

Nachtragsmanagement bei Vertragsänderungen,
Mehr- und Minderleistungen und Bauverzögerungen,
insbesondere nach VOB/B

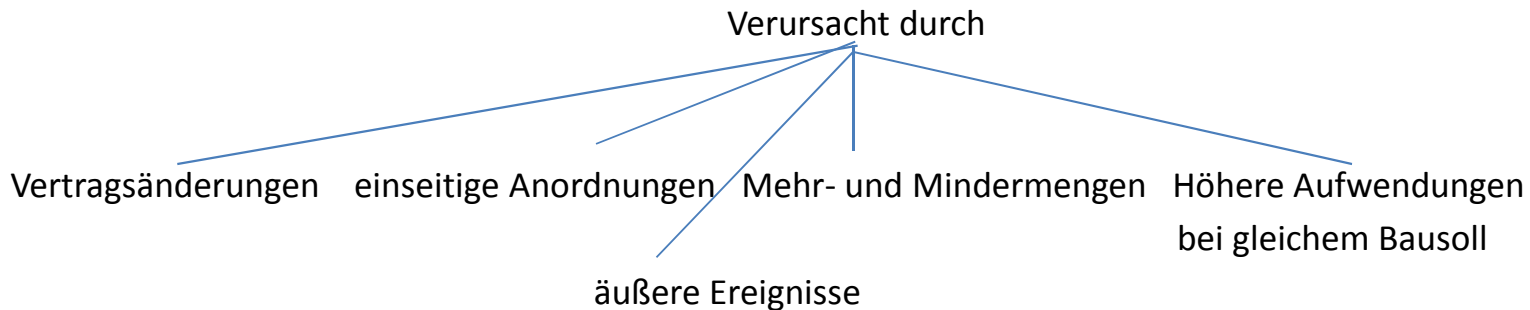
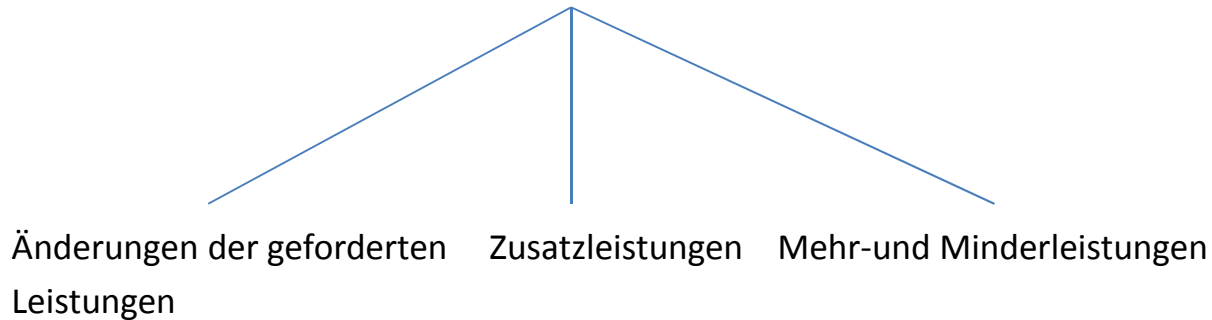
Inhaltsverzeichnis:

I.	Nachträge Übersicht	4
II.	Wann hat AN keinen Anspruch auf zusätzliche Vergütung?:	
	1. Nebenleistungen	5
	2. Komplettheitsklauseln	6
	3. Vorarbeiten	8
	4. Erhöhung Lohnkosten, Baustoffe	10
III.	Änderung der Leistungen durch Vertrag/ einseitige Anordnung	11
IV.	Mehr- und Mindermengen :	
	1. Mehrmengen	12
	2. Mindermengen	20
V.	Höhere Aufwendungen bei gleichem Bauentwurf:	
	1. Andere Anordnung	27
	2. Behinderung	31
VI.	Bauzeitverzögerungen:	
	1. Übersicht	32
	2. Dokumentation	33
	3. Pflichten AN	40
	4. einseitige Anordnung AG, Beschleunigung	41
	5. Vergütung nach VOB/B	44
	6. Vergütung nach BGB	47
	7. Vergütung bei vertragswidrigem Verhalten des AG	48

Weiter Inhaltsverzeichnis:	8. Besonderheiten Schlechtwetter	52
	9. Besonderheit verzögerte Vergabe	53
	10. Besonderheit Bauzeitverkürzung	57
VII: Wie stelle ich einen Nachtrag?		58
VIII. Besonderheiten Pauschalpreisverträge		60
IX. Leistungen ohne Auftrag		65

I. Nachträge Übersicht

= alles, was AN an Mehrvergütungsansprüchen geltend macht



- Problemkreise:
 - Hat AN Anspruch auf Mehrvergütung?
 - Wie werden die Ansprüche geltend gemacht?
 - Wie werden die Ansprüche abgerechnet?

II. Wann hat AN keinen Anspruch auf zusätzliche Vergütung?

1. Nebenleistungen:

- § 2 Abs.1 VOB/B: vereinbarte Preise decken alles ab, was in Vertrag (LV usw.) beschrieben und nach gewerblicher Verkehrssitte dazugehört, deshalb



- grundsätzlich nicht vergütungspflichtig, DIN 18299 Abschnitt 4
- Vergütung branchenüblich ? z.B. An- und Abfahrtskosten bei Reparaturen
- nicht branchenüblich sind Sicherungskosten für Eigentum des AG
- AN trägt nicht Kosten für Bodengutachten

- Unwirksame Klauseln im Vertrag , wenn von AG gestellt:
Bauschutt anderer Unternehmer ohne besondere Vergütung beseitigen,
Bauwerk ohne besondere Vergütung besenrein übergeben,
Kostenumlage für „anteilige“ Baureinigung in Schlusssumme

Merke!: unwirksame Klausel stehen lassen!

2. Komplettheitsklauseln in Verträgen:

„Der AN erkennt an, dass in dem **Pauschalpreisvertrag** auch alle Arbeiten enthalten sind, welche nicht in der Leistungsbeschreibung benannt sind, jedoch dem Richtmaß der Baukunst entsprechen und sich als notwendig erweisen, damit das Bauvorhaben vollständig nach den a. a. R. d. T. fertiggestellt werden kann.“

unwirksam nach OLG München,

aber ähnlich:

„Mit dem **Pauschalpreis** sind alle Leistungen abgegolten, die für eine vollständige, vertragsgemäße... Erstellung des BV nach dem Grundsatz der a. a. R. d. T. erforderlich sind, und zwar unabhängig davon, ob die Leistungen in den Vertragsunterlagen nicht oder nicht näher beschrieben sind.“

wirksam nach OLG Düsseldorf

Folge: solche Klauseln möglichst vermeiden !

Weiter Komplettheitsklauseln:

Nach BGH unwirksam:

„Der AN ist verpflichtet, aufgrund von Prüfungen gemachte Auflagen zu erfüllen. Mehrkosten gehen zu seinen Lasten.“

„Auf Wünsche der zuständigen Behörde zurückzuführende Änderungen der statischen Berechnung sind vom AN ohne Anspruch auf eine zusätzliche Vergütung zu fertigen...“

„Mit der Abgabe des Angebotes übernimmt der Bieter die Gewähr dafür, dass das Angebot alles enthält, was zur Erstellung des Werkes gehört.“

„ Auf Verlangen des AG hat der AN notwendige bzw. vom AG als erforderlich erachtete Prüfungen/Abnahmen bei unabhängigen Prüfinstituten/Gutachtern zu veranlassen... Der AN hat keinen Anspruch auf eine besondere Vergütung/Kostenerstattung...“

Beachte: **Das gilt nur, wenn der AN diese Klauseln nicht selbst in den Vertrag einbringt !**

3.Vorarbeiten:

Beispiele:

- Erstellen von Leistungsverzeichnissen
- Mengenerrechnungen
- Erarbeitung von Projektierungsunterlagen
- Erstellen von Plänen, Zeichnungen, Kostenvoranschlägen, Modellen, Angeboten, Musterflächen usw.

