

Neue Gratis-Seminare  
für Auftragnehmer

Aufgepasst! Rechtsprechung  
pro Bauunternehmer

Editorial

Keine Mengenminderung beim Festpreis

## Pauschale mit Prinzipien

*Eigentlich eine Selbstverständlichkeit: Ist eine Pauschale vereinbart, dann muss der Auftraggeber sie zahlen. Dies gilt auch dann, wenn pauschalisierte Leistungen in einem VOB-Bauvertrag detailliert beschrieben wurden, so das Oberlandesgericht Brandenburg. Im strittigen Fall errichtete ein Auftragnehmer – neben anderen Gewerken – eine Heizungsanlage. Als er seine Schlussrechnung stellte, forderte der Auftraggeber 70.000 Euro zurück. Seine Begründung: Statt 14.400 laufende Meter Heizungsrohre, wie angenommen, habe der Unternehmer nur 7.500 Meter verlegt.*

Dieser Argumentation konnte das Gericht nicht folgen. Denn auch eine Pauschale hat ihre Prinzipien: Der Auftragnehmer trägt hier stets das Risiko einer Mehrleistung, die sich im Bauverlauf zeigen könnte. Umgekehrt muss es der Auftraggeber mit sich ausmachen, wenn eine geringere Leistung notwendig wird. Tritt dies ein, bleibt der Festpreis unbeeinträchtigt. Eine Rechnungskürzung aufgrund der Mengenminderung ist nicht statthaft. Auch dann nicht, wenn im Pauschalpreisvertrag die fragliche Leistung detailliert mit Mengenangaben beschrieben ist. Denn diese Angaben beruhen auf Schätzungen, die nach Leistungserbringung keines Aufmaßes bedürfen. Es gilt: Die „funktionale Leistungsbeschreibung“ ist gleichbedeutend mit der „pauschalen Leistungsbeschreibung“. Im Baustellenalltag führt dieser Punkt leider immer wieder zu Missverständnissen.

Gibt es nun gar keine Ausnahme beim Pauschalpreisvertrag? Doch und zwar dann, wenn die vorgesehene Leistung so stark von der erbrachten abweicht, dass ein Festhalten an der vereinbarten Summe als nicht zumutbar erscheint. Dies zeigt sich in einem deutlichen Missverhältnis zwischen der Gesamtleistung und dem Pauschalpreis. Wann der Fall eintritt, bleibt im Einzelfall zu entscheiden.

**Keine  
Mengen-  
minderung  
beim Pauschalpreis!  
Denn das Risiko  
dieser Vertragsart  
trägt auch der  
Auftraggeber**



**Liebe Leserin, lieber Leser!**

Diese Blue konzentriert sich ganz und gar auf Auftragnehmer-Themen. Es geht um die Belange des Vertrags- und Nachtragsmanagements, für die sich unser sechsköpfiges Team von K+MAGIS täglich einsetzt: Nina Baschlebe, Markus Pauly, Uwe Scherer, David Stein, Sonja van Baarsen und natürlich Prof. Dr. Norbert Krudewig. Wir alle haben in Gerichtsurteilen gestöbert und drei informative Fälle für Sie herausgesucht. Wer danach noch mehr erfahren möchte, ist herzlich zu einem unserer Praxis-Seminare eingeladen. Für Auftragnehmer sehr gerne kostenfrei.

Beste Grüße  
Ihr Team von K+MAGIS –  
Prof. Krudewig und Partner

#### Erfolgreiche Baustellendokumentation

Auf vielfachen Wunsch wiederholt K+MAGIS am Freitag, den 17. April 2015, das Gratis-Seminar zur erfolgreichen Baustellendokumentation. Im letzten Jahr gab es mehr Interessenten als vorhandene Plätze. Unter dem Motto „Vorbeugen ist besser als streiten“ zeigt Prof. Dr. Norbert Krudewig bewährte Praxiswege auf – unterstützt durch konkrete Fallbeispiele und kleine, aber feine Tipps aus seinem langjährigen Erfahrungsschatz.

