

Newsletter 12/2026

Thema: 100 Jahre VOB/B – Reformstau gefährdet das wichtigste Regelwerk des deutschen Bauvertragsrechts / Baurecht

1. Einleitung

Im Jahr 2026 feiert die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil B (VOB/B) ihr 100-jähriges Bestehen. Über Jahrzehnte hinweg war sie das prägende Regelwerk des deutschen Bauvertragsrechts und bildete die Grundlage unzähliger Bauverträge im öffentlichen wie im privaten Bereich. Ihr ursprünglicher Anspruch war ebenso einfach wie überzeugend: Als von Auftraggeber- und Auftragnehmerseite gemeinsam entwickelter Musterbauvertrag sollte sie die Bedürfnisse der Baupraxis besser abbilden als das allgemeine Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Dieses Konzept hat die VOB/B über Jahrzehnte hinweg erfolgreich gemacht. Die VOB/B war dabei nie Selbstzweck, sondern sollte ein ausgewogenes und praxistaugliches Instrument zur Abwicklung komplexer Bauvorhaben darstellen.

Das Problem der VOB/B liegt heute daher nicht in ihrem Grundgedanken. Vielmehr hat sich das gesetzliche Umfeld grundlegend verändert. Bereits durch das Gesetz zur Beschleunigung fälliger Zahlungen im Jahr 2000 sowie das Forderungssicherungsgesetz von 2009 wurden einzelne Bereiche des Bauvertragsrechts gesetzlich geregelt. Den entscheidenden Wendepunkt stellte jedoch die Einführung des gesetzlichen Bauvertragsrechts zum 01.01.2018 dar. Mit den §§ 650a ff. BGB wurden erstmals umfangreiche Spezialregelungen für Bauverträge geschaffen.

Während sich das gesetzliche Bauvertragsrecht seitdem kontinuierlich fortentwickelt hat und die Rechtsprechung die neuen gesetzlichen Wertungen zunehmend konkretisiert, verharrt die VOB/B im Wesentlichen auf dem Stand des Jahres 2016. Dadurch wächst die Diskrepanz zwischen gesetzlichem Leitbild und vertraglicher Praxis stetig an.

In Fachliteratur, Rechtsprechung und Verbänden wird daher seit Jahren eine umfassende Modernisierung der VOB/B gefordert.

2. Die Probleme der VOB/B nach der Baurechtsreform 2018

Die VOB/B ist nicht mehr auf dem Stand des geltenden Bauvertragsrechts

Mit der Reform des Bauvertragsrechts wurden zahlreiche Themen erstmals gesetzlich geregelt, die zuvor überwiegend durch die VOB/B ausgestaltet wurden.

Hierzu gehören insbesondere:

- das Anordnungsrecht des Auftraggebers,
- die Nachtragsvergütung,
- Abschlagszahlungen,
- die Abnahme,
- Kündigungsrechte,
- Behinderungs- und Bauzeitregelungen,
- Verbraucherbauverträge.

Die Folge ist, dass die VOB/B heute zahlreiche Vorschriften enthält, die entweder mit dem gesetzlichen Leitbild kollidieren oder zumindest nicht mehr vollständig dazu passen.

Die eigentliche Kritik richtet sich dabei nicht gegen die VOB/B selbst, sondern gegen die fehlende Fortentwicklung durch den Deutschen Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen (DVA). Bereits im Jahr 2017 erkannte der DVA den Anpassungsbedarf an das neue Bauvertragsrecht. Im Januar 2018 entschied man sich jedoch bewusst dafür, zunächst keine Änderungen vorzunehmen, um der Praxis nicht gleichzeitig eine Reform des BGB und der VOB/B zuzumuten.

Diese Entscheidung mag seinerzeit nachvollziehbar gewesen sein. Aus dem angekündigten Übergangszeitraum ist jedoch inzwischen ein nahezu achtjähriger Reformstillstand geworden.

Reformbedarf ist seit Jahren bekannt

Dabei hat es keineswegs an Reforminitiativen gefehlt.

Bereits Ende 2020 legte das damalige Bundesministerium des Innern einen umfassenden Reformvorschlag vor. Ziel war insbesondere die Anpassung der Nachtragsregelungen an die Vorgaben des neuen Bauvertragsrechts. Im Mittelpunkt standen:

- ein AGB-festes Anordnungsrecht,
- praxistaugliche Nachtragsregelungen,
- neue Abschlagszahlungsregelungen,
- eine stärker kostenorientierte Vergütungsanpassung.

Auftragnehmervverbände kritisierten diesen Vorschlag jedoch als unausgewogen und legten einen eigenen Gegenentwurf vor.

Dieser sah unter anderem vor:

- die Beibehaltung der 30-Tage-Regelung des § 650b BGB,
- den Erhalt der fiktiven Abnahme,
- die Fortführung der bisherigen Verjährungsregelungen,
- eine ausgewogenere Nachtragsvergütung.

