



Veränderte Bauzeit infolge von Schlechtwetter, behördlichen Anordnungen und weiteren Einflüssen – Auswirkungen für Auftragnehmer und Auftraggeber

Vortrag gehalten am 29.04.2026

in Berlin

Maurice Lützner | Rechtsanwalt

KEMPER Rechtsanwaltsgesellschaft mbH | Berlin



Überblick



- Einführung in die Ursachen und Rechtsfolgen verlängerter Bauzeiten
- Die richtige Anspruchsgrundlage:
 - Behinderung oder Anordnung?
- Zentrale Leitlinien der Rechtsprechung
- Handlungshinweise für AG und AN beim Umgang mit Bauablaufstörungen und Bauzeitverlängerungen

Bauzeit als Teil des Leistungserfolgs



- Der geschuldete Erfolg des AN umfasst nicht nur die mangelfreie und vertragsgerechte Bauleistung, sondern grundsätzlich auch deren Erbringung innerhalb der vereinbarten Zeit.
- Ausgangspunkt:
 - Was ist also vertraglich vereinbart zur Bauzeit?!



Vereinbarung der Bauzeit

- Terminplan als Bestandteil der Ausschreibung
- Einbeziehung der zeitlichen Vorgaben des AG sowie von Planungs-, Genehmigungs- und Ausschreibungszeiten
- Verbindliche Festlegung von Terminplan, Einzelfristen oder Ausführungsfristen
- Problem: *Was ist, wenn nichts vereinbart wurde?!*

Bauzeit bei fehlender vertraglicher Regelung



- Keine Vereinbarung zur Bauzeit
 - Es gilt § 271 Abs. 1 BGB
 - Fehlt eine zeitliche Bestimmung, ist die Leistung grundsätzlich sofort fällig
 - Der AN muss danach unverzüglich beginnen und innerhalb angemessener Zeit zügig fertigstellen
 - Entscheidend sind Herstellungsdauer, übliche Vorlaufzeiten und ggf. § 5 VOB/B



Bauablaufstörungen

- Bauablaufstörungen sind alle Umstände, die den vorgesehenen Bauablauf beeinträchtigen oder verändern.
- Typische Fallgruppen sind:
 - Mengenmehrungen
 - Schlechtwetter
 - Behördliche Anordnungen
 - Geänderte und zusätzliche Leistungen
 - Bauzeitanordnungen und Beschleunigungsmaßnahmen
 - Sonstige Behinderungen, etwa durch fehlende Vorleistungen, nicht fertiggestellte Vorgewerke oder ausstehende Planfreigaben



Terminlicher Anspruch

- Behinderung nur bei bauablaufrelevanter Störung; normale Witterung genügt nicht
- Unverzögliche schriftliche Behinderungsanzeige erforderlich, außer bei Offenkundigkeit
- Rechtsfolge ist zunächst nur die Fristverlängerung nach § 6 VOB/B.
 - Keine automatische Mehrvergütung; Geldansprüche nur bei gesonderter Anspruchsgrundlage
- Erforderlich bleibt stets ein konkret bauablaufbezogener Vortrag

Anspruchsgrundlagen für monetäre Ansprüche bei Bauablaufstörungen



- Die Abgrenzung nach Störungskategorien ist von zentraler Bedeutung
- Je nach Art der Bauablaufstörung kommen unterschiedliche Anspruchsgrundlagen in Betracht
- Diese unterscheiden sich sowohl in ihren Voraussetzungen als auch in ihren Rechtsfolgen
- Mögliche Anspruchsgrundlagen sind:
 - § 642 BGB bei Behinderungen → Entschädigungsanspruch
 - § 6 Abs. 6 VOB/B bei Behinderungen → Schadenersatzanspruch
 - § 2 Abs. 5, 6 VOB/B bei Anordnungen → Mehrvergütung
 - §§ 650b, 650c BGB bei Anordnungen → Mehrvergütung



