

NewsLetter

2026-4 Seite 1

Sauerbruchstraße 9
14109 Berlin

Tel. 030 / 80 58 75 06
Fax 030 / 80 58 75 07

info@dr-schwertfeger.de
www.dr-schwertfeger.de

Bauvertragsrecht

Höhe des Vergütungsanspruchs nach § 2 Abs. 3, 5, 6 VOB/B, § 650c BGB (Teil 2/2)

Das (Berliner) Kammergericht (KG, Urteil vom 18. Juli 2025, Az. 21 U 176/24 - Revision zum BGH zugelassen) hat anlässlich eines Trockenbauvertrages ausführlich die Preisbildung bei Nachträgen, insbesondere geänderten und zusätzlichen Leistungen, erläutert. Dem Urteil des Kammergerichts lag ein VOB/B-Vertrag zugrunde; das Kammergericht hat seine Grundsätze aber ausdrücklich auch auf § 650c BGB für anwendbar erklärt.

Nachfolgend die Fortsetzung zu meinem NewsLetter 2025-12:

Zusätzlich zu den tatsächlichen Mehrkosten steht dem Auftragnehmer (AN) ein **Zuschlag** für allgemeine Geschäftskosten (AGK), Wagnis und Gewinn zu (Zuschlagsfaktor).

Dem AN steht hingegen kein pauschaler Zuschlag für Baustellengemeinkosten (BGK - Kosten von Baustelleneinrichtung, Baustellensicherung, Bauleitung, etc.) zu. Die BGK sind grundsätzlich bereits durch den entsprechenden Anteil in der Vergütung des Hauptvertrages abgegolten. Wenn hingegen die Leistungsänderung zu höheren BGK geführt haben sollte, dann handelt es sich bei diesen Kosten nun nicht mehr um BGK, son-

dern um Einzelkosten der Teilleistung (EKT), denn sie sind jetzt der durch die Leistungsänderung abgerufenen Einzelleistung zuzurechnen. Für diese Mehrkosten steht dem AN durchaus eine Mehrvergütung zu, aber er muss die Kostensteigerung nun konkret darlegen („spitz abrechnen“) und darf sich nicht auf einen pauschalen Zuschlag beschränken.

Der Zuschlagsfaktor hat bei § 2 Abs. 3, 5, 6 VOB/B wie bei **§ 650c BGB** „angemessen“ zu sein.

Am nächsten liegt es nach dem Urteil des Kammergerichts, den Zuschlagsfaktor aus der vereinbarten Vergütung abzuleiten. Der Zuschlagsfaktor ergibt sich also grundsätzlich aus der im Bauvertrag vereinbarten Vergütung minus der tatsächlichen „Kosten alt“, wobei grundsätzlich auf die beauftragte Gesamtleistung abzustellen ist. Dazu ist es in der Regel erforderlich, die vereinbarte Vergütung in ihre Bestandteile aufzugliedern, um den Deckungsbeitrag zu ermitteln. Dazu kann sich der AN grundsätzlich auf seine Kalkulation beziehen. Sobald diese aber im Rahmen der Ermittlung der Mehrvergütung widerlegt worden ist (insbesondere, weil sich herausgestellt hat, dass Kosten zu niedrig kalkuliert worden sind), muss das Zahlenwerk entsprechend korrigiert werden.

Alternativ kann das Gericht die übliche Höhe des Zuschlagsfaktors schätzen. Auf diese Weise kommen nach Ansicht des Kammergerichts Faktoren von mindestens 1,05 bis jedenfalls 1,2 in Betracht.



Selbst wenn die im Bauvertrag vereinbarte Vergütung nicht auskömmlich sein sollte, steht dem AN bei Nachträgen ein angemessener Zuschlagsfaktor zu

RA Dr. Christian Schwertfeger

Architektenrecht

Außerordentliche und freie Kündigung

Nach Zurückweisung der Nichtzulassungsbeschwerde (BGH, Beschluss vom 25.03.2026, Az. VII ZR 112/25) wurde jetzt folgendes Urteil des Oberlandesgerichts (OLG) Köln (vom 16. Juli 2025, Az. 16 U 50/24) rechtskräftig:

Der Auftraggeber (AG) hatte den Auftragnehmer, einen Architekten (AN), mit bestimmten Planungsleistungen beauftragt. Der AG kündigte den Architektenvertrag aus wichtigem Grund, der AN legte daraufhin Schlussrechnung und klagte anschließend auf sein Honorar.

Das Urteil betrifft also einen Architektenvertrag, ist aber auch für den Bauvertrag fruchtbar.

Das OLG wies auf Folgende Grundsätze hin:

Auch wenn die Prüfbarkeit der Schlussrechnung kein Selbstzweck ist und die Schlussrechnung zur Erfüllung der Prüffähigkeit nicht sachlich und rechnerisch richtig sein muss, genügt es bei pauschaler Vergütungsvereinbarung und nur teilweise erbrachten Leistungen für die Prüffähigkeit der

Abrechnung nicht, nur pauschal abgesenkte Prozentsätze ohne weitere Begründung in Rechnung zu stellen.

Die auf eine Vertragspflichtverletzung gestützte Kündigung aus wichtigem Grund erfordert grundsätzlich eine vorherige Abmahnung (§§ 648a Abs. 3, 314 Abs. 2 Satz 1 BGB). Die Funktion der Abmahnung besteht darin, dem Kündigungsempfänger die konkrete Vertragswidrigkeit seines Verhaltens vor Augen zu führen und ihn vor den Folgen einer Fortsetzung zu warnen; erst die Missachtung dieser Warnung (also die anschließende Fortsetzung oder Wiederholung des abgemahnten Verhaltens) lässt die weitere Vertragsfortsetzung für den Vertragspartner regelmäßig unzumutbar erscheinen. Und neue (andersartige) Pflichtverletzungen erfordern eine neue Abmahnung.

Bei sog. freier Kündigung hat sich der AN ersparte Aufwendungen und sog. Füllaufträge anrechnen zu lassen (§ 648 Satz 2 BGB).

Da ersparte Aufwendungen den Vergütungsanspruch von vornherein - und nicht nur bei vom AG erhobener Einwendung - reduzieren, ist der AN von vornherein zur Darlegung der ersparten Aufwendungen verpflichtet - dies auch deshalb, weil er allein dazu in der Lage ist. Bei ordnungsgemäßer Darlegung hat dann der AG darzulegen und zu beweisen, dass die ersparten Aufwendungen tatsächlich höher waren.

Ein Füllauftrag liegt vor, wenn der AN ausschließlich durch die Kündigung in die Lage versetzt wurde, einen anderweitigen Auftrag (Füllauftrag) auszuführen.

RA Dr. Christian Schwertfeger