

Vertrags- und Nachforderungsmanagement

Teil 1: Vertragsmanagement im Bauwesen

Teil 2: Nachforderungsmanagement

Dipl.-Ing. Gregory Rebscher

15.03.2024

Dipl.-Ing. Gregory Rebscher

Ist Niederlassungsleiter für **SCHWAB.engineers** in Hamburg
(www.schwab-engineers.de)

Zuvor war er Niederlassungsleiter der **RKS Ingenieure**
für die er von 2001 bis 2018 tätig war, speziell in den
Bereichen Vertrags- und Nachforderungsmanagement
Sowie für die Leitung der Auslandprojekte

Bevor Herr Rebscher zu den RKS Ingenieuren kam war er für
die **SKE Maintenance GmbH & Co. KG**, Mannheim als Bauleiter tätig.

Herr Rebscher ist Dozent und Fachbeirat bei der **IRE|BS Immobilienakademie**

International Real Estate Business School
Universität Regensburg

Seine Tätigkeitsbereiche sind u. a.: Projektmanagement und
Projektsteuerungsleistungen Baubetriebsberatung,
Vertrags- und Nachforderungsmanagement,
sowie Bauherrenberatung



Projektmanagementleistungen Bauherrenberatung

www.schwab-engineers.de

SCHWAB
engineers

München – Frankfurt – Hamburg – Berlin

- **Bauherrenconsulting**
- **Projektmanagement**
- Projektsteuerung
- Projektcontrolling (Zeit, Geld, Qualität)
- Kostenmanagement
- Betreuung Asset Management
- Standort-/Konzeptanalysen
- **Due Diligence (ESG-Einwertung)**
- Technische Gebäudeausrüstung
- **Vertragsmanagement**
- **Nachforderungsmanagement**
- **Baubetriebliche Beratung**
- Schulungen und Seminare
- Wertermittlungen



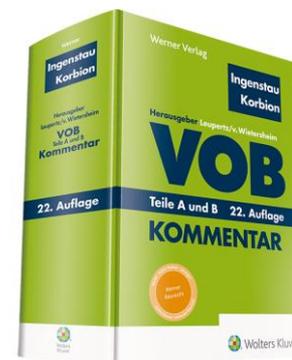
- **Hauptverband der dt. Bauindustrie & Zentralverband des dt. Baugewerbes (Hrsg.):**
KLR Bau, Kosten- und Leistungsrechnung der Bauunternehmen



- **Kapellmann, Schiffers:**
Vergütung, Nachträge und Behinderungsfolgen beim Bauvertrag,
Bd. 1: Einheitspreisvertrag
Bd. 2: Pauschalvertrag



- **Ingenstau, Korbion:**
VOB Kommentar



- **Heiermann, u. a.:**
Handkommentar zur VOB



- **Leupertz / Preussner / Sienz:**
Bauvertragsrecht



- **Heiermann, Franke, Knipp:**
Baubegleitende Rechtsberatung
- **Kapellmann:**
Juristisches Projektmanagement
- **Viering u. a.:**
*Managementleistungen
im Lebenszyklus von Immobilien*
- **Heussen:**
*Handbuch Vertragsverhandlung und
Vertragsmanagement*
- **Elwert u. a.:**
Nachtragsmanagement in der Baupraxis



International Real Estate Business School
U n i v e r s i t ä t R e g e n s b u r g

Teil 1:

Vertragsmanagement im Bauwesen

Dipl.-Ing. Gregory Rebscher

1. Allgemeines

- 1.1 Ausgangssituation
- 1.2 Besonderheiten des Bauwesens und juristisches Projektmanagement
- 1.3 Beteiligte - Fachgebiete
- 1.4 Ziele des Vertragsmanagements

2. Vertragsmanagement

- 2.1 Begriff „Vertragsmanagement“
- 2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement
- 2.3 Beispiele für Regelungsgegenstände (Beispiele)

3. Qualifikation Bauleitung

4. Nachforderungsmanagement

5. BGB 2018 (Exkurs)

6. Fragen aus dem Team

1. Allgemeines

- 1.1 Ausgangssituation
- 1.2 Besonderheiten des Bauwesens und juristisches Projektmanagement
- 1.3 Beteiligte - Fachgebiete
- 1.4 Ziele des Vertragsmanagements

2. Vertragsmanagement

- 2.1 Begriff „Vertragsmanagement“
- 2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement
- 2.3 Beispiele für Regelungsgegenstände (Beispiele)

3. Qualifikation Bauleitung

4. Nachforderungsmanagement

5. BGB 2018 (Exkurs)

6. Fragen aus dem Team

1.1 Ausgangssituation

Steigende Anforderungen an die Sicherung der Projektziele Kosten – Termine – Qualitäten:

- komplexe interdisziplinäre Management- und Dienstleistungen
- PM-Leistungen
- steigende Zahl von Projektbeteiligten
(Projektmanager, Projektsteuerer, Projektentwickler, Projektcontroller, ...)
- alternative Unternehmereinsatzformen
(GU, GÜ, TU, TÜ, Arge, Baubetreuer, ...)

⇒ **komplexe Vertragsarten**

1.2 Besonderheiten des Bauwesens (1/2)

Kriterium	Bauwirtschaft	Sonstige Wirtschaft
Produkte/Objekte	i. d. R. einmalige Prototypen, Einzelfertigung – stationäres Produkt	i. d. R. Serienfertigung - mobiles Produkt
Produktionsstätten	Ständig wechselnde, vorübergehende Produktionsstätten	stationäre Fertigungsstätten
Witterung	der Witterung ausgesetzt	Produktion in Fertigungsstätten
Planungssicherheit	Produkt wird häufig während der Produktion (weiter-)entwickelt	abschließende Produktentwicklung vor Produktion
Wettbewerb	regelmäßig hoher Wettbewerbsdruck	konjunkturabhängiger Wettbewerbsdruck
Marktstruktur/ Produktionsprogramm	i. d. R. immer Käufermarkt, Produktionsprogramm vom AG bestimmt	Verkäufer- oder Käufermarkt, Produktionsprogramm selbstbestimmt

1.2 Besonderheiten des Bauwesens (2/2)

Kriterium	Bauwirtschaft	Sonstige Wirtschaft
Produktionskapazitäten Management/Personal/ Geräte	für jedes Projekt projektspezifisch neu aufgebaut	dauerhafte Vorhaltung
Produktionsumgebung	stets neue Umgebungen (Genehmigungsbehörden, Bürgerbeteiligungen, ...)	gleichbleibende Umgebungen
Kostenstruktur	hoher Personalanteil (ca. 40 %), Rationalisierungsgrenzen	Personalkostenminimierung durch Rationalisierung
Gewinnspannen	planmäßig wenige %	? (teils erheblich höher)
Risiko	Auftragsrisiko, Kalkulationsrisiko, Produktionsrisiko	i. d. R. Absatzrisiko

1.3 Beteiligte - Fachgebiete (1/2)

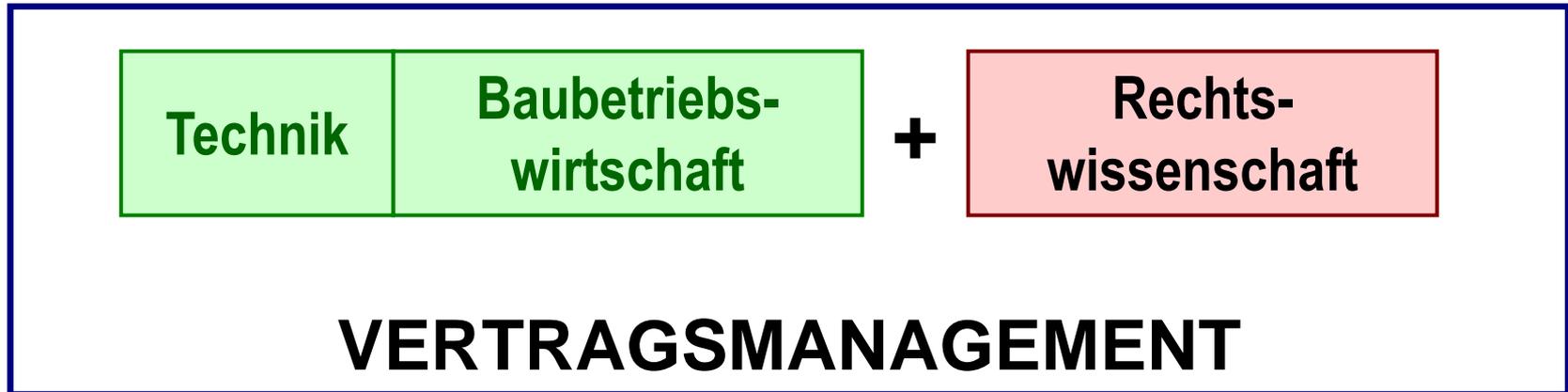
- Projektsteuerung
- Projektmanagement
- Projektcontrolling
- Planer (HOAI) – Architekt, ggf. Fachplaner

- **Ingenieure**
- **Wirtschaftsingenieure**
- **Kaufleute**
- **Sonderfachleute**

- Juristisches Projektmanagement
- Baubegleitende Rechtsberatung

- **Juristen**
- **Sonderfachleute**

1.3 Beteiligte - Fachgebiete (2/2)



1.4 Ziele des Vertragsmanagements

➤ **Vertragsart**

Beschreibung der Leistung, Berechnung der Vergütung

➤ **Vergabeart**

Einzel, GU, GÜ, TU, Arge, PE, ...

➤ **Vergabeverfahren**

Öffentliche Ausschreibung, Beschränkte Ausschreibung, Freihändige Vergabe (Offenes Verfahren, Nicht offenes Verfahren, Verhandlungsverfahren).

➤ **Vergabestrategie**

Leistungsdefinition (Management, Planung, Ausführung),
AG-Aufgaben (intern), Aufbau-, Ablauforganisation

1. Allgemeines

- 1.1 Ausgangssituation
- 1.2 Besonderheiten des Bauwesens und juristisches Projektmanagement
- 1.3 Beteiligte - Fachgebiete
- 1.4 Ziele des Vertragsmanagements

2. Vertragsmanagement

- 2.1 Begriff „Vertragsmanagement“
- 2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement
- 2.3 Beispiele für Regelungsgegenstände (Beispiele)

3. Qualifikation Bauleitung

4. Nachforderungsmanagement

5. BGB 2018 (Exkurs)

6. Fragen aus dem Team

2.1 Begriff „Vertragsmanagement“

Kein einheitliches Verständnis!

Beispiele:

Techniker:

Projektbegleitende Verfolgung der vertraglichen Vereinbarungen, sowie deren Interpretation und Durchsetzung

Jurist:

Ganzheitliche, an den jeweiligen Interessen orientierte Vertragskonzeption

Literatur: unterschiedliche Auffassungen

2.1 Begriff „Vertragsmanagement“

**„Vertragsmanagement ist das
Entwickeln, Gestalten und Lenken
der Leistungspflichten zwischen einzelnen
Vertragsparteien während der Realisierung
eines Bauprojektes.“**

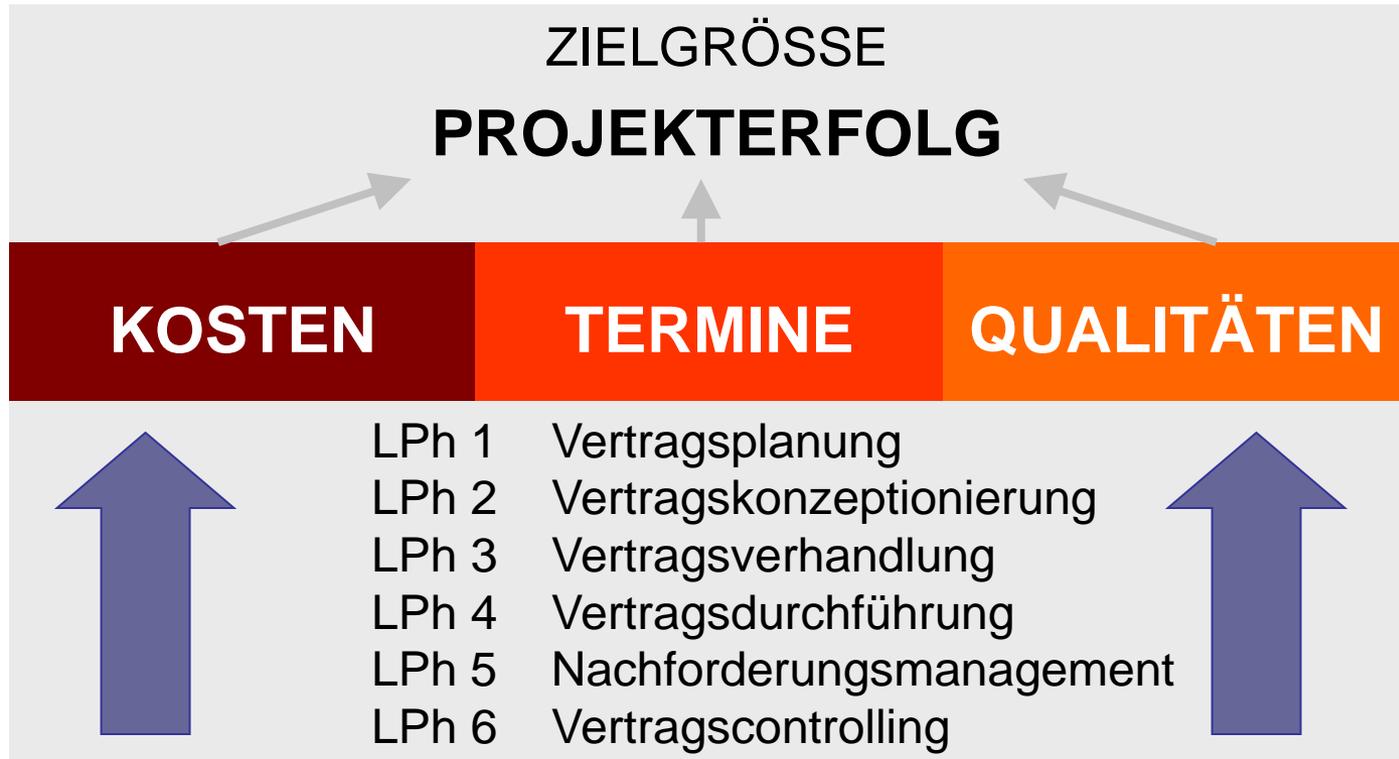
Systemorientierter Ansatz

Forschungsprojekt „*Vertragsmanagement im Bauwesen*“,
Dissertation S. Schmitt, TU Berlin 2002

2.1 Begriff „Vertragsmanagement“

DEUTSCHE NORM		Januar 2009
	DIN 69901-5	<u>DIN</u>
ICS 03.100.40	Ersatzvermerk siehe unten	
<p>Projektmanagement – Projektmanagementsysteme – Teil 5: Begriffe</p> <p>Project management – Project management systems – Part 5: Concepts</p> <p>Management de projet – Systèmes de management de projet – Partie 5: Concepts</p>	<p>3.106 Vertragsmanagement (en: contract/administration management)</p> <p><i>Aufgabengebiet innerhalb des Projektmanagements zu</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Gestaltung,</i> ▪ <i>Abschluss,</i> ▪ <i>Fortschreibung,</i> ▪ <i>Abwicklung und</i> ▪ <i>Verwaltung von Verträgen</i> <p><i>zur Erreichung des Projektziels einschließlich</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>laufender Dokumentation des gesamten vertragsrelevanten Geschehens.</i> 	

2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement



2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement

LPh 1 Vertragsplanung

Analyse und Definition der Projektrahmenbedingungen:

- technisch (z. B. Baubeschreibung)
- wirtschaftlich (z. B. Budget, Zeitrahmen, Qualitäten)
- Projektzieldefinition!!!

Analyse und Definition der Projektorganisation:

- Anforderungen an den Bauherrn/AG
- Sachliche und personelle Voraussetzungen des Bauherrn/AG
- Delegierbare Bauherrenfunktionen

Ergebnis: Projektorganisation aus Sicht des VM :

- Projektstruktur (Organigramm und Entscheidungswege; Vertragsstruktur und Vertragsorganigramm)
- Projektbeteiligte
- Aufgaben- und Ablaufverteilung
- Planer- und Unternehmereinsatzform
- Projektmatrix

2. Vertragsmanagement

2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement

LPh 1 Vertragsplanung

Beispiel

**Beispiel:
Projektziel-Definition**

2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement

LPh 1 Vertragsplanung

Nr.	Projektziele												
1	Einhaltung Vorgaben Bebauungsplan <ul style="list-style-type: none"> BGF mindestens 9.000 m² oberirdisch Maximale Ausnutzung der möglichen Flächen (BGF) gem. geltendem Baurecht 												
2	Kostenzielgröße für Bauwerkskosten (KGR 300 + 400) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">• Neubau: 2.700 €/m² <u>Gesamt</u> BGF * 12.000 m²</td> <td style="text-align: right;">32.400.000 €</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">• Brückenbauwerk:</td> <td style="text-align: right;">3.000.000 €</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">• EDV/IT/Verkabelung:</td> <td style="text-align: right;">500.000 €</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">• Güteraufzug:</td> <td style="text-align: right;">100.000 €</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">SUMME: 36.000.000 €</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">• Fassade</td> <td style="text-align: right;">750 €/m² Fassadefläche (oberirdisch)</td> </tr> </table>	• Neubau: 2.700 €/m ² <u>Gesamt</u> BGF * 12.000 m ²	32.400.000 €	• Brückenbauwerk:	3.000.000 €	• EDV/IT/Verkabelung:	500.000 €	• Güteraufzug:	100.000 €	SUMME: 36.000.000 €		• Fassade	750 €/m ² Fassadefläche (oberirdisch)
• Neubau: 2.700 €/m ² <u>Gesamt</u> BGF * 12.000 m ²	32.400.000 €												
• Brückenbauwerk:	3.000.000 €												
• EDV/IT/Verkabelung:	500.000 €												
• Güteraufzug:	100.000 €												
SUMME: 36.000.000 €													
• Fassade	750 €/m ² Fassadefläche (oberirdisch)												
3	Terminvorgaben <ul style="list-style-type: none"> Entscheidungsvorlage Vorplanung mit Kostenschätzung: 11.12. Vorlage Entwurfsplanung mit Kostenberechnung und detaillierter Baubeschreibung: 23.04. Freigabe der Entwurfsplanung: 07.05. Einreichung der Genehmigungsunterlagen: 21.05. Projektabschluss/Übergabe: Ende Q1 												
4	Projektbudget/-Zeit/-Qualität <ul style="list-style-type: none"> Qualität/ Konkretisierung des Bau-SOLL: <i>Aus Musterprojekt xy</i> als Orientierungshilfe 												
6	Zertifizierung (z.B. DGNB, Leed, Bream) <ul style="list-style-type: none"> Nicht gewünscht 												

2. Vertragsmanagement

2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement

LPh 1 Vertragsplanung

Beispiel

**Beispiele:
Projektstrukturierung**

2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement

LPh 1 Vertragsplanung

Planungsverträge	Zuarbeit	Aufstellen	Kontrolle	Verantwortung
	Kosten			
Budget	GP / FP	PM	PM	PM
Verträge	FP / GP	FP / GP / VM	VM	PM
Nachträge	BÜ / FP / GP	VM	VM	PM
Termine				
Planung	FP / BÜ	GP / VM	GP / VM	PM
Ausführung	FP / BÜ	GP / VM	GP / VM	PM
Qualität				
	FP	GP	BÜ	PM

Legende:

- PM: Projektmanager des Bauherrn/AG
- GP: Generalplaner
- FP: Fachplaner
- BÜ: Bauüberwachung
- VM: Vertragsmanagement

2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement

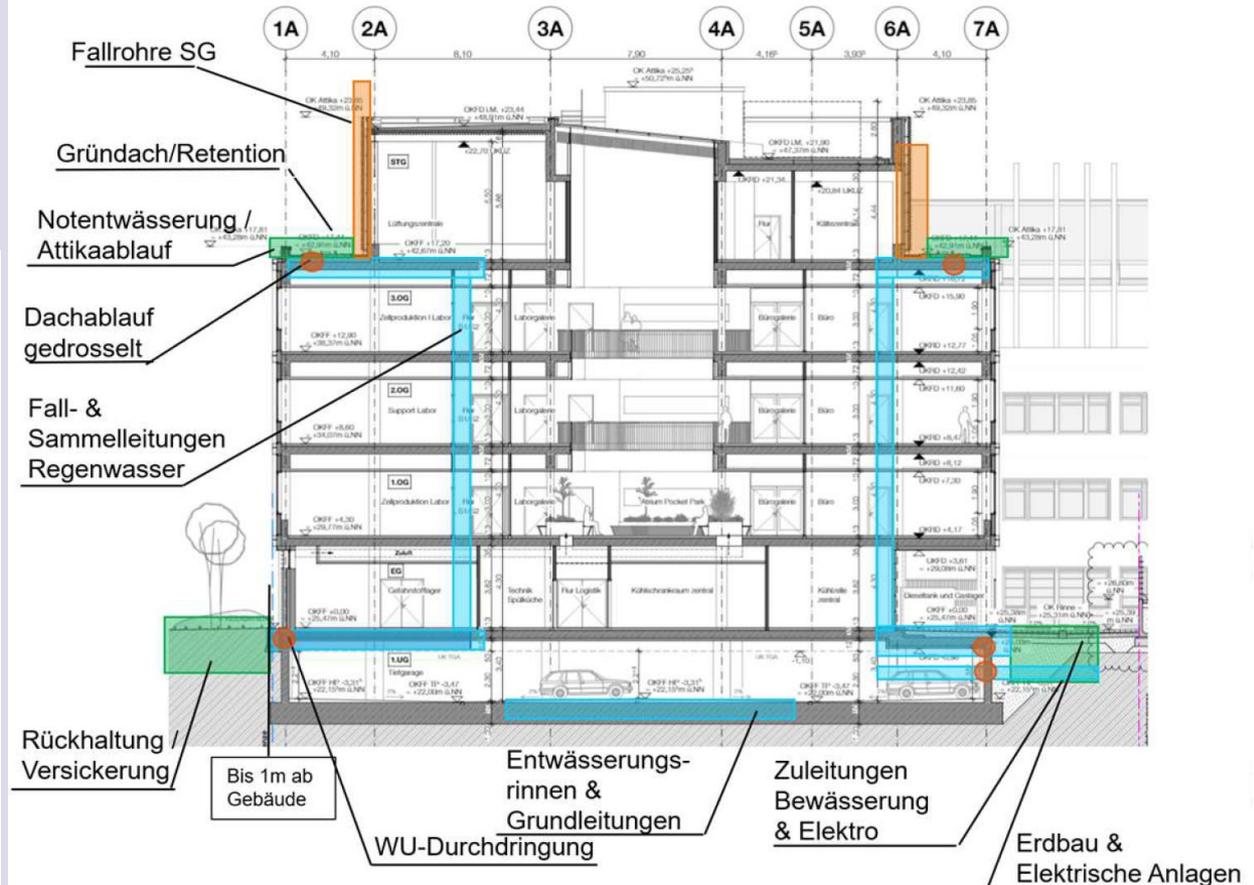
LPh 1 Vertragsplanung

Beispiel

Planungsverträge

- **Objekt-Planung:**
Dach; Staffelgeschoss
 - Gefälleplanung
 - Fallrohre Staffelgeschoss
 - Dachablauf gedrosselt
 - Notentwässerung / Attikaablauf
 - Dach- & WU Durchdringungen
- **TGA-Planung:**
ab Gebäude-Innenseite bis 1m ab Gebäudeaußenkante
 - Fall- & Sammelleitung RW
 - Entwässerungsrinne Rampe TG
 - Entwässerungsrinnen & Grundleitungen TG
 - Zuleitungen Bewässerung & Elektro
- **Freianlagenplanung:**
ab 1m Gelände & Dach
 - Gründach / Retention
 - Rückhaltung gem. rechtl. Vorgaben
 - Versickerung gem. rechtl. Antrag
 - Entwässerungs- & Fassadenrinnen inkl. Schächte & Kanäle
 - Bewässerungsanlagen
 - Erdarbeiten
 - Leuchten
 - Kabel

Schnittstellen / Verantwortungen Skizze Schnitt:



2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement

LPh 1 Vertragsplanung

Beispiel

	ROHBAU	AUSBAU	FASSADE	TGA
UG	?	?		?
OG Los 1	?	?	?	?
OG Los 2	?	?	?	?
OG Los 3	?	?	?	?
OG Los 4	?	?	?	?

