

25. November 2025

Anordnungen im Bauvertrag – Spielräume, Grenzen und Risiken zwischen Vergaberecht und Baupraxis

Prof. Dr. Johannes Handschumacher
Juliane Pethke



1. EINFÜHRUNG

- Anordnungsrecht des AG = einseitiges Gestaltungsrecht zur Änderung des Vertragsinhalts (**Bausoll***).
- Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 3, Abs. 4 VOB/B.
- Vergütungsfolgen: § 2 Abs. 5, Abs. 6 VOB/B
- Ziel: Flexibilität im Bauablauf sichern, ohne Neuverhandlung jedes Details.
- Schutz des Auftragnehmers durch Vergütungs- und Abwehrrechte.

- Der Begriff „**Bausoll**“ nach § 2 Abs. 1 VOB/B
 - vertraglich geschuldeter Leistungsumfang,
 - die der Auftragnehmer auszuführen hat.
 - also das „Was“ und „Wie“ der Bauleistung,
- Es umfasst insbesondere:
 - Leistungsverzeichnis oder Baubeschreibung,
 - die Vertragszeichnungen und Pläne,
 - technische Vorschriften (z. B. DIN-Normen, ATV nach VOB/C),
 - sonst. vertragliche Vereinbarungen über Art/Umfang der Arbeiten.

2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- § 1 Abs. 3 VOB/B: Änderungen des Bauentwurfs dürfen angeordnet werden.
- § 1 Abs. 4 VOB/B: Nicht vereinbarte, aber erforderliche zusätzliche Leistungen sind mit auszuführen.
- Grenze: 1. Betrieb des Auftragnehmers muss für diese Leistungen eingerichtet sein. 2. Andere (nicht erforderliche) Leistungen nur mit Zustimmung des AN.

§ 1 ABS. 3 VOB/B

- Der AG darf
- die dem Bauvertrag zugrunde liegende Planung
ändern und
- die daraus folgende Änderung der Ausführung
- auch ohne Zustimmung des AN
- von diesem verlangen.

- Die daraus resultierende geänderte Leistung führt zu einer geänderten Vergütung.
 - Der Anspruch auf eine geänderte Vergütung für den AN ist ebenso "einseitig" wie das Anordnungsrecht des AG.
 - Der Vergütungsanspruch entsteht bei Ausführung der geänderten Leistung,
- Dass sich die Parteien "vor Ausführung" gemäß § 2 Abs. 5 auf einen neuen Preis geeinigt haben sollen, ist nur eine Sollvorschrift.

§ 1 ABS. 4 VOB/B

- § 1 Abs. 4 betrifft im Bauvertrag nicht vorgesehene zusätzliche Leistungen. "Erforderlich" sind solche Leistungen,
 - wenn sie mit dem ursprünglichen Entwurf im techn. Zusammenhang stehen und
 - zur Herstellung einer mangelfreien Leistung notwendig sind (1. Alt.).
- Ordnet der Auftraggeber Leistungen an,
 - die zwar noch mit dem Entwurf in technischem Zusammenhang stehen,
 - aber ansonsten nicht erforderlich sind (andere Leistungen),
 - so braucht der Auftragnehmer sie nicht auszuführen (2. Alt.).
- Wenn der Auftraggeber Leistungen anordnet,
 - die weder erforderlich sind noch mit dem Entwurf in Verbindung stehen,
 - sind dies Anschlussaufträge, die der Auftragnehmer nicht ausführen muss (3. Alt).

