



BAURECHTSSEMINAR

„Die 10 Todsünden im Bauvertragsrecht“

Kreishandwerkerschaft Ravensburg

Donnerstag, den 24.09.2026

Hotel-Gasthof zur Post Wolfegg

Referenten: **Stephanie Dreher-Meyer**
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Bau-
und Architektenrecht

Bastian Voll
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau-
und Architektenrecht

Die 10 Todsünden im Bauvertragsrecht

Was Handwerksbetriebe 2026 unbedingt vermeiden sollten

Rechtsstand: 24. September 2026

Anwaltsvortrag · mit Checklisten und Formulierungsbeispielen

Der rote Faden: Fehler entstehen früh – teuer werden sie spät

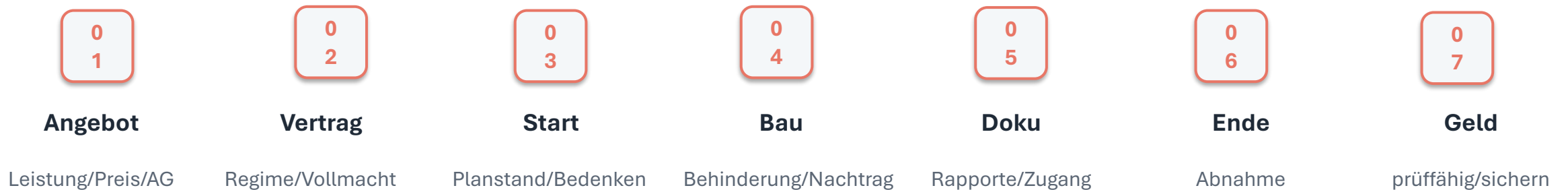
Vertrag → Bauablauf → Abnahme → Zahlung → Sicherung

Die Voraussetzungen für eine reibungslose Bauabwicklung und die spätere Durchsetzung des Werklohns werden wesentlich schon vor und während der Ausführung geschaffen.



Der ideale Ablauf im Handwerksbetrieb

Von Angebot bis Schlusszahlung



Ein Prozess, eine Projektakte, klare Zuständigkeiten.

Die 10 Todsünden – in 90 Minuten

Orientierung an typischen Streitpunkten aus Handwerkerperspektive

- 1 Auftrag „irgendwie“ annehmen
- 2 VOB/B und Verbraucherrecht/BGB-Vertrag vermischen
- 3 Architekt/Bauleiter für den Bauherrn halten
- 4 Bedenken nur mündlich äußern
- 5 Behinderung nicht sauber dokumentieren
- 6 Nachträge erst hinterher abrechnen
- 7 Stundenlohn ohne Vereinbarung und belastbare Rapporte
- 8 Abnahme dem Zufall überlassen
- 9 Rechnung nicht prüfbar aufstellen und Rechnungsfälligkeit falsch einschätzen
- 10 Werklohn nicht rechtzeitig sichern

Todsünde 1: Auftrag „irgendwie“ und von „irgend jemanden“ annehmen

Praxisfall 1: „Fangen Sie schon mal an“

Unklarer Auftrag – und plötzlich Streit über Leistung und Preis

Fälle:

- Ein privater Bauherr bittet den Fliesenleger per WhatsApp: „Fangen Sie Montag schon mal mit dem Bad an. Den Rest klären wir später.“ Das Angebot enthält zwei Ausführungs-Varianten, eine günstigere und eine teurere Variante; eine Auftragsbestätigung wird nicht unterschrieben. Der Fliesenleger führt die teurere Variante aus. Nach Fertigstellung bestreitet der Bauherr die teurere Ausführung.

- Ein Dachdeckermeister wird auf der Baustelle von Herrn Schulze im Namen der „Schulze und Müller GbR“ beauftragt, 120 m² Dach neu zu decken – Angebot sollte noch folgen. Er beginnt nach mündlicher Zusage, dokumentiert aber nichts und schickt auch kein Angebot oder Auftragsbestätigung mehr. Nach Fertigstellung stellt Dachdecker die Rechnung an die GbR Schulze und Müller, Herr Müller bestreitet, überhaupt einen Auftrag erteilt zu haben, geschweige denn zu dem abgerechneten Preis.

RISIKO

- Vertragspartner, Leistungsumfang und Preis sind beweisbedürftig.
- Angebot ≠ automatisch Auftrag in genau dieser Variante.
- Zusatzwünsche während der Ausführung verschärfen den Beweisstreit.
- schlimmstenfalls droht statt der vereinbarten nur eine unangemessene Vergütung nach §§ 632, 642 BGB

BESSER

Kein Baubeginn ohne schriftliches Angebot und Auftragsbestätigung, Vertragspartner exakt firmieren (bei Erbengemeinschaft: alle Miterben oder Vertretungsnachweis, bei GbR alle Mitgesellschafter), Leistungsstand und Vergütungsart eindeutig festhalten

Merksatz: Erst Scope und Preis sichern – dann Werkzeug auspacken.

Todsünde 1: Auftrag „irgendwie“ und von „irgend jemanden“ annehmen

Ohne klaren Vertrag beginnt der Beweisstreit

- Wer ist Auftraggeber – exakt firmieren (Vor- und Nachnamen, genaue Adresse), Vertretungsverhältnisse klären.
- Leistungsumfang, Vergütungsart, Termine und Plan-/LV-Stand eindeutig festhalten.
- Schweigen auf Angebot/Auftragsbestätigung ist grundsätzlich keine Zustimmung.
- Änderungen und Zusatzwünsche laufend schriftlich/textlich bestätigen.

**Praxisregel: Kein Baubeginn
ohne dokumentierten
„Scope + Preis +
Vertragspartner“.**

§§ 145 ff., 631, 632 BGB

Vergütungsart: drei Modelle – drei typische Risiken

Einheitspreis

- Mengen sauber vor Ort aufmessen
- Abrechnung nach tatsächlichen
- Mengen (nicht nach Plänen)

Pauschalpreis

- Leistungsumfang klar definieren
- Nachträge trennen
- Zahlungsplan festlegen

Stundenlohn

- Vereinbarung
- Rapporte (Mitarbeiter, Stunden, Leistungsinhalt, Materialaufwand)

Kostenvoranschlag: Bei wesentlicher Überschreitung unverzüglich anzeigen (§ 649 BGB).

