

Nachträge beim Bauvertrag

Althaus / Bartsch / Kattenbusch / Vogel

2019

ISBN 978-3-406-72595-1

C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Althaus/Bartsch
Nachträge am Bau


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Nachträge am Bau

Nachtragsvergütung, Entschädigung
und Schadensersatz bei Bauverträgen
nach BGB und VOB/B

Herausgegeben von

Dr. Stefan Althaus

Rechtsanwalt in München

2020

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 72595 1

© 2020 Verlag C.H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck: Druckhaus Nomos
In den Lissen 12, D-76547 Sinzheim

Satz: Fotosatz Buck
Zweikirchener Str. 7, 84036 Kumbhausen
Umschlaggestaltung: Ralph Zimmermann – Bureau Parapluie

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort

„Nachträge“ bei Bauverträgen bezeichnen im weitesten Sinne nachträgliche Leistungsänderungen gegenüber dem ursprünglichen Vertrag (vgl. § 650c Abs. 2 S. 1 BGB) sowie die hiermit verbundene Vergütungsanpassung. Das vorliegende Werk behandelt neben den klassischen Vergütungsnachträgen als Folge von Leistungsänderungen auch die sogenannten Behinderungsnachträge wegen Annahmeverzugs des Auftraggebers (§§ 304, 642 BGB) sowie Schadensersatzansprüche des Auftragnehmers wegen schuldhafter Verletzung von Vertragspflichten seitens des Auftraggebers. Das vorliegende Handbuch basiert in Teilen auf dem Werk Althaus/Heindl, Der öffentliche Bauauftrag, 2. Auflage 2013, beschränkt sich jedoch auf Zahlungsansprüche des Auftragnehmers wegen Leistungsänderungen und Bauablaufstörungen. Auf der anderen Seite ist der Gegenstand des vorliegenden Handbuchs wesentlich weiter gefasst als das Vorgängerwerk. Die Darstellung ist jetzt nicht mehr auf Bauverträge der öffentlichen Hand beschränkt, sondern umfasst auch Bauverträge mit privaten Auftraggebern im unternehmerischen Rechtsverkehr. Das Recht des Auftraggebers, die vertragliche Leistung einseitig zu ändern, sowie die Berechtigung von Nachtragsansprüchen dem Grunde und der Höhe nach werden nicht nur für VOB/B-Verträge, sondern auch für Bauverträge nach gesetzlichem Bauvertragsrecht ausführlich dargestellt. Eine grundlegende Neubearbeitung erforderte auch die neue Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Anspruch auf angemessene Entschädigung gemäß § 642 BGB (Urt. v. 26.10.2017 – VII ZR 16/17) sowie zuletzt zur Vergütungsanpassung bei Verträgen nach VOB/B (Urt. v. 8.8.2019 – VII ZR 34/18). Die beiden Berechnungsformen zur Vergütungsanpassung bei Leistungsänderungen – nach tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen oder nach vorkalkulatorischer Preisfortschreibung, die jetzt bei Verträgen nach VOB/B und nach gesetzlichem Bauvertragsrecht relevant sein können – werden jeweils umfassend dargestellt. Rechtsprechung und Literatur sind bis August 2019 berücksichtigt.

München im September 2019

Dr. Stefan Althaus


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Autorenverzeichnis	XXI
Abkürzungsverzeichnis	XXIII
Literaturverzeichnis	XXIX
 Teil 1 Grundlagen der Kalkulation	 1
A. Die Kalkulation der Vertragspreise und die einzelnen Kostenarten nach den Grundsätzen der Kalkulationslehre	1
B. Grundlagen der Zuschlagskalkulation	5
 Teil 2 Änderung der Leistungspflicht	 15
A. Die vereinbarte Bauleistung	18
B. Änderungen der vertraglichen Bauleistung	142
 Teil 3 Vergütungsanpassung	 185
A. Abgeltungsbereich der vereinbarten Vergütung	188
B. Vergütungsanpassung nach gesetzlichem Bauvertragsrecht	192
C. Regelungen der VOB/B zur Vergütungsanpassung	209
D. Berechnung der Vergütungsanpassung nach tatsächlich erforderlichen Kosten	244
E. Vergütungsanpassung durch vorkalkulatorische Preisfortschreibung ...	254
F. Vergütungsanpassung aufgrund geänderter Bauzeit	299
G. Nachtragsvereinbarungen	319
H. Sonstige vergütungsähnliche Ansprüche	324
I. Abschlagszahlungen für Nachtragsleistungen	329
 Teil 4 Zahlungsansprüche bei Annahmeverzug	 337
A. Angemessene Entschädigung nach § 642 BGB	338
B. Ersatz für Mehraufwendungen bei Annahmeverzug	361
 Teil 5 Schadensersatz	 363
A. Haftung des Auftraggebers wegen vertragswidriger Behinderung	364
B. Haftung des Auftraggebers wegen fehlerhafter Ausschreibung	397
 Teil 6 Berechnungsbeispiele	 403
A. Kalkulation der Vertragspreis über Zuschlagskalkulation	403
B. Preisanpassung nach tatsächlich erforderlichen Kosten zuzüglich an- gemessener Zuschläge	413
C. Berechnung durch vorkalkulatorische Preisfortschreibung auf Basis der Urkalkulation	420
 Sachregister	 437