Problem:

Nach Erstellung der Unterlagen kommt es nicht zum Vertragsschluss, dann keine Vergütung :

- Auf den Umfang der Aufwendungen kommt es nicht an
- Es kommt auch nicht darauf an, ob Unternehmer Unterlagen unaufgefordert oder auf Veranlassung des Bauherrn erstellt hat
- Im Zweifel gem. § 632 Abs. 3 BGB Kostenvoranschlag nicht zu vergüten

Lösung:

nur Abschluss eines Vertrages, in dem eine Vergütung vorgesehen ist:

- schwer durchsetzbar
- schwer beweisbar bei fehlender Schriftlichkeit, beachte § 632 Abs.3 BGB „im Zweifel“ keine Kostenerstattung

Durchsetzbarkeit ohne Vertrag nur , wenn Bauherr nur vorgibt, ein Angebot haben zu wollen und dann einen Dritten mit den Arbeiten beauftragt und die Unterlagen verwertet

4. Erhöhung Lohnkosten, Kosten Baustoffe (ohne Bauverzögerung)

Ausdrückliche Vereinbarung,
individuell

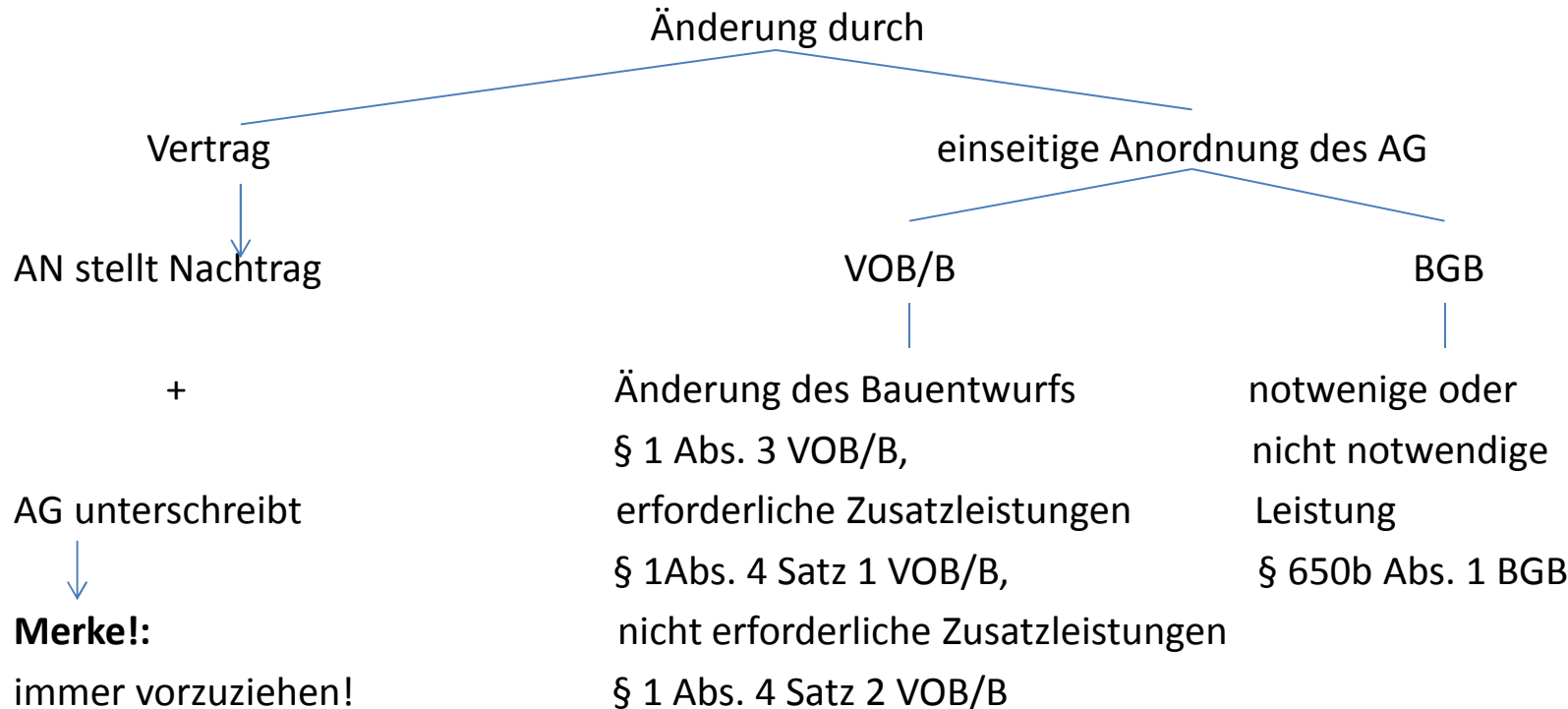
zulässig

Vereinbarung in AGB (Formular)

Unzulässig, wenn nicht klar
umrissen, wie Berechnung erfolgt,
z.B. aufgrund ursprünglicher
Kalkulation und welche
Kostenarten,
Bindung Lohnkosten an Tarifvertrag
möglich,
Bindung Baustoffkosten nur für ca.
4 Monate möglich

III. Änderung der Leistungen durch Vertrag/einseitige Anordnung

Änderungen können Änderungen des Bauentwurfs sein (Planänderungen) oder Zusatzleistungen.



Einzelheiten hierzu in Seminar Abschluss und Abwicklung von Bauverträgen...

IV. Mehr- und Mindermengen

Unterschied zu Vertragsänderungen:

keine Änderung des Bausolls, d.h. keine geänderten oder zusätzlichen Leistungen, v.a. ein Thema bei Einheitspreisverträgen

Mehrmenge



AG hat Interesse an Verringerung des EP

Mindermenge



AN hat Interesse an Erhöhung des EP

Grundsatz:

Einheitspreise sind grundsätzlich Festpreise, also AN kann unerwartete Lohn- oder Materialpreissteigerungen oder höheren Aufwand als kalkuliert ohne vertragliche Vereinbarung nicht umlegen (außer ungewöhnliches Wagnis in LV), aber AG kann auch nicht einwenden, AN habe sich unerwartet etwas gespart, z.B. wenn Aufwand bei gleicher Leistung geringer

1.Mehrmenge

§ 2 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B:

- Abrechnung ohne vorherigen Nachtrag
- keine Ankündigung erforderlich wie bei Zusatzleistung
- Mehrmenge:

Beispiel: Auszug aus LV:

Pos.	Menge	Einheitspreis	Gesamtpreis
5. Erdaushub	100cbm	10,00 EUR	1000,00 EUR

Auszug aus Schlussrechnung nach Aufmaß:

5. Erdaushub	500cbm	10,00 EUR	5000,00 EUR
--------------	--------	-----------	-------------

Bei einer solchen Erhöhung kann AG Herabsetzung des Einheitspreises verlangen, d.h. ohne ein solches Verlangen bleibt es bei der Rechnung!



Fazit: Erstmal so abrechnen, es sei denn, man muss Umsatzsteuer bei Rechnungslegung abführen!

Schritte der Abrechnung:

AG kann verlangen, dass für die über 10% hinausgehende Überschreitung des Mengenansatzes ein neuer Einheitspreis vereinbart wird.

Beachte:

grundsätzlich positionsbezogene Mengenfeststellung, es kommt auf die Überschreitung der Menge in der einzelnen Position an, nicht irgendeiner Gesamtmenge.

Abrechnungsschritte:

Abrechnung 100cbm lt. LV mit Einheitspreis lt. LV +
Abrechnung der ersten 10% Überschreitung mit Einheitspreis lt. LV. } insgesamt 110 cbm mit EP lt. LV

Dann Vereinbarung neuer Einheitspreis :

1. AN muss Urkalkulation offen legen: Urkalkulation = Angebotskalkulation, kann auch nachträglich erstellt werden
2. Feststellen, welche Mehr- und Minderkosten fallen an?
z.B: geringere Einkaufspreise für Material wegen gewährter Mengenrabatte,
geringere Personalkosten wegen weniger erforderlicher Umsetzungen,
Mehrkosten wegen Bauverzögerung, also der längeren Dauer, siehe Folie
3. Vereinbarung neuer Preis: Ergebnis = alter Preis – Minderkosten+ Mehrkosten,

Grundsatz: „Guter Preis bleibt guter Preis, schlechter Preis bleibt schlechter Preis.“

Aufbau der Urkalkulation schematisch:

Einzelkosten der Teilleistungen (EKT)	Material, Lohn, Fremdleistung, Gerät,
+	Deponie
Gemeinkosten der Baustelle (BGK)	Baustelleneinrichtung, Gerätevorhalte-
+	kosten, örtliche BL
Allgemeine Geschäftskosten (AGK)	Kosten Verwaltung, Büro, Betriebs-
+	gebäude, Steuern, Beratung
Gewinn und Wagnis (G + W)	
=	
Einheitspreis, netto	

Beispiel der Urkalkulation Erdaushub: Kalkulation pro cbm.

