

Nachträge bei Einheitspreisverträgen: Abrechnung zwingend nach Einheitspreisen

Die Abrechnung von Nachtragsleistungen im Einheitspreisvertrag ist in der Praxis häufig streitanfällig. Ein aktuelles Urteil des Oberlandesgerichts Stuttgart präzisiert die maßgeblichen Grundsätze und ordnet die Vergütungssystematik bei geänderten und zusätzlichen Leistungen im VOB-Vertrag ein. Die Entscheidung verdeutlicht, welche Maßstäbe bei der Abrechnung anzulegen sind und wo typische Fehlerquellen liegen. ■

Es kommt immer wieder vor, dass AN Nachtragsleistungen auf Stundenbasis abrechnen.

Richtig ist das jedoch nur, wenn es eine entsprechende Vereinbarung mit dem AG gibt.

Haben die Parteien eines VOB-Bauvertrags sich darauf geeinigt, dass die vertraglichen Leistungen nach Einheitspreisen abzurechnen sind (Einheitspreisvertrag), ist auch die Vergütung für geänderte oder zusätzliche Leistungen grundsätzlich nach Einheitspreisen abzurechnen.

Dementsprechend lauten die Leitsätze des Urteils des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 12.08.2025 – 10 U 149/24:

„1. Haben die Parteien eines VOB-Bauvertrags sich darauf geeinigt, dass die vertraglichen Leistungen nach Einheitspreisen abzurechnen sind (Einheitspreisvertrag), ist auch die Vergütung für geänderte oder ergänzende Werkleistungen grundsätzlich nach Einheitspreisen abzurechnen.

2. Das gilt auch dann, wenn die Parteien im Bauvertrag vorsorglich Tagelohnarbeiten dem Grunde nach ohne Zuordnung einer Bauleistung verein-



1 | Abweichungen vom ursprünglichen Leistungsumfang führen häufig zu Nachträgen – deren Vergütung sollte frühzeitig eindeutig geregelt werden.

bart haben; diese betreffen bei einem Einheitspreisvertrag lediglich ergänzende zusätzliche Arbeiten in einem geringen Umfang, bei denen der Stunden- und/oder Material- und Geräteaufwand schwer abschätzbar ist.“

Zum Sachverhalt

Die Parteien vereinbarten auf der Grundlage eines Angebots der ANin vom 05.06.2021 unter Einbeziehung der VOB/B (Fassung 2016) einen Einheitspreisvertrag über die Ausführung von Erd- und Entwässerungsarbeiten, Beton-, Stahlbeton- und Maurerarbeiten sowie Abbruch- und Betonsägearbeiten im Zusammenhang mit der Erweiterung einer Werkhalle der AGin.

Nach Vertragsschluss beauftragte die AGin die ANin zusätzlich mit der Erstellung eines in die Werkhalle zu integrierenden Betonbauwerks, Schachtarbeiten und verschiedenen „Sonderleistungen“.

Nach Abnahme der von ihr erbrachten Leistungen legte die ANin ihre erste Schlussrechnung vom 17.01.2023 vor, in der sie die erbrachten Arbeiten „nach Regieaufwand“ (Lohn-, Material- und Geräteaufwand) abrechnete. Die AGin wies die Rechnung mit Schreiben vom 27.01.2023 als nicht prüffähig zurück und forderte die ANin zur Abrechnung nach Einheitspreisen auf.

Diese rechnete am 17.05.2023 ihre Arbeiten mit korrigierter „Schlussrechnung vom 17.01.2023“ nach „angepassten“ Einheitspreisen und Regieaufwand ab, und die AGin rügte mit Schreiben vom 19.06.2023 die fehlende Prüfbarkeit von Teilen der korrigierten Schlussrechnung, die mit einer Bruttorechnungssumme von 620.711,31 € brutto schließt. Die ANin verklagte schließlich die AGin auf Zahlung restlichen Werklohns und Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten, jeweils nebst Verzugszinsen.



