

Fallstrick Bauverzögerung

Dr. Karsten Felske

Bauablauf

■ § 5 VOB/B

(1) Die Ausführung ist nach den verbindlichen **Fristen** (Vertragsfristen) zu beginnen, angemessen zu fördern und zu vollenden. In einem Bauzeitenplan enthaltene Einzelfristen gelten nur dann als Vertragsfristen, wenn dies im Vertrag ausdrücklich vereinbart ist.

- Fristen im **Bauzeitplan** müssen ausdrücklich vereinbart sein,
 - vgl. § 9 VOB/A i.V.m. § 5 Abs. 1 VOB/B

- Ausführung nach Fristen
 - beginnen
 - angemessen fördern
 - vollenden

- ansonsten würde § 271 Abs. 1 BGB uneingeschränkt gelten:
„Ist eine Zeit für die Leistung weder bestimmt noch aus den Umständen zu entnehmen, so kann der Gläubiger die Leistung sofort verlangen, der Schuldner sie sofort bewirken.“

- und: Koordinierungsfunktion

Bauablauf

- § 5 VOB/B

(2) Ist für den Beginn der Ausführung keine Frist vereinbart, so hat der Auftraggeber dem Auftragnehmer auf Verlangen Auskunft über den voraussichtlichen Beginn zu erteilen. **Der Auftragnehmer hat innerhalb von 12 Werktagen nach Aufforderung zu beginnen.** Der Beginn der Ausführung ist dem Auftraggeber anzuzeigen.

- also hier besonders aufpassen (Bsp.: Verlangen des AG am 15.12.) 
- daher am besten immer klar im Vertrag regeln
- → Kündigungsmöglichkeit des AN iSv. § 9 Abs. 1 Nr. 1 VOB/B bei Unterlassen der Benennung einer angemessenen Frist durch AG (OLG Celle, Urt. v. 01.04.2003 - 16 U 129/02)
 - AN war nicht zuzumuten, sich die gesamte Zeit für den Baubeginn bereit zu halten; er gab aber zu Vertragsschluss ein Bereitschafts-„Angebot“ iSd. § 293 BGB ab
 - durch unterlassenes Verlangen der Beklagten (= AG) entstand ein Annahmeverzug bezüglich der ihr obliegenden Nebenpflicht aus § 5 Abs. 2 VOB/B

Bauablaufstörung

Verzug, § 5 Abs. 4 VOB/B

- (Schuldhafte) **Verzögerung** durch Auftragnehmer bzgl.:
 - Beginn der Ausführung (ggf. auch Zwischenfristen)
 - Vollendung der Ausführung
 - zu langsame Ausführung mangels Arbeitskräfte, Geräte, Gerüste, Stoffe oder Bauteile

Verzugsschadenersatz
§ 6 Abs. 6 S. 1 VOB/B
zugunsten AG (z.B.
Mietausfall wg. verspäteter
Fertigstellung des
Mietobjekts)



oder

Kündigung des AG *nach
erfolgloser Fristsetzung*
§ 8 Abs. 3 VOB/B

oder Kündigung nach
§ 6 Abs. 7 beachten



(„Anrechnung“ des
einen auf das andere!)

- **und ggf.** vereinbarte Vertragsstrafe, § 9 Abs. 4 und 9a VOB/A; § 11 VOB/B
 - max. 5% der Auftragssumme
 - max. 0,2% der Auftragssumme pro Werktag
- } diese Höchstwerte nur bei
Regelung in AGB relevant

Bauablaufstörung

Behinderung und Unterbrechung der Ausführung, § 6 VOB/B

- unverzügliche schriftliche (← str.) Anzeige von Behinderungen durch AN gegenüber AG (Architekt idR. nicht vertretungs-/empfangsbefugt!)
- Ausnahme: offenkundige Kenntnis von Tatsache und deren hindernden Wirkung des Auftraggebers (Achtung: Was ist „offenkundig“?)

Praxistipp:

- Behinderungsanzeige freundlich und präzise formulieren
- kein „nacktes“ Formular verwenden
- z.B. im Baustellenprotokoll oder Bautagesbericht anführen, soweit dies vom AG gegengezeichnet oder diesem zur Kenntnis gebracht wird
- nicht auf mögliche Konsequenzen (SchE, Kündigung) hinweisen, da nicht zwingend
- auch nicht notwendig, die voraussichtliche Behinderungsdauer zu nennen
- auch kurzer Hinweis, soweit andere Unternehmer mitbehindert werden

Bauablaufstörung

Behinderung und Unterbrechung der Ausführung, § 6 VOB/B

Wann hat AN Anspruch auf Bauzeitverlängerung?

