

Arbeitsaufnahme trotz Bauzeitenverschiebung rechtssicher durchsetzen

Durchsetzung von Leistungspflichten nach VOB/B und Steuerung durch die Objektüberwachung (HOAI LPH 8)

Kompaktantwort vorab: Fällt der Grund für eine Verzögerung oder Behinderung auf der Baustelle weg, ist das ausführende Bauunternehmen nach **§ 6 Abs. 3 VOB/B** verpflichtet, die Arbeiten **sofort und ohne gesonderte Aufforderung wieder aufzunehmen**. Verweigert der Auftragnehmer (AN) die Wiederaufnahme, ist das förmliche **Abhilfeverlangen nach § 5 Abs. 3 VOB/B mit Kündigungsandrohung** das wirksamste Rechtsmittel des Auftraggebers.

1. DIE RECHTLICHE LAGE NACH VOB/B

Eine Bauzeitenverschiebung entbindet ein Bauunternehmen nicht automatisch von seinen vertraglichen Ausführungspflichten. Die VOB/B sieht klare Regeln vor, um die Zügigkeit des BauFortschritts zu sichern:

Selbstständige Wiederaufnahmepflicht (§ 6 Abs. 3 VOB/B)

Sobald eine Behinderung (z. B. Verzögerung von Vorgewerken oder fehlende Vorleistungen) entfällt und das Baufeld frei ist, gilt:

- **Unverzügliche Wiederaufnahme:** Der AN muss seine Kapazitäten (Personal und Gerät) unverzüglich wieder auf die Baustelle verlegen.
- **Anzeigepflicht:** Der AN hat dem AG die Wiederaufnahme der Arbeiten unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

Das Abhilfeverlangen nach § 5 Abs. 3 VOB/B (Das wirksamste Druckmittel)

Kommt das Bauunternehmen der Pflicht zur Wiederaufnahme nicht oder zögerlich nach, stellt der AG mit Unterstützung der Objektüberwachung eine förmliche Aufforderung zu Abhilfe zu:

- **Fristsetzung:** Bestimmung eines konkreten Datums und Uhrzeit für den Arbeitsbeginn vor Ort.
- **Personalanforderung:** Aufforderung, eine ausreichende Anzahl qualifizierter Arbeitskräfte bereitzustellen.
- **Kündigungsandrohung:** Ausdrücklicher Hinweis auf den drohenden Entzug des Auftrags nach **§ 8 Abs. 3 VOB/B** bei ergebnislosem Fristablauf.

2. FALLUNTERSCHIEDUNG IN DER BAUPRAXIS

Je nach Ursache der Bauzeitenverschiebung ergeben sich unterschiedliche Handlungsspielräume:

Rechtliche Konstellationen im Überblick:

1. **Behinderungsgrund entfallen:** Der AN muss unverzüglich weiterbauen. Ausreden bezüglich zwischenzeitlich anderweitig gebundener Kapazitäten schützen den AN grundsätzlich nicht vor seinen Vertragspflichten.
2. **AG-seitige Verschiebung (Anordnung nach § 1 Abs. 3/4 VOB/B):** Hat der AG geänderte Bauzeiten angeordnet, bleibt der AN ausführungspflichtig. Etwaige Mehrkosten muss der AN separat nachweisen und geltend machen, darf aber die Ausführung nicht verweigern.
3. **Unzumutbarkeit (§ 242 BGB / Wegfall der Geschäftsgrundlage):** Nur bei extremen Verschiebungen (z. B. mehreren Jahren) kann die Fortführung unzumutbar sein. In der Praxis liegt diese Hürde extrem hoch.

3. STUFENPLAN ZUR DURCHSETZUNG DER ARBEITSAUFNAHME

Ein strukturiertes Vorgehen schützt den Bauherrn vor Regressansprüchen und schafft maximale Rechtssicherheit:

Stufe	Maßnahme	Verantwortung & Durchführung (LPH 8)
1. Baufreigabe	Schriftliche Baufreimeldung	Objektüberwachung zeigt dem AN schriftlich an, dass das Baufeld ab Datum X baufrei und aufnahmebereit ist.
2. Fristsetzung	Förmliches Abhilfeverlangen	Zustellung des Abhilfeschreibens gem. § 5 Abs. 3 VOB/B mit konkretem Termin und Frist zur Arbeitsaufnahme.
3. Druckmittel	Kündigungsandrohung	Androhung der Kündigung nach § 8 Abs. 3 VOB/B sowie der Durchführung einer Ersatzvornahme auf AN-Kosten.
4. Dokumentation	Bautagebuch & Feststellung	Lückenlose Protokollierung der fehlenden Arbeitskräfte/Geräte auf der Baustelle am Stichtag.
5. Vollzug	Ersatzvornahme / Kündigung	Bei ergebnislosem Fristablauf: Entzug des Auftrags und Beauftragung einer Drittfirma auf Kosten des säumigen AN.

Achtung – Formfehler vermeiden:

Eine Kündigung nach § 8 Abs. 3 VOB/B ist rechtlich nur wirksam, wenn im vorausgehenden Abhilfeverlangen (§ 5 Abs. 3 VOB/B) die Kündigung **ausdrücklich und schriftlich angedroht** wurde. Ein einfaches Mahnschreiben ohne Kündigungsandrohung reicht rechtlich nicht aus!

4. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR OBJEKTÜBERWACHUNG & BAUHERREN

- **Bauzeitenplan fortschreiben:** Übergeben Sie dem AN umgehend den aktualisierten und verbindlichen Bauzeitenplan als neue Ausführungsgrundlage.
- **Lückenlose Bautagebuchführung:** Dokumentieren Sie präzise das Datum der Baufreigabe sowie die tägliche Anwesenheit (oder Abwesenheit) von Personal und Geräten.

- **Schriftform sichern:** Reichen Sie Abhilfeverlangen stets nachweisbar ein (z. B. per Boten oder Einwurf-Einschreiben).

BBU GmbH – Ihr Partner für professionelles Projekt- & Baumanagement

Ein konsequentes Termin- und Vertragsmanagement ist der Schlüssel zur termingerechten Fertigstellung Ihrer Bauprojekte. Wir unterstützen Sie bei der rechtssicheren Durchsetzung aller Ausführungsansprüche.

BBU GmbH | Beratung & Steuerung im Bauwesen

Ansprechpartner: Büroleitung | E-Mail: sascha.brungs@bbu-unna.de

Praxis-Informationen für Bauherren, Projektleiter und Planungsbeteiligte.