

Hinweise für die „Grundsätze zur Bearbeitung von Nachträgen zu Bauverträgen“

Die „Grundsätze zur Bearbeitung von Nachträgen zu Bauverträgen“ sind eine freiwillig zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer herbeizuführende Einigung zur Struktur und zu den Fristen bei der Bearbeitung von Nachträgen. Sie orientiert sich an den bauvertraglichen Regelungen des BGB, der VOB/B und berücksichtigt die Rechtsprechung.

Die Grundsätze sollten zeitnah nach Erteilung des Zuschlags aufgestellt werden, soweit mit Nachtragsleistungen zu rechnen ist und möglichst bevor die ersten Nachtragsforderungen zur Bearbeitung anstehen. Die Grundsätze sind nicht abschließend und können nach den Bedürfnissen der Vertragsparteien erweitert oder geändert werden, wobei die Erweiterungen und Ergänzungen zu Beweis Zwecken in Textform dokumentiert werden sollen. Ggf. sind auch abweichende Vereinbarungen abzuschließen, wenn dies im Einzelfall sinnvoll ist. Grundsätzlich wird empfohlen, dass immer eine Vereinbarung abgeschlossen wird, um regelmäßig wiederkehrende Nachtragsverhältnisse zügig bearbeiten zu können. Für Einzelfälle können Ausnahmen vereinbart werden. Die Grundsätze können auch nur für bestimmte Nachtrags-Themenkomplexe festgelegt werden. Bestimmte Nachtragsverhältnisse z. B. gestörte Bauabläufe (z.B. Forderungen nach § 642 BGB und 6 Abs. 6 VOB/B) sollten von der Vereinbarung ausgenommen werden.

Generell gilt, dass eine Einigung auch nur zu einzelnen Ziffern möglich ist. Es steht den Parteien frei, ob sie alle möglichen Ankreuzmöglichkeiten nutzen.

Die Vereinbarung sollte für eine Verständigung hinsichtlich der Preisbildung genutzt werden (vgl. BGH, Urteil vom 8. August 2019 – VII ZR 34/18 Rn. 20).

Hinweise:

Zu 1: Neue Preise sollen grundsätzlich auf der Grundlage der Urkalkulation gebildet werden. Andere Festlegungen kommen insbesondere nach Prüfung der Urkalkulation in Betracht. Der AG kann die Urkalkulation auf Vollständigkeit bzw. inhaltlich nur prüfen, soweit der AN rechtzeitig vor Abschluss der Vereinbarung seine Urkalkulation zur Prüfung vorgelegt hat (sofern noch keine Prüfung der Urkalkulation erfolgt ist, können entsprechende Angaben nicht angekreuzt werden und offen bleiben).

Zur Urkalkulation gehören i.d.R. auch entsprechende Kalkulationsgrundlagen der Nachunternehmer, etwaige BGK-Kalkulationen und die Nachweise über die verwendeten Zuschläge.

Die Preisermittlung nach Urkalkulation kann auch nur teilweise erfolgen (z. B. hinsichtlich der Zuschläge oder Lohnkosten, etc. In diesem Fall ist die Ausnahme zu wählen und sind diejenigen Einzelkosten der Teilleistung einzutragen, die nicht zur Preisfortschreibung herangezogen werden sollen).

Auch wenn sich die Parteien mit dieser Vereinbarung auf die Bildung neuer Preise anhand der Preisermittlungsgrundlagen des AN geeinigt haben, kommt im Rahmen einer späteren Nachtragsprüfung eine Bildung neuer Preise anhand der Preisermittlungsgrundlagen des AN nicht in Betracht, wenn der neu gebildete Preis unangemessen ist. Der Preis ist dann unangemessen, wenn er in keinem angemessenen Verhältnis zu Gegenleistung steht. In diesem Fall ist der neue Preis anhand der tatsächlich erforderlichen Kosten zuzüglich angemessener Zuschläge zu bestimmen.

Zu 2.1: Der AG hat sich innerhalb der angegebenen Frist zu äußern, ob er die durch den AN erstattete Mehrkostenanzeige dem Grunde nach akzeptiert, also dem Grunde nach eine Nachtragsleistung vorliegt, dessen Umsetzung durch den AN gewünscht wird. Eine Billigung angemeldeter Mehrkosten ist hiermit nicht verbunden. Unabhängig davon, dass die Bemessung der Frist einzelfallabhängig ist, kann davon ausgegangen werden, dass i.d.R. 14 – 30 Kalendertage hierfür angemessen sind. Fehlen Informationen für eine Bewertung dem Grunde nach, kann der AG weitere Unterlagen / Begründungen mit neuem Fristlauf nachfordern.