Todsünde 2: VOB/B und Verbraucherrecht (BGB) vermischen

Die VOB/B ist kein „Gesetz“, sondern muss wirksam Vertragsinhalt werden

- VOB/B nur bei wirksamer Einbeziehung; gegenüber Verbrauchern muss zur vertraglichen Einbeziehung der Text der VOB Teil B mitausgehändigt werden und die Aushändig ggf. nachgewiesen werden. Gleiches gilt für einschlägige ATV des Teils C
- Bei Verbraucherbauverträgen („Bau aus einer Hand“): §§ 650i ff. BGB beachten (Baubeschreibung, Widerruf, Abschlagsgrenzen, Unterlagen).
- VOB/B-Regeln haben sich immer wieder geändert, auf aktuelle Version und auf die geänderten Fristen achten
- AGB-Kontrolle bleibt ein eigenes Risiko, wenn die VOB/B nicht „als Ganzes“ privilegiert ist- in der Praxis nie der Fall.

Merke: Vertragstyp zuerst klären – dann erst die passende „Spielregel“ anwenden.

§§ 305 ff., 650a, 650i ff. BGB

Praxisfall 2: „Dann machen Sie die Terrasse gleich mit.“

Verbraucherauftrag auf der Baustelle – ohne Widerrufs-Check

Fälle:

- Beim Ortstermin am Einfamilienhaus bietet der Unternehmer zusätzlich noch die Herstellung der Terrasse für 9.800 € an. Der Eigentümer sagt: „Machen Sie das.“ Der Unternehmer beginnt am nächsten Tag, ohne vorheriges, schriftliche Angebot. Eine Widerrufsbelehrung und ein ausdrückliches Verlangen zum vorzeitigen Beginn fehlen. Monate später widerruft der Verbraucher.

- Ein Elektrobetrieb schließt mit einem Ehepaar auf deren Grundstück die Sanierung der Elektroinstallation für 24.000 € ab – Unterschrift auf der Baustelle, keine Widerrufsbelehrung, lediglich ein Verweis auf „VOB/B gilt“. Die Firma beginnt am nächsten Morgen. Nach viereinhalb Monaten widerruft das Ehepaar den Vertrag, nachdem die Leitungen größtenteils verputzt sind.

RISIKO

- Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Verbraucherauftrag kann widerruflich sein.
- Ohne ordnungsgemäße Belehrung kann die Widerrufsfrist erheblich verlängert sein.
- Wertersatz für bereits ausgeführte Leistungen ist nicht automatisch gesichert.

BESSER

Vor Auftrag/Nachtrag prüfen: Verbraucher? Abschluss beim Kunden/auf Baustelle? Dann Belehrung + Formular nachweisbar übergeben. Soll sofort begonnen werden: ausdrückliches Verlangen und erforderliche Bestätigungen dokumentieren.

Merksatz: Kein „Handschlag-Nachtrag“ beim Verbraucher ohne Widerrufs-Check.

Kostenfalle Widerruf: Verbraucherauftrag vor Ort

Fehlende oder fehlerhafte Belehrung kann den Werklohn gefährden

- Verbraucherbauvertrag (z.B. Generalunternehmervertrag): gesetzliches Widerrufsrecht nach §§ 650l, 355 BGB (außer notarieller Vertrag).
- Außerhalb von Geschäftsräumen geschlossener Vertrag: Widerrufsrecht nach §§ 312b, 312g BGB – typisch bei **Auftragserteilung auf der Baustelle** oder **beim Kunden**.
- Auch Nachträge können eigenständig widerruflich sein, wenn sie vor Ort abgeschlossen werden.
- Fernabsatz (§ 312c BGB): Verhandlung und Abschluss ausschließlich per Fernkommunikation + organisiertes Fernabsatzsystem.

14 Tage bei ordnungsgemäßer Belehrung – sonst kann das Widerrufsrecht bis zu 12 Monate + 14 Tage fortbestehen.

§§ 312b, 312c, 312g, 355, 356, 650l BGB

Widerruf nach Ausführung: Wertersatz ist kein Automatismus

Die wirtschaftliche Folge kann für den Handwerksbetrieb erheblich sein

- Beginnt der Unternehmer vor Ablauf der Widerrufsfrist, sollte der Verbraucher dies ausdrücklich verlangen und ordnungsgemäß belehrt sein.
- Fehlt die ordnungsgemäße Belehrung, kann bei wirksamem Widerruf ein Anspruch auf Wertersatz für bereits ausgeführte Werkleistungen ausscheiden.
- Bereits verbaute Materialien können zudem nicht ohne Weiteres zurückverlangt werden, insbesondere wenn sie wesentliche Gebäudebestandteile geworden sind.
- Verbraucherbaupvertrag und sonstiger Verbraucher-Werkvertrag sind bei den Widerrufsfolgen strikt zu unterscheiden.

Praxisfall Dachsanierung:
Vertrag auf der Baustelle + keine
wirksame Belehrung → Widerruf
nach Monaten; Restwerklohn
und Materialrückgabe
gescheitert.

OLG München 19.04.2021 – 28 U 7274/20 Bau;
BGH 10.05.2023 – VII ZR 414/21; OLG Stuttgart
16.11.2023 – 13 U 16/23; BGH 09.07.2025 – VII ZR
227/23; OLG Stuttgart 21.10.2025 -10 U 79/25

Praxisroutine: Widerrufsrisiko in 60 Sekunden prüfen

Vor Unterschrift und vor jeder späteren Auftragserweiterung und Nachtrag vier Fragen stellen

- ❖ Frage 1: Wo wird der Vertrag geschlossen? Im Betrieb, beim Kunden/auf der Baustelle oder ausschließlich auf Distanz?
- ❖ Frage 2: Ist der Kunde Verbraucher – und liegt ggf. ein Verbraucherbaupvertrag vor?
- ❖ Frage 3: Wenn Widerrufsrecht besteht: wurde aktuelle Muster-Widerrufsbelehrung + Muster-Widerrufsformular ordnungsgemäß übergeben und der Nachweis gesichert?
- ❖ Frage 4: Soll vor Ablauf der 14 Tage begonnen werden: ausdrückliches Verlangen des Verbrauchers und erforderliche Hinweise/Bestätigungen dokumentieren.

Sicherste Betriebsroutine: Kein Verbraucherauftrag „per Handschlag auf der Baustelle“ ohne Widerrufs-Check.

Besser: Nach Besprechung auf Baustelle im Büro Angebot erstellen, dieses dem Kunden übersenden mit Bitte um Beauftragung

Muster-Widerrufsbelehrung (Werkvertrag, § 312g BGB) mit einem Verbraucher – folgt dem amtlichen Muster der Anlage 1 zu Art. 246 EGBGB i.d.F. vom 28.05.2022

Widerrufsbelehrung

Verbraucher haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns [*Name/Firma, ladungsfähige Anschrift, Telefonnummer, gegebenenfalls Telefaxnummer und E-Mail-Adresse*] mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Sie können dafür das beigegefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. [Optional, falls angeboten: Sie können das Muster-Widerrufsformular oder eine andere eindeutige Erklärung auch auf unserer Webseite [URL] elektronisch ausfüllen und übermitteln. Machen Sie von dieser Möglichkeit Gebrauch, so werden wir Ihnen unverzüglich (z. B. per E-Mail) eine Bestätigung über den Eingang eines solchen Widerrufs übermitteln.]

