

Newsletter 06/2026

Thema: Bauzeitnachträge, praktische Probleme / Baurecht

1. Einleitung

Die Geltendmachung von Bauzeitnachträgen ist häufig vor Gericht mit hohen Risiken verbunden. Allerdings sollte es erst gar nicht soweit kommen. Wenn der Auftragnehmer anspruchorientiert denkt und die entsprechenden Nachträge aufbereitet und frühzeitig geltend macht, ist ein Prozess mit seinen Risiken vermeidbar. Nachfolgende Darstellung versucht einige der Probleme zu skizzieren, bei denen Auftragnehmer Grundlagenfehler machen.

2. Probleme bei Bauzeitnachträgen

Fakt ist:

- Handwerker nutzen ihre Rechte aus der VOB/B viel zu selten.
- Bauzeitstörungen und Planungsfehler (fehlende Ausführungsplanung) führen häufig zu vergütungsfähigen Nachträgen.
- Wer als Auftragnehmer seine Rechte systematisch dokumentiert und anmeldet, kann Nachträge geltend machen und wirtschaftliche Verluste vermeiden.

Auftragnehmern ist zu empfehlen, einen strukturierten professionellen Bauablauf mit:

- standardisierten Schreiben (Behinderungsanzeigen)
- früher Anspruchsanmeldung gegenüber Auftraggebern
- konsequenter Dokumentation der Bauablaufstörungen
- aktiver Durchsetzung von Nachträgen

Dokumentation ist entscheidend!

Bei Bauzeitnachträgen gilt:

Ohne Dokumentation besteht kaum eine Chance in Verhandlungen und/oder vor Gericht.

Die Behinderungsanzeige nach VOB/B ist häufig entscheidend. Es ist quasi die „Eintrittskarte“ in den Bauzeitnachtrag!

Auftragnehmer verschenken oft Ansprüche.

Viele Auftragnehmer:

- melden Störungen nicht
- dokumentieren nicht
- stellen Nachträge zu spät

Kritik aus juristischer Sicht:

Bauzeitnachträge sind rechtlich sehr kompliziert.

Für einen erfolgreichen Anspruch müssen meist nachgewiesen werden:

- konkrete Störung
- Ursache und Verantwortlichkeit
- Auswirkungen auf den Bauablauf
- konkrete Mehrkosten

Dies wird im Baurecht häufig als bauablaufbezogene Darstellung bezeichnet.

Diese ist technisch, zeitlich und juristisch anspruchsvoll.

Der Beweis ist das zentrale Problem in der Baupraxis.

In vielen Gerichtsverfahren scheitern Bauzeitnachträge daran, dass:

- Bauabläufe nicht ausreichend dokumentiert wurden
- Kausalität nicht nachweisbar ist
- Kostenkalkulationen nicht nachvollziehbar sind

In größeren Fällen werden deshalb oft benötigt:

- Bauzeitgutachter
- Bauablaufanalysen
- Sachverständige

3. Gründe, weshalb Bauzeitnachträge vor Gericht häufig scheitern

Bauzeitnachträge scheitern vor Gericht erstaunlich häufig – selbst wenn auf der Baustelle tatsächlich Störungen vorlagen. Der Grund sind meist sehr hohe Anforderungen an den Nachweis.

3.1 Fehlende oder verspätete Behinderungsanzeige

Viele Auftragnehmer melden Störungen:

- gar nicht
- zu spät
- oder zu ungenau

Gerichte verlangen eine genaue Beschreibung von:

- Art der Störung
- Ursache
- Zeitpunkt
- Auswirkungen auf den Bauablauf

3.2 Bauablaufbezogene Darstellung

Gerichte verlangen häufig eine detaillierte Darstellung:

1. ursprünglicher Bauablauf
2. Zeitpunkt der Störung
3. Auswirkungen auf den Ablauf
4. daraus entstandene Mehrkosten

Typische Beweismittel:

- Bauzeitenpläne
- Bautagebücher
- Störungsdokumentation
- Sachverständigengutachten

3.3 Kausalität

Der Auftragnehmer muss nachweisen, dass genau der Auftraggeber oder dessen Planung die Störung verursacht hat.

3.4 Nachweis der Mehrkosten

Erforderlich sind häufig detaillierte Angaben zu:

- Stundenaufwand
- Gerätekosten
- Baustellengemeinkosten
- Bauzeitverlängerung

3.5 Vertragsgrundlagen

Viele Bauverträge enthalten Mischformen aus:

- VOB/B
- individuellen Vertragsbedingungen
- zusätzlichen Klauseln

Diese können Meldepflichten oder Nachweisanforderungen verschärfen. Häufig sind diese Klauseln unwirksam, diese Erkenntnis ist meist in Verhandlungen irrelevant, solange ein Gericht nicht Unwirksamkeit festgestellt hat.

3.6 Baustellendokumentation

Typische Bautagebücher enthalten oft nur allgemeine Einträge.

Gerichte verlangen jedoch genaue Angaben zu:

- Tätigkeiten
- Personal
- Behinderungen
- Kommunikation mit Bauleitung

3.7 Dauer von Bauprozessen

Bauprozesse dauern häufig mehrere Jahre.

Sachverständigengutachten verursachen zusätzliche Kosten.

3.8 Realistische Einordnung

Bauzeitnachträge sind grundsätzlich durchsetzbar – aber nur wenn:

- Störungen früh gemeldet werden (Behinderungsanzeigen)
- der Bauablauf dokumentiert ist
- Kausalität nachweisbar ist
- Mehrkosten orientiert nach Anspruchsgrundlagen kalkuliert sind

4. Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen bestätigen, dass Auftragnehmer häufig an sich selbst scheitern, da sie die entsprechenden Voraussetzungen der Ansprüche nicht kennen und dementsprechend nicht dafür Sorge tragen, dass die formalen Anforderungen eingehalten werden. Sofern dies geschieht und der Bauablauf dokumentiert wird, besteht häufig grundsätzlich Verhandlungsbereitschaft und die Möglichkeit einer gemeinsamen Lösung. Im Hinblick auf die gerichtlichen Risiken und die hohen Anforderungen ist es empfehlenswert, hier eine außergerichtliche Lösung zu finden.

Ihr
Dr. Stangl