3. UMFANG DES ANORDNUNGSRECHTS

- Erfasst sind "Änderungen" des Bauentwurfs, wie:
 - Art, Form, Maß, Material, Konstruktion, Beschaffenheit.
 - Auch Detailänderungen, soweit im Bauentwurf enthalten.
- Rechtsfolge: => Vergütungsanpassung, § 2 Abs. 5, Abs. 6 VOB/B.
- Bei völlig neuen Leistungen => Zusatzleistung und Zustimmungspflicht des AN. **X**.
- Mengenänderungen => § 2 Abs. 3 VOB/B **X**

4. TYPISCHE FALLKONSTELLATIONEN

- Änderung der Grundrissaufteilung (z. B. zusätzliche Wand oder Tür)
→ § 1 Abs. 3 
- Materialwechsel (z.B. Klinker statt Putz) → § 1 Abs. 3 
- Änderung der Gestaltung und Ausführung (z.B. Änderungen der Geschosshöhe) § 1 Abs. 3 
- Änderung Betonflachdach zu Gründach → § 1 Abs. 3 
- Zusätzliche Fugenarbeiten → § 1 Abs. 4 
- Pos. die im Einheitspreisvertrag nicht vorgesehen → § 1 Abs. 4 

- Fundament tiefer → Mengenänderung § 2 Abs. 3 **X**
- Zusätzliche, nicht erforderliche Betonanker → Zusatzleistung § 2 Abs. 6 **X**
- Verschobene Bauzeiten → meist keine Anordnung **X**

5. WANN DARF DER AN VERWEIGERN?

- Betrieb nicht eingerichtet, § 1 Abs. 4 S. 1 VOB/B.
- Gesetzes-, Sicherheits- oder Arbeitsschutzverstoß.
- Unmöglichkeit oder Unverhältnismäßigkeit der Änderung.
- Kein Anordnungscharakter (bloße Information oder Abstimmung).
- Gravierende Änderungen = Wegfall der Geschäftsgrundlage, § 313 BGB.

6. FINANZIELLE FOLGEN FÜR DEN WERKLOHN

- § 2 Abs. 5 VOB/B: Vergütung für geänderte Leistungen
 - Fortschreibung der Kalkulation (neue Rspr.).
- § 2 Abs. 6 VOB/B: Vergütung für Zusatzleistungen
 - Ankündigungspflicht!
- Keine Vergütung ohne verbindliche Anordnung.
- Bei Behinderungen: Ansprüche gem. § 6 Abs. 6 VOB/B oder § 642 BGB.

7. BGH, URTEIL VOM 19.09.2024 – VII ZR 10/24

- **BGH:** Anordnung erfordert rechtsgeschäftliche Erklärung mit Pflichtänderungswillen.
- Reine Anpassung des Bauzeitenplans ist **keine** Anordnung.
- Solche Fälle betreffen § 6 VOB/B (Behinderung) oder § 642 BGB (Entschädigung).
- Nur wenn verbindlich neue Leistungspflichten entstehen, greift § 2 Abs. 5 VOB/B.

8. ZEITLICHE ANORDNUNGEN IM BAUABLAUF

- **Regelfall:** Anpassung = keine Anordnung,
 - sondern organisatorische Maßnahme.
- **Ausnahme:** verbindliche Vorgabe neuer, zusätzlicher Leistungspflichten.
- **Abgrenzung** durch Auslegung (§§ 133, 157 BGB).
- **Konsequenz:** Kein automatischer Vergütungsanspruch bei Terminplanänderung.

9. PRAXISHINWEISE FÜR DEN AUFTAGNEHMER

- Anweisungen **schriftlich** dokumentieren.
- Mehrkosten vor Ausführung (immer) schriftlich **anzeigen** (§ 2 Abs. 6 VOB/B).
- **Eigene** Terminpläne und Behinderungsnachweise führen.
- **Alternative** Anspruchsgrundlagen prüfen, z. B. § 642 BGB.

10. FAZIT

- **Anordnungsrecht** sichert Flexibilität, aber mit klaren Grenzen.
- Änderungen → **Vergütungsanpassung** nach § 2 Abs. 5 oder Abs. 6 VOB/B.
- **Zeitliche** Änderungen sind meist keine Anordnungen.
- **BGH 2024:** Nur rechtsgeschäftliche Pflichtänderungen sind Anordnungen.

Da war doch was....?



- ... ich bin öffentlicher Auftraggeber...
- ... der ursprüngliche Auftrag wurde bereits ausgeschrieben...
- ... der Auftrag wird mit Fördermitteln finanziert...

