



## Bauwesen und Architektur

▷ Recht und Praxis

Christian Esch & Robert Theissen

# Leistungsvergütung und Nachtragsmanagement III

### Probeseiten

Weitere Informationen zur Fachbroschüre  
und eine Bestellmöglichkeit finden Sie [hier](#).



Verlag Dashöfer

Dr. Robert Theissen, LL.M., Hamburg

Christian D. Esch, Hamburg

**Leistungsvergütung und Nachtragsmanagement am Bau III**

## **Erfolgreiches Nachtragsmanagement bei Bauzeitverlängerung**

**© 2006 Dashöfer Holding Ltd., Zypern & Verlag Dashöfer GmbH,  
Hamburg.**

Alle Rechte, insbesondere Titelrecht, Lizenzrecht und gewerbliche Schutzrechte sind im alleinigen Eigentum der Dashöfer Holding Ltd. Zypern. Alle Rechte sind vorbehalten, insbesondere das Recht auf Vervielfältigung und Verbreitung sowie Übersetzung. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Druck, Fotokopie, elektronische oder andere Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert werden. Die in diesem Werk enthaltenen Informationen wurden nach bestem Wissen zum Zeitpunkt der Veröffentlichung erarbeitet, erfolgen aber wegen der uneinheitlichen Ergebnisse in Forschung, Rechtsprechung und Verwaltung ohne Gewähr. Der Verlag haftet insbesondere nicht für den Inhalt der vorgestellten Internet-Seiten. Die Verantwortung für Inhalt und Funktion der Links liegt bei den jeweiligen Betreibern.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>2</b>
2.1	Ansprüche des Unternehmers	2
2.1.1	Nachtragsbedingte Bauzeitverlängerungen - § 2 Nr. 5 VOB/B	3
a)	Bauzeitverlängerung durch zusätzliche Leistungen	3
b)	Bauzeitverlängerung durch Anordnungen des Auftraggebers	4
aa)	Schriftliche Anordnung	4
bb)	Kalkulation	6
cc)	Vereinbarung einer Vergütung	6
2.1.2	"Echte Behinderung" - § 6 Nr. 6 VOB/B	7
a)	Vertragsverletzung	8
b)	Behinderung des Bauablaufes	9
c)	Behinderungsanzeige und -abmeldung	9
aa)	Beginn der Behinderung	11
bb)	Vertragsverletzung	11
cc)	Behinderungsfolge	12
dd)	Abmeldung	13
d)	Verschulden durch den Bauherrn	15
e)	Kausalität	15
f)	Schaden	15
aa)	Verzögerung der Fertigstellung	16
bb)	Beschleunigungskosten und andere Verwendung	17
cc)	Managementkosten	18
dd)	Schadensminderungspflicht	19
ee)	Schadensberechnung	20
ff)	Höhe des Anspruchs	21
2.1.3	§ 642 BGB	21
a)	Erforderliche Handlung	22
b)	Nichtvornahme	22
c)	Leistungsfähigkeit	22
d)	Behinderungsanzeige	22
e)	Schaden	23
2.2	Ansprüche des Auftraggebers	23
2.2.1	§§ 5 Nr. 4, 6 Nr. 6 VOB/B	23
a)	Verzögerung der Ausführung	24
b)	Verschulden des Unternehmers	24
c)	Kausalität	25
d)	Schaden	25
aa)	Bei leichter Fahrlässigkeit	25
bb)	Bei grober Fahrlässigkeit/Vorsatz	25

2.2.2 Vertragsstrafe	26
<b>2.3 Ansprüche beim BGB-Vertrag</b>	<b>27</b>
2.3.1 Ansprüche des Auftraggebers aus Verzug	27
a) Nichterfüllung einer fälligen Verpflichtung	27
b) Mahnung oder fester Termin	28
c) Verschulden des Unternehmers	29
d) Schaden	29
2.3.2 Ansprüche des Unternehmers	29
<b><u>3. Behinderungsmanagement des Unternehmers bei kleinen Bauvorhaben</u></b>	<b>30</b>
3.1 Vertragliche Vereinbarungen	30
3.2 Behinderungsverantwortlicher	31
3.3 Bauzeitenplan	31
3.4 Einzelne Behinderungsanzeigen	33
3.4.1 Behinderungsanzeige Nr. 1 - fehlende Ausführungsplanung	33
3.4.2 Behinderungsanzeige Nr. 2 - fehlende Baufreiheit	35
3.4.3 Behinderungsanzeige Nr. 3 - Änderungen in der Planung	36
3.5 Behinderungsabmeldung	37
3.6 Besprechungen	38
3.7 Beschleunigungsmaßnahmen	39
3.8 Interne Behinderungsberechnung	39
3.9 Behinderungsaufarbeitung	41
3.9.1 Realer Terminplan	41
3.9.2 Begründung	42
3.10 Schaden	44
3.10.1 Schadensberechnung	44
3.10.2 Anmerkung der Autoren	44

