

„Tick Tack, Tick Tack“ – FAQ zur Bauzeit:

Antworten auf Rechtsfragen im
Zusammenhang mit den terminlichen
Rahmenbedingungen eines Bauvorhabens

RA Lukas Andrieu

RA Anna Gaich

17.09.2025

Übersicht

01

**Allgemeines
zur Bauzeit**



**Bauzeit,
Bauzeitplan und
Vertrag**

02

Problemaufriss



**Störung der
Leistungserbringung
und Grenzen**

03

Das Konzept



**Der „über den
Haufen geworfene
Bauzeitplan“**

04

Diskussion



**...generell und zu
Einzelfällen**

Allgemeines zur Bauzeit

Bauzeit, Bauzeitplan und Vertrag

Magisches Dreieck – Zeit / Kosten / Qualität

Qualität

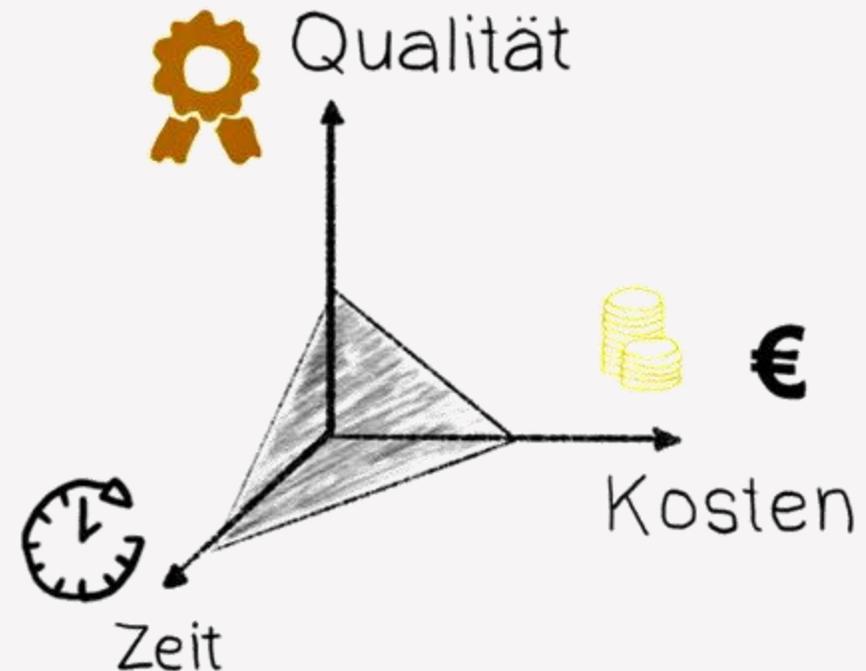
Leistungsbeschreibung bzw
Leistungsverzeichnis

Kosten

Preisvereinbarung (Pauschale,
Einheitspreisvertrag, ...)

Zeit

Bauzeitplan / Pönale(n)



Der Bauzeitplan – Wichtiges kurz und knapp

Q: Was ist ein Bauzeitplan?

A: Die **Konkretisierung** der allgemeinen Regeln des ABGB **zur Leistungszeit**

Q: Unter welchen Voraussetzungen wird ein Bauzeitplan Vertragsbestandteil?

A: Ausschließlich, wenn dies **explizit vereinbart** wurde!

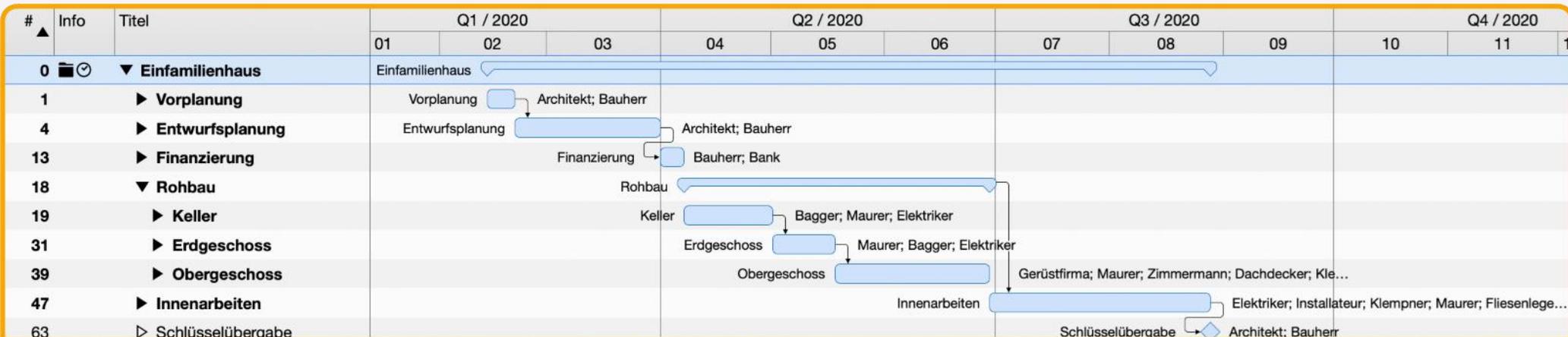
Q: Was, wenn kein Bauzeitplan vereinbart wurde?