Anordnung Leistungsänderungen



- Führt eine vom Auftraggeber angeordnete Leistungsänderung oder zusätzliche Leistung zu einer Verlängerung der Bauzeit, kann dem Auftragnehmer dem Grunde nach auch ein Anspruch auf Ersatz der hierdurch verursachten bauzeitbezogenen Mehrkosten zustehen, insbesondere bei Vorhalte- oder Stillstandskosten. Rechtsprechung hat dies für mittelbare bauzeitliche Auswirkungen angeordneter Änderungen anerkannt.
- Anspruchsgrundlagen:
 - § 1 Abs. 3, 4 VOB/B i. V. m. § 2 Abs. 5, 6 VOB/B
 - § 650b BGB i. V. m. § 650c BGB
- Problem reine „*Bauzeitanordnungen*“



Behinderungen: Schadensersatzanspruch § 6 Abs. 6 VOB/B



- Sind die hindernden Umstände von einer Vertragspartei zu vertreten (hier als Vertragspflichtverletzung), kann die jeweils andere Partei Ersatz des nachweislich entstandenen Schadens verlangen
- Entgangener Gewinn ist nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu ersetzen
- Der Anspruch des Auftragnehmers auf angemessene Entschädigung nach § 642 BGB bleibt daneben unberührt
- Voraussetzung hierfür ist grundsätzlich eine ordnungsgemäße Behinderungsanzeige nach § 6 Abs. 1 S. 1 VOB/B oder die Offenkundigkeit der Behinderung n. § 6 Abs. 1 Satz 2 VOB/B



Behinderungen: Entschädigungsanspruch § 642 BGB



- Setzt die Herstellung des Werks eine Mitwirkungshandlung des Bestellers voraus, kann dem Unternehmer ein Entschädigungsanspruch zustehen
 - Mitwirkungsobliegenheit ≠ Vertragspflichtverletzung
- Voraussetzung ist, dass der Besteller die erforderliche Mitwirkung unterlässt und dadurch in Annahmeverzug gerät
- Der Unternehmer kann in diesem Fall eine angemessene Entschädigung verlangen
- Für die Höhe der Entschädigung sind insbesondere die Dauer des Verzugs und die vereinbarte Vergütung maßgeblich
- Aber Achtung: Anzurechnen sind ersparte Aufwendungen sowie dasjenige, was der Unternehmer durch anderweitigen Einsatz seiner Arbeitskraft erwerben konnte



Sonderfall: Schlechtwetter

- Nach § 6 VOB/B führen witterungsbedingte Behinderungen grundsätzlich zu einer Verlängerung der Ausführungsfristen, sofern außergewöhnliche, unabwendbare Umstände vorliegen; normale Witterungseinflüsse, mit denen bei Angebotsabgabe gerechnet werden musste, gelten nicht als Behinderung
- Die Fristverlängerung betrifft zunächst die Zeit, nicht automatisch auch die Vergütung. Ein allgemeiner Mehrvergütungsanspruch wegen wetterbedingter Bauzeitverlängerung ergibt sich aus § 6 VOB/B nicht
- Monetäre Ansprüche kommen nur in Betracht, wenn eine eigenständige Anspruchsgrundlage eingreift