EKT	1,00 EUR Lohn
	1,00 EUR Bagger inkl. Verschleiß
	4,00 EUR Deponie
BGK	0,50 EUR örtliche Bauleitung
AGK	2,00 EUR Verwaltung
Gewinn + Wagnis	1,00 EUR Gewinn
	0,50 EUR Wagnis für Risiko Wassereinbruch
<hr/>	
Summe:	10,0 EUR

Welche Mehr- und Minderkosten fallen an?

AN kann einen größeren Bagger einsetzen, Handschachtung entfällt. Baugrube wird größer.

EKT	0,50 EUR weniger Lohn 0,20 EUR weniger Baggerkosten, da effektiver
BGK	0,10 EUR weniger örtliche Bauleitung, da keine Handschachtung
AGK	0,00 EUR keine Änderung
Gewinn	0,00 EUR keine Änderung möglich !!!
+Wagnis	0,50 EUR Wagniserhöhung, da Gefahr Wassereinbruch steigt

Ergebnis: 0,30 EUR weniger

Neuer Einheitspreis: 9,70 EUR statt 10,00 EUR

Abrechnung 390 cbm Überschreitung: $390 \text{ cbm} \times 9,70 \text{ EUR} = 3783,00 \text{ EUR}$

Abrechnung im Ergebnis:

100 qm lt. LV	x	10,00 EUR	=	1000,00 EUR
10 qm lt. LV Überschreitung	x	10,00 EUR	=	100,00 EUR
390 qm Überschreitung	x	9,70 EUR	=	<u>3783,00 EUR</u>
			Summe:	4883,00 EUR

statt 5000,00 EUR

Problem: AN hat bei Kalkulation spekuliert.

Beispiel: Erdaushub bereits bei Erstellung LV durch AG erkennbar mit deutlich zu geringer Menge angegeben

AN kalkuliert:	EGK	1,00 EUR Lohn
		1,00 EUR Bagger inkl. Verschleiß
		4,00 EUR Deponie
	BGK	0,50 EUR örtliche Bauleitung
	AGK	2,00 EUR Verwaltung
	Wagnis	0,50 EUR + 0,50 EUR Wagnis wegen
keine Spekulation!		→ zu erwartender größerer Baugrube
	Gewinn	1,00 EUR + 50,00 EUR Gewinn wegen zu erwartender Mengenmehrung
<hr/>		
	Einheitspreis	10,00 EUR + 50,50 EUR = 60,50 EUR

Menge lt. LV 100 cbm, Aufmaß 500 cbm → statt 5000,00 EUR jetzt 30250,00 EUR
wegen Grundsatz „Guter Preis bleibt guter Preis...“?

Folge: Es gilt üblicher Preis, wenn sittenwidrig (Wucher). Grenze 200%.

2.Mindermenge

§ 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B:

- keine Ankündigung erforderlich wie bei Zusatzleistungen, aber
- Nachtrag stellen, nicht bis zur Schlussrechnung warten, weil im Interesse AN!

Abrechnung:

Auszug aus LV:

Pos.	Menge	Einheitspreis	Gesamtpreis
5. Erdaushub	100 cbm	10,00 EUR	1000,00 EUR

Auszug aus Schlussrechnungsaufmaß:

Pos.	Menge	Einheitspreis	Gesamtpreis
5. Erdaushub	10 cbm	10,00 EUR	100,00 EUR?

AN kann **verlangen**, dass Einheitspreis angepasst wird, soweit Menge mehr als 10% unterschritten. Deshalb Nachtrag stellen!

Schritte der Abrechnung:

AN kann verlangen, dass bei über 10% hinausgehender Unterschreitung des Mengenansatzes ein neuer Einheitspreis vereinbart wird, und zwar für gesamte Menge.

Beachte:

- grundsätzlich positionsbezogene Mengenfeststellung, es kommt auf die Unterschreitung der Menge in der einzelnen Position an, nicht irgendeiner Gesamtmenge.
- bei Abrechnung gesamte Menge mit neuem Einheitspreis berechnen, keine 10% „Puffer“

Vereinbarung neuer Einheitspreis :

1. AN muss Urkalkulation offen legen: Urkalkulation = Angebotskalkulation, kann auch nachträglich erstellt werden
2. Gesamten Baustelleneinrichtungskosten und BGK und AGK und Gewinn wie für die Pos. kalkuliert, sollen erhalten bleiben, Beispiel siehe Folie
3. Beachte aber: Kein Anspruch, wenn Ausgleich mit erhöhten Mengen über 10% in anderen Pos. oder durch Nachtragsleistungen.

Grundsatz: „Guter Preis bleibt guter Preis, schlechter Preis bleibt schlechter Preis.“

Beispiel der Urkalkulation Erdaushub: Kalkulation pro cbm.

EKT	1,00 EUR Lohn
	1,00 EUR Bagger inkl. Verschleiß
	4,00 EUR Deponie
BGK	0,50 EUR örtliche Bauleitung
AGK	2,00 EUR Verwaltung
Gewinn + Wagnis	1,00 EUR Gewinn
	0,50 EUR Wagnis für Risiko Wassereinbruch
<hr/>	
Summe:	10,0 EUR

Neuer Einheitspreis: 6,00 EUR EKT x 10,00 EUR **lt. Aufmaß** = 60,00 EUR

0,50 EUR BGK + 2,00 AGK + 1,00 Gewinn x 100 cbm **lt. Kalkulation**

= 350,00 EUR

410,00 EUR

410,00 EUR / 10 cbm lt. Aufmaß = 41,00 EUR neuer Einheitspreis

Problem: Es fallen ganze Positionen weg, da Ausführung nicht erforderlich, sog. Nullmengen, ohne dass AG Änderungen angeordnet hat, z.B. Wasserhaltung Baugrube wider Erwarten nicht nötig, aber als eine LV-Position ausgeschrieben.

Lösung: § 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B Abrechnung wie bei Mengenunterschreitung, siehe Folie 21

Problem: Es fallen ganze Positionen weg, weil AG Änderung des Vertrages anordnet.


Lösung: Die Anordnung wird wie eine Teilkündigung des AG behandelt.



§ 8 Abs. 1 Nr. 2 VOB/B, volle Vergütung abzgl. ersparte Aufwendungen

Beachte: Das gilt nicht bei Eventual-/Bedarfspositionen, da hier von vornherein Beauftragung ungewiss. Kein Anspruch bei Nichtbeauftragung

Wichtig!!!

Problem: AG und AN nehmen einvernehmlich eine oder mehrere Positionen aus LV raus.  Nullmengen siehe Folie 23

Lösung: AN sollte der Bitte des AG nicht widersprechen.
Nichts zur entfallenden Vergütung vereinbaren. AN hat Anspruch auf volle Vergütung abzgl. ersparter Aufwendungen wie bei freier Kündigung AG, § 8 Abs. 1 Nr. 2 VOB/B.

Abrechnung bei Wegfall Positionen durch einseitige Anordnungen

Schlussrechnung wird geteilt:

1. Teil: Abrechnung der Leistungen, welche erbracht sind **lt. Aufmaß** entsprechend Vertrag
Zwischensumme:

2. Teil: Abrechnung der Nachträge, welche erbracht wurden **lt. Aufmaß**
Zwischensumme:

3. Teil: Abrechnung der weggefallenen Position:

z.B. Pos. 3.1 Wasserhaltung	Menge lt. LV	pauschal	EP 1000,00 EUR	GP 1000,00 EUR
abzüglich: ersparte Kosten lt. Kalkulation	Material			- 500,00 EUR
ersparte Personalkosten?	i. d. R. nein!			0,00 EUR
ersparte Kosten Sub?	Nur, wenn der keine Kosten geltend macht			0,00 EUR
ersparte anteilige Kosten BGK und AGK?	Konkret! schauen			<u>0,00 EUR</u>
				GP 500,00 EUR

Mengenabweichungen im BGB-Vertrag

- Keine Regelung wie bei VOB/B, also grundsätzlich Abrechnung lt. Aufmaß und EP
- Nur bei Störung der Geschäftsgrundlage:
 - nur, wenn eine andere Lösung als eine Vertragsanpassung oder –auflösung nicht möglich, z.B. vertragliche Regelungen für das Problem
 - nur, wenn Mengenabweichung von beiden Vertragspartnern nicht erkannt werden konnten bei Vertragsabschluss, also nicht Kalkulationsirrtum!
 - nur, wenn Mengenabweichung so groß, dass ein Festhalten an Preis nicht zumutbar: keine starre Grenze in Rechtsprechung anerkannt

Folge bei Störung der Geschäftsgrundlage: Anpassung Preis so, als ob Vertragspartner Problem bei Vertragsschluss gekannt hätten

V. Vergütung bei höheren Aufwendungen bei gleichem Bauentwurf

Andere Anordnungen
§ 2 Abs. 5 VOB/B

Anordnungen; welche keine
Änderung des Bauentwurfs,
keine zusätzlichen Leistungen
(§ 1 Abs. 3 VOB/B) darstellen

Nachtrag stellen!