2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement

LPh 1 Vertragsplanung

Beispiel

	ROHBAU	AUSBAU	FASSADE	TGA
UG	GU 1			
OG Los 1				
OG Los 2				
OG Los 3				
OG Los 4				

2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement

LPh 1 Vertragsplanung

Beispiel

	ROHBAU	AUSBAU	FASSADE	TGA
UG	GU 1		/	GU 1
OG Los 1	GU 2			
OG Los 2				
OG Los 3				
OG Los 4				

2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement

LPh 1 Vertragsplanung

Beispiel

	ROHBAU	AUSBAU	FASSADE	TGA
UG	GU 1			GU 1
OG Los 1	GU 2			
OG Los 2	GU 3			
OG Los 3	GU 4			
OG Los 4	GU 5			

2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement

LPh 1 Vertragsplanung

Beispiel

	ROHBAU	AUSBAU	FASSADE	TGA
UG	GU 1	GU 2		GU 4
OG Los 1			GU 3	
OG Los 2				
OG Los 3				
OG Los 4				

2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement

LPh 1 Vertragsplanung

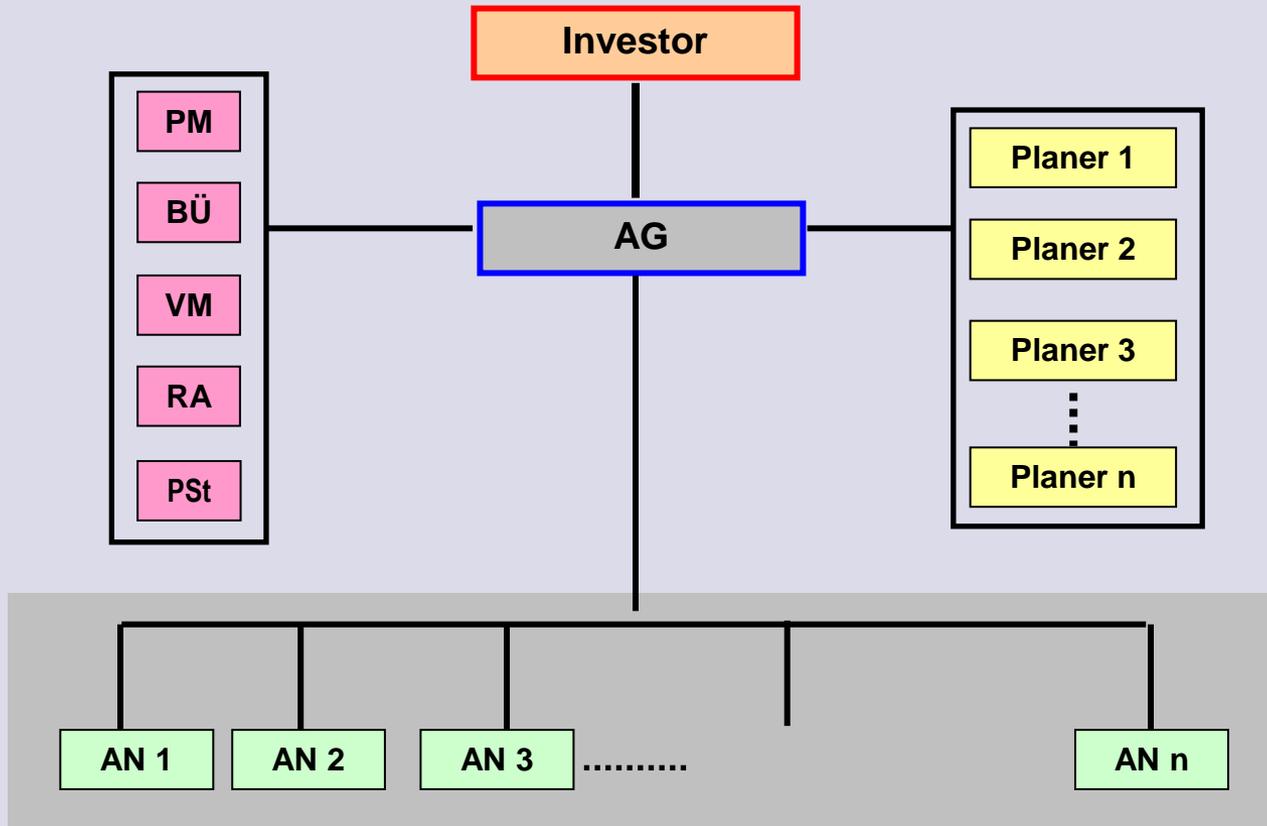
Beispiel

	ROHBAU	AUSBAU	FASSADE	TGA
UG	AN1	AN2		AN3
OG Los 1	AN 4	AN 5	AN 6	AN 7
OG Los 2	AN 8	AN 9	AN 10	AN 11
OG Los 3	AN 12	AN 13	AN 14	AN 15
OG Los 4	AN 16	AN 17	AN 18	AN 19

2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement

LPh 1 Vertragsplanung

Grundmodell 1: - diversifiziert -

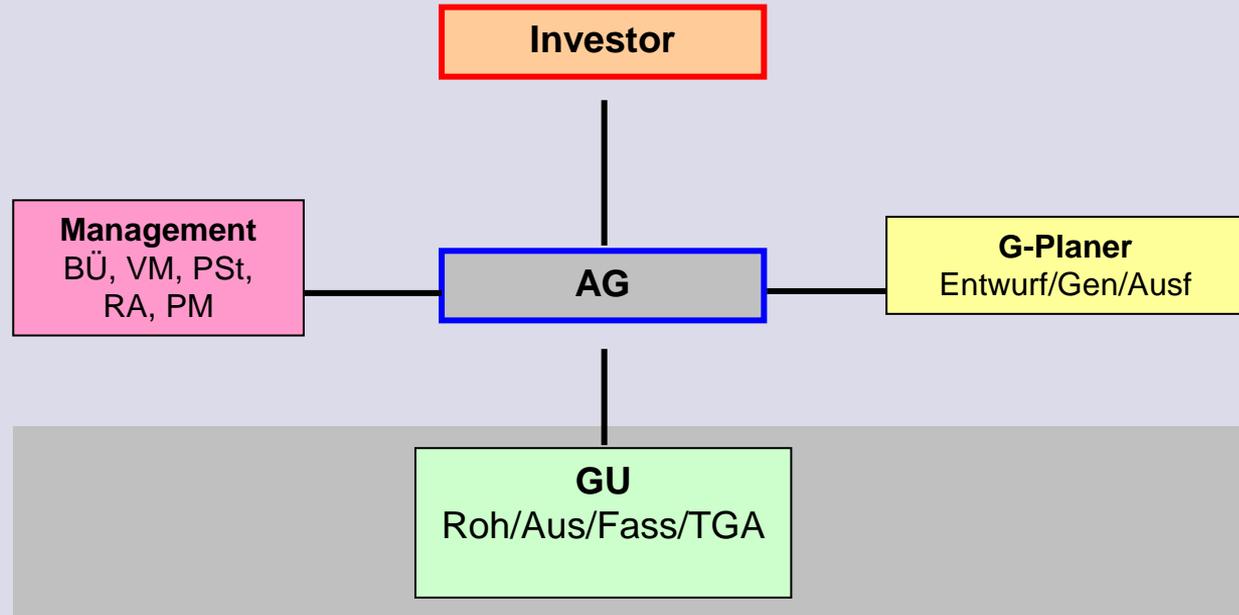


Beispiel

2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement

LPh 1 Vertragsplanung

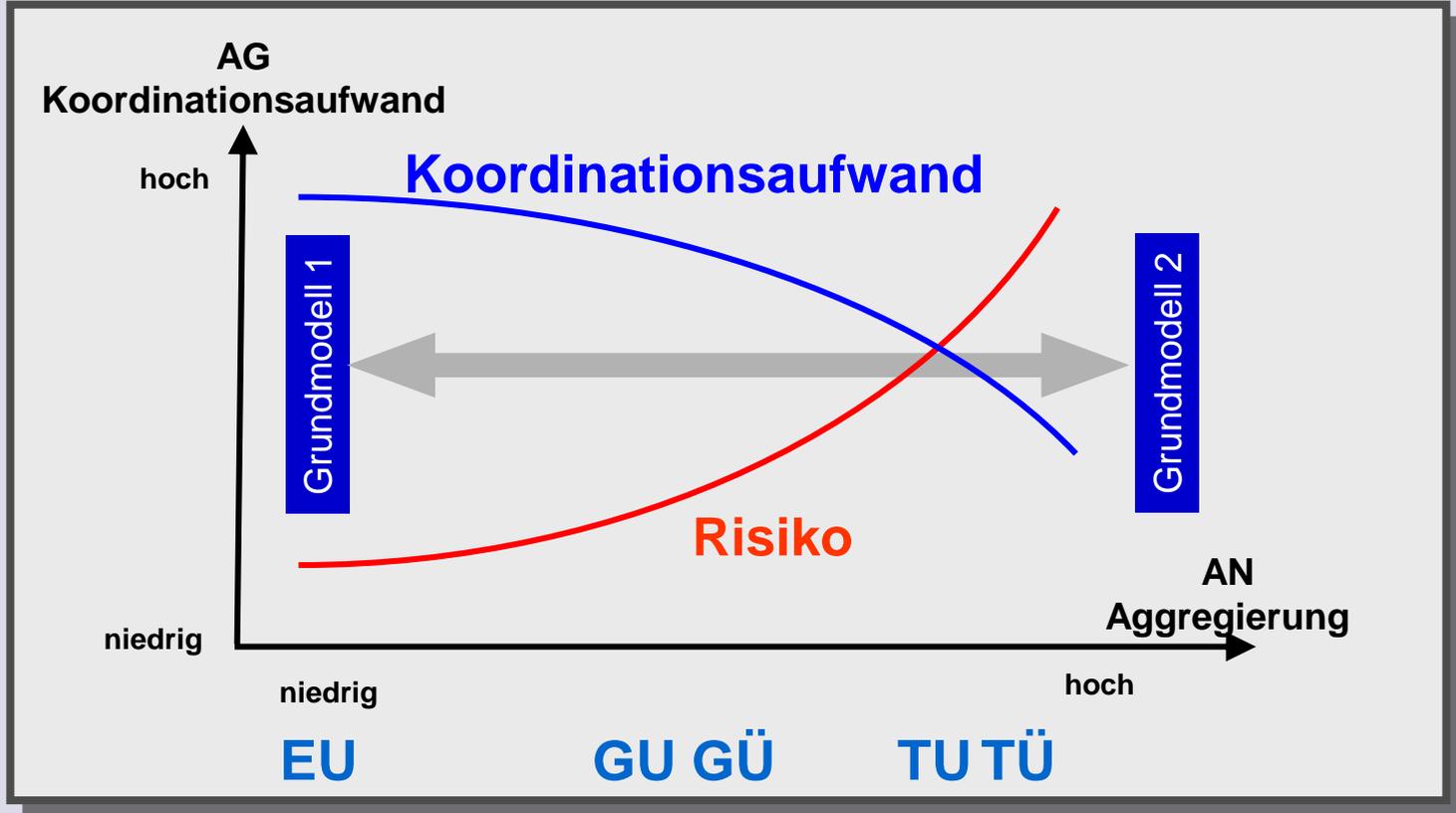
Grundmodell 2: -aggregiert -



2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement

LPh 1 Vertragsplanung

Beispiel



2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement

LPh 2 Vertragskonzeptionierung

Entwicklung eines Gesamtvertragskonzeptes unter besonderer Berücksichtigung der Schnittstellenverantwortung:

- Ausführungsverträge (Eindeutige Leistungsbeschreibungen/Unterstützung der Ersteller)
- Klare Leistungs- und Verantwortungszuweisung
- Planungsverträge (Definition der Leistungsphasen)
- Vermeidung von Doppelhonorierungen
- Claim-/Anti-Claim-Management

Ergebnis: Vertragskonzepte

2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement

LPh 2 Vertragskonzeptionierung

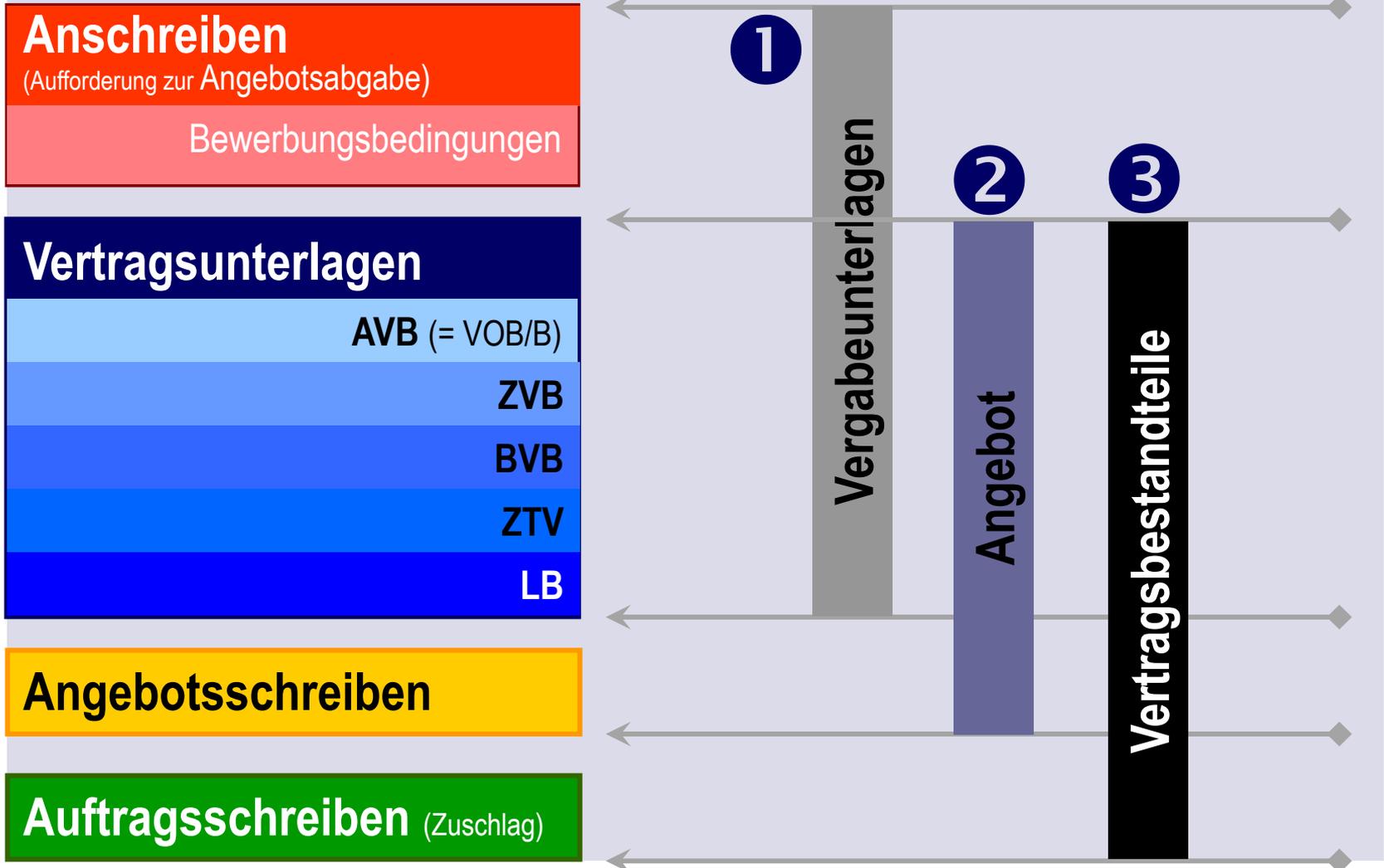
Beispiele:
Vertragskonzeptionierung
Bauverträge

Beispiel

2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement

LPh 2 Vertragskonzeptionierung

Beispiel



2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement

LPh 2 Vertragskonzeptionierung

Zu: Vertragsunterlagen (aus VM-Sicht):

- **Juristischer Teil** (AVB, ZVB, BVB, ZTV)
 - Standardisierung sinnvoll
 - periodische Überprüfung i. d. R. ausreichend
- **Leistungsbeschreibung LB** (projektspezifisch):
 - Prüfen auf technische Plausibilität.
 - Prüfen auf sprachliche Verständlichkeit.
 - Ggf. juristische Überprüfung.

[Anforderungen aus § 7 VOB/A:
„Die Leistung ist eindeutig und so erschöpfend zu beschreiben, dass alle Bewerber die Beschreibung im gleichen Sinne verstehen müssen und ihre Preise sicher und ohne umfangreiche Vorarbeiten berechnen können.“]
- **Vergütungsregelung** (projektspezifisch): ggf. prüfen.

2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement

LPh 2 Vertragskonzeptionierung

Vertrags-„auswahl“, -konzeptionierung:

Beispiele für Vertragskonzepte/Vertragsarten

- Einheitspreisvertrag (EP-Vertrag)
- Pauschalpreis – Vertrag
- GU - Vertrag
- Cost + Fee - Vertrag
- Design + Build - Vertrag
- GMP - Vertrag
- Partnering - Konzepte
- ...

2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement

LPh 3 Vertragsverhandlung

- Abschließende Abstimmung der Vertragsinhalte
- Paragraphierung von vorverhandelten Verträgen
- Beratung und Unterstützung beim Abschluss der Verträge

Ergebnis: Vertragsordner, -datei

2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement

LPh 3 Vertragsverhandlung

Beispiel

Inhalt: Vertragsordner, -datei

BAUVERTRAG GEWERKE

VE 01 Baugrube

VE02 Rohbau

Zwischen der

§ 2
Bestandteile dieses Vertrages

- 2.1 Bestandteile dieses Vertrages sind in nachstehender Rang- und Reihenfolge:
- 2.1.1 Dieser Vertragstext (bei Abweichungen vorrangig vor sämtlichen Anlagen);
 - 2.1.2 Verhandlungsprotokolle inkl. Anlagen vom 16.02.2021, 20.01.2022, 10.02.2022, 24.02.2022 und 01.03.2022 (ANLAGE 1);
 - 2.1.3 Baugenehmigung vom 16.03.2022 inkl. Bautechnischer Prüfberichte vom 18.11.2021 und 04.03.2022 (ANLAGE 2);
 - 2.1.4 (FLB) Baugrube vom 01.10.2021 und (FLB) Erweiterter Rohbau vom 15.10.2021 einschließlich aller Anlagen [Pläne, Gutachten etc.] (ANLAGE 3);
 - 2.1.5 Ausgefülltes EFB Formblatt (ANLAGE 4);
 - 2.1.6 Angebot AN vom 28.02.2022 (ANLAGE 4a);
 - 2.1.7 Rahmenterminplan AN vom 16.02.2022 (ANLAGE 5);
 - 2.1.8 Zahlungsplan AN vom 25.03.2022 (ANLAGE 6);
 - 2.1.9 Muster Vertragserfüllungsbürgschaft (ANLAGE 7);
 - 2.1.10 Muster Gewährleistungsbürgschaft (ANLAGE 8);
 - 2.1.11 Muster Zahlungsbürgschaft (ANLAGE 9);
 - 2.1.12 Grundwerteerklärung (ANLAGE 10);
 - 2.1.13 die jeweils geltenden bau-, gewerbe- und feuerpolizeilichen sowie sonstigen ordnungsbehördlichen Bestimmungen und Auflagen sowie die anerkannten Regeln der Technik gültigen DIN-Normen einschließlich Gelbdrucke und gültigen Verordnungen und Bestimmungen.

2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement

LPh 4 Vertragsdurchführung

Mitwirkung, Beratung, Unterstützung bei:

- Abwicklung aller Verträge
- Baubegleitende Beratung
- Unterstützung und Beratung bei vertragsrelevantem Schriftverkehr
- Krisenintervention
- Schulung des eingesetzten Personals
- Vertragsdokumentation
- Präsentation und Dokumentation, ggf. IT-gestützt

Ergebnis: Vertragsreport

- Stand der Verträge (Termine, Kosten, Qualität)
- Claimrisiko
- Behinderungen, Problemstellungen

2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement

LPh 5 Nachforderungsmanagement

- Projektorganisation für Nachforderungsmanagement
- Erfassen und Archivieren von Nachforderungen
- Aufbauen/Prüfen von Nachforderungen aus geänderten und zusätzlichen Leistungen dem Grunde und der Höhe nach
- Aufbauen/Bewerten von Forderungen aus den Bereichen Bauzeitverzögerung, Behinderung, Störung, Minderleistung, Schadenersatz
- Nachvollziehbare Darstellung der Ergebnisse und Archivierung (z. B. für Abrechnung/Prüfinstanzen).

Ergebnis: Projektinformationssystem (PIS)

- Datenbank
- Nachträge/Prüfberichte
- Statusberichte
- Auswertungen
- Angepasst auf die Bedürfnisse des Projektes

2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement

LPh 6 Vertragscontrolling

- Controllingunterstützung
- Kontrolle der Vertragserfüllung
- Planungszusatzverträge
- Nachkalkulationsunterstützung

Ergebnis: Projektreport :

- Controllinginstrumente (z. B. Vorbereitung Methodik Rechnungsstellung/-prüfung)
- Checklisten für Vertragserfüllung (z. B. Umfang von Revisionsunterlagen)
- Schlussbericht/Projektreport

2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement

Schlussfolgerung:

Das Vertragsmanagement ist

- nach **Bedarf** des Vertragsbeteiligten und
- nach **Erfordernis** des Projektes
- durch **Auswahl und Gestaltung** der Leistungsphasen
- möglichst **frühzeitig**

aufzubauen.

Aufgabe eines ganzheitlichen VM ist auch die **baubegleitende Beratung** des AG in **rechtlicher** und **technisch-wirtschaftlicher** Hinsicht als Präventivmittel zur Vermeidung von Streitigkeiten, Ablaufstörungen und im Sinne eines Claim-/Anti-Claim-Managements.

2.3 Regelungsgegenstände (Beispiele)

Beispiele AG-Seite / Aufgaben für VM

A. Generalplaner/Projektsteuerer

- Besonderer Abgrenzungsbedarf Projektsteuerer / Generalplaner im Koordinations- und Steuerungsbereich

B. Projektsteuerer/Projektcontroller neben Generalplaner

- Erhöhte Anforderungen an Vertragskonzeptionierung für Projektsteuerer / Projektcontroller / Generalplaner.

C. Mangelnder Leistungsbeschreibung im Bereich der Planungsverträge

- Befriedigung der hohen Anforderungen an die Leistungsbeschreibung von Planerverträgen, gerade im Generalplanungsbereich.

D. Vereinbarung von Ausführungsfristen - Planbeistellungstermine

- Wirksame vertragliche Fixierung von technisch richtig ermittelten und zutreffenden Planbeistellungsterminen in Planungsverträgen.
- Die Fortschreibung der Termine hat existenzielle Bedeutung!
- Besonders wichtig bei Generalplanung („Informationspool“)
- Kombination von technisch-wirtschaftlichem und juristischem Sachverstand erforderlich (frühzeitig)

2.3 Regelungsgegenstände (Beispiele)

Beispiele AG-Seite / Aufgaben für VM

E. Organisationshandbücher / Projekthandbücher

- Sicherstellung eines reibungslosen Informationsflusses
- Erstellung und dynamische Pflege der Projekthandbücher durch frühzeitiges Zusammenwirken von rechtlichem und technisch-wirtschaftlichem Sachverstand

F. Installation von ausreichenden Versicherungen

- Kontrolle und ggf. Installation eines umfassenden Versicherungsschutzes für den Bauherrn / das Projekt durch Etablierung eines Versicherungskonzeptes
- Berücksichtigung aller Konsequenzen und vertragliche Umsetzung der Regelungserfordernisse aus dem Versicherungskonzept

1. Allgemeines

- 1.1 Ausgangssituation
- 1.2 Besonderheiten des Bauwesens und juristisches Projektmanagement
- 1.3 Beteiligte - Fachgebiete
- 1.4 Ziele des Vertragsmanagements

2. Vertragsmanagement

- 2.1 Begriff „Vertragsmanagement“
- 2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement
- 2.3 Beispiele für Regelungsgegenstände (Beispiele)

3. Qualifikation Bauleitung

4. Nachforderungsmanagement

5. BGB 2018 (Exkurs)

6. Fragen aus dem Team

PRAXIS HÄUFIG (AG-Seite):

- Nachforderungen sollen von Planern im Rahmen LPh 8 „Objektüberwachung“ (BÜ = Bauüberwachung) für das **zugehörige HOAI-Honorar** geprüft werden.