#### VOB/B-Basiswissen für die Bauleitung

Am Freitag, den 8. Mai 2015, ist die Bauleitung angesprochen. In diesem Seminar geht es um praktische Grundlagenarbeit. Prof. Dr. Norbert Krudewig zeigt dazu Themen auf, an denen es im Baustellenalltag immer wieder mangelt. Die Eckpunkte:

- Abschluss des Bauvertrags
- Vollmacht im Bauverlauf
- Vergütungsregelungen
- Ansprüche aus Verzögerung
- Kündigung des Bauvertrags
- Abnahme der Baustelle
- Mängelansprüche
- Zahlung des Werklohns
- Bürgschaft und Sicherheiten

#### Chef-Seminar

„Organisieren Sie doch mal ein Netzwerktreffen für uns!“ Einmal zu oft hörte Prof. Dr. Norbert Krudewig diesen Satz. Jetzt greift er die Idee auf: Am Freitag, den 5. Juni 2015, gibt es das erste „Chef-Seminar“. Führungskräfte aus Bauunternehmen sind herzlich dazu eingeladen. Es geht um den Erfahrungsaustausch unter Gleichgesinnten und um diese Themen:

- Die häufigsten Fehler bei der Vertragsabwicklung
- Bausoll oder Nachtrag?
- Verspätete Zuschlagserteilung
- Operatives Unternehmenscontrolling

Teilnahme  
solange  
„der Vorrat reicht“!  
Alle Seminare finden  
von 9.00 bis 13.00 Uhr  
kostenfrei in Hennef  
nahe Bonn statt. Bitte  
um vorherige  
Anmeldung

## Impressum

#### Blue wird herausgegeben von:

K+MAGIS GmbH  
Prof. Krudewig und Partner  
Josef-Dietzgen-Straße 6  
53773 Hennef  
Telefon 0 22 42.9 69 90-10  
Telefax 0 22 42.9 69 90-39  
office@kmagis.de  
www.kmagis.de

Verantwortlich: Prof. Dr.-Ing. Dipl.-  
Wirtsch.-Ing. (FH) Norbert Krudewig

Konzept & Design: del din design  
Agentur für Unternehmenskommunikation  
Redaktion: Kerstin Rubel



#### Verzögert sich der Baubeginn, entfällt der Vertragsstrafenanspruch

## Kein Ziel ohne Start

Ein Unternehmer übernimmt Rohbauarbeiten und vereinbart mit dem Auftraggeber einen vertragsstrafenbewehrten Fertigstellungstermin. Nun aber verzögert sich der Baubeginn um mehr als zwei Wochen: Materialien des Vorgängers behindern und müssen weggeräumt werden. Das kostet Zeit. Schriftlich zeigt der Auftragnehmer dieses an. Als er den Endtermin nicht einhält, erhebt der Auftraggeber Ansprüche. Er bezieht sich auf die vereinbarte Vertragsstrafe. Die Sache landete vor dem Oberlandesgericht München.

Hier allerdings platzierte der Auftraggeber keinen Treffer: Da das Datum der Fertigstellung vom fest terminierten, vertraglich vereinbarten Baubeginn abhing, verlor die Vertragsstrafe ihre Gültigkeit. Aufgrund der angezeigten, auftraggeberseitig verschuldeten Räumungsarbeiten konnte der Bauunternehmer nicht beginnen. Unverschuldet! Die Option eines alternativen, nach hinten verschobenen Fertigstellungstermins sah der Vertrag im Verzögerungsfall nicht vor. Weitere Umstände, die die Baustelle behinderten, interessierten das Gericht damit nicht. ◀

#### Nachträgliche Winterbaumaßnahmen sind ortsüblich zu vergüten

## Nicht ins Blaue hinein

Ein typischer Fall: Während eines Bauvorhabens kommt es zu einer Verzögerung, schnell sind sechs Monate ins Land gegangen. Die kalte Jahreszeit hält Einzug, nicht kalkulierte Winterbaumaßnahmen werden notwendig. Der Auftragnehmer richtet sie, veranlasst vom Auftraggeber, ein. Als er zusätzliche 34.000 Euro hierfür abrechnen möchte, stellt sich der Bauherr jedoch quer. Ihm ist die Vergütung zu hoch.

Auftragnehmer wie Auftraggeber sahen sich vor dem Kammergericht in Berlin wieder. Und das legte sein Veto ein: Das Gericht gab dem Bauunternehmer Recht, der die Winterbaumaßnahmen eingerichtet und nachträglich abgerechnet hatte, auch wenn sie nicht in der Leistungsbeschreibung enthalten waren. Auch die

Anlehnung an ortsübliche Preise bekräftigten die Richter, denn ein Rückgriff auf die Grundlagen der Preisermittlung kam in dem Fall nicht in Frage. Da die Winterbaumaßnahmen innerhalb des VOB-Vertrags in keiner Weise kalkuliert worden waren, konnte dieser auch keine Ansatzpunkte für die Preisbildung liefern.

Dass der Auftraggeber die gefundene Vergütungshöhe ins Blaue hinein bestritt, hinterließ vor Gericht ein Fragezeichen: Es müsse doch zumindest ansatzweise – etwa durch Informationen der Industrie- und Handelskammer – dargelegt werden, warum der Preis nicht ortsüblich sei. Mit dem Pauschalurteil „zu teuer“ konnten die Richter nichts anfangen. ◀