

Ulrich Elwert  
Alexander Flassak

**Nachtragsmanagement  
in der Baupraxis**

**Aus dem Programm**  
**Bauwesen**

**Musterbriefe für Auftragnehmer**

von W. Heiermann und L. Linke

**Musterbriefe für Auftraggeber**

von W. Heiermann und L. Linke

**Handkommentar zur VOB**

von W. Heiermann, R. Riedl und M. Rusam

**Nachtragsmanagement in der Baupraxis**

von U. Elwert und A. Flassak

**Kommentar zur VOB/C**

von P. Fröhlich

**Leitfaden für Bausachverständige**

von N. Arbeiter und K.-H. Keldungs

**Baukosten bei Neu- und Umbauten**

von K. D. Siemon

**Beweissicherung im Bauwesen**

von K.-H. Keldungs

Ulrich Elwert  
Alexander Flassak

# **Nachtragsmanagement in der Baupraxis**

**Grundlagen – Beispiele – Anwendung**

2., erweiterte und aktualisierte Auflage



Bibliografische Information Der Deutschen Nationalbibliothek  
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der  
Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über  
<<http://dnb.d-nb.de>> abrufbar.

1. Auflage April 2005  
2. Auflage 2008

Alle Rechte vorbehalten  
© Friedr. Vieweg & Sohn Verlag | GWV Fachverlage GmbH, Wiesbaden 2008

Lektorat: Karina Danulat / Annette Prenzer

Der Vieweg Verlag ist ein Unternehmen von Springer Science+Business Media.  
[www.vieweg.de](http://www.vieweg.de)



Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Umschlaggestaltung: Ulrike Weigel, [www.CorporateDesignGroup.de](http://www.CorporateDesignGroup.de)  
Druck und buchbinderische Verarbeitung: Wilhelm & Adam, Heusenstamm  
Gedruckt auf säurefreiem und chlorfrei gebleichtem Papier.  
Printed in Germany

ISBN 978-3-8348-0193-7

## Vorwort zur 2. Auflage

Auch zwei Jahre nach der Erstauflage dieses Buchs ist das Thema Nachträge weiterhin ein alltägliches und dennoch mit erheblichem Konfliktpotenzial beladenes Gebiet des Baugeschehens. Erfreulicherweise wird den Verfahren zur alternativen, außergerichtlichen Streitbeilegung – nicht zuletzt auf Grund der in der § 18 Nr. 3 VOB/B Ausgabe 2006 neu aufgenommenen Regelung zur Streitbeilegung – immer größere Bedeutung zugemessen.

Die positive Aufnahme in der Fachwelt machte eine Neuauflage erforderlich. Dies haben wir zum Anlass genommen, das Buch grundlegend zu aktualisieren und zu erweitern, sowie der aktuellen Rechtsprechung und Neufassung der VOB/B Folge zu tragen.

Besonderer Dank gilt den zahlreichen Rezensenten der ersten Auflage, die mit wertvollen Hinweisen und Ergänzungsvorschlägen zu der nun vorliegenden Auflage beigetragen haben.

Hinweise, Anregungen und Kritik – auch und gerade aus der Praxis – sind weiterhin ausdrücklich willkommen.

Ravensburg/Heppenheim, im August 2007

*Ulrich Elwert*  
*Alexander Flassak*

## Vorwort zur 1. Auflage

Das viel diskutierte Thema Nachträge hat in der Praxis – nicht zuletzt auf Grund der aktuell wirtschaftlich schwierigen Lage der Baubranche – nach wie vor eine besondere ökonomische Bedeutung. Bei nahezu jedem größeren Bauvorhaben treten Nachtragsachverhalte auf, die nicht selten erhebliches Konfliktpotenzial bergen und mitunter in langwierigen gerichtlichen Auseinandersetzungen der Vertragsparteien münden. Nachträge werden häufig nur in ihrer negativen Auswirkung betrachtet. Dabei stellen sie bei entsprechender Handhabung für die Vertragspartner ein adäquates Mittel dar, um nach Abschluss des Bauvertrags während der Baumaßnahme auf Leistungsänderungen und -ergänzungen sowie Störungen des Bauablaufs reagieren zu können.

