage:
 - Umstände aus dem Risikobereich des Auftraggebers,
 - Streik oder eine von der Berufsvertretung der Arbeitgeber angeordnete Aussperrung im Betrieb des Auftragnehmers oder in einem unmittelbar für ihn arbeitenden Betrieb,
 - höhere Gewalt oder andere für den Auftragnehmer unabwendbare Umstände

27.05.25

44

Inhalt der Behinderungsanzeige



27.05.25

- dient der Information des AG
- Warnfunktion
- muss alle Tatsachen enthalten, aus denen sich für AG mit hinreichender Klarheit die Gründe der Behinderung ergeben
- für AN ist es höchst riskant, auf Behinderungsanzeigen zu verzichten
- Ausnahmetatbestand der Offenkundigkeit wird oft überschätzt
- bereits „Glaube“ an Behinderung muss Veranlassung für frühzeitige Anzeige sein
- nicht notwendig ist die Angabe der Höhe eines etwaigen Ersatzanspruchs des AN

45

Form der Behinderungsanzeige



27.05.25

- schriftlich (§ 6 Abs. 1, Satz 1 VOB/B)
- mündlich im Ausnahmefall, wenn der Auftragnehmer beweisen kann, dass er den Auftraggeber rechtzeitig sachlich vollständig und richtig informiert hat

46

Adressat der Behinderungsanzeige



- AG oder rechtsgeschäftlicher Vertreter
- streitig ist, ob auch die Behinderungsanzeige an den Architekten Ingenieur ausreichend ist (dieses gilt zumindest dann nicht, wenn die hindernden Umstände auf den Architekten zurückzuführen sind wenn er der Verursacher ist; die Verzögerung erhebliche Zahlungsansprüche auslösen kann die Beseitigung behindernden Umstände außerhalb der Möglichkeiten des Architekten liegt)

27.05.25

47

Zeitpunkt der Behinderungsanzeige



- unverzüglich, das heißt ohne zu ohne schuldhaftes Zögern, wenn sich der Auftragnehmer behindert glaubt
- sichere Kenntnis der Behinderung ist nicht notwendig

27.05.25

48

Behinderungsanzeige



www.musterschreiben-baurecht.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

für den Auftrag _____ vom _____ zeigen wir an, dass wir infolge von _____ in der ordnungsgemäßen Ausführung der vertraglich vereinbarten Leistungen behindert sind. Im Einzelnen wird die Behinderung durch folgende Umstände begründet: ... Da die Behinderungsgründe außerhalb unseres Einflussbereiches liegen, kündigen wir hiermit an, dass sich die Ausführungsfristen entsprechend der Zeitdauer der Behinderung verlängern.

Wir bitten daher um kurzfristige Kontaktaufnahme, um einen neuen Fertigstellungstermin zu vereinbaren.

[Alternativ] Selbstverständlich sind wir nach wie vor bemüht, die vertraglichen Leistungen schnellstmöglich auszuführen.

Mit freundlichen Grüßen

27.05.25

49

Ende der Behinderung



- Sobald der Tatbestand der Behinderung nicht mehr vorliegt, hat der AN unverzüglich die Arbeiten wieder aufzunehmen und den AG hiervon zu unterrichten.

27.05.25

50

Wegfall der Behinderung



www.musterschreiben-baurecht.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Bauvorhaben _____ hatten wir Sie am _____ unterrichtet, dass wir in der ordnungsgemäßen Ausführung der vertraglich vereinbarten Leistungen behindert sind bzw. behindert werden könnten. Die Behinderung ist inzwischen weggefallen, so dass wir Ihnen gem. § 6 Abs. 3 VOB/B die unverzügliche Wiederaufnahme der Arbeiten anzeigen. Die Arbeiten werden am _____ wieder aufgenommen.