## **4. Behinderungsmanagement des Auftraggebers bei kleinen Bauvorhaben 46**

4.1	Terminplan	46
	4.1.1 Vertragsbestandteil	46
	4.1.2 Realisierbarkeit	47
	4.1.3 Koordinierung	47
	4.1.4 Pufferzeiten	47
4.2	Ausführungsplanung	47
4.3	Terminkontrolle	48
	4.3.1 Darlegung der Verzögerung	49
	4.3.2 Beginn der Verzögerung	49
	4.3.3 Feststellung des Verzuges	50
	4.3.4 Aufforderung zur Beschleunigung	50
	4.3.5 Androhung der Kosten	50
4.4	Überprüfung von Behinderungsanzeigen	50
	4.4.1 Unberechtigte Behinderungsanzeigen	51
	4.4.2 Berechtigte Behinderungsanzeigen	52
	4.4.3 Koordination	53
4.5	Kündigung	55

## **5. Behinderungsmanagement des Unternehmers bei großen Bauvorhaben 57**

5.1	Bauzeitmanager in Vollzeit	57
5.2	Behinderungsberichte	57
5.3	Bauablaufgutachten	59

## **6. Behinderungsmanagement des Auftraggebers bei großen Bauvorhaben 60**

<b>7. Das Behinderungsmanagement des Generalunternehmers</b>	<b>61</b>
7.1 Auftraggeberseite	61
7.1.1 Behinderung und Schaden	61
7.1.2 Vertragsstrafe	61
7.2 Unternehmerseite	62
<b>8. Mustertexte und Checklisten</b>	<b>64</b>
8.1 Checkliste bei auftretender Behinderung (Unternehmer)	64
8.2 Checkliste bei auftretender Behinderung (Auftraggeber)	65
8.3 Schadensblatt (Unternehmer)	66
8.4 Behinderungsanzeige des Unternehmers	68
8.5 Behinderungsabmeldung	69
8.6 Behinderungsanzeige des Auftraggebers	70
8.7 Unterlagen für den Anwalt (Unternehmer)	71
8.8 Unterlagen für den Anwalt (Auftraggeber)	72

# 1 Einleitung

Genauso wie kaum ein Bauwerk ohne technische Nachträge hergestellt wird, bedarf es – soweit überhaupt möglich – i.d.R. höchster Anstrengungen, ein Bauwerk innerhalb des vorgesehenen Zeitraums fertig zu stellen.

Die Gründe hierfür sind vielfältig- mangelnde Koordination oder Pläne, fehlende Baufreiheit, insolvente Vorunternehmer, unzureichende Baustellenbesetzung, behördliche Baustopps, Nachträge etc.

Stets fragt sich, wer für die Verzögerung verantwortlich ist. Ist die Verzögerung vom Auftragnehmer zu vertreten, so muss er ohne weiteres – insbesondere ohne Mehrkostenanmeldung – alles tun, um den Zeitplan wieder einzuholen. Gelingt ihm dies nicht und verzögert sich dadurch der Baufortschritt, muss er dem Auftraggeber Schadensersatz leisten und ggf. Vertragsstrafe zahlen.

Ist die Verzögerung vom Auftraggeber oder Dritten zu vertreten, so besteht im Grundsatz keine Pflicht, von sich aus Beschleunigungsmaßnahmen durchzuführen. Vielmehr kann der Auftragnehmer die Mehrkosten, die ihm selbst durch die Bauzeitverlängerung entstehen, geltend machen.

Allerdings hat mittlerweile der Bundesgerichtshof (BGH) – und ihm folgend die Obergerichte – die Anforderungen an die Geltendmachung von Kosten für Bauzeitverlängerungen deutlich verschärft. Diese Anforderungen machen es erforderlich, dass der Unternehmer von Anfang des Bauvorhabens an ein Behinderungsmanagement durchführt, dass es ihm später möglich macht, die Ansprüche durchzusetzen. In gleicher Weise ist es für den Bauherrn oder den ihn beratenden Architekten erforderlich, die Bauzeitverzögerung durch die einzelnen Unternehmer zu dokumentieren, um auf diese Weise einen möglichst erfolgreichen Nachweis hierüber zu führen.