Das vorliegende Buch soll daher in kompakter und leicht verständlicher Form einen umfassenden Einblick in das Themengebiet Nachtragsmanagement geben. Wir hoffen, damit einen Beitrag zu einem qualifizierten, objektiven und fairen Umgang mit Nachtragsachverhalten und zur Vermeidung von Konflikten leisten zu können.

Dieses Buch ist im Besonderen an Leser gerichtet, die bereits beruflich, unabhängig davon, ob auf Auftraggeber- oder auf Auftragnehmerseite tätig, in das Thema involviert sind, eignet sich aber ebenso für Studenten und interessierte Praktiker, die sich mit dem Thema Nachtragsmanagement auseinandersetzen wollen. Es kann zudem zur Auffrischung bereits erlangter Kenntnisse sowie als Lehr- oder Nachschlagewerk Verwendung finden.

Ein besonderer Dank gilt allen Fachkollegen, die durch anregende Diskussionen und Hinweise zur Entstehung des Buches beigetragen haben. Frau Kinscherf-Atanasov danken wir für die engagierte Unterstützung bei der Anfertigung des Manuskriptes.

Hinweise, Anregungen und Kritik – auch und gerade aus der Praxis – sind ausdrücklich willkommen.

Heppenheim, im Februar 2005

*Ulrich Elwert  
Alexander Flassak*

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einleitung</b> .....	1
1.1 Zielsetzung, Abgrenzung und Gliederung .....	1
1.2 Ausgangssituation .....	2
<b>2 Begriffsdefinitionen</b> .....	7
<b>3 Baubetriebliche und baurechtliche Grundlagen</b> .....	11
3.1 Der Bauvertrag .....	11
3.1.1 Bauvertrag nach BGB Werkvertragsrecht.....	11
3.1.2 Bauvertrag nach VOB.....	12
3.2 Bauvertragstypen .....	12
3.2.1 Der Einheitspreisvertrag.....	12
3.2.2 Der Pauschalvertrag .....	13
3.2.3 Stundenlohnvertrag und Selbstkostenerstattungsvertrag.....	14
3.2.4 Mischformen.....	14
3.2.5 Neue Vertragsmodelle .....	15
3.3 Das Bausoll.....	18
3.4 Leistungspflichten der Vertragspartner beim Bauvertrag .....	20
3.4.1 Auftragnehmerpflichten .....	21
3.4.2 Auftraggeberpflichten.....	23
3.5 Vertragsfristen und Termine .....	26
3.5.1 Regelungen des BGB .....	26
3.5.2 Regelungen der VOB/B .....	26
3.5.3 Die Rechtsfolgen von Terminüberschreitungen .....	28
3.6 Terminplanung .....	29
3.6.1 Darstellungsformen von Terminplänen .....	31
3.6.2 Vorgangsabhängigkeiten, Anordnungsbeziehungen .....	37
3.6.3 Ermittlung der Vorgangsdauern .....	38
3.7 Kalkulation.....	39
3.7.1 Bauauftragsrechnung .....	40
3.7.2 Kalkulationselemente.....	41
3.7.3 Kalkulationsverfahren.....	43
3.7.4 Verfahrensablauf der Kalkulation über die Angebotssumme .....	46
3.7.5 Die EFB-Blätter der öffentlichen Auftraggeber.....	50