Da die Behinderungsgründe außerhalb unseres Einflussbereiches liegen, kündigen wir hiermit an, dass sich die Ausführungsfristen gem. § 6 Abs. 2 VOB/B entsprechend der Zeitdauer der Behinderung verlängern. Die Fristberechnung erfolgt gem. § 6 Abs. 4 VOB/B:

voraussichtliche Dauer der Behinderung _____ Arbeitstage

Zeitspanne für Wiederaufnahme der Arbeiten _____ Arbeitstage

Zeitspanne für Verlagerung der Arbeiten in ungünstigere Jahreszeit _____ Arbeitstage

Voraussichtlicher neuer Fertigstellungstermin _____ .

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass uns gegebenenfalls Schadenersatzansprüche gem. § 6 Abs. 6 VOB/B oder der Anspruch auf Preisänderung gem. § 2 Abs. 5 VOB/B zustehen können.

27.05.25

Mehrkosten wegen Behinderung



www.musterschreiben-baurecht.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Bauvorhaben _____ hatten wir Sie am _____ unterrichtet, dass wir in der ordnungsgemäßen Ausführung der vertraglich vereinbarten Leistungen behindert sind bzw. behindert werden könnten. Da die Behinderung von Ihnen zu vertreten ist, berechnen wir den uns gem. § 6 Abs. 6 VOB/B zustehenden Schadenersatzanspruch wie folgt:

27.05.25

Kündigung wegen Behinderung



www.musterschreiben-baurecht.de

27.05.25

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Bauvorhaben _____ hatten wir Sie am _____ unterrichtet, dass wir in der ordnungsgemäßen Ausführung der vertraglich vereinbarten Leistungen behindert sind bzw. behindert werden könnten. Da die Behinderung zu einer Unterbrechung der Bauleistungen von mehr als 3 Monaten geführt hat, kündigen wir hiermit den Bauvertrag gem. § 6 Abs. 7 VOB/B.

Wir rechnen auf der Grundlage des § 6 Abs. 5 VOB/B die von uns ausgeführten Leistungen zu den Vertragspreisen ab und bitten um Erstattung der Kosten, die nicht in den Vertragspreisen enthalten sind, uns aber bereits entstanden sind.

Die Abrechnung überreichen wir in der Anlage.

Da die Behinderung von Ihnen zu vertreten ist, berechnen wir den uns gem. § 6 Abs. 6 VOB/B zustehenden Schadenersatzanspruch wie folgt: _____

53

Dokumentation der Behinderung



27.05.25

- und der Dauer für eine spätere erfolgreiche Durchsetzung der Ansprüche unerlässlich
- bauablaufbezogene Darstellung: vergleichende Darstellung dessen, wie der Bauablauf geplant war und wie er dann tatsächlich ablief
- Darlegung der daraus resultierenden Mehrkosten, Schadenersatzansprüche wie auch der Bauzeitverlängerung in der Praxis nur möglich, wenn die Dokumentation der Ereignisse und Folgen während des Bauvorhabens sorgfältig geführt und mit dem ursprünglichen Soll verglichen werden kann

54

Dokumentation der Behinderung



- detailliert beschreiben, welche Arbeiten wann, wo und durch welche Arbeitskräfte und Maschinen ausgeführt wurden und welcher Zeitaufwand hierfür notwendig war, welche Leistungsminderung damit einhergeht, welche Kosten entstanden sind etc.
- Gegenüberstellung dieser Dokumentation mit dem ursprünglich geplanten Ablauf; im Rahmen eines Soll-Ist Vergleichs müssen zusätzlichen Kosten wie auch benötigte Bauzeitverlängerung nachvollziehbar sein
- Dokumentationen sollten vorzugsweise durch entsprechend anzufertigende Fotografien oder erläuternden Markierungen in Bauplänen und Ähnlichem untermauert werden

27.05.25

55

02.04

Störung der Geschäftsgrundlage



27.05.25

56

Rechtsfolgen bei Wegfall der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB)



Geschäftsgrundlage bezeichnet im deutschen Zivilrecht die nicht zum eigentlichen Vertragsinhalt erhobenen, bei Vertragsabschluss aber zutage getretenen gemeinsamen Vorstellungen beider Vertragsparteien sowie die der einen Vertragspartei erkennbaren und von ihr nicht beanstandeten Vorstellungen der anderen vom Vorhandensein oder dem künftigen Eintritt gewisser Umstände, sofern der Geschäftswille der Parteien auf diesen Vorstellungen aufbaut (BGH 10.09.2009, VII ZR 152/08).