Sonderfall: Behördliche Anordnung



- Anordnung: Eine Mehrvergütung nach § 2 Abs. 5, 6 VOB/B setzt eine rechtsgeschäftliche Änderungsanordnung des AG voraus. Eine Anordnung liegt nur vor, wenn der AG durch Erklärung einseitig die Vertragspflichten des AN ändern will; maßgeblich ist die Auslegung nach §§ 133, 157 BGB.
- Keine Anordnung liegt vor, wenn der AG lediglich auf behindernde Umstände reagiert, den gestörten Bauablauf koordiniert oder angepasste Bauablaufpläne übermittelt.
- Erfordert eine behördliche Maßnahme dagegen eine technische oder leistungsbezogene Änderung der Leistung und ordnet der AG diese Änderung rechtsgeschäftlich an, kommt eine Mehrvergütung nach § 2 Abs. 5, 6 VOB/B oder nach BGB in Betracht.
- Betrifft die behördliche Maßnahme dagegen nur den Bauablauf oder die Bauzeit, ohne das Leistungssoll zu ändern, liegt regelmäßig lediglich eine Behinderung vor. In diesem Fall sind Ansprüche vorrangig nach § 6 Abs. 6 VOB/B bzw. § 642 BGB zu prüfen.
- Ein Schadensersatzanspruch nach § 6 Abs. 6 Satz 1 VOB/B setzt eine vom Auftraggeber zu vertretende Pflichtverletzung voraus; bloße Umstände aus seiner Risikosphäre genügen nicht. Ein Entschädigungsanspruch nach § 642 BGB setzt hingegen eine unterlassene Mitwirkungshandlung und dadurch begründeten Annahmeverzug voraus.
- Darlegungsseitig bleibt entscheidend: Erforderlich sind eine ordnungsgemäße Behinderungsanzeige sowie eine konkrete bauablaufbezogene Darstellung von Ursache, Auswirkung und Kostenfolge.



Die Rechtsprechung i.S. Bauzeit: BGH, Urteil vom 19.09.2024 – VII ZR 10/24



- Sachverhalt.
 - AN wurde im Juni 2018 unter Einbeziehung der VOB/B mit Leistungen eines Gewerks beauftragt; vorgesehen waren Ausführungsbeginn am 19.06.2018 und Fertigstellung am 10.01.2019.
 - Im Bauablauf kam es zu Störungen, insbesondere wegen fehlender bzw. verspäteter Ausführungspläne sowie fehlender Vorunternehmerleistungen; der AN zeigte mehrfach Behinderungen an.



Weiterer Sachverhalt

- AG übermittelte im August 2018 und Januar 2019 angepasste Bauablaufpläne, die den gestörten Bauablauf abbildeten und die weitere Ausführung koordinieren sollten
- Die Abnahme der Leistungen erfolgte im November 2019
- Mit der Schlussrechnung verlangte der AN 56.729,59 € Mehrkosten wegen der Bauzeitverlängerung, unter anderem für Personal, Baucontainer und gestiegene Tarifröhne
- Er stützte seine Ansprüche insbesondere auf § 2 Abs. 5 VOB/B und hilfsweise auf § 6 Abs. 6 VOB/B
- Wie so oft: Klage, Berufung und Revision blieben ohne Erfolg



§ 2 Abs. 5 VOB/B

- Eine Anordnung i.S.d. § 2 Abs. 5 VOB/B setzt eine rechtsgeschäftliche Erklärung des Auftraggebers voraus
- Diese Erklärung muss darauf gerichtet sein, einseitig eine Änderung der Vertragspflichten des Auftragnehmers herbeizuführen
- Ob ein Verhalten oder eine Erklärung des Auftraggebers als Anordnung zu qualifizieren ist, bestimmt sich nach §§ 133, 157 BGB
- **Liegt lediglich eine Behinderung vor, die faktisch zu einer Bauzeitverzögerung führt, genügt die bloße Mitteilung dieses Umstands durch den Auftraggeber nicht:**
 - Teilt der Auftraggeber nur mit, dass die Leistungen infolge der Behinderung derzeit nicht erbracht werden können, liegt keine Anordnung i.S.d. § 2 Abs. 5 VOB/B vor
 - Der Auftraggeber bestätigt damit lediglich die bereits aufgrund der Behinderung bestehende Lage