<b>4 Mögliche Nachtragsursachen und Nachtragsfolgen.....</b>	<b>53</b>
4.1 Lohn-/Stoffpreisgleitklauseln .....	54
4.1.1 Lohnpreisgleitklauseln.....	54
4.1.2 Stoffpreisgleitklauseln.....	56
4.2 Mengenänderungen .....	56
4.2.1 Auswirkung von Mengenminderungen .....	58
4.2.2 Auswirkung von Mengenzunahmen.....	59
4.2.3 Ermittlung des neuen Einheitspreises.....	59
4.2.4 Ausgleichsberechnung .....	62
4.3 Geänderte und zusätzliche Leistungen.....	62
4.3.1 Das Änderungsrecht des Auftraggebers.....	62
4.3.2 Die Leistungsänderung nach § 2 Nr. 5 VOB/B.....	64
4.3.3 Die zusätzliche Leistung nach § 2 Nr. 6 VOB/B .....	64
4.3.4 Abgrenzung geänderter und zusätzlicher Leistungen.....	65
4.3.5 Ankündigungserfordernis für gesonderte Vergütung.....	65
4.3.6 Vereinbarung des neuen Preises vor Ausführungsbeginn.....	66
4.4 Selbstübernahme oder Entfall vereinbarter Leistungen .....	67
4.5 Leistungen ohne Auftrag.....	69
4.6 Besondere planerische Leistungen.....	71
4.7 Stundenlohnarbeiten.....	72
4.8 Behinderung des Auftragnehmers.....	73
4.8.1 Behinderungsanzeige und Offenkundigkeit .....	73
4.8.2 Verlängerung der Ausführungsfristen.....	74
4.8.3 Anpassungspflicht des Auftragnehmers .....	76
4.8.4 Die Berechnung der Fristverlängerung.....	77
4.8.5 Schadenersatzansprüche.....	80
4.8.6 Zusammenfassung.....	81
4.9 Der Entschädigungsanspruch nach § 642 BGB .....	83
4.10 Störung der Geschäftsgrundlage.....	85
4.10.1 Voraussetzungen .....	85
4.10.2 Rechtsfolgen .....	86
4.11 Störungen der Architekten- und Ingenieurleistungen.....	88
4.12 Sonderprobleme bei Nachträgen.....	90
4.12.1 Nachlassvereinbarungen .....	90
4.12.2 Vergabegewinne bei der Mindermengenvergütung.....	91
4.12.3 Vergütung der Kosten für die Nachtragsbearbeitung .....	91

---

4.12.4 Leistungsverweigerungsrecht des Auftragnehmers.....	93
4.12.5 Zur Ausschreibungspflicht von Nachträgen .....	94
4.12.6 Nachtragsforderungen von Nachunternehmern.....	94
4.12.7 Vollmacht und Vertretungsbefugnisse .....	95
4.12.8 Kalkulationsirrtum .....	96
4.12.9 Spekulationspreise .....	97
4.12.10 Erschwernisse infolge nicht beachteter Bedenkenanmeldungen.....	98
4.13 Zusammenfassung .....	99
<b>5 Beispielrechnungen .....</b>	<b>101</b>
5.1 Kalkulation über die Angebotssumme .....	101
5.2 Lohn-/Stoffpreisgleitklauseln .....	104
5.3 Mengenänderungen – Mehrmengen .....	105
5.4 Mengenänderungen – Mindermengen.....	108
5.5 Ausgleichsberechnung .....	109
5.6 Geänderte Leistungen.....	111
5.7 Zusätzliche Leistungen.....	112
5.8 Selbstübernahme/Entfall vereinbarter Leistungen.....	113
5.9 Behinderung des Auftragnehmers.....	116
<b>6 Dokumentation.....</b>	<b>125</b>
6.1 Vertragsunterlagen .....	126
6.2 Vertragsterminplan mit Fortschreibung .....	127
6.3 Bautagesberichte.....	127
6.4 Besprechungsprotokolle.....	129
6.5 Dokumentenmanagement.....	130
6.6 Planlieferlisten .....	134
6.7 Foto- und Videodokumentation.....	136
6.8 Aufmaßprotokolle .....	138
6.9 Behinderungs- und Mängelanzeigen .....	138
6.10 Soll-Ist-Vergleiche .....	139
6.11 Übersicht.....	140
<b>7 Handhabung von Nachträgen.....</b>	<b>143</b>
7.1 Aufbau eines Nachtrags .....	143
7.2 Der Einsatz von Formblättern und Regelabläufen.....	145
7.3 Nachtragsprüfung und -bewertung .....	147
7.4 Nachtragsdurchsetzung – Nachtragsabwehr.....	149
7.4.1 Nachtragsdurchsetzung.....	149