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich, spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung oder die Lieferung von Waren vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnt, haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags informieren, bereits erbrachten Dienstleistungen oder gelieferten Waren im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen oder Waren entspricht.

Beizufügen ist das **Muster-Widerrufsformular** gemäß Anlage 2 zu Art. 246 EGBGB. Nach der Rechtsprechung des BGH (Urt. v. 26.11.2020 – I ZR 169/19) muss das Formular der Widerrufsbelehrung zusammen mit dieser ausgehändigt werden, sonst läuft die Widerrufsfrist nicht an, das Widerrufsrecht erlischt nicht nach § 356 Abs. 4 BGB und dem Unternehmer steht kein Wertersatz für bereits erbrachte Leistungen zu.

**Anlage: Muster-Widerrufsformular (Widerrufserklärung) – folgt dem amtlichen
Muster der Anlage 2 zu Art. 246 EGBGB**

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.

– An *[Name/Firma, Anschrift und E-Mail-Adresse des Unternehmers durch den Unternehmer einzufügen]*:

– Hiermit widerrufe(n) ich/wir den von mir/uns abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung:

[Fülltext: Bezeichnung der bestellten Werkleistung; bei Lieferung und Montage von Sachen zusätzlich: den Kauf der folgenden Waren – Fülltext]

– Bestellt am [Fülltext] / erhalten am [Fülltext]

– Name des/der Verbraucher(s): [Fülltext]

– Anschrift des/der Verbraucher(s): [Fülltext]

– Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier): [Fülltext]

– Datum: [Fülltext]

Todsünde 3: Architekt = Auftraggeber?

Praxisfall 3: „Der Bauleiter hat es doch bestellt!“

Ein Estrichleger erhält vom Architekten der Bauherrschaft am Telefon die Anweisung, statt des geplanten schwimmenden Estrichs einen Verbundestrich „gleich miteinzubauen“ – Mehrkosten rund 6.500 €.

Der Handwerker führt aus, der Architekt quittiert nichts.

Bei der Schlussrechnung verweigert der Bauherr die Zahlung: Der Architekt sei nur „technisch“ zuständig gewesen, eine Vollmacht für Preisänderungen habe nie bestanden.

RISIKO

- Technische Koordination bedeutet nicht automatisch rechtsgeschäftliche Vollmacht.
- Der Unternehmer muss die Beauftragung bzw. Vertretungsmacht beweisen.
- Duldungs-/Anscheinsvollmacht ist möglich, aber beweisintensiv.

BESSER

- Nachtragsangebot und Freigabe vom Auftraggeber selbst einholen, Architekt nur in Kopie
- Vor Ausführung Freigabe des Auftraggebers oder Vollmacht nachweisen lassen.
- Bei Eile: kurze E-Mail „Wir führen nur nach Ihrer Bestätigung aus.“
- Anordnung dokumentieren („Sie beauftragen als bevollmächtigter Vertreter des AG?“),

Merksatz: Wer bestellt, muss auch bestellen dürfen.

Technische Koordination ist nicht automatisch rechtsgeschäftliche Vollmacht

- Zusatzauftrag, Preisänderung, Stundenlohn und Vertragsänderung: Vollmacht.
- „Allgemeine Architektenvollmacht“ ersetzt keine konkrete rechtsgeschäftliche Bevollmächtigung.
- Duldungs-/Anscheinsvollmacht kann helfen – ist aber beweisintensiv.
- Rechnungen, Bedenken, Behinderungen und Abnahmeverlangen an den Auftraggeber; Architekt zusätzlich in Kopie.

Frage auf der Baustelle: „Darf diese Person gerade wirklich Geld des Bauherrn ausgeben?“

Zusammenfassend lässt sich der **Merksatz festhalten**:

Die normale Architektenvollmacht mit Bauleiterfunktion deckt alles **Technische** und **Tatsächliche der Bauabwicklung** (Anweisungen, technische Prüfung und Abnahme, Aufmaß, Entgegennahme von Nachweisen und Rechnungen, Mängelrügen und Fristandrohungen),

während

rechtsgeschäftliche (und finanzielle) Erklärungen – insbesondere Vertragsschluss und -änderungen, Nachtragsaufträge, Vergütungs- und Stundenlohnvereinbarungen, Anerkennnisse, die rechtsgeschäftliche Abnahme, Kündigungen und Risikoübernahmen – nur kraft ausdrücklicher, konkludenter Sondervollmacht oder Duldungs-/Anscheinsvollmacht erfasst sind

Merkzeile: Die normale Architektenvollmacht mit Bauleiterfunktion endet, wo der wirtschaftlich-rechtsgeschäftliche Bereich beginnt – alles, was den Bauherrn **finanziell** oder **rechtlich verpflichtet**, erfordert eine gesonderte Bevollmächtigung

Nicht gedeckte Anordnungen führen für den Unternehmer allenfalls zu Ansprüchen aus Geschäftsführung ohne Auftrag, Bereicherung oder § 2 Nr. 8 VOB/B

Todsünde 4: Bedenken nur mündlich äußern

Praxisfall 4: „Ich habe doch gesagt, dass das nicht gut geht.“

- Der Dachdecker erkennt vor Beginn, dass der vorhandene Anschlussaufbau aus seiner Sicht nicht ausreichend funktioniert, die geforderten Anschlusshöhen nicht vorhanden sind. Er sagt zum Bauleiter: „Das wird so Probleme geben.“ Auf dessen Antwort „Machen Sie nach Plan weiter“ führt er aus. Später tritt Feuchtigkeit ein.
- Ein Fensterbauer erkennt bei der Montage, dass der Wandausschnitt vom Maurer rund 15 cm versetzt gesetzt wurde und die Dämmebene nicht anschließt – Kondensat- und Schimmelbildung drohen. Er sagt dem Bauleiter im Vorbeigehen: „Passen Sie mal auf, das passt nicht richtig.“ Drei Monate nach Abnahme zeigen sich Wasserschäden; der Auftraggeber fordert Mängelbeseitigung. Der Bauleiter erinnert sich an nichts.