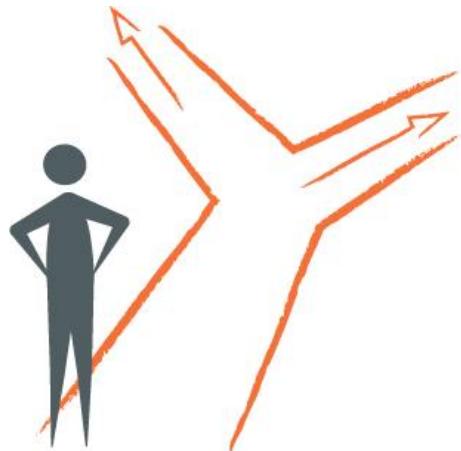




Das kommt darauf an...

ursprünglicher Auftragswert < EUR
5.404.000 Euro zzgl. MwSt.

ursprünglicher Auftragswert \geq EUR
5.404.000 Euro zzgl. MwSt.



URSPRÜNGLICHER AUFTRAGSWERT < EUR 5.404.000 EURO ZZGL. MWST.

§ 22
VOB/A

- Vertragsänderungen nach den Bestimmungen der VOB/B erfordern kein neues Vergabeverfahren ausgenommen davon sind Vertragsänderungen nach § 1 Absatz 4 Satz 2 VOB/B.

keine Ausschreibungspflicht

Änderungen des Bauentwurfs und damit einhergehende geänderte Leistungen

Zustimmung zum ursprünglich nicht genehmigten Nachunternehmereinsatz, § 4 Abs. 8 Nr. 1 VOB/B

Verlängerung von Ausführungsfristen, § 6 Abs. 2 VOB/B

Anordnung von Stundenlohnarbeit, §§ 2 Abs. 10 iVm 15 VOB/B

nachträgliche Vereinbarung von Vorauszahlungen, § 16 Abs. 2 Nr. 1 VOB/B

Ausschreibungspflicht

zusätzliche, vom Auftraggeber gewünschte Leistungen



TIPP: PRÜFUNG, OB FREIHÄNDIGE VERGABE AN IST-AUFTAGNEHMER MÖGLICH

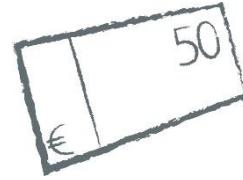
- Voraussetzungen des § 3a Abs. 3 VOB/A Abschnitt 1
 - Nr. 1: für die Leistung aus besonderen Gründen (z.B. Patentschutz, besondere Erfahrung oder Geräte) nur ein bestimmtes Unternehmen in Betracht kommt
 - Nr. 3: die Leistung kann nach Art und Umfang vor der Vergabe nicht so eindeutig und erschöpfend festgelegt werden, dass hinreichend vergleichbare Angebote erwartet werden können
 - Nr. 6: eine kleine Leistung lässt sich von einer vergebenen größeren Leistung nicht ohne Nachteil trennen

URSPRÜNGLICHER AUFTRAGSWERT \geq EUR 5.404.000 EURO ZZGL. MWST.

§ 22 VOB/A
EU & § 132
GWB



ABSATZ 3: DE-MINIMUS-GRENZE



- keine Änderung des Charakters des Gesamtauftrags
- Auftragswert des Nachtrages überschreitet nicht den Schwellenwert von EUR 5.404.000,00
- nicht mehr als 15 Prozent des ursprünglichen Auftragswertes

ABSATZ 2: ZULÄSSIGE ÄNDERUNGEN



- Vergabeunterlagen enthalten klare, genaue und eindeutig formulierte Überprüfungsklauseln oder Optionen
 - Angaben zu Art, Umfang und Voraussetzungen möglicher Auftragsänderungen
 - keine Änderung der Gesamtcharakter des Auftrags nicht verändert,
- VOB/B beinhaltet entsprechende Optionen:
 - Mengenänderungen nach § 2 Absatz 3 Nummern 2 und 3 VOB/B
 - Änderung des Bauentwurfes gemäß § 1 Absatz 3 VOB/B
 - usw.