A: Der Werkunternehmer muss seine Leistung „**ohne unnötigen Aufschub**“ erbringen

rechtliche
Grundlage:
§ 904 ABGB

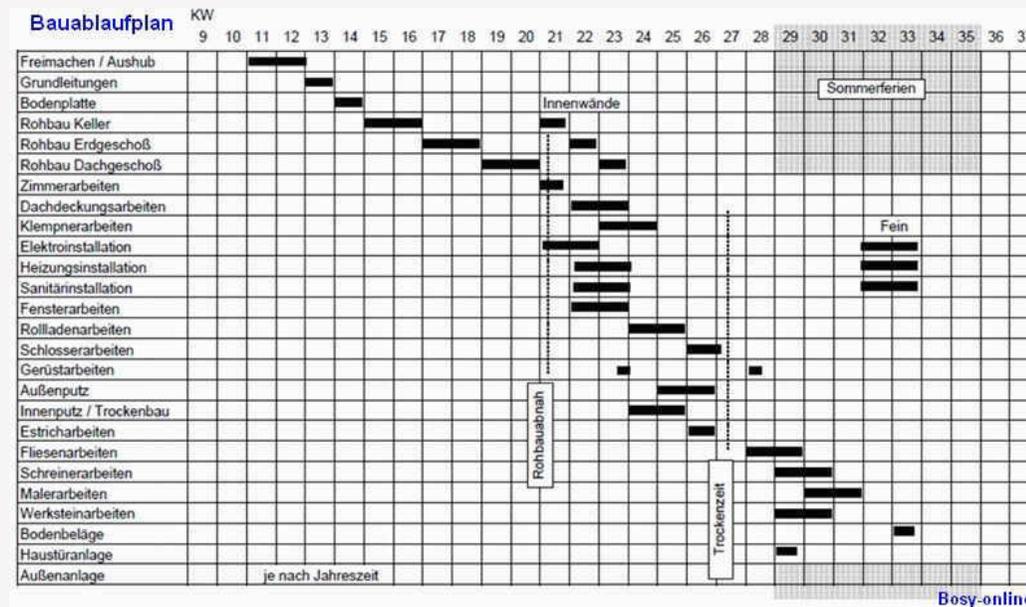
Grafische Darstellung

- bei Bauprojekten zumeist als **Balken-Diagramm**
- **Bestandteile:** Vorgänge, Meilensteine, Pufferzeiten – in Abhängigkeit zueinander



Balkenplan

- einzelne Arbeitsschritte werden mittels Balken erfasst
- in der vertikalen Spalte die **zu erwartenden Arbeitsschritte**
- in der horizontalen Spalte die **zu erwartende Arbeitszeit**



Szenarien der vertraglichen Gestaltung

Möglichkeiten der vertraglichen Gestaltung:

- AG legt bereits mit der Ausschreibung (bspw in Form eines separaten Anhangs) einen verbindlichen Bauzeitplan vor
- AN hat nach Vertragsunterfertigung einen Detail-Bauzeitplan auf Basis der im Vertrag festgelegten Pönalvereinbarung(en) zu erstellen
- AG und AN vereinbaren im Vertrag, in weiterer Folge gemeinsam im Einvernehmen einen Bauzeitplan zu erstellen

Regelung des Bauzeitplans

Q: Welche Regelungen sieht die ÖNORM B2110 betreffend den Bauzeitplan vor?

A: Keine!

ABER:

Pkt. 6.2.5: fortgesetzte **Koordinierungspflicht** des AG mit seinen AN

+

Pkt. 7.2.1: neutrale Sphärenzuordnung

+

Pkt. 11.3.2: **Vertragsstrafe max. 5 %** der ursprünglichen Auftragssumme



Der Bauzeitplan als preisbildender Faktor

Maßgeblich für

- die Disposition von (nicht beliebig skalierbaren) produktionsbildenden Faktoren wie insbesondere Arbeitskräfte und Maschinen
- etwaige im Vertrag (oder der ÖNORM B2110) vorgesehene Fixpreisvereinbarungen

Mehrkosten bei gestörtem Bauablauf

Q: Welche potenziellen Mehrkosten können bei Nichteinhaltung des Bauzeitplans entstehen?

A:

- Mehrkosten für **Überstunden** (oder Leasingpersonal)
- **Umstellung des Bauablaufes** (zB Einarbeitungseffekte)
- Änderung der Einsatzzeiten (Material und Personal)
- **Frustrierte Stillstandskosten**
- Weniger Produktivität (längere Wegzeiten, Wartezeiten)
- **wechselseitige Behinderungen** („im Weg stehen“)
- Mehrkosten für **bürokratischen Mehraufwand** (Planrevisionen)
- Fortschreibung der Baustellengemeinkosten (zB Gerätemieten etc.)
- Forcierung etc.

Konsequenzen aus dem Bauzeitplan

Vertraglich vereinbarte Bauzeitpläne sind grundsätzlich **einzuhalten!**

Q: Wie ist auf Bauzeitverzögerungen zu reagieren?

A: Bauzeitverzögerung → AN gerät in Schuldnerverzug

→ Schadenersatzforderungen des AG (regelmäßig mit **Pönalen** pauschaliert)

→ kann neben der Erfüllung gefordert werden

ABER:

rechtliche
Grundlage:
**§ 1336 Abs 1
ABGB**

Die **vertragliche Bindung an einen Bauzeitplan** ist **nicht absolut**, da ein solcher in aller Regel während der Bauphase (zumindest in geringem) Umfang geändert wird!