---

7.4.2 Nachtragsabwehr .....	150
7.5 Abrechnung und Vereinbarung von Nachträgen.....	151
7.6 Erfassung und Dokumentation von Nachträgen.....	152
7.6.1 Änderungs- und Vertragsmanagement .....	152
7.6.2 Nachtragsmanagementsysteme .....	153
7.6.3 Möglichkeiten des EDV-Einsatzes.....	157
<b>8 Nachtragsprophylaxe – alternative Streitbeilegung .....</b>	<b>159</b>
8.1 Nachtragsprophylaxe .....	160
8.2 Herkömmliche Instrumente der Konfliktlösung .....	165
8.2.1 Verfahren vor staatlichen Gerichten.....	165
8.2.2 Schiedsgerichtsverfahren (Arbitration).....	166
8.2.3 Schiedsgutachtenverfahren.....	168
8.2.4 Schlichtung.....	169
8.2.5 Anrufungsverfahren nach § 18 Nr. 2 VOB/B.....	169
8.2.6 Mediation .....	170
8.3 Neue Formen des Streitmanagements.....	171
8.3.1 Dispute Review Board.....	172
8.3.2 Dispute Adjudication Board.....	174
8.3.3 Adjudication in England .....	177
8.3.4 Die Baubegleitende Einigungsstelle (BEST) .....	178
8.4 Zusammenfassung .....	179
<b>Anhang – VOB/B .....</b>	<b>181</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>195</b>
<b>Sachwortverzeichnis .....</b>	<b>201</b>

# 1 Einleitung

Mengenänderungen, geänderte oder zusätzliche Leistungen und Behinderungen führen bei nahezu jedem Bauvorhaben zu Nachtragsforderungen des Auftragnehmers und nicht selten zu erheblichem Konfliktpotenzial zwischen den Vertragsparteien über die Berechtigung und Höhe der Ansprüche.

Selbst bei einer im Wesentlichen reibungslos abgewickelten Hochbaumaßnahme muss unabhängig von der jeweiligen Vergabeform mit einem Nachtragsvolumen von ca. 5 % der ursprünglichen Vertragssumme gerechnet werden.<sup>1</sup> Ein Nachtragsaufkommen in Höhe von 30 % der geplanten Kosten ist heute keine Seltenheit mehr.<sup>2</sup> Und dennoch bereitet der Umgang mit der Dokumentation und Bewertung von Nachträgen den Vertragspartnern mitunter erhebliche Schwierigkeiten.

Insbesondere bei Behinderungssachverhalten ist eine nachträgliche Rekonstruktion von Ursachenzusammenhängen objektiv kaum mehr möglich, so dass eine zeitnahe und pragmatische Nachtragsklärung unter Beachtung baubetrieblicher, technisch-wirtschaftlicher und juristischer Aspekte auch im Sinne eines zügigen Projektfortschritts unerlässlich ist.

Ungeklärte Nachträge führen in der Regel zu einer Klimaverschlechterung zwischen den Vertragsparteien, binden Kapazitäten und können bei verschleppter Klärung erhebliche Kosten verursachen.

## 1.1 Zielsetzung, Abgrenzung und Gliederung

Dieses Buch bietet eine grundlegende Einführung in die Thematik des Nachtragsmanagements. Aufbauend auf baubetrieblichen und baurechtlichen Grundlagen wird durch Anwendungshinweise und Praxisbeispiele der in der Baupraxis nahezu unvermeidliche Umgang mit Nachtragsachverhalten dargestellt.

