

# 100 Jahre VOB/B

Noch immer ein Garant für einen erfolgreichen Bau?

Berlin | 29. April 2026

Christoph Grüenthal | Rechtsanwalt  
KEMPER Rechtsanwaltsgesellschaft mbH | Berlin

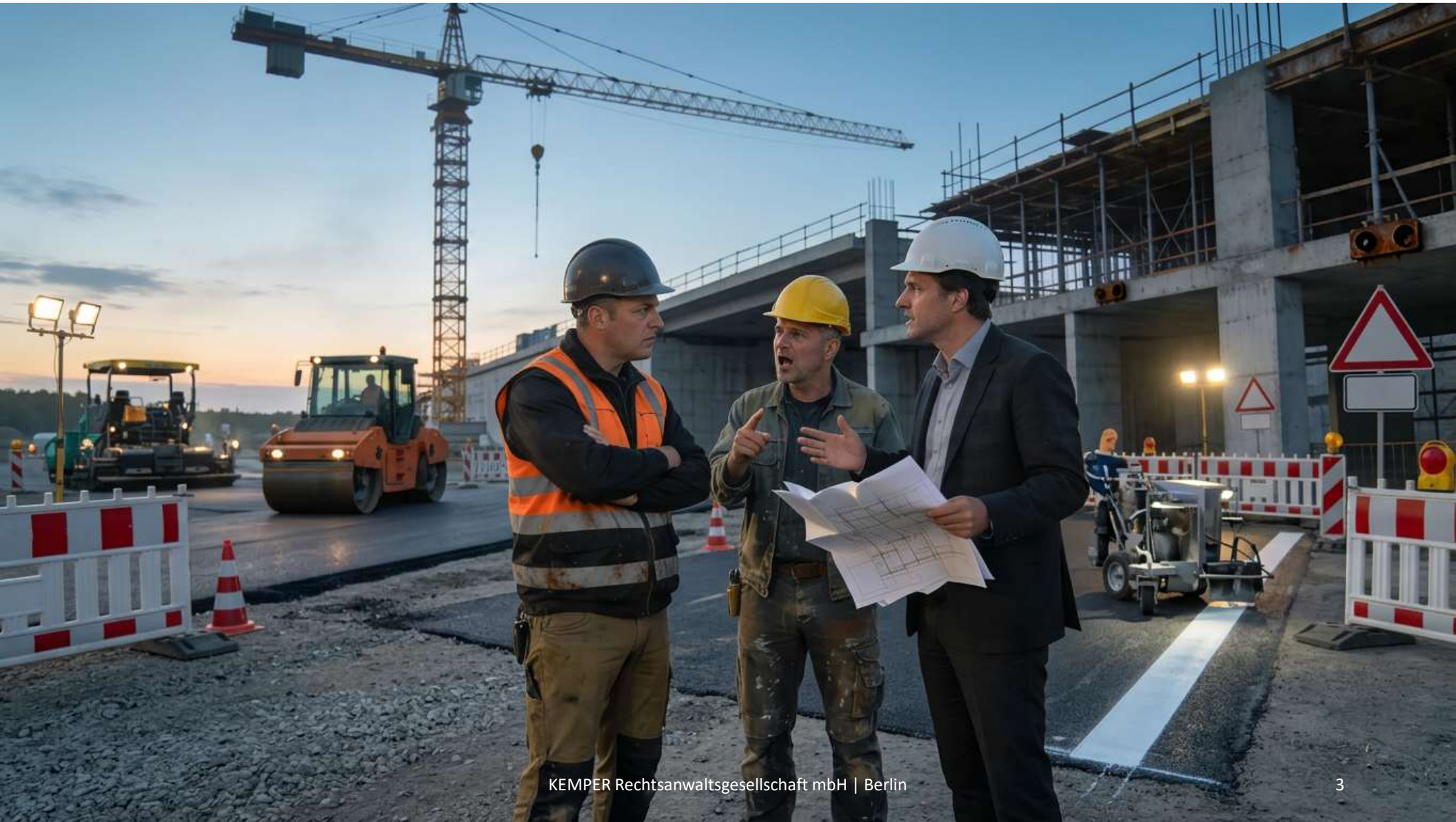
KEMPER Rechtsanwaltsgesellschaft mbH | Berlin