§ 2 Abs. 5 VOB/B



- Auch die Übermittlung angepasster Bauablaufpläne stellt für sich genommen keine Anordnung dar, wenn damit lediglich auf behinderungsbedingte Störungen des Vertrags reagiert wird
- Das gilt auch dann, wenn die Bauablaufpläne im Hinblick auf die Behinderung und die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 VOB/B verlängerten Ausführungsfristen zeitlich konkretisiert werden
- Der Auftraggeber erfüllt damit grundsätzlich nur seine Koordinierungsaufgabe nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 VOB/B
- Dazu gehört es, bei einem Bauvorhaben mit aufeinander aufbauenden Leistungen das Zusammenwirken der verschiedenen Auftragnehmer zu regeln und an eingetretene Störungen anzupassen
- Auch die Bezeichnung der Fristen in einem Baubesprechungsprotokoll als „*verbindlich*“ führt nicht ohne Weiteres zu einer anderen rechtlichen Bewertung
- Denn auch die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 VOB/B verlängerte Ausführungsfrist ist weiterhin eine Vertragsfrist
- Die bloße Bezeichnung als verbindlich belegt daher noch keine rechtsgeschäftliche, auf einseitige Vertragsänderung gerichtete Anordnung



§ 6 Abs. 6 VOB/B

- Ein Schadensersatzanspruch des Auftragnehmers nach § 6 Abs. 6 Satz 1 VOB/B setzt voraus, dass die Bauzeitverzögerung adäquat kausal auf hindernde Umstände zurückzuführen ist
- Diese hindernden Umstände müssen auf einer **vertraglichen Pflichtverletzung** des Auftraggebers beruhen
- Allein Umstände aus der Risikosphäre des Auftraggebers, die nicht auf einer Pflichtverletzung beruhen, genügen hierfür nicht
- Das in § 6 Abs. 6 Satz 1 VOB/B vorausgesetzte Vertretenmüssen knüpft an § 276 BGB an
- Ein ersatzfähiger Schaden setzt daher zunächst eine zurechenbare objektive Pflichtverletzung voraus
- Die bloße Verletzung von Mitwirkungsobliegenheiten fällt nicht unter diese Voraussetzung
- In diesen Fällen ist der AN auf den Entschädigungsanspruch § 642 BGB verwiesen



§ 6 Abs. 6 VOB/B

- Ob und welche Vertragspflichten den AG gegenüber dem AN treffen, bestimmt sich nach der konkreten vertraglichen Ausgestaltung
- Das Gericht hat den Bauvertrag dahin ausgelegt, dass den AG keine Vertragspflicht zur Herstellung der Baufreiheit zu bestimmten Zeitpunkten traf
- Dies galt unabhängig davon, aus welchen Gründen die Vorleistungen anderer Auftragnehmer nicht rechtzeitig zur Verfügung standen
- Auf dieser Grundlage stellt die verspätete Bereitstellung von Vorleistungen keine Pflichtverletzung des Auftraggebers dar
- Das gilt selbst dann, wenn die Verzögerung zumindest teilweise auf einer verspäteten Übermittlung von Ausführungsplänen an Vorunternehmer beruhte



§ 6 Abs. 6 VOB/B

- Es kann dahinstehen, ob der AG durch die verzögerte Übergabe der Ausführungsplanung eine Vertragspflicht nach § 3 Abs. 1 VOB/B verletzt hat
- Denn ein Schadensersatzanspruch nach § 6 Abs. 6 Satz 1 VOB/B setzt jedenfalls voraus, dass der AN die haftungsbegründende Kausalität schlüssig darlegt
- Erforderlich ist hierfür regelmäßig eine **konkrete, bauablaufbezogene Darstellung** der jeweiligen Behinderung
- Ob und in welchem Umfang eine Pflichtverletzung zu einer Behinderung geführt hat, beurteilt sich nach den allgemeinen Regeln der Darlegungs- und Beweislast gem. § 286 ZPO
- Weder das Vorliegen einer Behinderung noch die Ursächlichkeit einer Pflichtverletzung für diese Behinderung unterliegen einer bloß schätzenden Bewertung nach § 287 ZPO
- Fehlt es an einer substantiierten Darlegung dazu, inwieweit die verspätete Planübermittlung für die konkrete Behinderung ursächlich war, scheidet ein Anspruch aus