Abrechnung : Urkalkulation unter
Berücksichtigung
Mehr- und Minderkosten,
siehe Folie 14

Behinderungen
§ 6 VOB/B

Behinderungsanzeige
+
Nachtrag stellen

Abrechnung:
siehe Bauzeitverzögerung

Bauzeitverzögerungen

Unterfall andere Anordnungen
siehe Folien 32ff.

1. Andere Anordnungen gem. § 2 Abs. 5 VOB/B:

- Muss eindeutig sein und eindeutig vom AG kommen, also keine unverbindlichen Vorschläge oder Wünsche, also Vorsicht, wenn keine ausdrückliche Weisung!
- Anordnung muss die Preisermittlungsgrundlagen betreffen, sich also kostenmäßig auswirken, also keine bloßen Weisungen auf Baustelle zur Ausführung im Rahmen der Koordination
- Keine Mehrkostenanzeige erforderlich wie bei Zusatzarbeiten, aber Nachtrag ratsam
- Beispiele: -Änderung der räumlichen Bedingungen, z.B. Verlegung von Leitungen im Bestand statt im Rohbau
 - geänderte Detailpläne
 - behördliche Auflagen, z.B. erhöhter Lärmschutz, Mehraufwendungen
 - Verkehrsregelungen
 - Änderungen durch Prüferingenieure, z.B. Brandschutzanforderungen
 - Änderung der Bodenklasse (Baugrundrisiko)
 - erhöhte Aufwendungen durch fehlende Koordination des AG
 - bedeutsamer Unterfall: Bauzeitverzögerung
- Bei BGB-Vertrag fällt das alles unter einseitige Anordnung des Bestellers, § 650 b BGB, siehe Folie 11 und Seminar Abschluss und Abwicklung von Bauverträgen...

Problem: AG fordert zu Mangelbeseitigung auf, AN bestreitet Mangel

= keine besondere Anordnung, weil AG vermeintlich nur Erfüllung des ursprünglichen Vertrages verlangt

AN „bessert nach“, kein Mangel,
Kosten?

AN kommt nach Abnahme vor
Ort und untersucht, kein Mangel

vor Abnahme:

nach Abnahme:

ohne Mitteilung, dass kein
Mangel vorliegt und vorherige
Ankündigung der
Kostentragungspflicht kein
Anspruch

ohne NT kein
Anspruch

ohne mindestens
schlüssige
Vereinbarung
kein Anspruch

Problem: AG verlangt Erstellung von Zeichnungen, Berechnungen oder anderer ,
deren Beschaffung eigentlich Sache AG (Planung) ist,
AG verlangt Prüfung technischer Berechnungen, welche AN nicht erstellt hat.



Vergütungsanspruch gem. § 2 Abs. 9 VOB/B
kein Nachtrag erforderlich, aber ratsam,
Höhe: übliche Vergütung = HOAI?

Beachte: Das gilt nicht für Nachtragsbearbeitungskosten!



Hier Aufwendungen für Ausführungszeichnungen, Berechnungen usw. in Preise
einkalkulieren!

Beachte: Das gilt nicht für Prüfungspflicht der vorliegenden Planung auf Plausibilität im
Hinblick auf mögliche Bedenken!

2. Behinderungen

Beachte:

- Keine Behinderung sind Witterungseinflüsse, außer Naturkatastrophen (Kyrill)
- unbedingt Behinderungsanzeige stellen, schriftlich!

anderenfalls ist Behinderung unbeachtlich!

Ausnahme: Behinderung ist offenkundig, häufig schwer nachweisbar

- Behinderungsanzeige nie an Architekt, Bauleiter, sondern immer an AG selbst!
Zugangsnachweis (Einschreiben)
- Behinderungsanzeige = Mitteilung über Grund der Verzögerung + **deren Auswirkungen auf den Bauablauf, insbesondere Dauer!**



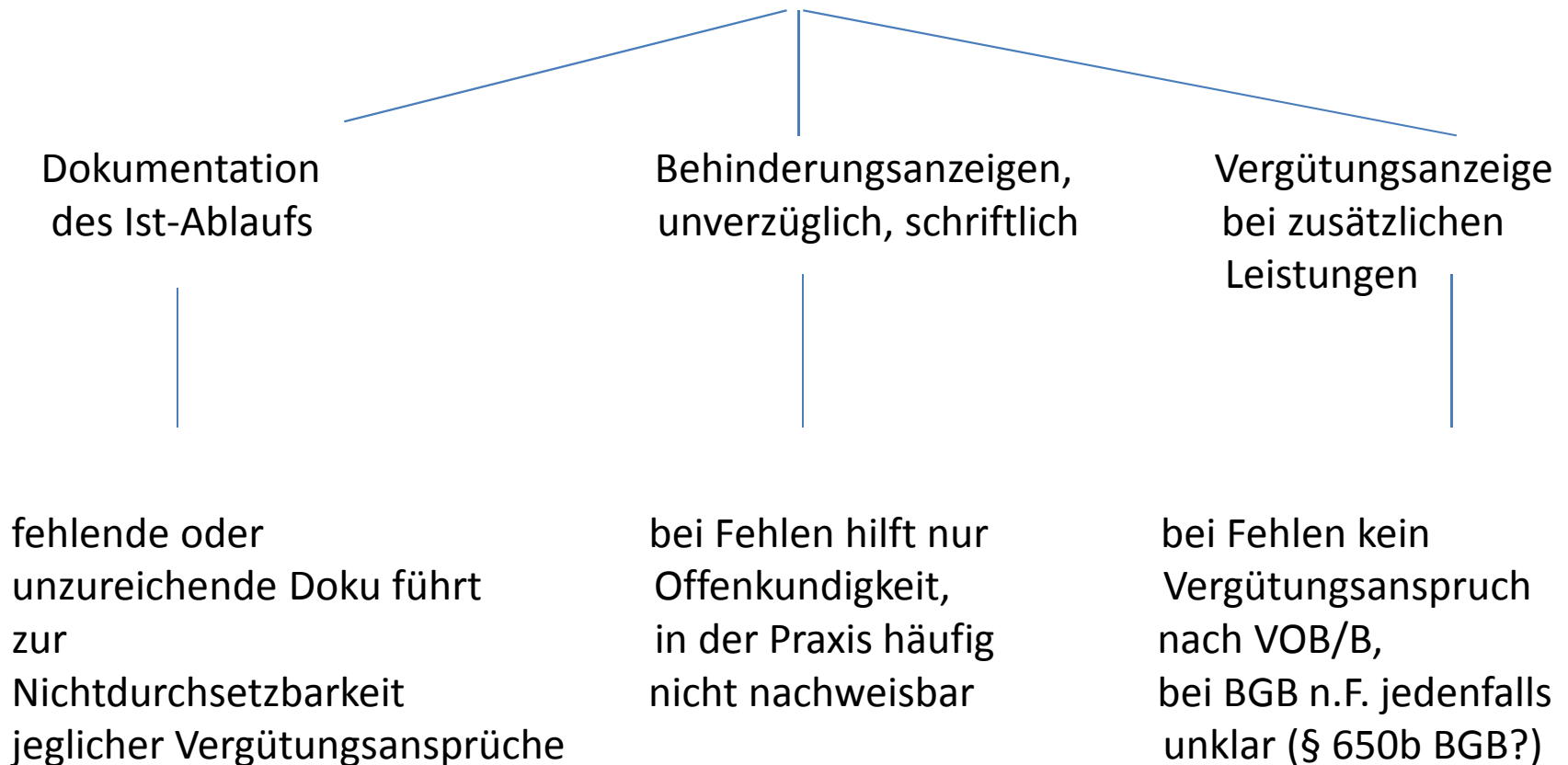
AG soll entscheiden können, ob und was er unternimmt

- ratsam, Formulare zu verwenden, z.B. VOB-Verlag

VI. Bauzeitverzögerungen

1.Übersicht:

Was muss der AN zur Sicherung von zusätzlichen Vergütungsansprüchen während der Bauphase tun?



2. Insbesondere Dokumentation:

Was soll die Dokumentation zeigen?