RISIKO

- Pauschale mündliche Skepsis erfüllt die Warnfunktion nicht sicher.
- Entscheidend sind konkrete Bedenken und die drohenden Folgen.
- Zugang beim richtigen Adressaten muss später beweisbar sein.
- „Mündlich“ heißt „beweisbar tot“
- der Bedenkenhinweis muss den Auftraggeber in die Lage versetzen, verantwortlich zu entscheiden, und sein Zugang muss beweisbar sein

BESSER

Bedenken unverzüglich an den Auftraggeber: konkrete Vorgabe/Vorleistung benennen, technische Bedenken erläutern, möglichen Schaden beschreiben und Entscheidung/Abhilfe verlangen. Planer/Bauleiter zusätzlich in Kopie.

Merksatz: Nicht „gefällt mir nicht“, sondern „wenn X bleibt, droht Y“.

Todsünde 4: Bedenken nur mündlich äußern

Wer erkennt, dass Vorgaben nicht funktionieren, muss warnen

- Prüfen: Planung/Anordnung, Stoffe/Bauteile, Vorleistungen anderer Gewerke.
- Bedenken unverzüglich, konkret, verständlich und schriftlich mitteilen.
- Nicht nur „*halte ich für problematisch*“ oder „*verstößt gegen DIN-Norm oder Richtlinie*“ – drohende technische Folgen benennen.
- Bei VOB/B folgt dies aus § 4 Abs. 3 (Schriftform !)
- beim BGB-Vertrag entsprechende Prüf-/Hinweispflichten aus dem Vertragsverhältnis (keine Schriftform erforderlich, aus Beweisgründen dringend zu empfehlen).

**Bedenkenhinweis =
Warnfunktion. Er muss den
Auftraggeber in die Lage
versetzen, verantwortlich zu
entscheiden.**

Bedenkenanzeige: 5 Bausteine, die in die Akte gehören

**1. konkrete
Vorgabe/Vorleistung**

**2. fachliche
Bedenken**

**3. drohender
Mangel/Schaden**

**4. erforderliche
Entscheidung/Abhilfe**

**5. Zugang + Zeitpunkt
beweisen**

Adressat: Auftraggeber. Planer/Bauleiter zusätzlich informieren.

Muster: Bedenken schriftlich anmelden

Beispiel Dachanschluss · an den Auftraggeber, Planer in Kopie

Betreff: Bauvorhaben

Hier: Bedenken gegen Dachanschluss, Haus A, Ostseite

Bei der Prüfung am 12.10.2026 haben wir festgestellt: Der vorhandene Anschluss an der Ostseite ist nur 5 cm hoch. Laut Plan D-04 sollen wir die Abdichtung daran anschließen.

Dagegen haben wir Bedenken. Bei dieser Anschlusshöhe kann bei Schlagregen Wasser hinter die Abdichtung gelangen. Es drohen Feuchteschäden am Dachaufbau.

Bitte veranlassen Sie einen ausreichend hohen Anschluss und teilen Sie uns vor Ausführung bisschriftlich mit, wie wir diesen Bereich herstellen sollen. Die übrigen, nicht betroffenen Arbeiten führen wir fort.

Datum, Unterschrift

**Heute an den Auftraggeber
senden. Planer in Kopie; Zugang
sichern.**

Beispielmaße und technische
Bewertung am konkreten Objekt
prüfen.

Muster: Bedenken schriftlich anmelden

An [Name/Firma und ladungsfähige Anschrift des Auftraggebers] – c/c [Name des Architekten/Objektplaners, falls Bedenken nicht dessen eigene Planung betreffen]

Bauvertrag vom [Datum] über [Bezeichnung des Gewerks/der Bauleistung] am Objekt [Bezeichnung des Bauvorhabens, Straße, Ort]

– hier: Bedenkenanzeige nach

Sehr geehrte/r [Frau/Herr/Firma],

wir zeigen hiermit unverzüglich, noch vor Beginn der betroffenen Arbeiten, unsere Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung an:

1. Gegenstand der Bedenken: Nach unserer Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen [Bezeichnung, z. B. Ausführungsplan Plan-Nr. ... vom ... / Leistungsverzeichnis Position ...] sehen die [vorgesehene Ausführung konkret bezeichnen, z. B. Anordnung eines schwimmenden Estrichs ohne Trennlage auf einer Bodenplatte ohne Abdichtung gegen drückendes Wasser] vor.
 2. Begründung: Aus fachlicher Sicht besteht das Risiko, dass diese Ausführung nicht den anerkannten Regeln der Technik und den für uns maßgeblichen technischen Normen entspricht, insbesondere [technische Begründung konkret benennen, z. B. nach DIN [Nummer/Bezeichnung] ist in dieser Situation vorgesehen: ...]. [Beifügung von Unterlagen/Gutachten/Stellungnahmen, soweit vorhanden.]
 3. Befürchtete Folgen: Wird die Ausführung unverändert vorgenommen, drohen nach unserer Einschätzung folgende Mängelrisiken: [konkrete Folgen benennen, z. B. Feuchteschäden am Estrich und an den Belägen, Aufhebung der Gewährleistungspositionen des Auftraggebers]. Wir weisen darauf hin, dass eine spätere Beseitigung der Mängel nur mit erheblichen Mehrkosten [und Störungen des Bauablaufs] verbunden wäre.
 4. Bitte um Entscheidung: Wir bitten Sie, uns bis spätestens zum [Datum] mitzuteilen, wie die Ausführung erfolgen soll. Wir werden die betroffenen Arbeiten bis zu Ihrer Entscheidung nicht ausführen.
 5. Vorbehalt: Alle Rechte und Einwendungen, insbesondere hinsichtlich der Ausführungsfristen und etwaiger Mehrvergütung infolge der geänderten Ausführung, behalten wir uns ausdrücklich vor. Sollten Sie die Ausführung gleichwohl unverändert anordnen, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir unsere Leistung insoweit ohne Prüfung und Gefahrtragung für die Angemessenheit und Erfolgsmäßigkeit der Anordnung erbringen.
- Mit freundlichen Grüßen

Todsünde 5: Behinderung nicht sauber dokumentieren

Praxisfall 5: „Wir standen drei Wochen auf der Baustelle.“

Der Trockenbauer kann in zwei Geschossen nicht weiterarbeiten, weil Installationen und Estrich nicht rechtzeitig fertig sind. Mitarbeiter werden mehrfach umgesetzt. Drei Wochen später verlangt der Betrieb 14.000 € Mehrkosten und verweist auf das Bautagebuch: „Andere Gewerke waren noch nicht fertig.“

Der Auftraggeber bestreitet Umfang und Dauer der Behinderung.