- (2) 1. Ausführungsfristen werden **[automatisch!]** verlängert, soweit die Behinderung verursacht ist:
- a) durch einen **Umstand aus dem Risikobereich [Verschulden nicht erforderlich] des Auftraggebers**,
 - b) durch Streik oder eine von der Berufsvertretung der Arbeitgeber angeordnete Aussperrung im Betrieb des Auftragnehmers oder in einem unmittelbar für ihn arbeitenden Betrieb,
 - c) durch höhere Gewalt oder andere für den Auftragnehmer unabwendbare Umstände. → z. B. Hochwasser
2. Witterungseinflüsse während der Ausführungszeit, mit denen bei Abgabe des Angebots normalerweise gerechnet werden musste, gelten nicht als Behinderung.
- Kontrollfrage: Liegen Umstände noch im „30-jährigen Mittel“?
 - „Witterungseinflüsse“ / „Wetter“ am besten vertraglich klären

v.a.: Vorunternehmer werden nicht rechtzeitig fertig oder müssen noch nachbessern

Bauablaufstörungen

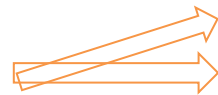
Behinderung und Unterbrechung der Ausführung, § 6 VOB/B

- **Bleibt die Ursprungsbaustelle** für den AN trotz Unterbrechung „**prioritär**“?

(3) Der Auftragnehmer hat alles zu tun, was ihm billigerweise zugemutet werden kann, um die Weiterführung der Arbeiten zu ermöglichen. **Sobald die hindernden Umstände wegfallen**, hat er **ohne weiteres und unverzüglich die Arbeiten wieder aufzunehmen** und den Auftraggeber davon zu benachrichtigen. → **also: grundsätzlich ja!** (vgl. aber übernächste Folie)

- Fristberechnung bei berechtigter Behinderungsanzeige (§ 6 Abs. 4 VOB/B):

- Behinderungsdauer
+ Zuschlag für



Wiederaufnahme

Verschiebung in ungünstige Jahreszeit

- der Verschuldensanteil von AN / AG an der Ursache für die Behinderung ist zusätzlich einzubeziehen, ebenso wie die Annahme von Ersatzaufträgen durch AN

Bauablaufstörungen

- **Behinderung und Unterbrechung der Ausführung, § 6 VOB/B**
- Wirkung der Fristverlängerung:
 - Die Fristverlängerung tritt „**automatisch**“ ein, d.h. unmittelbar!
 - Es besteht kein „Fristverlängerungsanspruch“ oder eine „Kooperationsverpflichtung“, **sodass keine Partei aktiv handeln muss** (anders: § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 5 VOB/B)
 - Der Behinderungszeitraum bestimmt sich anhand der Kriterien aus **§ 6 Abs. 3 und 4** und entspringt der VOB/B selbst, weshalb es **keiner vertraglichen Regelung bedarf**



Berechnung etwaiger Mehrvergütung des AN analog Grundsätze der Vertragsänderung iSv. § 2 Abs. 5 VOB/B (alle Mehrkosten im Lohn- und Materialbereich, s. BGH v. 11.05.2009, Az.: VII ZR 11/08)

Bauablaufstörungen

Behinderung und Unterbrechung der Ausführung, § 6 VOB/B

Allgemeine Pflichten nach § 6 Abs. 3 VOB/B:

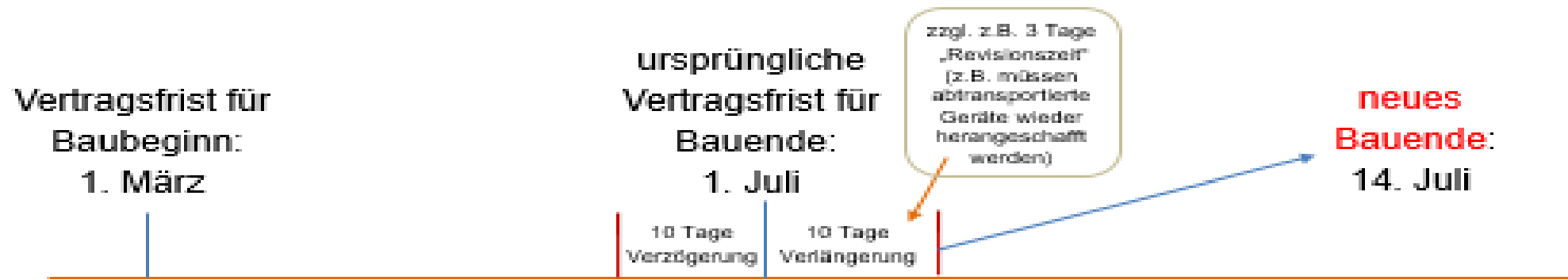
- unverzügliche Weiterführung der Arbeiten + entspr. Anzeige an den AG
- wegen der allgemeinen **Schadensminderungspflicht** sind andere Aufträge vom AN weiterhin anzunehmen, wenn die weitere Ausführung der Arbeiten ungewiss ist
 - Achtung: Hat der **AG die Unterbrechung zu verantworten** und hat der AN einen Auftrag eingeschoben, so darf er diesen auch zu Ende führen
 - → **Ausnahme von der Priorität der Ursprungsbaustelle**

Weiterführungspflichten im Einzelnen:

- bei vom **AG** zu **vertretenden Umständen**: Weiterführung auch mit erhöhten Kosten (d.h. alle Mehrkosten auf Basis der vereinbarten Preise)!
- bei vom **AN** zu **vertretenden Umständen**: Unterhaltung und Sicherung der Baustelle; Optimierung durch Umstellen des Bauablaufs → aber keine grundsätzliche Pflicht zu Beschleunigungsmaßnahmen
- haben **weder AG, noch AN** die **Umstände zu vertreten**, so hat der AN alle Vorkehrungen zu treffen, die für die Weiterführung erforderlich sind (z.B. Bereithaltung von Material und Gerät, fortlaufende Unterrichtung des AG...)

Bauablaufstörungen

Achtung: Verbindliche Vertragsfristen werden unverbindlich...



-zwar neues Bauende, aber:

- mit jeder berechtigten Behinderungsanzeige wird aus Vertragsfrist eine „einfache Bauablauffrist“
 - außerdem erklärt AG idR. keine explizite kalendermäßige Wiederaufnahmefrist oder ein neues explizites Bauende
- dann ist für Herbeiführung von Fälligkeit und Verzug des AN zumindest eine Mahnung durch AG notwendig

daher

Praxistipp für AN: „schwammig“ bleiben und „Beschleunigungsvergütung“ vereinbaren

Praxistipp für AG: neue Frist sauber berechnen und explizit feststellen

Bauablaufstörungen

Behinderung und Unterbrechung der Ausführung, § 6 VOB/B

- Konsequenzen für AG bei Untätigkeit auf berechtigte Behinderungsanzeige
- neben „automatischer“ Verlängerung der Ausführungsfrist gem. § 6 Abs. 2 VOB/B gilt auch:
 - kein Anspruch des AG mehr auf ursprüngliches Bauende
 - falls Abnahmeverweigerung am neuen Ende der neuen Ausführungsfrist: Annahmeverzug des AG bzgl. Werkleistung und weiterer Verpflichtungen bzgl. Rücknahme der für die Ausführung übergebenen Gegenstände (vgl. § 4 Abs. 5 VOB/B)
 - Gefahr des zufälligen „Untergangs“ (= Zerstörung/Beschädigung) der Werkleistung geht mit Abnahmeverweigerung auf den AG über (also entgegen Grundregel aus § 4 Abs. 5 und § 7 VOB/B) !

Bauablaufstörungen

Behinderung und Unterbrechung der Ausführung, § 6 VOB/B

- Konsequenzen für AG bei Verwehrung des Zugangs zur Baustelle bei Bauzeitverlängerung nach Behinderung
- Gerät der AG in **Verzug**, wenn er dem AN nach Behinderung den Zugang zur Baustelle „verwehrt“?
 - der AG hat für eine Bereitstellung des baureifen Grundstücks zu sorgen, sodass er durch eine Verwehrung des Zugangs in Verzug gerät → **also: JA!**
- Ist der AN dann auch berechtigt, nach § 6 Abs. 5 VOB/B **zwischenabzurechnen**?
 - die Verwehrung des Zugangs muss **einer Unterbrechung** gleichstehen (wohl mind. 1 Monat, eine bloße „Verzögerung“ reicht nicht aus), erst dann entsteht das Recht, darauf zwischenabzurechnen
→ **also grds.: JA!**