Tick Tack ... Pönale

Q: Welche Zwecke werden mit einer pauschalisierten Pönale verfolgt?

A: Erfüllungsdruck sowie Straffunktion!

Q: Unter welchen Voraussetzungen wird eine Pönale schlagend?

A: 1. vertragliche Vereinbarung ...

2. in einem gültigen Hauptvertrag ...

3. subjektiver, verschuldensabhängiger Schuldnerverzug

umfasst auch
Erfüllungsgehilfen
gem § 1313a ABGB

Weitere Fragen zur Pönale ... Ja oder Nein?

Q: Besteht der Anspruch aus der Pönale auch bei Rücktritt vom Vertrag?

A: JA!

... für den Zeitraum zwischen Eintritt des Verzuges bis zum Ablauf einer angemessenen Nachfrist

Q: Kann neben der Pönale auch ein dieser übersteigender Schaden geltend gemacht werden?

A: JA!

... nach allgemeinen schadenersatzrechtlichen Grundsätzen

ABER:

richterliches Mäßigungsrecht!

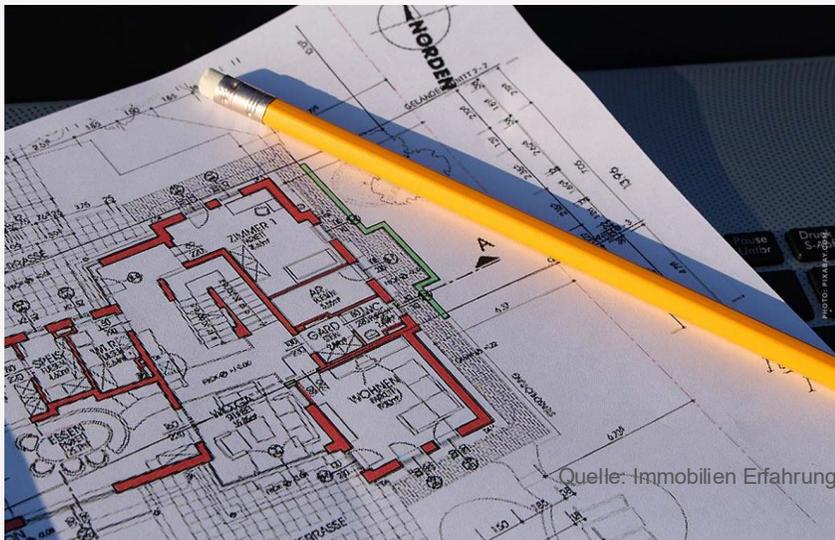
Höhe der Pönale

Q: Sind Pönalen in ihrer Höhe unbegrenzt zulässig?

A: NEIN!

→ begrenzt mit 5 % der ursprünglichen Auftragssumme („5-%-Deckel“) nach ÖNORM B2110

→ Sittenwidrigkeitsgrenze



Problemaufriss

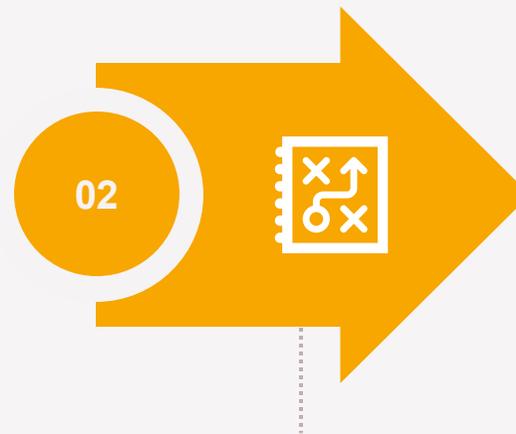
Störung der Leistungserbringung und Grenzen

Störung und mögliche Folgen



unvorhergesehene Änderung

der
Leistungserbringung
resultiert in
Bauzeitverzögerung



Abweichung vom Bauzeitplan

insbesondere, wenn
die Abweichung den
kritischen Pfad betrifft



Nichteinhaltung pönalisierter Termine

wenn keine oder nicht
ausreichende
Pufferzeiten
vorgesehen sind

Störung und mögliche Folgen

01 Verantwortung und Kostentragung

1. Wer hat die Verzögerung verursacht?
2. Was gilt nun bezüglich vereinbarter pönalisierter Fertigstellungstermine?

Unvorhergesehene Änderung

der Leistungserbringung
resultiert in
Bauzeitverzögerung

Abweichung vom Bauzeitplan

insb, wenn die
Abweichung den
kritischen Pfad betrifft

Nichteinhaltung pönalisierter Termine

wenn keine oder nicht
ausreichende
Pufferzeiten vorgesehen
sind

Verantwortung – Sphärentheorie und Kausalität

Ausgangsbasis = vertragliche Vereinbarung

Sphäre AG

- Pläne / Beauftragungen / Anweisungen
- Vorleistungen
- Baugrundrisiko (?)
- ...

Sphäre AN

- Verzögerungen bei eigenen Leistungen
- verspätete Subunternehmerleistungen oder Materiallieferungen
- ...



