



Bauverzögerung und Leistungshindernisse

Bauverzögerungen und Leistungshindernisse

-

Bauzeit, Rechtsfolgen von
Ablaufstörungen, technische oder
rechtliche Unausführbarkeit des Werks



Bauverzögerung und Leistungshindernisse

A. Die Bauzeit

I. Die Bedeutung der Bauzeit

Drei Faktoren sind beim Bauen von zentraler Bedeutung:

- Die Erstellung eines mangelfreien und funktionsfähigen Bauwerks
- Die Einhaltung des Kostenplans
- Die Einhaltung der vereinbarten Termine = Bauzeit („Zeit ist Geld“)



Bauverzögerung und Leistungshindernisse

A. Die Bauzeit

II. Was verstehen die Beteiligten eigentlich unter der „Bauzeit“?

- Auftraggeber/Investor
- Generalunternehmer/Auftragnehmer
- Architekt
- Nachunternehmer



Bauverzögerung und Leistungshindernisse

A. Die Bauzeit

III. Die rechtlichen Grundlagen

- § 271 Abs. 1 BGB
- § 5 VOB/B
- Bauzeit wird vertraglich festgelegt
- Bauablauf- bzw. Bauzeitenpläne

1. Bloße Vereinbarung des Fertigstellungszeitpunktes

2. Vereinbarung von Zwischen-/ Einzelfristen durch Einbeziehung von Bauablaufplänen

a. Verschiedene Arten von Ablaufplänen



Bauverzögerung und Leistungshindernisse

Terminliste

ID	Aufgabenname	Dauer	Anfang	Ende
1	Baustelleneinrichtung	10 t	05.05.09	18.05.09
2	Baugrubenaushub	15 t	13.05.09	04.06.09
3	Grundleitungen	7 t	26.05.09	04.06.09
4	Fundamente	10 t	28.06.09	09.07.09
5	Rampe Tiefgarage	6 t	11.06.09	18.06.09
6	Verfüllen + Bodenplatte	14 t	04.06.09	23.06.09
7	Tiefgaragengeschoss	15 t	25.06.09	15.07.09



Bauverzögerung und Leistungshindernisse

Balkenplan

ID	Aufgabenname	Dauer	Jan 2009	Feb 2009	Mrz 2009	Apr 2009
1	Baustelleneinrichtung	10 t				
2	Baugrubenaushub	15 t				
3	Grundleitungen	7 t				
4	Fundamente	10 t				
5	Rampe Tiefgarage	6 t				
6	Verfüllen + Bodenplatte	14 t				
7	Tiefgaragengeschoss	15 t				



Bauverzögerung und Leistungshindernisse

Vernetzter Balkenplan

ID	Aufgabenname	Dauer	Jan 2009	Feb 2009	Mrz 2009	Apr 2009
1	Baustelleneinrichtung	10 t				
2	Baugrubenaushub	15 t				
3	Grundleitungen	7 t				
4	Fundamente	10 t				
5	Rampe Tiefgarage	6 t				
6	Verfüllen + Bodenplatte	14 t				
7	Tiefgaragengeschoss	15 t				



Bauverzögerung und Leistungshindernisse

A. Die Bauzeit

III. Die rechtlichen Grundlagen

1. Die bloße Vereinbarung des Fertigstellungszeitpunktes
2. Vereinbarung von Zwischen-/ Einzelfristen durch Einbeziehung von Bauablaufplänen
 - a. Verschiedene Arten von Ablaufplänen
 - Terminliste
 - Balkenplan
 - Netzplan
 - Vernetzte Balkenpläne



Bauverzögerung und Leistungshindernisse

A. Die Bauzeit

III. Die rechtlichen Grundlagen

1. Die bloße Vereinbarung des Fertigstellungszeitpunktes
2. Vereinbarung von Zwischen-/ Einzelfristen durch Einbeziehung von Bauablaufplänen
 - a. Verschiedene Arten von Ablaufplänen
 - b. Maßgebend ist der jeweilige Vertragsverhältnis



Bauverzögerung und Leistungshindernisse

A. Die Bauzeit

III. Die rechtlichen Grundlagen

1. Die bloße Vereinbarung des Fertigstellungszeitpunktes
2. Vereinbarung von Zwischen-/ Einzelfristen durch Einbeziehung von Bauablaufplänen
 - a. Verschiedene Arten von Ablaufplänen
 - b. Maßgebend ist der jeweilige Vertragsverhältnis
 - c. Die Einbeziehung der Bauablaufpläne in den jeweiligen Vertrag

Grundsatz: Pläne, die den Bauablauf regeln, sind nur dann verbindlich, wenn die Vertragsparteien diese Fristen und Termine verbindlich miteinander vereinbart haben = Vertragsfristen



Bauverzögerung und Leistungshindernisse

A. Die Bauzeit

III. Die rechtlichen Grundlagen

1. Die bloße Vereinbarung des Fertigstellungszeitpunktes
2. Vereinbarung von Zwischen-/ Einzelfristen durch Einbeziehung von Bauablaufplänen
3. Einzelfälle