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Autorenverzeichnis	XXI
Abkürzungsverzeichnis	XXIII
Literaturverzeichnis	XXIX

Teil 1 Grundlagen der Kalkulation	1
A. Die Kalkulation der Vertragspreise und die einzelnen Kostenarten nach den Grundsätzen der Kalkulationslehre	1
I. Allgemeines	1
II. Angebots- und Auftragskalkulation	2
III. Arbeits-, Nachtrags- und Nachkalkulationen	3
B. Grundlagen der Zuschlagskalkulation	5
I. Allgemeines	5
II. Unterscheidung der einzelnen Kostenarten	6
1. Einzelkosten der Teilleistungen	6
2. Baustellengemeinkosten	10
3. Allgemeine Geschäftskosten	12
4. Wagnis und Gewinn	13
Teil 2 Änderung der Leistungspflicht	15
A. Die vereinbarte Bauleistung	18
I. Die rechtliche Struktur des Bauvertrages	18
1. Inhalt des Bauvertrags	18
2. Begrifflichkeit nach VOB/B	19
3. Werkerfolg	19
a) Geschuldeter Erfolg	19
b) Vereinbarte Beschaffenheit und Funktionstauglichkeit	20
4. Vereinbarte Ausführungsart	20
a) Allgemeines	20
b) Festlegungen zur Beschaffenheit	23
c) Vereinbarte Arbeiten (Teilleistungen)	23
d) Festlegungen zur Herstellungsart	25
e) Vom Vertrag ausgenommene Arbeiten	26
f) Vertragliche Randbedingungen	27
g) Zeitliche Festlegungen zur vereinbarten Leistung	32
II. Nebenpflichten des Auftragnehmers bei Verträgen nach VOB/B	33
1. Prüf- und Hinweispflicht nach § 3 Abs. 3 S. 2 VOB/B	33
2. Vorlage von Unterlagen durch den Auftragnehmer	34
3. Gewährung von Zutritt, Einsicht und Auskunft	35
4. Erhaltungs- und Schutzpflichten	36
III. Leistungspflichten des Auftragnehmers bei Verträgen unter Einbeziehung der VOB/C	38
1. Überblick	38

Inhaltsverzeichnis

2. Abschnitte 0 – Kein Bestandteil der Vertragsunterlagen	39
3. Abschnitte 1 bis 5	40
a) Abschnitte 1 – Geltungsbereich	40
b) Abschnitte 2 – Stoffe und Bauteile	40
c) Abschnitte 3 – Ausführung	41
4. Abschnitte 4 – Nebenleistungen, Besondere Leistungen	42
5. Abschnitte 5 – Abrechnung	46
IV. Auslegung des Vertrags	47
1. Die Vertragsbestandteile	47
a) Leistungsbeschreibung und Vertragsbedingungen	47
b) Ergänzende Erklärungen im Angebot des Auftragnehmers bei öffentlichen Vergaben	48
c) Erklärungen der Parteien nach Angebotsabgabe bei öffentlichen Vergaben	48
d) Widerspruchsregelung in § 1 Abs. 2 VOB/B	49
2. Allgemeine Auslegungsgrundsätze	49
a) Wortlaut	50
b) Objektiver Empfängerhorizont	50
c) Übereinstimmend gemeinte Bedeutung	51
d) Umstände des Vertragsschlusses	53
e) Beiderseitige Interessenlage	56
f) Verkehrssitte	56
g) Unklarheiten und Widersprüche	57
h) Verständnis des Vertrages aus technischer Sicht	62
3. Besonderheiten bei öffentlichen Bauaufträgen: Auslegung der Leistungsbeschreibung am Maßstab der VOB/A	63
a) Bedeutung der Bestimmungen der VOB/A für den zivilrechtlichen Bauvertrag	63
b) Eindeutige und erschöpfende Beschreibung der Leistung	66
c) Eindeutige Bezeichnung von Plänen	70
d) Widerspruchsfreie Beschreibung der Leistung	71
e) Kein ungewöhnliches Wagnis	72
f) Angabe aller preisrelevanten Umstände	76
4. Die Problematik nicht erwähnter Leistungen	82
5. Anfechtung	84
a) Anfechtung wegen Erklärungsirrtums	84
b) Anfechtung wegen Inhaltsirrtums	84
c) Anfechtung wegen Kalkulationsirrtums?	85
d) Teilanfechtung	86
e) Ordnungsgemäße Anfechtung	88
V. Wirksamkeit von Bestimmungen zum Leistungsinhalt nach AGB-Recht	89
1. Begriff der Allgemeinen Geschäftsbedingung	89
a) Vorformulierte Vertragsbedingungen	89
b) Vielzahl von Verträgen	89
c) Verwendereigenschaft	90
d) Aushandeln	91
e) Beispiele	92
f) Darlegungs- und Beweislast	92

