

Althaus/Bartsch/Kattenbusch
Nachträge im Bauvertragsrecht

Nachträge im Bauvertragsrecht

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

Herausgegeben von
Dr. Stefan Althaus
Rechtsanwalt in München

3. Auflage
2026



Zitiervorschlag:
Althaus/Bartsch/Kattenbusch Nachträge Teil... Rn....

beck.de

ISBN PRINT 978 3 406 85260 2

© 2026 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
info@beck.de

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Druckerei C.H.Beck Nördlingen
Umschlag: Ralph Zimmermann – Bureau Parapluie

chbeck.de/nachhaltig
produktsicherheit.beck.de

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

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Vorwort zur 3. Auflage

Seit Erscheinen der 2. Auflage, die eine sehr freundliche Aufnahme gefunden hat, sind inzwischen fast vier Jahre vergangen. In dieser Zeit haben einige Entscheidungen des Bundesgerichtshofs und der Oberlandesgerichte bereits zuvor absehbare Tendenzen rund um die Thematik der Nachträge im Bauvertragsrecht bestätigt. So hat der BGH in einer äußerst praxisrelevanten Entscheidung zu Recht klargestellt, dass keine leistungsändernden Anordnungen vorliegen, wenn der Auftraggeber den Auftragnehmer darüber informiert, dass es aufgrund von Verzögerungen bei den Vorgewerken zu Verschiebungen des Bauablaufs kommen wird; vielmehr hat es insoweit sein Bewenden mit etwaigen Ansprüchen aus § 642 BGB. Auch zu der praktisch bedeutsamen Frage, ob die Preisanpassung bei Verträgen nach VOB/B, wenn sich die Parteien nicht anderweitig verständigt haben, nicht nur bei Mengenüberschreitungen gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B nach tatsächlich erforderlichen Kosten zu erfolgen hat (wie vom BGH mehrfach entschieden), sondern auch bei geänderten und zusätzlichen Leistungen gemäß § 2 Abs. 5 und Abs. 6 VOB/B, sind weitere Entscheidungen von Oberlandesgerichten veröffentlicht worden, die dies in Übereinstimmung mit der herrschenden Literaturmeinung bejahen. Erwähnenswert ist hier auch die neuere Entwicklung der Rechtsprechung zum Regelungsgefüge der §§ 650b und 650c BGB, insbesondere zur Frage der Anwendbarkeit von § 650c Abs. 3 BGB auf Verträge nach VOB/B.

In die aktuelle Auflage wurden daneben noch zahlreiche weitere neue Gerichtsentscheidungen sowie Diskussionsbeiträge aus der Literatur, die den Autoren für das Thema der Nachträge im Bauvertragsrecht relevant erschienen, aufgenommen. Bereichsweise wurden zudem die bisherigen Darstellungen im Handbuch nochmals vertieft, so beispielsweise zum Begriff der tatsächlich erforderlichen Kosten sowie zur Ermittlung der angemessenen Entschädigung nach § 642 BGB.

Besonderer Dank für die Unterstützung bei der Durchsicht des Manuskripts und den Korrekturarbeiten gebührt Frau Florita Hoxha.

München im Mai 2026

Stefan Althaus

Vorwort zur 2. Auflage

Die vorliegende 2. Auflage enthält an zahlreichen Stellen kleinere Überarbeitungen zur Verbesserung und Ergänzung der bisherigen Darstellung. Erweitert wurde insbesondere der Abschnitt zur Abrechnung von Nachtragsforderungen in Schlussrechnungen und Abschlagsrechnungen am Ende von Teil 3. Einschlägige neuere Rechtsprechung und Literatur ist bis Dezember 2021 berücksichtigt, in Einzelfällen auch darüber hinaus.

München im Mai 2022

Stefan Althaus

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 korkalkulatorischer 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

Stefan Althaus

Autorenverzeichnis

Dr. Stefan Althaus, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Wirtschaftsmediator (IHK)

Prof. Dr. techn. Ralph H. Bartsch, Dipl.-Ing., Professor für Kalkulation im Studiengang Baubetrieb und Baumanagement an der Hochschule für Technik in Karlsruhe; öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baupreisermittlung und Abrechnung im Hoch- und Ingenieurbau sowie Bauablaufstörungen, Wirtschaftsmediator (IHK)

Prof. Dr.-Ing. Markus Kattenbusch, Lehrstuhl für Baubetrieb und Bauwirtschaftslehre, Hochschule Bochum, Fachbereich Bau- und Umweltingenieurwesen; öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Baupreisermittlung und Abrechnung im Hoch- und Ingenieurbau sowie Bauablaufstörungen, Wirtschaftsmediator gem. ZMediatAusbV