Zu 2.2: Sofern nach vorheriger Abstimmung zwischen den Parteien nicht der AN die Aufgabe übernommen hat, sind die notwendigen Bestandteile der Leistungsbeschreibung i.d.R. innerhalb von

14 – 30 Kalendertagen dem AN zu übergeben. Für komplexe Nachtragssachverhalte kann eine längere Frist vereinbart werden; scheitert eine solche Vereinbarung im Einzelfall, gilt eine angemessene Frist als vereinbart.

Zu 2.3: Prüffähige Nachtragsangebote sind i.d.R. innerhalb von 14 – 30 Kalendertagen vorzulegen. Für komplexe Nachtragssachverhalte kann eine längere Frist vereinbart werden; scheitert eine solche Vereinbarung im Einzelfall, gilt eine angemessene Frist als vereinbart. Nachtragsangebote ohne Nachtragsleistungsbeschreibung sind i.d.R. nicht prüfbar.

Zu 2.4: Während dieser Frist kann die Unvollständigkeit gerügt und können Einwendungen gegen die Prüfbarkeit des Nachtragsangebots z. B. aufgrund fehlender Unterlagen gemacht werden. Die Gründe für eine fehlende Prüfbarkeit sind dem AN innerhalb der Frist in Textform mitzuteilen. Für den Regelfall wird auch hier eine Frist von 14 – 30 Kalendertagen als praktikabel angesehen.

Zu 2.5: Der AG hat innerhalb der angegebenen Frist zu Nachtragsverhandlungen einzuladen oder in begründeten Ausnahmefällen mit dem AN eine angemessene Fristverlängerung zu vereinbaren.

Zu 3.1: Hier können sowohl in der Organisationsstruktur Vorgesetzte des Projektverantwortlichen, bspw. der zuständige Abteilungs-, Geschäftsbereichs- oder Niederlassungsleiter benannt werden.

Zu 3.2: Werden die vereinbarten Fristen nicht eingehalten, kann der AN nach Ablauf einer angemessenen Nachfrist die Erstellung der notwendigen Bestandteile der Leistungsbeschreibung selbst übernehmen. Vergütet werden diejenigen Kosten, die im Zuge einer „echten“ Planung entstehen, wenn der AG die Planungsverantwortung trägt und die Planungsleistungen entweder ausdrücklich oder konkludent verlangt hat oder annimmt, nutzt und verwertet. Übernimmt der AN mit der Planung ein Planungsrisiko des AG, ist diese Risikoübernahme angemessen zu honorieren. Echte Planungsleistungen sind nicht die Bepreisung und auch nicht die bloße Erstellung eines Nachtragsleistungsverzeichnisses, solange dahinter keine komplexeren planerischen Überlegungen des AN stehen. Echte Planungsleistungen sind auch nicht Markterkundungen, Preisabfragen oder die Beauftragung und/oder Koordination von eigenen Nachunternehmern (Die Koordination eigener Nachunternehmer wird über die Baustellengemeinkosten vergütet). Vergütet werden die tatsächlich erforderlichen Planungskosten des AN (Stundenaufwand). Sind die Leistungen in dem vorgenannten Sinne vergütungsfähig, sind die damit verbundene Kosten mit dem Nachtragsangebot anzubieten; dafür ist eine gesonderte Nachtragsposition vorzusehen.

Zu 3.3: Äußert sich der AG innerhalb der Frist unter Angaben von Gründen nicht zur Unvollständigkeit des vom AN eingereichten Nachtragsangebotes, kann er sich nicht mehr auf die Unvollständigkeit berufen. Das Angebot gilt dann als vollständig; es gilt aber i.d.R. nicht allein deshalb als prüfbar.

Zu 3.4: Hier kann vereinbart werden, dass bei der nächsten Abschlagszahlung 80 % der vom AN geforderten Nachtragspreise zu bezahlen sind, wenn kein Verhandlungstermin nach Ziffer 2.5. stattgefunden hat

Andernfalls werden die Nachtragspreise vorläufig vom AG im Rahmen der Abschlagszahlung bewertet und bezahlt.