2. Einbeziehung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen in den Vertrag	93
3. Auslegung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen	96
4. Formulklauseln zum Leistungsinhalt	97
a) Allgemeines	97
b) Klauseln zum Leistungsinhalt als Allgemeine Geschäftsbedingungen	98
c) Inhaltskontrolle bei Klauseln zum Leistungsinhalt	98
d) Unangemessene Benachteiligung	104
e) Transparenzgebot	105
f) Überraschende Klauseln in der Leistungsbeschreibung	106
5. Bestimmungen zu Preis und Abrechnung	106
6. Bedarfspositionen	108
a) Allgemeines	108
b) Unangemessene Bindefrist unter Verstoß gegen Treu und Glauben?	109
c) AGB-rechtliche Inhaltskontrolle	110
VI. Anordnungen zur Bauausführung bei Verträgen nach VOB/B	111
1. Hintergrund	111
2. Allgemeines Anordnungsrecht nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 und 4 VOB/B	112
a) Vertragliche Grundlagen	112
b) Gegenstand und Zweck des Anordnungsrechts	112
c) Reichweite und Grenzen des Anordnungsrechts	113
3. Voraussetzungen für eine wirksame Anordnung	116
a) Befolgung heischende Aufforderung	116
b) Form	116
c) Erklärungsberechtigter	116
d) Adressat	117
4. Besondere Anordnungsrechte in § 4 VOB/B	117
a) Beseitigung vertragswidriger Stoffe und Bauteile	117
b) Ersatz mangelhafter oder vertragswidriger Leistungen vor Abnahme	117
c) Abhilfe bei unzulänglicher Beschickung der Baustelle	118
5. Koordinatorische Anordnungen nach § 4 Abs. 1 VOB/B	118
VII. Fehler in der Leistungsbeschreibung	120
1. Objektiver Widerspruch innerhalb des Bauvertrags	120
2. Fehler bei der Festlegung der geschuldeten Beschaffenheit	120
3. Sonstige Fehler in der Beschreibung der vertraglichen Leistung	121
a) Fehlerhaft festgelegte Arbeitsschritte	121
b) Vom Vertrag ausgenommene notwendige Arbeiten	121
c) Fehler bei der Festlegung vertraglicher Randbedingungen	122
d) Fehler bei zeitlichen Festlegungen im Bauvertrag	122
e) Verstöße gegen Sicherheitsbestimmungen	123
4. Mengenabweichungen	124
5. Leistungsbeschreibung auf Basis der Planung des Auftragnehmers	125
a) Planender Auftragnehmer nach BGB-Bauvertrag	125
b) Planender Auftragnehmer beim VOB/B-Vertrag	126

