



BLUE

K+MAGIS
Prof. Krudewig und Partner

Nachrichten aus dem Bauwesen



Erfolgreiches Nachtragsmanagement
für Bauunternehmer

Überzeugend vor Gericht:
ablaufbezogene Baudokumentation

Editorial



Bauzeitennachtrag fundiert begründen:
Richter verlangten nachträglich einen Kausalitätsnachweis

Der frühe Vogel fängt ...

Es war ein geradezu typischer Bauverlauf, mit dem sich das Oberlandesgericht München beschäftigte: Ein Bauherr verlangte zusätzliche und geänderte Leistungen. Der Bauunternehmer setzte sie um, wobei sich nicht nur die Sachkosten erhöhten, sondern auch die ursprünglich veranschlagte Bauzeit verlängerte. Dass die Mehrkosten, die sich hieraus entwickelten, mit auf die Rechnung mussten, war für den Auftragnehmer selbstverständlich. Aber ist es das auch? Es war an den Münchner Richtern, diese Frage zu beantworten.

Im verhandelten Fall ordnete ein Auftraggeber zusätzliche Bewehrungsarbeiten an. Der Auftragnehmer führte sie aus. Aufgrund des erhöhten Leistungsumfangs verzögerte sich die vereinbarte Bauzeit jedoch um mehrere Monate. Die Mehrkosten, die hieraus entstanden, rechnete der Auftragnehmer über eine Zulage ab, die er auf die geänderte Leistung (Einheitspreis) erhob. Einen Kausalitätsnachweis, wie sich die erteilte Anordnung und der Fristenverzug tatsächlich zueinander verhielten, erbrachte er nicht.

Und genau diesen verlangte das Gericht. Es interessierte sich im Detail dafür, wie sich die Anordnung des Auftraggebers auf den Bauverlauf und die damit einhergehende Zeitverzögerung auswirkte. Es lag an dem Auftragnehmer, dieses darzustellen. Er konnte es nicht – und verlor. Damit nahm die Verhandlung einen Lauf, der nicht unbedingt absehbar war. Denn die Sichtweise des Oberlandesgerichts München ist nicht zwingend: In anderen Nachtragsfällen war es durchaus statthaft, Bauzeitverlängerungskosten aus der Fortschreibung der kalkulierten Zeitbedarfswerte zu ermitteln und hiermit den Bauzeitennachtrag zu begründen. ◀

Praxistipp von
K+MAGIS:

Wie Nachträge bewertet werden, liegt ein Stück weit im Auge des verhandelnden Richters. Um auf Nummer sicher zu gehen, heißt der Leitsatz für Auftragnehmer: Der frühe Vogel fängt den Wurm. Fallen Änderungs- und Zusatzleistungen an, dann ist es an der Bauleitung, detailliert – und direkt auf der Baustelle – zu dokumentieren, wie sie sich auf den Bauverlauf konkret auswirken. Nur dann bekommt ein Bauzeitennachtrag, wie im oben beschriebenen Fall, vor Gericht eine fundierte, bauablaufbezogene Grundlage. Und die braucht er im Zweifelsfall! Denn liegt kein Kausalitätsnachweis vor, könnten die Richter andere Umstände vermuten, die die Bauzeitverlängerung verantworteten. Wer dann leer ausgeht, ist der Bauunternehmer.

Liebe Leserin, lieber Leser!

Gutes Nachtragsmanagement ist kein Hexenwerk. Wer aber – im Zweifelsfalle auch vor Gericht – erfolgreich sein will, sollte sein Handwerkszeug schon beherrschen. Das A und O des Nachtragsmanagements, das zeigt uns die Praxis immer wieder, liegt in der soliden Baustellendokumentation. Davon berichtet auch unsere neue „Blue“: Im ersten Fall, dem wir uns widmen, verlor ein Bauunternehmer vor Gericht, da ihm zu seinem Bauzeitennachtrag ein Kausalitätsnachweis fehlte. In einem anderen Prozess ging es um die Nachtragsbearbeitungskosten: Hier bemühte sich ein Auftragnehmer um eine fundierte Baustellendokumentation, hatte dann aber Probleme, den erheblichen Extra-Aufwand, der hierdurch der Bauleitung entstand, geltend zu machen.

Für K+MAGIS gehört das Nachtragsmanagement zum Tagesgeschäft. Für Bauunternehmer, die ihr Leitungsteam schulen möchten, bieten wir übrigens ein **Inhouse-Seminar an: „Gestörter Bauablauf – Wege zur erfolgreichen Baustellendokumentation“**.

Bei Bedarf bitte buchen!

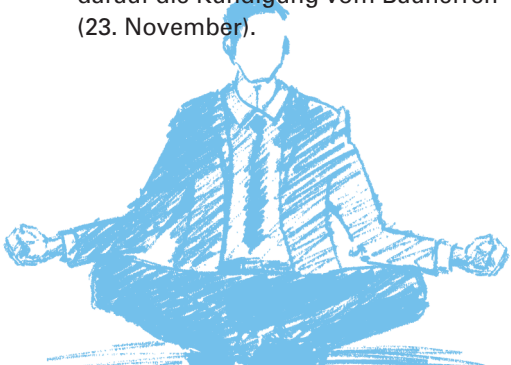
Beste Grüße
Ihr Team von K+MAGIS –
Prof. Krudewig und Partner



Vertragsdurchführung steht
vor Preisgewissheit

Reine Nervensache

Nerven behalten! So ließe sich ein Fall zusammenfassen, der vor dem Berliner Kammergericht verhandelt wurde: Ein Bauunternehmer stellte für den Einbau einer Elementtreppe eine Nachtragsforderung von 78.800 Euro. Diese verlangte er – per Abschlagsrechnung mit festgesetztem Zahltag (27. November) – als Sicherheit vor dem Einbau. Der Auftraggeber lehnte den Nachtrag ab, durchaus berechtigt, da die Treppe im Auftragsumfang bereits enthalten war. Dafür forderte er seinerseits, verbunden mit einem festgesetzten Stichtag (22. November), einen verbindlichen Montagetermin vom Auftragnehmer: Dieser stellte auf stur und erhielt kurz darauf die Kündigung vom Bauherren (23. November).