Ziel dieses Buches ist es, allen Baubeteiligten, die sich mit dem Thema Nachträge konfrontiert sehen, egal ob auf Auftragnehmer- oder Auftraggeberseite tätig, einen praxisnahen Handlungsleitfaden an die Hand zu geben, mit dessen Hilfe sich Nachtragsachverhalte sachgerecht, kurzfristig, fair und emotionsbefreit – nach Möglichkeit außergerichtlich – klären lassen. Hierbei wurde besonderer Wert auf eine kompakte Darstellung gelegt.

---

<sup>1</sup> Vgl. Eschenbruch, Recht der Projektsteuerung, 2. Aufl. 2003, Rdn. 682

<sup>2</sup> Vgl. Wirth, in: Jahrbuch Baurecht 2002, S. 92

Dem Inhalt ist ein Kapitel mit der Definition von Begriffen vorangestellt, die im Zusammenhang mit Nachträgen in der Praxis häufig synonym, missverständlich oder falsch verwendet bzw. unterschiedlich abgegrenzt werden (Kapitel 2).

Ganz wesentlich für die zielgerichtete und wirtschaftliche Entwicklung und Anwendung eines Nachtragsmanagementsystems sind fundierte baubetriebliche und baurechtliche Fachkenntnisse. Aus diesem Grund wird den theoretischen Grundlagen eine besonders hohe Bedeutung beigemessen.

Aufbauend auf allgemeinen baubetrieblichen und baurechtlichen Grundlagen (Kapitel 3) werden daran anschließend mögliche Nachtragsursachen sowie deren Anspruchsgrundlagen und die Nachtragsfolgen behandelt (Kapitel 4).

Auf Basis der zuvor dargestellten Grundlagen beinhaltet Kapitel 5 Beispielrechnungen zu üblichen Nachtragsverhalten. Die theoretischen Grundlagen werden hier anhand konkreter Praxisbeispiele nachvollziehbar angewendet.

Unumgänglich für die Beurteilung von Nachtragsverhalten ist die genaue Kenntnis des tatsächlichen Bauablaufs. Möglichkeiten zur Dokumentation zeigt Kapitel 6 auf.

Die häufig auf Grund unsachgemäßer Anwendung konfliktauslösende Handhabung von Nachträgen – der Aufbau eines Nachtrags, die Nachtragsprüfung und -bewertung, Nachtragsdurchsetzung und Nachtragsabwehr sowie Abrechnung und Vergütung, Erfassung und Dokumentation von Nachträgen – ist in Kapitel 7 dargestellt.

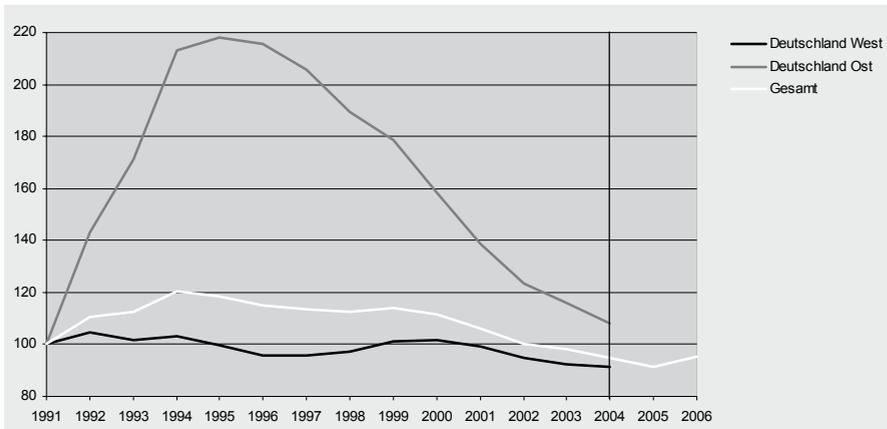
In Kapitel 8 werden Formen der Nachtragsprophylaxe sowie Methoden zur alternativen Streitbeilegung untersucht, um Nachtragsforderungen entweder gänzlich zu vermeiden oder diese sachgerecht, einvernehmlich und vor allem zügig aufzulösen. Im Interesse der Vertragsparteien sollten Nachtragsforderungen in jedem Fall kurzfristig und verbindlich geklärt werden, um den weiteren Bauablauf nicht übermäßig zu beeinträchtigen.