© Gina Sanders - stock.adobe.com

2 | Auch bei Nachträgen im Einheitspreisvertrag bleibt die Abrechnungssystematik maßgeblich – neue Preise sind nachvollziehbar zu ermitteln.

Die Entscheidung des Gerichts

Das Landgericht Rottweil hat die Klage abgewiesen. Mit ihrer Berufung verfolgte die Klägerin ihren Restwerklohnanspruch im Umfang von 257.122,30 € weiter. Ohne Erfolg.

Zur Begründung führt das Oberlandesgericht aus:

Die Parteien haben auf der Grundlage eines von der Klägerin bepreisten Leistungsverzeichnisses (LV) einen Einheitspreisvertrag unter Einbeziehung der VOB/B geschlossen.

Dabei handelt es sich um einen Bauvertrag im Sinne von § 650a BGB. Zusätzlich beauftragte die Beklagte die Klägerin während des Bauablaufs mit der Ausführung von nicht im LV aufgeführten Nachtragsleistungen. Unstreitig wurde teilweise der Bauentwurf, der den Vertragsleistungen zugrunde lag, nachträglich im Sinne von § 1 Abs. 3 VOB/B abgeändert und unstreitig wurden zusätzliche Leistungen beauftragt.

Das Gericht erläutert ausführlich, wie die Vergütung für Nachtragsleistungen im VOB-Vertrag zu ermitteln ist:

„Die Vergütung für Nachtragsleistungen bestimmt sich... im VOB-Vertrag im Ausgangspunkt nach § 2 Abs. 5 und 6 VOB/B. Soweit den Leistungen eine Änderung des ursprünglichen Bauentwurfes im Sinne von § 1 Abs. 3 VOB/B zugrunde liegt, ist der Preis, über dessen Bemessung die Parteien nach den landgerichtlichen Feststellungen keine Einigung erzielt haben, nach den tatsächlich erforderlichen Kosten zuzüglich angemessener Zuschläge zu ermitteln (...); dies ergibt eine ergänzende Vertragsauslegung nach §§ 133, 157 BGB (...), zumal ein anderes übereinstimmendes, stillschweigendes Verständnis der Parteien von der Vertragsklausel des § 2 Abs. 5 VOB/B im Hinblick auf den Maßstab für die Bestimmung eines neuen Einheitspreises, etwa im Sinne einer vorkalkulatorischen Preisfortschreibung, sich nicht feststellen lässt.

Für zusätzliche Nachtragsleistungen ist die Höhe der Vergütung gemäß

§ 2 Abs. 6 Nr. 2 Satz 1 VOB/B nach den Grundlagen der Preisermittlung für die vertragliche Leistung und den besonderen Kosten der geforderten Leistung zu bestimmen.

Nach überkommener Auffassung wird dies dahin verstanden, dass die Höhe der Zusatzvergütung durch Fortschreibung der Preisvereinbarung für den Bauvertrag zu ermitteln ist (...); andere halten es im Anschluss an die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 08. August 2019 zu § 2 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B (Az. VII ZR 34/18) für richtig, den neuen Preis nach den tatsächlich erforderlichen Kosten zuzüglich angemessener Zuschläge zu bemessen, wenn sich – wie hier – nicht feststellen lässt, dass die Parteien der Klausel übereinstimmend einen Maßstab der Preisbestimmung im Wege der vorkalkulatorischen Preisfortschreibung entnehmen (...).“

Nach Auffassung des Gerichts ist die Klägerin diesen Anforderungen durch die Abrechnung ihrer Nachtragsarbeiten im Wege des Stundenlohns nicht gerecht geworden.

Denn die Parteien haben sich mit dem Abschluss eines EP-Vertrags darauf geeinigt, dass die vertraglichen Leistungen grundsätzlich nach Einheitspreisen abzurechnen sind.

„Vor diesem Hintergrund ist bei der Vergütung für geänderte Leistungen gemäß § 2 Abs. 5 VOB/B die Vertragslücke im Wege ergänzender Vertragsauslegung dahin zu füllen, dass auch die Vergütung für geänderte Leistungen die tatsächlich erforderlichen Kosten zuzüglich angemessener Zuschläge nach Einheitspreisen zu bemessen sind.