DAFÜR SPRICHT:

- **Nachträge** (gem. § 2 Abs. (5)+(6) VOB/B) erhöhen die **anrechenbaren Kosten**

DAGEGEN SPRICHT:

- Honorierung für Bearbeitung von Schadenersatzforderungen?
- Grosse Anzahl bzw. hohe Komplexität von Nachforderungen, die eigene/mehrere Prüfläufe erfordern.

ERFORDERLICH durch BÜ:

- Darstellung der **Hintergründe und Veranlassungen** der einzelnen NA-Sachverhalte als Voraussetzung für technisch-wirtschaftliche und rechtliche NA-Begründung.
- im Sinne der **Bauablaufdokumentation**.

Situation „Nachtragsprüfung“ gem. HOAI 2013:

Leistungsbild Gebäude und Innenräume, Anl. 10.1 HOAI 2013, LPh 7c

Grundleistung:

„Prüfen und Werten der Angebote zusätzlicher und geänderter Leistungen der ausführenden Unternehmen und der Angemessenheit der Preise.“

Besondere Leistung:

„Mitwirken bei der Prüfung von bauwirtschaftlich begründeten Nachtragsangeboten.“

Leistungsbild Ingenieurbauwerke Anl. 12 und Verkehrsanlagen Anl. 13 HOAI 2013, LPh 8:

Besondere Leistung:

„Prüfen von Nachträgen.“, „Prüfen und Bewerten der Berechtigung von Nachträgen.“

Leistungsbild Technische Ausrüstung, Anl. 15, 13 HOAI 2013, LPh 8e:

Grundleistung:

„Prüfen und Bewerten der Notwendigkeit geänderter oder zusätzlicher Leistungen der Unternehmer und der Angemessenheit der Preise.“

Situation „Nachtragsprüfung“ gem. HOAI 2021:

Leistungsbild Gebäude und Innenräume, Anl. 10.1 HOAI 2021, LPh 7c

Grundleistung:

„Prüfen und Werten der Angebote zusätzlicher und geänderter Leistungen der ausführenden Unternehmen und der Angemessenheit der Preise.“

Besondere Leistung:

„Mitwirken bei der Prüfung von bauwirtschaftlich begründeten Nachtragsangeboten.“

Leistungsbild Gebäude und Innenräume, Anl. 10.1 HOAI 2021, LPh 8h

Grundleistung:

„Vergleich der Ergebnisse der Rechnungsprüfungen mit den Auftragssummen einschließlich Nachträgen.“

Leistungsbild Ingenieurbauwerke Anl. 12 und

Verkehrsanlagen Anl. 13 HOAI 2021, LPh 8:

Besondere Leistung:

„Prüfen von Nachträgen.“, „Prüfen und Bewerten der Berechtigung von Nachträgen.“

Situation „Nachtragsprüfung“ gem. HOAI 2021:

Leistungsbild Technische Ausrüstung, Anl. 15 HOAI 2021, LPh 8e:

Grundleistung:

„Prüfen und Bewerten der Notwendigkeit geänderter oder zusätzlicher Leistungen der Unternehmer und der Angemessenheit der Preise.“

1. Allgemeines

- 1.1 Ausgangssituation
- 1.2 Besonderheiten des Bauwesens und juristisches Projektmanagement
- 1.3 Beteiligte - Fachgebiete
- 1.4 Ziele des Vertragsmanagements

2. Vertragsmanagement

- 2.1 Begriff „Vertragsmanagement“
- 2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement
- 2.3 Beispiele für Regelungsgegenstände (Beispiele)

3. Qualifikation Bauleitung

4. Nachforderungsmanagement

5. BGB 2018 (Exkurs)

6. Fragen aus dem Team

Nachtrags(un)wesen: größtes Gefahrenpotenzial für Projekterfolg!

Ursachen:

- Verursachung durch AG (z. B. Planungsdefizite, Planungsunsicherheit, Änderungswünsche des Bauherrn, usw.)
- Verursachung durch Planung (z. B. „Leistung vergessen“)
- Verursachung durch Dritte
- Verursachung durch örtliche Gegebenheiten und Witterung
- ...

Verursacher von Kostenänderungen/Kostenüberschreitungen:

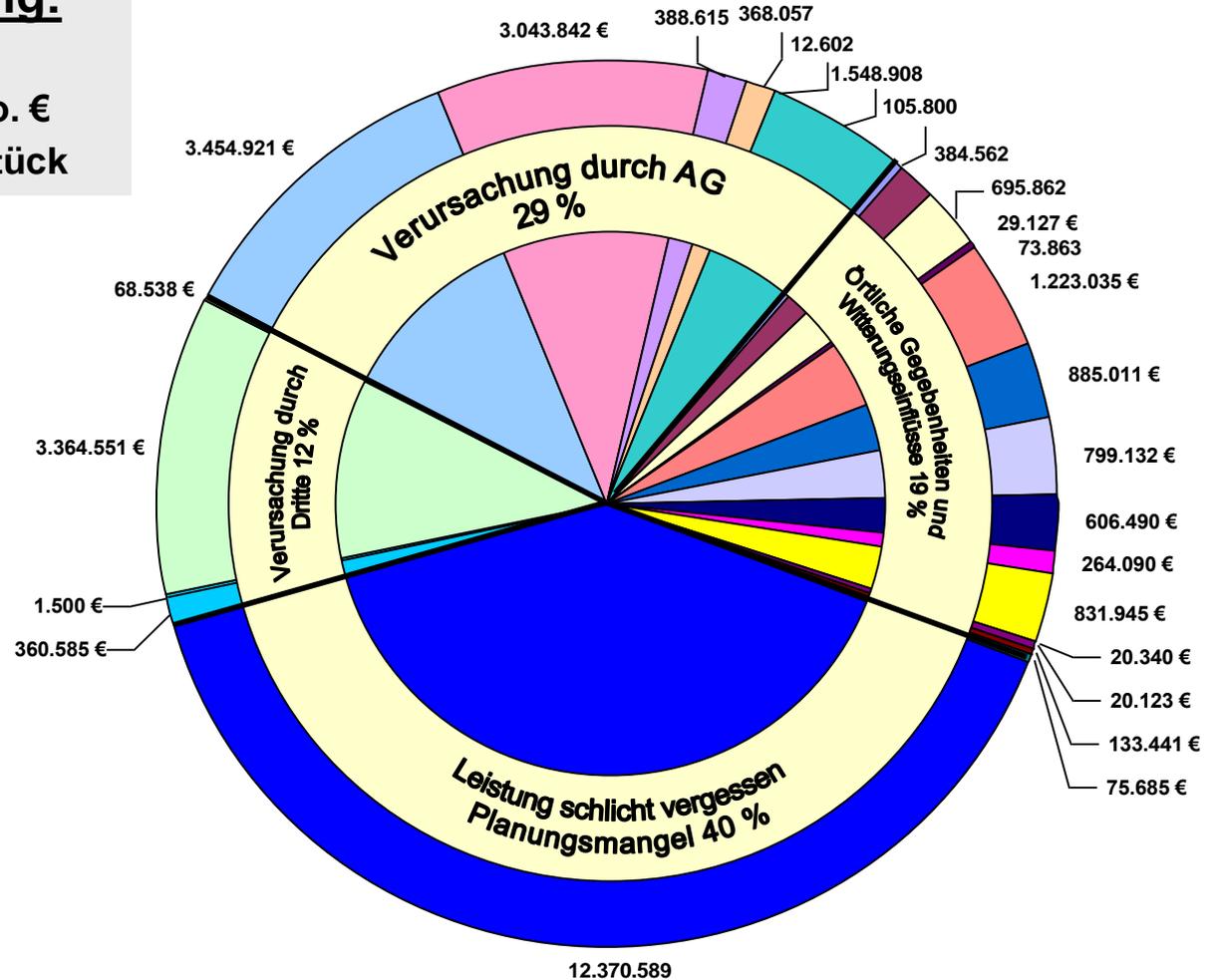
Eigene Auswertung:

Datenbasis:

NA-Volumen: 31,1 Mio. €

NA-Pos.: 2.741 Stück

Beispiel



Nachtrags(un)wesen: größtes Gefahrenpotenzial für Projekterfolg!

Die Bearbeitung und Abwehr (Claim/Anticlaime-Management) hat 2 Ziele:

- Aufbau begründeter / Abwehr unbegründeter Forderungen
- Geordnete, nachvollziehbare Bearbeitung und Archivierung

Interdisziplinäre Zusammenarbeit muss so eng wie möglich sein.

2 Kernschritte:

- **Anspruchsgrundlage:**
z. B.: Techniker bereitet die Grundlagen auf und stellt den tatsächlichen Hintergrund bestimmter Forderungen nachvollziehbar dar.
Jurist leitet Anspruchsgrundlage ab.
- **Anspruchshöhe:**
durch qualifiziertes technisch-wirtschaftliches Personal.

Teil 2:

Nachforderungsmanagement

Dipl.-Ing. Gregory Rebscher

Kein Skript-
bestandteil

Zitat

1. Allgemeines

- 1.1 Situation im Bauwesen
- 1.2 Rechte und Pflichten von AG/AN nach BGB u. VOB im Zus.hang mit Nachträgen
- 1.3 Schlussfolgerung

2. Grundlagen für Nachtragsforderungen

- 2.1 Kalkulatorische Grundlagen
- 2.2 Erkennung und Dokumentation

3. Anspruchsgrundlagen für Nachträge nach VOB/B

- 3.1 Mengenänderung nach § 2 Abs. (3) VOB/B
- 3.2 „Teilkündigung“ nach § 2 Abs. (4) VOB/B
- 3.3 Leistungsänderung nach § 2 Abs. (5) VOB/B
- 3.4 Zusatzleistung nach § 2 Abs. (6) VOB/B
- 3.5 Pauschalpreisänderung nach § 2 Abs. (7) VOB/B
- 3.6 Leistungen ohne Auftrag nach § 2 Abs. (8) VOB/B
- 3.7 Planungsleistungen nach § 2 Abs. (9) VOB/B
- 3.8 (Stundenlohnarbeiten nach § 2 Abs. (10) VOB/B)

4. Sinnvoller Aufbau von Nachträgen

5. Voraussetzungen für NA-Management auf AG-Seite

- 5.1 Projektorganisation
- 5.2 Vertrag
- 5.3 Urkalkulation
- 5.4 Dokumentation

6. Prüfung von Nachträgen

- 6.1 Eingangsprüfung
- 6.2 Technische Prüfung
- 6.3 Vertragliche Prüfung
- 6.4 Preisliche Prüfung
- 6.5 Prüfbericht
- 6.6 Nachtragsberatung
- 6.7 Vereinbarung

7. Honorierung/Kosten NAM

8. Bauzeitstörungen und Schadenersatz

- 7.1 Die Bauzeit
- 7.2 Das Bauzeit-SOLL
- 7.3 Das verzögerte SOLL → SOLL'
- 7.4 Die Schadensberechnung
- 7.5 Vertragsstrafe

1. Allgemeines

- 1.1 Situation im Bauwesen
- 1.2 Rechte und Pflichten von AG/AN nach BGB u. VOB im Zus.hang mit Nachträgen
- 1.3 Schlussfolgerung

2. Grundlagen für Nachtragsforderungen

3. Anspruchsgrundlagen für Nachträge nach VOB/B

4. Sinnvoller Aufbau von Nachträgen

5. Voraussetzungen für NA-Management auf AG-Seite

6. Prüfung von Nachträgen

7. Honorierung/Kosten NAM

8. Bauzeitstörungen und Schadenersatz

1.1 Situation im Bauwesen

Auftragnehmer:

- Günstige Angebote (Wettbewerb)
- Grundlage = Vergabeunterlagen
- Kurze Angebotsfristen
- Ergebnisverbesserungen durch Nachträge?
- ...

⇒ **Konsequenz: Nachforderungsmanagement**

1.1 Situation im Bauwesen

Auftraggeber:

- Kurze Planungszeiten
- Komplexere Projekte
- Sanierung, Renovierung und Umbau
- Nutzeranforderungen unklar
- Funktionale Ausschreibungen
- Pauschalverträge
- ...

⇒ **Konsequenz: Nachforderungsmanagement**

1.2 Rechte und Pflichten von AG/AN nach BGB und VOB im Zusammenhang mit Nachträgen

Leistung und Vergütung

BGB § 631 Wesen des Werkvertrags

- (1) Durch den Werkvertrag wird der Unternehmer zur **Herstellung** des versprochenen Werkes, der Besteller zur Entrichtung der vereinbarten **Vergütung** verpflichtet.

BGB § 632 Vergütung

- (1) Eine Vergütung gilt als **stillschweigend** vereinbart, wenn die Herstellung des Werkes den Umständen nach nur geg. eine Vergütung zu erwarten ist.
- (2) Ist die **Höhe der Vergütung** nicht bestimmt, so ist bei dem Bestehen einer Taxe (Gebühr) die taxmäßige Vergütung, in Ermangelung einer Taxe die übliche Vergütung als vereinbart anzusehen.

1.2 Rechte und Pflichten von AG/AN nach BGB und VOB im Zusammenhang mit Nachträgen

Leistung und Vergütung

VOB/B § 2 Vergütung

(1) Durch die **vereinbarten Preise** werden **alle Leistungen abgegolten**, die nach der Leistungsbeschreibung, den Besonderen Vertragsbedingungen, den Zusätzlichen Vertragsbedingungen, den Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen und der gewerblichen Verkehrssitte zur vertraglichen Leistung gehören.

1.2 Rechte und Pflichten von AG/AN nach BGB und VOB im Zusammenhang mit Nachträgen

IST \neq SOLL \Rightarrow Nachtrag

Rechte des AG nach VOB/B § 1:

Leistungsänderung

(3) Änderungen des Bauentwurfs anzuordnen, bleibt dem Auftraggeber vorbehalten.

(4) Nicht vereinbarte Leistungen,

Zusatzleistung

die zur Ausführung der vertraglichen Leistung erforderlich werden, hat der Auftragnehmer auf Verlangen des Auftraggebers mit auszuführen, außer wenn sein Betrieb auf derartige Leistungen nicht eingerichtet ist.

Andere Leistungen können dem Auftragnehmer nur mit seiner Zustimmung übertragen werden.

1.2 Rechte und Pflichten von AG/AN nach BGB und VOB im Zusammenhang mit Nachträgen

IST \neq SOLL \Rightarrow Nachtrag

Pflichten des AG:

- Rechtzeitiges zur Verfügung Stellen eines Leistungsverzeichnisses gem. § 4 und § 7 VOB/A
- Einholung eines Nachtragsangebotes
- Zügige Prüfung
- Entsprechende Preisvereinbarung

Pflichten des AN:

- Angebotserstellung
- Kalkulation auf Grundlage § 2 VOB/B
- Nachweispflicht

1. Allgemeines

2. Grundlagen für Nachtragsforderungen

- 2.1 Kalkulatorische Grundlagen
- 2.2 Erkennung und Dokumentation

3. Anspruchsgrundlagen für Nachträge nach VOB/B

4. Sinnvoller Aufbau von Nachträgen

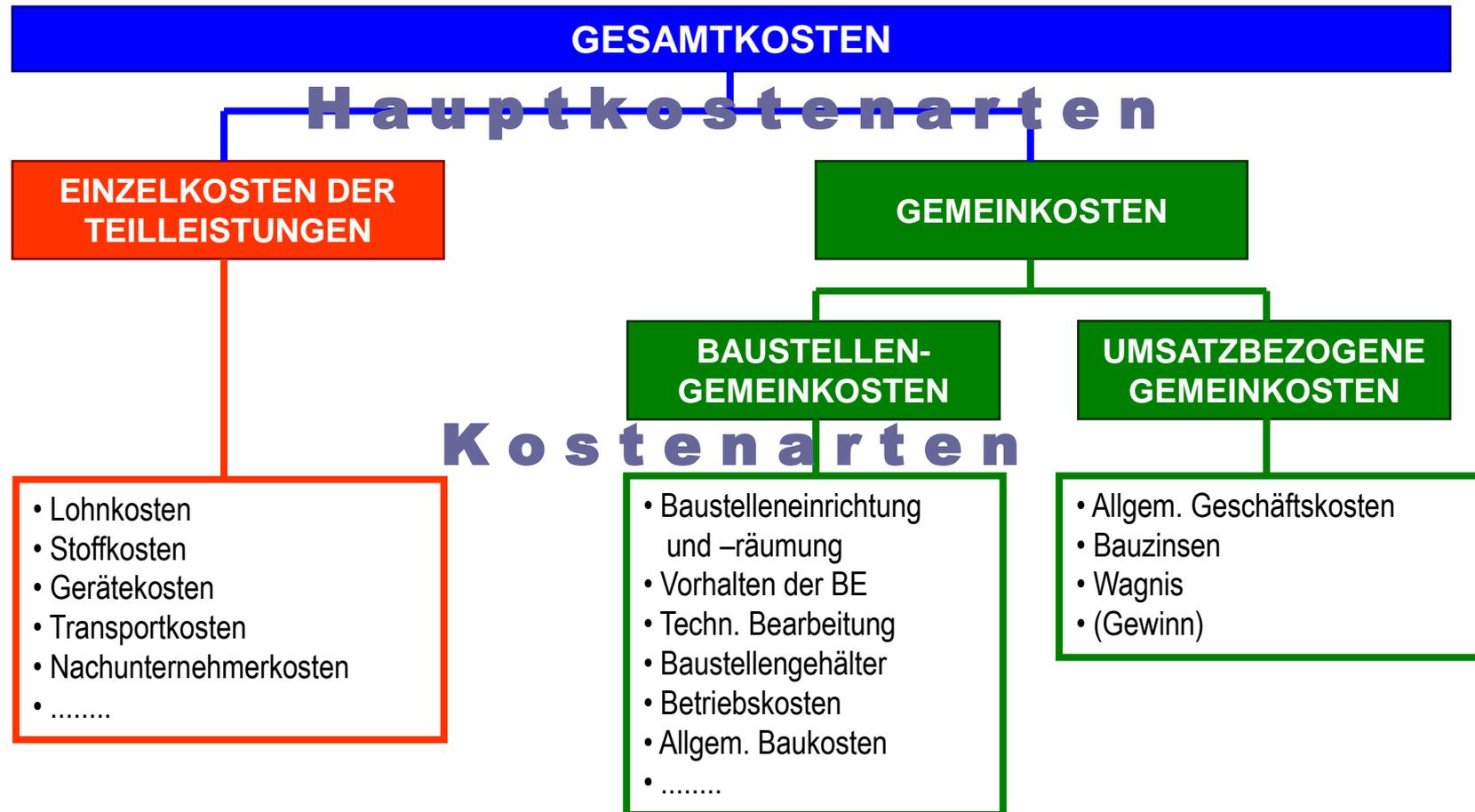
5. Voraussetzungen für NA-Management auf AG-Seite

6. Prüfung von Nachträgen

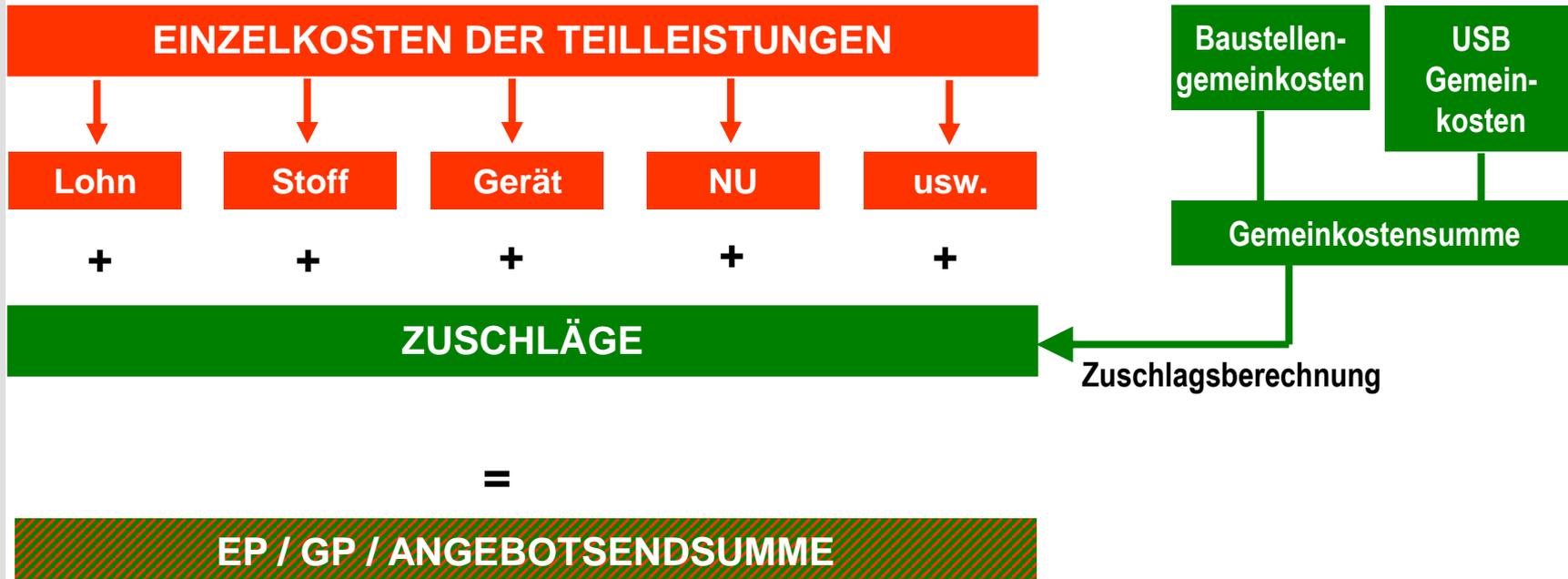
7. Honorierung/Kosten NAM

8. Bauzeitstörungen und Schadenersatz

2.1 Kalkulatorische Grundlagen - Kostenarten



2.1 Kalkulatorische Grundlagen - Zuschlagsbildung



2.1 Kalkulatorische Grundlagen - Kostenartenbegriffe

Einzelkosten der Teilleistungen	EkdT
+ Gemeinkosten der Baustelle	GkdB/BGK
<hr/>	
= Herstellkosten	HK
+ Allgemeine Geschäftskosten	AGK
+ Bauzinsen	z
<hr/>	
= Selbstkosten	SK
+ Wagnis und Gewinn	w+g
<hr/>	
= Netto-Angebotssumme	NAS
+ Umsatzsteuer	MwSt
<hr/>	
= Brutto-Angebotssumme	(BAS)

2.1 Kalkulatorische Grundlagen - Kostencharaktere

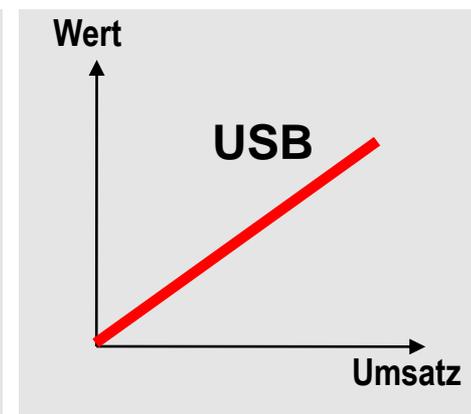
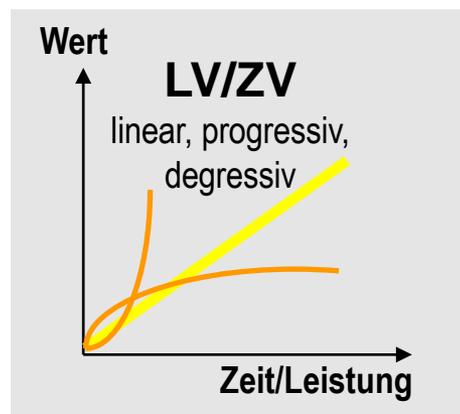
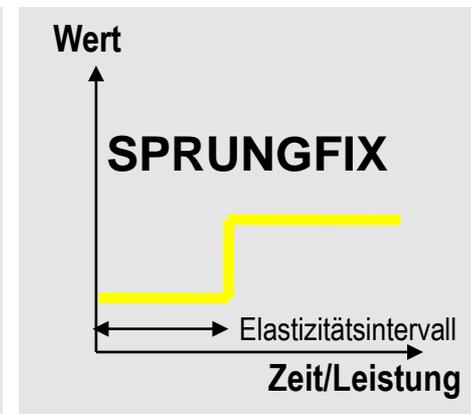
Kostencharakter: beschreibt die Veränderbarkeit von Kosten bzgl. Bauzeit und/oder Bauleistung

