

Rundumsicht zum Thema Bau- und Architektenrecht am 23.04.2026

SOZELIO Rechtsanwälte GmbH & Co.KG

Bauablaufstörung aus Sicht des Auftraggebers / Architekt als Bauherrenvertreter

Hanns-Kristian Künecke



Gliederung

- A. Zeit ist Geld – Sicht des Auftraggebers
 - I. Denkbare Konstellationen
 - II. Ausgangslage
 - III. Zwischenergebnis
 - IV. Problem: Kausalität und Mitverschulden
 - V. Problem: Höhe des Schadens
 - VI. Zusammenfassung

- B. Update – Aktueller Stand zum Gebäudetyp E
 - I. Ankündigungen der aktuellen Regierung
 - II. Gemeinsames Eckpunktepapier (20.11.2025)
 - III. Zeitplan



A. Zeit ist Geld – Sicht des Auftraggebers

I. Denkbare Konstellationen

SOZIELLO



I. Denkbare Konstellationen

A. Zeit ist Geld – Sicht des Auftraggebers

- I. Denkbare Konstellationen
- II. Ausgangslage
- III. Zwischenergebnis
- IV. Problem: Kausalität und Mitverschulden
- V. Problem: Höhe des Schadens
- VI. Zusammenfassung

B. Update – Aktueller Stand zum Gebäudetyp E

- I. Ankündigungen der aktuellen Regierung
- II. Gemeinsames Eckpunktepapier (20.11.2025)
- III. Zeitplan

- **Beauftragtes Bauunternehmen verzögert den Bauablauf**
 - und behindert dadurch die Ausführung des Folgeunternehmers
 - und/oder verzögert zugesicherte Fertigstellungs-/Übergabeterminde
- **Einwendungen des Bauunternehmens**
 - Planunterlagen wurden nicht rechtzeitig zur Verfügung gestellt
 - Entscheidungen wurden/werden nicht rechtzeitig getroffen
 - Vorunternehmer hat den (Übergabe-) Bautenstand nicht rechtzeitig erreicht
 - Andere den Bauablauf störende Umstände



A. Zeit ist Geld – Sicht des Auftraggebers

II. Ausgangslage



II. Ausgangslage

A. Zeit ist Geld – Sicht des Auftraggebers

- I. Denkbare Konstellationen
- II. Ausgangslage
- III. Zwischenergebnis
- IV. Problem: Kausalität und Mitverschulden
- V. Problem: Höhe des Schadens
- VI. Zusammenfassung

B. Update – Aktueller Stand zum Gebäudetyp E

- I. Ankündigungen der aktuellen Regierung
- II. Gemeinsames Eckpunktepapier (20.11.2025)
- III. Zeitplan

• Lage nach Gesetz

- § 271 BGB: Leistung ist im Zweifel sofort fällig – Bauleistung muss innerhalb angemessener Frist fertiggestellt werden
- Für Verzugseintritt ist grundsätzlich eine Mahnung erforderlich
Ausnahme: für Leistung ist eine Zeit nach dem Kalender bestimmt oder berechenbar
- Keine einseitige Möglichkeit zur Anordnung zum zeitlichen Bauablauf bzw. Beschleunigungsmaßnahmen
→ aus diesem Grund sind Mehrvergütungsansprüche des Auftragnehmers ohne Vereinbarung nur in Ausnahmefällen möglich
- Anspruch auf Schadensersatz (verschuldensabhängig)
- Möglichkeit der außerordentlichen Kündigung (Problem: führt diese nicht zu einer weiteren/größeren Verzögerung?)



II. Ausgangslage

A. Zeit ist Geld – Sicht des Auftraggebers

- I. Denkbare Konstellationen
- II. Ausgangslage
- III. Zwischenergebnis
- IV. Problem: Kausalität und Mitverschulden
- V. Problem: Höhe des Schadens
- VI. Zusammenfassung

B. Update – Aktueller Stand zum Gebäudetyp E

- I. Ankündigungen der aktuellen Regierung
- II. Gemeinsames Eckpunktepapier (20.11.2025)
- III. Zeitplan