Inhaltsverzeichnis

c) Besonderheit bei öffentlichen Vergabeverfahren: Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm	126
d) Sondervorschläge	126
VIII. Bedenkenhinweispflicht des Auftragnehmers	128
1. Allgemeines	128
2. Wesentlicher Inhalt der Prüfungs- und Hinweispflicht nach § 4 Abs. 3 VOB/B	131
3. Zeitpunkt der Prüfungs- und Hinweispflicht	132
4. Anforderungen an die Bedenkenanzeige	132
a) Inhaltliche Anforderungen	132
b) Schriftform nach § 4 Abs. 3 VOB/B	132
c) Erklärungsberechtigter	133
d) Adressat	134
5. Rechtsfolgen ordnungsgemäß erteilter Bedenkenhinweise	134
a) Grundsatz	134
b) Zurückweisung von Bedenken	135
c) Anordnung der geeigneten Ausführungsart	136
d) Rechtslage im Zeitraum zwischen Bedenkenhinweis und Entscheidung hierüber	137
6. Unzulässigkeit eigenmächtiger Umsetzung von Bedenken durch den Auftragnehmer	139
7. Rechtsfolgen unterlassener Bedenkenhinweise	140
B. Änderungen der vertraglichen Bauleistung	142
I. Einseitige Leistungsänderungen durch Anordnungen nach gesetzlichem Bauvertragsrecht und VOB/B	142
1. Begriff der Anordnung nach § 650b Abs. 2 VOB/B	142
2. Begriff der Anordnung nach §§ 1 und 2 VOB/B	143
3. Grundsätze für Leistungsändernde Anordnungen	144
a) Konkludente Anordnung	144
b) Freiwillige Befolgung unwirksamer Anordnungen	145
c) Anordnung einer Leistung unter Ablehnung einer geson- derten Beauftragung	146
d) Änderungsvorschläge des Auftragnehmers	147
e) Behördliche Anordnungen	148
f) Anordnungen zur Bauzeit	148
g) Geänderte Planungsvorgaben und Ausführungsunterlagen ..	150
h) Nachtragsleistungsverzeichnis?	150
i) Anordnung von Planungsänderungen	151
aa) Verträge nach VOB/B	151
bb) Verträge nach BGB	152
4. Form der Anordnung	152
5. Zur Anordnung Berechtigte	154
6. Adressat der Anordnung	156
II. Anordnungsrechte nach gesetzlichem Bauvertragsrecht	157
1. Vertragliche Grundlagen	157
2. Vorgeschaltete Verhandlungsphase (§ 650 Abs. 1 S. 1 BGB)	158
3. Änderungsbegehren des Auftraggebers	158
a) Allgemeines	158
b) Änderung des vereinbarten Werkerfolgs (§ 650b Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BGB)	159

c) Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist (§ 650b Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BGB)	160
4. Nachtragsangebot des Auftragnehmers	162
5. Planungsvorgaben des Auftraggebers (§ 650b Abs. 1 S. 4 BGB)	163
6. Anordnung der Änderung	164
7. Rechtsfolge der Anordnung	164
III. Anordnungsrechte bei Verträgen nach VOB/B	164
1. Vertragliche Grundlagen	164
2. Anordnung von Änderungen des Bauentwurfs	165
a) Begriff des Bauentwurfs nach § 1 Abs. 3 VOB/B	165
b) Einschränkungen des Anordnungsrechts	168
c) Verhältnis zum Anordnungsrecht nach § 1 Abs. 4 S. 1 VOB/B	168
d) Abgrenzung zu reinen Mengenabweichungen	170
3. Anordnung nicht vereinbarter Leistungen	170
a) Voraussetzungen für das Anordnungsrecht	170
b) Einschränkungen der Anordnungsbefugnis	175
c) Betrieb auf neue Leistung eingerichtet	178
d) Allgemeine Billigkeitskontrolle	178
4. AGB-Rechtliche Problematik	178
IV. Anordnung von Schutzmaßnahmen	179
V. Nachträgliches Anerkenntnis nicht vereinbarter Leistungen beim Vertrag nach VOB/B	180
1. Einseitige Gestaltungserklärung	180
2. Praktische Bedeutung	181
VI. Leistungsverweigerungsrecht des Auftragnehmers	182
1. Allgemeines	182
2. Leistungsverweigerungsrecht wegen Zahlungsverzugs	182
3. Leistungsverweigerungsrecht wegen Verweigerung der Kooperation bei Nachtragsverhandlungen	183
Teil 3 Vergütungsanpassung	185
A. Abgeltungsbereich der vereinbarten Vergütung	188
I. Gesetzliches Bauvertragsrecht	188
II. Verträge nach VOB/B	190
B. Vergütungsanpassung nach gesetzlichem Bauvertragsrecht	192
I. Allgemeines	192
II. Tatbestandsvoraussetzung: Wirksame Anordnung des Auftraggebers nach § 650b Abs. 2 BGB	193
III. Grundsatz: Tatsächlich erforderliche Kosten zuzüglich angemessener Zuschläge (§ 650c Abs. 1 BGB)	195
1. Allgemeines	195
2. Tatsächlich erforderliche Kosten	195
3. Erforderlichkeit der angefallenen Kosten	196
4. Baustellengemeinkosten	196
5. Angemessene Zuschläge für Allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn	197
6. Planung durch den Auftragnehmer	200
7. Mengenänderungen	203
8. Baumstände	203