# Übersicht



- I. Einführung ins Thema
- II. Was ist die VOB/B überhaupt?
- III. Wie ist die VOB/B entstanden?
- IV. 100 Jahre VOB/B – folgt nun die Demontage?
- V. Ist die VOB/B jetzt überflüssig?
- VI. Praxis-Strategien 2026



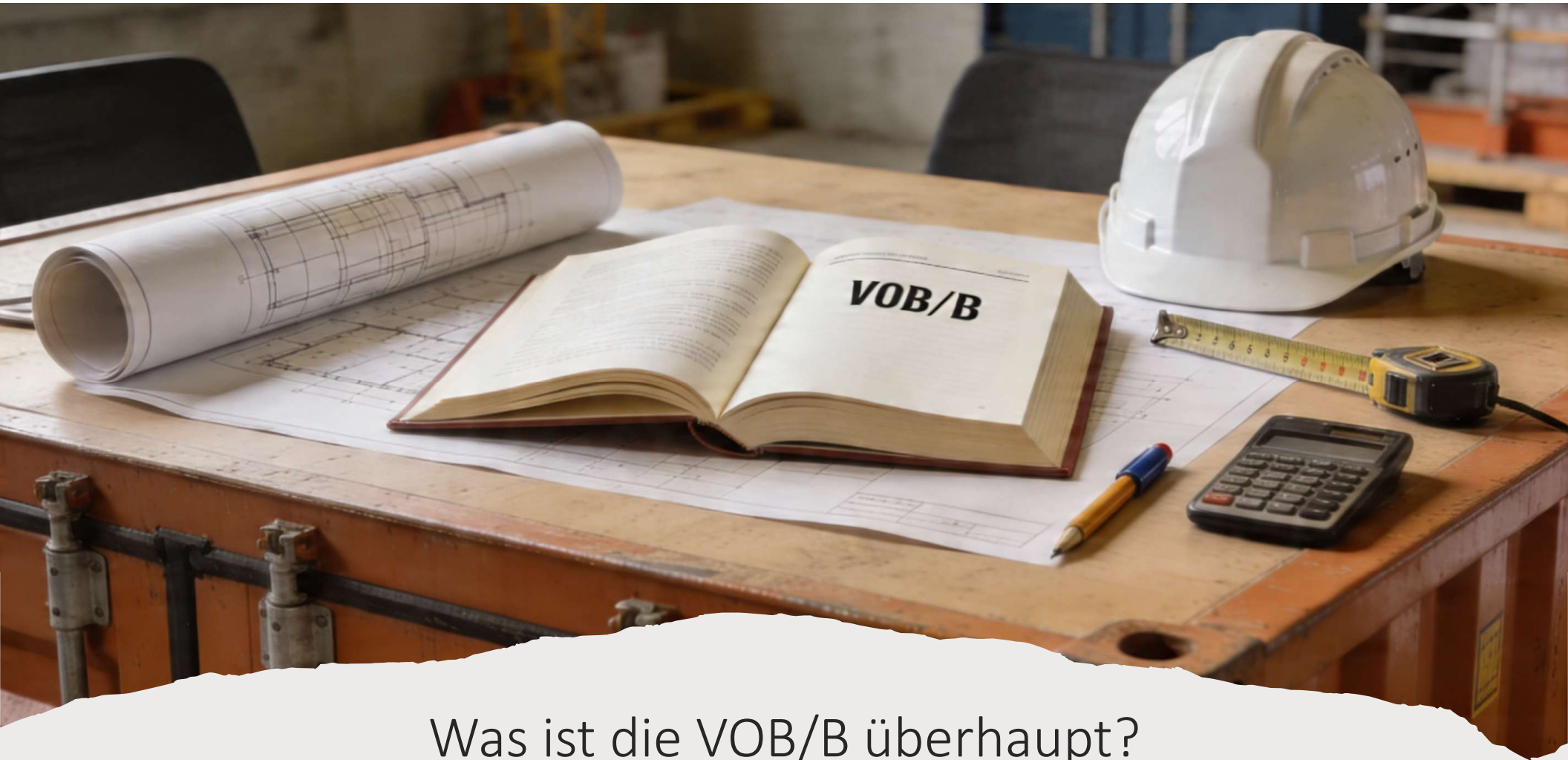


Ungeklärtes Bausoll

Nachtragsstreitigkeiten

Behinderungen und Bauzeitverzögerungen

Abnahmeverweigerung und Mängelstreit



## Was ist die VOB/B überhaupt?



# Was ist die VOB/B überhaupt?

- 1926 entstanden als Regelwerk für Bauverträge
- Kein formelles Gesetz → Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)
- Gilt nur, wenn ausdrücklich im Vertrag vereinbart → Ausnahme: öffentliche Auftraggeber sind verpflichtet, VOB/B und VOB/C einzubeziehen (§8a EU Abs. 1 S. 1 VOB/A)
- "Privilegierung" gem. § 310 Abs. 1 S. 3 BGB greift nur bei unveränderter Übernahme als Ganzes



## Wie ist die VOB/B entstanden?

# 1. Die Ausgangslage vor 1926

- Staat wurde zum Großbauherr
- Modell der „Hoflieferanten“ stieß an seine Grenzen
- Chaos der Vergabepaxis und „Preisschleuderei“
- Die Folgen:
  - Mangelhafte Qualität der Bauausführungen
  - Existenznot der mittelständischen Bauunternehmen
  - Massiver Lohndruck auf die Arbeiter



## 2. Die Geburt der VOB (1921-1926)



- Versuch eines Reichsgesetzes für das Vergabewesen scheitert
- *Stattdessen:* Gründung des Reichsvergabeausschusses (RVA)
- Ziel: Schaffung einer rechtlich nicht bindenden Musterregelung
- Das Ergebnis: Am 6. Mai 1926 wird die VOB beschlossen



### 3. Ziele der VOB

- „Rationalisierung“ = Bürokratieabbau
- Qualitätssicherung durch Vergabe an fachkundige und leistungsfähige Bewerber zu angemessenen Preisen
- Vermeidung von Willkür