• Inhalt der VOB/B

- Einbeziehung der VOB/B bedeutet in der Regel AGB des Stellers des Vertrages
- Regelung in § 5 VOB/B zu Ausführungsfristen
- Regelung in § 6 VOB/B zu Behinderung und Unterbrechung der Ausführung
- Einschränkung beim Schadensersatzanspruch (§ 6 Abs. 6 VOB/B)
- Streitig, ob nach § 1 Abs. 3 VOB/B Anordnungen bzgl. Bauzeit möglich, wohl aber keine Beschleunigungsmaßnahmen
- Sonderfall bei Unterbrechung von mehr als drei Monaten: Kündigungsrecht nach § 6 Abs. 7 VOB/B



II. Ausgangslage

A. Zeit ist Geld – Sicht des Auftraggebers

- I. Denkbare Konstellationen
- II. Ausgangslage
- III. Zwischenergebnis
- IV. Problem: Kausalität und Mitverschulden
- V. Problem: Höhe des Schadens
- VI. Zusammenfassung

B. Update – Aktueller Stand zum Gebäudetyp E

- I. Ankündigungen der aktuellen Regierung
- II. Gemeinsames Eckpunktepapier (20.11.2025)
- III. Zeitplan

• Empfohlene Regelungen im Vertrag

- Vertragsfristen vereinbaren (Fertigstellungsfristen, Zwischenfristen, verbindlicher Bauzeitenplan)
- Möglichkeit zur Anordnung/Änderung von Bauzeiten bzw. Bauablauf
- Vertragsstrafe vereinbaren



A. Zeit ist Geld – Sicht des Auftraggebers

III. Zwischenergebnis

Entscheidende Weichenstellung bereits bei Vertragsschluss bzw. Vertragsgestaltung



A. Zeit ist Geld – Sicht des Auftraggebers

IV. Problem: Kausalität und Mitverschulden



IV. Problem: Kausalität und Mitverschulden

A. Zeit ist Geld – Sicht des Auftraggebers

- I. Denkbare Konstellationen
- II. Ausgangslage
- III. Zwischenergebnis
- IV. **Problem: Kausalität und Mitverschulden**
- V. Problem: Höhe des Schadens
- VI. Zusammenfassung

B. Update – Aktueller Stand zum Gebäudetyp E

- I. Ankündigungen der aktuellen Regierung
- II. Gemeinsames Eckpunktepapier (20.11.2025)
- III. Zeitplan

- **Erhebliche Hürde in der Praxis insbesondere bei komplexeren Bauvorhaben: Kausalität der Verzögerung**
 - Auftragnehmer hat Behinderungen angezeigt (fehlende Mitwirkungshandlung des Auftraggebers wie Planungsleistung oder Verzögerung des Bauablaufes durch Vorunternehmer)
 - BGH fordert sog. „bauablaufbezogene Darstellung“: d.h. der kritische Weg des Bauzeitenplans muss tangiert werden
- **Behinderung auf dem kritischen Weg führt zu Verlängerung (nicht Aufhebung) der vereinbarten Fristen**
 - Nicht jede Behinderung führt dazu, dass der Auftragnehmer die Gesamtleistung nicht in gleicher Zeit fertigstellen kann
 - Auftraggeber sollte Fristlauf erneut in Gang setzen (Mahnung/Fristsetzung)
- **Mitverschulden des Auftraggebers**



A. Zeit ist Geld – Sicht des Auftraggebers

V. Problem: Höhe des Schadens



V. Problem: Höhe des Schadens

A. Zeit ist Geld – Sicht des Auftraggebers

- I. Denkbare Konstellationen
- II. Ausgangslage
- III. Zwischenergebnis
- IV. Problem: Kausalität und Mitverschulden
- V. **Problem: Höhe des Schadens**
- VI. Zusammenfassung

B. Update – Aktueller Stand zum Gebäudetyp E

- I. Ankündigungen der aktuellen Regierung
- II. Gemeinsames Eckpunktepapier (20.11.2025)
- III. Zeitplan

• Weiterer Streitpunkt: Höhe des Schadens

- Auch für die Höhe des Schadens ist die bauablaufbezogene Darstellung zu beachten
- sog. Haftungsausfüllende Kausalität
- geltend gemachte Schadensposition muss auf Pflichtverletzung zurückzuführen sein
- auf dieser Ebene könnte Unterstützung durch einen Sachverständigen sinnvoll sein