Wer hat hier Recht? Der nervös gewordene Auftraggeber, der kurzerhand kündigte? Oder der Auftragnehmer, der prompt seine Arbeiten einstellte, als er kein Geld sah? Immerhin geht ein Unternehmer innerhalb eines Bauvertrags in die Vorleistungspflicht, es gilt der Grundsatz „Vertragsdurchführung geht vor Preisgewissheit“. Trotzdem ging der Richterspruch pro Auftragnehmer. Zwar seien sein Nachtrag als auch seine Leistungsverweigerung unberechtigt, trotzdem sei die Kündigung seitens des Auftraggebers falsch und damit unwirksam. Warum? Die gesetzte Frist, in der der Unternehmer einen Montagetermin hätte benennen sollen, war zu gering. ◀

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



Alles rechtens: Extra-Kosten
für die Nachtragsbearbeitung

Wer zahlt die Zeche?

Das Nachtragsmanagement ist ein präzises und damit aufwendiges Geschäft. Sein Dreh- und Angelpunkt liegt in der stichhaltigen Baustellendokumentation, schnell summieren sich da die Extra-Stunden für die Bauleitung. Wer aber zahlt den ganzen Aufwand? Der Auftraggeber, der zusätzliche Leistungen anordnet, oder der Auftragnehmer? Das Landgericht Schwerin fällt in der Sache ein aussagekräftiges Urteil.

Konkret ging es um den Ausbau der A 19, die von Rostock aus nach Süden verläuft. Der Auftraggeber ordnete zahlreiche zusätzliche oder geänderte Leistungen an. Der Auftragnehmer erbrachte sie. Als dieser seine Schlussrechnung stellt, werden die Vergütungsansprüche auch beglichen, nur eben nicht die gesondert ausgewiesenen Nachtragsbearbeitungskosten. Sie belaufen sich auf 175.000 Euro. Der Bauunternehmer klagt sie vor dem Landgericht Schwerin ein.

Dort setzen sich die Richter detailliert mit dem Thema Nachtragsbearbeitungskosten, der vorliegenden Literatur und Rechtsprechung (VOB/B-Vertrag) auseinander. Ihr Fazit: Durch Nachträge entstehen der Bauleitung zusätzliche Kosten, die als „Quasi-Einzelkosten der Teilleistung der Nachtragsleistung“ zu bewerten sind. Soll heißen: Nachtragsbearbeitungskosten sind rechtens. Und: Sie werden nicht durch allgemeine Geschäftskosten oder durch Gemeinkostenzuschläge der Auftragskalkulation abgegolten.

Erhält der besagte Bauunternehmer nun seine 175.000 Euro? Darüber ist das letzte Wort noch nicht gesprochen. Denn zur Höhe der geltend gemachten Ansprüche verlangte das Landgericht weitere Aufklärung und eine ergänzende Darlegung seitens des Auftragnehmers. ◀

Auftragnehmer müssen selbst lückenhafte
Leistungsverzeichnisse klären

Fragen hilft

Nimmt ein Auftragnehmer an einem öffentlichen Vergabeverfahren teil, dann darf er sich nicht mit einem – vermeintlich – unvollständigen Leistungsverzeichnis zufriedengeben. Vielmehr muss er sich selbst darum kümmern, mögliche Unklarheiten auszuräumen. Sprich: Er muss den Auftraggeber fragen. Unterlässt er dies und kalkuliert stattdessen mit der günstigsten Ausführungsvariante, dann kann er später, im Fall des Falles, keine Mehrvergütung für sich in Anspruch nehmen.

So jedenfalls urteilte das Oberlandesgericht München im Zuge einer Nachtragsklage. In ihrem Hergang schrieb ein öffentlicher Auftraggeber Baumeister- und Verbauarbeiten aus. Das Leistungsverzeichnis zeigte die geforderte Bewehrung auf, wobei sich die Positionen für Betonstahlmatten und Betonrundstahl nicht speziell auf Ortbeton oder Betonfertigteile bezogen. Letztere setzte der beauftragte Auftragnehmer ein und rechnete sie schließlich als Zusatzvergütung ab. Als sein Nachtrag ins Leere lief, klagte er vor dem Oberlandesgericht München. Doch auch dort erhielt er eine Absage.

Neben der oben genannten Urteilsbegründung setzten sich die Richter zudem mit der Verständlichkeit eines Leistungsverzeichnisses auseinander: Diese habe sich grundsätzlich an dem „Empfängerhorizont der potenziellen Bieter“ auszurichten, also an dem, was der Adressatenkreis üblicherweise verstehe. Im beschriebenen Fall sei es tatsächlich naheliegend, dass unter den betreffenden Leistungspositionen die gesamte Bewehrung für alle Betonteile ausgeschrieben war. Die Bewehrung für Ortbeton oder Betonfertigteile in nur einer Ziffer zu benennen, wie geschehen, sei durchaus üblich, so die Richter. ◀