27.05.25

57

Störung der Geschäftsgrundlage



- ob gestiegene Beschaffungskosten zur Störung der Geschäftsgrundlage führen ist strittig
- nach herrschender Meinung führt ein Kostenanstieg allein nicht zu einem Anspruch zur Preisanpassung auf der Grundlage des § 313 BGB
- Die Preisbildung – und damit auch die Entwicklung der zugrunde liegenden Umstände – fällt in den Risikobereich des Auftragnehmers (vgl. z.B. BGH, Urteil vom 19.12.1985 – VII ZR 188/84)
- nur extreme und völlig unvorhersehbare Kostenerhöhung, die ein Festhalten an den Vertragspreisen schlichtweg unzumutbar macht, könnten eine Störung der Geschäftsgrundlage darstellen und (vorzugsweise) zu einer Preisanpassung führen

27.05.25

58

Rechtssprechungstendenz



- Rechtsprechung erkennt an, dass es Entwicklungen gibt, die so vertragsfern und derart außergewöhnlich sind, dass keine der Parteien das entsprechende Risiko tragen soll
- weil beide Parteien gleichermaßen von der Änderung oder dem Wegfall der Geschäftsgrundlage betroffen sind
- billigerweise soll nicht eine Partei allein mit den Folgen zu belasten sein
- z.B. wenn einer Partei Existenzvernichtung durch äußere, nicht der eigenen Risikosphäre zuzurechnende Umstände droht

27.05.25

59

Preisanpassung wegen Wegfall der GG



- Voraussetzungen, wenn:
 - nach Vertragsschluss
 - Umstände außerhalb des Einfluss- und Risikobereichs des AN
 - krasses Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung
 - unverändertes Festhalten am Vertrag nicht mehr zumutbar (Palandt § 313 Rn. 31f; BGH BB 56, 254).

27.05.25

60

Urteil

- Preissteigerungen von 4 % oder Preissteigerungen, die insgesamt 10 % der Gesamtauftragssumme ausmachen, wurden nicht als ausreichend für den Wegfall der Geschäftsgrundlage angesehen (OLG Düsseldorf Urt. v. 19.12.2008 – 23 U 48/08, BeckRS 2009, 331; LG München I, Urteil vom 26. Februar 2014 – 11 O 14485/13 –, Rn. 66, juris), sondern u.a. nur hinsichtlich des Anstiegs der Herstellungskosten um das 15-fache aufgrund des 1. Weltkriegs sowie um eine Preissteigerung von 60 % (Palandt § 313 Rn. 31f und BeckOK BGB/Lorenz, 57. Ed. 1.2.2021, BGB § 313 Rn. 43).

27.05.25

61

Dokumentation wichtig

- extreme Preissteigerungen nachweislich dokumentieren
- die hieraus folgenden Beeinträchtigungen frühzeitig gegenüber dem Geschäftspartner anzeigen
- durch eine "klassische" Mehrkosten- und Behinderungsanzeige
- konkret darzulegen, inwieweit und in welchem Zeitraum sich das Kriegsereignis auf die jeweilige Vertragserfüllung negativ auswirkt

27.05.25

62



02.05

Vertragsstörung:
Höhere Gewalt

27.05.25

63



Höhere Gewalt

- Begriff nicht gesetzlich definiert
- ein betriebsfremdes, von außen durch elementare Naturkräfte oder durch Handlungen dritter Personen herbeigeführtes Ereignis, das nach menschlicher Einsicht und Erfahrung unvorhersehbar war, mit wirtschaftlich erträglichen Mitteln auch durch die äußerste nach der Sachlage vernünftigerweise zu erwartenden Sorgfalt nicht verhütet oder unschädlich gemacht werden konnte und auch nicht wegen seiner Häufigkeit vom Betriebsunternehmer in Kauf zu nehmen ist (BGHZ 7, 338)