RISIKO

- „Wir konnten nicht arbeiten“ reicht für Geldansprüche regelmäßig nicht – gebraucht wird eine bauablaufbezogene Darlegung: Was fehlte, seit wann, wo, welche Kolonne/Gerät wartete, wie lange
- Ursache, Zeitraum und konkrete Auswirkung auf den eigenen Soll-Ablauf müssen nachvollziehbar sein.
- Mehrkosten benötigen Kausalität und Belege.

BESSER

Sofortige Behinderungsanzeige mit Soll-/Ist-Ablauf: Was fehlt? Wo? Seit wann? Welche eigene Leistung ist betroffen? Personal/Gerät und Soll-/Ist-Ablauf dokumentieren, Fotos.
Ende der Behinderung ebenfalls anzeigen und dokumentieren

Merksatz: Behinderung wird nicht behauptet – sie wird zeitnah dokumentiert.

Todsünde 5: Behinderung nicht sauber dokumentieren

„Wir konnten nicht arbeiten“ reicht für Geldansprüche regelmäßig nicht

- Hindernden Umstand konkret bezeichnen: Was fehlt? Seit wann? Wo?
- Auswirkung auf den eigenen Bauablauf darlegen – betroffene Leistung/Personal/Gerät.
- Unverzüglich anzeigen; nach Wegfall Behinderungsende dokumentieren und ebenfalls anzeigen
- Für finanzielle Ansprüche ist eine **bauablaufbezogene Darlegung** notwendig; Kausalität und konkrete Mehrkosten beweisen.

VOB/B: § 6 Abs. 1, 3, 6 und 7

**Dokumentation schlägt
Erinnerung: Bautagebuch,
Fotos, Personal, Gerät, Soll-
/Ist-Ablauf.**

Adressat: Bauherr (Kopie an Bauleiter)

Betreff: Behinderungsanzeige am Bauvorhaben (*Adresse eintragen*)

Wir zeigen hiermit die Behinderung der Ausführung unserer vertraglichen Leistungen wie folgt an:

1. **Behinderung:** Nach dem Bauablaufplan bzw. dem vertraglich vorgesehenen Ausführungstermin wären wir ab dem *[Datum]* verpflichtet und in der Lage gewesen, unsere Leistungen *[Bezeichnung der betroffenen Leistungen, ggf. Positionen des Leistungsverzeichnisses]* zu erbringen. Wir können diese Arbeiten bis heute weder beginnen noch fortführen.
2. **Ursache:** Die Behinderung beruht darauf, dass die von Ihnen vergebene Vorleistung des Unternehmens *[Name und Gewerk des Vorunternehmers, z. B. Rohbauunternehmen]* – *[kurze Beschreibung der Vorleistung, z. B. Herstellung der tragenden Decke über dem Erdgeschoss]* – entgegen der vorgesehenen Fertigstellung zum *[Datum]* bis heute nicht fertiggestellt ist. Nach derzeitigem Stand rechnen wir nicht vor dem *[Datum]* mit deren Fertigstellung. *[Alternative, falls nicht absehbar: Wir bitten Sie, uns unverzüglich mitzuteilen, bis wann mit der Fertigstellung der Vorleistung zu rechnen ist.]*
3. **Nachteile:** Die Behinderung hat zur Folge, dass sich unsere Ausführung voraussichtlich um *[Anzahl]* Werktage verlängert. Unsere für die Ausführung vorgesehenen Arbeitskräfte und Geräte (*[Anzahl/Beschreibung]*) stehen seit dem *[Datum]* im Wartestand. Die hierdurch entstehenden Nachteile (*Stillstands- und Vorhaltekosten*) behalten wir uns vor, im Einzelnen geltend zu machen.
4. Wir bitten Sie, die hindernden Umstände umgehend zu beseitigen und uns die Fertigstellung der Vorleistung bis spätestens zum *[Datum]* schriftlich anzuzeigen.
5. **Antrag auf Verlängerung der Ausführungsfrist:** Wir beantragen, die Ausführungsfristen um *[Anzahl]* Werktage zu verlängern. *[Alternative, falls Dauer noch nicht absehbar: Die voraussichtliche Dauer der Behinderung werden wir Ihnen unverzüglich nach deren Beendigung mitteilen.]*
6. **Vorbehalt:** Alle sich aus der Behinderung ergebenden Rechte, insbesondere auf Entschädigung sowie auf Ersatz weiterer Nachteile, behalten wir uns ausdrücklich vor.

Mit freundlichen Grüßen

[Unterschrift des Auftragnehmers]

Empfangsbestätigung (vom Auftraggeber auszufüllen)

Kenntnisnahme der Behinderungsanzeige am _____, Ort: _____

Name/Funktion des Empfangsbevollmächtigten: _____

Unterschrift: _____

Kurze Pause für etwaige Fragen- Fortsetzung folgt mit Ra Voll

Todsünde 6: Nachträge erst hinterher abrechnen

Seit 2018 hat auch das BGB ein eigenes Änderungs- und Nachtragsregime

- Bauvertrag nach § 650a BGB: Änderungsbegehren → Einigungsversuch (§ 650b Abs. 1).
- Nach 30 Tagen kann unter den gesetzlichen Voraussetzungen ein Anordnungsrecht bestehen (§ 650b Abs. 2).
- Vergütungsanpassung grundsätzlich nach tatsächlich erforderlichen Kosten + angemessenen Zuschlägen (§ 650c Abs. 1).
- Urkalkulation kann über § 650c Abs. 2 als Berechnungsbasis genutzt werden.

**Nicht „erst bauen, dann
über Preis reden“ –
Nachtrag vor Ausführung
transparent machen.**

Praxisfall 6: „Über den Preis reden wir am Schluss.“

Zusatzleistung ausgeführt – Nachtragsangebot kommt erst mit der Rechnung

BAUSTELLE

- Während des Umbaus verlangt der Auftraggeber eine geänderte Leitungsführung und zusätzliche Brandschutzbekleidungen. Der Unternehmer führt aus, um den Termin zu halten. Erst in der Schlussrechnung erscheinen 27.500 € Mehrvergütung. Der Auftraggeber bestreitet Höhe und teilweise auch die Beauftragung.
- Bei einer Badsanierung wünscht die Bauherrin nach dem Wandabriss „doch lieber die hochwertigen Großformatfliesen“. Der Fliesenleger tauscht stillschweigend aus und positioniert in der Schlussrechnung 4.800 € Mehrvergütung. Die Bauherrin: „Ich habe nie einen Preis gehört – das ist einfach Bestandteil der Sanierung gewesen.“