Es ist im Rahmen der ergänzenden Vertragsauslegung zu ermitteln, was die Parteien vereinbart hätten, wenn sie den nicht geregelten Fall bedacht

hätten. Dabei ist der hypothetische Parteiwille Grundlage für die Ergänzung des Vertragsinhalts, so dass darauf abzustellen ist, was die Vertragsparteien im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bei angemessener Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) als redliche Vertragspartner vereinbart hätten, wenn sie den nicht geregelten Fall bedacht hätten (BGH, Urteil vom 25. Juli 2024 – VII ZR 84/21 –, Rn. 30, m.w.N.).

Wenn die Parteien schon für die ursprüngliche Leistung eine Vergütung nach Einheitspreisen vereinbart haben, hätten sie, wenn sie die Regelung der Vergütung für geänderte Leistungen bei Abschluss des Bauvertrags bedacht hätten, ohne das Vorliegen besonderer Umstände, die hier weder vorgetragen noch ersichtlich sind, auch für diese eine Abrechnung nach Einheitspreisen vereinbart.

Beide Parteien haben bei Abschluss eines Bauvertrags ein Interesse dar-

an, durch eine möglichst einheitliche Abrechnung des gesamten Vertrags Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen den verschiedenen Abrechnungsarten zu vermeiden.“

Das Gleiche gilt für § 2 Abs. 6 VOB/B. Wenn man davon ausgeht, dass § 2 Abs. 6 Nr. 2 VOB/B eine ausreichende Regelung für die Vergütung zusätzlicher Leistungen beinhaltet, bemisst sich die Vergütung für die zusätzliche Leistung nach den Grundlagen der Preisermittlung für die vertragliche Leistung und damit nach den ursprünglich vereinbarten Einheitspreisen.

Dazu kommen die besonderen Kosten der geforderten Leistung. Diese sind, wenn und soweit für sie aus der Urkalkulation des ursprünglichen Vertrags kein Preisanteil entnommen werden kann, mit den erforderlichen Kosten zuzüglich angemessener Zuschläge in die neu zu bildenden Einheitspreise einzukalkulieren.

Hinweis für die Praxis

AG und AN sind gut beraten, sich vor Ausführung der betreffenden Leistungen über die Nachtragsvergütung zu einigen, vgl. § 2 Abs. 5 Satz 2 und § 2 Abs. 6 Nr. 2 Satz 2 VOB/B.

Das Wichtigste in Kürze

Bei einem Einheitspreisvertrag sind auch Nachtragsleistungen grundsätzlich nach Einheitspreisen abzurechnen. Eine Abrechnung auf Stundenlohnbasis ist nur bei ausdrücklicher Vereinbarung zulässig. Maßgeblich sind § 2 Abs. 5 und 6 VOB/B; neue Preise werden entweder durch Fortschreibung der Urkalkulation oder auf Basis der tatsächlich erforderlichen Kosten zuzüglich Zuschläge ermittelt. Fehlende Prüfbarkeit kann zur Zurückweisung der Forderung führen. In der Praxis empfiehlt sich daher, die Nachtragsvergütung vor Ausführung eindeutig zu vereinbaren. ■



© lettas - stock.adobe.com

3 | Zusätzliche und geänderte Leistungen sind im VOB-Vertrag grundsätzlich auf Basis von Einheitspreisen zu vergüten.

© Ulrike Gantert



Ulrike Gantert

ist Rechts- und Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht sowie Schlichterin und Schiedsrichterin für Baustreitigkeiten (SO-Bau). Seit 1994 ist sie im Immobilienrecht tätig. Sie hält Vorträge und Seminare zu bau- und architektenrechtlichen Themen und ist u. a. Mitherausgeberin des im Forum Verlag erschienenen Loseblattwerks „VOB und BGB am Bau“.

Vorschau Ausgabe Mai 2026

Bautechnik
Feuchtemessung mit elektrischen Messspitzen

Organisation & Kommunikation:
Digitale Baustelle – KI als Werkzeug