A. Zeit ist Geld – Sicht des Auftraggebers

VI. Zwischenfazit:

- Behinderungsanzeigen ernst nehmen und unverzüglich beheben
- Mahnungen und Fristsetzungen aussprechen
- Geschehnisse und Ablauf dokumentieren („wer schreibt, der bleibt“)



A. Zeit ist Geld – Sicht des Auftraggebers

VII. Zusammenfassung



VII. Zusammenfassung

A. Zeit ist Geld – Sicht des Auftraggebers

- I. Denkbare Konstellationen
- II. Ausgangslage
- III. Zwischenergebnis
- IV. Problem: Kausalität und Mitverschulden
- V. Problem: Höhe des Schadens
- VI. Zusammenfassung

B. Update – Aktueller Stand zum Gebäudetyp E

- I. Ankündigungen der aktuellen Regierung
- II. Gemeinsames Eckpunktepapier (20.11.2025)
- III. Zeitplan

- Im Vertrag hilfreiche Regelungen schaffen
- Verzögerungen stets abhängig vom Einzelfall – es gibt kein „Allgemeinrezept“
- Verzug und evtl. Kündigungsgrund schwer nachzuweisen, aber hilfreich
 - Mahnungen und Fristsetzungen zu dokumentieren
 - Abläufe zur Erläuterung und Berechnung des Schadens dokumentieren



B. Update

Aktueller Stand zum Gebäudetyp E

SOZIELLO



B. Update – Aktueller Stand zum Gebäudetyp E

I. Ankündigungen der aktuellen Regierung

A. Zeit ist Geld – Sicht des Auftraggebers

- I. Denkbare Konstellationen
- II. Ausgangslage
- III. Zwischenergebnis
- IV. Problem: Kausalität und Mitverschulden
- V. Problem: Höhe des Schadens
- VI. Zusammenfassung

B. Update – Aktueller Stand zum Gebäudetyp E

- I. Ankündigungen der aktuellen Regierung
- II. Gemeinsames Eckpunktepapier (20.11.2025)
- III. Zeitplan

- Geschaffen werden soll ein **Gesetz zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus (Gebäudetyp-E-Gesetz)**
- Bauvertragsparteien soll *„unkompliziert ermöglicht werden, einen Gebäudetyp-E-Vertrag abzuschließen, um rechtssicher von gesetzlich nicht erforderlichen Baustandards abzuweichen, ohne dass die Wohnqualität leidet“*
- Schaffung eines Gebäudetyp-E-Vertrags: Der Gebäudetyp-E-Vertrag soll ermöglichen, rechtssicher einfachere Baustandards zu vereinbaren. Eine Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik soll nicht mehr stets zu einem Mangel führen.
- Der Gebäudetyp E soll in der Planungs- und Baupraxis etabliert werden. Vorhandene Erkenntnisse sollen nutzbar gemacht und das Wissen über den Gebäudetyp E noch weiter verbreitet werden.



B. Update – Aktueller Stand zum Gebäudetyp E

II. Gemeinsames Eckpunktepapier (20.11.2025)

A. Zeit ist Geld – Sicht des Auftraggebers

- I. Denkbare Konstellationen
- II. Ausgangslage
- III. Zwischenergebnis
- IV. Problem: Kausalität und Mitverschulden
- V. Problem: Höhe des Schadens
- VI. Zusammenfassung

B. Update – Aktueller Stand zum Gebäudetyp E

- I. Ankündigungen der aktuellen Regierung
- II. Gemeinsames Eckpunktepapier (20.11.2025)
- III. Zeitplan

- Motivation: Beseitigung des derzeitigen Widerspruchs hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum bei gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten
- Ansatz: Erleichterung für bestehende Möglichkeiten der Abweichung von üblicherweise geschuldete Qualitäts- und Komfortstandards nach den **allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT)**
- Angedachte Gesetzesänderungen:
 - **Keine** strukturelle **Reform** des gesamten privaten Baurechts geplant
 - Es soll ein **neuer Gebäudetyp E-Vertrag** geschaffen werden
 - Danach wird „nur noch“ als Mindeststandard die Einhaltung derjenigen anerkannten Regeln der Technik geschuldet, die in diesen technischen Baubestimmungen der Länder (in Bayern: Bayerische Technische Baubestimmungen – BayTB)
 - Kein Mangel bei Abweichungen von den sonstigen aaRdT, **wenn** zeitgemäße Gebrauchstauglichkeit (ohne Risiken einer Minderung) nicht beeinträchtigt und aufgeklärt wurde