Inhaltsverzeichnis

9. Bauzeit	204
IV. Wahlrecht des Auftragnehmers: Fortschreibung der Vertragspreise auf Grundlage der Urkalkulation (§ 650c Abs. 2 BGB)	205
1. Allgemeines	205
2. Rückgriff auf die Ansätze in einer vereinbarungshinterlegten Urkalkulation	206
3. Preisfortschreibung	206
4. Keine Vermischung der Modelle der Vergütungsanpassung in Abs. 1 und Abs. 2	207
5. Möglichkeit des Auftraggebers, die Vermutung zu widerlegen	208
a) Ausgangslage	208
b) Entkräftung der widerleglichen Vermutung	208
c) Rechtsfolge der Entkräftung der Vermutung	208
C. Regelungen der VOB/B zur Vergütungsanpassung	209
I. Einführung	209
II. Mengenabweichungen – § 2 Abs. 3 VOB/B	209
1. Allgemeines	209
2. Preisanpassung bei Mengenüberschreitungen	211
3. Preisanpassung bei Mengenunterschreitungen	212
a) Allgemeines	212
b) Nullmengen	213
c) Mengenunterschreitungen bei Bedarfspositionen	215
d) Ausgleichsberechnung	215
4. Anpassung von Pauschalsummen	217
5. Anschluss der Anpassung im Vertrag	217
III. Selbstübernahme von Teilleistungen – § 2 Abs. 4 VOB/B	218
IV. Anordnung von Leistungsänderungen – § 2 Abs. 5 VOB/B	218
1. Allgemeines	218
2. Anordnung	219
3. Änderung einer im Vertrag vorgesehenen Leistung	222
4. Änderung des Bauentwurfs	222
5. Andere Anordnungen gemäß § 2 Abs. 5 VOB/B	222
6. Bildung des neuen Preises	224
7. Ausgleichsberechnung	224
8. Preisvereinbarung	226
9. AGB-Rechtliche Problematik	227
V. Anordnung nicht vorgesehener Leistungen – § 2 Abs. 6 VOB/B	227
1. Allgemeines	227
2. Im Vertrag nicht vorgesehene Leistung	228
3. Vertragsändernde Anordnung	228
4. Ankündigungspflicht	230
5. Berechnung der besonderen Vergütung	231
6. Preisvereinbarung	231
7. AGB-Rechtliche Problematik	231
VI. Vergütungsanpassung bei Pauschalen und Teilpauschalen – § 2 Abs. 7 VOB/B	231
VII. Leistungen außerhalb und in Abweichung vom Vertrag – § 2 Abs. 8 VOB/B	233
1. Grundsatz: Keine Vergütung	233
2. Ausnahmefälle: Vergütung für „nicht bestellte“ Leistungen	237

a) Anerkenntnis	237
b) Notwendige Leistung nach dem mutmaßlichen Willen des Auftraggebers	237
c) Rechtsfolge: Anpassung der Vergütung	239
d) Alternative Zahlungsansprüche	239
VIII. Vergütung für die Erstellung von Unterlagen – § 2 Abs. 9 VOB/B	239
IX. Angeordnete Schutzmaßnahmen	240
X. Berechnung der Vergütungsanpassung	241
D. Berechnung der Vergütungsanpassung nach tatsächlich erforderlichen Kosten	244
I. Allgemeines	244
II. Ermittlung nach tatsächlichen Kosten	244
1. Allgemeines	244
2. Materialkosten, Nachunternehmerkosten, Fremdgeräte	245
3. Lohnkosten für eigene Arbeitskräfte	245
4. Eigengeräte	246
5. Zusätzlich Leistungen, Mehrmengen, geänderte Leistungen	247
6. Erforderlichkeit der angefallenen Kosten	248
7. Angemessene Zuschläge	249
8. Darlegungs- und Beweislast	251
III. Einzelfragen	252
1. Nachlässe	252
2. Zusätzliche Planungsleistungen	252
3. Bauzeitliche Auswirkungen	252
4. Nicht gedeckte Allgemeine Geschäftskosten	253
5. Nachtragsbearbeitungskosten	253
E. Vergütungsanpassung durch vorkalkulatorische Preisfortschreibung	254
I. Allgemeines	254
II. Fortschreibung von Kostenansätzen, Aufwandswerten und Leistungsansätzen	256
1. Allgemeines	256
2. Fortschreibung von Kalkulationsansätzen für Einzelkosten der Teilleistungen	259
a) Preisfortschreibung bei Mengenänderungen im Rahmen von Verträgen nach VOB/B	259
b) Preisfortschreibung bei geänderten und zusätzlichen Leistungen	259
aa) Grundsatz	259
bb) Unveränderte Leistungselemente	260
cc) Veränderte Leistungselemente (Methodik des Vertragspreisniveaufaktors)	260
dd) Bezugsposition bei Änderung einer im Vertrag vorgesehenen Leistung	262
ee) Bezugsposition bei zusätzlicher Leistung	265
3. Fortschreibung von Gemeinkosten und Gewinn	266
a) Baustellengemeinkosten	266
aa) Projektbezogene Kalkulation der Baustellengemeinkosten	266
bb) Kalkulation der Baustellengemeinkosten mit vorbestimmten Zuschlägen	267