Als Anhang ist der vollständige Text der VOB/B – Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen – in der Fassung von 2006 enthalten.

## 1.2 Ausgangssituation

Das Thema Nachtragsmanagement hat in den letzten Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen, nicht zuletzt auf Grund der anhaltenden strukturellen Krise der Bauwirtschaft und stetig sinkenden Bauinvestitionen (Abbildung 1-1). In wirtschaftlich schwierigen Zeiten, wenn die Spielräume der Projektbeteiligten enger werden und der Kostendruck zunimmt, haben Nachtragsforderungen und die oftmals daraus resultierenden Konflikte Hochkonjunktur. Das durchschnittliche Nachtragsvolumen

der Bauunternehmen liegt derzeit bei etwa 11 % der gesamten Bauleistungssummen im Jahr.<sup>3</sup>



**Abbildung 1-1** Bauinvestitionen in konstanten Preisen, 1991=100<sup>4</sup>

Auch wenn sich die wirtschaftliche Lage der Baubranche zunehmend entspannt, sind die Wettbewerbspreise zum Teil auf einem Niveau angelangt, das den Bauunternehmen kaum noch ermöglicht, Gewinne zu generieren. Die Folge davon ist, dass Nachtragsforderungen zur vermeintlichen Aufbesserung der Baustellenergebnisse an Attraktivität gewonnen haben. Nachträge sind jedoch kein Rettungsanker für schlechte Vertragspreise. Ein solcher Ansatz mit überhöhten, unangemessenen Forderungen ist in der Regel nicht durchsetzbar und häufig streitauslösend.

Kennzeichnend für Bauprojekte sind

- immer kürzere Realisierungszeiträume,
- knappe, feste Budgets sowie
- hohe Qualitätsanforderungen.

Im Zuge steigenden Termin- und Kostendrucks ist eine zunehmende Zahl an Bauablaufstörungen zu verzeichnen. Fast kein Bauvorhaben größeren Umfangs wird genauso realisiert, wie es ursprünglich geplant war. Gerade bei Großbauvorhaben ändern sich im Zuge der Bauausführung die Anforderungen des Nutzers bzw. werden erst nach einer in der Ausführungsphase erfolgten Vermietung festgelegt.

<sup>3</sup> Vgl. Kattenbusch/Kuhne, in: Baumarkt und Bauwirtschaft, 4/2002, S. 43

<sup>4</sup> Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V.; Statistisches Bundesamt Deutschland

Ausschreibungen werden oftmals aus wirtschaftlichen und mitunter auch politischen Gründen unter hohem Zeitdruck gefertigt. Die Leistungsbeschreibung oder die der Leistungsbeschreibung zu Grunde liegenden Planungen werden häufig unvollständig, fehlerbehaftet oder nicht mit dem erforderlichen Vorlauf erbracht.

Ein weiteres Charakteristikum von Bauprojekten liegt in der langen Produktionsdauer für die Herstellung eines Bauwerks. Dieses Langzeitverhältnis der Vertragspartner führt zu gegenseitigen Kooperationspflichten, die bei anderen Vertragsverhältnissen in dieser ausgeprägten Form nicht notwendig sind.