- Aber: Fortlaufende Aktualisierung notwendig



100 Jahre VOB/B – folgt nun die Demontage?

# 100 Jahre VOB/B – folgt nun die Demontage?



- Der Auslöser: Die BGB-Reform 2018 modernisiert das Bauvertragsrecht
- Der Reformstau: Deutscher Vergabe- und Vertragsausschuss kann sich nicht auf eine abgestimmte Neufassung verständigen
- Die AGB-Falle: Abweichungen vom der VOB/B kippen das VOB-Privileg
- Die Konsequenz: Der Bundesgerichtshof unterzieht die VOB/B der strengen AGB-Kontrolle

# Die Demontage in der Praxis: Kündigungsrecht



- BGH, Urteil vom 19.01.2023 – VII ZR 34/20
- Sachverhalt: Streit um mangelhafte Ausführung vor Abnahme
- Kündigung gemäß § 4 Abs. 7 Satz 3 i.V.m. § 8 Abs. 3 VOB/B) unwirksam, weil...
  - ...die VOB/B eine Kündigung selbst bei "völlig unwesentlichen Mängeln" erlaubt
  - ...das neue BGB-Recht für eine Kündigung eine echte "Unzumutbarkeit" der Vertragsfortsetzung verlangt
- Fazit: Kündigung allein gemäß § 4 Abs. 7 Satz 3 i.V.m. § 8 Abs. 3 VOB/B riskiert unwirksame außerordentliche Kündigung

# Die Demontage in der Praxis: Vertragsstrafe



- BGH, Urteil vom 15.02.2024 – VII ZR 42/22
- Sachverhalt: Vertragsstrafe bei Einheitspreis auf Grundlage der ursprünglichen Auftragssumme
- Vertragsstrafe gemäß § 11 VOB/B unwirksam, weil...
  - ...sie an die **ursprüngliche Auftragssumme** anknüpft, obwohl sich bei Einheitspreisverträgen die Abrechnungssumme im Bauverlauf deutlich ändern kann
  - ...die Höhe der Strafe dadurch im Verhältnis zur tatsächlichen Vergütung unangemessen ist und den Auftragnehmer benachteiligt.
- Fazit: Wird die Strafe im Einheitspreisvertrag an die ursprüngliche Auftragssumme statt an die tatsächliche Abrechnungssumme geknüpft, entfällt sie komplett!