Dr. A. Olrik Vogel, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Autorenverzeichnis	VII
Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis (abgekürzte Literatur in Klammern)	XXI
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	137
Teil 3. Vergütungsanpassung	177
A. Abgeltungsbereich der vereinbarten Vergütung	180
B. Vergütungsanpassung nach gesetzlichem Bauvertragsrecht	184
C. Regelungen der VOB/B zur Vergütungsanpassung	204
D. Berechnung der Vergütungsanpassung nach tatsächlich erforderlichen Kosten	246
E. Vergütungsanpassung durch vorkalkulatorische Preisfortschreibung ..	259
F. Vergütungsanpassung aufgrund geänderter Bauzeit	303
G. Nachtragsvereinbarungen	322
H. Sonstige vergütungsähnliche Ansprüche	326
I. Abrechnung von Nachtragsleistungen	331
Teil 4. Zahlungsansprüche bei Annahmeverzug	349
A. Angemessene Entschädigung nach § 642 BGB	350
B. Ersatz für Mehraufwendungen bei Annahmeverzug	375
Teil 5. Schadensersatz	377
A. Haftung des Auftraggebers wegen vertragswidriger Behinderung	378
B. Haftung des Auftraggebers wegen fehlerhafter Ausschreibung	409
Teil 6. Berechnungsbeispiele	415
A. Kalkulation der Vertragspreise über Zuschlagskalkulation	415
B. Preisanpassung nach tatsächlich erforderlichen Kosten zuzüglich angemessener Zuschläge	425
C. Berechnung durch vorkalkulatorische Preisfortschreibung auf Basis der Urkalkulation	433
Sachregister	451

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Autorenverzeichnis	VII
Abkürzungsverzeichnis	XV
Literaturverzeichnis (abgekürzte Literatur in Klammern)	XXI
 Teil 1. Grundlagen der Kalkulation (<i>Bartsch/Kattenbusch</i>)	 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
 Teil 2. Änderung der Leistungspflicht (<i>Althaus/Vogel</i>)	 15
A. Die vereinbarte Bauleistung (<i>Althaus</i>)	18
I. Die rechtliche Struktur des Bauvertrages	18
II. Nebenpflichten des Auftragnehmers bei Verträgen nach VOB/B (<i>Althaus</i>)	 32
III. Leistungspflichten des Auftragnehmers bei Verträgen unter Einbeziehung der VOB/C (<i>Althaus</i>)	 37
IV. Auslegung des Vertrags (<i>Althaus</i>)	45
V. Wirksamkeit von Bestimmungen zum Leistungsinhalt nach AGB- Recht (<i>Althaus/Vogel</i>)	 85
VI. Anordnungen zur Bauausführung bei Verträgen nach VOB/B (<i>Althaus</i>)	 107
VII. Fehler in der Leistungsbeschreibung (<i>Althaus</i>)	116
VIII. Bedenkenhinweispflicht des Auftragnehmers	124
B. Änderungen der vertraglichen Bauleistung (<i>Althaus</i>)	137
I. Einseitige Leistungsänderungen durch Anordnungen nach gesetzlichem Bauvertragsrecht und VOB/B (<i>Althaus</i>)	 137
II. Anordnungsrechte nach gesetzlichem Bauvertragsrecht (<i>Althaus</i>)	151
III. Anordnungsrechte bei Verträgen nach VOB/B (<i>Althaus</i>)	158
IV. Anordnung von Schutzmaßnahmen (<i>Althaus</i>)	172
V. Nachträgliches Anerkenntnis nicht vereinbarter Leistungen beim Vertrag nach VOB/B (<i>Althaus</i>)	 173
VI. Leistungsverweigerungsrecht des Auftragnehmers (<i>Althaus</i>)	174
 Teil 3. Vergütungsanpassung (<i>Althaus/Bartsch/Kattenbusch</i>)	 177
A. Abgeltungsbereich der vereinbarten Vergütung (<i>Althaus</i>)	180
I. Gesetzliches Bauvertragsrecht	180
II. Verträge nach VOB/B	182
B. Vergütungsanpassung nach gesetzlichem Bauvertragsrecht (<i>Althaus/ Kattenbusch</i>)	 184
I. Allgemeines	184
II. Tatbestandsvoraussetzung: Wirksame Anordnung des Auftraggebers nach § 650b Abs. 2 BGB	 185
	XI

