KANZLEI AM STEINMARKT
Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbB

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

Newsletter 10/2025

Thema: Typische Fehlerquellen bei Nachträgen am Bau / Baurecht

1. Einleitung

Die Kenntnis der Spielregeln des BGB-Werkvertragsrechts und der VOB/B sind Grundvoraussetzungen, um Fehler bei der Bauabwicklung zu vermeiden. Unwissenheit kostet nicht nur Nerven, sondern auch Geld! In der Praxis der Beratung am Bau sind immer wiederkehrende Fehler zu beobachten. Nachfolgende Übersicht soll verdeutlichen, welche klassischen Fehler / Irrtümer sowohl auf Auftraggeberseite (AG) als auch auf Auftragnehmerseite (AN) immer wieder vorkommen.

2. Fehlerquellen

Fehlendes Grundlagenwissens führt häufig dazu, dass Auftragnehmer ihren – teils berechtigten – Vergütungsansprüchen hinterherlaufen müssen. Ärgerlich ist es, in diesem Zusammenhang zusätzlich formal Fehler zu begehen. Nachfolgend einige der Fehlerquellen bei Nachträgen:

<table>
<tr><th colspan="2">Fehlerquellen</th></tr>
<tr><th colspan="2">Allgemein AG[1] & AN[2]</th></tr>
<tr><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">- Unkenntnis der Spielregeln VOB/B und BGB bzw. des konkreten Vertrags</td></tr>
<tr><td colspan="2">- unzureichende Bestimmung Leistungsumfang (Bau-Soll)</td></tr>
<tr><th>AG</th><th>AN</th></tr>
<tr><td>- Vergabe in zu frühem Planungsstadium</td><td rowspan="4">- Massenvorüberprüfung Pauschalvertrag (Global- oder Detailpauschalvertrag, Prüfung Massenrisiko auf Schlüssigkeit)</td></tr>
<tr><td>- Vergabe auf Basis von Musterausschreibungen</td></tr>
<tr><td>- Irrtum über Vertragstyp (Globalpauschalvertrag statt Detailpauschalvertrag)</td></tr>
<tr><td>- Irrglaube an eigene Vertragsklauseln (Angebotsbindungs-, Schriftform-, Bestätigungs- und Komplettheitsklauseln)</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>- Abschreckung durch Vertragsklauseln (Angebotsbindung, Schriftform, Be-stätigungs- und Komplettheitsklauseln)</td></tr>
<tr><td></td><td>- Irrglaube an Vollmachten am Bau (Grenzen Architekt, Bauleiter)</td></tr>
<tr><td></td><td>- fehlende Dokumentation der Nachtragssachverhalte (baubegleitend)</td></tr>
<tr><td></td><td>- Unkenntnis der Vergütung für entfallene Leistungen</td></tr>
<tr><td></td><td>- Missachtung Anzeige für Nachtrag</td></tr>
<tr><td></td><td>- Missachtung Anzeige für Behinderung</td></tr>
<tr><td></td><td>- Arbeitseinstellung als Druckmittel (Risiken des AN)</td></tr>
</table>

Die vorstehende Übersicht (Fehlerquellen) ist nicht vollständig. Sie zeigt aber erfahrungsgemäß eine Reihe wichtiger Fehlerquellen auf, die nahezu in jedem Vertragsverhältnis wiederkehren.

Eine Quelle von Streitigkeiten ist die weit verbreitete Unkenntnis der Spielregeln für die Abwicklung des Bauvorhabens. Weder Auftraggeber noch Auftragnehmer setzen sich mit dem konkreten Vertragstext näher auseinander. Es gibt bereits unterschiedliche Vorstellungen darüber, was zum