RISIKO

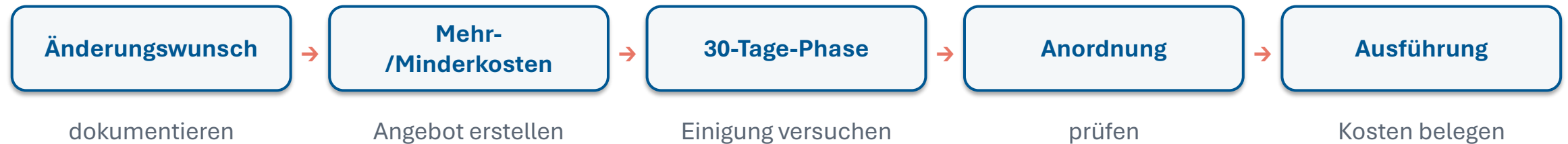
- Beim BGB-Bauvertrag setzt der Vergütungsanspruch für Änderungen ein dokumentiertes Änderungsbegehren und den Einigungsversuch voraus, § 650b Abs. 1 BGB;
- unter den Voraussetzungen der 30-Tage-Phase kann zwar angeordnet werden, aber ohne Nachtragsangebot vor Ausführung riskiert der Unternehmer, bei einer Leistung leer auszugehen, die er „einfach mitgemacht“ hat.
- Kalkulationsgrundlage und Mehrkosten wurden nicht transparent gemacht.
- Bei VOB/B können zusätzliche Leistungen eine vorherige Ankündigung der Mehrvergütung erfordern.

BESSER

Änderungswunsch sofort dokumentieren → Nachtragsangebot mit Bezug auf Plan/LV/Anordnung → Freigabe bzw. gesetzliches Verfahren prüfen → Ausführung und Kosten getrennt belegen.

Merksatz: Nachtrag ist ein Prozess vor und während der Ausführung – keine Überraschung in der Schlussrechnung.

Nachtragsprozess BGB: eine belastbare Baustellenroutine



§ 650c Abs. 3 BGB: Es können 80 % der angebotenen Mehrvergütung in Abschlagsrechnungen angesetzt werden.

VOB/B-Nachträge: die klassischen Stolperstellen

- § 2 Abs. 3 VOB/B – Mengenänderungen beim Einheitspreisvertrag.
- § 2 Abs. 5 VOB/B – geänderte Leistung aufgrund Anordnung.
- § 2 Abs. 6 VOB/B – zusätzliche Leistung; Mehrvergütungsanspruch grundsätzlich vor Ausführung ankündigen.
- Dokumentieren: Anordnung, technische Ursache, Mengen, Kalkulationsgrundlage und Ausführung.

**Todsünde:
Nachtragsangebot ohne
Bezug auf konkrete
Anordnung / LV-Position /
Planänderung.**

Todsünde 7: Stundenlohn ohne belastbare Rapporte

Unterschrift ist hilfreich – aber Dokumentation ist entscheidend

- Stundenlohnvergütung vor Ausführung vereinbaren; bei VOB/B §§ 2 Abs. 10, 15 beachten.
- Rapporte zeitnah einreichen: Datum, Personen, Stunden, Tätigkeit, Ort/Bauteil, Material/Gerät.
- Unterschrift nicht als „Blanko-Anerkennnis“ missverstehen – Leistungsinhalt muss nachvollziehbar bleiben.
- Bei verweigerter Unterschrift: trotzdem täglich/wöchentlich übersenden und Zugang sichern.

Ein Rapport „3 Mann × 8 Std.“ ist kein Leistungsnachweis.

Zugang 2026: E-Mail ist Alltag – Beweis bleibt Pflicht

Alte Fax-Routinen ersetzen durch belastbare digitale Prozesse

- Vertragliche Schriftform und gesetzliche Schriftform unterscheiden (§§ 126, 127 BGB).
- Bei vertraglich vereinbarter Schriftform kann telekommunikative Übermittlung genügen, wenn kein anderer Wille erkennbar ist (§ 127 Abs. 2 BGB).
- Wichtige Erklärungen: eindeutiger Betreff, PDF-Anlage, definierter Empfängerkreis, Versand-/Empfangsnachweis, Projektakte.
- Kündigungen im Bauvertrag: § 650h BGB verlangt Schriftform.

**Praxis: „E-Mail gesendet“
≠ „Zugang bewiesen“.**

Praxisfall 7: „3 Mann × 8 Stunden-das war schon immer so“

Viele Stunden – aber niemand kann später sagen, wofür

BAUSTELLE

- Für Umbauarbeiten wird Stundenlohn vereinbart. Der Vorarbeiter führt täglich nur „3 Monteure × 8 Std.“ auf. Die Rapporte werden gesammelt vier Wochen später übersandt und bleiben teilweise ununterschieden. Der Auftraggeber kürzt 120 Stunden als nicht nachvollziehbar.
- Ein Maurerbetrieb rechnet Ausbesserungsarbeiten auf Stundenlohn ab – die Rapporte erstellt die Bürokauffrau erst am Monatsende pauschal: „3 Mann × 8 Std. × 12 Tage“. Der Kunde verweigert die Unterschrift auf den nachgereichten Rapporten und kürzt die 9.600-€-Rechnung auf die Hälfte: Was die Leute wann an welchem Bauteil gemacht haben, sei nicht nachvollziehbar.

RISIKO

- Stundenlohn muss vereinbart und die Leistung nachvollziehbar dokumentiert sein.
- Reine Personen-/Stundenzahlen erklären nicht, welche Arbeiten wo erbracht wurden. Ein Rapport „3 Mann × 8 Std.“ ist kein Leistungsnachweis
- Späte Sammelrapporte erschweren Prüfung und Beweis. Bei verweigerter Unterschrift zählt, ob trotzdem zeitnah übersandt und Zugang gesichert wurde. „E-Mail gesendet“ ist kein Zugangsnachweis

BESSER

Rapporte täglich/wöchentlich/zeitnah: Datum, Name/Anzahl, Stunden, konkrete Tätigkeit, Ort/Bauteil, Material/Gerät.
Bei verweigerter Unterschrift trotzdem zeitnah übersenden und Zugang sichern.

Merksatz: Der Rapport muss die Baustelle rekonstruierbar machen.

Todsünde 8: Abnahme dem Zufall überlassen

Abnahme ist der zentrale rechtliche Wendepunkt

- Fälligkeit, Gefahrübergang, Beginn der Mängelverjährung und Beweislast hängen wesentlich an der Abnahme.
- Abnahme unmittelbar nach Fertigstellung aktiv verlangen.
- Wegen unwesentlicher Mängel darf die Abnahme nicht verweigert werden (§ 640 Abs. 1 S. 2 BGB).
- Bei Verbraucher: Abnahmefiktion nach § 640 Abs. 2 BGB nur mit Hinweis in Textform auf die Folgen.