B. Update – Aktueller Stand zum Gebäudetyp E

III. Zeitplan

A. Zeit ist Geld – Sicht des Auftraggebers

- I. Denkbare Konstellationen
- II. Ausgangslage
- III. Zwischenergebnis
- IV. Problem: Kausalität und Mitverschulden
- V. Problem: Höhe des Schadens
- VI. Zusammenfassung

B. Update – Aktueller Stand zum Gebäudetyp E

- I. Ankündigungen der aktuellen Regierung
- II. Gemeinsames Eckpunktepapier (20.11.2025)
- III. Zeitplan

- „Gebäudetyp E soll schnell kommen“
- Referentenentwurf soll im „Frühjahr 2026“ fertiggestellt sein (Veröffentlichung Dezember 2025)
- Gesetzgebungsverfahren soll bis Ende 2026 abgeschlossen werden



SOZELIO – TEAM

SOZELIO

Team

Gesellschaftsrecht



Florian Aulbach

Rechtsanwalt
Geschäftsführer



Ayşe Yıldırım

Rechtsanwältin

Team Immobilienrecht



Dr. Matthias Benedikt

Rechtsanwalt
Geschäftsführer



Dr. Michael Grüner

Rechtsanwalt
Geschäftsführer



Thomas Götz

Rechtsanwalt

Team

Öffentliches Recht / Bau- und Architektenrecht



Dr. Tanja Potschies

Rechtsanwältin –
Fachanwältin
für Verwaltungsrecht



Clarissa Dahms

Rechtsanwältin



Hanns-Kristian Künecke

Rechtsanwalt – Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht und
Dipl. Ing (FH) Bauwesen



Kay Böhme

Rechtsanwalt - Immobilien-
Projektentwickler (EIPOS) -
Schlichter für Baustreitigkeiten



SAVE THE DATE

**TRANSFORMATION DER GEWERBE- UND HANDELSIMMOBILIEN:
CHANCEN UND RECHTLICHE PERSPEKTIVEN**

Am: Donnerstag, 02. Juli 2026, 18:00 bis ca. 21:30 Uhr

**Veranstaltungsort: SOZELIO Rechtsanwälte GmbH & Co. KG,
Business Tower Nürnberg, 31. Etage, Ostendstr. 100, Nürnberg**

Ihre Referentinnen:



Laura Wimmer
Senior Consultant
BBE
Handelsberatung
GmbH



Clarissa Dahms
Rechtsanwältin
SOZELIO
Rechtsanwälte
GmbH & Co. KG

Im Panel:



Markus Wortruba
Mitglied der
Geschäftsleitung
BBE
Handelsberatung
GmbH



Dr. Tanja Potschies
Rechtsanwältin
Fachanwältin für
Verwaltungsrecht
SOZELIO
Rechtsanwälte
GmbH & Co. KG