Das eigentliche Problem liegt daher nicht in einer fehlenden Problemerkennung, sondern in der fehlenden Einigungsfähigkeit innerhalb des DVA.

Die Rechtsprechung entwickelt das Bauvertragsrecht am DVA vorbei

Besonders deutlich zeigt sich die Entwicklung im Bereich des Nachtragsrechts.

Über Jahrzehnte galt der Grundsatz, dass geänderte oder zusätzliche Leistungen anhand der ursprünglichen Kalkulationsgrundlagen fortzuschreiben seien. Vereinfacht ausgedrückt:

„Schlechter Preis bleibt schlechter Preis – guter Preis bleibt guter Preis.“

Der Bundesgerichtshof hat diese Sichtweise jedoch aufgegeben und orientiert die Vergütungsanpassung zunehmend an den tatsächlich erforderlichen Kosten zuzüglich angemessener Zuschläge.

Dadurch wird deutlich, dass die traditionelle Auslegung der Nachtragsregelungen der VOB/B mit den gesetzlichen Vorgaben des § 650c BGB immer schwerer vereinbar ist.

Die Folge:

Entweder müssen die Vorschriften der VOB/B im Lichte des BGB neu interpretiert werden oder sie geraten bei einer AGB-rechtlichen Überprüfung in erhebliche Schwierigkeiten.

Dies betrifft längst nicht mehr nur das Nachtragsrecht.

Auch im Bereich der Kündigungsrechte hat der Bundesgerichtshof deutlich gemacht, dass die Regelungen der VOB/B am gesetzlichen Leitbild des wichtigen Grundes gemessen werden müssen.

Die Gerichte entwickeln das Bauvertragsrecht somit faktisch weiter – allerdings nicht durch Reformen der VOB/B, sondern durch Rückgriff auf die gesetzlichen Regelungen des BGB.

Verlust des Privilegs der Ausgewogenheit

Die VOB/B genießt nur dann eine besondere Akzeptanz in der Rechtsprechung, wenn sie unverändert „insgesamt“ vereinbart wird.

Die Praxis sieht jedoch anders aus.

Bauverträge werden regelmäßig ergänzt, verändert oder projektspezifisch angepasst. Dadurch entfällt die Vermutung der Ausgewogenheit.

Einzelne Klauseln müssen dann einer strengen AGB-Kontrolle standhalten.

Für Auftraggeber bedeutet dies ein erhebliches Risiko, weil bisher als selbstverständlich angesehene Regelungen im Streitfall für unwirksam erklärt werden können.

Gerade hierin liegt eines der größten praktischen Probleme der gegenwärtigen Situation.

Die wichtigsten Reformvorschläge

Die in Literatur und Praxis diskutierten Reformansätze betreffen insbesondere folgende Bereiche:

Anordnungsrecht (§ 1 VOB/B)

- Einführung eines Sofort-Anordnungsrechts für Eilfälle.
- Anpassung an § 650b BGB.
- Klarstellung zur 80-Prozent-Abschlagszahlung für Nachträge.

Nachtragsangebote (§ 2 VOB/B)

- Präzisere Anforderungen an Inhalt und Aufbau von Nachtragsangeboten.
- Trennung zwischen Verhandlungsgrundlage und Vergütungsanspruch.
- Vereinfachung der Vergütungsberechnung.

Planungsverantwortung (§ 3 VOB/B)

- Klare Zuordnung der Planungsverantwortung zum Auftraggeber.
- Gleichzeitig strengere Prüf- und Hinweispflichten des Auftragnehmers.

Mängelrechte

- Erleichterung von Ersatzmaßnahmen vor Abnahme.
- Wegfall unnötiger Teilkündigungsmechanismen.
- Anpassung an die aktuelle Rechtsprechung.

Behinderungen und Bauablaufstörungen

- Klarstellung der Kostentragung bei mehrfach unterbrochenen Leistungen.
- Präzisere Regelungen zur Koordinierungspflicht des Auftraggebers.

Kündigungsrecht

- Teilweise wird sogar die vollständige Streichung der bisherigen §§ 8 und 9 VOB/B diskutiert.
- Anpassung an die gesetzlichen Kündigungsregelungen des BGB.

Abnahme

- Deutliche Vereinfachung der Abnahmeregelungen.
- Anpassung an die gesetzlichen Vorschriften.
- Klarstellungen zur stillschweigenden Abnahme.

Verjährung

- Übernahme der gesetzlichen Verjährungsfrist als Regelfall.
- Anpassung der Gewährleistungsregelungen.

Schlusszahlungsregelung

- Abschaffung oder grundlegende Reform der sogenannten Schlusszahlungsfälle.
- Einführung angemessener Ausschlussfristen.

Digitalisierung

- Einführung der Textform als Regelform.
- Anpassung an digitale Projektentwicklung und BIM-Prozesse.

3. Was bedeutet die aktuelle Entwicklung für die Baupraxis?

Handlungsempfehlungen für Auftraggeber

3.1. VOB/B nicht mehr als Selbstläufer betrachten

Die Vereinbarung der VOB/B garantiert heute keine automatische Rechtssicherheit mehr.