**Nicht warten, bis
„irgendwann bezahlt oder
eingezogen“ wird.**

Abnahme: Was ändert sich?

FÄLLIGKEIT

Werklohn wird – je nach Vertrag – abrechenbar/fällig

BEWEISLAST

Mangel nach Abnahme grundsätzlich vom Besteller darzulegen/beweisen

VERJÄHRUNG

Mängelverjährung beginnt grundsätzlich mit Abnahme

GEFAHR

Risiko des zufälligen Untergangs geht über

Abnahme ohne Vorbehalt: Was verliert der Besteller?

Wichtig für Diskussionen auf der Baustelle

- Kennt der Besteller einen Mangel bei Abnahme und behält sich Rechte nicht vor, verliert er nach § 640 Abs. 3 BGB die Rechte aus § 634 Nr. 1–3 BGB wegen dieses bekannten Mangels.
- Der Schadensersatzanspruch nach § 634 Nr. 4 BGB wird von § 640 Abs. 3 BGB nicht genannt.
- Für den Unternehmer bleibt entscheidend: Mängel und Vorbehalte im Protokoll präzise erfassen.

**„Abnahme ohne Vorbehalt“
ist nicht gleich „alle
Mängelrechte weg“.**

Praxisfall 8: „Die wohnen doch schon drin.“-Die Abnahme, die nie stattfand

Fertig – genutzt – aber keine Abnahme aktiv herbeigeführt

Fälle:

- Der Schreiner beendet sämtliche Einbauten. Der Bauherr zieht ein und nutzt alles, reagiert aber nicht auf die Schlussrechnung. Eine förmliche Abnahme wird nicht verlangt. Monate später werden Mängel gerügt; zugleich streiten die Parteien über Fälligkeit und den Beginn der Verjährung.
- Ein Malerbetrieb ist im Januar fertig, der Auftraggeber verschiebt den Abnahmetermin viermal. Im April will der Auftraggeber eine Mängelliste „noch prüfen lassen“, die Schlusszahlung bleibt aus; auch die Verjährung seiner Mängelansprüche ist noch nicht angelaufen – und der Werklohn des Malers mangels Abnahme nicht fällig

RISIKO

- Nutzung ersetzt nicht in jedem Fall eine klar dokumentierte Abnahme.
- Fälligkeit, Gefahrübergang, Beweislast und Verjährungsbeginn bleiben unnötig streitig, da sie an der Abnahme hängen.
- Bei Verbrauchern verlangt die Abnahmefiktion einen besonderen Hinweis in Textform.

BESSER

Nach Fertigstellung sofort schriftlich Abnahme verlangen, Termin setzen und Protokoll führen. Wird nicht reagiert: Voraussetzungen der Abnahmefiktion sauber herstellen; bei Verbraucher den gesetzlichen Hinweis in Textform erteilen.
Protokoll mit Mängelvorbereiten präzise erfassen

Merksatz: Abnahme ist kein Zufallsereignis – sie ist ein eigener Arbeitsschritt.

Todsünde 9: nicht prüfbare Rechnungen

- BGB: Abschlagszahlungen nach § 632a BGB in Höhe des Werts der erbrachten und geschuldeten Leistungen.
- Bauvertrag: Schlussvergütung grundsätzlich nach Abnahme und prüffähiger Schlussrechnung (§ 650g Abs. 4 BGB).
- VOB/B: Abschlagszahlungen grundsätzlich binnen 21 Tagen (§ 16 Abs. 1 Nr. 3 VOB/B).
- VOB/B-Schlusszahlung grundsätzlich spätestens 30 Tage nach Zugang; Verlängerung auf höchstens 60 Tage nur bei ausdrücklicher Vereinbarung und sachlicher Rechtfertigung (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B).

Prüffähige Schlussrechnung: nicht nur Formalie

§ 650g Abs. 4 BGB

- Übersichtliche Aufstellung der erbrachten Leistungen und Leistungszeitraum angeben.
- Gliederung sollte sich an Angebot / LV orientieren
- Nachvollziehbare Mengen-/Aufmaßbezüge und Nachträge.
- Abzüge, Abschläge und Gutschriften transparent ausweisen.
- Einwendungen gegen die Prüffähigkeit müssen beim BGB-Bauvertrag grundsätzlich binnen 30 Tagen nach Zugang begründet erhoben werden.

Ziel: Ein Dritter muss die Rechnung ohne „Baustellenwissen“ prüfen können.

Praxisfall 9: „Rechnung raus – morgen mahnen.“

Schlussrechnung gestellt, obwohl die Fälligkeit nicht sauber vorbereitet ist

Fälle:

- Nach Fertigstellung versendet der Unternehmer eine pauschale Schlussrechnung über 84.000 €. Aufmaße und Nachträge sind nicht nachvollziehbar zugeordnet; eine Abnahme ist nicht dokumentiert. Nach zehn Tagen folgen Mahnung und Verzugszinsen. Der Auftraggeber rügt fehlende Prüffähigkeit.
- Ein Sanitärbetrieb plant seine Liquidität : „Abschlag nach 18 Werktagen, Schlusszahlung nach 2 Monaten.“ Abschlagsrechnungen stellt er erst nach sechseinhalb Wochen, die Aufstellungen enthalten keine Mengenbezüge. Der Auftraggeber rügt die Schlussrechnung als nicht prüffähig, weil Aufmaßbelege und Nachträge fehlen – die Zahlung stockt um Monate, obwohl das Werk längst abgenommen ist.

RISIKO

- Beim BGB-Bauvertrag setzt die Schlussvergütung grundsätzlich Abnahme und prüffähige Schlussrechnung voraus.
- Unklare Aufmaße/Nachträge verzögern Prüfung und Zahlung.
- Eine Mahnung ersetzt fehlende Fälligkeit nicht.
- Abschläge erfordern eine Aufstellung, die eine rasche und sichere Beurteilung ermöglicht, § 632a

BESSER

Vor Mahnung prüfen: Abnahme? Prüffähige Schlussrechnung? Zugang nachweisbar? Leistungen, Mengen, Nachträge, Abschläge und Gutschriften transparent ausweisen.

Aktuelle Fristen VOB/B: 21 Tage Abschlag, 30/602 Tage Schlussrechnung

Merksatz: Erst Fälligkeit herstellen – dann konsequent mahnen.

