

# Bauzeit und Behinderung

- Nachträge
- Mehrkostenermittlung

von

**Dipl.-Ing. Manuel Biermann**

Beratender Ingenieur

**RA Eckhard Frikell**

**RA Dr. Olaf Hofmann**

Lehrbeauftragte für Baurecht  
an der Universität der Bundeswehr

1. Auflage 2013



VOB-Verlag Ernst Vögel · Stamsried

## Inhaltsverzeichnis

Seite

|                |  |    |
|----------------|--|----|
| <b>Teil I:</b> | <b>Die Ansprüche des Auftraggebers bei Verzug des Auftragnehmers</b> .....   | 1  |
| <b>1.</b>      | <b>Warum kommt es bei Bauleistungen häufig zu Schäden durch Verzögerungen?</b> .....                                     | 3  |
| <b>2.</b>      | <b>Wann gerät der Auftragnehmer in Verzug?</b> .....   | 4  |
| 2.1            | Wann liegt eine Verspätung des Auftragnehmers vor? .....   | 4  |
| 2.2            | Wann liegt bei VOB-Verträgen eine Verspätung vor, wenn keine Ausführungsstermine vereinbart sind? .....                  | 5  |
| 2.3            | Wann liegt bei BGB-Verträgen eine Verspätung vor, wenn keine Ausführungsstermine vereinbart sind? .....                  | 8  |
| 2.4            | Wann liegt bei vereinbarten Ausführungssterminen eine Verspätung des Auftragnehmers vor? .....                           | 10 |
| 2.4.1          | Wann liegt eine Verspätung vor, wenn nur der Fertigstellungs-termin festgelegt wurde? .....                              | 10 |
| 2.4.2          | Kann der Auftraggeber auch schon dann aus wichtigem Grund kündigen, wenn eine Verspätung lediglich zu befürchten ist? .. | 12 |
| 2.4.3          | Wie werden vereinbarte Fristen berechnet? .....  | 13 |
| 2.4.4          | Wann beginnt eine vereinbarte Frist? .....   | 13 |
| 2.4.5          | Wann endet eine vereinbarte Frist? .....   | 13 |
| 2.5            | Wann hat der Auftragnehmer eine Verspätung zu vertreten? ..  | 14 |
| 2.5.1          | Wann schließt ein Leistungsverweigerungsrecht des Auftragnehmers sein Verschulden aus? .....                             | 15 |
| 2.6            | Wann ist der Ausspruch einer Mahnung für den Eintritt des Verzugs erforderlich? .....                                    | 16 |
| 2.7            | Wann kann ausnahmsweise eine Mahnung entfallen? .....  | 17 |
| 2.8            | Ist auch nach einem versäumten Fixtermin eine Mahnung erforderlich? .....  | 18 |
| 2.8.1          | Kann ein vereinbarter Fixtermin nachträglich diese Eigenschaft wieder verlieren? .....                                   | 19 |
| 2.8.2          | Welche Begriffe sind zur Terminfestlegung geeignet? .....  | 21 |
| 2.8.3          | Wann ist von einem Beginn der Ausführung auszugehen? ....  | 22 |
| 2.8.4          | Wann ist von einer Fertigstellung der Leistung auszugehen? ..  | 22 |

|           |  | Seite |
|-----------|--|-------|
| <b>3.</b> | <b>Welche Rechte hat der Auftraggeber bei Verzug des Auftragnehmers nach VOB/B? . . . . .</b>                    | 24    |
| 3.1       | Ist auch eine Teilkündigung möglich? . . . . .   | 25    |
| 3.2       | Welche Ansprüche hat der Auftraggeber nach Kündigung wegen Verzugs? . . . . .                                    | 26    |
| 3.3       | Welche speziellen Rechte hat der Auftraggeber nach Kündigungsausspruch wegen Verzugs beim VOB-Vertrag? . . . . . | 27    |
| 3.4       | Welche Rechtsfolgen hat ein Rücktritt vom Vertrag wegen Verzugs des Auftragnehmers nach BGB? . . . . .           | 29    |
| 3.5       | Kann der Auftraggeber wegen eines zu erwartenden Verzugs-schadens vorsorglich Geld einbehalten? . . . . .        | 30    |
| <b>4.</b> | <b>Hat auch der gekündigte Unternehmer Rechte gegenüber dem Auftraggeber? . . . . .</b>                          | 31    |
| <b>5.</b> | <b>Welche Beweislastregeln gelten bei einer Auftraggeber-Kündigung wegen Verzug? . . . . .</b>                   | 31    |
| <b>6.</b> | <b>Wer trägt die Beweislast bei vom Auftraggeber gefordertem Schadensersatz? . . . . .</b>                       | 31    |
| <b>7.</b> | <b>Was ist bei Vereinbarung von Vertragsstrafen zu beachten? . . . . .</b>                                       | 32    |
| 7.1       | Wann gelten für Vertragsstrafe-Vereinbarungen die Regeln über Allgemeine Geschäftsbedingungen? . . . . .         | 34    |
| 7.2       | Was ist bei Vertragsstrafen für Zwischenfristen zu beachten? . . . . .   | 37    |
| 7.3       | Wann bleibt eine Vertragsstrafe bei einvernehmlicher Änderung des Ausführungstermins bestehen? . . . . .         | 38    |
| 7.4       | Können Vertragsstrafe-Klauseln nur teilweise wirksam sein? . . . . .   | 38    |
| 7.5       | Was müssen Architekten bei Empfehlung von Vertragsstrafen beachten? . . . . .                                    | 39    |
| 7.6       | Was gilt für individuell vereinbarte Vertragsstrafen? . . . . .  | 40    |
| 7.7       | Für welchen Zeitraum kann eine Vertragsstrafe verlangt werden? . . . . .   | 41    |
| 7.8       | Kann neben einer Vertragsstrafe zusätzlich Schadensersatz verlangt werden? . . . . .                             | 41    |

|                 | Seite  |
|-----------------|--|
| 7.9             | Was ist bei Vertragsstrafe-Vereinbarungen mit Subunternehmern zu beachten? . . . . . 42                        |
| <b>Teil II:</b> | <b>Die Ansprüche des Auftragnehmers bei Behinderungen . . . . . 45</b>   |
| <b>1.</b>       | <b>Vor Vertragsschluss . . . . . 47</b>  |
| <b>2.</b>       | <b>Nach Vertragsschluss . . . . . 50</b>   |
| 2.1.            | Wann hat der Auftragnehmer Anspruch auf Bauzeitverlängerung? . . . . . 50                                      |
| 2.1.1           | Allgemein . . . . . 50   |
| 2.1.2           | Welche Grundsätze gelten diesbezüglich bei einem VOB-Vertrag? . . . . . 50                                     |
| 2.1.2.1         | Was versteht man unter den Begriffen „Behinderung“ und „Unterbrechung“? . . . . . 50                           |
| 2.1.2.2         | Gilt auch die „Unmöglichkeit der Leistungserbringung“ als Behinderung? . . . . . 51                            |
| 2.1.2.3         | Welche Behinderungen führen zu einer Fristverlängerung? . . . 52   |
| 2.1.2.4         | Ist die Behinderung ursächlich für die Verzögerung? . . . . . 56   |
| 2.1.2.5         | Die Behinderungsanzeige . . . . . 57   |
| 2.1.2.5.1       | Wann ist eine Behinderungsanzeige notwendig und wann ist sie verzichtbar? . . . . . 57                         |
| 2.1.2.5.2       | Zu welchem Zeitpunkt muss die Anzeige erstattet werden? . . . 58   |
| 2.1.2.5.3       | Welche Bedeutung hat die Schriftform für die Behinderungsanzeige? . . . . . 59                                 |
| 2.1.2.5.4       | Wem gegenüber ist die Behinderungsanzeige abzugeben? . . . 60  |
| 2.1.2.5.5       | Welchen Inhalt muss die Behinderungsanzeige haben? . . . . . 60  |
| 2.1.2.5.6       | Muss der Auftragnehmer auch den Wegfall der Behinderung anzeigen? . . . . . 61                                 |
| 2.1.2.5.7       | Welche Folgen hat die unterlassene Behinderungsanzeige für den Auftragnehmer? . . . . . 61                     |
| 2.1.2.5.8       | Macht der Auftragnehmer sich schadensersatzpflichtig, wenn er die Behinderungsanzeige unterlässt? . . . . . 62 |
| 2.1.2.6         | Wie wird die aus einer Behinderung folgende Fristverlängerung berechnet? . . . . . 62                          |