642 BGB

- Der AN hat die Voraussetzungen eines Anspruchs aus § 642 BGB nicht schlüssig dargelegt
- § 642 BGB begründet einen verschuldensunabhängigen Entschädigungsanspruch
- Voraussetzung ist, dass der AG eine ihm obliegende Mitwirkungshandlung unterlässt, die für die Herstellung des Werks erforderlich ist, und dadurch in Annahmeverzug gerät
- Die Vorschrift soll den AN dafür entschädigen, dass er während des Annahmeverzugs Personal, Geräte und Kapital zur Leistungserbringung vorhalten muss
- Der Anspruch ist auf die Dauer des Annahmeverzugs begrenzt



642 BGB

- Die Bestimmung der angemessenen Entschädigung nach § 642 Abs. 2 BGB erfordert eine wertende Abwägung des Tatrichters anhand der gesetzlichen Bemessungskriterien
- Ausgangspunkt ist der auf die unproduktiv bereitgehaltenen Produktionsmittel entfallende Vergütungsanteil
- Hierzu zählen auch Anteile für AGK sowie W + G
- Der AN trägt die Darlegungslast für die Voraussetzungen des Anspruchs

642 BGB



- Dazu gehört insbesondere die Darlegung der Dauer des Annahmeverzugs infolge der unterlassenen Mitwirkungshandlung des AG
- Der AN muss darlegen, in welchem Umfang er die vertraglich vorgesehenen Leistungen nicht zur vorgesehenen Zeit ausführen konnte und deshalb Personal, Geräte und Kapital unproduktiv vorhalten musste
- Im entschiedenen Fall fehlte es an einem hinreichenden Vortrag
- Der AN hatte seinen Anspruch nicht nach dem unproduktiven Vorhalt von Produktionsmitteln während des Annahmeverzugs, sondern nach Mehrkosten infolge der verlängerten Bauzeit bemessen



Zusammenfassung

- Keine Anordnung i.S.d. § 2 Abs. 5 VOB/B durch bloße Übermittlung angepasster Bauablaufpläne
- Kein Anspruch aus § 6 Abs. 6 VOB/B, weil es an einer zurechenbaren Pflichtverletzung bzw. an der schlüssigen Darlegung der Kausalität fehlte
- Kein Anspruch aus § 642 BGB, weil nicht der unproduktive Vorhalt von Produktionsmitteln während des Annahmeverzugs, sondern lediglich Bauzeitverlängerungskosten geltend gemacht wurden

Konsequenzen für den praktischen Umgang mit Bauablaufstörungen



1. Klarstellung verlangen (§ 2 Abs. 5 VOB/B)

- AG zur Einordnung der bauzeitlichen Änderung auffordern
- So lässt sich besser prüfen, ob eine rechtsgeschäftliche Anordnung vorliegt

2. Vertragspflichten sauber regeln (§ 6 Abs. 6 VOB/B) sowie ordentliche Dokumentation

- Mitwirkungspflichten des AG ausdrücklich als Vertragspflichten formulieren
- Formulierungen mit „*ist verpflichtet*“ sind
- Erforderlich bleiben Verschulden und gegebenenfalls Zurechnung nach § 278 BGB
- Vorunternehmer sind keine Erfüllungsgehilfen des Auftraggebers
- Anspruchsdurchsetzung nur mit konkreter bauablaufbezogener Darstellung

3. Kündigung als letztes Mittel

- Kündigungsmöglichkeit bei unterlassener Mitwirkung des AG
- Vorher: Fristsetzung und Kündigungsandrohung
- Kein Verschulden des AG erforderlich
- Aber: kein Anspruch wie bei freier Kündigung; rasches Handeln erforderlich



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!

www.kemper-rechtsanwaelte.de

Kurfürstendamm 52

10707 Berlin