Ursachen einer Bauzeitverzögerung

Q: Welche Auslöser können potenziell zu Bauzeitverzögerungen führen?

A:

- verzögerte Baugenehmigung
- Baustopp (Baugrundrisiko, Vorarbeiten, Architektenwechsel etc.)
- Unterbrechung des Bauvorhabens auf Wunsch des Bauherrn
- Planungsänderungen
- berechtigte Einstellung der Arbeiten durch den AN oder die Behörde
- Anordnungen des Auftraggebers (zB über die zu verwendenden Materialien)
- Sonderwünsche oder Nachträge

Auswirkung auf pönalisierte Termine

Rechtssatznummer

[RS0111948](#)

Geschäftszahl

10b58/98f; 80b156/06h; 60b95/08a; 60b177/10p; 90b63/11x; 20b176/14t; 10b74/17i; 60b101/17x

Entscheidungsdatum

21.11.2017

Norm

[ABGB §1168](#)

[ABGB §1336 E](#)

[ABGB §1339](#)

Rechtssatz

Überschaubare kurzfristige Verzögerungen, die der Sphäre des Werkbesteller zuzurechnen sind, gleichviel ob sie von ihm angeordneten Leistungsänderungen oder der zögerlichen Erfüllung von dessen Mitwirkungspflichten entspringen, verlängern die vertraglich festgelegten Fertigstellungsfristen entsprechend; die Vertragsstrafe sichert dann die Einhaltung der so modifizierten (verlängerten) Ausführungsfristen. Überschreiten indes die aus der Sphäre des Werkbestellers herrührenden Verzögerungen das in erster Linie am Umfang der zu erbringenden Werkleistungen und an der wirtschaftlichen Leistungskraft des Werkunternehmers abzulesende zeitliche Maß des Üblichen, auf das sich jeder Werkunternehmer einzustellen hat, wird also der Zeitplan "über den Haufen geworfen", dann gibt es keine verbindliche Fertigstellungsfrist mehr und die Strafabrede geht ins Leere, selbst wenn der Unternehmer zur Leistung in angemessener Frist verhalten bleibt und insofern auch in Verzug geraten kann.

Das „**Maß des Üblichen**, auf das sich jeder Werkunternehmer einzustellen hat“, bildet die Grenze der überschaubaren kurzfristigen Verzögerungen.

Überschaubare kurzfristige Verzögerungen

Q: Wie ist bei überschaubaren kurzfristigen Verzögerungen der Bauzeit vorzugehen?

A: Verlängerung der vertraglich festgelegten Fertigstellungsfristen, wenn diese aus der Sphäre des AG kommen



Ein „über den Haufen geworfener Bauzeitplan“

... resultiert aus **Verzögerungen** aus der Sphäre des Werkbestellers, welche das „**Maß des Üblichen**“ überschreiten.

Q: Welche Folgen hat ein „über den Haufen geworfener Bauzeitplan“?

A:

- vertraglich vereinbarte **Fertigstellungsfristen entfallen**
- etwaig getroffene **Pönalvereinbarungen gehen ins Leere**
- **Leistungserfüllung** durch den AN trotz Entfall von pönalisierten Terminen **in angemessener Frist**
- (Reflex-)Wirkung auf Fixpreisvereinbarungen
- keine richterliche Mäßigung der ursprünglich bedungenen Vertragsstrafe
- tatsächlich eingetretener Verzögerungsschaden wäre geltend zu machen

Fallkonstellation: „Der Plan wird gesprengt!“

Situation: *Durch ständige Sonderwünsche des AG verzögert sich das Projekt um 6 Monate.*

Q: Ist der Bauzeitplan „über den Haufen geworfen“?

A: Ja, wenn die Verzögerung das „**Maß des Üblichen**“ überschreitet

... Folge: Pönalen entfallen



Quelle: <https://media.istockphoto.com>

Wann genau ist ein Bauzeitplan „über den Haufen geworfen“? Deutschland:

BGH, Urteil vom 13.01.1966 - VII ZR 262/63

„Ist eine Vertragsstrafe für den Fall vereinbart, daß der Auftragnehmer eine für die Errichtung eines Bauwerks bestimmte Frist überschreitet, wird aber die Bauausführung durch vom Auftraggeber zu vertretende Umstände so erheblich verzögert, daß der ganze Zeitplan des Auftragnehmers umgeworfen und er zu einer durchgreifenden Neuordnung gezwungen wird, so wird die Vertragsstrafenzusage hinfällig.“



Quelle: <https://media.istockphoto.com>

Wann genau ist ein Bauzeitplan „über den Haufen geworfen“?