|           | Seite  |
|-----------|--|
| 2.1.2.6.1 | Die drei Verlängerungstatbestände . . . . . 62   |
| 2.1.2.6.2 | Die konkrete Berechnung der Fristverlängerung . . . . . 65   |
| 2.1.2.6.3 | Pflichten des Auftragnehmers während der Behinderung . . . . . 65  |
| 2.1.2.7   | Kann der Auftraggeber Beschleunigungsmaßnahmen anordnen? . . . . . 66  |
| 2.1.2.8   | Kann der Auftragnehmer von sich aus Beschleunigungsmaßnahmen ergreifen? . . . . . 67                                 |
| 2.1.2.9   | Kann der Auftraggeber „Zeitpuffer“ im Bauzeitenplan zur Kompensation eigener Verzögerungen heranziehen? . . . . . 67 |
| 2.1.2.10  | Ist die Fristverlängerung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer zu vereinbaren? . . . . . 68                       |
| 2.1.3     | Wie sind Behinderungen in zeitlicher Hinsicht bei einem BGB-Vertrag zu behandeln? . . . . . 68                       |
| 2.1.3.1   | Allgemein . . . . . 68   |
| 2.1.3.2   | Ist der Auftragnehmer bei einem BGB-Vertrag verpflichtet, die Behinderung anzuzeigen? . . . . . 69                   |
| 2.1.3.3   | Welche Behinderungen führen bei einem BGB-Vertrag zu einer Verlängerung der Ausführungsfristen? . . . . . 69         |
| 2.1.3.4   | Wie wird im BGB-Vertrag die Verlängerung der Ausführungsfrist berechnet? . . . . . 70                                |
| 2.2       | Wie wirkt sich ein gestörter Bauablauf finanziell aus? . . . . . 71  |
| 2.2.1     | Welche Anspruchsgrundlagen kommen hier in Betracht? . . . . . 71   |
| 2.2.2     | Wann hat der Auftragnehmer bei einem VOB-Vertrag Anspruch auf eine geänderte Vergütung? . . . . . 71                 |
| 2.2.2.1   | Vertragsänderung oder Zusatzleistung? . . . . . 71   |
| 2.2.2.2   | Wann besteht ein Anspruch auf Vergütungsanpassung ohne nachweisbare Anordnung des Auftraggebers? . . . . . 73        |
| 2.2.2.3   | Nach welchen Grundsätzen ist bei einem VOB-Vertrag die Vergütung anzupassen? . . . . . 73                            |
| 2.2.3     | Welche Grundsätze gelten hier bei einem BGB-Vertrag? . . . . . 74  |
| 2.2.4     | Wann stehen dem Auftragnehmer Entschädigungs- oder Schadensersatzansprüche wegen Behinderung zu? . . . . . 75        |
| 2.2.4.1   | Allgemein . . . . . 75   |

|             | Seite  |           |
|-------------|--|-----------|
| 2.2.4.2     | Liegen die Voraussetzungen für einen Entschädigungsanspruch nach § 642 BGB vor? . . . . .                    | 75        |
| 2.2.4.2.1   | Allgemein . . . . .  | 75        |
| 2.2.4.2.2   | Welche Voraussetzungen verlangt ein Entschädigungsanspruch nach § 642 BGB? . . . . .                         | 76        |
| 2.2.4.2.3   | Wie wird der Entschädigungsanspruch berechnet? . . . . .   | 78        |
| 2.2.4.3     | Wann kommen Schadensersatzansprüche des Auftragnehmers wegen „Behinderung“ in Betracht? . . . . .            | 79        |
| 2.2.4.3.1   | Ist die VOB/B Vertragsgrundlage? . . . . .   | 79        |
| 2.2.4.3.1.1 | Wann sollte der Auftragnehmer Schadensersatzansprüche wegen „Behinderung“ prüfen? . . . . .                  | 79        |
| 2.2.4.3.1.2 | Welche Anspruchsvoraussetzungen müssen für einen Schadensersatzanspruch wegen „Behinderung“ vorliegen? . . . | 79        |
| 2.2.4.3.1.3 | Wie wird der Schadensersatzanspruch der Höhe nach ermittelt? . . . . .                                       | 82        |
| 2.2.4.3.2   | Welche Schadensersatzregelungen gelten im BGB-Vertrag bei schuldhaft verursachten Behinderungen? . . . . .   | 84        |
| 2.2.5       | Welche sonstigen Rechtsfolgen werden bei einem VOB-Vertrag durch eine Behinderung ausgelöst? . . . . .       | 85        |
| 2.2.5.1     | Vorläufige Abrechnung während der Unterbrechung einer Baumaßnahme (§ 6 Abs. 5 VOB/B) . . . . .               | 85        |
| 2.2.5.1.1   | Zu den einzelnen Voraussetzungen: . . . . .  | 85        |
| 2.2.5.1.2   | Wie sind die Leistungen abzurechnen? . . . . .   | 86        |
| 2.2.5.2     | Kündigung bei andauernder Unterbrechung von mehr als 3 Monaten . . . . .                                     | 86        |
| 2.2.5.2.1   | Welche Voraussetzungen müssen vorliegen? . . . . .   | 86        |
| 2.2.5.2.2   | Schließt diese Regelungen andere Kündigungsmöglichkeiten aus? . . . . .                                      | 87        |
| 2.2.5.2.3   | Wie sind die Leistungen abzurechnen? . . . . .   | 87        |
| <b>3.</b>   | <b>Möglichkeiten für abweichende vertragliche Regelungen . .</b>   | <b>88</b> |
| 3.1         | AGB der Auftraggeberseite . . . . .  | 89        |
| 3.2         | AGB der Auftragnehmerseite . . . . .   | 91        |
| <b>4.</b>   | <b>Grafische Darstellung der Ansprüche des Auftragnehmers bei Behinderungen . . . . .</b>                    | <b>92</b> |

|   | Seite      |
|---|------------|
| <b>Teil III: Baubetriebliche Aspekte bei Bauablaufstörungen . . . .</b>   | <b>95</b>  |
| <b>1. Wie werden Bauablaufstörungen nachgewiesen? . . . . .</b>   | <b>97</b>  |
| 1.1 Was ist der störungsmodifizierte Soll-Ablauf? . . . . .   | 99         |
| 1.2 Wie kann ein tauglicher Nachweis über den Ist-Bauablauf<br>erstellt werden? . . . . .                             | 100        |
| 1.3 Was muss beim vertraglichen Soll-Bauablauf alles berück-<br>sichtigt werden? . . . . .                            | 101        |
| 1.4 Wie wird die Machbarkeit des Soll-Bauablaufes nach-<br>gewiesen? . . . . .  | 103        |
| 1.5 Wie weist man Störungen durch verspätete Planlieferungen<br>nach? . . . . .                                       | 103        |
| 1.6 Was sollte der Planer des Auftraggebers bezüglich verspäteter<br>Planlieferung dokumentieren? . . . . .           | 107        |
| 1.7 Wie werden Störungen durch Vorunternehmer nach-<br>gewiesen? . . . . .  | 108        |
| 1.8 Wie werden Bauablaufänderungen durch Mengenänderungen<br>und Nachtragsleistungen ermittelt? . . . . .             | 109        |
| 1.9 Was sollte im Bautagebuch des Auftragnehmers alles erfasst<br>werden? . . . . .                                   | 110        |
| 1.10 Was sollte der Auftraggeber bzw. dessen Bau- und Projekt-<br>leitung im Bautagebuch dokumentieren? . . . . .     | 111        |
| 1.11 Welche sonstigen allgemeinen Dokumentationsmöglichkeiten<br>gibt es? . . . . .                                   | 112        |
| 1.12 Wie sollte der Auftraggeber auf Behinderungsanzeigen<br>reagieren? . . . . .                                     | 112        |
| 1.13 Reicht es aus, wenn der Auftragnehmer nur die Behinderun-<br>gen durch den Auftraggeber nachweist? . . . . .     | 113        |
| <b>2. Wie werden die Kosten von Bauablaufstörungen<br/>ermittelt? . . . . .</b>                                       | <b>114</b> |
| 2.1 Welche Mehrkosten können sich aufgrund von Bauablauf-<br>störungen ergeben? . . . . .                             | 119        |
| 2.1.1 Kann man alle Preissteigerungen während der Bauzeit-<br>verlängerung mittels Baupreisindex berechnen? . . . . . | 120        |
| 2.2 Welche Mehraufwendungen können bei den Lohnkosten<br>eintreten? . . . . .   | 120        |