[1] Im Folgenden immer Auftraggeber
[2] Im Folgenden immer Auftragnehmer

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

Vertrag gehört oder nicht gehört. Es rächen sich die „Schlampigkeiten“ bei Vertragsschluss. Viele Beteiligte wissen noch nicht einmal, was eigentlich der „Vertrag“ ist. Dass damit sämtliche Unterlagen einschließlich Pläne gemeint sein könnten, die zum damaligen Zeitpunkt Grundlage der Beauftragung waren, nehmen viele erst bei Streitigkeiten überrascht zur Kenntnis. Handwerkliche Fehler der Vertragsgestaltung reihen sich hinzu. Es wird häufig vermieden, Anlagen durchzunummerieren. Mit einfachsten Mitteln könnte eine Vielzahl von Streitigkeiten vermieden werden, wenn die Baubeteiligten eine gewisse „Disziplin“ bei der Vertragsgestaltung und Vertragsverhandlung einhalten würden. Techniker neigen dazu, sofort in eine DIN-Norm zu springen, um dort einen gesteigerten Erkenntnisgewinn zu finden. Tatsächlich ist es aber so, dass Grundlage und Quelle jeglichen Anspruchs, so auch eines Nachtrags, der Vertrag ist. Es muss daher der Vertrag gelesen werden. Der Vertrag ist quasi die „Mutter aller Nachträge“.

Die Unkenntnis der Rechtsquellen, d. h. was eigentlich im BGB steht bzw. in der VOB/B, ist Ursache weiterer Streitigkeiten und Missverständnisse. Leider ist es in der Praxis nicht so, dass lediglich die Lektüre des Vertrages genügt. Ein Vertrag enthält wichtige Spielregeln. Der Vertrag verweist aber häufig auf außenstehende Regelungen des Gesetzes oder der VOB/B. Deshalb müssen auch diese Spielregeln in das Bewusstsein der Baubeteiligten gerückt werden. Selbst ohne ausdrücklichen Verweis im Text des Vertrages gilt im „Hintergrund“ immer auch die gesetzliche Regelung des BGB.
Es ist einzuräumen, dass es für den Laien nicht einfach ist, diese verschiedenen „Schubladen“ von Rechtsquellen in ein einheitliches Spielregelsystem für die konkrete Baustelle umzuwandeln. Entscheidend ist aber, dass man zumindest diese Spielregeln gelesen hat und vor Baubeginn sich einen „Katalog“ der wichtigsten Spielregeln notiert. Beispielsweise welche Rechtsgrundlage gilt für den konkreten Vertrag? Handelt es sich um einen BGB-Vertrag? Handelt es sich um einen VOB/B-Vertrag? Welche Formalien, z. B. Anzeigeerfordernisse, sind bei Geltendmachung eines Nachtrags einzuhalten? Dies ist eine wichtige Weichenstellung aufgrund der Vielzahl von Unterschieden, die zwischen den Rechtsquellen bestehen.

Eine Quelle weiterer Streitigkeiten ist die unzureichende Bestimmung des Leistungsumfangs. Es ist in Prozessen immer wieder erstaunlich, was Auftraggeber und Auftragnehmer bei gleichem Positionstext unter einem bestimmten Begriff oder einer Formulierung verstehen. Die unterschiedliche Interpretation einer bestimmten Position eines Leistungsverzeichnisses oder eines Plans führt später zu Auseinandersetzungen. Auftraggeber bestimmen den Leistungsumfang unzureichend, der Auftragnehmer versäumt, Widersprüche/Lücken aufzuklären. Diese „unheilige Allianz“ ist Quelle späterer Streitigkeiten.

Eine Fehlerquelle auf der Auftraggeberseite ist damit in engem Zusammenhang zu sehen. Häufig werden Bauvorhaben zu einem Zeitpunkt ausgeschrieben und vergeben, zu dem noch nicht einmal klar ist, was der Auftraggeber eigentlich konkret an Leistung des Auftragnehmers erhalten möchte. Es ist eine kaum ausrottbare Praxis, dass eine Vergabe in zu frühem Planungsstadium erfolgt. Dieses Verhalten rächt sich später, da zwangsläufig während des Bauablaufs planerische Korrekturen notwendig sind. Diese Korrekturen sind wiederum eine Ursache und Quelle für Nachträge des Auftragnehmers.