- Formulierung des „*Maß des Üblichen*“ ist **unbestimmt**

... Abstellen auf konkreten **Einzelfall!**

Judikatur

- **1 Ob 58/98f**
Verzögerung: drei Monate
- **8 Ob 156/06h**
Verzögerung: ein Monat
- **6 Ob 59/08a**
Verzögerung: zwei Monate
- **2 Ob 176/14t**
Verzögerung: vier Monate
... mit Verweis auf die Grenzen der
bisheriger Judikatur (ausdrücklich ein Monat)
- **6 Ob 101/17x**
Verzögerung: zwei Monate bei knapp neun
Monaten Bauzeit (~ 22 %)



Literatur

Oberndorfer (2011)

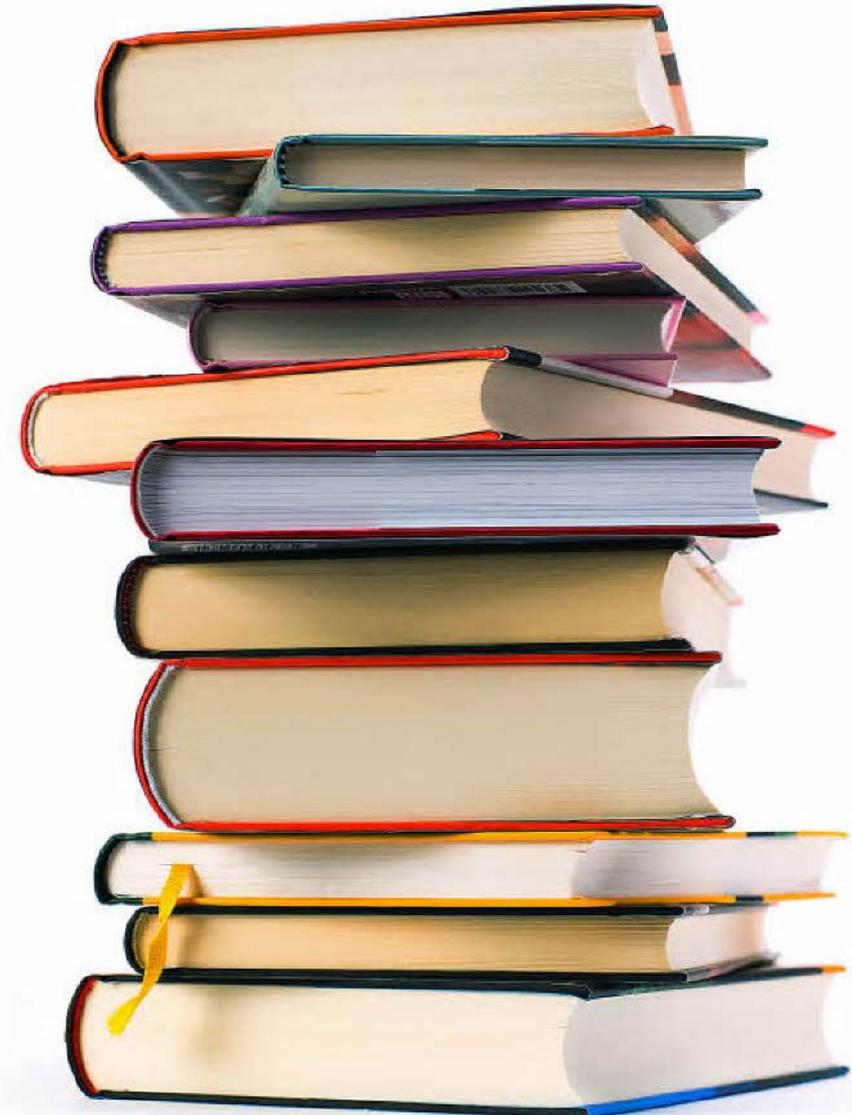
keine absoluten Zeiteinheiten

... Richtwert in Abhängigkeit zur **gesamten Bauzeit** ca **20 - 30%** je nach Ausgangslage (ähnlich **Tautschnig** in FS ÖGEBAU)

Kropik (2022)

keine absoluten Zeiteinheiten

... ca **5 - 10%** (Puffer sind einzurechnen),
jedoch: vier Monate uU als absolute Obergrenze



Literatur

Karasek (Kommentar B 2110)