|          | Seite   |
|----------|---|
| 2.2.1    | Wie berechnet man die Lohnänderungskosten? . . . . . 121  |
| 2.2.2    | Wie werden Leistungsverluste bewertet? . . . . . 125  |
| 2.2.2.1  | Verschiebung in ungünstigere Jahreszeit . . . . . 128   |
| 2.2.2.2  | Verlust des Einarbeitungseffekts. . . . . 137   |
| 2.2.2.3  | Häufiges Umsetzen des Arbeitsplatzes. . . . . 137   |
| 2.2.2.4  | Unterbrochene Ausführung einer ursprünglich zusammenhängenden Tätigkeit . . . . . 138   |
| 2.2.2.5  | Änderung der vertraglich anzunehmenden Abschnittsgröße . . . 139  |
| 2.2.2.6  | Änderung der Transportwege . . . . . 140  |
| 2.2.2.7  | Nicht optimale Kolonnenzusammensetzung. . . . . 142   |
| 2.2.2.8  | Nicht kontinuierlicher Arbeitsfluss . . . . . 143   |
| 2.2.2.9  | Stilllegung und Wiederaufnahme der Arbeit . . . . . 144   |
| 2.2.2.10 | Beschleunigungsmaßnahmen. . . . . 144   |
| 2.2.2.11 | Überstunden . . . . . 145   |
| 2.3      | Wie werden Gerätekosten bei Bauablaufstörungen berechnet? . . . . . 145   |
| 2.3.1    | Wie ermittelt man die Kosten bei Vorhaltegeräten? . . . . . 146   |
| 2.3.2    | Was ist bei der Kostenermittlung von Leistungsgeräten zu beachten? . . . . . 148  |
| 2.4      | Kann man Materialpreiserhöhungen mittels Erzeugerpreisindex berechnen? . . . . . 150  |
| 2.5      | Welche Kostenerhöhungen ergeben sich bei den Baustellengemeinkosten? . . . . . 152  |
| 2.5.1    | Was gehört alles zu den Baustellengemeinkosten? . . . . . 152   |
| 2.5.2    | Wie kann man die Einsatzzeiten des Bauleiters für die gestörte Baustelle ermitteln, wenn er mehrere Baustellen betreut? . . . . . 153 |
| 2.5.3    | Was macht man bei einer Bauzeitverlängerung, wenn der Polier in den Mittellohn einkalkuliert wurde? . . . . . 153                     |
| 2.5.4    | Was macht ein Unternehmer, der BGK und AGK in einem gemeinsamen Zuschlag kalkuliert hat? . . . . . 156                                |
| 2.6      | Wie wirken sich Bauablaufstörungen auf die Allgemeinen Geschäftskosten aus? . . . . . 157   |
| 2.6.1    | Können Allgemeine Geschäftskosten während der Bauzeitverlängerung steigen? . . . . . 159  |

|  |   | Seite   |
|--|---|---------|
| 2.6.2  | Kann man die unterdeckten AGK für die Vertragsbauzeit geltend machen? . . . . .                             | 160     |
| 2.6.3  | Kann man die unterdeckten Allgemeinen Geschäftskosten für die verlängerte Bauzeit geltend machen? . . . . . | 163     |
| 2.6.4  | Werden die Allgemeinen Geschäftskosten auf die ermittelte Nachtragssumme gerechnet? . . . . .               | 163     |
| 2.7  | Muss man sich vergütete BGK und AGK gegenrechnen lassen? . . . . .  | 163     |
| 2.8  | Welche sonstige Kosten kann man geltend machen? . . . . .   | 165     |
| 2.8.1  | Finanzierungskosten der Baustelle und Avalprovision . . . . .   | 165     |
| 2.8.2  | Längere Gefahrtragung vor Abnahme. . . . .  | 166     |
| 2.8.3  | Sachverständigenkosten/eigene Dokumentationskosten . . . . .  | 166     |
| <br><b>Anhang:</b> . . . . .   |   | <br>171 |
| <br><b>VOB Teil B</b>  |   |         |
| Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen. . . . . |   | 173     |
| § 1  | Art und Umfang der Leistung . . . . .   | 173     |
| § 2  | Vergütung . . . . .   | 173     |
| § 3  | Ausführungsunterlagen. . . . .  | 175     |
| § 4  | Ausführung . . . . .  | 176     |
| § 5  | Ausführungsfristen . . . . .  | 179     |
| § 6  | Behinderung und Unterbrechung der Ausführung . . . . .  | 179     |
| § 7  | Verteilung der Gefahr . . . . .   | 180     |
| § 8  | Kündigung durch den Auftraggeber . . . . .  | 181     |
| § 9  | Kündigung durch den Auftragnehmer . . . . .   | 182     |
| § 10   | Haftung der Vertragsparteien . . . . .  | 183     |
| § 11   | Vertragsstrafe . . . . .  | 184     |
| § 12   | Abnahme. . . . .  | 184     |
| § 13   | Mängelansprüche . . . . .   | 185     |
| § 14   | Abrechnung. . . . .   | 187     |
| § 15   | Stundenlohnarbeiten. . . . .  | 187     |

|            |   | Seite |
|------------|---|-------|
| § 16       | Zahlung . . . . .   | 189   |
| § 17       | Sicherheitsleistung . . . . .   | 191   |
| § 18       | Streitigkeiten . . . . .  | 193   |
| <br>       |   |       |
| <b>BGB</b> |   |       |
|            | Auszug aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch . . . . .  | 195   |
|            | Natürliche Personen, Verbraucher, Unternehmer . . . . .   | 195   |
|            | Willenserklärung . . . . .  | 195   |
|            | Vertrag . . . . .   | 196   |
|            | Vertretung und Vollmacht . . . . .  | 198   |
|            | Fristen und Termine . . . . .   | 201   |
|            | Verjährung . . . . .  | 202   |
|            | Hemmung, Ablaufhemmung und Neubeginn der Verjährung . . . . .   | 204   |
|            | Rechtsfolgen der Verjährung . . . . .   | 208   |
|            | Inhalt der Schuldverhältnisse . . . . .   | 209   |
|            | Allgemeines Leistungsstörungsrecht . . . . .  | 211   |
|            | Verzug des Gläubigers . . . . .   | 215   |
|            | Gestaltung rechtsgeschäftlicher Schuldverhältnisse durch<br>Allgemeine Geschäftsbedingungen . . . . . | 215   |
|            | Gegenseitiger Vertrag . . . . .   | 223   |
|            | Kauf, Tausch . . . . .  | 226   |
|            | Verbrauchsgüterkauf . . . . .   | 231   |
|            | Werkvertrag und ähnliche Verträge . . . . .   | 233   |
| <br>       |   |       |
|            | <b>Stichwortverzeichnis</b> . . . . .   | 243   |
| <br>       |   |       |
|            | <b>Literaturverzeichnis</b> . . . . .   | 249   |

wird er auch 13 Tage zu spät fertig, verdoppelt sich der genannte Tagessatz auf unangemessene 0,4%.