Eine Fehlerquelle vieler auftraggeberseitiger Ausschreibungen sind Unklarheiten, weil Planer dazu neigen, auf Basis von Musterausschreibungen für abstrakte Bauvorhaben ein konkretes Bauvorhaben zu vergeben. Richtig ist, dass bei der Verfassung eines LV häufig großer Zeitdruck herrscht. Dies führt dazu, dass Mustervorlagen namhafter Hersteller oder sonstiger Anbieter kopiert werden, die notdürftig auf das konkrete Bauvorhaben zugeschnitten werden. Folge ist, dass das, was der Auftragnehmer leisten soll, eigentlich nicht für das konkrete Bauvorhaben passt. Merkwürdigerweise kopiert niemand den Bauplan des Nachbargrundstücks, aber offenbar jeder die Positionstexte des Nachbargrundstücks. Es kommt zu einem inhaltlichen Auseinanderfallen der Pläne und des Leistungsverzeichnisses. In der Hektik der Ausschreibung werden standardisierte

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

Leistungsbeschreibungen zurecht gestutzt und durch spontane Kreativität ersetzt. Folge hiervon ist ein erhebliches Nachtragspotential des Auftragnehmers.

Eine Fehlerquelle seitens des Auftraggebers ist die Überschätzung des Vertragstyps „Pauschalvertrag". Es besteht der Irrglaube, dass ein Pauschalvertrag quasi „nachtragsresistent" sei. Des Unterschiedes zwischen einem sogenannten Globalpauschalvertrag und einem Detailpauschalvertrag ist sich der Auftraggeber nicht bewusst. Die unzureichende Planung soll durch den Pauschalvertrag kompensiert werden, was in der Praxis ein Trugschluss ist.

Eine weitere Fehlerquelle ist der Irrglaube des Auftraggebers an die Wirksamkeit der eigenen Vertragsklauseln. Eine Vielzahl derartiger formularmäßiger Regelungen hält einer rechtlichen Prüfung nicht stand. Der Auftraggeber versucht, die Fehler im Planungsstadium über den Auftragnehmer übervorteilende Klauseln und angebliche „Individualvereinbarungen" in rechtlicher Hinsicht zu kompensieren. Dies gelingt nur bei Unkenntnis des Auftragnehmers.

Eine Fehlerquelle seitens des Auftragnehmers, die zu erheblichen finanziellen Einbußen führt, ist das Unterlassen einer „Massenvorprüfung" beim Pauschalvertrag. Es ist eine Binsenweisheit, dass der Auftragnehmer das Massenrisiko beim Pauschalvertrag trägt. Es liegt im eigenen Interesse, zumindest überschlägig die Massenansätze des Auftraggebers zu überprüfen. Sollten diese nicht zutreffend sein, läuft der Auftragnehmer Gefahr, ohne jegliche Nachtragsmöglichkeit weit mehr Masse verbauen zu müssen als geglaubt. Diese Gefahr besteht insbesondere dann, wenn im Rahmen der Vertragsverhandlung aus einem Einheitspreisvertrag plötzlich die Frage der „Pauschalierung" in den Raum gestellt wird. Beim Auftragnehmer müssen nun die Alarmglocken läuten. Bevor man hier sein wirtschaftliches Todesurteil unterschreibt, sollte man sich Bedenkzeit einräumen und die entsprechenden Massen eigenständig durchkalkulieren.

Eine weitere Fehlerquelle auf Auftragnehmerseite ist häufig der „Irrglaube an Vollmachten am Bau". Es scheint eine Art Naturgesetz zu sein, dass Auftragnehmer glauben, dass ein Architekt bzw. Bauleiter des Auftraggebers ohne besondere rechtsgeschäftliche Vollmacht entscheidungsbefugter Vertreter des Auftraggebers ist. Grundsätzlich ist der Architekt bzw. Bauleiter nicht mehr als ein „Briefkasten" des Auftraggebers. Er kann selbst keine Nachträge beauftragen ohne „Rückendeckung" des Auftraggebers. Viele Auftragnehmer werden auf der Baustelle dazu verleitet, die Worte des Architekten als „Engelschor des Nachtrags" misszuverstehen. Böse ist die spätere Überraschung, wenn sich herausstellt, dass der Auftraggeber die Vorgaben des Architekten nicht billigt. Selbst eine Haftung des Architekten als „Vertreter ohne Vertretungsmacht" scheidet regelmäßig aus, da es zum Grundwissen am Bau gehört, dass der Architekt keine rechtsgeschäftliche Vollmacht hat. Den Grundsatz „Die Vollmacht des Architekten hört am Geldbeutel des Auftraggebers auf" sollte jeder Auftragnehmer kennen.