FIX

SPRUNGFIX

LV/ZV

USB



2.1 Kalkulatorische Grundlagen - Urkalkulation

Urkalkulation - Grundlagen der Preisermittlung

Anforderungen an eine schlüssige Urkalkulation:

Es sollte aus den Kalkulationsunterlagen mind. nachvollziehbar hervorgehen:

- **Kalkulierte EPs = Vertrags-EPs (!)**
- Kalkulation der **EkdT** (Aufwandswerte, Stoffkosten, FL, usw.)
- Kalkulation des **Baustellenmittellohnes/Stundenverrechnungssatzes** (Grundmittellohn, Sozialzuschläge, Lohnnebenkosten, weitere Werte wie: Polier-/Aufsichtskosten enthalten, Lohnerhöhung berücksichtigt, usw.)
- **Baustelleneinrichtungskosten:** Zeitvariable Anteile, Interaktion mit GkdB
- Ermittlung der **Gemeinkosten der Baustelle** (ZV Lohnkosten, Preissteigerungen, Vorhaltedauer für Geräte, Dauer/Höhe Gehaltskosten, usw.)
- **AGK-Ansatz, w+g-Ansätze**
- Berechnung der **Zuschlagssätze** (Vorgang der Verrechnung sämtlicher Zuschlagsbeträge in Verrechnungssätze)

2.1 Kalkulatorische Grundlagen - Urkalkulation

Urkalkulation - Grundlagen der Preisermittlung

Grunddaten der Urkalkulation:

(sog. „Grundlagen der Preisermittlung“)

- Aufwandswerte für Lohnstunden (z. B. 1,2 h/m² Schalen)
- Kalkulationslohn (Mittelohn, Stundenverrechnungssatz)
- Materialkostenansätze (z. B. 65,- €/m³ Beton)
- Geräte- und Fremdleistungsansätze
- Zuschlagsätze
- Sonstige Vereinbarungen (z. B. Nachlässe)

Bauvorhaben: Neubau einer Werkhalle

Auszug aus der Urkalkulation

(EP-Vertrag; VOB/B-Grundlage)

EkdT:	Lohn:	1.250.000,00	(=40.650 h x 30,75 €/h)
	Soko:	2.200.000,00	
Summe EkdT:		3.450.000,00	
+ GkdB:		1.000.000,00	
Herstellkosten:		4.450.000,00	
+ USB Gemeinkosten:			
AGK: 10 %			[px100/(100-Σp)]
11,76 % x HK =		523.529,41	
w: 2 %			
2,35 % x HK =		104.705,88	
g: 3 %			
3,53 % x HK =		157.058,82	
Netto-Angebotssumme:		5.235.294,12	

Bauvorhaben: Neubau einer Werkhalle

Nebenrechnung:

Summe Umlagen:

GkdB:	1.000.000,00	56,01 %
AGK:	523.529,41	29,32 %
w:	104.705,88	5,86 %
g:	157.058,82	8,80 %
Summe:	1.785.294,11	100,00 %

Preisbildung:

Summe Umlagen: 1.785.294,11

- Zuschlag auf **Soko** (gewählt):

- 30 % x **2.200.000,-** = - 660.000,00

verbleibt an Rest-Umlage: 1.125.294,11

⇒ Rest-Umlage auf Lohn-EkdT:

1.125.294,11/1.250.000,- = **90,02 %**

⇒ **30,75 €/h** x **190,02 %** = **58,43 €/h** (Stundenverrechnungssatz)

Ergebnis:

Zuschlag auf SoKo: 30 %

Stundenverrechnungssatz: 58,43 €/h

2.2 Erkennung und Dokumentation

Dokumentation

- Erkennen von NA-würdigen Sachverhalten
- Systematisches Erzeugen, Sammeln und Aufbereiten von Informationen zu NA-Sachverhalten

→ Erläuterung

2.2 Erkennung und Dokumentation

Dokumentation

- Erkennen von NA-würdigen Sachverhalten
- Systematisches Erzeugen, Sammeln und Aufbereiten von Informationen zu NA-Sachverhalten

Vor Auftragserteilung:

- Widersprüche in den Vergabeunterlagen
- fehlende, unzureichende Angaben in Vergabeunterlagen
- unbestimmter Leistungsumfang
- vergessene Leistungen
- Risiken aus Alternativ-/Eventualpositionen
- Nebenleistungen / Besondere Leistungen

2.2 Erkennung und Dokumentation

Dokumentation

- Erkennen von NA-würdigen Sachverhalten
- Systematisches Erzeugen, Sammeln und Aufbereiten von Informationen zu NA-Sachverhalten

Nach Auftragserteilung:

- Planvergleiche
- Verfahrens-, Geräteauswahl
- Mischpositionen
- Qualitätsvergleiche
- Zusätzliche Arbeiten
- Randbedingungen
- Abrechnungsmengen
- SOLL-IST-Vergleiche für Materialmengen, Subunternehmerleistungen, ...

2.2 Erkennung und Dokumentation

Dokumentation

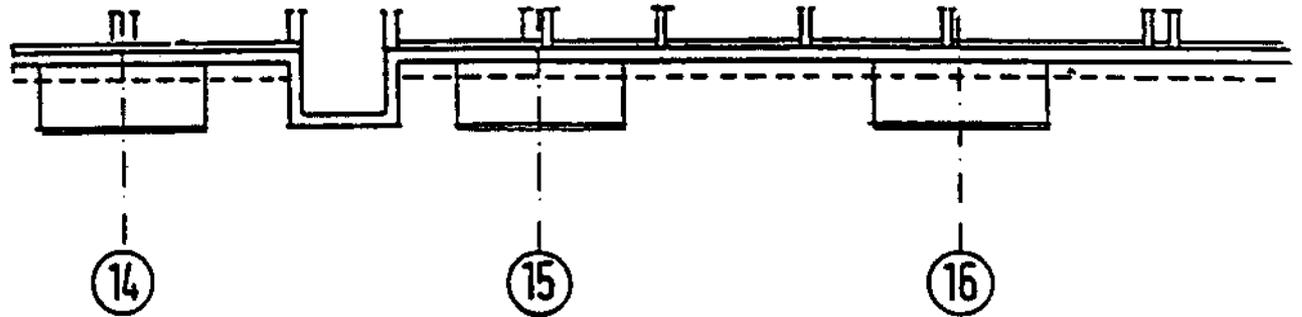
- Erkennen von NA-würdigen Sachverhalten
- Systematisches Erzeugen, Sammeln und Aufbereiten von Informationen zu NA-Sachverhalten

Dokumentationsmittel:

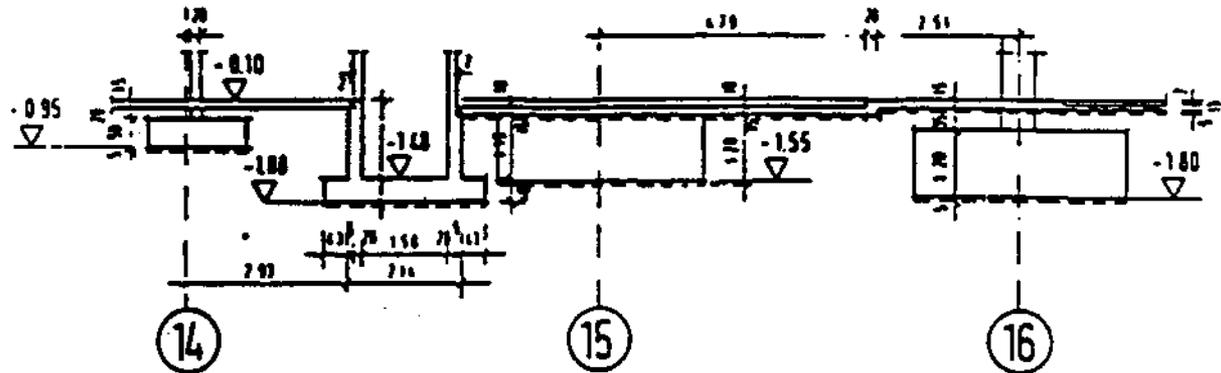
- Schriftverkehr und Protokolle
- Bautagebuch
- Foto-, Videodokumentation
- Planlauf Listen
- Planvergleichslisten
- Aufmassprotokolle
- Soll/Ist Vergleiche (Mengen, Termine, ...)
- ...

Planvergleich

Angebotsplanung :



Ausführungsplanung :



PLANLIEFERUNGSLISTE

Blatt: 8

PLANNR.	INDEX	PLANEZEICHNUNG	BOLL-LIEFERTERMIN	FRÜHGEREDATUM	EINGANG	
		BAUTEIL B				
S 3.03		FUNDAMENTE ACHSE A	12.3.1993	23.3.1993	26.3.1993	*
	a		24.3.1993	25.3.1993	30.3.1993	*
	b		2.4.1993	16.4.1993	20.4.1993	
S 3.04		BODENPLATTE ACHSEN				
		A - D / 7 - 12	14.4.1993	VA	19.4.1993	*
	a		6.5.1993	VA	10.5.1993	*
	b		11.5.1993	15.6.1993	18.6.1993	
	c		24.6.1993	-	-	
	d		28.6.1993	5.7.1993	12.7.1993	**
B 2.01		STÜTZEN ACHSE A - D	10.5.1993	VA	13.5.1993	
	a		24.5.1993	26.5.1993	28.5.1993	
	b		3.6.1993	8.6.1993	14.6.1993	
	c		15.6.1993	22.6.1993	24.6.1993	
F 6.05		FASSADENPLAN				
		SÜDSEITE (MITTELFASSADE)	16.6.1993	VA	22.6.1993	*
	a		29.6.1993	VA	2.7.1993	*
	b		8.7.1993	VA	14.7.1993	**

* NICHT AUSFÜHRUNGSREIF

** MIT WESENTLICHER ÄNDERUNG

Amerkannt durch Auftraggeber: *Schmid*
 Datum Unterschrift: 20.7.1993

Amerkannt durch Auftragnehmer: *Meisner*
 Datum Unterschrift: 20.7.1993

Mischposition

Plan-Nr. Ebene/Achse Nr. Pos. Nr.	Angebot	Ausführung
	 14 Stck	 10 Stck
	-	 8 Stck
	-	 8 Stck
	 20 Stck	 5 Stck
	 15 Stck	 11 Stck
	-	 7 Stck
	<hr/> 49 Stck	<hr/> 49 Stck

Bautagebuch

Bautagebuch

Auftraggeber
Bearbeiter

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)
Musterfirma A 7.00 – 17:00	1 Polier 2 Vorarbeiter LGr. 6 7 Facharbeiter LG 5 7 Facharbeiter LGr. 4 3 Helfer LGr. 3	BT A, Achse A-D/4-6 Ausschalen Bodenplatte, BT A, Achse A Einschalen Wand 1-3, BT B, Achse A-D/1-5 Aushub Einzelfundamente 1 LKW 6*6 BGL P.2.11.026, 1 LKW 8*8 BGL P.2.12.0410, 1 Raupenbagger D.1.00.0130 mit Tieflöffel Schnittbreite 1250, 1 Raupenbagger D.1.00.0100 mit Tieflöffel Schnittbreite 650, 1 Radlader D.3.10.0080 mit Standardschaufel Behinderung BT A, Aufforderung erteilt, an anderer Stelle weiter zu arbeiten
Musterfirma B

Datum und Unterschrift	Bauherr	Bauleitung
------------------------	---------	------------

Bautagebuch

BAUTAGESBERICHT NR. 37

Datum: 20.7.

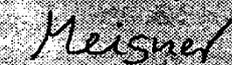
PERSONALEINSATZ			WITTERUNGSANGABEN	
	Anzahl	Stunden		
Bauhelfer:	1	9	Wetter: HEITER BIS WOLKIG	
Führer:	2	9	Temperatur: 15° - 20°C	
Vorarbeiter:	4	9	Wasserstand:	
Facharbeiter:	12	9		
Maschinen:	1	9	SUBUNTERNEHMEREINSATZ	
Helfer:	3	9	FA. MÜLLER, ERDBAU 3 AK	
SUMME			FA. STAHLFIX, BEWEHRUNG 6 AK	

MASCHINENEINSATZ		ARBEITSZEIT	
Gerät	Stunden		
BAGGER (RH 8)	9	1. Schicht von: 7 ⁰⁰	bis: 17 ⁰⁰ = 9,0 Std.
SPRITZBETONGERÄT	4	2. Schicht von:	bis: - = - Std.

AUSGEFÜHRTE ARBEITEN:		
Art der Tätigkeiten	Beschrift.	Bemerk./Achse
BT A: SCHALARBEITEN	DECKE EG	A - D / 1 - 4
	BEWEHRUNGSARB.	UZ - STÜTZEN D - G / 7 - 9
	GETONARBEITEN	DECKE EG
BT B: RAMMEN/VERBAU	BAUGRUBE	G / 9 - 12
	ERDARBEITEN	STÜTZENFUNDAM. A - D / 10
BT C: UNTERFANGUNG		A - D / 15

MATERIALLIEFERUNGEN:
KRAN 3 VORZEITIG ANTRANSPORTIERT, AUFBAU AB MORGEN (KRAN 80 HC MIT 40 M SCHIENE)
SPRITZBETONGERÄT AB 12 ⁰⁰ ABTRANSPORT

BEMERKUNGEN: (Betriebsstörungen, sonstige Behinderungen, Anmerkungen des Aufsehers, Einzug von Planunterlagen, Bestellbuchungen)
BEHINDERUNG ACHSE D-G/15 ENTFÄLLT, WEIL MIT SPRITZBETON VERKLEBET.
BEHINDERUNGEN ACHSE A-D/10 WG. FEHLENDE SCHALPLÄNE FUNDAMENTE.
ANORDNUNG A6 15 ⁰² : BAUSTOFF UNTERFANGUNG WG. PLANUNGSUNKLARHEITEN
L.Ä. DES AG: BETONWÄNDE BT A, EG, ACHSE A-D IN SICHTBETON.

Abgegeben durch Auftragsgeber:  Datum, Unterschrift 20.7.	Abgegeben durch Auftragnehmer:  Datum, Unterschrift 20.7.
--	--



Terminplan

Art der Arbeit	Dauer der Arbeit	Anzahl der Arb.-Kr	Monat	September				Oktober		
			Kal.-Tag	1. - 7.	8. - 14.	15. - 21.	22. - 28.	29. - 5.	6. - 12.	
			Arb.-Tag	1 - 5	6 - 10	11 - 15	16 - 20	21 - 25	26 - 30	
Überbau herst u ontransp.	21		Soll Ist	█	█	█	█	█		
Darstelle einrichten	4		Soll Ist		█					
Bodenaustub	3		Soll Ist		█	█				
Fundament Ost herstellen	3		Soll Ist			█				
Widerlager Ost herst., aussch.	6		Soll Ist					█	█	
Fundament West herstellen	3		Soll Ist			█				
Widerlager West herst., aussch.	6		Soll Ist						█	█
Überbau einrichten	2		Soll Ist							█
Boden auffüllen u verdichten	2		Soll Ist							█
Straßenansch u. Restarb.	3		Soll Ist							█

4 Feb

19 Feb

13 18

19 24

1. Allgemeines

2. Grundlagen für Nachtragsforderungen

3. Anspruchsgrundlagen für Nachträge nach VOB/B

- 3.1 Mengenänderung nach § 2 Abs. (3) VOB/B
- 3.2 „Teilkündigung“ nach § 2 Abs. (4) VOB/B
- 3.3 Leistungsänderung nach § 2 Abs. (5) VOB/B
- 3.4 Zusatzleistung nach § 2 Abs. (6) VOB/B
- 3.5 Pauschalpreisänderung nach § 2 Abs. (7) VOB/B
- 3.6 Leistungen ohne Auftrag nach § 2 Abs. (8) VOB/B
- 3.7 Planungsleistungen nach § 2 Abs. (9) VOB/B
- 3.8 (Stundenlohnarbeiten nach § 2 Abs. (10) VOB/B)

4. Sinnvoller Aufbau von Nachträgen

5. Voraussetzungen für NA-Management auf AG-Seite

6. Prüfung von Nachträgen

7. Honorierung/Kosten NAM

8. Bauzeitstörungen und Schadenersatz

3.1 Mengenänderung nach § 2 Abs. (3) VOB/B

2/3

Mengenänderung nach § 2 Abs. (3) VOB/B

Normalmenge	§ 2 Abs. (3) Nr. 1 VOB/B
<p><i>(3) 1. Weicht die ausgeführte Menge der unter einem Einheitspreis erfassten Leistung oder Teilleistung um nicht mehr als 10 v. H. von dem im Vertrag vorgesehenen Umfang ab, so gilt der vertragliche Einheitspreis.</i></p>	
<p>IST-Menge = SOLL-Menge \pm 10 %</p>	<p>⇒ Abrechnung nach EP</p>

3.1 Mengenänderung nach § 2 Abs. (3) VOB/B

2/3

Mengenänderung nach § 2 Abs. (3) VOB/B

Mengenmehrung > 10 %	§ 2 Abs. (3) Nr. 2 VOB/B
<p><i>(3) 2. Für die über 10 v. H. hinausgehende Überschreitung des Mengenansatzes ist auf Verlangen ein neuer Preis unter Berücksichtigung der Mehr- und Minderkosten zu vereinbaren.</i></p>	
<p>Kriterium:</p>	<p>Nur Vordersatz ändert sich > 10 %</p>
<p>Voraussetzung:</p>	<p>Keine Einwirkung des AG</p>
<p>Von NA-betroffen:</p>	<p>Menge > 110 % des Vordersatzes</p>
<p>Berechnung neuer EP:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mehr-, Minderkosten ▪ nur auf Verlangen ▪ für einzelne Pos. ▪ Basis = Urkalkulation
<p><i>Ggf. Ansprüche auf Verlängerung der Ausführungsfristen</i></p>	

Pos. 1.5: 100 St. Bäume fällen

EP: 32,84 €/St.

Urkalkulation:

EkdT:	Lohn:		17,28
	Soko:		0,00
Zuschläge:	Lohn:	90,02 %	= 15,56
	Soko:	30,00 %	= 0,00
EP:			<u>32,84</u>

Nebenrechnung: Aufteilung der Zuschläge:

GkdB:	56,01 % x 15,56 =	8,72
AGK:	29,32 % x 15,56 =	4,56
w:	5,86 % x 15,56 =	0,91
g:	8,80 % x 15,56 =	1,37
Summe:		15,56

Mengenmehrung:

NA-Pos. N 1.1: 500 St. Bäume fällen

NA-Kalkulation:

für 110 % = 110 St. Bäume: EP: **32,84 €/St.**

für 390 St. Bäume:

EkdT:	17,28
GkdB:	0,00
AGK:	4,56
w:	0,91
g:	1,37
Neuer EP:	<u>24,12 €/St.</u>

3.1 Mengenänderung nach § 2 Abs. (3) VOB/B

2/3

Mengenänderung nach § 2 Abs. (3) VOB/B

Mengenminderung > 10 %

§ 2 Abs. (3) Nr. 3 VOB/B

*(3) 3. Bei einer über 10 v. H. hinausgehenden Unterschreitung des Mengenansatzes ist auf Verlangen der **Einheitspreis** für die tatsächlich ausgeführte Menge der Leistung oder Teilleistung zu **erhöhen**, soweit der Auftragnehmer nicht durch Erhöhung der Mengen bei anderen Ordnungszahlen (Positionen) oder **in anderer Weise** einen Ausgleich erhält. Die Erhöhung des Einheitspreises soll im wesentlichen dem Mehrbetrag entsprechen, der sich durch Verteilung der Baustelleneinrichtungs- und Baustellengemeinkosten und der Allgemeinen Geschäftskosten auf die verringerte Menge ergibt. Die Umsatzsteuer wird entsprechend dem neuen Preis vergütet.*

Kriterium:

Nur Vordersatz ändert sich mehr als -10 %

Voraussetzung:

Keine Einwirkung des AG

Von NA-betroffen:

gesamte IST-Menge der Pos.

Berechnung neuer EP:

- Erhöhung des EP wg. Gemeinkostenunterdeckung
- keine Minderung des EP
- nur auf Verlangen
- Ausnahme: GK-Ausgleich:
 - durch Mengenerhöhung > 10 % bei anderen Pos.
 - oder „in anderer Weise“
- Basis = Urkalkulation

Pos. 1.5: 100 St. Bäume fällen

EP: 32,84 €/St.

Urkalkulation:

EkdT:	Lohn:		17,28
	Soko:		0,00
Zuschläge:	Lohn:	90,02 %	= 15,56
	Soko:	30,00 %	= 0,00
EP:			32,84

Nebenrechnung: Aufteilung der Zuschläge:

GkdB:	56,01 % x 15,56	=	8,72
AGK:	29,32 % x 15,56	=	4,56
w:	5,86 % x 15,56	=	0,91
g:	8,80 % x 15,56	=	1,37
Summe:			15,56

Mengenminderung:

NA-Pos. N 1.2: 60 St. Bäume fällen

NA-Kalkulation:

Alter EP: 60 St. x 32,84 €/St. =	1.970,40 €	
+ ungedeckte Anteile aus:		
GkdB: (100-60) St. x 8,72 €/St. =	+ 348,80 €	(ungedeckte GkdB)
AGK: (100-60) St. x 4,56 €/St. =	+ 182,40 €	(ungedeckte AGK)
w:	+ 0,00 €	(geringeres Risiko)
g: (100-60) St. x 1,37 €/St. =	+ 58,80 €	(entgangener Gewinn)
Summe:	= 2.556,40 €	

Neuer EP:

2.556,40 €/60 St. = **42,61 €/St.** anzuwenden auf Gesamtmenge 60 St.

3.2 „Teilkündigung“ nach § 2 Abs. (4) VOB/B

2/4 „Teilkündigung“ nach § 2 Abs. (4) VOB/B

„Teilkündigung“	§ 2 Abs. (4) VOB/B
<p><i>(4) Werden im Vertrag ausbedungene Leistungen des Auftragnehmers vom Auftraggeber selbst übernommen (z. B. Lieferung von Bau-, Bauhilfs-, und Betriebsstoffen), so gilt, wenn nichts anderes vereinbart wird, § 8 Abs. (1) Nr. 2 entsprechend.</i></p>	
<p>Kriterium:</p>	<p>ganze Pos. oder Teile davon entfallen</p>
<p>Voraussetzung:</p>	<p>AG übernimmt die entfallenden Leistungsteile</p>
<p>Berechnung neuer EP:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gem. § 8 Abs. (1) Nr. 2 ▪ Prinzip: volle Vergütung - ersparte Kosten ▪ Basis = Urkalkulation

§ 8 VOB/B Kündigung durch den Auftraggeber

- (1) 2. Dem Auftragnehmer steht die vereinbarte Vergütung zu.
 Er muss sich jedoch anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrags an Kosten erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft und seines Betriebs erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt (§ 649 BGB).

Beispiel zu § 2 Abs. (4)

Pos. 1.5: 100 St. Bäume fällen

EP: 32,84 €/St.

Urkalkulation:

EkdT:	Lohn:		17,28
	Soko:		0,00
Zuschläge:	Lohn:	90,02 %	= 15,56
	Soko:	30,00 %	= 0,00
EP:			32,84

Nebenrechnung: Aufteilung der Zuschläge:

GkdB:	56,01 % x 15,56 =	8,72
AGK:	29,32 % x 15,56 =	4,56
w:	5,86 % x 15,56 =	0,91
g:	8,80 % x 15,56 =	1,37
Summe:		15,56

AG fällt Bäume selbst:

NA-Pos. N 1.3: AG-Übernahme der HLV-Pos. 1.5

NA-Kalkulation:

volle Vergütung: 100 St. x 32,84 €/St. =	3.284,00 €
Als erspart werden in diesem Fall angesetzt:	
EkdT: - 100 St. x 17,28 €/St. =	- 1.728,00 €
w: - 100 St. x 0,91 €/St. =	- 91,00 €
<u>Vergütungsanspruch:</u>	= 1.465,00 €

Weitere häufige Fälle: AG liefert Beton oder andere Materialien selbst

3.3 Leistungsänderung nach § 2 Abs. (5) VOB/B

2/5

Leistungsänderung nach § 2 Abs. (5) VOB/B

Leistungsänderung	§ 2 Abs. (5) VOB/B
<p><i>(5) Werden durch Änderung des Bauentwurfs oder andere Anordnungen des Auftraggebers die Grundlagen des Preises für eine im Vertrag vorgesehene Leistung geändert, so ist ein neuer Preis unter Berücksichtigung der Mehr- oder Minderkosten zu vereinbaren. Die Vereinbarung soll vor der Ausführung getroffen werden.</i></p>	
Kriterium:	Leistungsbeschreibung einer vorhandenen Pos. ändert sich
Voraussetzung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anordnung liegt vor ▪ Grundlagen des Preises sind betroffen
Berechnung neuer EP:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neuer EP ▪ Mehr-, Minderkosten aufgrund ändernder Anordnung ▪ Vereinbarung möglichst vor Ausführung ▪ Basis = Urkalkulation ▪ Voller Deckungsbeitrag (für Gesamtauftrag) muss erhalten bleiben. ▪ Ausführungsfristen ggf. aufgr. § 6 Abs. (2) zu verlängern

Pos. 3.1: 1.800 m³ Beton für Sohle, d = 1,00 m, ...