Diese Broschüre zeigt im ersten Teil die wesentlichen gesetzlichen und richterlichen Anforderungen an die Geltendmachung von Kosten für Bauzeitverlängerungen auf beiden Seiten auf. Im zweiten Teil wird das Behinderungsmanagement für kleine und große Aufträge beispielhaft dargestellt. Dabei beschäftigt sich jeweils ein Kapitel mit den Anforderungen an den Bauunternehmer und ein weiteres mit den Anforderungen an den Auftraggeber und seine Berater.

## 2 Grundlagen

Die wesentlichen Regelungen für die Kostentragung für Bauzeitverlängerungen finden sich in § 2 Nr. 5 VOB/B, § 6 Nr. 6 VOB/B und § 642 BGB für den Unternehmer und in § 5 Nr. 4 VOB/B für den Auftraggeber.

### 2.1 Ansprüche des Unternehmers

Die Ansprüche des Unternehmers lassen sich mit insgesamt drei Rechtsgrundlagen begründen; welche dieser Normen zur Anwendung kommt, hängt davon ab, ob die Bauzeitverlängerung auf einer (rechtmäßigen) Anordnung des Auftraggebers beruht oder nicht.

Dabei ist generell festzustellen, dass Ansprüche des Unternehmers wegen Bauzeitverlängerung nur sehr schwer zu realisieren sind und insbesondere von akribischer, in geradezu pedantischer Dokumentation sämtliche Vorgänge (insbesondere, aber nicht nur der behinderungsrelevanten Vorgänge) bereits während der Bauphase abhängen. Daneben ist es erforderlich, dass der Unternehmer von Anfang an konsequent die Behinderungen beim Auftraggeber anzeigt und deutlich macht, dass er seine Rechte auch wahrnimmt.

Die Realität auf der Baustelle sieht anders aus. Regelmäßig ist der Unternehmer daran interessiert (und auch darauf angewiesen), ein gutes „Klima“ mit dem Auftraggeber zu haben. Probleme werden regelmäßig ausgeblendet, da ja alle Seiten nur ein Ziel haben: Die Fertigstellung des Bauwerks. Werden aufgrund dieser richtigen „Grundeinstellung“ allerdings Probleme des Unternehmers in Hinblick auf Störungen des Bauablaufs ausgeblendet bzw. „totgeschwiegen“, läuft der Unternehmer Gefahr, später die Zeche für den Erhalt der „guten Stimmung“ zu zahlen.

Dies ist weder interessengerecht noch erforderlich: Die „kleinen“ Probleme, die am Anfang der Bauphase auftreten, sind regelmäßig noch leicht zu klären. Ist dagegen der Bau erst fertig gestellt, zeigt sich regelmäßig, dass der Auftraggeber trotz der „guten Stimmung“ auf der Baustelle nicht bereit ist, die – an sich berechtigten – Forderungen des Unternehmers zu erfüllen. Die Situation für den Unternehmer ist dann deutlich schlechter bis aussichtslos, da er die erforderlichen Dokumentationen und Nachweise meist nachträglich nicht mehr schaffen kann.

Die im Folgenden dargestellten Dokumentationen des Unternehmers entsprechen den Anforderungen der Rechtsprechung. Der Unternehmer muss diese Anforder-



rungen einhalten, wenn er seine Ansprüche gegen den Bauherrn vor Gericht durchsetzen will, auch wenn sie mit dem Alltag auf der Baustelle nicht recht übereinstimmen.

### **2.1.1 Nachtragsbedingte Bauzeitverlängerungen - § 2 Nr. 5 VOB/B**

§ 2 Nr. 5 VOB/B lautet:

Werden durch Änderungen 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 Ausführung getroffen werden.

Wenn bei einem Bauwerk zusätzliche Bestandteile installiert werden sollen, muss sich notwendigerweise auch die Bauzeit verlängern, da der Gesamtaufwand steigt. § 2 Nr. 5 VOB/B erfasst somit solche Bauzeitverlängerungen, die sich zwangsläufig daraus ergeben, dass der Auftraggeber vom Unternehmer zusätzliche Leistungen verlangt oder sonstige Anweisungen gibt.

Der § 2 Nr. 5 VOB/B regelt also zwei Bereiche:

- Bauzeitverlängerung durch zusätzliche Leistungen
- Bauzeitverlängerung auf Grund (berechtigter) Anordnungen

#### **a) Bauzeitverlängerung durch zusätzliche Leistungen**

Eine Änderung des Bauentwurfes führt meist auch dazu, dass sich der Zeitplan ändert. Da der Zeitplan eine Grundlage des Preises ist (der Unternehmer kalkuliert die Bau-Kosten auf Basis des Zeitplans), führt jede Änderung des Zeitplans denklogisch auch zu einer Änderung der Kalkulation.