- Beginn der Verzögerung mit Datum
- genaue Ursache der Verzögerung, z.B. fehlende Pläne genau bezeichnen, fehlende Vorleistung genau benennen, nicht pauschal (z.B. „fehlende Pläne“, sondern „fehlender Plan Fundament“)
- Welche konkreten Arbeiten sind betroffen?
- Welche anderen Arbeiten konnten statt dessen ausgeführt werden bzw. warum war das nicht möglich?
- Konnten Puffer im Zeitablauf genutzt werden bzw. , warum war das nicht möglich?
- Termin der Wiederaufnahme der Arbeiten

Zur Darstellung des Was? ist eine ständige Dokumentation notwendig

- über die Anzahl der Mitarbeiter auf der Baustelle
- über die vorhandenen Geräte auf der Baustelle
- über den Zeitpunkt des Eingangs von Plänen
- über erteilte Anordnungen auf der Baustelle (Baubesprechungsprotokolle)
- über Wetterbedingungen und deren Auswirkungen
- über die täglich erbrachten Bauleistungen
- über jede konkrete Störung und deren Auswirkungen

Wie wird das dokumentiert?

Merke !!! Grundsätzlich baubegleitend, also nicht nachträglich, insbesondere bloße Zeugenaussagen werden nicht akzeptiert

durch bauablaufbezogene Dokumentationsmittel:

- Bautagebuch (Vordruck hilfreich z. B. Formblatt 411 des VHB)
- Bautagesberichte (Vordruck hilfreich)
- fortlaufend geführte Planlieferlisten
- Terminpläne, Bauzeitenpläne mit den jeweiligen Änderungen,
- Baubesprechungsprotokolle, auf Doku von Verzögerung bestehen
- Anordnungsschreiben des AG
- Behinderungsanzeigen, Nachtragsangebote
- Fotos, Videos
- Stundenlohnzettel, Arbeitsberichte der Arbeitnehmer

Bautagebuch		411
Auftraggeber _____ _____ Bearbeiter _____ _____		Blatt _____
Bezeichnung der Baumaßnahme / der Bauunterhaltungsarbeiten _____ _____ _____		
	Tag	Wetter
	Temperatur	
	Min.	
	Max.	
Firma / Arbeitszeit	Einsatz der Arbeitskräfte (Gehalts-/Lohngruppe, ggf. Sonn-, Feiertags-, Nacht-, Mehrarbeits-, Erschwerniszulage)	Ausgeführte Arbeiten / Arbeitsfortschritt Sonstiges (z.B. Aushändigung der Ausführungsunterlagen, Weisungen, Zusatzaufträge, Behinderung, Verzug, Bedenken, Großgeräte)
Datum	Unterschrift Bauherr	Unterschrift Bauleitung

zentraler Thüringer Formularpool

© Fo m i L A B Gesellschaft für Prozessautomatisierung mbH
VBE-0810E/FL-VB1 Teil 4 Vordruck 411

Zusätzlich sehr hilfreich:

- Täglicher Soll-Ist-Vergleich durch Bauleiter bei größeren Bauvorhaben
- Abweichungen des Ist vom Soll werden täglich festgehalten.
- Begründung für Abweichung wird täglich aufgeschrieben.
- Tägliche Kontrolle, ob Dokumente für die Abweichung und deren Begründung vorliegen
- Umfangreiche Fotodokumentation der Baustelle wenigstens einmal wöchentlich

Je genauer und zeitnäher die jeweilige Dokumentation, desto aussichtsreicher die Durchsetzung der Ansprüche vor Gericht, aber v.a. außergerichtlich!

Die meisten Klagen zur Durchsetzung von Geldansprüchen von AN wegen Bauzeitverzögerung scheitern wegen unzureichender Dokumentation!

So geht es nicht...

Baubetriebliches Sachverständigengutachten mit einer abstrakten Schadenberechnung unter Berücksichtigung von allgemeinen Erfahrungssätzen (ökonomische Kennziffern, durchschnittlicher Gewinn u.Ä.)

3. Welche Pflichten hat der AN bei Auftreten von unverschuldeten Bauzeitverzögerungen?




Ausgleichsarbeiten an anderer Stelle, § 6 Abs. 3 VOB/B

Nutzung von Zeitpuffern in einem Bauzeitenplan, wenn AN den Puffer nicht selbst zum Auffangen eigener Leistungsverzögerungen benötigt

Merke!:

Verstoß gegen diese Pflichten bedeutet, dass keine Ansprüche aus der Bauverzögerung entstehen, da diese hätte vermieden werden können! Daher auch dokumentieren, warum keine Ausgleichsarbeiten und keine Nutzung von Zeitpuffern möglich, da AN auch hierfür beweisbelastet!

4. Besonderheit: einseitige Anordnung anderer Bauzeiten :

- nach herrschender Meinung kein Recht des AG zur Anordnung anderer Bauzeiten, insbesondere nicht zur Beschleunigung,
Ausnahme: konkreter Bauablauf wurde zeitlich **und technologisch** vereinbart, so dass zeitlicher Ablauf konkreter Bauinhalt ist, z.B. Sanierung einer Autobahn mit abschnittsweiser Sperrung in zeitlich exakt vorgegebenen Schritten
- **Merke:** Vorsicht bei Vereinbarung anderer Bauzeiten, nicht: “Im Übrigen bleibt der Vertrag unberührt.“  Vertragsstrafenregelungen

Problem: Pflicht zur Beschleunigung? (Wer trägt Beschleunigungskosten?)

AG weist Beschleunigung an

AN weigert sich



kein Anspruch

AG

AN folgt Weisung



Vergütung

§ 2 Abs. 5 VOB/B,

beachte: Weisung von

AG erforderlich!



Nachtrag!

Beschleunigungsvereinbarung:

a) Beschleunigungserfolg (Datum)
nicht empfehlenswert,

oder

b) Durchführung bestimmter
Beschleunigungsmaßnahmen
(z.B. Erhöhung Personalstärke)



Vergütung gemäß Vereinbarung

Merke:

Nie einseitige Beschleunigungsmaßnahmen treffen, da in aller Regel
kein Vergütungsanspruch !!!



Fazit: immer Beschleunigungsanordnungen abwarten,
dann Nachtrag an AG oder Vereinbarung.

5.Vergütung bei VOB/B-Vertrag:

- Vergütungsanspruch gem. § 2 Abs. 5 + 6 VOB/B
- Nachtrag: **beachte**, dass bei Vereinbarung des technischen NT beide Seiten hieran gebunden sind, d.h. Bauverzögerungsvergütung ist enthalten!



deshalb bei technischem NT einen Vorbehalt aufnehmen hinsichtlich noch nicht kalkulierter Mehraufwendungen wegen zeitlicher Verzögerung (sog. Zeitnachtrag)

Formulierung:“ Mehraufwendungen wegen nicht absehbarer Bauzeitenverzögerung bleiben vorbehalten.“

- Ggf. später Zeitnachtrag mit Berechnung Vergütung für zeitlichen Mehraufwand
- Berechnung des Vergütungsanspruches gem. § 2 Abs. 5 +6 VOB/B

Berechnung der zeitabhängigen Mehrkosten:

- Materialkosten höher durch Zeitablauf? = EKT
- Lohnkosten höher durch längere Bearbeitung, Vorhaltung der Arbeitskräfte **und** fehlende andere Einsatzmöglichkeit? = EKT
- NAN berechnet Mehrkosten wegen Zeitverzögerung? = EKT aber Zustimmungspflicht AG beachten, § 4 Abs. 8 VOB/B
- Höhere Betriebskosten Geräte durch längeren Gebrauch (Miete, Kraftstoff)? = EKT
- Gerüstkosten höher durch längeren Gebrauch (Miete) = BGK
- Gerätevorhaltekosten höher durch längere Wartezeiten **und** fehlende anderweitige Einsatzmöglichkeit? = BGK
- Mehrkosten durch höhere Aufwendungen infolge Verschiebung der Arbeiten in schlechtere Witterungsverhältnisse? = EKT und BGK

Weiter Berechnung der zeitabhängigen Mehrkosten:

Generell gilt: 1.

Jede einzelne Kostenposition muss einem bestimmten Verzögerungszeitraum zugewiesen werden, daher eigentlich nicht denkbar, dass Allgemeine Geschäftskosten sich erhöhen.

2.

Keine Veränderung von Gewinnspanne.

Erhöhung des Wagnisses denkbar, z.B. Verschiebung in schlechtere Jahreszeit

3.