EP: 100,- €/m³

Urkalkulation (hier relevanter Auszug!):

Aufwandswerte:

Einbringen und Verdichten: 0,45 h/m³

Abziehen 0,15 h/m² : 1 m = 0,15 h/m³

Summe bei 1 m Sohlenstärke: 0,60 h/m³

Anordnung des AG: Sohle d = 70 cm

NA-Pos. N 1.4: Neuer EP für Pos. 3.1 wg. Sohlendicke d = 0,70 m

NA-Kalkulation (eine Möglichkeit):

Einbringen und Verdichten: 0,45 h/m³ (aus Urkalkulation)

Abziehen 0,15 h/m² : 0,70 m = 0,21 h/m³ (aus Urkalkulation modifiziert)

Summe bei 0,70 m Sohlenstärke: 0,66 h/m³

⇒ **Mehraufwand: 0,06 h/m³**

⇒ Mehrpreis: 0,06 h/m³ x 58,43 €/h = 3,51 €/m³

Zzgl. alter EP: 100,00 €/m³

Neuer EP: 103,51 €/m³

Nachtragsposition als

⇒ Zulageposition zur HLV-Grundposition (diese bleibt erhalten), oder als

⇒ Neue Grundposition (HLV-Grundposition entfällt)

3.4 Zusatzleistung nach § 2 Abs. (6) VOB/B

2/6

Zusatzleistung nach § 2 Abs. (6) VOB/B

Zusatzleistung	§ 2 Abs. (6) VOB/B
<p>(6) 1. Wird eine im Vertrag nicht vorgesehene Leistung gefordert, so hat der Auftragnehmer Anspruch auf besondere Vergütung. Er muss jedoch den Anspruch dem Auftraggeber ankündigen, bevor er mit der Ausführung der Leistung beginnt. MKA</p> <p>2. Die Vergütung bestimmt sich nach den Grundlagen der Preisermittlung für die vertragliche Leistung und den besonderen Kosten der geforderten Leistung. Sie ist möglichst vor Beginn der Ausführung zu vereinbaren.</p>	
Kriterium:	Zusätzliche, bisher nicht im Vertrag enthaltene Leistung
Voraussetzung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anordnung des AG ▪ Ankündigung des Vergütungsanspruches vor Ausführung
Berechnung neuer EP:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kalkulation analog LV-Positionen ▪ Berücksichtigung von Sekundärfolgen ▪ Vereinbarung möglichst vor Ausführung ▪ Basis = Urkalkulation ▪ Ausführungsfristen ggf. aufgr. § 6 Abs. (2) zu verlängern
Sonderfall: angeordnete Mengenerhöhung	⇒ zusätzliche Leistung, aber Vergütung zu berechnen analog § 2 Abs. (3).

2/3

Achtung Exkurs!

BGH Urteil des VII. Zivilsenats vom 08.08.2019 – VII ZR 34/18 –

- Bei Bemessung des neuen Einheitspreises für § 2 Abs. 3 **keine** Kalkulationsfortschreibung! (sofern nicht anders vertraglich vereinbart)
Sondern die „*tatsächlich erforderlichen Kosten*“
zuzüglich angemessener Zuschläge für AGK (analog § 650c BGB)
- Auch auf den Mehrvergütungsanspruch nach § 2 Abs. 5 und Abs. 6 VOB/B übertragbar?
→ Noch keine höchstrichterliche Rechtsprechung vorhanden
→ Aber: Risiko
- **Dringende Empfehlung:**
Vergütungsregelungen im Vertrag aufnehmen!
Z.B.: Basis für Vergütung sind Grundlagen der Preisermittlung für Vertragsleistungen: Urkalkulation ist zu hinterlegen

3.5 Pauschalpreisänderung nach § 2 Abs. (7) VOB/B

2/7 Pauschalpreisänderung nach § 2 Abs. (7) VOB/B

Pauschalpreisänderung	§ 2 Abs. (7) VOB/B
<p>(7) 1. Ist als Vergütung der Leistung eine Pauschalsumme vereinbart, so bleibt die Vergütung unverändert.</p> <p>Weicht jedoch die ausgeführte Leistung von der vertraglich vorgesehenen Leistung so erheblich ab, dass ein Festhalten an der Pauschalsumme nicht zumutbar ist (§ 313 BGB), so ist auf Verlangen ein Ausgleich unter Berücksichtigung der Mehr- und Minderkosten zu gewähren. Für die Bemessung des Ausgleichs ist von den Grundlagen der Preisermittlung auszugehen.</p> <p>2. Die Regelungen der Abs. (4), (5) und (6) gelten auch bei Vereinbarung einer Pauschalsumme.</p> <p>3. Wenn nichts anderes vereinbart ist, gelten die Nrn. 1 und 2 auch für Pauschalsummen, die für Teile der Leistung vereinbart sind. Abs. 3 Nr. 4 bleibt unberührt.</p>	
Normalfall:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Preis bleibt unverändert ▪ ABER: Abs. (4), (5), (6) gelten uneingeschränkt!
Ausnahme:	<p>Ausgleichsgewährung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ wenn Abs. (4), (5), (6) versagen, und ▪ bei Unzumutbarkeit, z. B. Mengenüberschreitungen (§ 313 BGB) ▪ Basis = Urkalkulation

§ 313 BGB: Störung der Geschäftsgrundlage

(1) Haben sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert und hätten die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, so kann Anpassung des Vertrags verlangt werden, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.

3.6 Leistung ohne Auftrag nach § 2 Abs. (8) VOB/B

2/8 Leistung ohne Auftrag nach § 2 Abs. (8) VOB/B

Leistung ohne Auftrag	§ 2 Abs. (8) VOB/B
<p>(8) 1. Leistungen, die der Auftragnehmer ohne Auftrag oder unter eigenmächtiger Abweichung vom Vertrag ausführt, werden nicht vergütet. Der Auftragnehmer hat sie auf Verlangen innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen; sonst kann es auf seine Kosten geschehen. Er haftet außerdem für andere Schäden, die dem Auftraggeber hieraus entstehen.</p> <p>2. Eine Vergütung steht dem Auftragnehmer jedoch zu, wenn der Auftraggeber solche Leistungen nachträglich anerkennt. Eine Vergütung steht ihm auch zu, wenn die Leistungen für die Erfüllung des Vertrages notwendig waren, dem mutmaßlichen Willen des Auftraggebers entsprachen und ihm unverzüglich angezeigt wurden.</p> <p>Soweit dem Auftragnehmer eine Vergütung zusteht, gelten die Berechnungsgrundlagen für geänderte oder zusätzliche Leistungen der Abs. 5 und 6 entsprechend.</p> <p>3. Die Vorschriften des BGB über die Geschäftsführung ohne Auftrag (§ 677 ff. BGB) bleiben unberührt.</p>	
Normalfall:	Nicht vergütungspflichtig
Ausnahme:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ AG erkennt Leistung nachträglich an, oder ▪ Leistung war <u>erforderlich</u> zur Erfüllung des Vertrages und ▪ Leistung entsprach dem <u>mutmaßlichen Willen</u> des AG und ▪ Leistung wurde dem AG <u>unverzüglich angezeigt</u>.
Berechnung der Vergütung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gem. Abs. (5) oder (6) ▪ Beweislast: AN

3.7 Planungsleistungen nach § 2 Abs. (9) VOB/B

2/9

Planungsleistungen nach § 2 Abs. (9) VOB/B

Planungsleistungen	§ 2 Abs. (9) VOB/B
<p><i>(9) 1. Verlangt der Auftraggeber Zeichnungen, Berechnungen oder andere Unterlagen, die der Auftragnehmer nach dem Vertrag, besonders den Technischen Vertragsbedingungen oder der gewerblichen Verkehrssitte, nicht zu beschaffen hat, so hat er sie zu vergüten.</i></p> <p><i>2. Lässt er vom Auftragnehmer nicht aufgestellte technische Berechnungen durch den Auftragnehmer nachprüfen, so hat er die Kosten zu tragen.</i></p>	
Anspruchsgrund:	besteht, sofern nicht ohnehin geschuldet
Anspruchshöhe:	keine Hinweise zur Berechnungsmethode

3.8 Stundenlohnarbeiten nach § 2 Abs. (10) VOB/B

2/10

Stundenlohnarbeiten nach § 2 Abs. (10) VOB/B

Stundenlohnarbeiten	§ 2 Abs. (10) VOB/B
<p><i>(10) Stundenlohnarbeiten werden nur vergütet, wenn sie als solche vor ihrem Beginn ausdrücklich vereinbart worden sind (§ 15).</i></p>	
<p>Voraussetzung:</p>	<p>Ausdrückliche Beauftragung</p>
<p>Berechnung der Vergütung:</p>	<p>gem. § 15 VOB/B oder anderen vertraglichen Regelungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vereinbarung der Stundenlohnsätze ▪ oder: ortsübliche Vergütung ▪ oder: Kalkulation ▪ Stundenlohnzettel beachten ▪ Rechnungsfristen beachten ▪ Im Zweifelsfall: Leistungsabrechnung

1. Allgemeines

2. Grundlagen für Nachtragsforderungen

3. Anspruchsgrundlagen für Nachträge nach VOB/B

4. Sinnvoller Aufbau von Nachträgen

5. Voraussetzungen für NA-Management auf AG-Seite

6. Prüfung von Nachträgen

7. Honorierung/Kosten NAM

8. Bauzeitstörungen und Schadenersatz

1. Nachtrags-Anschreiben mit Nachtragsbegründung

- Darstellung der Rechtsgrundlage des Vertrages
- SOLL-Zustand/IST-Sachverhalt: Vergleich und Ursache/Verursacher
- Ggf. Voraussetzungen nennen (z. B. Mehrkostenanzeige)
- Erschwernisse/Mehrleistungen hieraus nachvollziehbar ableiten
- Auswirkungen auf die Bauzeit und Kosten hieraus (Vorbehalte!)
- Schadenersatzforderungen besonders ausführlich begründen

2. Anspruchsgrundlage des Nachtrages

- Ggf. für jede Position
- mit Begründung
- mit Bezug zum Vertrag

3. Nachtrags-LV (Leistungsbeschreibung)

- Ggf. ausführlich (insbesondere bei zusätzlichen Leistungen)
- Positioniert analog Haupt-LV

4. Nachtragskalkulation

- Systematik analog Urkalkulation
- preisbegründende Unterlagen beifügen (z. B. Sub-Unternehmerunterlagen, Preislisten, Auszug aus der Urkalkulation, ...)
- Bezüge zur Urkalkulation setzen

Hinweis:

Nachtragsangebot rechtzeitig stellen und einreichen!

- mit rechtsverbindlicher Unterschrift
- [ggf. mit „Frist zur Beauftragung“ (Bindefrist)]

1. Allgemeines

2. Grundlagen für Nachtragsforderungen

3. Anspruchsgrundlagen für Nachträge nach VOB/B

4. Sinnvoller Aufbau von Nachträgen

5. Voraussetzungen für NA-Management auf AG-Seite

- 5.1 Projektorganisation
- 5.2 Vertrag
- 5.3 Urkalkulation
- 5.4 Dokumentation

6. Prüfung von Nachträgen

7. Honorierung/Kosten NAM

8. Bauzeitstörungen und Schadenersatz

Projektorganisation

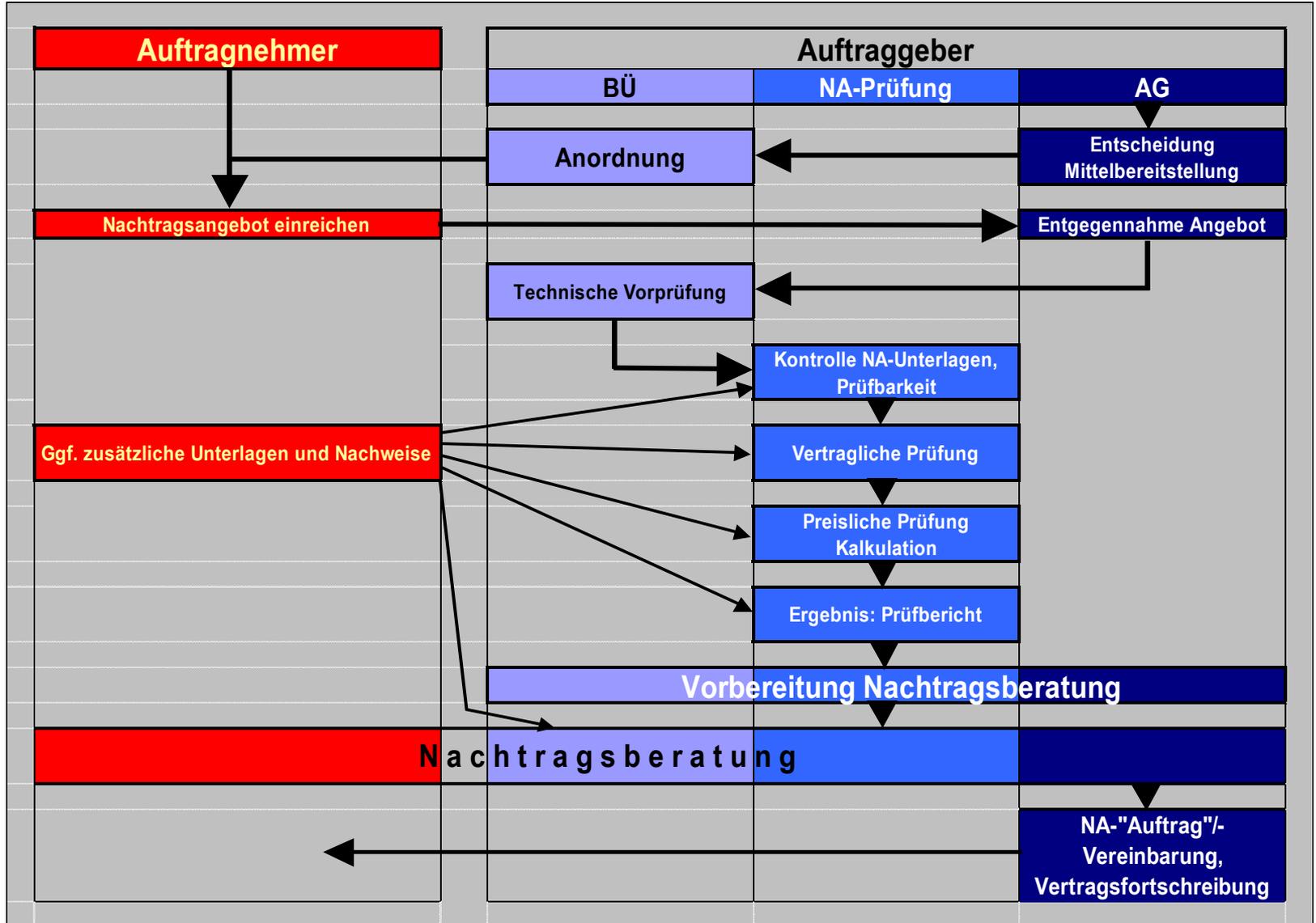
- Auf NA-Management einrichten
- Prüfinstanzen installieren und organisieren
- Verantwortlichkeiten und Befugnisse regeln (Vollmachten)
- ggf. Codierung für NA-Sachverhalte festlegen

→ Beispiel

5. Voraussetzungen NA-Management (AG) Dipl.-Ing. Gregory Rebscher

Beispiel: AG-Organisation NAM

Beispiel



Urkalkulation – Grundlagen der Preisermittlung

- Hinterlegen beim AG (ggf. verschlossener Umschlag).
- Geeigneter Form/Inhalt – vertragliche Vorgaben machen
- Inhalt überprüfen
- Regelungen bei Nichterfüllung der Vorgaben

vgl. Kap. 2

Dokumentation

- Frühzeitiges Erkennen von NA-würdigen Sachverhalten
- Systematisches Erzeugen, Sammeln und Aufbereiten von Informationen zu NA-Sachverhalten

vgl. Kap. 2

Vertrag mit AN

- **Regelungen zum NA-Management vorsehen**
(z. B. spezielle Beauftragungsabläufe des AG)
- **Regelungen zur Urkalkulation aufnehmen**
(bestimmter Inhalt, Überprüfung des Inhalts)
- **Genaueres Festlegen, welche Unterlagen der AN im Nachtragsfall vorzulegen hat**
- **Keine zu kurzen NA-Prüfungsfristen / Rechnungsprüfungsfristen**
- **Keine Regelung:** „Der AN darf erst nach Einigung über den Preis eine Zusatzleistung ausführen“
- **Schlussrechnung: alle projektbezogenen Forderungen aufzunehmen**

4. 10 Tipps zum Projekterfolg

erledigt?

- | | |
|---|--------------------------|
| <p>1. AG-Positionierung!
Projektzieldefinition.</p> | <input type="checkbox"/> |
| <p>2. Beachtung (vorhandenes) Baurecht!
Nachbarn, Baugenehmigung, Bürgerinitiativen, ...</p> | <input type="checkbox"/> |
| <p>3. Ausreichende Planung!
Planungszeit, Planungsqualität, Planungsumfang,
Sorgfältige Ausschreibung! Termin-, Kostenplanung!</p> | <input type="checkbox"/> |
| <p>4. Auskömmliche Preise!
Mit Planern und Ausführenden!</p> | <input type="checkbox"/> |
| <p>5. Risikomanagement!
Vorausschau, Risikobenennung, Risikotrennung.</p> | <input type="checkbox"/> |

4. 10 Tipps zum Projekterfolg

erledigt?

- 6. Vertragsklarheit und Vertragstransparenz!**

„Vertragskultur“, Klarheit und Verständlichkeit für alle Vertrags-
“partner“ (nicht „Vertragsopfer“).
- 7. Projektkultur!**

Vertrauensbildende Maßnahmen, „Partnering“.
- 8. Ausreichende Projektorganisation!**

AG-Vertretung, Kompetenzen, Entscheidungswege.
- 9. Projekt-Liquidität!**

Faire Rechnungsprüfung, kurze Zahlungsfristen.
- 10. Streitlösungsmechanismen!**

Schnelle Abwicklung, „Rückfall“-Ebenen. (Bsp.: SL-Bau)

1. Allgemeines

2. Grundlagen für Nachtragsforderungen

3. Anspruchsgrundlagen für Nachträge nach VOB/B

4. Sinnvoller Aufbau von Nachträgen

5. Voraussetzungen für NA-Management auf AG-Seite

6. Prüfung von Nachträgen

- 6.1 Eingangsprüfung
- 6.2 Technische Prüfung
- 6.3 Vertragliche Prüfung
- 6.4 Preisliche Prüfung
- 6.5 Prüfbericht
- 6.6 Nachtragsberatung
- 6.7 Vereinbarung

7. Honorierung/Kosten NAM

8. Bauzeitstörungen und Schadenersatz

6.1 Eingangsprüfung



- **Vollständigkeit der Unterlagen:**
 - Anschreiben, Angebot
 - Nachtrags-LV
 - Nachtrags-Kalkulation
 - Zugehörige Unterlagen, wie: Preisnachweise, Preislisten, Subunternehmernachweise, Auszüge aus der Urkalkulation, ...
- **Zurückweisen des Nachtrages bei Nichtprüfbarkeit** oder
- **Nachfordern von Unterlagen** unter Hinweis auf derzeitige Nichtprüfbarkeit

6.2 Technische Prüfung

Preisl. Prüfung

Prüfbericht

NA-Beratung

Beauftragung

Eingangsprüfung

Techn. Prüfung

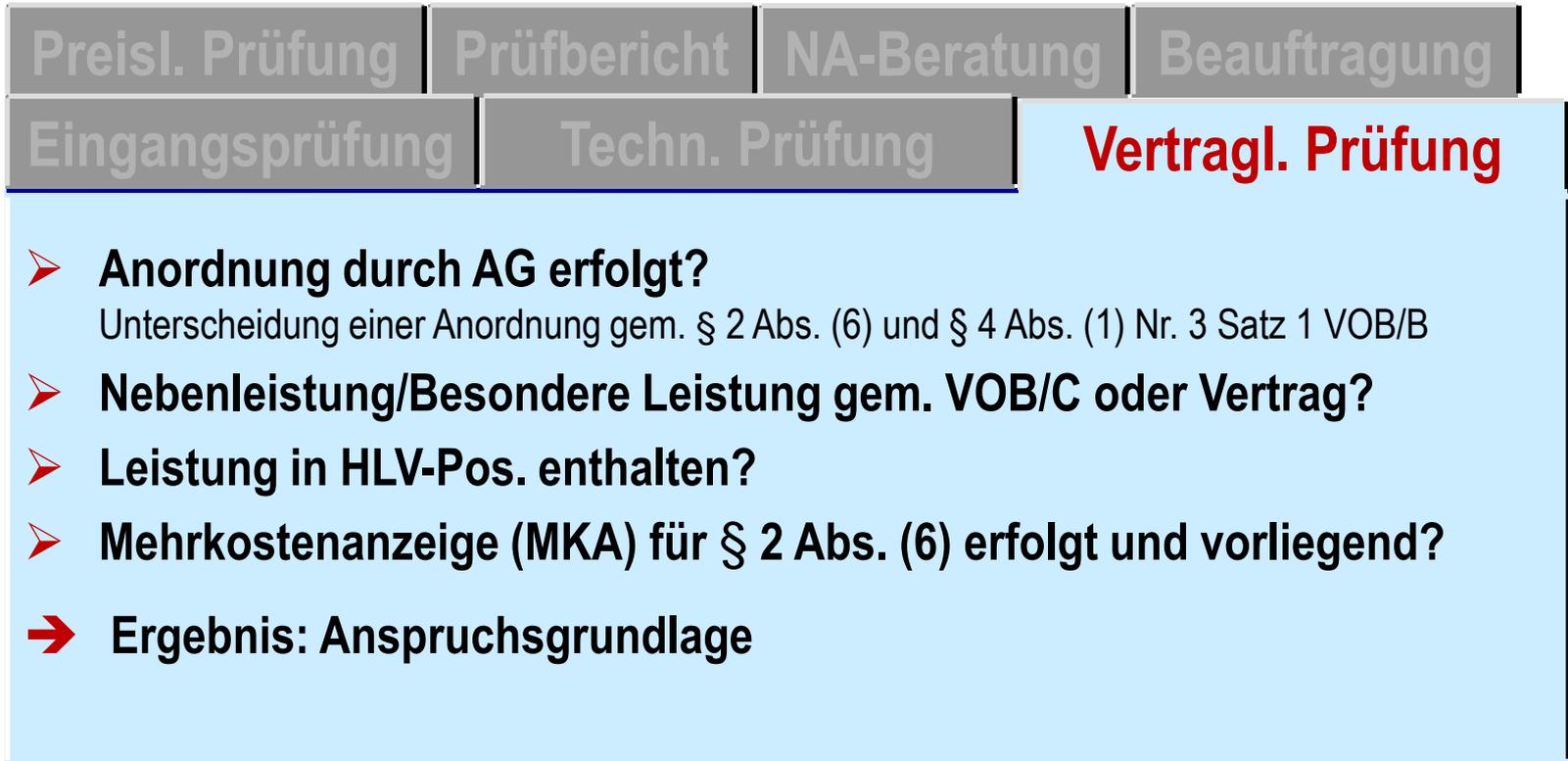
Vertragl. Prüfung

- Wurde die Leistung richtig/ausreichend beschrieben?
- Wurde die Leistung technisch (so) angeordnet?
- Wurde die Leistung technisch richtig kalkuliert?
- Wurde die Leistung so wie angeboten ausgeführt?