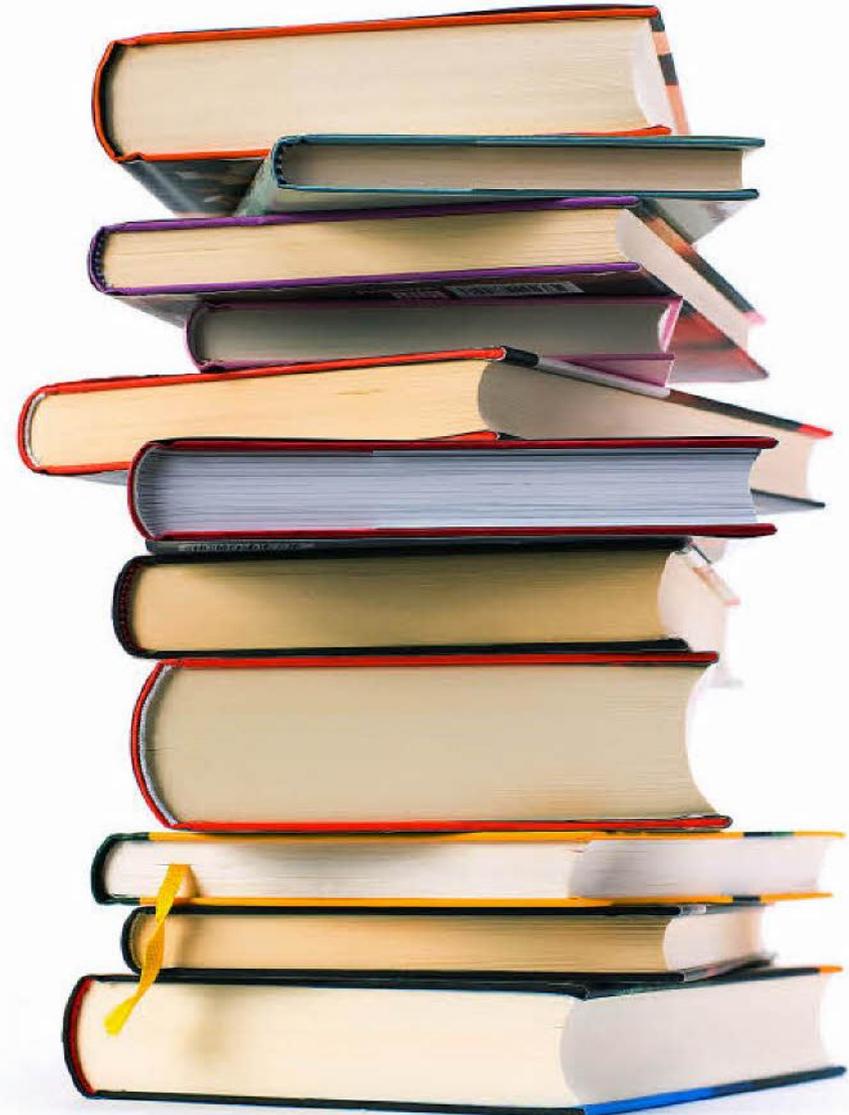
*„Als eine überschaubare Verzögerung kann im Allgemeinen eine Dauer von **8 bis 14 Tagen** angesehen werden.“*

Tucek/Wieselmann (2022)

„wenn der AG eine mehr als zweiwöchige Verzögerung verursacht“

Werkl/Kahrer-Deim (2023)

fixe Zeitspannen erscheinen *„wenig plausibel“*



Literatur

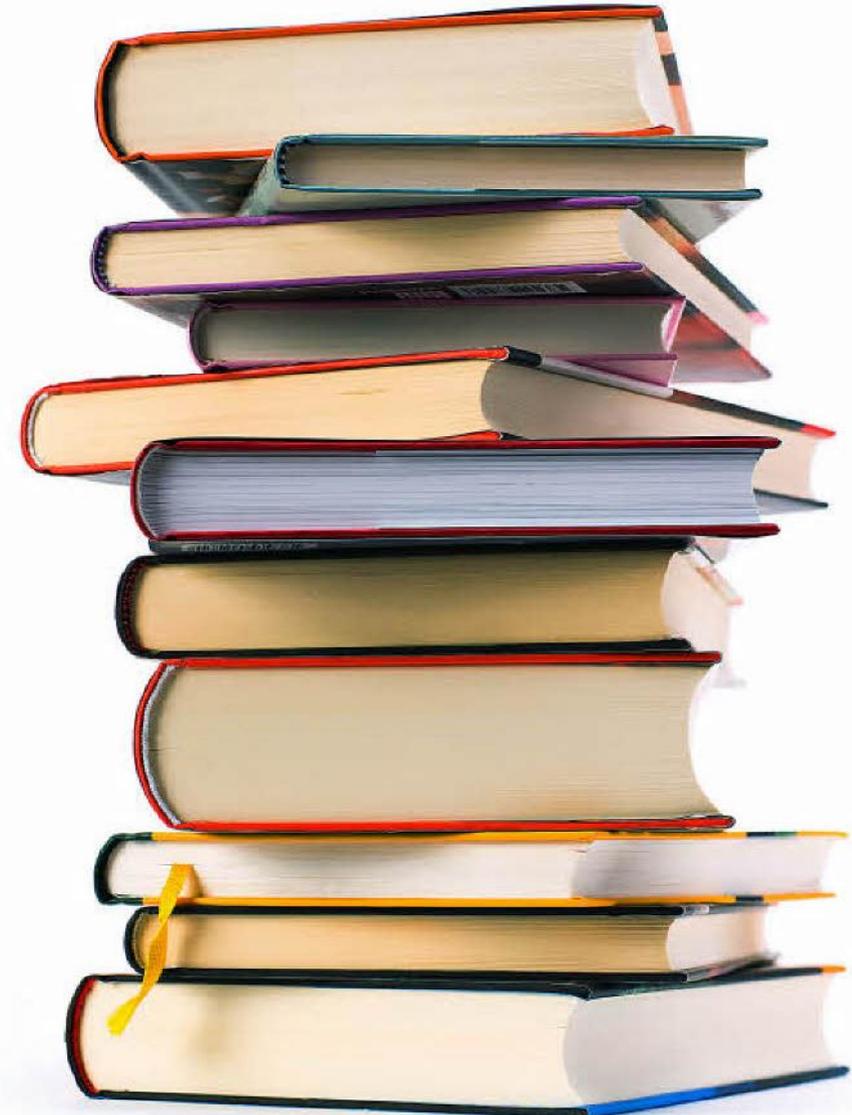
Wenusch (2012)

keine zahlenmäßige Festlegung, ökonomischer Maßstab

... Differenzierung: „kleiner“ vs. „industrieller“ WU

Weselik (FS 40 Jahre ÖGEBAU)

„Ist jeweils unter Berücksichtigung des konkreten Einzelfalles zu entscheiden. Insofern können daher auch nicht genau bestimmte Zeiträume als Richtwert für noch überschaubare Verzögerungen eingestuft werden.“



Wesentliche Faktoren

Q: Welche drei entscheidenden Faktoren bilden ein bewegliches System betreffend den „über den Haufen geworfenen Bauzeitplan“?