Alles kalkulieren, weil Nachforderungen nicht möglich, auch nicht im Wege des Schadenersatzes, Vergütung und Schadenersatz nicht nebeneinander

6. Vergütung bei einseitiger Anordnung des AG nach BGB:

gilt nur, wenn keine Vereinbarung:



Gesetzliche Regelung hat zwei Schwerpunkte:

- a) Wahlrecht des AN, ob er **Berechnung in Schlussrechnung** vornimmt nach tatsächlich erforderlichen (tatsächlich angefallenen) Kosten oder einer Urkalkulation,
- b) Möglichkeit einer **Abschlagsforderung** von 80% auf Grundlage der **angebotenen** Vergütung lt. Nachtrag, aber Möglichkeit des AG, sich hiergegen zu wehren, z.B. einstweilige Verfügung

also auch hier: Nachtrag!

Merke: Die Abrechnung von jedweden Ansprüchen nach einer einseitigen Anordnung des AG nach BGB ist sehr schwierig, unpraktikabel und streitträchtig. Deshalb möglichst Vereinbarung treffen!

Einzelheiten siehe Seminar Bauzeitenverzögerungen, praktisches Nachtragsmanagement

7.Vergütung bei vertragswidrigem Verhalten AG:

- Nachfolgendes gilt auch für BGB-Verträge
- Schadenersatzanspruch § 6 Abs. 6 VOB/B
- Behinderungsanzeige, es sei denn, offenkundig
- Nachtrag stellen, aber nicht Anspruchsvoraussetzung
- Grundsätzliche Berechnung des Schadens:
 1.
hypothetische (nicht die kalkulierten!) Kosten bei unterstelltem ungestörtem Bauablauf ermitteln (Schätzung, Kostenvoranschläge)
 2.
tatsächliche Kosten ermitteln
 3.
einzelne Kostenpositionen aus 1. und 2. in einen Zusammenhang bringen von Behinderung und Kostenerhöhung

Einzelheiten zum Schaden:

- Mehrkosten EKT aufgrund längerer Bauzeit
- Lohnkosten auch, wenn durch Lohnerhöhung in verzögerter Bauzeit verursacht
- Fremdleistungskosten, wenn tatsächlich in Rechnung gestellt, beachte bei VOB/B-Vertrag Zustimmungspflicht § 4 Abs. 8 VOB/B
- Gemeinkosten Baustelle höher aufgrund längerer Bauzeit
- insbesondere Gerätekosten:
einfach: tatsächliche Mehrkosten durch höhere Aufwendungen für
Miete oder Leasing
schwieriger: eigene Geräte → Baugeräteliste Berücksichtigung der
Abschreibung u.a.



Weiter Einzelheiten zum Schaden:

- Produktivitätsverluste, Minderleistungen:
nicht kontinuierlicher, voller Arbeitsfluss durch
Verschiebung in Schlechtwetterzeit,
Änderung der Kolonnenzusammensetzung, Einarbeitungszeit,
häufiges Umsetzen von Geräten und Personal,
Änderung der optimalen Abschnittsgrößen,
häufig notwendige Unterbrechung von Arbeiten

Problem: keine konkrete Berechnung möglich, weil nicht ein ganzer
Zeitabschnitt durch Verzögerung wegfällt

Lösung: ausnahmsweise Schätzung durch Gegenüberstellung ermittelte
tatsächliche Arbeitsstunden zu kalkulierten! Arbeitsstunden

8. Besonderheit Schlechtwetter:

Grundsatz § 6 Abs. 2 Nr. 2 VOB/B:

„Witterungseinflüsse während der Ausführungszeit, mit denen bei Abgabe des Angebots normalerweise gerechnet werden musste, gelten nicht als Behinderung.“



Was ist Wetter, mit dem bei Angebotsabgabe nicht gerechnet werden musste?

außergewöhnliche

Witterungsereignisse:

sog. Jahrhunderthochwasser,- sturm

nicht: „normaler“ Sturm,

jahreszeitlich nicht völlig

ungewöhnliche Kälte

gewöhnliches Wetter:

Bauverzögerungen in eine

ungünstige Jahreszeit hinein,

z.B. Dauerregen im Herbst bei

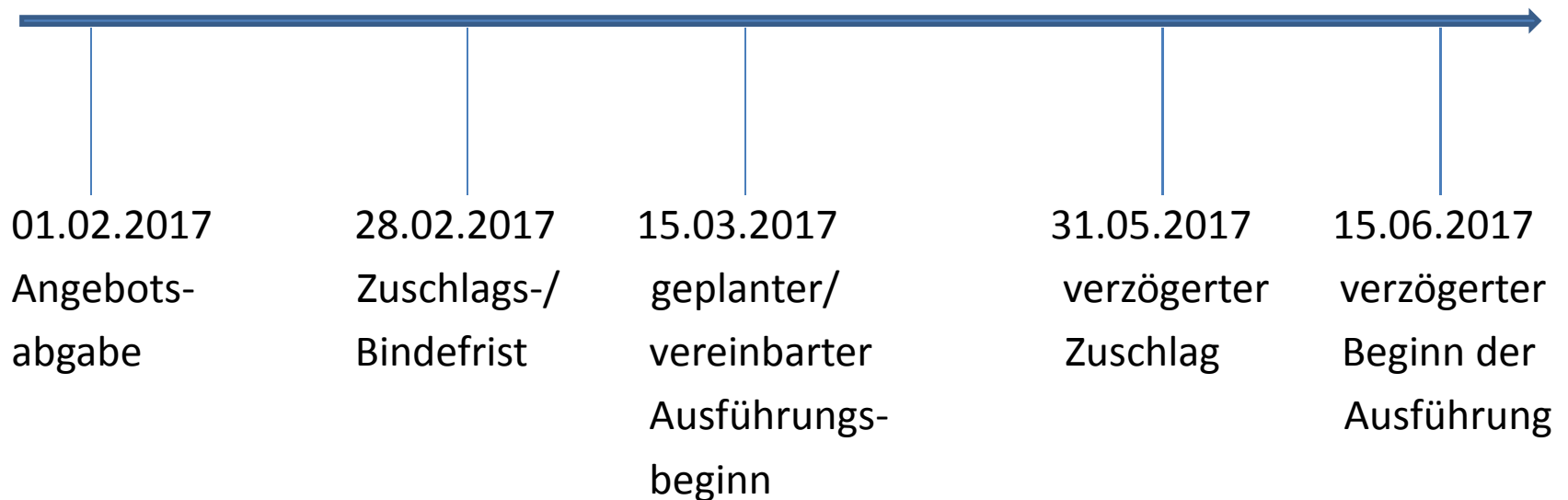
vereinbarter Dachdeckung im

Sommer

9. Besonderheit „Verzögerte Vergabe“

Sachverhalt:

In einem Ausschreibungsverfahren erfolgt der Zuschlag später als ausgeschrieben, und zwar so spät, dass das BV nicht mehr entsprechend den Vergabeunterlagen (nunmehr gültig als Vertrag) begonnen werden kann.



Grund der Zuschlagsverzögerung:

- meist laufende Vergabenachprüfungsverfahren
- daraus folgend Bitte der Vergabestelle um Zustimmung zur Bindefristverlängerung
- Zustimmung wurde erteilt

Auswirkung der Zuschlagsverzögerung:

- Veränderung der Bauzeit, nämlich Beginn (daraus folgend, wenn verspäteter Zuschlag keine Auswirkung auf Beginn, Verzögerung unerheblich)
- dadurch z.B. Verschiebung in schlechte Jahreszeit
- Veränderung der Kosten, z.B. Materialpreise steigen
- NAN halten sich an Angebote nicht mehr gebunden, da befristet

Vergütung:

- Vergütung nach den Grundsätzen bei vertragsgemäßen Anordnungen des siehe Folie 11
- aber Unterschied: keine kalkulierten Kosten maßgebend, sondern hypothetisch angefallene Kosten in ursprünglich ausgeschriebener Bauzeit, wie bei vertragswidrigem Verhalten, also keine Urkalkulation

Empfehlung bei Bitten um Bindefristverlängerungen:

Ja, mit Vorbehalt der durch
Bauzeitverschiebung entstehenden
Mehrkosten



Vergabestelle = AG ist an Angebot
gebunden,
durch Vorbehalt Geltendmachung
Mehrkosten möglich

Ja, mit allgemeinem Vorbehalt
Preisanpassung



Vergabestelle kann Angebot
ablehnen, Bieter draußen

10. Besonderheit Bauzeitverkürzung:

AN hat Vergütungsanspruch, wenn auf Grund erheblicher Bauzeitverkürzung Vergütungsverlust:

BGH, Urteil vom 26.04.2018, VII ZR 82/17:

Sachverhalt: Im LV war eine Bauzeit von 588 Tagen vorgesehen.