Zum anderen berechtigt die Klausel den Auftraggeber auch dann dazu, eine Vertragsstrafe von 0,2% zu fordern, wenn der Auftragnehmer trotz verspätetem Beginn weder Zwischentermine versäumt, noch verspätet fertig wird. Auch dies ist unangemessen.<sup>44)</sup>

### 7.2 Was ist bei Vertragsstrafen für Zwischenfristen zu beachten?

51

Die Angemessenheit einer Vertragsstrafeklausel kann auch dadurch beeinträchtigt sein, dass zwar eine Vertragsstrafen-Höhe festgelegt ist, die formal die oben dargestellten Werte einhält, jedoch nicht nur für den Fertigstellungstermin, sondern auch bei schuldhafter Versäumung von Zwischenfristen gelten sollen.

#### Beispiel:

Bei einer Auftragssumme von 3.146.000 Euro ist in den Besonderen Vertragsbedingungen u. a. geregelt, dass der Auftragnehmer für jeden Werktag des Verzuges sowohl bei Überschreitung des Fertigstellungstermins, als auch bei Überschreitung von Einzelterminen, eine Vertragsstrafe von 5.000 Euro zu bezahlen hat, wobei die Vertragsstrafe auf höchstens 5% der Auftragssumme begrenzt ist. Der Auftragnehmer überschreitet die vereinbarten Zwischenfristen um insgesamt 28 Tage, der Auftraggeber fordert eine Vertragsstrafe von 140.000 Euro.

Des OLG München<sup>45)</sup> erklärt diese Klausel mit Urteil vom 06. 12. 2012 für unangemessen und damit für **unwirksam**.

Da eine solche Vertragsstrafe-Vereinbarung nicht nur das Interesse des Auftraggebers berücksichtigen darf, sondern auch die Auswirkungen auf den Auftragnehmer in wirtschaftlich vertretbaren Grenzen halten muss, ist sie **nur dann angemessen, wenn sie bei Zwischenterminen auf diejenige Leistung begrenzt ist, die der Auftragnehmer bis zum jeweiligen Zwischentermin erbringt**. Sie muss also in Bezug auf die zugrunde liegende Auftragssumme so bemessen sein, als wäre der Auftragnehmer allein mit Leistungen bis zum jeweiligen Zwischentermin beauftragt.

<sup>44)</sup> OLG Nürnberg vom 24. 03. 2010, Az.: 13 U 201/10, Baurechts-Report 2010, S. 23.

<sup>45)</sup> OLG München vom 06. 12. 2012, Az.: Verg 25/12, Baurechts-Report 2013, S. 5.

Die dargestellten Anforderungen an eine Vertragsstrafe-Klausel gelten im Übrigen unabhängig davon, ob es sich um einen Bauvertrag mit kleinerem oder größerem Vertragsumfang, um einen Vertrag nach VOB/B oder BGB, um eine Vereinbarung zwischen Privatleuten oder eine Regelung im sogen. kaufmännischen Geschäftsverkehr handelt.

**52**

### **7.3 Wann bleibt eine Vertragsstrafe bei einvernehmlicher Änderung des Ausführungstermins bestehen?**

Ändern die Vertragspartner einvernehmlich einen vereinbarten Ausführungstermin, zu dessen Sicherung eine Vertragsstrafe vereinbart wurde, und versäumt der Auftragnehmer später den neuen Termin, ist von einer Fortgeltung der Vertragsstrafe grundsätzlich nur dann auszugehen, wenn dies durch eine ausdrückliche Erklärung oder aufgrund einer entsprechender Bezugnahme auf den Ursprungsvertrag (z. B. „es gelten im Übrigen die vertraglichen Bestimmungen fort.“) vereinbart wurde.

Anderenfalls kann eine Aufrechterhaltung der Vertragsstrafe ausnahmsweise nur dann in Frage kommen, wenn der Terminverschiebung keine nennenswerte Bedeutung zukommt. Je gewichtiger eine solche Terminverschiebung ist, um so weniger ist davon auszugehen, dass die frühere Vertragsstrafe-Vereinbarung Bestand haben soll.<sup>46)</sup>

**53**

### **7.4 Können Vertragsstrafe-Klauseln nur teilweise wirksam sein?**

Nach der Rechtsprechung des BGH kann bei einer Vertragsstrafe-Klausel, die in einen unwirksamen und einen wirksamen Restteil aufgliedert werden kann, der wirksame Teil erhalten bleiben.

Das kommt allerdings nur dann in Frage, wenn der wirksame Teil eine angemessene, aus sich heraus verständliche Regelung enthält, die sich von einem unangemessenen und damit nichtigen Regelungsteil grammatikalisch und inhaltlich abgrenzen lässt.<sup>47)</sup>

#### **Beispiel:**

„Bei Überschreitung der vereinbarten Ausführungsfristen hat der AN im Falle des Verzuges für jeden Werktag der Verspätung eine Ver-

---

<sup>46)</sup> OLG Düsseldorf vom 19. 04. 2012, Baurechts-Report 2013, S. 6.

<sup>47)</sup> Vgl. BGH vom 22. 10. 1998, Az.: VII ZR 167/97, NJW 99, 417.

tragsstrafe i. H. von 0,3% der Auftragssumme zu zahlen, insgesamt darf die vereinbarte Vertragsstrafe 5% der Abrechnungssumme nicht überschreiten. Als Endtermin wird der ... vereinbart. Es gelten folgende Zwischentermine: ...

Diese Klausel ist, soweit sie nur den **Endtermin** erfasst, nicht zu beanstanden.

Da sie jedoch auch diverse **Zwischentermine** einschließt, müsste man eigentlich die gesamte Klausel für unwirksam halten, da infolge der Einbeziehung der Zwischentermine die volle Vertragsstrafe von 5% der Abrechnungssumme innerhalb kurzer Zeit verwirkt sein kann, was unangemessen ist.

Der BGH ist in diesem Fall der Auffassung, dass die genannte Klausel zwei jeweils eigenständige, aus sich heraus verständliche Regelungen enthält. Soweit sich die Klausel auf den Endtermin bezieht, kann sie deshalb einer getrennten Inhaltskontrolle unterzogen werden. Dieser Teil der Klausel ist angemessen und bleibt damit auch wirksam.

Soweit sich die Klausel auch auf Zwischenfristen bezieht, ist sie unangemessen und damit unwirksam.<sup>48)</sup>

### 7.5 Was müssen Architekten bei Empfehlung von Vertragsstrafen beachten?

54

**Architekten** sollten beachten, dass sie zwar vom Grundsatz her zu einer rechtsberatenden Tätigkeit des Auftraggebers weder berechtigt noch verpflichtet sind, dass sie den Auftraggeber jedoch nach der maßgeblichen Rechtsprechung trotzdem rechtzeitig darauf hinweisen müssen, dass Vertragsstrafen in AGB nicht ohne Festlegung einer angemessenen Obergrenze wirksam sind.<sup>49)</sup>

Hinweisen müssen sie auch darauf, dass der Auftraggeber nur dann eine verwirkte **Vertragsstrafe** verlangen kann, wenn er sich diese bei der Abnahme der Bauleistung **vorbehält** – er die Vertragsstrafe also ausdrücklich vom Auftragnehmer zu diesem Zeitpunkt verlangt.

---

<sup>48)</sup> BGH vom 08. 07. 2004, Az.: VII ZR 24/03, Baurechts-Report 9/2004, S. 1.

<sup>49)</sup> OLG Hamm vom 15. 02. 2005, Az.: 21 U 27/04, BauR 2005, 1350.