A:

- (1) vereinbarte Dauer (Vertragsauslegung Bauzeit)**
- (2) Umfang der eintretenden Verzögerung für das Gewerk (AG-Sphäre herausrechnen!)**
- (3) wirtschaftliche Leistungskraft des Auftragnehmers**

Sonderfall

Q: Welche möglichen Ursachen können Störung der Leistungserbringung aus der Sphäre des AG vor Baubeginn haben?

A:

- lang andauernde Vertragsverhandlungen
- nicht fertiggestellte Projektunterlagen

Beachte: Kann der Bauzeitplan dadurch faktisch nicht mehr eingehalten werden, entfallen die Vertragsstrafen gem § 878 ABGB!



Entfall der Vertragsstrafe bei beiderseits zu vertretenden Ablaufstörungen?

- Es ist unerheblich, ob dem AN seinerseits Bauablaufstörungen zur Last fallen, die ebenfalls zu einem „Umwerfen“ des Terminplans geführt hätten (**Doppelkausalität**).
- Der Druck einer Vertragsstrafe macht keinen Sinn, wenn es dem AN schon aufgrund eines vom AG zu vertretenden Umstandes nicht möglich wäre, die Leistung termingerecht fertigzustellen.

OLG Frankfurt a. M. in seinem Urteil vom 03.02.2023 – 21 U 47/20:

*„Bei einer erheblichen Änderung des Terminplans infolge beiderseits selbstständig verursachter Verzögerungen (Doppelkausalität) kann ein Vertragsstrafeversprechen des Auftragnehmers hinfällig sein. **Hierzu genügt der Nachweis, dass die vom Auftraggeber zu vertretende Bauablaufstörung allein für sich genommen bereits eine wesentliche Überschreitung des vereinbarten Fertigstellungstermins zur Folge gehabt hat.**“*

Verbleibende Bauzeit?

Q: Wie ist verbleibende Bauzeit rechtlich einzuordnen?

A: Verbleibende Bauzeit stellt **keinen** bauzeitlichen „Freibrief“ dar!

...Vertragsstrafe geht ins Leere

... **ABER** der AN bleibt zur Leistung in angemessener Frist verhalten und kann insofern auch in Verzug geraten

(Begleit-)Folgen mit höchster Wahrscheinlichkeit:

- bauwirtschaftliche MKF des AN:
- ✓ Leerkosten / frustrierte Kosten wegen nicht einsetzbarer Produktionsfaktoren und / oder Produktivitätsverluste
- ✓ Entschädigung für zeitgebundene Kosten und geänderte Beschaffungskosten etc.

Verbleibende Bauzeit?

Aus AG-Sicht?

- keine Vertragsstrafe
- erlittener **Schaden muss nachgewiesen** werden
- AN schuldet wohl nicht mehr die ursprünglich vorgesehene Leistungsintensität

Q: Was ist die **verbleibende „ANGEMESSENE FRIST“**?

A: subjektive Möglichkeiten des AN in der Phase der Fristverlängerung

... wohl kein verpflichtender Abzug von anderen Baustellen

... jedoch vertragliche Schutz- und Sorgfaltspflichten

ÖNORM B 2110

B 2110 wenig konkret:

Punkt 7.4:

Ist mit einer Leistungsabweichung eine Verzögerung oder Beschleunigung der Ausführung verbunden, ist die Leistungsfrist entsprechend anzupassen, wobei auch die Folgen (z. B. Ausfallfolgezeiten) und jahreszeitliche Umstände zu berücksichtigen sind.

Punkt 7.1:

Droht eine Störung der Leistungserbringung (z. B. Behinderung) oder ist eine solche eingetreten, hat jeder Vertragspartner alles Zumutbare aufzuwenden, um eine solche zu vermeiden oder deren Folgen so weit als möglich abzuwehren, sofern daraus keine Mehrkosten entstehen.

(Reflex-)Wirkung auf Festpreisvereinbarung

Q: Der Bauzeitplan als preisbildender Faktor → Welche Folgen hat das „über den Haufen werfen“ des Bauzeitplans?

A: Regelung in der **ÖNORM B2110**:

6.3.1.2 Wird bei Verträgen mit Festpreisen die vertraglich festgelegte Leistungsfrist aus Gründen, die der AN nicht zu vertreten hat, überschritten, sind jene Teile der Leistung, die deshalb erst nach Ablauf der Frist erbracht werden, nach veränderlichen Preisen abzurechnen.

Achtung jedoch:

- nicht bloß nach Ablauf der ursprünglichen Bauzeit von Bedeutung, sondern ggf auch für Verschiebungen des Leistungsanfalls während der Bauzeit
- Schwellenwert aus ÖNORM B2111 Punkt 5.2.2 = nur 2 %

Umgang mit Pufferzeiten?