Inhaltsverzeichnis

b) Allgemeine Geschäftskosten	269
c) Wagnis und Gewinn	270
4. Ermittlung auf Grundlage der Kalkulationsansätze in der Urkalkulation	270
III. Einzelfragen	274
1. Abzug des Nachlasses bei der Nachtragsvergütung	274
2. Nicht gedeckte Allgemeine Geschäftskosten	275
3. Verlängerte Gefahrtragung	277
4. Bauzeitliche Auswirkungen	278
5. Planungsleistungen	279
6. Nachtragsbearbeitungskosten	280
7. Preisfortschreibung bei Nachunternehmerleistungen	281
IV. Ausnahmen vom Grundsatz der Preisfortschreibung	282
1. Bedeutungsverlust der Ausnahmetatbestände	282
2. Entfallen der Preisbindung bei Kalkulationsirrtum?	282
3. Entfallen der Preisbindung bei Planungsfehlern des Auftrag- gebers?	283
4. Unvorhersehbare Preisänderungen	284
5. Keine ausreichenden bauwirtschaftlichen Anknüpfungspunk- te im Vertrag	288
6. Besonderheiten bei Nachunternehmervergaben?	288
7. Spekulationspreise	289
a) Allgemeines	289
b) Einwand der Sittenwidrigkeit	290
c) Einwand der Treuwidrigkeit nach § 242 BGB	293
d) Wegfall der Geschäftsgrundlage	294
V. Beispiele zum Unterschied zwischen Preisfortschreibung und Berechnung auf Basis tatsächlich erforderlicher Kosten	295
1. Ausgangsfall	295
2. Mengenüberschreitung (§ 2 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B)	296
a) Ermittlung des neuen Einheitspreises auf Grundlage tat- sächlicher Kosten	296
b) Ermittlung des neuen Einheitspreises auf Grundlage der Preisfortschreibung	297
3. Mengenunterschreitung (§ 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B)	297
a) Ermittlung des neuen Einheitspreises auf Grundlage tat- sächlicher Kosten	297
b) Ermittlung des neuen Einheitspreises auf Grundlage der Preisfortschreibung	298
4. Geänderte Leistung	298
a) Ermittlung des neuen Einheitspreises auf Grundlage tat- sächlicher Kosten	298
b) Ermittlung des neuen Einheitspreises auf Grundlage der Preisfortschreibung	299
F. Vergütungsanpassung aufgrund geänderter Bauzeit	299
I. Bauzeitverzögerung aufgrund von Mengen- oder Leistungsänderungen	299
1. Allgemeines	299
2. Vergütungsanpassung durch Bauzeitverschiebungen aufgrund von Umständen in der Risikosphäre des Auftraggebers?	300