Todsünde 10: Werklohn nicht rechtzeitig sichern

Sicherheit ist kein Misstrauensvotum – sondern Risikomanagement

- § 650f BGB: Unternehmer kann Sicherheit für vereinbarte, noch nicht gezahlte Vergütung einschließlich Nebenforderungen verlangen.
- Anspruch kann auch nach Kündigung fortbestehen; Streit über Gegenrechte wird im Sicherungsverfahren nur eingeschränkt berücksichtigt.
- § 650e BGB: Sicherungshypothek des Bauunternehmers – Eigentümerstellung des Bestellers beachten.
- Verjährung des Werklohns: regelmäßig 3 Jahre; Mahnung allein hemmt die Verjährung nicht.

BGH 2024/2025: § 650f bleibt ein starkes Druck- und Sicherungsinstrument.

Aktuelle BGH-Linie zur Bauhandwerkersicherung

Auswahl für die Praxis

- BGH, Urt. 21.11.2024 – VII ZR 245/23: Verjährungsbeginn des Sicherungsanspruchs nur in der jeweils verlangten Sicherheitshöhe; spätere Nachtragsvergütung kann gesondert gesichert werden.
- BGH, Urt. 16.04.2025 – VII ZR 236/23: Nach Kündigung wegen nicht gestellter Sicherheit kann der Unternehmer Mängelbeseitigung ablehnen; Vergütung kann auch ohne Abnahme fällig werden, dann mit Mängelabzug.
- Konsequenz: Sicherungsverlangen strategisch und betragsmäßig sauber formulieren.

**§ 650f BGB früh prüfen –
nicht erst bei
Insolvenzgerüchten.**

Praxisfall 10: „Sicherheit verlangen wir erst, wenn es ernst wird.“

Hoher offener Werklohn – Auftraggeber zahlt immer schleppender

Fälle:

- Bei einem gewerblichen Umbau sind noch 160.000 € Vergütung offen. Abschlüsse kommen verspätet, gleichzeitig werden weitere Leistungen verlangt. Der Unternehmer arbeitet weiter, weil er den Kunden nicht verärgern will. Erst nach ersten Insolvenzgerüchten denkt er über eine Sicherheit nach.
- Ein Metallbauer führt für eine Bauträger-GmbH Stahl- und Geländerarbeiten über 180.000 € aus. Bei 60 % Ausführung kommen Gerüchte über Zahlungsstockungen auf – erst jetzt verlangt der Betrieb Sicherheit, und zwar „für alles Mögliche“. Der Bauträger lehnt ab, eine Frist wird nicht gesetzt. Zwei Monate später stellt der Bauträger Insolvenzantrag.

RISIKO

- Der Betrieb finanziert das Bauvorhaben zunehmend selbst.
- § 650f BGB kann – soweit keine gesetzliche Ausnahme greift – Sicherheit für noch nicht gezahlte Vergütung zzgl. 10 % Nebenforderungen einschließlich Zusatzaufträgen ermöglichen. Bei erfolgloser Frist folgen Leistungsverweigerung und Kündigung mit Vergütungsanspruch nebst 5 % Vermutung; Aber: Das Verlangen muss betragsmäßig sauber formuliert sein
- Zu spätes Handeln erhöht das wirtschaftliche Ausfallrisiko.

BESSER

Offene Vergütung laufend überwachen und § 650f früh prüfen. Sicherheitsverlangen betragsmäßig sauber formulieren, angemessene Frist setzen und Rechtsfolgen bei Nichtstellung strategisch prüfen.

Merksatz: Sicherheit ist Risikomanagement – kein Misstrauensvotum.

Die 10 Todsünden – und die Gegenmittel

Einseitige Baustellen-Checkliste

1	Unklarer Auftrag	Scope + Preis + Partner dokumentieren	6	Nachtrag hinterher	vorher anbieten/ankündigen
2	Falsches Vertragsregime	BGB/VOB/B/Verbraucher zuerst klären und ggf. Widerrufsbelehrung	7	Schwache Rapporte	täglich, konkret, zustellen
3	Falscher Ansprechpartner	Vollmacht prüfen	8	Keine Abnahme	aktiv verlangen/protokollieren
4	Mündliche Bedenken	konkret + nachweisbar warnen	9	Nicht prüffähig	Nachvollziehbarkeit + Belege
5	Undokumentierte Behinderung	Soll/Ist + Ursache + Folgen	10	Keine Sicherung	§§ 650e/650f rechtzeitig nutzen

10 Sätze, bei denen im Betrieb die Warnlampe angehen sollte

„Fangen Sie schon mal an.“

„Der Architekt darf das entscheiden.“

„Das klären wir später beim Nachtrag.“

„Ich habe mündlich Bedenken angemeldet.“

„Behinderung sieht man doch im Bautagebuch.“

„Rapporte unterschreibt hier niemand.“

„Abnahme brauchen wir nicht – die nutzen es schon.“

„Der AG versteht die Rechnung schon.“

„Eine Mahnung stoppt die Verjährung.“

„Sicherheit verlangen wir erst, wenn es ernst wird.“

Baustellen-Checkliste: Was muss in die Projektakte?

- Auftrag / Nachträge / Vollmachten
- Vertragsgrundlagen + Plan-/LV-Stand
- Bedenkenanzeigen + Zugangsnachweis
- Behinderungsanzeigen + Bautagesdokumentation
- Aufmaße + Stundenlohnrapporte
- Abnahmeverlangen + Protokoll
- Abschlags-/Schlussrechnung + Zugang
- Sicherungsverlangen / Mahn- und Verjährungsfristen

Faustregel: Was später 20.000 € wert sein kann, gehört heute beweissicher in die Akte.

Drei Dinge, die morgen im Betrieb geändert werden können

1. FREIGABEN

Kein Nachtrag ohne dokumentierte Beauftragung.

2. ANZEIGEN

Bedenken + Behinderung mit Standardformular und Zugangsnachweis.
Widerrufsbelehrungen bei Verbrauchern mit Standardformular und
Zugangsnachweis

3. ABSCHLUSS

Abnahme aktiv steuern, Rechnung prüfen, Sicherheit früh erwägen.

Rechtsgrundlagen & Fundstellen

Auswahl für die Nachbereitung

- BGB: §§ 126, 127, 195, 305 ff., 631 ff., 640, 648, 649, 650a–650h, 650i ff.
- VOB/B: insbesondere §§ 1, 2, 4, 6, 12, 13, 14, 15, 16.
- BGH, Urt. 21.11.2024 – VII ZR 245/23.
- BGH, Urt. 16.04.2025 – VII ZR 236/23.
- BGH, Urt. 23.03.2023 – VII ZR 94/22.

**Hinweis: Die Folien
ersetzen keine Prüfung
des konkreten Vertrags
und der jeweils
vereinbarten VOB/B-
Fassung.**

Vielen Dank.

dreher + partner

Rechtsstand der Präsentation: 24.09.2026