## 2.2 Wie wirkt sich ein gestörter Bauablauf finanziell aus?

94

### 2.2.1 Welche Anspruchsgrundlagen kommen hier in Betracht?

Für die Durchsetzung etwaiger Mehrkostenansprüche kommen für den Auftragnehmer verschiedene Anspruchsgrundlagen in Betracht, die unterschiedliche Voraussetzungen verlangen und auch zu unterschiedlichen finanziellen Ergebnissen führen:

- Ein **geänderter Vergütungsanspruch** ist denkbar, wenn die Behinderung auf eine den Vertrag ändernde Anordnung des Auftraggebers zurückzuführen ist (§ 2 Abs. 5 und 6 VOB/B).
- Ein **Entschädigungsanspruch** des Auftragnehmers ist bei einem „Annahmeverzug“ des Auftraggebers in Betracht zu ziehen (§ 642 BGB, § 6 Abs. 6 Satz 2 VOB/B).
- Ein **Schadensersatzanspruch** des Auftragnehmers setzt eine schuldhafte Pflichtverletzung durch den Auftraggeber voraus (§ 6 Abs. 6 Satz 1 VOB/B).

Allgemein ist zu sagen, dass für den Auftragnehmer sinnvoll ist, seine Ansprüche **in dieser „Rangfolge“ zu prüfen**. In den Anspruchsvoraussetzungen (auch bezüglich der Beweislast) aber auch im finanziellen Ergebnis wird es in der Regel für den Auftragnehmer besser sein, einen geänderten Vergütungsanspruch aufgrund einer Vertragsänderung oder Zusatzleistung durchzusetzen. Der „Entschädigungsanspruch“ nach § 642 BGB hat gegenüber dem Schadensersatzanspruch des § 6 Abs. 6 Satz 1 VOB/B unter anderem den Vorteil, dass er kein „schuldhaftes Verhalten“ des Auftraggebers voraussetzt.

### 2.2.2 Wann hat der Auftragnehmer bei einem VOB-Vertrag Anspruch auf eine geänderte Vergütung?

#### 2.2.2.1 Vertragsänderung oder Zusatzleistung?

95

Haben die Vertragspartner die VOB/B vereinbart, so sind hier die Voraussetzungen für die Anwendung der §§ 2 Abs. 5 und 6 VOB/B zu prüfen.

Diese Bestimmungen setzen voraus, dass der Auftraggeber eine **leistungsändernde Anordnung** trifft oder eine **Zusatzleistung** fordert.

**Beispiele für eine Vertragsänderung:**

- Der Auftragnehmer findet Bodenklassen vor, die deutlich schwieriger zu bearbeiten sind als die ausgeschriebenen, was zeitliche Verzögerungen und Mehrkosten zur Folge hat. Der Auftragnehmer meldet Behinderung an. Nun ordnet der Auftraggeber an, die Arbeiten entsprechend den vorgefundenen Verhältnissen durchzuführen, ändert also den Vertrag (§ 2 Abs. 5 VOB/B).
- Im Leistungsverzeichnis war eine Großflächenschalung vorgesehen. Die Detailplanung ergibt, dass diese nicht eingesetzt werden kann, was wiederum zu Verzögerungen und Mehrkosten führt. Der Auftraggeber trifft eine entsprechende Anordnung.
- Der **Auftraggeber verändert den zeitlichen Ablauf** der Baustelle.

In Rechtsprechung und Literatur ist umstritten, ob der **Auftraggeber** eines VOB-Vertrags auch das Recht hat, nach § 2 Abs. 5 VOB/B **einseitig Änderungen im zeitlichen Bauablauf** festzulegen. Nach zwischenzeitlich ganz überwiegender Meinung ist dies zulässig, sofern die Änderung bezogen auf das jeweilige Vorhaben sich **im üblichen** und von vornherein zu erwartenden **Rahmen** hält und **den Auftragnehmer nicht unzumutbar belastet**.<sup>96)</sup> Selbstverständlich ist den Vertragspartnern aber unbenommen, einvernehmlich einen geänderten zeitlichen Ablauf der Baustelle auch über diesen engen Rahmen hinaus festzulegen und die hieraus bedingten Mehrkosten als Vertragsänderung abzurechnen. Auch dann, wenn der Auftraggeber unberechtigt eine zeitliche Anordnung trifft, die sich nicht mehr im Rahmen der Zumutbarkeit hält, sind für die Abrechnung die Grundsätze des § 2 Abs. 5 VOB/B anzuwenden, wenn sich der Auftragnehmer etwa durch Weiterarbeit auf diese unberechtigte Anordnung „zähneknirschend einlässt“.<sup>97)</sup>

- Infolge zeitlicher Verzögerungen vereinbart der Auftraggeber mit dem Auftragnehmer im Wege der Vertragsänderung die Leistung von **Überstunden**.

Wird die Behinderung durch eine **Zusatzleistung** verursacht, bietet sich ebenfalls an, die hieraus resultierenden Folgen über den § 2 Abs. 6 VOB/B zu regeln, also eine Vergütungsanpassung vorzunehmen und gegebenenfalls eine neue Ausführungsfrist festzulegen.

---

<sup>96)</sup> Handbuch Bauzeit, Rdn. 679 m. w. H.

<sup>97)</sup> Ebenso Handbuch Bauzeit, Rdn. 682 f.

Wie die obigen Beispiele zeigen, ist in jedem Fall für diesen Weg Voraussetzung, dass der Auftraggeber auch eine entsprechende **Anordnung** trifft, deren Vorliegen der **Auftragnehmer beweisen** muss.

Verweigert allerdings der Auftragnehmer die Weiterarbeit, weil die zeitliche Änderungsanordnung des Auftraggebers die Grenzen der Zumutbarkeit überschreitet, so richten sich die Grundsätze der hierdurch bedingten Mehrkosten nach § 6 Abs. 6 VOB/B.

#### 2.2.2.2 Wann besteht ein Anspruch auf Vergütungsanpassung ohne nachweisbare Anordnung des Auftraggebers?

96

Im Einzelfall ist eine förmliche „**Anordnung**“ für einen **geänderten Vergütungsanspruch des Auftragnehmers verzichtbar**, nämlich dann, wenn die Voraussetzungen des § 2 Abs. 8 VOB/B vorliegen.

##### **Beispiel:**

Der Auftragnehmer will die Bodenplatte betonieren. Es kommt zu einem unerwarteten Einbruch von Grundwasser, sodass der Einsatz von Pumpen notwendig wird, um zu vermeiden, dass die Baustelle eingestellt werden muss oder Schäden auftreten. Fehlt hier eine einschlägige LV-Position für Wasserhaltung und ist somit der Auftragnehmer in der weiteren Ausführung der Baumaßnahme mangels vertraglicher Abrede zum Einsatz der Pumpen behindert, so wird man den Auftragnehmer für berechtigt ansehen, gemäß den Grundsätzen des § 2 Abs. 8 Nr. 2 und 3 VOB/B auch ohne Anordnung des Auftraggebers hier auf dessen Kosten Pumpen einzusetzen.