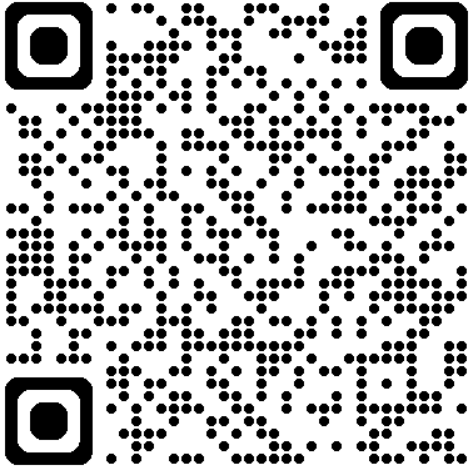
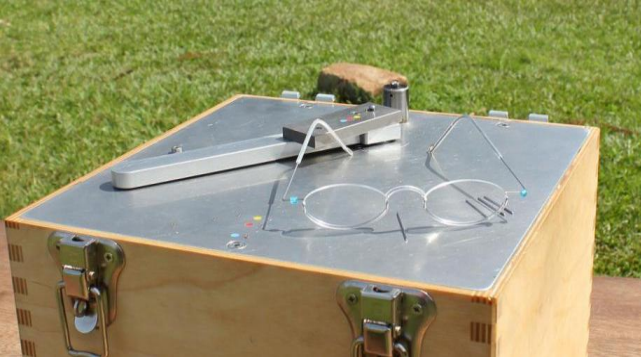
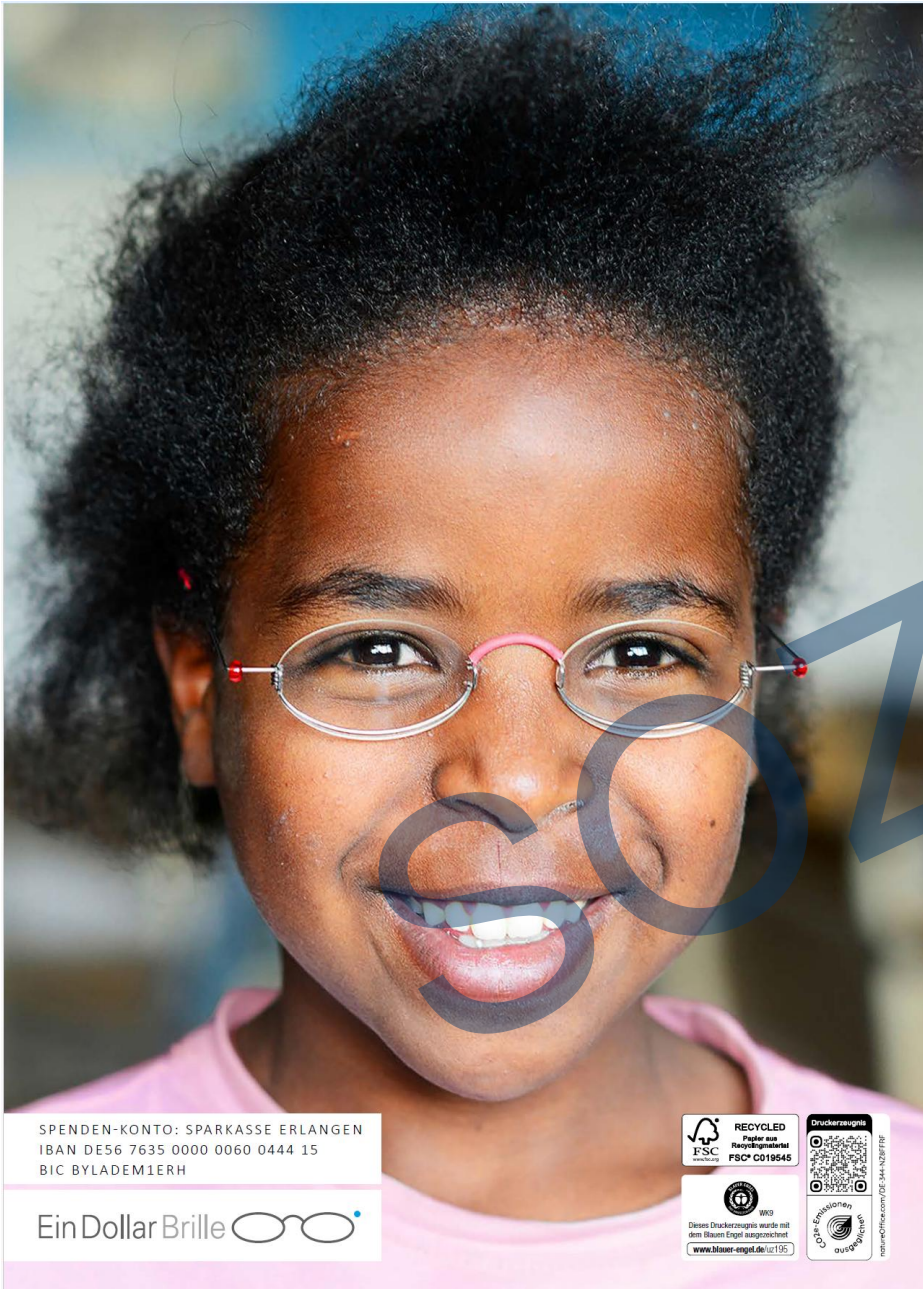


Susanne Klaußner
Geschäftsführende
Gesellschafterin
Deutsche
Investment Retail
GmbH



Dr. Sebastian Greim
Geschäftsführer
ECKPFEILER
Immobilien Gruppe
GmbH

Zur kostenfreien Anmeldung



Jetzt spenden und
 Zukunft schenken |
 EinDollarBrille e.V.