➔ **Fachtechnische Stellungnahmen (FTS) BÜ/Planer!**

➔ **Bedeutung der Bauüberwachung!**

6.3 Vertragliche Prüfung



6.4 Preisliche Prüfung



- **Kalkulation schlüssig und verständlich?**
- **Grundlagen der Preisermittlung verwendet?**
- **Korrekte Bezuschlagung?**
- **Subunternehmer genehmigt?** Nachweise (am besten, dessen Kalkulation) vorgelegt?
- **3 Prüfstufen:**
 - Stufe 1: Kalkulatorische Preisprüfung aller Kalkulationswerte auf Grundlage der Urkalkulation.
 - Stufe 2: Angemessenheitsprüfung neuer Kalkulationswerte (Vertragspreisniveau?)
 - Stufe 3: Angemessenheitsprüfung des Preises/EPs (Vertragspreisniveau?)

MERKE:

Guter Preis bleibt guter Preis und schlechter Preis bleibt schlechter Preis!

6.5 Prüfbericht



- Allgemeine Beschreibung des NA-Sachverhalts.
- Auswirkungen auf Bauzeit/andere Leistungen/entfallende Leistungen ...
- Beschreibung der vorgelegten Unterlagen (und nachträglich angeforderten).
- **① Technische Begründung** jeder NA-Pos.
- Nennen der **② Anspruchsgrundlage** jeder NA-Pos.
- Beschreibung der **③ Ergebnisse der preislichen Prüfung** jeder NA-Pos.
- Feststellen Ergebnis (**④ Beauftragungsempfehlung**) jeder NA-Pos.
- Vermerken von evtl. Widersprüchen des AN.

6.6 Nachtrags-Beratung



- Keine Vergabe-“Verhandlung“!
- Protokollierung

6. Prüfung von Nachträgen

6.7 „Beauftragung“ (Vertragsfortschreibung, Preisvereinbarung)



- **Tatsächliche Beauftragung bereits durch Anordnung erfolgt.**
- **Vertragsfortschreibung durch Beauftragung mit einem speziellen Preis als Ergebnis der NA-Prüfung (Vereinbarung).**
- **Ggf. Regelungen des AG beachten.**

1. Allgemeines

2. Grundlagen für Nachtragsforderungen

3. Anspruchsgrundlagen für Nachträge nach VOB/B

4. Sinnvoller Aufbau von Nachträgen

5. Voraussetzungen für NA-Management auf AG-Seite

6. Prüfung von Nachträgen

7. Honorierung/Kosten NAM

8. Bauzeitstörungen und Schadenersatz

Einflussfaktoren für Arbeitsaufwand eines VM/NAM

- a) Qualität der **Entwurfs- und Verdingungsunterlagen**
- b) **Anzahl** der zu betreuenden **Verträge** und **Qualität** der Vertragsunterlagen
- c) **Vertragssummen** der zu betreuenden Verträge und deren **AN**
- d) Zu erwartendes **Nachtragsaufkommen**
- e) **Qualität und Umfang** der von den Auftragnehmern eingereichten **Unterlagen**
- f) **Qualität der Zuarbeit** von Planern, Bauüberwachern, Projektleitung und anderen für den AG tätigen Organisationseinheiten
- g) **Schnittstellendefinitionen**
- h) Anzahl und Umfang von Nachforderungen aus **gestörtem Bauablauf**, Entschädigung, Schadenersatz

Bei nicht auskömmlichem Preis, veranlasst der AG das VM/NAM - die Institution seines Vertrauens, die zuvorderst seine Interessen vertreten soll - genau wie Baufirmen zu handeln, nämlich, sich zu bemühen, den nicht auskömmlichen Preis mit allen Mitteln aufzubessern oder von vornherein Schlechtleistung zu erbringen.

Pauschalhonorierung (1 Pauschale)

Problem:

- Wie ist eine solche Pauschale kalkulierbar?
- → Beantwortung der Fragen a) bis h) erforderlich!
- Mangelnde Informationsbasis!

→ Nicht möglich!

Prozentualhonorierung (% der Nachforderungssumme)

Problem:

- Basis „Nachforderungssumme“? Definition? (Evtl.-Pos., Angeb.-, Abr.-Mengen, ...)
- Aufwand ist nicht proportional zur Nachforderungssumme
- Beiderseitige Manipulation möglich: z. B.
 - > AG gibt nur „aufwändige“ Nachträge an NAM und erledigt „einfache“ selbst
 - > NAM „animiert“ die ausführenden ANs, recht hohe Nachträge zu generieren, „er bräuchte ja was zum Kürzen“

→ Ungeeignet! Riskant!

Erfolgshonorierung (% des Erfolges)

Problem:

- Was ist „Erfolg“? Äußerst schwierige Definition!
Was ist bei Dissens über Nachträge? Gerichtsstreit?
Was ist bei „Kompensationslösungen“? etc. ...
- Aufwand ist nicht proportional zum „Erfolg“!
- Beiderseitige Manipulation möglich: z. B.
 - > AG gibt nur „harte“ Nachträge an NAM und erledigt „chancenlose“ selbst
 - > NAM „animiert“ die ausführenden ANs, recht hohe Nachträge zu generieren, „er bräuchte ja was zum Kürzen“ = hoher Erfolg!
- Gefahr der unrealistischen „Über-Parteilichkeit“ des NAM (SV?)

→ Ungeeignet! Riskant!

Aufwandshonorierung (Stunden-, Tages-, Monatssätze, usw.)

- **Kontrolle des Aufwands** möglich
- **Anpassung der Kapazitäten** und damit der Kosten einfach möglich
- **Keine unangemessenen Honorare** des NAM, wie bei %-Regelungen möglich (zu hohe oder zu niedrige)
- **Keine Manipulationsmöglichkeiten**

Nachteil:

- Gesamtaufwand kaum zuverlässig vorher schätzbar!

→ Sinnvollste Möglichkeit! Gerechteste Lösung

Mischhonorierung (Basis-Aufwand + Erfolgsanteil)

Problem:

- Gleiche Probleme wie unter „Erfolgshonorierung“

→ Beschränkt ungeeignet!

1. Allgemeines

2. Grundlagen für Nachtragsforderungen

3. Anspruchsgrundlagen für Nachträge nach VOB/B

4. Sinnvoller Aufbau von Nachträgen

5. Voraussetzungen für NA-Management auf AG-Seite

6. Prüfung von Nachträgen

7. Honorierung/Kosten NAM

8. Bauzeitstörungen und Schadenersatz

7.1 Die Bauzeit

7.2 Das Bauzeit-SOLL

7.3 Das verzögerte SOLL → SOLL'

7.4 Die Schadensberechnung

7.5 Vertragsstrafe

7.1 Die Bauzeit

Bauzeit:

- Besondere Bedeutung für rechtzeitige Fertigstellung
- VOB/B: Sonderregelungen

7.2 Das Bauzeit-SOLL

VOB/B § 5 Ausführungsfristen

- (1) Die Ausführung ist nach den verbindlichen Fristen (Vertragsfristen) zu **beginnen**, angemessen zu **fördern** und zu **vollenden**. In einem Bauzeitenplan enthaltene Einzelfristen gelten nur dann als Vertragsfristen, wenn dies im Vertrag ausdrücklich vereinbart ist.
- (2) Ist für den **Beginn der Ausführung** keine Frist vereinbart, so hat der Auftraggeber dem Auftragnehmer auf Verlangen Auskunft über den voraussichtlichen Beginn zu erteilen. Der Auftragnehmer hat innerhalb von 12 Werktagen nach Aufforderung zu beginnen. Der Beginn der Ausführung ist dem Auftraggeber anzuzeigen.
- (3) Wenn Arbeitskräfte, Geräte, Gerüste, Stoffe oder Bauteile so unzureichend sind, dass die Ausführungsfristen offenbar nicht eingehalten werden können, muss der Auftragnehmer auf Verlangen **unverzüglich Abhilfe** schaffen.
- (4) **Verzögert** der Auftragnehmer den **Beginn** der Ausführung, gerät er mit der **Vollendung** in Verzug oder kommt er der in **Absatz (3)** erwähnten Verpflichtung nicht nach, so kann der Auftraggeber bei Aufrechterhaltung des Vertrages **Schadenersatz nach § 6 Abs. (6)** verlangen oder dem Auftragnehmer eine angemessene Frist zur Vertragserfüllung setzen und erklären, dass er nach fruchtlosem Ablauf der Frist den Vertrag kündigen werde (§ 8 Abs. (3)).

7.2 Das Bauzeit-SOLL

SOLL-Ablauf(plan)

- ① Glaubhaft ② Aussagefähig ③ Vollständig ④ Rechenbar ⑤ Verbindlich

Wenn der **Terminplan** – d. h. der SOLL-Ablaufplan – der im Zuge des Vertragsabschlusses oder im Zuge der Arbeitsvorbereitung erstellt wird, **für die Thematik Bauablaufstörungen aussagefähig** sein soll, dann muss er **folgende Bedingungen** erfüllen:

1. GLAUBHAFT

d. h. er muss einen Bauablauf zeigen, der in seiner technischen und zeitlichen Abwicklung möglich ist.

2. AUSSAGEFÄHIG

d. h. er muss so gegliedert sein, dass man den Ablauf einzelner markanter Arbeitsabschnitte und Arbeitsfolgen und deren Verknüpfungen nachvollziehen kann. Er soll so detailliert sein, dass die Erfüllung wichtiger Vorbedingungen getrennt erkennbar wird und dass eine Verzögerung innerhalb eines Vorganges bereits frühzeitig erkennbar wird.

7.2 Das Bauzeit-SOLL

SOLL-Ablauf(plan)

- ❶ Glaubhaft ❷ Aussagefähig ❸ Vollständig ❹ Rechenbar ❺ Verbindlich

3. VOLLSTÄNDIG

d. h. er sollte wesentliche Genehmigungen, wichtige Planlieferungstermine, für den Ablauf wichtige Vorleistungen anderer Unternehmer und die wesentlichen zeitbestimmenden Vorgangsabläufe enthalten.

4. RECHENBAR

... um die zeitliche Auswirkung von Verzögerungen leicht und sachlich richtig feststellen zu können. Netzplantechnik erforderlich.

5. VERBINDLICH

Verbindlichkeit durch Vereinbarung.

7.2 Das Bauzeit-SOLL

SOLL-Ablauf(plan) – gem. Vertrag und AV

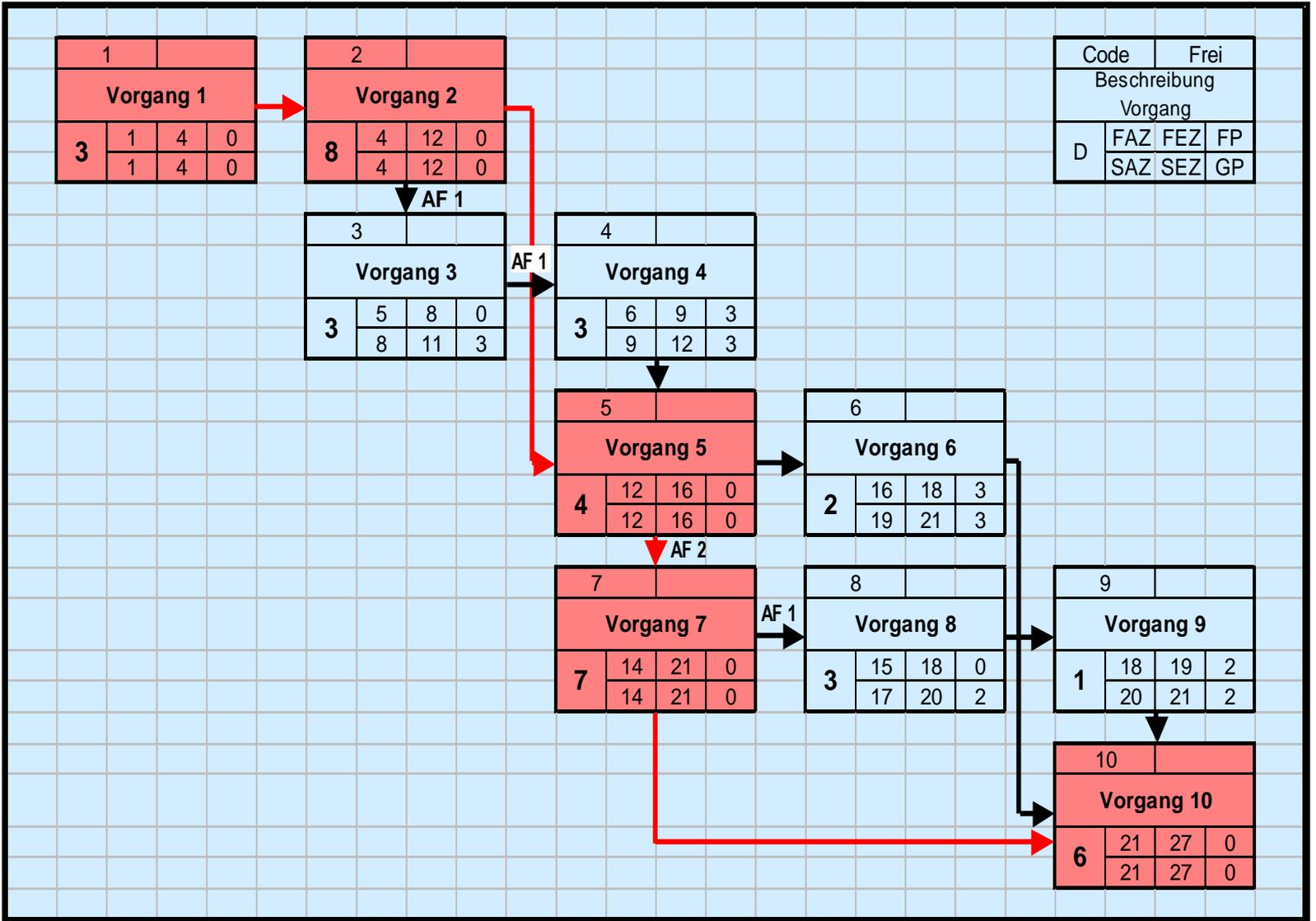
❶ Glaubhaft ❷ Aussagefähig ❸ Vollständig ❹ Rechenbar ❺ Verbindlich

Praxistipps:

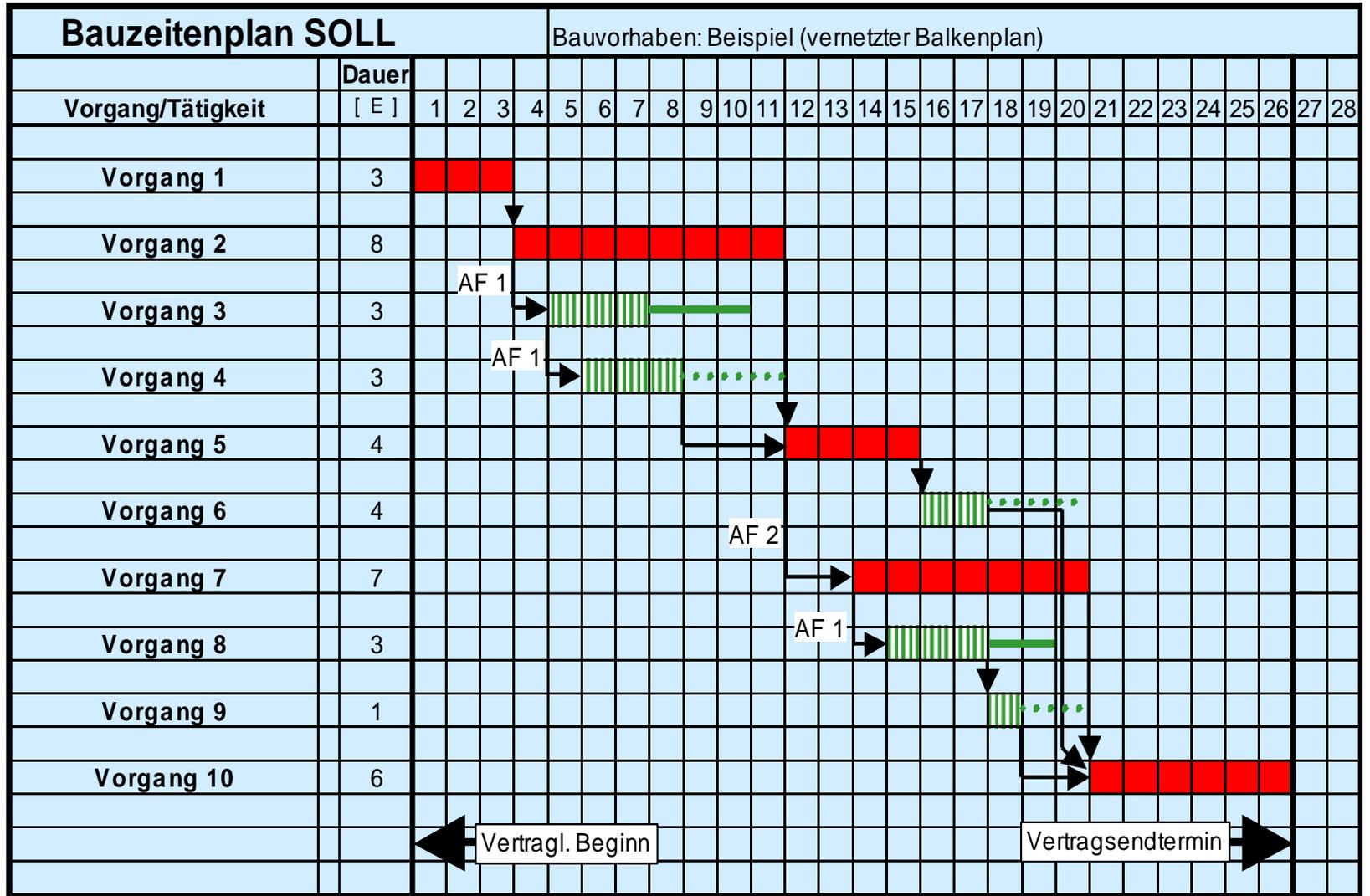
- Sinnvolle Vorgänge bilden - ❶ ❷ ❸
- Planliefertermine einarbeiten - ❷ ❸
- Nachweis der Vorgangsdauern - ❶ ❷
- Vernetzung durch Anordnungsbeziehungen (Rechenbarkeit) - ❹
- Eintragen der Vertragstermine - ❸ ❺
- Abstimmen und Vereinbaren - ❺
- Übereinstimmung mit der Urkalkulation - ❶ ❸
- Auch ohne ausdrückliche Vertragsfristfestlegung gelten angemessene Fristen

→ **Beispiel**

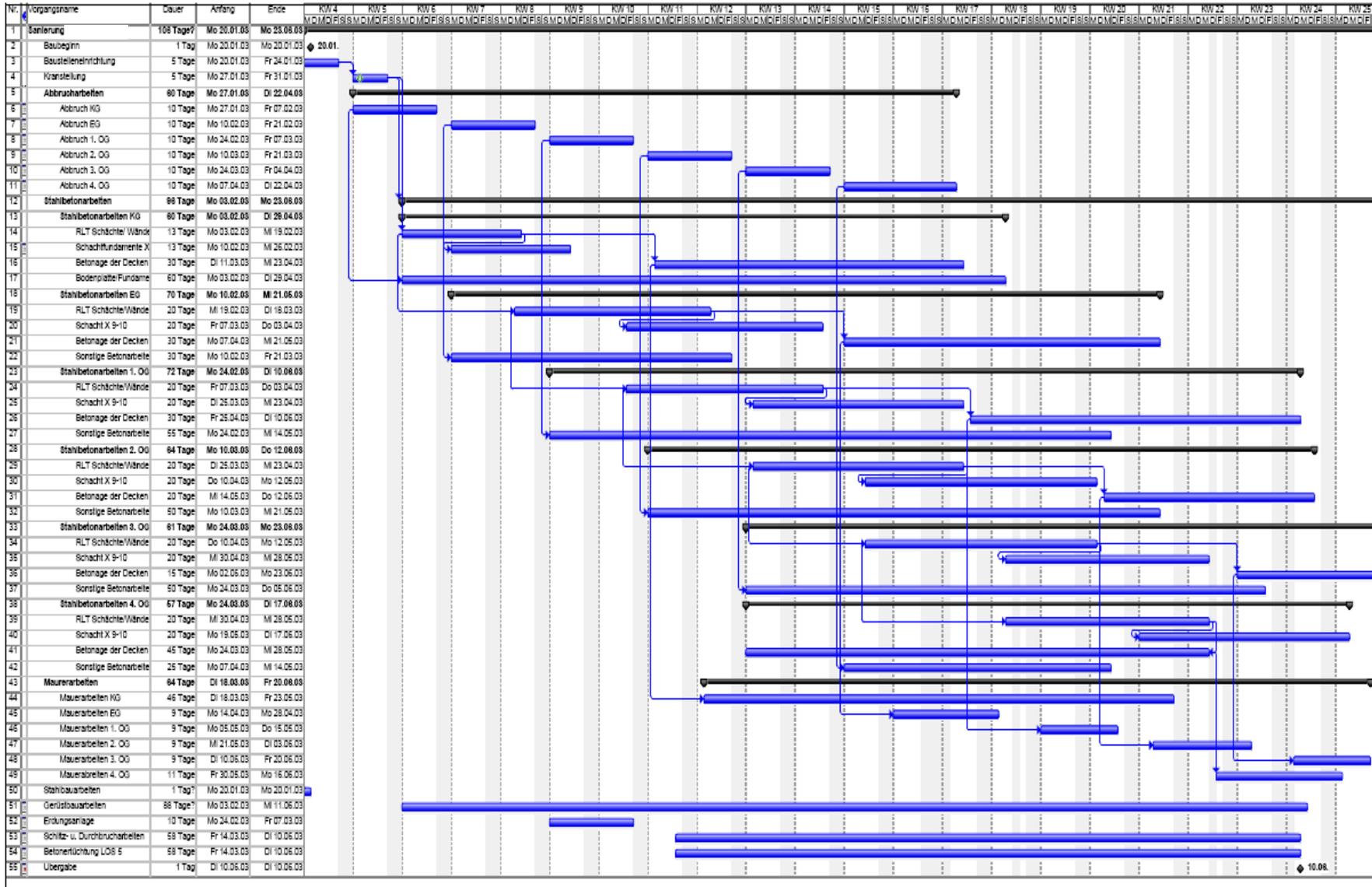
Beispiel: Netzplan SOLL



Beispiel: Balkenplan SOLL



Beispiel: Bau-SOLL Ablaufplan



7.3 Das verzögerte SOLL → SOLL'

VOB/B § 6 Behinderung und Unterbrechung der Ausführung (1/3)

- (1) Glaubt sich der Auftragnehmer in der ordnungsgemäßen Ausführung der Leistung behindert, so hat er es dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich anzuzeigen.
Unterlässt er die Anzeige, so hat er nur dann Anspruch auf Berücksichtigung der hindernden Umstände, wenn dem Auftraggeber offenkundig die Tatsache und deren hindernde Wirkung bekannt waren.
- (2) 1. Ausführungsfristen werden verlängert, soweit die Behinderung verursacht ist:
- a) durch einen Umstand aus dem Risikobereich des Auftraggebers,
 - b) durch Streik oder eine von der Berufsvertretung der Arbeitgeber angeordnete Aussperrung im Betrieb des Auftragnehmers oder in einem unmittelbar für ihn arbeitenden Betrieb,
 - c) durch höhere Gewalt oder andere für den Auftragnehmer unabwendbare Umstände.
2. Witterungseinflüsse während der Ausführungszeit, mit denen bei Abgabe des Angebots normalerweise gerechnet werden musste, gelten nicht als Behinderung.

7.3 Das verzögerte SOLL → SOLL'

VOB/B § 6 Behinderung und Unterbrechung der Ausführung (2/3)

- (3) Der Auftragnehmer hat alles zu tun, was ihm billigerweise zugemutet werden kann, um die Weiterführung der Arbeiten zu ermöglichen. Sobald die hindernden Umstände wegfallen, hat er ohne weiteres und unverzüglich die Arbeiten wieder aufzunehmen und den Auftraggeber davon zu benachrichtigen.
- (4) Die Fristverlängerung wird berechnet nach der Dauer der Behinderung mit einem Zuschlag für die Wiederaufnahme der Arbeiten und die etwaige Verschiebung in eine ungünstigere Jahreszeit.
- (5) Wird die Ausführung für voraussichtlich längere Dauer unterbrochen, ohne dass die Leistung dauernd unmöglich wird, so sind die ausgeführten Leistungen nach den Vertragspreisen abzurechnen und außerdem die Kosten zu vergüten, die dem Auftragnehmer bereits entstanden und in den Vertragspreisen des nicht ausgeführten Teils der Leistung enthalten sind.