27.05.25

64

Beispiele höherer Gewalt

- Naturkatastrophen (Wirbelstürme, Erdbeben oder Überschwemmungen), Epidemien, Kriege und politische Unruhen
- starkes Indiz für das Vorliegen Höherer Gewalt sind dabei behördliche Maßnahmen und Warnungen
- Pandmien können (müssen aber nicht) höhere Gewalt darstellen
 - behördlichen Maßnahmen (Betriebsschließungen; amtliche Reisewarnungen;
 - auch im Zusammenhang mit der SARS-Epidemie 2003 oft Höhere Gewalt bejaht.
 - Force-Majeure-Zertifikate ausländischer Lieferanten haben Indiz-Wirkung

27.05.25

65

Rechtsfolgen nach höherer Gewalt

- Parteien werden von ihren Hauptleistungspflichten befreit
- jede Seite wird verpflichtet, etwaige schädlichen Wirkungen des Ereignisses jeweils selbst tragen
- folgende Rechtsfolgen sind denkbar:
 - Vertrag wird automatisch aufgelöst
 - Vertragspflichten werden erst einmal ausgesetzt und nach dem Ende des außerordentlichen Ereignisses wieder eingesetzt
 - es gibt eine bestimmte Zeitspanne, innerhalb derer die Vertragspflichten ausgesetzt werden und wenn das Ereignis über eine bestimmte Zeitspanne hinaus läuft, hat jede Partei ein Kündigungsrecht oder der Vertrag wird aufgelöst

27.05.25

66

Praxistipp

- unverzügliche Information an den Vertragspartner
- rechtliche Einstufung als Höhere Gewalt nicht unproblematisch
- möglichen Rechtsfolgen vom Einzelfall abhängig und damit rechtsunsicher
- einvernehmlich mit Vertragspartner verhandeln „Höhere Gewalt“ als Argumentationsgrundlage nutzen
- beim Abschluss künftiger Verträge raten wir zur Aufnahme einer speziellen Klausel zur Höheren Gewalt, die spezifiziert, wann Höhere Gewalt vorliegt und was die konkreten Rechtsfolgen sind

27.05.25

67

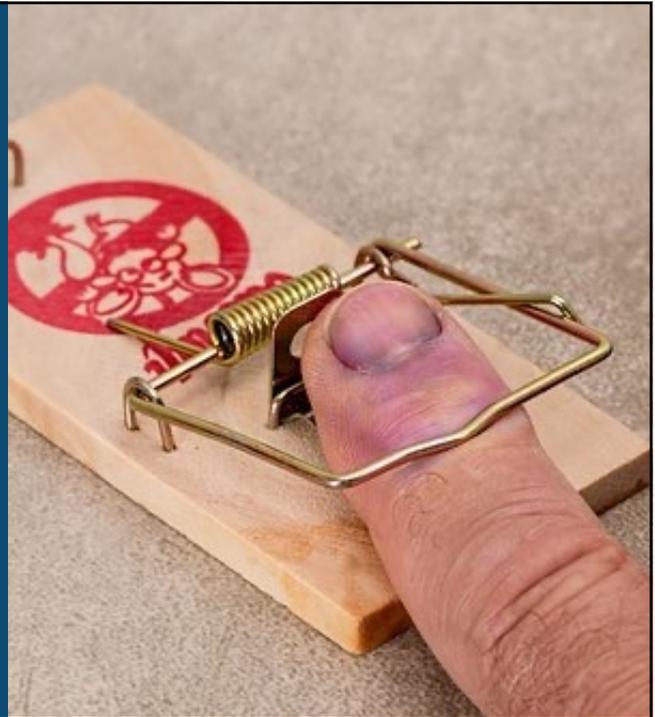
03

Die Chance bei neu abzuschließenden Verträgen

27.05.25

68

Wer aktuell in Kenntnis der krisenhaften Entwicklung neue Bauverträge mit festen Preisen und Fristen abschließt, riskiert daran festgehalten zu werden.



27.05.25

69

Wie sieht das Angebot aus?