3. Bauablaufbezogene Darstellung	301
4. Überlagerung von Störungen aus dem Verantwortungsbe- reich beider Parteien	302
5. Überlagerung von Störungen aus vertragsgemäßigem und ver- tragswidrigem Verhalten des Auftraggebers	308
6. Preissteigerungen durch Bauzeitverzögerungen	309
7. Produktivitätsverluste	311
8. Nachtragsvereinbarungen über zeitabhängige Kosten	313
II. Verzögerte Zuschlagserteilung	314
G. Nachtragsvereinbarungen	319
I. Rechtliche Bedeutung von Nachtragsvereinbarungen	319
II. Bindungswirkung von Nachtragsvereinbarungen	319
1. Allgemeines	319
2. Anspruch dem Grunde nach	320
3. Anspruch der Höhe nach	321
H. Sonstige vergütungsähnliche Ansprüche	324
I. Unberechtigte Anordnung zur Art und Weise der Ausführung nach § 4 Abs. 1 VOB/B	324
II. Ansprüche aus Geschäftsführung ohne Auftrag	325
1. Allgemeines	325
2. Berechtigte Geschäftsführung ohne Auftrag	326
a) Voraussetzungen	326
b) Rechtsfolgen	327
3. Unberechtigte Geschäftsführung ohne Auftrag	328
a) Voraussetzungen	328
b) Rechtsfolgen	328
I. Abschlagszahlungen für Nachtragsleistungen	329
I. Abschlagszahlungen nach gesetzlichem Bauvertragsrecht	329
1. Überblick	329
2. Vorläufiger Anspruch auf pauschalierte Abschlagszahlung (§ 650c Abs. 3 BGB)	329
a) Zweck der Regelung	329
b) Anspruch auf Grundlage des freien Mehrvergütungsange- bots	330
c) Abweichende Vereinbarungen im Vertrag durch AGB	331
3. Anderslautende gerichtliche Entscheidung	331
4. Verzinste Rückzahlung	333
II. Abschlagszahlungen für Nachtragsleistungen beim VOB/B-Vertrag	333
1. Allgemeines	333
2. Prüfbare Aufstellung der Nachtragsforderungen in Abschlagsrechnungen	334
3. Anwendbarkeit der 80 %- Regelung auf Nachtragsforderun- gen bei Verträgen nach VOB/B	335
III. Rückforderung von Abschlagszahlungen	335
Teil 4 Zahlungsansprüche bei Annahmeverzug	337
A. Angemessene Entschädigung nach § 642 BGB	338
I. Einleitung	338
II. Anspruchsvoraussetzungen	338

Inhaltsverzeichnis

1. Unterlassene Mitwirkungshandlung des Auftraggebers	338
a) Allgemeines	338
b) Bereitstellung des Baugrundstücks und der Vorarbeiten	339
c) Bereitstellung der Ausführungsunterlagen	340
d) Einholen der erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen	341
e) Aufrechterhaltung der allgemeinen Ordnung auf der Baustelle und Regelung des Zusammenwirkens der verschiedenen Bauunternehmer	341
f) Maßnahmen bezüglich Witterungseinflüsse?	342
2. Annahmeverzug des Auftraggebers als Folge der Unterlassung	343
a) Angebot der Leistung zur rechten Zeit am rechten Ort – Entbehrlichkeit des Angebots	343
b) Erforderlichkeit der Mitwirkungshandlung zur Leistungserbringung	344
c) Leistungsbereitschaft des Auftragnehmers	345
3. Behinderungsanzeige oder Offenkundigkeit	347
4. Keine entsprechende Anwendung von § 642 BGB bei verzögerter Zuschlagserteilung	347
5. Darlegungs- und Beweislast für Anspruchsvoraussetzungen	348
a) Allgemeines	348
b) Bauablaufbezogene Darstellung?	348
III. Rechtsfolge: Anspruch auf angemessene Entschädigung	349
1. Allgemeines	349
2. Berechnung „von oben nach unten“?	349
3. Berechnung „von unten nach oben“	352
a) Nutzlose Bereithaltung der Produktionsmittel während des Annahmeverzugs	352
b) Bereithaltung der Produktionsmittel infolge der unterlassenen Mitwirkungshandlung	352
c) Berücksichtigung der Höhe der vereinbarten Vergütung	353
d) Ersparte Aufwendungen	354
e) Anderweitiger Einsatz der Produktionsmittel während des Annahmeverzugs	354
4. Ermittlung der Höhe der angemessenen Entschädigung unter Zuhilfenahme der Kalkulation nach Kostenarten	355
a) Einzelkosten der Teilleistungen	355
b) Baustellengemeinkosten	356
c) Allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn	357
5. Beschränkung der Entschädigung auf die Dauer des Verzuges	360
B. Ersatz für Mehraufwendungen bei Annahmeverzug	361
Teil 5 Schadensersatz	363
A. Haftung des Auftraggebers wegen vertragswidriger Behinderung	364
I. Allgemeines	364
II. Pflichtverletzung des Auftraggebers	365
III. Behinderung als Folge der Pflichtverletzung	367
1. Haftungsbegründende und haftungsausfüllende Kausalität	367
2. Haftungsgrund: Pflichtverletzung als zurechenbare Ursache einer Behinderung	368