## Praxis der Instanzgerichte

- **LG Berlin, Urt. v. 07.09.2023 – 12 O 225/20** (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 Satz 2 VOB/B – 60-Tage-Klausel)
- **OLG Hamburg, Urt. v. 03.02.2021 – 8 U 33/20** (§ 11 VOB/B – Vertragsstrafe)
- **OLG Brandenburg, Urt. v. 13.05.2020 – 11 U 75/19** (§ 11 VOB/B – Vertragsstrafe)

→ *Praxis zeigt: Demontage beginnt nicht erst beim BGH*



Ist die VOB/B jetzt überflüssig?

# Ist die VOB/B jetzt überflüssig?



- Unwirksamkeit einzelner Klauseln bedeutet nicht das Ende der VOB/B
- BGB hat bauvertragliche Lösungen der VOB/B sogar teilweise übernommen
  - z. B. das Erfordernis einer prüffähigen Schlussrechnung in § 650g Abs. 4 BGB
- Die VOB/B bleibt daher eine zentrale Praxisgrundlage im Bauvertrag, sie bietet weiterhin: **VOB/B**
  - einheitliche Regeln
  - bauspezifische Lösungen für Mehrkosten, Bauzeit und Abrechnung



# Praxis-Strategien 2026

# Praxis-Strategien 2026

## 1. Klare Verhältnisse herstellen

- Beginnt bei der Vertragsgestaltung:
  - Was ist Vertragsbestandteil — und was nicht? Vor Baubeginn klären!
  - Die VOB/B lässt Gestaltungsspielräume: Die Verantwortung für sorgfältige, widerspruchsfreie Vertragsgestaltung liegt bei den Parteien
- Auch während der Bauphase:
  - Was ist bloße Koordinierung, was ist echte Anordnung?
  - Vgl. BGH, Urt. v. 19.09.2024 – VII ZR 10/24: Angepasste Bauablaufpläne sind für sich genommen keine Anordnung i.S.v. § 2 Abs. 5 VOB/B

# Praxis-Strategien 2026

## 2. Baudokumentation bedeutet Beweissicherung

- Rechtsprechung stellt hohe Anforderungen an die Geltendmachung von Verzugsschäden
- Stichwort: **bauablaufbezogene Darstellung**
- Es reicht nicht, eine Störung nur zu behaupten — sie muss **konkret auf den Bauablauf, den kritischen Weg und die Kostenfolgen** heruntergebrochen werden
- Deshalb: Behinderungen, Planungsänderungen, Vorleistungen und Stillstände **zeitnah, vollständig und nachvollziehbar** festhalten

# Praxis-Strategien 2026

## 3. Aktuelle Entwicklungen unbedingt im Blick behalten

- Die Rechtsprechung entwickelt die VOB/B fortlaufend weiter
- Parallel ändern sich die Rahmenbedingungen im Bauvergaberecht (zuletzt z.B. Anpassung der Wertgrenzen)
- Zuletzt wurde viel über die Bedeutung der **anerkannten Regeln der Technik** und ihre Einbindung in den Bauvertrag diskutiert
- Bislang bleibt offen, ob das BGB insoweit angepasst wird → Auswirkungen auf die VOB/B wären zu erwarten
- Eine grundlegende Reform der VOB/B bleibt in der Diskussion



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



## **Christoph Grünenthal, MLE**

Rechtsanwalt

KEMPER Rechtsanwälts-gesellschaft mbH

Kurfürstendamm 52

10707 Berlin

<https://www.kemper-rechtsanwaelte.de/>

T +49 30 2359 398 00

E [gruenenthal@kemperberlin.de](mailto:gruenenthal@kemperberlin.de)