Eine weitere Fehlerquelle der Auftragnehmer ist es, dass sie den Vertragstext überschätzen. Eine Vielzahl von Bauverträgen, insbesondere Generalunternehmerverträge, sind geradezu gespickt mit Bestimmungen, die Nachträge zu unterlaufen suchen. Preise sollen bis zum „St. Nimmerleinstag" gelten, ohne Papier, d. h. Schriftform, gibt es gar kein Geld oder der Auftragnehmer müsste quasi vor Beauftragung die komplette Planung und Berechnung des Auftraggebers prüfen, am besten noch vor Ort. Derartige Klauseln sind weit verbreitet. Eher unbekannt ist, dass derartige einseitig auftraggeberseitig gestellte Klauseln nicht das Papier wert sind, auf dem sie stehen. Es macht durchaus Sinn, anwaltliche Beratung hinzuzuziehen, um zu prüfen, ob tatsächlich die abschreckend wirkende Vertragsklausel rechtliche Relevanz besitzt.

Eine Fehlerquelle seitens der Auftragnehmer ist die fehlende Dokumentation der Nachtragssachverhalte. Im Grunde sollte jeder Auftragnehmer, ähnlich wie bei Medikamenten, dreimal täglich auf der Baustelle prüfen, ob das Bau-Soll und das Bau-Ist noch übereinstimmt. Der Auftragnehmer muss wie ein Seismograph auf derartige Veränderungen der geschuldeten Leistung reagieren.

Steinmarkt 12 • 93413 Cham
Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80
E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • **www.kanzlei-am-steinmarkt.de**

Dies bietet Nachtragspotential. Der Auftragnehmer sollte jede Änderung säuberlichst dokumentieren, damit bei einer späteren streitigen Auseinandersetzung, sei es außergerichtlich oder gerichtlich, eine Durchsetzung möglich ist. Ohne Dokumentation wird es kaum gelingen, eine an sich berechtigte Nachtragsforderung erfolgreich durchzusetzen.

Eine Fehlerquelle seitens der Auftragnehmer ist schließlich auch die Unkenntnis der Anspruchsgrundlagen. Viele Auftragnehmer scheuen sich davor, die Hauptspielregel VOB/B zu lesen, obwohl die 18 Paragrafen der VOB/B noch ein überschaubarer Textumfang sind. Die bloße Lektüre würde dazu führen, dass es Anspruchsgrundlagen gibt, nach denen der Auftragnehmer die vereinbarte Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen verlangen kann, wenn der Auftraggeber nachträglich einzelne Leistungsteile entfallen lässt. Hier fehlt jegliches Bewusstsein im Auftragnehmerlager, dass Nachtragspotential in „entfallenen Leistungen“ steckt.

Eine weitere Fehlerquelle, die mit fehlender Dokumentation zusammenhängt, ist die Missachtung einer Vielzahl von Anzeigeerfordernissen. Auftragnehmer müssen nach der VOB/B häufig anzeigen, wenn sie einen Nachtrag fordern oder sich behindert glauben. Es herrscht eine gewisse Scheu des Auftragnehmers davor, dass dies mit einem „Liebesentzug“ des Auftraggebers einhergeht. Dabei sind die Einhaltung der Formalien eine Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Nachtragsdurchsetzung.

Die gefährlichste Fehlerquelle ist es für den Auftragnehmer, wenn er schließlich übereilt zum Druckmittel der Arbeitseinstellung greift. Der Auftragnehmer erkennt häufig nicht, welche Risiken mit einer Arbeitseinstellung verbunden sein können. Eine Arbeitseinstellung muss generalstabsmäßig vorbereitet werden. Hier stellt sich stets die Frage, auf welchem Weg man die Arbeitseinstellung erreicht. Fehler können hier äußerst teuer zu stehen kommen. Der Auftragnehmer muss dann auch das „Echo“ des Auftraggebers vertragen können. Bei fehlerhaftem Vorgehen geht es dann nicht mehr um die Durchsetzung eines Nachtrags, sondern um die Abwendung etwaig berechtigter Schadensersatzforderungen des Auftraggebers.

3. Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen belegen, dass es eine Vielzahl von Fehlerquellen beidseitig gibt, die bedauerlicherweise immer wiederkehren. Es gilt, diese durch Kenntnis der Spielregeln zu vermeiden.

Ihr
Dr. Stangl
Rechtsanwalt