

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

2. Auflage  
2022



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

**www.beck.de**

ISBN 978 3 406 78034 9

© 2022 Verlag C.H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung:

Beltz Grafische Betriebe GmbH

Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Druckerei C.H. Beck Nördlingen

Umschlaggestaltung: Ralph Zimmermann – Bureau Parapluie



[chbeck.de/nachhaltig](http://chbeck.de/nachhaltig)

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

## **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 darüberhinaus.

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 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

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

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

# Inhaltsübersicht

Vorwort .....	V
Autorenverzeichnis .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	XV
Literaturverzeichnis (abgekürzte Literatur in Klammern) .....	XXI
<b>Teil 1. Grundlagen der Kalkulation</b>	
A. Die Kalkulation der Vertragspreise und die einzelnen Kostenarten nach den Grundsätzen der Kalkulationslehre .....	1
B. Grundlagen der Zuschlagskalkulation .....	4
<b>Teil 2. Änderung der Leistungspflicht</b>	
A. Die vereinbarte Bauleistung .....	18
B. Änderungen der vertraglichen Bauleistung .....	135
<b>Teil 3. Vergütungsanpassung</b>	
A. Abgeltungsbereich der vereinbarten Vergütung .....	178
B. Vergütungsanpassung nach gesetzlichem Bauvertragsrecht .....	182
C. Regelungen der VOB/B zur Vergütungsanpassung .....	199
D. Berechnung der Vergütungsanpassung nach tatsächlich erforderlichen Kosten .....	237
E. Vergütungsanpassung durch vorkalkulatorische Preisfortschreibung ..	248
F. Vergütungsanpassung aufgrund geänderter Bauzeit .....	291
G. Nachtragsvereinbarungen .....	309
H. Sonstige vergütungsähnliche Ansprüche .....	313
I. Abrechnung von Nachtragsleistungen .....	318
<b>Teil 4. Zahlungsansprüche bei Annahmeverzug</b>	
A. Angemessene Entschädigung nach § 642 BGB .....	336
B. Ersatz für Mehraufwendungen bei Annahmeverzug .....	357
<b>Teil 5. Schadensersatz</b>	
A. Haftung des Auftraggebers wegen vertragswidriger Behinderung .....	360
B. Haftung des Auftraggebers wegen fehlerhafter Ausschreibung .....	391
<b>Teil 6. Berechnungsbeispiele</b>	
A. Kalkulation der Vertragspreise über Zuschlagskalkulation .....	395
B. Preisanpassung nach tatsächlich erforderlichen Kosten zuzüglich angemessener Zuschläge .....	405
C. Berechnung durch vorkalkulatorische Preisfortschreibung auf Basis der Urkalkulation .....	414
Sachregister .....	431

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Autorenverzeichnis .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	XV
Literaturverzeichnis (abgekürzte Literatur in Klammern) .....	XXI

## Teil 1. Grundlagen der Kalkulation (*Bartsch/Kattenbusch*)

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 .....	4
I. Allgemeines .....	4
II. Unterscheidung der einzelnen Kostenarten .....	6

## Teil 2. Änderung der Leistungspflicht (*Althaus/Vogel*)

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> ) .....	106
VII. Fehler in der Leistungsbeschreibung ( <i>Althaus</i> ) .....	114
VIII. Bedenkenhinweispflicht des Auftragnehmers ( <i>Althaus</i> ) .....	122
B. Änderungen der vertraglichen Bauleistung ( <i>Althaus</i> ) .....	135
I. Einseitige Leistungsänderungen durch Anordnungen nach gesetzlichem Bauvertragsrecht und VOB/B ( <i>Althaus</i> ) .....	135
II. Anordnungsrechte nach gesetzlichem Bauvertragsrecht ( <i>Althaus</i> ) .....	149
III. Anordnungsrechte bei Verträgen nach VOB/B ( <i>Althaus</i> ) .....	156
IV. Anordnung von Schutzmaßnahmen ( <i>Althaus</i> ) .....	170
V. Nachträgliches Anerkenntnis nicht vereinbarter Leistungen beim Vertrag nach VOB/B ( <i>Althaus</i> ) .....	170
VI. Leistungsverweigerungsrecht des Auftragnehmers ( <i>Althaus</i> ) .....	172

## Teil 3. Vergütungsanpassung (*Althaus/Bartsch/Kattenbusch*)

A. Abgeltungsbereich der vereinbarten Vergütung ( <i>Althaus</i> ) .....	178
I. Gesetzliches Bauvertragsrecht .....	178
II. Verträge nach VOB/B .....	180
B. Vergütungsanpassung nach gesetzlichem Bauvertragsrecht ( <i>Althaus/Kattenbusch</i> ) .....	182
I. Allgemeines .....	182
II. Tatbestandsvoraussetzung: Wirksame Anordnung des Auftraggebers nach § 650b Abs. 2 BGB .....	183