Die Dauer eines Bauprojektes wird nicht nur durch den Zeitraum der Bauphase bestimmt, sondern auch durch das oft langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren. Der Zeitraum zwischen Investitionsentscheidung und Fertigstellung des Objekts kann in Abhängigkeit der Größenordnung und des Komplexitätsgrades zwischen drei und fünf Jahre, in Einzelfällen mehr als zehn Jahre betragen.<sup>5</sup> Dies kann zu Nachfrageänderungen führen, so dass die Immobilie nicht mehr entsprechend der Planung am Markt nachgefragt wird oder infolge des Wettbewerbsdrucks auf Änderungswünsche des Nutzers auch während der Bauausführung eingegangen werden muss. Dies hat Abweichungen der Bauausführung von der Planung zur Folge, was wiederum zu Nachträgen der Bauunternehmen führt. Gleichzeitig wird zur Reduzierung der Gesamtdauer die Ausführungsphase gestrafft und mit Teilen der Planungsphase überlagert. Eine baubegleitende Planung bringt jedoch fast zwangsläufig Planänderungen und Planergänzungen mit sich. Die Folge der Änderungen des Bauvorhabens nach Art, Umfang und zeitlichem Ablauf sind Nachtragsforderungen, die bei komplexen Bauvorhaben in dreistelliger Anzahl nicht mehr unüblich sind.

Nicht zuletzt auf Grund der angespannten wirtschaftlichen Situation vieler Unternehmen ist eine zunehmende Härte vertraglicher Auseinandersetzungen, die Häufung von Rechtsstreitigkeiten aber auch eine nachlassende Entscheidungsbereitschaft der Auftraggeber zu verzeichnen. Auseinandersetzungen am Bau werden angesichts der derzeitigen Konjunkturlage am Baumarkt zunehmend mit juristischen Mitteln geführt. Bei Großbaumaßnahmen wirken regelmäßig offen oder aber verdeckt Baujuristen an den Bauverträgen, der Korrespondenz während der Durchführung der Bauphase und der Bewältigung von Krisensituationen im Bauverlauf mit.

Bemerkenswert ist die hohe Anzahl von Nachtragsforderungen gegenüber öffentlichen Auftraggebern. Dies lässt darauf schließen, dass entweder die Leistungsbeschreibungen lückenhaft sind oder die Auftragnehmer davon ausgehen, dass gegenüber öffentlichen Bauherren zahlreiche Nachtragsforderungen durchsetzbar sind, was aber nachweislich Abbildung 1-2 nicht der Fall ist.

---

<sup>5</sup> Vgl. Winzen, in: Heiermann/Franke/Knipp, 2002, S. 603

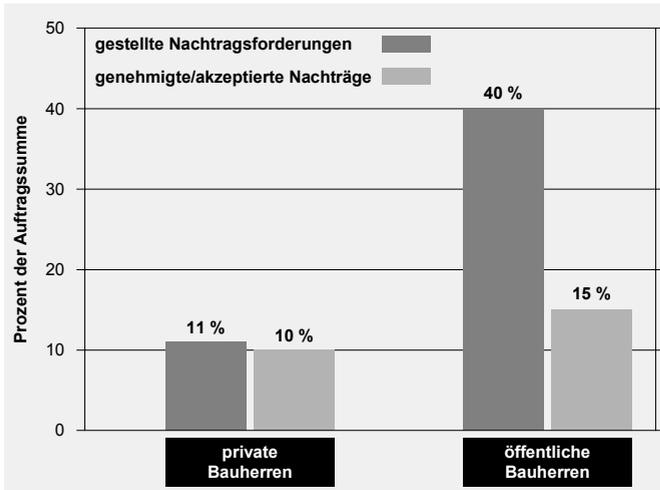


Abbildung 1-2 Nachtragsforderungen und davon genehmigte Nachträge<sup>6</sup>

Ein Grundproblem im Umgang mit Nachträgen ist deren verzögerte Abwicklung und Klärung. So werden zum überwiegenden Teil erst nach dem Ende der Bauausführung Nachtragsvereinbarungen getroffen.