Q: Muss der AN bei vom AG zu vertretenden Verzögerungen die eingeplanten Pufferzeiten heranziehen oder hat der AN Anspruch auf Verlängerung der Gesamtbauzeit?

Puffer = Zeiten, die nach dem Bauzeitenplan nicht für die Durchführung von bestimmten Tätigkeiten genutzt werden („**Reserve**“)

... zur Minimierung des Bauzeitrisikos

Vorwegfestlegung oder im Zuge des Bauvorgangs

A: Die Ausnutzung von Pufferzeit kann wohl keinesfalls zu einem „über den Haufen werfen“ führen!



Gesetzlicher Ausgangspunkt (ABGB)

- ohne entsprechende vertragliche Vereinbarung ist AN in seiner zeitlichen Disposition grds frei
- nur der vereinbarte Fertigstellungstermin ist einzuhalten
- Puffer müssen vertraglich festgelegt werden
- bei von AG zu vertretener zeitlicher Verzögerung: gem § 1168 ABGB hat der AN einen Anspruch gegen den AG auf Nachholung in angemessener Frist
- AN treffen Sorgfaltspflichten grds auch bei von AG zu vertretener Verzögerung

ABER:

Heranziehung der Pufferzeiten zur Abwendung der Gesamtbauverzögerung ist davon nicht umfasst!

Conclusio:

Anspruch des AN auf Bauzeitverlängerung!

Conclusio und Diskussion

- Ein Bauzeitplan wird bloß dann Vertragsinhalt, wenn dies **ausdrücklich im Vertrag** festgelegt ist.
- Aus der ÖNORM B2110 folgt **keine Verpflichtung zur Erstellung oder Fortschreibung eines Bauzeitplans**. Der AG ist im Rahmen seiner Koordinationspflichten bei größeren Bauvorhaben jedoch dazu angehalten, dieses Planungsinstrument zu verwenden.
- Kommt es zu **Störungen** und/oder Änderungen der Leistungserbringung, können diese Einfluss auf den Bauzeitplan und pönalisierte Fertigstellungstermine haben. Maßgeblich ist, welcher **Sphäre** die Störungen zuzuordnen sind.

Conclusio und Diskussion

- Kommen die Störungen aus der **Sphäre des AG** und haben diese überschaubare kurzfristige Verzögerungen zur Folge, verlängern sie die vertraglich festgelegten (pönalisierten) Fertigstellungsfristen.
- **Überschreiten** die Verzögerungen aufgrund Störungen aus der Sphäre des AG das „**Maß des Üblichen**“, gilt der Bauzeitplan als „**über den Haufen geworfen**“.
... Fertigstellungstermine entfallen und vereinbarte Strafabreden gehen ins Leere.
- Das zeitliche Ausmaß bei der Störung, welche ein „**über den Haufen werfen**“ des Bauzeitplans nach sich zieht, ist unbestimmt. Es kommt auf die Umstände des **Einzelfalls** an!

Conclusio und Diskussion

- Maßgebliche Faktoren sind das **Maß der verursachten zeitlichen Überschreitung (im Rahmen des „Üblichen“)** und **die individuelle wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des AN.**
 - Für AN genügt der Nachweis, dass zumindest (auch) ein vom AG zu vertretender Umstand zur Neuordnung des Terminplans geführt hat (**Doppelkausalität**).
 - Es ist jedenfalls empfehlenswert, die Frage des allfälligen Bestehens oder der Änderung der ursprünglichen Vertragsstrafe ausdrücklich anzusprechen und dazu im Zusammenhang mit der Verlängerung der Leistungsfrist eine **klare und bestimmte vertragliche Regelung** zu treffen!
- ... Kopf in den Sand und am Vertragsbauzeitplan starr festhalten ist die falsche Strategie!
- AN: **Anmeldungs- und Mitteilungspflichten** laut Vertrag und ÖNORM B 2110 einhalten!

Conclusio und Diskussion

- Bauzeitrelevante Festlegungen auch bei Annahme von Zusatzaufträgen treffen!
- Es empfiehlt sich generell eine **möglichst umfassende bauvertragliche Regelung der Vertragsstrafe**
- Bei Verschiebungen der Bauzeit ist auf eine möglichst **exakte Dokumentation und Fortschreibung des Bauvertrags** zu achten, welche auch das allfällige weitere Bestehenbleiben einer Vertragsstrafe ausdrücklich regeln sollte!
- **Puffer** vertraglich definieren und Umgang mit Ausnutzung (auch monetär) vertraglich regeln
- **Indexierungsfragen** für den Fall des Überschreitens der Bauzeit regeln

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Mag. Anna Gaich

Rechtsanwältin und
Partnerin

- *Bau(schadens)recht*
- *Architekten- und Ingenieurrecht*
- *Litigation*
- *Bau- und Raumordnungsrecht*
- *Betriebsanlagengenehmigungen*
- *Versicherungsvertragsrecht*



**Mag. Lukas Andrieu,
LL.M., BSc.**

Rechtsanwalt und
Partner

- *Bau(schadens)recht*
- *Internationales
Wirtschaftsvertragsrecht*
- *Litigation*
- *Schiedsverfahren*
- *Vergaberecht*
- *Projektgenehmigungen*