Wenn eine zusätzliche Leistung zu einer Bauzeitverlängerung führt, dann sollten diese Kosten bereits im Nachtragsangebot berücksichtigt werden. Dies erfolgt in der Regel automatisch, da in der Nachtragskalkulation regelmäßig auch die (Neben-)Kosten für Baustelleneinrichtung, Arbeitsstunden, Unterbringung sowie

kaufmännische und technische Bearbeitung enthalten sind<sup>1</sup>.

Regelmäßig entstehen aus diesem Zusammenhang keine wesentlichen Streitigkeiten, wenn die Nachtragsarbeiten selbst unstrittig sind. Da sich für Bauzeitkosten in diesem Bereich keine besonderen Probleme ergeben, soll hier nicht weiter auf die Durchsetzung von allgemeinen Nachträgen nach § 2 Nr. 5 VOB/B eingegangen werden.

### **b) Bauzeitverlängerung durch Anordnungen des Auftraggebers**

Größere Bedeutung hat § 2 Nr. 5 VOB/B hingegen bei anderen Anordnungen des Auftraggebers, die Auswirkungen auf die Bauzeit haben. Wichtigstes Beispiel hierfür sind Änderungen der Rahmenbedingungen (z.B. Einschränkungen der Arbeitszeit, fehlende Benutzbarkeit von Zuwegungen etc.) Gibt der Auftraggeber eine Anordnung ab, die die Bauzeit verlängert, so muss er auch die Kosten hierfür tragen.

Im Gegensatz zu dem anderen Fall des § 2 Nr. 5 VOB/B ist dieser Bereich weit aus konflikträchtiger. Häufig wird dem Auftraggeber gar nicht klar sein, dass seine Anweisung eine Bauzeitverlängerung zur Folge haben wird und/oder dass hierdurch Mehrkosten entstehen.

Daher sind für den Unternehmer folgende Schritte erforderlich, um seine Vergütungsansprüche so gut wie möglich zu sichern:

1. Schriftliche Bestätigung der Anordnung
2. Neukalkulation (wenn bereits möglich)
3. Ankündigung von Mehrkosten und Vereinbarung eines neuen Preises

#### *aa) Schriftliche Anordnung*

Allein zu Beweis Zwecken ist es erforderlich, dass die Anordnung, die zur Bauzeitverlängerung gegeben wird, schriftlich erfolgt. Sie sollte durch den Auftraggeber oder eine von ihm ausdrücklich bevollmächtigte Person unterschrieben sein.

Es ist, soweit die Anordnung des Auftraggebers nicht ohnehin schriftlich erfolgt, aus Sicht des Unternehmers dringend erforderlich, die Anordnung schriftlich zu

---

<sup>1</sup> Siehe hierzu auch Bd. II, D. II.- geänderte Leistungen beim Detailpauschalvertrag.

bestätigen (kaufmännisches Bestätigungsschreiben).

**Anordnungen des Auftraggebers sollten immer schriftlich erfolgen oder jedenfalls umgehend schriftlich bestätigt werden!**

Dabei muss klargestellt sein, dass sich durch diese Anordnung die Bauzeit verlängern wird. Da zumindest letzteres aus den Anweisungen des Auftraggebers normalerweise nicht ausdrücklich hervorgeht, wird zumeist ein entsprechender Hinweis des Unternehmers erforderlich sein.

**Besteht die Gefahr, dass eine (auch schriftliche) Anordnung des Auftraggebers zu einer Verlängerung der Bauzeit führt, muss dies schriftlich angezeigt werden!**

Dieser Hinweis muss an den Auftraggeber selbst, nicht nur an den Architekten/Projektsteuerer gerichtet sein. Der Architekt und der Projektsteuerer sollten eine Kopie des Schreibens erhalten.

An den Auftraggeber,

In Kopie an den Architekten

Sehr geehrter Herr Müller,

Ihr Bauleiter, Herr Schmidt, forderte unseren Bauleiter, Herrn Müller, gestern, den 12.01.2006, auf, die abgehängten Decken nicht weiter zu installieren, da wegen eines Baumangels zunächst sämtliche Lüftungskanäle ausgetauscht werden müssen.

Wir haben unsere Arbeiten in diesem Bereich eingestellt. Gleichzeitig möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass

**sich die Ausführungsfristen für unsere Leistungen durch Ihre Anordnung verlängern werden.**

Wir sind daher in der Ausführung unserer Leistung behindert. Die Dauer dieser Verlängerung und dementsprechend auch die Kosten lassen sich noch nicht absehen.

Mit freundlichen Grüßen,