7.3 Das verzögerte SOLL → SOLL'

VOB/B § 6 Behinderung und Unterbrechung der Ausführung (3/3)

- (6) Sind die hindernden Umstände von einem Vertragsteil zu vertreten, so hat der andere Teil Anspruch auf Ersatz des nachweislich entstandenen Schadens, des entgangenen Gewinns aber nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Im Übrigen bleibt der Anspruch des Auftragnehmers auf angemessene Entschädigung nach § 642 BGB unberührt, sofern die Anzeige nach Abs. (1) Satz 1 erfolgt oder wenn Offenkundigkeit nach Abs. (1) Satz 2 gegeben ist.

- (7) Dauert eine Unterbrechung länger als 3 Monate, so kann jeder Teil nach Ablauf dieser Zeit den Vertrag schriftlich kündigen. Die Abrechnung regelt sich nach Abs. 5 und 6; wenn der Auftragnehmer die Unterbrechung nicht zu vertreten hat, sind auch die Kosten der Baustellenräumung zu vergüten, soweit sie nicht in der Vergütung für die bereits ausgeführten Leistungen enthalten sind.

7.3 Das verzögerte SOLL → SOLL‘

Behinderungen:

Voraussetzungen der Berücksichtigung:

- Behinderungsanzeige (BA)
- Offenkundigkeit

Wirkungen:

- Bauzeitverlängerung [§ 6 Abs. (2) Nr. 1 a)-c) und -2] -- alle Gründe
- Schadenersatz [§ 6 Abs. (6)] -- nur Vertretenmüssen

Pflichten des AN:

- Umdispositionspflicht
- Schadensminderungspflicht
- Unverzögliche Wiederaufnahme der Arbeiten nach Wegfall
- Informationspflicht über Wegfall

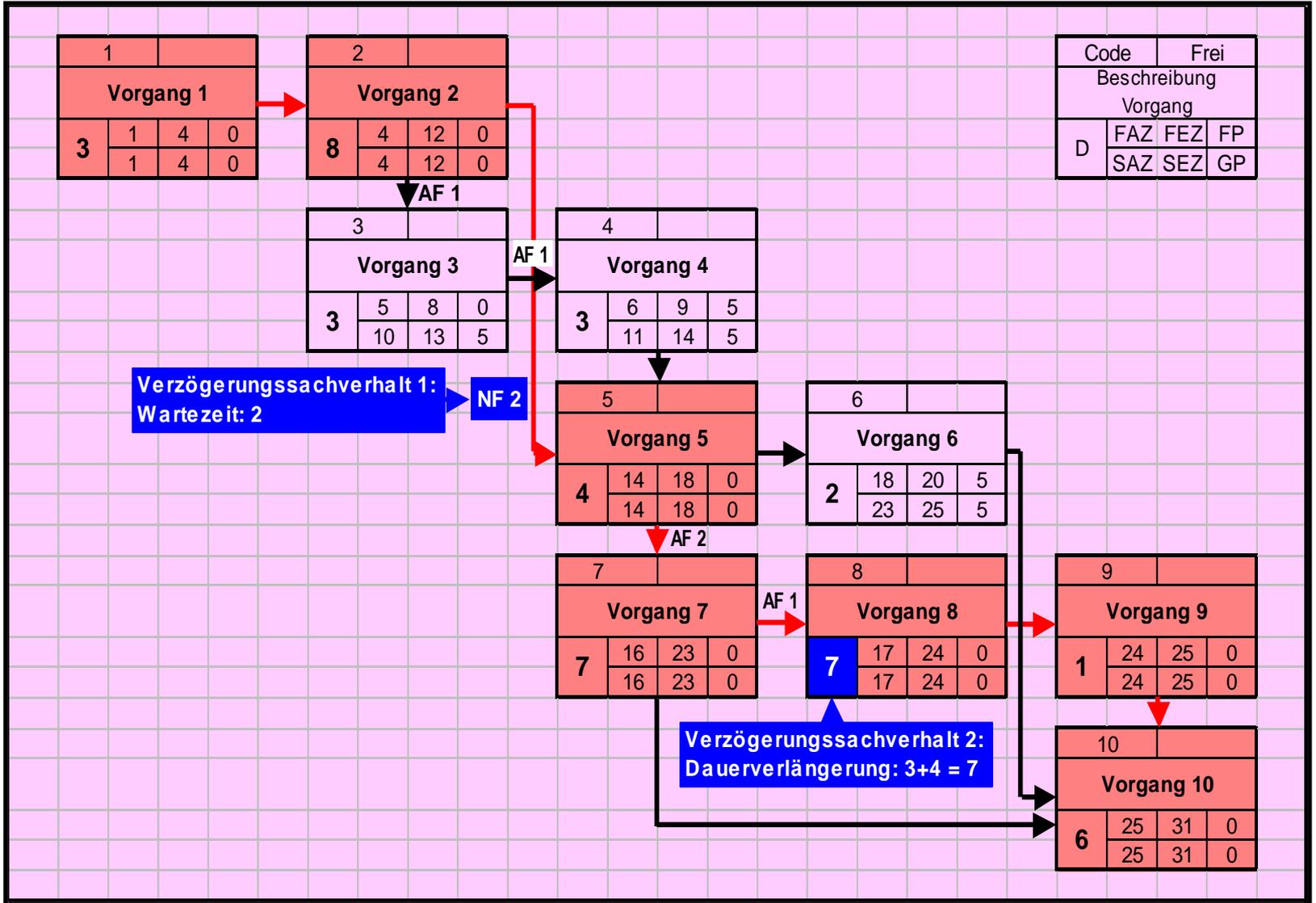
7.3 Das verzögerte SOLL → SOLL'

Praxistipps:

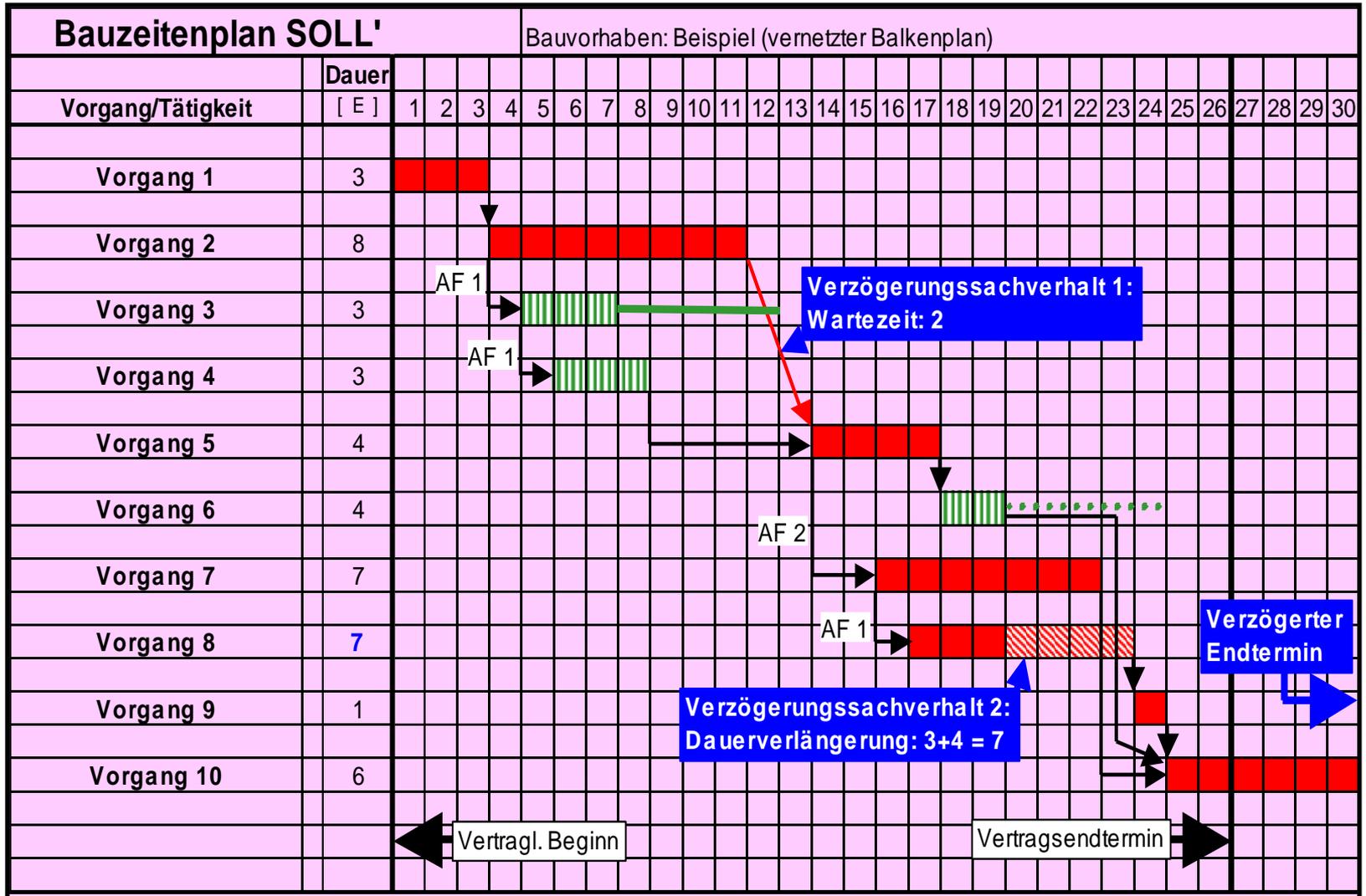
- Einarbeitung **jedes einzelnen Behinderungssachverhalts** in den SOLL-ABLAUF (keine Addition!)
- Verzögerung aus **Nachtragsleistungen**: Im Einzelnen einzuarbeiten
- **Vergleich mit BAU-IST** (üblich: BAU-IST > BAU-SOLL' > BAU-SOLL)
- Zutreffen der SOLL-Werte durch Ansatz der **Urkalkulationsdaten** auf die SOLL-Werte zeigen/prüfen (z. B. Vorgangsdauern)
- **Beschleunigung nie ohne Anordnung!**
(sonst Leistung gem. § 2 Abs. (8) VOB/B)

→ **Beispiel**

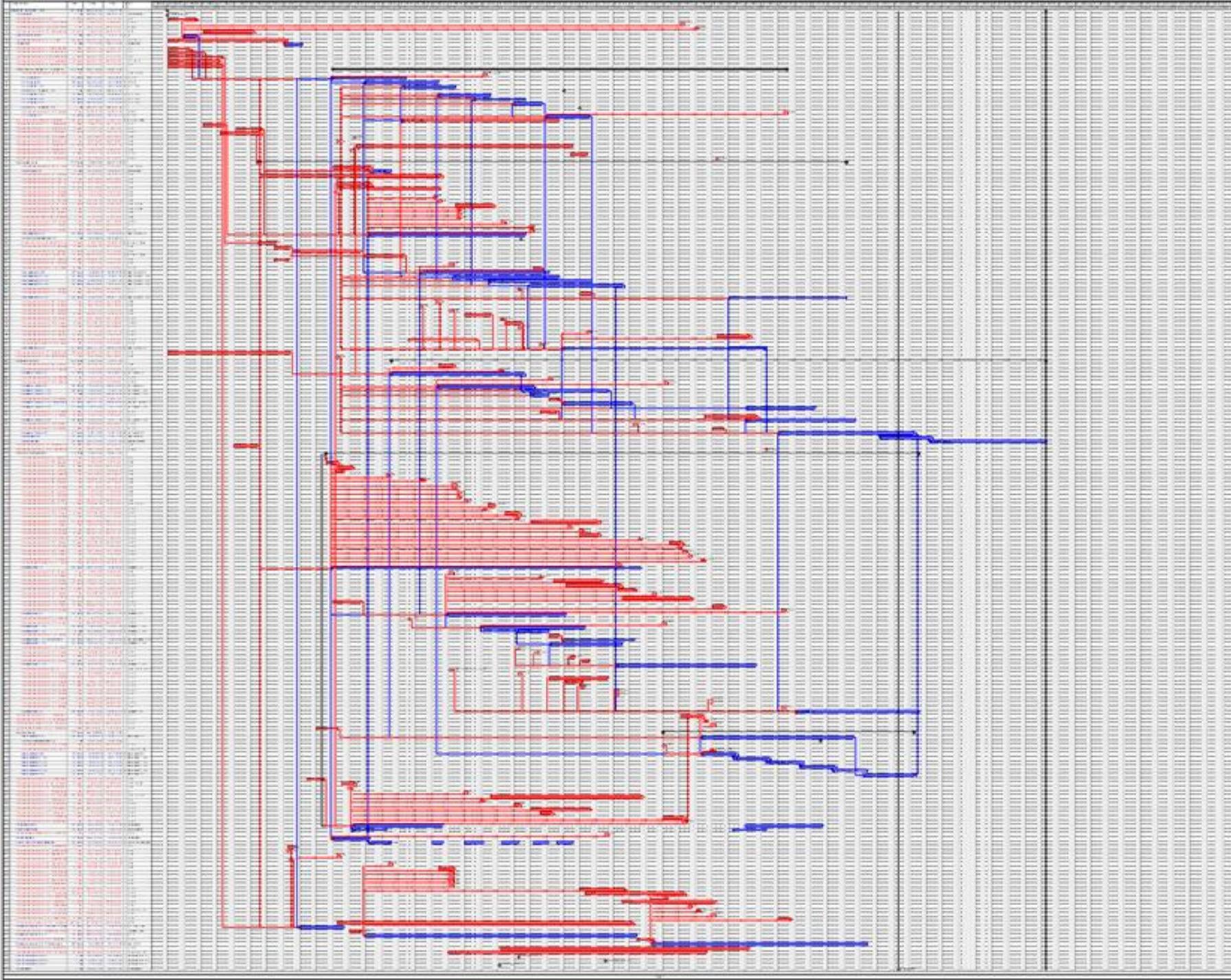
Beispiel: Netzplan SOLL'



Beispiel: Balkenplan SOLL'



Beispiel: Bau-SOLL' Ablaufplan



7.4 Die Schadensberechnung

Schadenersatz gem. § 6 Abs. (6) VOB/B

Schadenersatz

§ 6 Abs. (6) VOB/B

(6) Sind die hindernden Umstände von einem Vertragsteil zu vertreten, so hat der andere Teil Anspruch auf Ersatz des nachweislich entstandenen Schadens, des entgangenen Gewinns aber nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Im Übrigen bleibt der Anspruch des Auftragnehmers auf angemessene Entschädigung nach § 642 BGB unberührt, sofern die Anzeige nach Abs. (1) Satz 1 erfolgt oder wenn Offenkundigkeit nach Abs. (1) Satz 2 gegeben ist.

Kriterium:	Ein Vertragsteil fügt anderem einen Schaden zu
Voraussetzung:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verschulden eines Vertragsteils ▪ Schaden ist tatsächlich entstanden ▪ Störung verursachte adäquat-kausal Behinderung und Schaden
Berechnung Schaden:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tatsächliche Schadenkosten (Vermögenslage mit/ohne) ▪ „Konkret“ zu ermitteln ▪ Möglichkeit der Schadensschätzung
	Schadenersatzbeschränkungsregelung: Nur bei Vorsatz/grober Fahrlässigkeit: voller Schadenersatz

7.4 Die Schadensberechnung

Voraussetzungen:

- **Tatsächlichkeitsprinzip**
Nachweis durch: Unterlagen über geänderte Vermögenslage
- **Verursachungsprinzip**
Nachweis durch: SOLL'-Pläne
- **Verschuldensprinzip**
Nachweis durch: Behinderungsanzeigen, Anspruchsbegründung

7.4 Die Schadensberechnung

3 Berechnungsmethoden:

- 1. Konkrete Schadenskosten**
(Vermögenslage vorher/nachher)
- 2. Schadenskostenermittlung auf der Grundlage der Urkalkulation**
- 3. Schadenskostenermittlung nach baubetrieblich angemessenen Ansätzen**

Priorität: so konkret wie möglich!

7.4 Die Schadensberechnung

1. Konkrete Schadenskosten

Wenn einwandfreier Nachweis der Schadenskosten aus der Buchhaltung möglich ist (Vermögenslage vorher/nachher)

- **Gehaltskosten** für Bauleitung/Poliere, wenn nachweisbar auf Baustelle (Zeitermittlungsbögen, Lohnberichte)
- **Mietkosten** für Geräte, Schalungen, ..., sofern nachweisbar auf der Baustelle (Dokumentation)
- **Kapitaldienstmehrkosten** für längere Gestellung von Ausführungsbürgschaften
- **Lohn- und Gehaltserhöhungskosten**, wenn zum Baustellenablauf zuordenbar
- **Materialerhöhungskosten**, meist nur für Großmengenmaterial
- **Nachunternehmerpreiserhöhungen**
- **(Beschleunigungskosten)** bei nachweisbar: zusätzliches Personal, Gerät, Überstunden, Doppelschichten, usw.

7.4 Die Schadensberechnung

2. Schadenskosten auf der Grundlage der Preisermittlung der Vertragspreise (Urkalkulation)

⇒ Gut ausgearbeitete Urkalkulation erforderlich!

Wenn konkreter Schadensnachweis nicht möglich

Erfassbare Kostenarten (z. B.):

- **Personalkosten**, für Bauleitung und Poliere gem. Urkalkulationsansätzen
- **Gerätevorhaltekosten**, (auch BE) gem. Urkalkulation
- **Baustellengemeinkosten** (Büro, Tel., ...), gem. Urkalkulation für Zeitraum der Bauzeitverzögerung
- **(Ggf. Beschleunigungskosten)**
- **Allgemeine Geschäftskosten**, nicht konkret aus Buchhaltung, nur aus Kalkulation ermittelt. Berechnung mit gleichem %-Aufschlag wie in Urkalkulation

7.4 Die Schadensberechnung

3. Schadenskostenermittlung nach baubetrieblich angemessenen Ansätzen

Wenn weder konkrete Schadensermittlung aus der Buchhaltung, noch Schadensschätzung auf Grundlage der Urkalkulation möglich ist.

- Ansatz von baubetrieblichen Erfahrungswerten durch Sachverständige
- Große Bandbreite der Einschätzung; oft schwierige Nachweisführung

Bestimmbare Schadenskosten (z. B.):

- **Material- und Nachunternehmerpreiserhöhungen**, durch Verschiebung des Einkaufs dieser Leistungen auf späteren Zeitraum
- Mehrkosten durch **verlängerte Gefahrtragung** vor der Abnahme
- Mehrkosten durch **Minderleistungen** des Baustellenpersonals (Umbau der Arbeitsplätze, Verlust Einarbeitungseffekt, Verschiebung in Winter, ...)

7.4 Die Schadensberechnung

Praxistipps:

- **Schaden aus Lohn:** Einzel- oder Mittellohn, nicht Stundenverrechnungssatz oder Stundenlohnsätze!
- **Keine BGK-Zuschläge** auf Schadenskosten! (BGK sind ebenfalls im Einzelnen nachzuweisen!)
- **Mischsituationen** (Vergütung/Schadenersatz) trennen
- **Kosten aus Gutachten/externe Unterstützung** ggf. ansetzbar
- **GK-Ausgleichsrechnungserfolg** prüfen

7.5 Vertragsstrafe

Vertragsstrafe gem. VOB/B

VOB/B § 11 Vertragsstrafe

- (1) Wenn Vertragsstrafen vereinbart sind, gelten die §§ 339 bis 345 BGB. .
- (2) Ist die Vertragsstrafe für den Fall vereinbart, dass der Auftragnehmer nicht in der vorgesehenen Frist erfüllt, so wird sie fällig, wenn der Auftragnehmer in **Verzug** gerät.
- (3) Ist die Vertragsstrafe nach Tagen bemessen, so zählen nur Werktage; ist sie nach Wochen bemessen, so wird jeder Werktag angefangener Wochen als 1/6 Woche gerechnet.
- (4) Hat der Auftraggeber die Leistung abgenommen, so kann er die Strafe nur verlangen, wenn er dies **bei der Abnahme vorbehalten** hat.

7.5 Vertragsstrafe

Voraussetzungen:

- **Verschuldensprinzip**

- **Angemessenheitsprinzip**

(Höchstgrenze, Einzelsätze, nicht zusätzlich zu Schadenersatz)

- **Höchstgrenze: 5 % Hauptauftrag** (BGH 25.03.2003; BGH NJW 2013, 1362; BGHZ 153, 311; OLG Brandenburg, NJW-RR2012, 465; OLG Bremen, 30.12.2010, 1 U 51/08)
- **Tagessatz: 0,2 %/WT** (BGH in NJW 1981/1509), **0,3 %/AT** (BGH in BauR 1981/374; BGHZ 153, 311; OLG Brandenburg, NJW-RR2012, 465; OLG Bremen, 30.12.2010, 1 U 51/08)
- **Nicht zusätzlich zu Schadenersatz**

7.5 Vertragsstrafe

Praxistipps:

- Vertragsstrafe bei Abnahme vorbehalten!
- Vertragsstrafen nur auf „key dates“!
- Individuell aushandeln (AGB-Regelungen)!
- Transparenz in Vertragsstrafenregelung bringen!

1. Allgemeines

- 1.1 Ausgangssituation
- 1.2 Besonderheiten des Bauwesens und juristisches Projektmanagement
- 1.3 Beteiligte - Fachgebiete
- 1.4 Ziele des Vertragsmanagements

2. Vertragsmanagement

- 2.1 Begriff „Vertragsmanagement“
- 2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement
- 2.3 Beispiele für Regelungsgegenstände (Beispiele)

3. Qualifikation Bauleitung

4. Nachforderungsmanagement

5. BGB 2018 (Exkurs)

6. Fragen aus dem Team

8.1 Regelung des BGB, Inkrafttreten für Verträge ab 01.01.2018

Buch 2 Recht der Schuldverhältnisse

Titel 9 Werkvertrag und ähnliche Verträge §§ 631 bis 651m

Untertitel 1 Werkvertragsrecht §§ 631 bis 650v

- Kapitel 1 Allgemeine Vorschriften §§ 631 bis 650
- **Kapitel 2 Bauvertrag §§ 650a bis 650h**
- Kapitel 3 Verbraucherbauvertrag §§ 650i bis 650n
- Kapitel 4 Unabdingbarkeit §§ 650o

Untertitel 2 Architekten- und Ingenieurvertrag §§ 650p bis 650t

Untertitel 3 Bauträgervertrag §§ 650u bis 650v

Untertitel 4 Reisevertrag §§ 651a bis 651m

8.2 „Highlights“ (1/2)

- § 632a BGB Abschlagszahlungen
Zahlungen / Abschlagszahlungen (Angleich an VOB Regelung)
alt: Abschlagszahlung in Höhe des Wertzuwachses (Wertzuwachs ≠ Menge x EP)
neu: Abschlagszahlung in Höhe der erbrachten Leistung

- § 648a BGB Kündigung aus wichtigem Grund
Kündigung aus wichtigem Grund
alt: „in sich abgeschlossene Teilleistungen“
neu: „abgrenzbarer Teil des Werkes“

8.2 „Highlights“ (2/2)

- § 650b BGB Änderungen des Vertrages; Anordnungsrecht des Bestellers

Anordnungsrecht

alt: bisher nicht geregelt im BGB

neu: wird unterschieden in: 1. willkürliche Änderung; 2. Änderung erforderlich für Werkerfolg
 ACHTUNG: Planungsverantwortung bei AG. Parteien sollen Einigung anstreben.
Erst 30 Tage nach erfolglosem Einigungsbestreben kann der AG anordnen!

- § 650c BGB Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Absatz 2

Vergütungsrecht

alt: bisher nicht geregelt im BGB

neu: „Vergütung nach den tatsächlich erforderlichen Kosten“. AN kann auf UK zurückgreifen.
 → Wahlrecht des AN für jeden Nachtrag (... geht aus Begründung zum Gesetz hervor)
Bei Uneinigkeit bzgl. Vergütung können 80% der Forderungen bei Abschlagszahlungen in Rechnung gestellt werden!