ABSATZ 2: ZULÄSSIGE ÄNDERUNGEN



- erforderliche, zusätzliche Liefer-, Bau- oder Dienstleistungen, die nicht in den ursprünglichen Vergabeunterlagen vorgesehen waren
 - Wechsel des Auftragnehmers
 - kann aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen nicht erfolgen und
 - verbunden mit erheblichen Schwierigkeiten oder beträchtlichen Zusatzkosten
 - keine Preiserhöhung um nicht mehr als 50 Prozent des Werts des ursprünglichen Auftrags

ABSATZ 2: ZULÄSSIGE ÄNDERUNGEN



- Änderung aufgrund von Umständen erforderlich, die der öffentliche Auftraggeber im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht nicht vorhersehen konnte und sich aufgrund der Änderung der Gesamtcharakter des Auftrags nicht verändert oder
 - keine Preiserhöhung um nicht mehr als 50 Prozent des Werts des ursprünglichen Auftrags

ABSATZ 2: ZULÄSSIGE ÄNDERUNGEN



- ein neuer Auftragnehmer den bisherigen Auftragnehmer ersetzt
 - aufgrund einer Überprüfungsklausel im Sinne von Nummer 1,
 - aufgrund der Tatsache, dass ein anderes Unternehmen, das die ursprünglich festgelegten Anforderungen an die Eignung erfüllt, im Zuge einer Unternehmensumstrukturierung, wie zum Beispiel durch Übernahme, Zusammenschluss, Erwerb oder Insolvenz, ganz oder teilweise an die Stelle des ursprünglichen Auftragnehmers tritt, sofern dies keine weiteren wesentlichen Änderungen im Sinne des Absatzes 1 zur Folge hat
 - aufgrund der Tatsache, dass der öffentliche Auftraggeber selbst die Verpflichtungen des Hauptauftragnehmers gegenüber seinen Unterauftragnehmern übernimmt

ABSATZ 1: WESENTLICHE ÄNDERUNGEN

- Regelbeispiele
 - Änderung der Wettbewerbsbedingungen
 - Verschiebung des wirtschaftlichen Gleichgewichts
 - Ausweitung des Auftragsumfangs
 - Austausch des Auftragnehmers

RISIKEN: NACHTRAG UNWIRKSAM?



WEITERE RISIKEN

- Ansprüche des beauftragten Auftragnehmers?
 - Schadensersatz?
- Rückforderung von Fördermitteln, da Förderbedingungen nicht beachtet?

Beispiele

BEISPIEL 1: ERWEITERUNG DES GEBÄUDES UM ZUSÄTZLICHE RÄUME

- neue Funktionen
- Ausschreibungspflicht



BEISPIEL 2: FELSFUND BEI TIEFBAUARBEITEN

- unvorhersehbar
- keine Ausschreibungspflicht



BEISPIEL 3: LEICHTE ANPASSUNGEN DER HAUSTECHNIK

- geringfügig
- keine Ausschreibungspflicht





TIPPS

- vor Nachtragsvereinbarung Anwalt kontaktieren
 - schwer umsetzbar, wenn Entscheidungen schnell getroffen werden müssen
- Bekanntmachung der Auftragsvergabe im Amtsblatt der Europäischen Union → Verkürzung der Frist auf Feststellungsantrag auf 30 Kalendertage
 - schlafende Hunde wecken?
- Ausschreiben
 - zeit- und kostenaufwändig

Vielen Dank

BATTKE GRÜNBERG

Rechtsanwälte PartGmbB
Kleine Brüdergasse 3 – 5
01067 Dresden

T +49 351 563 90 0

F +49 351 563 90 99

M info@battke-gruenberg.de

W battke-gruenberg.de

- NEWSLETTERANMELDUNG UND LINKEDIN



Registrierung zum Erhalt von Newslettern und
Einladungen zu unseren Veranstaltungen

einwilligung.battke-gruenberg.de



Bleiben Sie up-to-date und folgen
Sie uns auf LinkedIn

linkedin.com/company/battke-gruenberg