- entweder keine oder widersprüchliche Festlegungen zur Bindung
- „Alle Preise sind freibleibend. An dieses Angebot binden wir uns 6 Wochen.“
- fehlt eine Befristung zur Bindung, kann der AG (wann auch immer...) den Auftrag erteilen.
- Rückbestätigungen in AGB „...Vertrag kommt erst mit unserer Rückbestätigung zustande...“ sind im Verbraucherverkehr tabu

27.05.25

70

Befristete Angebote



27.05.25

- Bindung für eine bestimmte Zeit
- innerhalb dieser Zeit keine einseitige Lösung z.B. von den darin fixierten Preisen möglich
- soweit der AN sein Angebot zeitlich begrenzt und zur Befristung nichts anderes äußert, entspricht die Bindungsfrist zugleich der Annahmefrist nach § 148 BGB
- danach erlischt Preisangebot
- minimale Sicherheit in der Preissteigerungsproblematik

71

Freibleibende Angebote



27.05.25

- „freibleibendes“ Angebot ist rechtlich nicht bindend
- Ausnahme von dem Grundsatz, dass derjenige der ein Angebot abgibt, an das Angebot auch gebunden ist
- Rechtswirksamer Vertragsschluss wird zeitlich um eine Stufe nach hinten verlagert
- Freibleibendes Angebot mit dem Hinweis begleiten: „Ein Verbindliches Angebot übermitteln wir Ihnen gern bei Interesse am Abschluss eines Vertrages.“
- was im unternehmerischen Rechtsverkehr als „freibleibend“ klar ist, sollte im Verbraucherverkehr mit dem Begriff „unverbindlich“ deutlich unterstrichen werden

72

Inhalte des freibleibenden Angebots



- „freibleibend und unverbindlich“ kann sich auf das Angebot insgesamt oder aber auch auf einzelne Teile des Angebots beziehen
- auf eine Annahmeerklärung des AG müsste unverzüglich reagiert werden müsste, wenn der Auftrag zur den unverbindlichen (Preis-)Konditionen nicht angenommen werden soll (Reaktionspflicht)
- reagiert der AN nicht, kommt der Vertrag durch die Annahme des auftragnehmerseitigen Angebots durch den AG zustande
- freibleibende Angebote bieten Preisflexibilität, um entweder aktuelle Zulieferpreise zu checken oder um auf aktuelle Preissteigerungen in der Angebotsphase reagieren zu können

27.05.25

73

Preisgleitklauseln



- als Individualvereinbarungen oder als AGB-Klauseln
- Rechtsrahmen für die Wirksamkeit derartiger Klauseln bildet das Preisklauselgesetz (PrKIG) und ergänzend bei Verwendung als Allgemeine Geschäftsbedingung das AGB-Recht (§§ 305 ff. BGB)
- Während AGB's im Geschäftsverkehr einer größeren Gestaltungsmöglichkeit unterliegen, sind im Verbraucherverkehr strikte Maßgaben beim Einsatz von AGB zu beachten. Vor der Anwendung von Preisgleitklauseln über AGB's im Verbraucherverkehr wird grundsätzlich abgeraten.

27.05.25

74

Preisgleitklauseln und AGB



27.05.25

- innerhalb von vier Monaten nach Vertragsschluss in Verbraucherverträgen keine Preiserhöhungen
- Anpassungsklausel in AGB mit Verbrauchern wäre deshalb unwirksam
- bei den Verträgen, die außerhalb der Frist von vier Monaten geschlossen worden sind, besteht die Möglichkeit zur Preisänderung
- für den gewerblichen Rechtsverkehr besteht eine solche Zeitbindung nicht

75

Preisgleitklauseln in Verbraucherverträgen



27.05.25

- auch Preisreduzierungen sind entsprechend zu berücksichtigen
- Transparenzgebot, Bestimmtheitsgebot (für Preisklauseln die §§ 3 bis 7 PreiskIG und § 2 Abs. 3 PreiskIG)
- grundsätzlich wirken Preisgleitklauseln demnach in zwei Richtungen

76



27.05.25

Textvorschlag Preisgleitklausel

77



27.05.25

Preisgleitklausel (Textvorschlag)

Sollte sich der Einkaufspreis/Marktpreis für benötigte Materialien des obigen Angebots zum Zeitpunkt des Einbaus gegenüber dem Zeitpunkt der Angebotserstellung um mehr als fünf Prozent nachweislich erhöht haben, ändert sich der Einheitspreis entsprechend der Gewichtung des Materialanteils in dieser Position.