Empfehlung:

- Anordnungsrecht mit zeitlicher Vorgabe im Vertrag aufnehmen!
Z.B.: AG darf anordnen, AN muss sofort ausführen auch wenn noch keine Einigkeit zum Preis vorhanden

- Vergütungsregelungen im Vertrag aufnehmen!
Z.B.: Basis für Vergütung sind Grundlagen der Preisermittlung für Vertragsleistungen:
Urkalkulation ist zu hinterlegen

1. Allgemeines

- 1.1 Ausgangssituation
- 1.2 Besonderheiten des Bauwesens und juristisches Projektmanagement
- 1.3 Beteiligte - Fachgebiete
- 1.4 Ziele des Vertragsmanagements

2. Vertragsmanagement

- 2.1 Begriff „Vertragsmanagement“
- 2.2 Leistungsphasen Vertragsmanagement
- 2.3 Beispiele für Regelungsgegenstände (Beispiele)

3. Qualifikation Bauleitung

4. Nachforderungsmanagement

5. BGB 2018 (Exkurs)

6. Fragen aus dem Team

1. „**Bedenken- und Behinderungsanzeigen** richtig stellen, richtig reagieren“
2. „**Behinderungs- Verzugs- und Mehrkostenanzeigen**, deren Handhabung und die wichtigsten Punkte, jeweils als die Seite die anzeigt und andersherum?“
3. „Verhalten oder Reaktionen bei **Zurückweisungen**?“

Hinweis:

Die nachfolgend enthaltenen Musterschreiben sind jeweils inhaltlich und rechtlich zu prüfen und entsprechend individuell anzupassen. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.

- „Wie, wann, an wen sind **Bedenkenanzeigen** zu stellen?“
- §4.3 VOB/B *„Hat der Auftragnehmer Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung (auch wegen der Sicherung gegen Unfallgefahren), gegen die Güte der vom Auftraggeber gelieferten Stoffe oder Bauteile oder gegen die Leistungen anderer Unternehmer, so hat er sie dem Auftraggeber unverzüglich - möglichst schon vor Beginn der Arbeiten - schriftlich mitzuteilen; der Auftraggeber bleibt jedoch für seine Angaben, Anordnungen oder Lieferungen verantwortlich.“*
- **Wie: schriftlich**
- **Wann: unverzüglich, möglichst vor Beginn der Arbeiten**
- **Wen: AG**

→ „Wie, wann, an wen sind **Bedenkenanzeigen** zu stellen?“

→ **Muster:** (Quelle: [Musterschreiben Anmeldung Bedenken VOB \(kwleasyplan.de\)](http://www.kwleasyplan.de)):

Anmeldung von Bedenken gemäß §4, Nr. 3 VOB/B

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß §4, Nr.3 VOB/B ist der Auftragnehmer gegenüber den Auftraggeber verpflichtet, seine Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung mitzuteilen.

Aufgrund dieser Anzeigepflicht melden wir hiermit Bedenken an gegen:

Die vorgesehene Art der Ausführung der Luftdichten Gebäudehülle ohne Berücksichtigung einer Lüftungsanlage.

Begründung:

Das Gebäude wird gemäß §6 EnEV "dauerhaft luftundurchlässig abgedichtet". Der in der EnEV 2016 geforderte und nach DIN 1946, Teil 6 – 05/2009 berechnete Luftvolumenstrom zur Sicherstellung des Bautenschutzes (Feuchte) ohne Nutzer-Einfluss kann ohne eine mechanische Lüftungseinrichtung nicht sichergestellt werden.

Um eine Verzögerung der Baumaßnahme zu vermeiden, bitten wir Sie um sofortige Prüfung und schriftliche Stellungnahme, wie weiter verfahren werden soll. Für Rückfragen dazu stehen wir gerne zur Verfügung.

Bis zu Ihrer Antwort werden die Arbeiten nur insoweit durchgeführt, dass daraus kein Schaden entstehen kann. Gleichzeitig weisen wir darauf hin, dass wir gemäß §13, Nr.3 VOB/B von der Gewährleistung und der Haftung für spätere Schäden sowie Ansprüchen Dritter gegen Sie befreit sind, falls Sie unsere Bedenken zu Unrecht zurückweisen und dadurch ein Mangel oder Schaden verursacht wird.

Mit freundlichen Grüßen

(Stempel/Unterschrift)

Kopie:

- „Wie, wann, an wen sind **Behinderungsanzeige** zu stellen?“
- §6.1 VOB/B „Glaubt sich der Auftragnehmer in der ordnungsgemäßen Ausführung der Leistung behindert, so hat er es dem Auftraggeber unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Unterlässt er die Anzeige, so hat er nur dann Anspruch auf Berücksichtigung der hindernden Umstände, wenn dem Auftraggeber offenkundig die Tatsache und deren hindernde Wirkung bekannt waren.“
- **Wie: schriftlich**
- **Wann: unverzüglich**
- **Wen: AG**

→ „Wie, wann, an wen sind **Behinderungsanzeige** zu stellen?“

→ **Muster:** (Quelle: <https://www.galabau.de/anlage-muster-behinderungsanzeige.docx> :

Behinderungsanzeige nach § 6 Abs. 1 VOB/B bzw. § 642 BGB

in Erfüllung unserer Verpflichtung nach § 6 Abs. 1 VOB/B bzw. § 642 BGB teilen wir Ihnen mit, dass wir in der ordnungsgemäßen Ausführung unserer Leistungen behindert sind.

Folgende **Behinderung** liegt seit dem vor:

Hier den Behinderungsgrund einsetzen

Beispiele:

- Da Sie verbindliche Baustellentermine abgesagt haben.
- Da sämtliche Mitarbeiter des Betriebes unter behördlich angeordneter häuslicher Quarantäne gestellt wurden (Behördliche Anordnung kann vorgelegt werden).
- Da die Baustelle in einem Quarantäne-Gebiet liegt und ein Zugang der Baustelle derzeit nicht gegeben ist.
- usw.

Von der Behinderung ist die Ausführung **folgender Vertragsleistung betroffen:**

-
-

Wir weisen darauf hin, dass sich die **Ausführungsfrist** durch die angezeigte Behinderung gemäß § 6 Abs. 2 VOB/B **verlängert**, bis die Behinderung weggefallen ist.

Sobald die hindernden Umstände weggefallen sind, werden die Arbeiten ohne Weiteres und unverzüglich wieder aufgenommen werden.

Rein vorsorglich behalten wir uns bereits jetzt die **Geltendmachung von Mehrkosten bzw. Entschädigungsansprüchen nach § 6 Abs. 6 VOB/B bzw. § 642 BGB vor.**

→ „Wie, wann, an wen sind **Verzugsetzungen** zu stellen?“

→ **ACHTUNG: 2 mögliche Stufen:**

→ 1. **Abhilfeverlangen**

→ 2. Inverzugsetzung

→ 1. **Abhilfeverlangen:**

§5.3 VOB/B „Wenn Arbeitskräfte, Geräte, Gerüste, Stoffe oder Bauteile so unzureichend sind, dass die Ausführungsfristen offenbar nicht eingehalten werden können, muss der Auftragnehmer auf Verlangen unverzüglich Abhilfe schaffen.“

→ **Wie:** nicht vorgeschrieben in VOB! → Dringende Empfehlung: schriftlich!

→ **Wann:** nicht vorgeschrieben in VOB!

→ bei erkennen, wenn Fristen „*offenbar nicht eingehalten werden können*“

→ **Wen:** AN (bzw. Subunternehmer)

→ „Wie, wann, an wen sind **Abhilfeverlangen** zu stellen?“

→ **Muster:** (Quelle: [§ 3 Verzögerung/Behinderung/Vertragsstrafe / b](#)) **Muster: Abhilfeverlangen nach § 5 Abs. 3 VOB/B | Deutsches Anwalt Office Premium | Recht | Haufe:**

Muster 3.11: Abhilfeverlangen nach § 5 Abs. 3 VOB/B

Firma _____ (Auftragnehmer)

_____, den _____

Bauvorhaben: _____

Bauvertrag vom: _____

Hier: Abhilfeverlangen gem. [§ 5 Abs. 3 VOB/B](#) wegen unzureichenden Einsatzes von Arbeitsmitteln

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben am _____ folgenden Bautenstand festgestellt:

_____.

Sie haben nur _____ (Arbeitskräfte/Geräte/Gerüste/Stoffe/Bauteile eingesetzt/entgegen dem Kapazitäts- und Einsatzplan/Terminplan) eingesetzt.

Damit sind folgende Vertragsfristen gefährdet:

_____.

Wir fordern Sie hiermit auf, unverzüglich, spätestens jedoch bis zum

_____ Abhilfe zu schaffen und Ihre Arbeitsmittel so zu verstärken, dass der vorgesehene Bauablauf und die vereinbarten Ausführungsfristen eingehalten werden können.

Eine vergütungspflichtige Beschleunigungsanordnung ist damit ausdrücklich nicht verbunden.

Mit freundlichen Grüßen

→ „Wie, wann, an wen sind **Verzugsetzungen** zu stellen?“

→ **ACHTUNG: 2 mögliche Stufen:**

→ 1. Abhilfeverlangen

→ 2. **Inverzugsetzung**

→ **2. Inverzugsetzung:**

§5.4 VOB/IB „Verzögert der Auftragnehmer den Beginn der Ausführung, gerät er mit der Vollendung in Verzug, oder kommt er der in Absatz 3 erwähnten Verpflichtung nicht nach, so kann der Auftraggeber bei Aufrechterhaltung des Vertrages Schadensersatz nach § 6 Absatz 6 verlangen oder dem Auftragnehmer eine angemessene Frist zur Vertragserfüllung setzen und erklären, dass er nach fruchtlosem Ablauf der Frist den Vertrag kündigen werde (§ 8 Absatz 3).“

→ **Wie: nicht vorgeschrieben in VOB! → Dringende Empfehlung: schriftlich!**

→ **Wann: Wenn Bauleistung nicht zum vertraglich vereinbarten Termin begonnen oder fertiggestellt wurde**

→ **Wen: AN (bzw. Subunternehmer)**

→ „Wie, wann, an wen sind **Verzugsetzungen** zu stellen?“

→ **Muster:** (Quelle: [Musterschreiben zur neuen VOB – Teil 11 | Rüge des Terminverzugs des ausführenden Unternehmens mit Ankündigung von Maßnahmen \(www.de\)](#)) :

Musterschreiben?/ Kündigungsandrohung

Baumaßnahme

Auftrag Nr. ... vom ... Gewerk ...

hier: Terminverzug

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Bauarbeiten wurden Vertragsfristen gemäß ... vereinbart. Danach waren Sie verpflichtet, die Arbeiten bis zum ... zu vollenden. Zum heutigen Tage sind aber folgende Leistungen noch nicht ausgeführt:

a) ...

b) ...

Mit diesen Arbeiten befinden Sie sich gegenüber dem Vertragsfristenplan in Terminverzug. Ich fordere Sie hiermit auf, die vertraglich vereinbarten Leistungen bis zum ... (Nachfrist) zu vollenden. Diese Frist ist angemessen, weil die notwendigen Kapazitäten, die zur Einhaltung dieser Nachfrist erforderlich sind, von Ihnen kurzfristig vorgehalten werden können. Nach fruchtlosem Ablauf der og. Nachfrist werden wir Ihnen den Auftrag gemäß § 8 Abs. 3 VOB/B entziehen. Der Planer, die [örtliche] Bauüberwachung und das Fachbüro für ... erhalten jeweils eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichem Gruß

[Auftraggeber]

Musterschreiben?/ Schadenersatz bei Aufrechterhaltung des Vertrags

Baumaßnahme ...

Auftrag Nr. ... vom ... Gewerk ...

Terminverzug

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Bauarbeiten wurden Vertragsfristen gemäß ... vereinbart. Danach waren Sie verpflichtet, die Arbeiten bis zum ... zu vollenden. Zum heutigen Tage sind aber folgende Leistungen noch nicht ausgeführt:

a) ...

b) ...

Mit diesen Arbeiten befinden Sie sich gegenüber dem Vertragsfristenplan in Terminverzug. Ich fordere Sie hiermit auf, die vertraglich vereinbarten Leistungen bis zum ... (Nachfrist) zu vollenden. Durch die von Ihnen herbeigeführten Verzögerungen entsteht mir ein Schaden, weil ich das Bauwerk erst später als vereinbart nutzen kann. Den daraus resultierenden Schaden mache ich hiermit Ihnen gegenüber geltend. Der Schadenersatzanspruch begründet sich nach § 6 Abs. 6 VOB/B. Die Höhe des Schadenersatzanspruchs werde ich kurzfristig ermitteln und Ihnen in prüfbarer Form vorlegen. Der Planer, die [örtliche] Bauüberwachung und das Fachbüro für ... erhalten jeweils eine Kopie dieses Schreibens.

Mit freundlichem Gruß

[Auftraggeber]

- **„Verhalten oder Reaktionen bei Zurückweisungen?“**
- **„Wie soll mit Ablehnungen/Zurückweisung umgegangen werden?“**
- 1. **Prüfen der Ablehnung/Zurückweisung**
- 2. **Ggf. Aufrechterhaltung der Inhalte aus dem Ersts Schreiben mit Bezug zum Ablehnungs-/Zurückweisungsschreiben**
- 3. **Worst Case → rechtliche Klärung über Gericht!**

- „Umgang mit Leistungsverzug (z.B. aktuell am BV Alter Wall 38: LV-Start im August 2023, Ist-Start im April 2024) — Teilleistungen schon ab 09-2023?“
 - „Wie ist mit Anfangsverzug umzugehen?“
 - **§5.1 VOB/B:** *„Die Ausführung ist nach den verbindlichen Fristen (Vertragsfristen) zu beginnen, angemessen zu fördern und zu vollenden. In einem Bauzeitenplan enthaltene Einzelfristen gelten nur dann als Vertragsfristen, wenn dies im Vertrag ausdrücklich vereinbart ist.“*
 - **§5.2 VOB/B:** *„Ist für den Beginn der Ausführung keine Frist vereinbart, so hat der Auftraggeber dem Auftragnehmer auf Verlangen Auskunft über den voraussichtlichen Beginn zu erteilen. Der Auftragnehmer hat innerhalb von 12 Werktagen nach Aufforderung zu beginnen. Der Beginn der Ausführung ist dem Auftraggeber anzuzeigen.“*

- **„Umgang mit Leistungsverzug (z.B. aktuell am BV Alter Wall 38: LV-Start im August 2023, Ist-Start im April 2024) — Teilleistungen schon ab 09-2023?“**

→ **„Wie ist mit Anfangsverzug umzugehen?“**

→ **Siehe Folien zuvor → §6.1 VOB/B: Behinderungsanzeige**

→ **Ggf. zzgl. Mehrkostenanzeige im Sinne von:**

“Hiermit zeigen wir Mehrkosten gem. VOB/B an.

Ursprünglich war der Bauablauf in einem Durchgang geplant, jetzt haben Sie mit Anordnung von xxx die Leistung in Teilleistungen gesplittet.

Ab September 2023 soll xxx ab April 2024 soll yyy an Leistung umgesetzt werden.

Die hierdurch entstehenden Mehrkosten werden wir Ihnen per separatem Nachtrag sobald möglich nachreichen.

Zudem haben Sie beauftragte Teilleistungen nicht abgerufen. Auch die Geltendmachung der hierdurch entstehenden Aufwendungen behalten wir uns ausdrücklich vor.“

- **„In welchen Fällen müssen für NU-Leistungen Verträge erstellt werden?“**
- „Wann muss ein NU-Vertrag erstellt werden?“
- Immer!

“Als Themenwunsch schlage ich vor:

1. *Fristen für Ausführungszeiten, einschließlich des Leistungsabrufs und des fehlenden Leistungsabrufs einzelner Positionen.*
2. *Behandlung von Minder- und Nullmengen, inklusive der Ausgleichsrechnung mit Mehrmengen und Nachträgen.*
3. *Verlängerung der Leistungszeit.*

Beispielszenario:

Unser Projekt hat eine Laufzeit von 24 Monaten (01.01.2024 – 31.12.2025), was auch im VHP und Vertrag als Leistungszeitraum festgelegt ist. Aufgrund von Bauzeitverzögerungen beginnen wir jedoch erst am 01.07.2024 mit unserer Leistung, wobei nur 50% unserer Leistungen abgerufen werden. Die restlichen 50% werden vom Auftraggeber nicht in Anspruch genommen, ohne dass eine Teilkündigung ausgestellt wird.

Hierzu habe ich folgende Fragen:

1. *Was muss CPC im Falle einer verzögerten Leistungsaufnahme beachten?*
2. *Am 01.12.2025 wird uns mitgeteilt, dass sich die Bauzeit um 6 Monate verlängert. Welche Aspekte muss CPC in diesem Fall berücksichtigen?*
3. *Bezieht sich die Ausgleichsrechnung ausschließlich auf den vertraglichen Zeitraum oder werden auch die Bauzeitverlängerung und die Nullmengen berücksichtigt?“*

Hierzu habe ich folgende Fragen:

- 1. Was muss CPC im Falle einer verzögerten Leistungsaufnahme beachten?*
→ Behinderungsanzeige incl. Mehrkostenanmeldung bzw. ggf. gleich Nachtrag
- 2. Am 01.12.2025 wird uns mitgeteilt, dass sich die Bauzeit um 6 Monate verlängert. Welche Aspekte muss CPC in diesem Fall berücksichtigen?*
→ rechtswirksame Anordnung erfolgt? Ggf. klarstellen.
Mehrkostenanzeige bzw. ggf. gleich Nachtrag stellen. Beauftragung des Nachtrages zumindest dem Grunde nach einfordern (besser gleich auch der Höhe nach)
- 3. Bezieht sich die Ausgleichsrechnung ausschließlich auf den vertraglichen Zeitraum oder werden auch die Bauzeitverlängerung und die Nullmengen berücksichtigt?“*
→ Ausgleichsrechnung dient der Erzielung sämtlicher Deckungsbeiträge.
→ Mit einzubeziehen sind Vertragsleistungen und Nachtragsleistungen also auch Nullmengen
→ Bauzeitverlängerung ist separat zu betrachten

6. Fragen aus dem Team

Es folgen Fragen aus der Schulung 2021

- **„Wie weit reicht das Anordnungsrecht, außerhalb der Technischen Notwendigkeit?“**

 - „Wann ist der AN verpflichtet, einer Anordnung des AG umzusetzen?“
 - §1.3 VOB/B *„Änderungen des Bauentwurfs anzuordnen, bleibt dem Auftraggeber vorbehalten.“*
 - §1.4 VOB/B *„Nicht vereinbarte Leistungen, die zur Ausführung der vertraglichen Leistung erforderlich werden, hat der Auftragnehmer auf Verlangen des Auftraggebers mit auszuführen, außer wenn sein Betrieb auf derartige Leistungen nicht eingerichtet ist.
Andere Leistungen können dem Auftragnehmer nur mit seiner Zustimmung übertragen werden.“*

- **„Sind Globalpauschal Positionen an Leistungen gebunden, auch wenn sie nicht beschrieben sind?“**
- Sind ggf. Leistungen bei einem Globalpauschalvertrag geschuldet auch wenn sie vertraglich nicht beschrieben sind?
- Kommt in der Regel bei funktionalen Leistungsbeschreibungen (FLB) vor
- Bei Globalpauschalvertrag ist Vertrag erfüllt, wenn die vom AG funktional beschriebenen Vorgaben durch den AN erfüllt wurden.
 - geschuldet ist der Werkerfolg
 - somit müssen nicht alle Leistungen „im Detail“ beschrieben sein

- „Vorzeitige Beendigung/Kündigung einer Position, was steht dem Auftragnehmer/-geber zu?“
- „Wie wird der AN vergütet, wenn eine vorzeitige Kündigung durch den AG erfolgt?“
- §8 .1 VOB/B: Dem AN steht die vereinbarte Vergütung zu.
 - **ABER:** Ersparte/durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erworbene Kosten werden angerechnet!
 - Berechnung: Volle Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen
- Ggf. Thema für Gemeinkostenausgleichsrechnung

▪ „Gibt es einen Prioritätenablauf, der beschriebene Aufgaben im LV (Von oben nach unten)?

Bsp.: - Entsorgungslogistik - Lieferlogistik - Zutrittskontrolle - Aufforderungsmanagement

Hat die Entsorgungslogistik eine höhere Priorität als das Aufforderungsmanagement?“

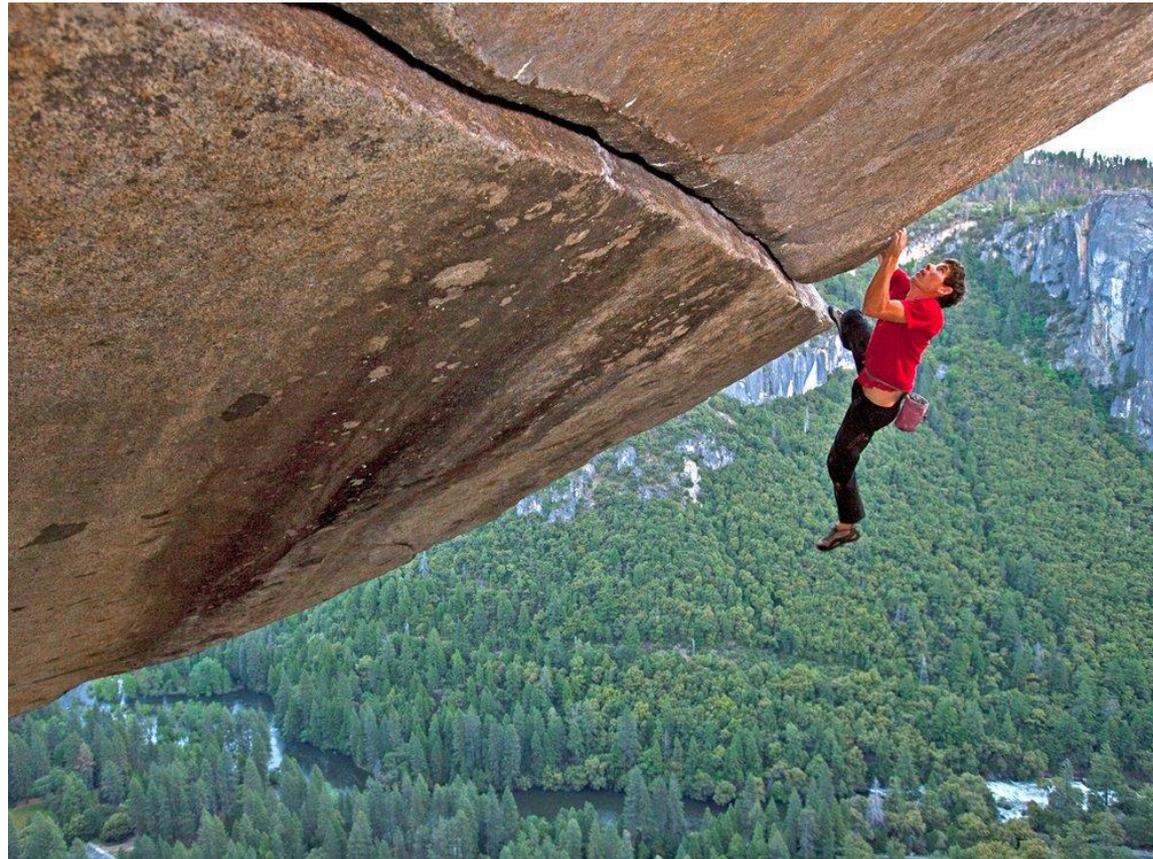
→ In welcher Reihenfolge müssen die Arbeiten erfolgen

→ § 4 Abs. 2 Satz 1 VOB/B.: *„Der AN hat die Leistungen unter eigener Verantwortung nach dem Vertrag auszuführen“ ... „Es ist seine Sache, die Ausführungen seiner vertraglichen Leistungen zu Leiten...“*

→ § 5 Abs. 1 VOB/B.: *„Die Ausführung ist nach den verbindlichen Fristen (Vertragsfristen) zu beginnen, angemessen zu fördern und zu vollenden. In einem Bauzeitenplan enthaltene Einzelfristen gelten nur dann als Vertragsfristen, wenn dies im Vertrag ausdrücklich vereinbart ist.“*

→ § 4 Abs. 3 VOB/B.: *„Der Auftraggeber ist befugt ... Anordnungen zu treffen, die zur vertragsgemäßen Ausführung der Leistung notwendig sind.“*

...Alles bleibt spannend...



**Herzlichen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**

Für Rückfragen:

Dipl.-Ing. Gregory Rebscher

Mobil: 0178-555-00-77