3. Darlegung des Haftungsgrunds: Bauablaufbezogene Darstellung	369
IV. Verschulden des Auftraggebers	371
V. Behinderungsanzeige bei Verträgen nach VOB/B	371
1. Gegenstand und Zweck der Behinderungsanzeige	372
2. Voraussetzungen für die Anzeigepflicht	372
3. Ausnahmen von der Anzeigepflicht	372
4. Inhalt, Form und Frist der Anzeige	373
5. Vertretungsberechtigung für die Anzeige	374
a) Adressat für die Anzeige	374
b) Rechtsfolgen der Einhaltung und der Verletzung der Anzeigepflicht	375
aa) Folgen einer ordnungsgemäßen Behinderungsanzeige	375
bb) Folgen einer unterlassenen Behinderungsanzeige	376
VI. Verzug	376
VII. Ersatz des nachweislich entstandenen Schadens	377
1. Haftungsausfüllende Kausalität: Bauablaufbezogene Darstellung und Schadensschätzung	377
2. Grundsatz der konkreten Schadensberechnung	378
3. Abstrakte Schadensberechnung für entgangenen Gewinn	380
4. Äquivalenzkostenverfahren als geeignete Grundlage der Schadensschätzung?	381
5. Bedeutung der Kalkulation für die Schadensschätzung	382
6. Überlagerung verschiedener Ursachen	383
7. Einzelfragen zum Schadensnachweis	389
a) Beschäftigungsvermutung für Arbeitskräfte	389
b) Schaden durch verlängerte Vorhaltung von Geräten	390
c) Schaden durch verlängerte Baustellengemeinkosten	392
d) Schaden durch unterdeckte Allgemeine Geschäftskosten und entgangenen Gewinn	392
e) Schaden durch Preissteigerungen	395
f) Schaden durch Beschleunigungsmaßnahmen	395
g) Umsatzsteuer	396
h) Kosten für die Aufstellung von „Behinderungsnachträgen“	396
8. Haftungsbeschränkung bei Verträgen nach VOB/B	396
B. Haftung des Auftraggebers wegen fehlerhafter Ausschreibung	397
I. Allgemeines	397
II. Vorrang der VOB/A-konformen Auslegung	397
III. Schadensersatzhaftung nach § 823 Abs. 2 BGB wegen Verstoßes gegen § 7 VOB/A?	398
IV. Schadensersatzhaftung nach §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2 BGB wegen Verstoßes gegen § 7 VOB/A	399
Teil 6 Berechnungsbeispiele	403
A. Kalkulation der Vertragspreis über Zuschlagskalkulation	403
I. Ausgangsfall	404
II. Leistungsverzeichnis und Vorermittlungen	404
III. Zuschlagskalkulation über die Angebotsendsumme (Umlageverfahren)	405
1. Ermittlung der Einzelkosten der Teilleistungen	405

Inhaltsverzeichnis

2. Ermittlung der Baustellengemeinkosten	406
3. Ermittlung der Angebotssumme	407
4. Umlageverfahren zur Festlegung der Kalkulationszuschläge und Ermittlung der Einheitspreise	408
IV. Zuschlagskalkulation mit vorbestimmten Zuschlägen	412
B. Preisanpassung nach tatsächlich erforderlichen Kosten zuzüglich an- gemessener Zuschläge	413
I. Leistungsänderungen	413
1. Fall 1: Wand statt aus Mauerwerk in Beton	413
2. Fall 2: Wandstärke von 24 cm auf 36 cm	416
II. Mengenänderungen	416
1. Mengenüberschreitung (§ 2 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B)	416
2. Mengenunterschreitung (§ 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B)	418
C. Berechnung durch vorkalkulatorische Preisfortschreibung auf Basis der Urkalkulation	420
I. Leistungsänderungen	420
1. Wand statt aus Mauerwerk in Beton	420
2. Erhöhung der Wandstärke	421
3. Zusätzliche Leistung Oberboden abschieben und seitlich Lagern	422
a) Lohnkosten	423
b) Gerätekosten	424
c) Betriebskosten	425
d) Neuer Einheitspreis für die Nachtragsleistung	427
II. Mengenänderungen (VOB/B-Vertrag)	427
1. Mengenüberschreitung (§ 2 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B)	427
a) Ebene der Einzelkosten der Teilleistungen	427
b) Ebene der Zuschläge	429
2. Mengenunterschreitung (§ 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B)	430
3. Mengenunterschreitungen nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B mit Ausgleichsberechnung	432
a) Fall 1	432
b) Fall 2	433
Sachregister	437