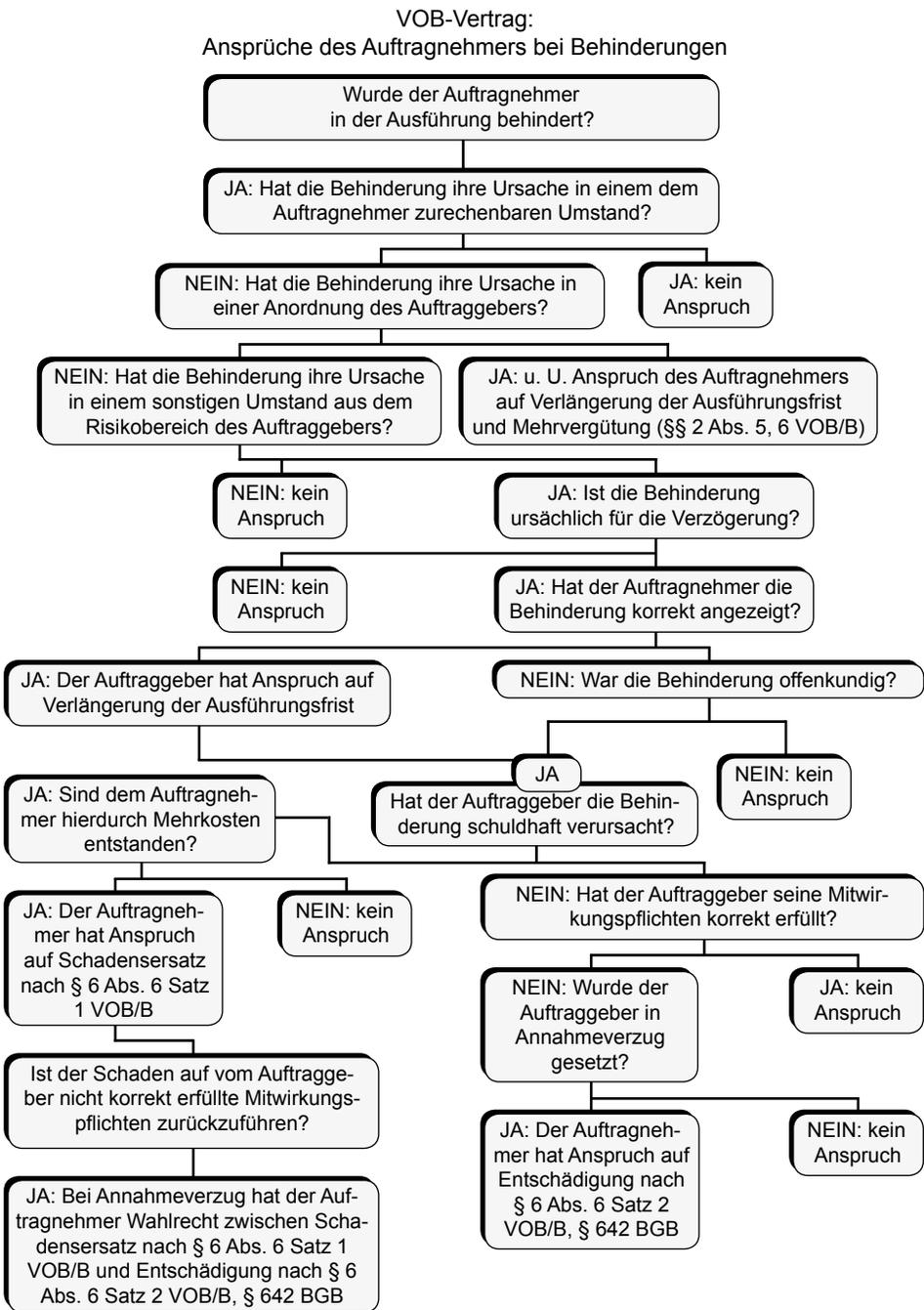
Auch bei „**Behinderungen**“ durch **Mengenmehrungen** nach § 2 Abs. 3 VOB/B (siehe hierzu Rdn. 69) fehlt es an einer „ändernden Anordnung“ Auftraggebers. Die Mehrkosten werden gemäß den in § 2 Abs. 3 VOB/B genannten Grundsätzen ermittelt.

#### 2.2.2.3 Nach welchen Grundsätzen ist bei einem VOB-Vertrag die Vergütung anzupassen?

97

Die Anspruchsberechnung erfolgt gemäß den Grundsätzen der VOB/B (§ 2 Abs. 3 Nr. 2, §§ 2 Abs. 5 und 6 Nr. 2) und somit nach dem sogenannten „**Vertragspreisniveau**“, also auf der Basis einschlägiger Vergleichspositionen oder der Urkalkulation des Auftragnehmers. Löst somit beispielsweise eine vorgenommene Vertragsänderung eine längere Bauzeit aus, so ist auf Basis der Preisermittlungsgrundlagen des Hauptangebots festzustellen, welche Mehrkosten sich

#### 4. Grafische Darstellung der Ansprüche des Auftragnehmers bei Behinderungen



## 1. Wie werden Bauablaufstörungen nachgewiesen?

120

Bauablaufstörungen sind zeitlich und finanziell negative Abweichungen vom Soll-Ablauf. Ein direkter Vergleich zwischen dem Soll-Ablauf und dem Ist-Ablauf zeigt nur die Abweichungen allgemein auf, erfüllt aber im Grunde nicht die Anforderungen, die der BGH in seiner Entscheidung vom 21. 03. 2002<sup>1)</sup> an die Nachweisführung gestellt hat, in der es wörtlich heißt:

*„a) Der Auftragnehmer muss eine Behinderung, aus der er Schadensersatzansprüche ableitet, möglichst konkret darlegen. Dazu ist in der Regel auch dann eine bauablaufbezogene Darstellung notwendig, wenn feststeht, dass die freigegebenen Ausführungspläne nicht rechtzeitig vorgelegt worden sind.“*\*

*b) Allgemeine Hinweise darauf, dass die verzögerte Lieferung freigegebener Pläne zu Bauablaufstörungen und zu dadurch bedingten Produktivitätsverlusten geführt habe, die durch Beschleunigungsmaßnahmen ausgeglichen worden seien, genügen den Anforderungen an die Darlegungslast einer Behinderung nicht. Sie sind auch keine geeignete Grundlage für eine Schadensschätzung.“*\*

Dass die bloße Darstellung des Soll-Ablaufs im Vergleich zum Ist-Ablauf nicht zum Nachweis einer Störung des Bauablaufs ausreicht ist auch einem Beschluss des Kammergerichts vom 13. 02. 2009<sup>2)</sup> zu entnehmen:

*„... Es werden lediglich – wie bereits in den erstinstanzlich eingereichten Gutachten – pauschale Soll-Zeiten pauschalen Ist-Zeiten gegenübergestellt; die Differenz wird dann mit den berechneten Werten multipliziert. In keinem Punkt wird differenziert dargestellt, welche Behinderungen welche Verzögerungen zur Folge hatten, welche Maschinen und Arbeitskräfte davon betroffen waren und warum diese nicht anderweitig eingesetzt werden konnten. Es werden lediglich bestimmte Zeiträume mit bestimmten betriebswirtschaftlich ermittelten Werten multipliziert. Ein Bezug zu dem tatsächlichen Geschehen auf der Baustelle, wie er sich aus den Bautagebüchern ergeben sollte, wird nicht hergestellt ...“*

Um die negativen Abweichungen aus Bauablaufstörungen darlegen zu können, muss zunächst ein machbarer vertraglicher Soll-Bauab-

<sup>1)</sup> Az.: VII ZR 224/00, IBR 2002, 354.

<sup>2)</sup> Az.: 7 U 86/08; IBR 2010, 437 – Urteil im Volltext.

lauf zugrunde gelegt werden, in den dann die einzelnen Störereignisse mit ihren Auswirkungen auf die jeweiligen geplanten Tätigkeiten schrittweise eingearbeitet werden. Dabei muss aber immer ein Vergleich mit dem tatsächlich eingetretenen Bauablauf erfolgen und ggf. eine Korrektur der Störungsfolgen vorgenommen werden. Siehe hierzu die Ausführungen unter Rdn. 123.

Grundsätzlich stellen sich für die Nachweisführung immer drei Fragen:

1. Wie **und was** wollte ich bauen?
2. Was ist die Ursache für die Behinderung?
3. Welche Auswirkungen hieraus ergeben sich für den weiteren Bauablauf?

### **Geplanter Soll-Ablauf • Behinderungsursache(n) • Folgen und Auswirkungen auf den weiteren Ablauf**

121

Ein allgemein verbindliches Verfahren **zum Nachweis und** zur Berechnung behinderungsbedingter Mehrkosten ist derzeit nicht vorhanden, es kann lediglich auf die Anforderungen an die Nachweisführung, die sich aus den bisherigen BGH-Entscheidungen ergeben, zurückgegriffen werden.