Lt. LV sollte eine Stahlgleitwand zur Verkehrsführung bei einem Autobahnbau einsetzen. Vertragspreis lt. ausgefülltem LV = 1184,00 EUR pro Tag.

Durch Stahlgleitwand dauerte Baumaßnahme nur 333 Tage.

Anspruch AN: Vergütungsanspruch wie bei freier Kündigung AG, § 8 Abs.1 Nr. 2 VOB/B.

↓
also volle Vergütung abzüglich ersparte Aufwendungen, siehe Folie 25

!

VII. Wie stelle ich einen Nachtrag?

Problem: Wer hat eine Vollmacht zur Auftragsvergabe ?
praktisch v. a. bei Auftragsweiterungen vor Ort



Vollmacht

Originäre Vollmacht (besteht immer ohne weiteres):

- Architekt, Bauüberwacher nie!
- Bauleiter nie!
- Projektsteuerer nie!
- Ehepartner/ eingetragener Lebenspartner nur bei Geschäften zur Deckung des Lebensbedarfs (Reparaturen)
- Lebensgefährte/-in nie!

durch Bauherr erteilte Vollmacht:

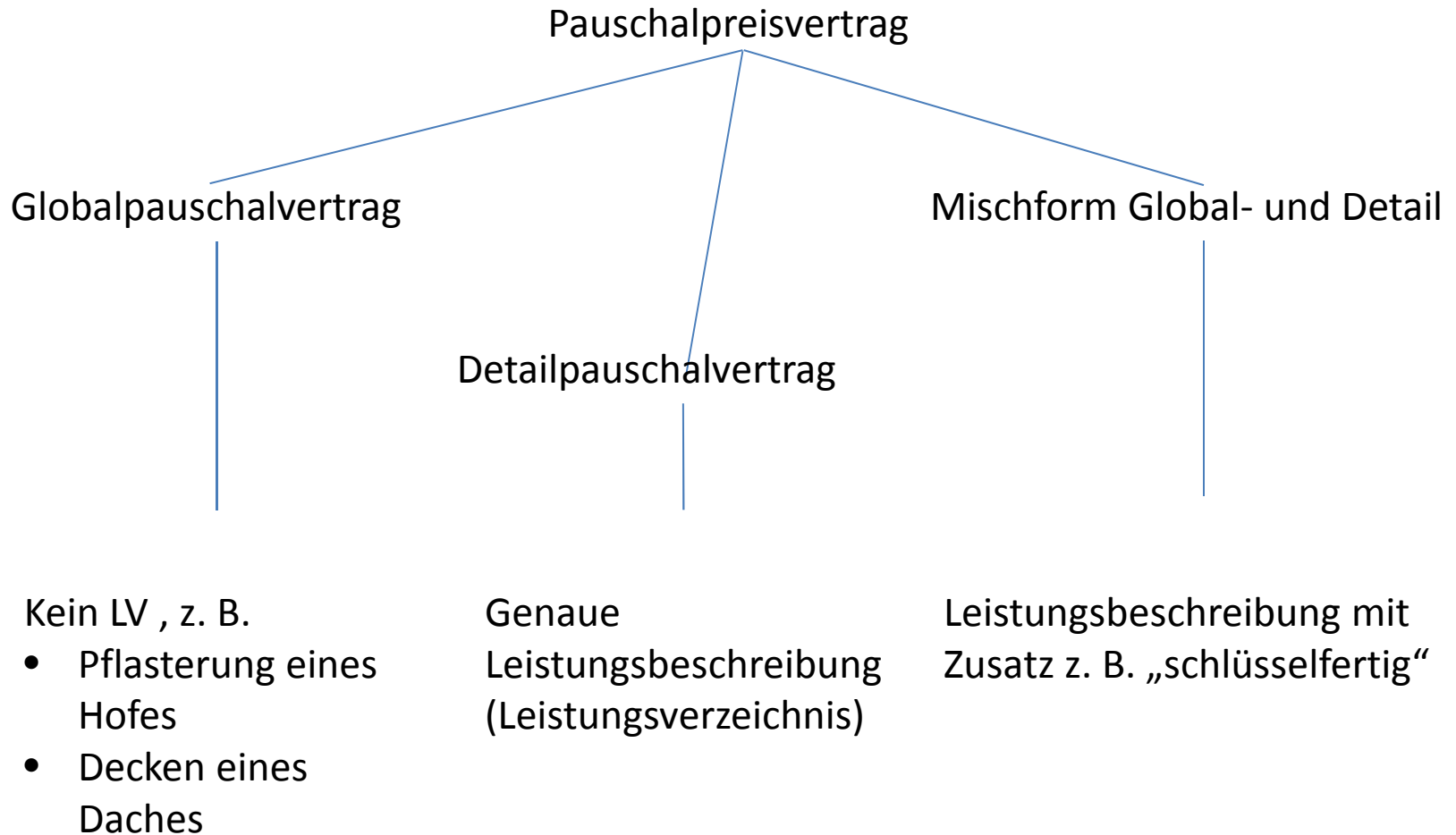
- ausdrücklich (beachte: sog. „Bevollmächtigter vor Ort“ lt. Vertrag zweifelhaft)
- Anschein, z. B. AG lässt Architekten den Bauvertrag verhandeln und unterzeichnen
- Duldung, z. B. AG lässt Architekt mehrfach Zusatzaufträge erteilen

und widerspricht nicht

Wie verhalte ich mich , wenn ich merke, ich soll oder muss Leistungen ausführen, welche vergütet werden sollten oder von jemandem, der nicht selbst AG ist, vor Ort angewiesen werde, nicht vertragsgegenständliche Arbeiten auszuführen?

- Nachtragsangebot an AG (nicht an Architekten!) mit Zugangsnachweis (Einschreiben)
- nicht die Arbeiten einstellen, schon gar nicht kündigen, wenn keine Reaktion durch AG, sondern auf Erteilung NT bestehen
- nur, wenn Ablehnung jeder Bezahlung Arbeitseinstellung, aber Empfehlung: Besprechung mit Rechtsanwalt wegen drohender Kündigung
- wenn nur Streit über Höhe der Bezahlung, weiter arbeiten und in Schlussrechnung NT abrechnen
- wenn Zusatzarbeiten hohe Vergütungsansprüche Abschlagsrechnung

VIII. Besonderheiten bei Pauschalpreisverträgen



Globalpauschalvertrag



Peek & Cloppenburg Kaufhaus in Köln, Architekt Renzo Piano

Rechtsanwältin Kerstin Hellmann
Kerstin Hellmann, Steinweg 8, 98527 Suhl,
Tel. 03681/727212

Globalpauschalvertrag

Vorteile:

- kein Aufmaß nötig
- großer Gewinn bei guter Kalkulation möglich

Nachteile:

- keine Nachträge bei Mengenerhöhungen, es sei denn, mehr als 100 %
- versteckte Risiken, z.B. Bodenklasse, aufwändigere Wasserhaltung, versteckte Altlasten, versteckte Mängel bei Sanierungen
- Zusatzleistungen: AN muss beweisen, dass nicht in Pauschale drin



Fazit: Finger weg !

Was tun, wenn AG einen Pauschalvertrag vereinbaren möchte ?



Verhindere einen Globalpauschalvertrag, akzeptiere einen
Detailpauschalvertrag:

1. Auf jeden Fall eine Leistungsbeschreibung mit LV in den Vertrag als Anlage,
2. Auf keinen Fall nur funktionale oder lückenhafte Leistungsbeschreibung akzeptieren (Argument: es solle festgehalten werden, was überhaupt zu tun ist)
3. Wenn 1. geschafft, kann ohne weiteres Formulierung wie „schlüsselfertig“ , „fix und fertig“ , „betriebsbereiter Zustand“ akzeptiert werden, da Rechtsprechung dies allein nicht als Globalpauschalvertrag ansieht mit der Folge, dass nur LV als vereinbart gilt!