III. Grundsatz: Tatsächlich erforderliche Kosten zuzüglich angemessener Zuschläge (§ 650c Abs. 1 BGB) .....	184
IV. Wahlrecht des Auftragnehmers: Fortschreibung der Vertragspreise auf Grundlage der Urkalkulation (§ 650c Abs. 2 BGB) .....	195
C. Regelungen der VOB/B zur Vergütungsanpassung ( <i>Althaus/Bartsch</i> ) .	199
I. Einführung .....	199
II. Mengenabweichungen – § 2 Abs. 3 VOB/B .....	199
III. Selbstübernahme von Teilleistungen – § 2 Abs. 4 VOB/B .....	209
IV. Anordnung von Leistungsänderungen – § 2 Abs. 5 VOB/B .....	210
V. Anordnung nicht vorgesehener Leistungen – § 2 Abs. 6 VOB/B .....	218
VI. Vergütungsanpassung bei Pauschalen und Teilpauschalen – § 2 Abs. 7 VOB/B .....	222
VII. Leistungen außerhalb und in Abweichung vom Vertrag – § 2 Abs. 8 VOB/B .....	224
VIII. Vergütung für die Erstellung von Unterlagen – § 2 Abs. 9 VOB/B .....	230
IX. Angeordnete Schutzmaßnahmen .....	231
X. Berechnung der Vergütungsanpassung .....	231
D. Berechnung der Vergütungsanpassung nach tatsächlich erforderlichen Kosten ( <i>Althaus/Kattenbusch</i> ) .....	237
I. Allgemeines .....	237
II. Tatsächlich erforderliche Kosten .....	237
III. Einzelfragen .....	246
E. Vergütungsanpassung durch vorkalkulatorische Preisfortschreibung ( <i>Althaus/Bartsch</i> ) .....	248
I. Allgemeines .....	248
II. Fortschreibung von Kostenansätzen, Aufwandswerten und Leistungsansätzen .....	250
III. Einzelfragen .....	267
IV. Ausnahmen vom Grundsatz der Preisfortschreibung .....	275
V. Beispiele zum Unterschied zwischen Preisfortschreibung und Berechnung auf Basis tatsächlich erforderlicher Kosten .....	288
F. Vergütungsanpassung aufgrund geänderter Bauzeit ( <i>Althaus/Bartsch</i> ) ..	291
I. Bauzeitverzögerung aufgrund von Mengen- oder Leistungsänderungen .....	291
II. Verzögerte Zuschlagserteilung .....	305
G. Nachtragsvereinbarungen ( <i>Althaus</i> ) .....	309
I. Rechtliche Bedeutung von Nachtragsvereinbarungen .....	309
II. Bindungswirkung von Nachtragsvereinbarungen .....	309
H. Sonstige vergütungsähnliche Ansprüche ( <i>Althaus</i> ) .....	313
I. Unberechtigte Anordnung zur Art und Weise der Ausführung nach § 4 Abs. 1 VOB/B .....	313
II. Ansprüche aus Geschäftsführung ohne Auftrag .....	315
I. Abrechnung von Nachtragsleistungen ( <i>Althaus</i> ) .....	318
I. Schlussrechnung .....	319
II. Anspruch auf Abschlusszahlungen für Nachtragsleistungen .....	324
<b>Teil 4. Zahlungsansprüche bei Annahmeverzug (<i>Althaus</i>)</b>	
A. Angemessene Entschädigung nach § 642 BGB .....	336
I. Einleitung .....	336
II. Anspruchsvoraussetzungen .....	336
III. Rechtsfolge: Anspruch auf angemessene Entschädigung .....	346
B. Ersatz für Mehraufwendungen bei Annahmeverzug .....	357

**Teil 5. Schadensersatz (Althaus)**

A. Haftung des Auftraggebers wegen vertragswidriger Behinderung . . . . .	360
I. Allgemeines . . . . .	360
II. Pflichtverletzung des Auftraggebers . . . . .	361
III. Behinderung als Folge der Pflichtverletzung . . . . .	363
IV. Verschulden des Auftraggebers . . . . .	367
V. Behinderungsanzeige bei Verträgen nach VOB/B . . . . .	367
VI. Verzug . . . . .	371
VII. Ersatz des nachweislich entstandenen Schadens . . . . .	372
B. Haftung des Auftraggebers wegen fehlerhafter Ausschreibung . . . . .	391
I. Allgemeines . . . . .	391
II. Vorrang der VOB/A-konformen Auslegung . . . . .	391
III. Schadensersatzhaftung nach § 823 Abs. 2 BGB wegen Verstoßes gegen § 7 VOB/A? . . . . .	391
IV. Schadensersatzhaftung nach §§ 280 Abs. 1, 311 Abs. 2 BGB wegen Verstoßes gegen § 7 VOB/A . . . . .	393

**Teil 6. Berechnungsbeispiele (Bartsch/Kattenbusch)**

A. Kalkulation der Vertragspreise über Zuschlagskalkulation . . . . .	395
I. Ausgangsfall . . . . .	396
II. Leistungsverzeichnis und Vorermittlungen . . . . .	397
III. Zuschlagskalkulation über die Angebotsendsumme (Umlageverfahren) . . . . .	398
IV. Zuschlagskalkulation mit vorbestimmten Zuschlägen . . . . .	404
B. Preisanpassung nach tatsächlich erforderlichen Kosten zuzüglich angemessener Zuschläge . . . . .	405
I. Leistungsänderungen . . . . .	405
II. Mengenänderungen . . . . .	408
C. Berechnung durch vorkalkulatorische Preisfortschreibung auf Basis der Urkalkulation . . . . .	414
I. Leistungsänderungen . . . . .	414
II. Mengenänderungen (VOB/B-Vertrag) . . . . .	420

Sachregister . . . . .	431
------------------------	-----