Für den umgekehrten Fall, dass Materialpreissenkungen eintreten, kann der Auftraggeber dies in entsprechender Anwendung der vorgenannten Regelung geltend machen und es ist ein neuer Preis anhand der erforderlichen Kosten (einschließlich Baustellengemeinkosten) mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, von Wagnis und Gewinn zu vereinbaren.

78



27.05.25

Textvorschlag Neuverhandlungsklausel

79



Neuverhandlungsklausel (Textvorschlag)

27.05.25

Für den Fall, dass nach Vertragsschluss die vom Auftragnehmer zu zahlenden Netto-Einkaufspreise für die vertragsgegenständlichen Materialien (insbesondere Holz, Dämmstoffe, Metalle) zum Zeitpunkt ihrer Lieferung um mehr als % steigen oder fallen sollten, hat jede der beiden Vertragsparteien das Recht, von der jeweils anderen den Eintritt in ergänzende Verhandlungen zu verlangen, mit dem Ziel, durch Vereinbarung eine angemessene Anpassung der vertraglich vereinbarten Preise für die betroffenen vertragsgegenständlichen Materialien an die aktuellen Lieferpreise herbeizuführen.

80



27.05.25

Textvorschlag Bauzeitanpassung

81



27.05.25

Bauzeitanpassung (Textvorschlag)

„Die vereinbarte Bauzeit gilt für einen ungestörten Bauablauf, mit dem unter normalen Gegebenheiten zu rechnen ist. Im Falle unvermeidlicher, vom AN nicht zu beeinflussender Bauablaufstörungen, verlängert sich die im Vertrag vereinbarte Bauzeit entsprechend um die Dauer der Behinderung mit einem angemessenen Zuschlag für die Wiederaufnahme der Arbeiten.

Der Auftragnehmer wird alles tun, was ihm billigerweise zugemutet werden kann, um die Weiterführung der Arbeiten zu ermöglichen. Er verpflichtet sich, dem Auftraggeber die hindernden Umstände und gegebenenfalls ihren Wegfall unverzüglich schriftlich anzeigen.“

82

Fazit und Handlungsempfehlungen



Bei bestehenden Verträgen:

1. Dokumentation der Leistungshindernisse und der Bemühungen um Leistungsfähigkeit

Welche Vertragsleistungen sind zu welchem Zeitpunkt, wann und warum unmöglich geworden? Was wurde unternommen, um die Leistungshindernisse zu überbrücken?

2. Behinderungsanzeigen ausbringen

27.05.25

83

Fazit und Handlungsempfehlungen



3. Einbindung des Auftraggebers

Schriftliche Information des Auftraggebers über sich abzeichnende Leistungshindernisse und deren Auswirkungen in Form einer Verlängerung der Bauzeit (auch wenn die konkrete Dauer der Leistungshindernisse nicht absehbar ist). Hier kann auch auf „übliche“ Instrumente wie Behinderungsanzeigen zurückgegriffen werden. Transparenz und Kooperationsbereitschaft sollten signalisiert werden.

27.05.25

84

Fazit und Handlungsempfehlungen



4. Vorsicht bei Neuverträgen!

Verträge sorgfältig prüfen. Verhandeln! Klarheit in die Angebote. Unbedingt einen Vorbehalt für etwaige Leistungshindernisse und - wenn möglich – Regelungen für einen verzögerten Bauablauf treffen

27.05.25

85



DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

VIELEN DANK FÜR IHR INTERESSE.

27.05.25

www.ra-dp.de

dimanski@ra-dp.de
Tel.: 0391-53 55 96-16
Fax.: 0391-53 55 96-13

86