Anpassung des Preises möglich

Detailpauschalvertrag

bei Änderung der Leistung oder
Zusatzleistung ohne weiteres,
§ 2 Abs. 7 VOB/B → § 2 Abs. 5,6 VOB/B

bei Mengenmehrung, -minderung
nur bei erheblicher Abweichung so,
dass nicht mehr zumutbar,
§ 2 Abs. 7 Nr. 1 VOB/B,
nur, wenn nicht vorhersehbar,
keine starre Grenze, Einzelfallrechtsprechung

(anders bei beiderseitigem! Kalkulationsirrtum,
z.B. beide gehen irrtümlich von falscher Menge aus)



Folge: § 2 Abs. 7 VOB/B: Anpassung unter Berücksichtigung
Mehr- und Minderkosten

BGB: Anpassung danach, was Vertragspartner vereinbart hätten,
wenn Problem bei Vertragsschluss bekannt gewesen wäre

Globalpauschalvertrag

faktisch nicht möglich



Leistung global festgelegt
für globale Leistung pauschaler Preis

=

bewusste Risiko beider Vertragsparteien

IX. Leistungen ohne Auftrag

Grundsatz: keine Vergütung, weder bei VOB/B noch bei BGB-Vertrag!

Ausnahmen:

§ 2 Abs. 8 Nr. 2 VOB/B

Anerkenntnis

Leistungen notwendig **und**
entsprechen dem mutmaßlichen
Willen des AG **und**
sind unverzüglich angezeigt worden

BGB-Vertrag

Anerkenntnis

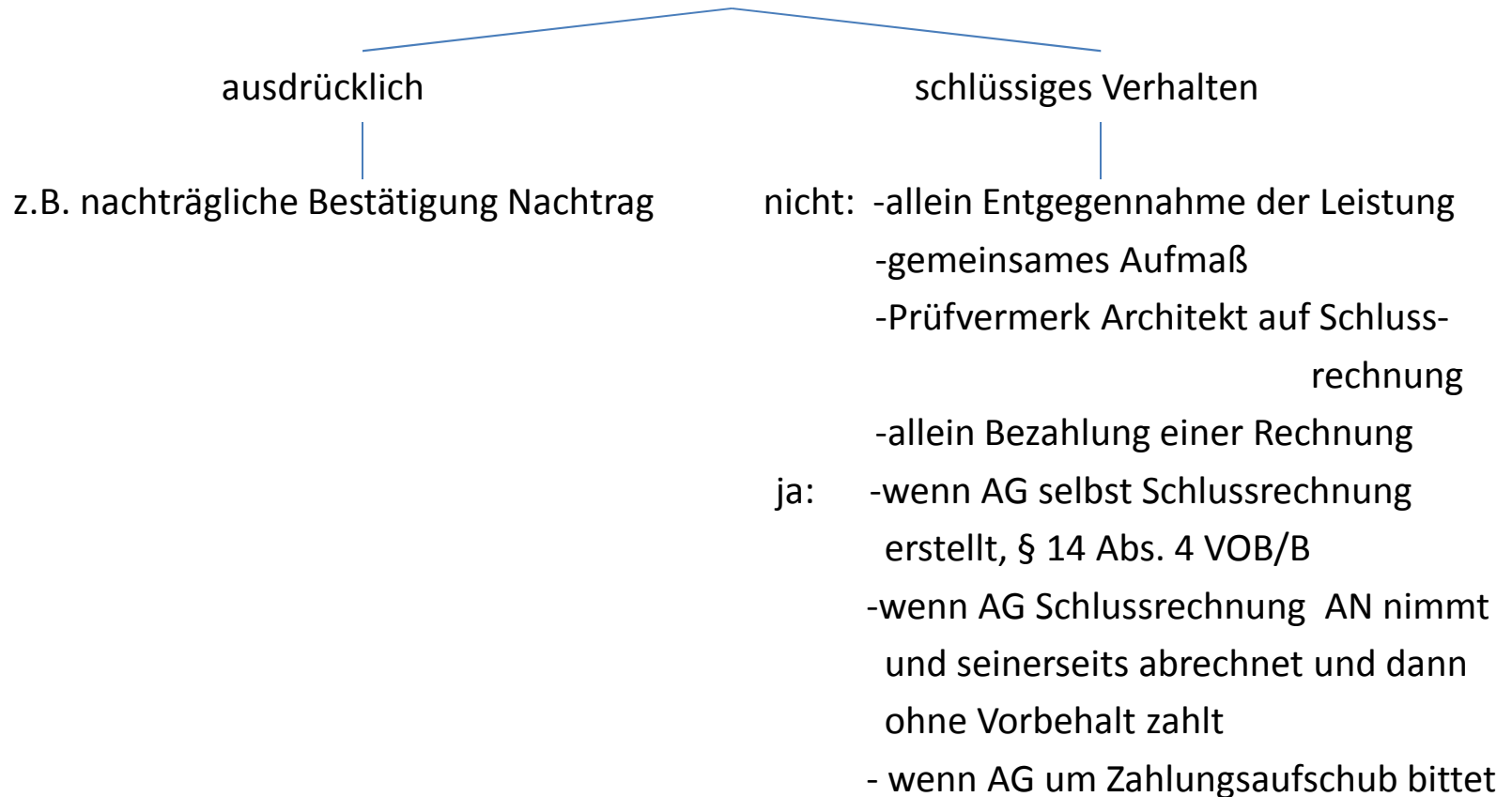
Geschäftsführung ohne Auftrag
(ähnlich notwendige Leistung)

ungerechtfertigte
Bereicherung

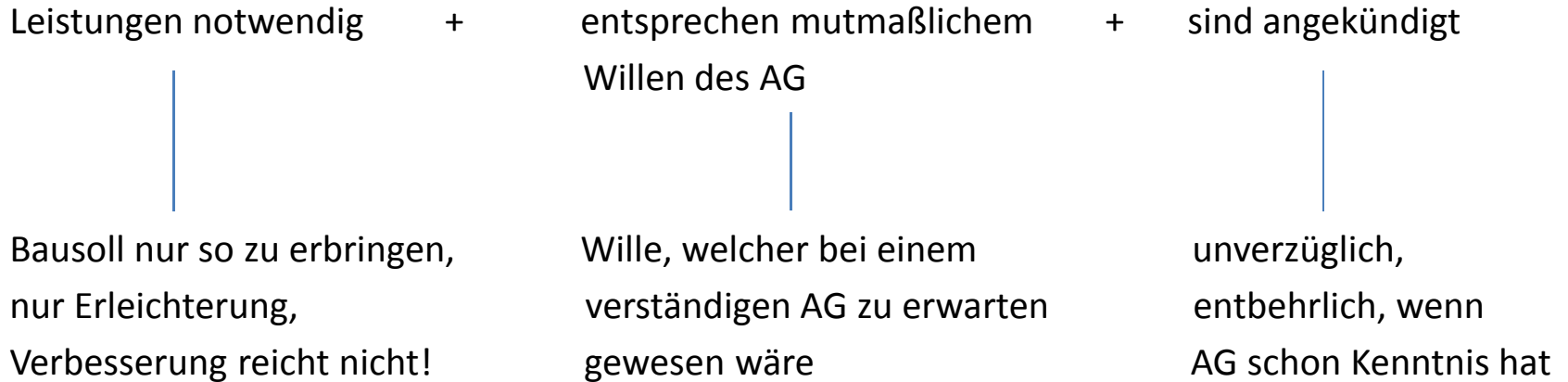
Anerkenntnis:

Was ist ein Anerkenntnis?

AG muss durch sein Verhalten unmissverständlich zu erkennen geben, dass er mit Leistungen einverstanden ist **und** diese vergüten will.



Notwendige Leistungen



Problem: AN muss alle Vorraussetzungen beweisen!



- muss ausschließen, dass nicht nur Erleichterung, Verbesserung,
- Was ist, wenn AG glaubhaft behauptet, er hätte eine billigere Alternative gehabt oder er hätte von dem Bauvorhaben abgesehen? → kein Anspruch,
- Ankündigung muss so erfolgen, dass AG begreift, dass zusätzliche Kosten auf ihn zukommen

Ungerechtfertigte Bereicherung

- nur bei BGB-Vertrag
- z. B., wenn AG glaubhaft behauptet, er hätte die Leistung anderweitig billiger vergeben



kein mutmaßlicher Wille des AG zur Ausführung durch AN



keine Geschäftsführung ohne Auftrag

- Vergütung: in Rechtsprechung häufig allein Werterhöhung des Grundstücks zugesprochen



Problem, wenn z.B. Umbaumaßnahmen nicht zu einer Werterhöhung führen

FAZIT : Immer einen Nachtrag stellen, auch, wenn nicht klar ist, ob berechtigt oder nicht!!!

**Vielen Dank für die Aufmerksamkeit !
Auf Wiedersehen!**