IV. Sonderfall: Verzögerte Vergabe

V. Ergebnis



Bauverzögerung und Leistungshindernisse

B. "Ablaufstörungen" durch Anfall von Mehrmengen, Änderungen des Bauentwurfs, Zusatzaufträge und „Erschwernisse“

I. Mehr- und Mindermengen, § 2 Abs. 3 VOB/B

1. Vergütung

a. BGB-Vertrag

b. VOB/B

2. Bauzeit

a. BGB-Vertrag

b. VOB/B



Bauverzögerung und Leistungshindernisse

B. "Ablaufstörungen" durch Anfall von Mehrmengen, Änderungen des Bauentwurfs, Zusatzaufträge und „Erschwernisse“

II. Nachträgliche Änderungen des Bauentwurfs, Beauftragung zusätzlicher Leistungen

1. Vergütung

a. BGB-Vertrag

b. VOB/B-Vertrag

2. Bauzeit

a. BGB-Vertrag

b. VOB/B-Vertrag



Bauverzögerung und Leistungshindernisse

B. "Ablaufstörungen" durch Anfall von Mehrmengen, Änderungen des Bauentwurfs, Zusatzaufträge und „Erschwernisse“

III. Erschwernisse, Baugrundprobleme

- Hoher Grundwasserstand
- Kontaminierter Boden
- Felsboden
- Baugrund nicht hinreichend tragfähig
- Munitionsfunde
- Archäologisch wertvolle Bodenfunde



Bauverzögerung und Leistungshindernisse

B. "Ablaufstörungen" durch Anfall von Mehrmengen, Änderungen des Bauentwurfs, Zusatzaufträge und „Erschwernisse“

III. Erschwernisse, Baugrundprobleme

- BGH 22.12.2011 – VII ZR 67/11 (teerhaltiger Boden unter Asphaltdecke)
- BGH 21.03.2013 – VII ZR 122/11 (kontaminierter Boden)
- BGH 20.06.2013 – VII ZR 103/12 (Abweichung vom Bodengutachten)
- BGH 12.09.2013 – VII ZR 227/11 (Kein ungewöhnliches Wagnis; Freileitung)



Bauverzögerung und Leistungshindernisse

C. Behinderungen durch vertragswidriges Verhalten der Parteien

I. Überblick über die wichtigsten Regelungen

1. BGB

- § 271 BGB
- § 323 BGB
- § 280 BGB
- § 286 BGB
- § 642 BGB
- § 643 BGB
- § 649 BGB „freie Kündigung“



Bauverzögerung und Leistungshindernisse

C. Behinderungen durch vertragswidriges Verhalten der Parteien

I. Überblick über die wichtigsten Regelungen

2. VOB/B

- § 2 Abs. 5 VOB/B
- § 4 Abs. 7 VOB/B
- § 5 Abs. 1 VOB/B
- § 6 Abs. 1 VOB/B
- § 6 Abs. 2 VOB/B

...



Bauverzögerung und Leistungshindernisse

C. Behinderungen durch vertragswidriges Verhalten der Parteien

I. Überblick über die wichtigsten Regelungen

2. VOB/B

- § 6 Abs. 2 Nr. 2 VOB/B
- § 6 Abs. 3 VOB/B
- § 6 Abs. 4 VOB/B
- § 6 Abs. 6 VOB/B
- § 8 Abs. 3 VOB/B



Bauverzögerung und Leistungshindernisse

C. Behinderungen durch vertragswidriges Verhalten der Parteien

II. Einige häufig vorkommende Fallkonstellationen

1. Behinderungen durch vertragswidriges Verhalten des AG, § 6 VOB/B
 - a. Folgen für die Bauzeit
 - b. Finanzielle Folgen
2. Behinderung durch Obliegenheitsverletzung des AG, § 642 BGB



Bauverzögerung und Leistungshindernisse

C. Behinderungen durch vertragswidriges Verhalten der Parteien

II. Einige häufig vorkommende Fallkonstellationen

3. Kündigung des AG wegen vertragswidrigen Verhaltens des AN

a. BGB-Vertrag

aa. Freie Kündigung nach § 649 BGB

bb. Außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund

b. VOB/B-Vertrag



Bauverzögerung und Leistungshindernisse

C. Behinderungen durch vertragswidriges Verhalten der Parteien

III. Die Geltendmachung des Behinderungsschadens im Prozess

1. Problem: "Komplexe Ablaufstörungen,,
2. Anforderungen an die Darlegung und Beweisführung
 - BGH Urt. v. 21.03.2002 – VII ZR 224/00
 - BGH Urt. v. 24.02.2005 – VII ZR 141/03 und 225/03
 - BGH Urt. v. 24.02.2005 – 141/03
 - BGH Urt. v. 24.02.2005 – VII ZR 225/03
 - BGH Urt. v. 14.01.1993 – VII ZR 185/91

Grundsatz: Ohne Dokumentation kein Geld



Bauverzögerung und Leistungshindernisse

C. Behinderungen durch vertragswidriges Verhalten der Parteien

I. Überblick über die wichtigsten Regelungen

II. Einige häufig vorkommende Fallkonstellationen

III. Die Geltendmachung des Behinderungsschadens im Prozess

D. Technische oder rechtliche Unausführbarkeit des Werks



Bauverzögerung und Leistungshindernisse

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!



Bauverzögerung und Leistungshindernisse

Bauverzögerungen und Leistungshindernisse

-

Bauzeit, Rechtsfolgen von
Ablaufstörungen, technische oder
rechtliche Unausführbarkeit des Werks