III. Grundsatz: Tatsächlich erforderliche Kosten zuzüglich angemessener Zuschläge (§ 650c Abs. 1 BGB)	186
IV. Wahlrecht des Auftragnehmers: Fortschreibung der Vertragspreise auf Grundlage der Urkalkulation (§ 650c Abs. 2 BGB)	198
C. Regelungen der VOB/B zur Vergütungsanpassung (<i>Althaus/Bartsch</i>) ..	204
I. Einführung	204
II. Mengenabweichungen – § 2 Abs. 3 VOB/B	204
III. Selbstübernahme von Teilleistungen – § 2 Abs. 4 VOB/B	216
IV. Anordnung von Leistungsänderungen – § 2 Abs. 5 VOB/B	216
V. Anordnung nicht vorgesehener Leistungen – § 2 Abs. 6 VOB/B	224
VI. Vergütungsanpassung bei Pauschalen und Teilpauschalen – § 2 Abs. 7 VOB/B	228
VII. Leistungen außerhalb und in Abweichung vom Vertrag – § 2 Abs. 8 VOB/B	232
VIII. Vergütung für die Erstellung von Unterlagen – § 2 Abs. 9 VOB/B	238
IX. Angeordnete Schutzmaßnahmen	239
X. Berechnung der Vergütungsanpassung	239
D. Berechnung der Vergütungsanpassung nach tatsächlich erforderlichen Kosten (<i>Althaus/Kattenbusch</i>)	246
I. Allgemeines	246
II. Tatsächlich erforderliche Kosten	246
III. Einzelfragen	257
E. Vergütungsanpassung durch vorkalkulatorische Preisfortschreibung (<i>Althaus/Bartsch</i>)	259
I. Allgemeines	259
II. Fortschreibung von Kostenansätzen, Aufwandswerten und Leistungsansätzen	261
III. Einzelfragen	279
IV. Ausnahmen vom Grundsatz der Preisfortschreibung	287
V. Beispiele zum Unterschied zwischen Preisfortschreibung und Berechnung auf Basis tatsächlich erforderlicher Kosten	300
F. Vergütungsanpassung aufgrund geänderter Bauzeit (<i>Althaus/Bartsch</i>) ..	303
I. Bauzeitverzögerung aufgrund von Mengen- oder Leistungsänderungen	303
II. Verzögerte Zuschlagserteilung	318
G. Nachtragsvereinbarungen (<i>Althaus</i>)	322
I. Rechtliche Bedeutung von Nachtragsvereinbarungen	322
II. Bindungswirkung von Nachtragsvereinbarungen	322
H. Sonstige vergütungsähnliche Ansprüche (<i>Althaus</i>)	326
I. Unberechtigte Anordnung zur Art und Weise der Ausführung nach § 4 Abs. 1 VOB/B	326
II. Ansprüche aus Geschäftsführung ohne Auftrag	328
I. Abrechnung von Nachtragsleistungen (<i>Althaus</i>)	331
I. Schlussrechnung	331
II. Anspruch auf Abschlagszahlungen für Nachtragsleistungen	337
Teil 4. Zahlungsansprüche bei Annahmeverzug (<i>Althaus</i>)	349
A. Angemessene Entschädigung nach § 642 BGB	350
I. Einleitung	350
II. Anspruchsvoraussetzungen	350
III. Rechtsfolge: Anspruch auf angemessene Entschädigung	362
B. Ersatz für Mehraufwendungen bei Annahmeverzug	375

Teil 5. Schadensersatz (Althaus)	377
A. Haftung des Auftraggebers wegen vertragswidriger Behinderung	378
I. Allgemeines	378
II. Pflichtverletzung des Auftraggebers	379
III. Behinderung als Folge der Pflichtverletzung	382
IV. Verschulden des Auftraggebers	386
V. Behinderungsanzeige bei Verträgen nach VOB/B	386
VI. Verzug	390
VII. Ersatz des nachweislich entstandenen Schadens	391
B. Haftung des Auftraggebers wegen fehlerhafter Ausschreibung	409
I. Allgemeines	409
II. Vorrang der VOB/A-konformen Auslegung	410
III. Schadensersatzhaftung nach § 823 Abs. 2 BGB wegen Verstoßes gegen § 7 VOB/A?	410
IV. Schadensersatzhaftung nach §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2 BGB wegen Verstoßes gegen § 7 VOB/A	411
Teil 6. Berechnungsbeispiele (Bartsch/Kattenbusch)	415
A. Kalkulation der Vertragspreise über Zuschlagskalkulation	415
I. Ausgangsfall	416
II. Leistungsverzeichnis und Vorermittlungen	417
III. Zuschlagskalkulation über die Angebotsendsumme (Umlageverfahren)	417
IV. Zuschlagskalkulation mit vorbestimmten Zuschlägen	424
B. Preisanpassung nach tatsächlich erforderlichen Kosten zuzüglich angemessener Zuschläge	425
I. Leistungsänderungen	425
II. Mengenänderungen	428
C. Berechnung durch vorkalkulatorische Preisfortschreibung auf Basis der Urkalkulation	433
I. Leistungsänderungen	433
II. Mengenänderungen (VOB/B-Vertrag)	440
Sachregister	451