Der Detaillierungsgrad des Nachweises richtet sich nach dem Informationsbedürfnis der anderen Partei. Wenn der Auftragnehmer eine Dreisatzrechnung präsentiert (**Beispiel:** Ist-Bauzeit ÷ Soll-Bauzeit x kalkulierte Vorhaltekosten) und der Auftraggeber damit einverstanden ist, muss auch kein weiterer Nachweis erfolgen. In der Praxis zeigt sich aber, dass die Auftraggeber mit dieser simplen Nachweisführung meist nicht mehr einverstanden sind.

Zudem sollte daran gedacht werden, dass sich im Fall einer gerichtlichen Auseinandersetzung Personen mit der Forderung befassen, die die Baumaßnahme und den Bauablauf in der Regel nicht kennen. Deshalb ist eine auch für Dritte nachvollziehbare Dokumentation unverzichtbar. Denn wie soll dieser Personenkreis den Ist-Bauablauf und die behaupteten Behinderungen nachvollziehen können, wenn keine aussagekräftige Dokumentation vorhanden ist?

Zudem sagt der BGH in seiner Entscheidung vom 24. 02. 2005<sup>3)</sup> ganz klar:

---

<sup>3)</sup> Az.: VII ZR 141/03; BauR 2005, 857.

*„... Ist ein Auftragnehmer mangels einer ausreichenden Dokumentation der Behinderungstatbestände und der sich daraus ergebenden Verzögerungen zu einer den Anforderungen entsprechenden Darstellung nicht in der Lage, geht das grundsätzlich nicht zu Lasten des Auftraggebers ...“*

### 1.1 Was ist der störungsmodifizierte Soll-Ablauf?

122

Nach wie vor wird in der baubetrieblichen Literatur der sogenannte störungsmodifizierte Soll-Bauablauf als Nachweismethode propagiert. Diese Form des Nachweises ist immer dann problematisch, wenn nicht ein ständiger Abgleich mit dem tatsächlichen Ist-Ablauf erfolgt.

- Im ersten Schritt wird bei der Nachweisführung mittels störungsmodifiziertem Soll-Bauablauf der Soll-Bauablauf bestimmt. **Kritik:** beim Soll-Bauablauf wird oft der wirtschaftliche, störungsfreie Ablauf zugrunde gelegt, aber nicht der vertraglich geschuldete Soll-Bauablauf. Wenn ein fehlerhafter Soll-Bauablauf verwendet wird, sind die weiteren Ermittlungsergebnisse zwangsläufig fehlerhaft.
- Im nächsten Schritt wird in den Soll-Bauablauf ein aufgetretenes Störereignis eingearbeitet, wodurch man den Soll-Bauablauf erhält. Der Soll-Ablauf wird somit durch die Einarbeitung der Störung modifiziert und ist fortan ein „störungsmodifizierter Soll-Bauablauf“ oder auch Soll-Bauablauf.
- **Kritik:** Meist werden nur auftraggeberseitige Störereignisse in den Soll-Bauablauf eingearbeitet. Es kann aber zu Überlagerungen von Störereignissen kommen, die einerseits vom Auftraggeber und andererseits vom Auftragnehmer zu vertreten sind. Weiterhin werden nicht die konkreten Auswirkungen von Störungen eingearbeitet, sondern nur theoretische Folgen.
- Weil aber eine Vielzahl von Störungen eintreten können, muss der Soll-Bauablauf in diesen Fällen vielfach überarbeitet werden. Dann kann man den Soll-Bauablauf als Soll-0-Bauablauf bezeichnen und der erste störungsmodifizierte Soll-Bauablauf wird zum Soll-1-Bauablauf. Nach Einarbeitung eines weiteren Störungskomplexes in den Soll-1-Bauablauf erhält man den Soll-2-Bauablauf bis hin zum Soll-n-Bauablaufplan.

Allerdings nützen die Soll-n-Bauzeitenpläne nichts, wenn der Ist-Ablauf nicht halbwegs mit ihnen übereinstimmt. Der Ist-Ablauf be-

inhaltet die konkreten Störungsfolgen bereits und stellt somit schon das Ergebnis aus der Nachweiskette – **geplanter Soll-Ablauf – Behinderungsursache(n) – Folgen und Auswirkungen auf den weiteren Ablauf** – dar.

Insofern kann der Nachweis von Baubehinderungen und deren Folgen nur anhand des konkreten Bauablaufes erfolgen.<sup>4)</sup>

## 123

### 1.2 Wie kann ein tauglicher Nachweis über den Ist-Bauablauf erstellt werden?

#### Schritt 1:

Grundlage für einen solchen Nachweis ist zunächst ein machbarer vertraglicher Soll-Bauablaufplan (siehe auch Kapitel 1.3).

#### Schritt 2:

Nach Einarbeitung der **ersten Störung** in diesen Soll-Bauablaufplan, vergleicht man das Ergebnis mit dem Ist-Bauablauf. Gegebenenfalls muss die Störungsbewertung (Ursache, Dauer, Auswirkungen auf weiteren Ablauf) überarbeitet und dem Ist-Bauablauf angepasst werden.

Der Ist-Bauablauf einschließlich der ersten Störung kann als **störungsbedingter Ist-1-Bauablauf** bezeichnet werden. Davon ausgehend ist der weitere geplante Bauablauf auf Basis des Ist-Fertigstellungsstands nach dem ersten Störereignis fortzuschreiben. Man erhält hierdurch den **störungsbedingten Ist-1-Soll-Bauablaufplan**.

---

<sup>4)</sup> So auch Drittler, Nachträge und Nachtragsprüfung beim Bau- und Anlagenbauvertrag, *ibr-online*, Stand 03. 02. 2010, Rdn. 764.

Einen sehr lesenswerten Aufsatz zu störungsmodifizierten Bauabläufen im Zusammenhang mit Beschleunigungsmaßnahmen hat Steiner in *IBR online* in zwei Teilen veröffentlicht. Unter dem Titel „Die Beschleunigung von Bauabläufen – Teil 1: Die Ermittlung des mehrkostenrelevanten Beschleunigungszeitraums“ (online seit dem 18. 05. 2007) zeigt er die Schwachpunkte des Nachweises von Beschleunigungsmaßnahmen anhand von störungsmodifizierten Bauabläufen auf.

## Stichwortverzeichnis

Die Ziffern verweisen auf die Randnummern

### A

Abschnittsgröße 167  
 Abschreibung und Verzinsung 176 f.  
 AGB 117 ff.  
 AGK  
 – verlängerte Bauzeit 196  
 – Zuschlag auf Nachtragssumme 197  
 Allgemeine Geschäftsbedingungen 117 ff.  
 – bei Vertragsstrafe 48  
 Allgemeine Geschäftskosten 108, 190  
 Änderung des Ausführungstermins 52  
 Änderung des Leistungsumfangs  
 – als Behinderung 69  
 Anderweitiger Erwerb von AGK 194  
 Angebotskalkulation 142  
 Angemessene Ausführungsfrist 8  
 Annahmeverzug des Auftraggebers 100 ff.  
 Anrechnung anderweitig erzielter AGK 195  
 Anrechnung erzielter AGK + BGK 198  
 Anspruchsgrundlage, rechtliche 141  
 Ansprüche  
 – nach Kündigung 37  
 Arbeitstage 31  
 Arbeitsvorbereitung 173  
 Architekten  
 – Empfehlung von Vertragsstrafen 54  
 Aufsichtspersonal 173

Auftragskalkulation 142  
 Ausführungsbeginn 32  
 Ausführungsende 33  
 Ausführungsfrist  
 – angemessene 8  
 – Verlängerung 89  
 Auskunftsanspruch 7  
 Auslegungsregeln 9, 30  
 Außerordentliche Kündigung 16  
 Avalprovision 199

### B

Baufortschritt 15  
 Baugeräteliste 176 f.  
 Bauleitereinsatzzeiten 186  
 Baustelleneinrichtung 184  
 Baustellengemeinkosten 183  
 – zeitabhängige 185  
 Bautagebuch des Auftragnehmers 136  
 Bauzeitverlängerung 62  
 Baustelleneinrichtung 39  
 Bauüberwacher 129 f.  
 Beginn der Ausführung 32  
 Begriffsdefinitionen 31  
 Behinderung  
 – Betriebsurlaub 83  
 – Dauer 81  
 – Definition 63  
 – Fristverlängerung 65 ff., 80  
 – Ursächlichkeit 71

- Witterung 83
- Zeitpunkt des Beginns 84

Behinderungsanzeige 72 ff.