Bauablaufstörungen

Behinderung und Unterbrechung der Ausführung, § 6 VOB/B

- Möglichkeit zur **Zwischenabrechnung** für AN (§ 6 Abs. 5 VOB/B)

(5) Wird die Ausführung für **voraussichtlich längere Dauer** unterbrochen, ohne dass die Leistung dauernd unmöglich wird, so sind die ausgeführten Leistungen nach den Vertragspreisen **abzurechnen** und außerdem die Kosten zu vergüten, die dem Auftragnehmer bereits entstanden und in den Vertragspreisen des nicht ausgeführten Teils der Leistung enthalten sind.

Bsp. für „längere“ Unterbrechungsdauer: **vorübergehende** Unpassierbarkeit der Baustelle aufgrund Hochwassers (BGH, Urt. V. 13. 5. 2004 - VII ZR 363/02; Überflutung des Grundstückes)

Erstellung einer überprüfbaren
Leistungsaufstellung!
→ Aber nur entstandene Kosten bis zur
Unterbrechung sind abrechenbar!

ab 3 Monaten Unterbrechung nach planmäß. Beginn
der Arbeiten (hohe Wahrscheinlichkeit reicht aus):
Kündigungs- und Abrechnungsrecht (§ 6 Abs. 7 VOB/B)

Bauablaufstörungen

Behinderung und Unterbrechung der Ausführung, § 6 VOB/B

Entschädigung für den AN

Problem: AG hat Fehlverhalten z.B. des Vorunternehmers grds. nicht zu vertreten

- (6) ¹Sind die hindernden Umstände von einem Vertragsteil zu vertreten, so hat der andere Teil Anspruch auf Ersatz des nachweislich entstandenen Schadens, des entgangenen Gewinns aber nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit. ²Im Übrigen bleibt der Anspruch des Auftragnehmers auf angemessene Entschädigung nach § 642 BGB unberührt, sofern die Anzeige nach Absatz 1 Satz 1 erfolgt oder wenn Offenkundigkeit nach Absatz 1 Satz 2 gegeben ist.

§ 642 Mitwirkung des Bestellers

Problem: betrifft vor allem „nur“ Stillstands- / Vorhaltekosten für Geräte und Personal

→ daher immer Anordnung des AG einholen (Vergütung dann nach § 2 Abs. 5, 6 VOB/B)

- (2) Die Höhe der Entschädigung bestimmt sich einerseits nach der Dauer des Verzugs und der Höhe der vereinbarten Vergütung, andererseits nach demjenigen, was der Unternehmer infolge des Verzugs an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwerben kann.

→ ... vereinfacht gesagt: nur echte *Stillstandszeiten* werden von Rspr. akzeptiert!

Bauablaufstörungen

Ersatzansprüche nach § 6 Abs. 6 VOB/B im Vergleich

Satz 1:

- Anspruchssteller: AN oder AG
- Verletzung einer vertraglich vereinbarten Vertragspflicht
- Verschulden gefordert (Beweislast Anspruchssteller)

Rechtsfolge: Schadensersatz



Satz 2:

- Anspruchssteller ausschließlich AN
 - „nur“ Verletzung einer bloßen Obliegenheit / Mitwirkungshandlung (= Gläubigerverzug)
- kein Verschulden gefordert

Rechtsfolge: angemessene
Entschädigung (*Umfang str.*)

Bauablaufstörungen

Ersatzansprüche nach § 6 Abs. 6 VOB/B im Vergleich

Beispiel:

AN hat seine Mitarbeiter unpassend eingeteilt, sodass bei Beginn seiner Arbeiten auf der Baustelle ihm keine Mitarbeiter zur Verfügung stehen

Rechtsfolge: Schadensersatz



Beispiel:

AG verletzt Pflicht, Arbeitsmaterial bereitzustellen, deshalb kann AN nicht zum vereinbarten Zeitpunkt anfangen, AN zeigt dies dem AG sofort an

Rechtsfolge: angemessene Entschädigung (*Umfang str.*)

VIELEN DANK

Bismarckallee 1
48151 Münster
T 0251 5203-0
info@hwk-muenster.de
hwk-muenster.de