Empfehlung:

- Vertragsmuster regelmäßig überprüfen.
- AGB-rechtliche Risiken analysieren.
- Wechselwirkungen zwischen VOB/B und §§ 650a ff. BGB berücksichtigen.

3.2. Nachtragsmanagement professionalisieren

Empfehlung:

- Leistungsänderungen konsequent dokumentieren.
- Nachträge frühzeitig bewerten.
- Standardisierte Nachtragsprozesse etablieren.

3.3. Planungsverantwortung ernst nehmen

Empfehlung:

- Ausschreibungsunterlagen intensiv prüfen.
- Planungsstände dokumentieren.
- Hinweise von Auftragnehmern zeitnah bearbeiten.

3.4. Kündigungs- und Mängelrechte neu bewerten

Empfehlung:

- Vor Kündigungen stets die aktuelle Rechtslage prüfen.
- Ersatzvornahmen rechtlich begleiten lassen.

3.5. Verträge stärker individualisieren

Empfehlung:

- Vertragsmuster laufend aktualisieren.
- Projektspezifische Regelungen vereinbaren.
- Kritische Klauseln rechtlich prüfen lassen.

Handlungsempfehlungen für Auftragnehmer

3.6. Nachtragsansprüche frühzeitig sichern

Empfehlung:

- Mehrkosten detailliert dokumentieren.
- Nachträge nachvollziehbar begründen.
- Leistungsnachweise beweissicher erfassen.

3.7. Prüf- und Hinweispflichten ernst nehmen

Empfehlung:

- Planungsunterlagen intensiv prüfen.
- Fehler unverzüglich anzeigen.
- Hinweise schriftlich dokumentieren.

3.8. Bauablaufstörungen systematisch erfassen

Empfehlung:

- Bautagesberichte führen.
- Behinderungsanzeigen zeitnah erstellen.
- Auswirkungen auf Personal und Geräte dokumentieren.

3.9. Schlussrechnungen strategisch prüfen

Empfehlung:

- Kürzungen sorgfältig kontrollieren.
- Vorbehalte ausdrücklich erklären.
- Ansprüche rechtzeitig sichern.

3.10. Vertragsverhandlungen aktiv führen

Empfehlung:

- Kritische Klauseln nicht ungeprüft akzeptieren.
- Nachtrags- und Sicherheitenregelungen prüfen lassen.
- Verjährungs- und Haftungsregelungen individuell verhandeln.

Checkliste für beide Vertragsparteien

- Vertragsmuster aktualisieren
- VOB/B und BGB gemeinsam betrachten
- Nachtragsmanagement standardisieren
- Dokumentation verbessern
- Aktuelle BGH-Rechtsprechung beobachten
- Bauzeitmanagement professionalisieren
- Streitige Vergütungsfragen frühzeitig prüfen
- Mitarbeiter regelmäßig schulen

4. Zusammenfassung

Die VOB/B bleibt trotz ihres 100-jährigen Bestehens das wichtigste Regelwerk des deutschen Bauvertragsrechts. Ihr zentrales Problem liegt jedoch nicht in ihrem Regelungskonzept, sondern in der ausbleibenden Anpassung an das seit 2018 geltende gesetzliche Bauvertragsrecht.

Während sich Gesetzgebung und Rechtsprechung kontinuierlich weiterentwickeln, befindet sich die VOB/B faktisch im Reformstillstand. Die Folge sind zunehmende Spannungen zwischen den Regelungen der VOB/B, den Vorgaben des BGB und den Anforderungen der aktuellen Rechtsprechung.

Für Auftraggeber und Auftragnehmer bedeutet dies, dass die VOB/B nicht mehr als unangreifbarer Standardvertrag betrachtet werden kann. Vielmehr ist eine kritische Prüfung von Vertragsmustern, Nachtragsprozessen und Dokumentationssystemen erforderlich.

Der Reformbedarf ist seit Jahren erkannt. Die entscheidende Frage lautet inzwischen nicht mehr, ob die VOB/B reformiert werden muss, sondern ob es dem DVA gelingt, die überfällige Modernisierung tatsächlich umzusetzen.

Das Schicksal der VOB/B wird daher maßgeblich davon abhängen, ob sie rechtzeitig an die Anforderungen des modernen Bauvertragsrechts angepasst wird. Gelingt dies nicht, droht ausgerechnet im Jubiläumsjahr die weitere Erosion eines Regelwerks, das über Jahrzehnte hinweg die Grundlage der deutschen Baupraxis gebildet hat.

Die wesentlichen Thesen und Reformvorschläge basieren auf dem Aufsatz von Dieckert/Bach „100 Jahre VOB/B – Zeit für den verdienten Ruhestand?“, ergänzt um die aktuelle Diskussion zur VOB/B-Reform und zum Bauvertragsrecht seit 2018.

Ihr
Dr. Stangl