- Adressat 75
- BGB-Vertrag 91
- Folgen des Unterlassens 78
- Inhalt 76
- Reaktion auf 139

Beschleunigungsmaßnahmen 172

- bei Behinderung 86 f.

Beweispflicht 22, 46

BGB-Vertrag

- Behinderung 90 ff.
- Schadensberechnung bei Behinderung 110
- Vergütungsänderung 98

## D

Dauer der Vertragsstrafen 56

Differenzberechnung 146

Differenztheorie

- zur Berechnung des Behinderungsschadens 108

Dokumentation

- des Auftraggebers 137
- des Planungsbüros 128

Dokumentationskosten 202

Dokumentationsmöglichkeiten, weitere 138

## E

Einarbeitungseffekt 164

Einbehalt 44

Einzelfristen 29

Empfehlung

- von Vertragsstrafen 54

Entfall

- der Mahnung 26

Entgangener Gewinn 41

Entschädigung 143

Entschädigungsanspruch 99 ff.

- Berechnung 103

Erhöhung der AGK 192

Ersatzunternehmer 38

Erzeugerpreisindex 182

## F

Fertigstellung 33

Fertigstellungstermin

- nach VOB/B 13
- nach BGB 14

Festpreisverträge 147

Finanzierungskosten 42, 199

Fixtermin 27 f.

Fristbeginn 19

Fristberechnung 18

Fristende 20

## G

Gefahrtragung 200

Gemeinsamer Zuschlag BGK + AGK 189

Gerätekosten 175

Gesamtterminplan 2

Geschäftsführung ohne Auftrag 96

Globalvertrag 38

## H

Höhere Gewalt

- als Behinderung 67

**I**

Individualvereinbarung  
– von Vertragsstrafen 55

**K**

Kontrollfahrten 171  
Kooperationspflicht 85  
Koordinierungsbefugnisse  
– nach BGB 11  
Kosten Bauzeitverlängerung 151

Krankkapazität 169

„Kritischer Weg“ 135

Kündigung

– außerordentliche 16, 39 ff.  
– bei andauernder Unterbrechung 113 ff.

Kündigungsandrohung 35

**L**

Leistungsgeräte, Kostenermittlung 180

Leistungsverluste 157

Leistungsverweigerungsrecht 23

Lohnerhöhung 153

Lohnkostensteigerung 156

**M**

Machbarkeit Soll-Bauablauf 125

Mahnung 24, 26 f.

Mängelbeseitigung 40

Materialpreiserhöhung 149

Mehrkosten

– bei Behinderung 94 ff.

Mehrmengen

– als Behinderung 69

Mengenänderung 132, 134

Mietausfall 42

Mittellohnberechnung 154

Mitverschulden

– bei Behinderung 109

Mitwirkungspflichten

– des Auftraggebers 101

**N**

Nachbesserungsrecht 40

Nachtragsleistungen 132

Nachweis Planlieferverzug 127

Nachweisführung Bauablaufstörung 120

Nachweisverfahren Bauablaufstörung 121, 123

Nutzungseinschränkung 34

**O**

Obergrenze

– bei Vertragsstrafe 49

Offenkundigkeit

– der Behinderung 72

Öffentlicher Auftrag 59 f.

**P**

Pauschalvertrag 38

Polierkosten 187

Preisänderungen 148

Preisindex für die Bauwirtschaft 152

Produktivitätsverluste 157 f.

- R**
- Reparaturkosten 178
  - Risikobereich
    - für Verlängerung der Ausführungsfrist 65
  - Rücktritt 43
- S**
- Sachverständigenkosten 201
  - Schadensersatz 38, 144
    - bei Vertragsstrafen 49, 57
    - bei unterlassener Behinderungsanzeige 79
  - Schadensersatzanspruch 99
    - des Auftragnehmers 104 ff.
    - Berechnung 108
  - Schadensminderungspflicht
    - des Auftragnehmers 85
  - Schlechterfüllung
    - Abgrenzung zur Unmöglichkeit 64
  - Schleppender Baufortschritt 15
  - Schneefallabhängige Effizienzwerte 161
  - Schriftform
    - der Behinderungsanzeige 74
  - Schuldhaftes Verhalten des Auftraggebers 106
  - Sonderfachleute 129
  - „Sowieso-Mehrkosten“ 149
  - Stillstandszeiten 179
  - Störungsbedingte Kosten 150
  - Störungsmodifizierter Soll-Ablauf 122
  - Streik
    - als Behinderung 66
  - Subunternehmer
    - bei Vertragsstrafen 58
  - Subunternehmerleistungen 152
- T**
- Tariferhöhungen 153
  - Teilkündigung 36
  - Teilunwirksamkeit
    - von Vertragsstrafe-Klauseln 53
  - Temperaturabhängige Leistungsverluste 160, 163
  - Transparenzgebot
    - bei Vertragsstrafe 50
  - Transportgeschwindigkeit 168
- U**
- Übergroße Kolonnen 169
  - Überlagernde Behinderungen 140
  - Überstunden 174
  - Überstundenzuschläge 155
  - Umsetzen des Arbeitsplatzes 165
  - Unabwendbares Ereignis
    - als Behinderung 67
  - Unmöglichkeit 64
  - Unterbrechung
    - Definition 63
    - Vorläufige Abrechnung 111 ff.
  - Unterbrochene Ausführung 166
  - Unterdeckung
    - AGK 191, 193
    - Leistungsgerätekosten 181
    - Polierkosten 188
  - Unterkalkulation 145
  - Unverzüglichkeit
    - der Behinderungsanzeige 73

**V**

- Vergabenachprüfungsverfahren 59 f.
- Verlängerung der Ausführungsfrist
  - Berechnung 80, 84
- Verschulden
  - an Verspätung 21
  - bei Vertragsstrafe 49
- Verspätete Planlieferung 126
- Verspätung
  - Definition 12
  - mit Termin 4
  - nach BGB 10
  - ohne Termin 5 f.
- Vertraglicher Soll-Bauablauf 124
- Vertragsänderung
  - bei Behinderung 95
  - Vergütungsanpassung 97
- Vertragsfristen 27
- Vertragsstrafe 47 ff.
- Vertragstermin 25
- Verzögerter Zuschlag 61
- Verzögerungsgründe 1
- Verzug 3, 35, 37
- Vorbehalt bei Nachtragsleistungen 133
- Vorhandene Arbeit 170
- Vorsorglicher Einbehalt 44
- Vorunternehmer 131
  - Behinderung 70

**W**

- Warme Temperaturen 162
- Wegfall der Behinderung
  - Anzeige 77
- Werktage 31
- Witterungsbedingte Minderleistungen 159
- Witterungsbedingungen, günstigere 163
- Witterungsverhältnisse
  - als Behinderung 68

**Z**

- Zeitpuffer
  - im Bauzeitenplan 88
- Zurückbehaltungsrecht 23
- Zusatzleistung
  - bei Behinderung 95
- Zuschlag
  - für Wiederaufnahme der Arbeiten 82
  - Subunternehmer 61
  - verzögerter 61
- Zuschlagsfrist
  - Verlängerung 59 f.
- Zwischenfristen 17, 29
  - bei Vertragsstrafe 51