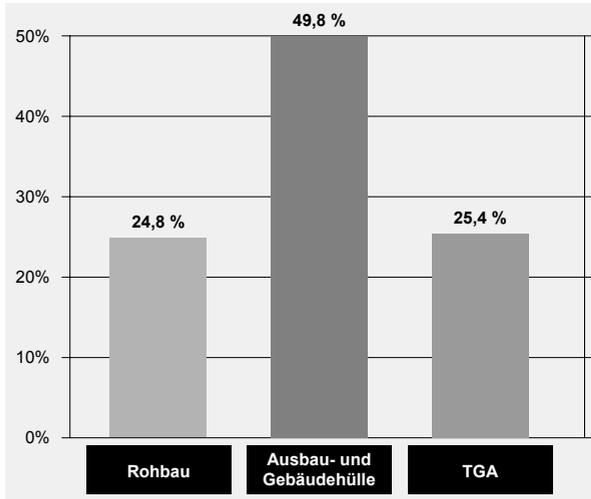
Abbildung 1-3 Zeitpunkt der Nachtragsvereinbarung<sup>7</sup>

War vor einigen Jahren der Rohbau, gemessen an der Zahl der eingereichten Nachträge, noch die maßgebliche Gewerkegruppe, so hat sich dieser Trend mittlerweile verschoben. Nicht zuletzt auf Grund der Zunahme baubegleitender Planungen haben

<sup>6</sup> Vgl. Girmscheid, 2003, S. 14

<sup>7</sup> Bundesrechnungshof: Bemerkungen 2002 zur Haushalts- und Wirtschaftsführung des Bundes, S. 179

inzwischen insbesondere die Bereiche Ausbau und Gebäudehülle sowie Technische Gebäudeausrüstung (TGA) einen bedeutenden Anteil am Gesamtnachtragsvolumen einer Baumaßnahme.



**Abbildung 1-4** Nachtragsvolumen nach Gewerkegruppen<sup>8</sup>

In Anbetracht dieser gravierenden Probleme durch den in der Praxis immer wieder anzutreffenden unzulänglichen Umgang mit Nachträgen, die verschleppte und unsachgemäße Nachtragsklärung, die unsystematische und unstrukturierte Nachtrags Erfassung und -dokumentation sowie die kostenintensive und für das Bauvorhaben meist schädliche Zunahme von Baustreitigkeiten leistet dieses Buch einen Beitrag zum sachgerechten, methodischen und fairen Umgang mit Nachtragsverhalten sowie zur Nachtragvermeidung und Risikominimierung.

---

<sup>8</sup> Vgl. Racky, 1997, S. 98

## 2 Begriffsdefinitionen

In der Praxis ist häufig die unrichtige oder widersprüchliche Verwendung terminologischer Begriffe zu beobachten und selbst in der Fachliteratur werden die Begriffe sehr unterschiedlich definiert, abgegrenzt und kontrovers diskutiert. Es erscheint daher zweckmäßig, die für das Verständnis der weiteren Ausführungen grundlegenden Begriffe vorab zu definieren.

<b>Bauinhalt</b>	Dieser Begriff umfasst die bauvertraglich vereinbarte Art und den Umfang des herzustellenden Bauwerks, also was zu bauen ist. <sup>9</sup>
<b>Baumstände</b>	Wie und unter welchen Randbedingungen zu bauen ist beinhaltet der Begriff der Baumstände, der in die Kategorien Bauablauf, Bauverfahren und Beschaffenheit untergliedert werden kann. <sup>10</sup>
<b>Behinderung</b>	Behinderungen sind alle Ereignisse, die sich auf den vorhergesehenen Leistungsablauf sachlich, zeitlich oder räumlich, hemmend oder verzögernd auswirken, ohne die Leistungserbringung unmöglich zu machen. <sup>11</sup> Die Behinderung kann nach Aufnahme der Bauarbeiten auftreten oder bereits zu Beginn und damit den Auftragnehmer schon an der Aufnahme seiner Tätigkeit hindern. <sup>12</sup>  Behinderungen sind ⇒ Störungen mit negativen zeitlichen und/oder finanziellen Folgen. <sup>13</sup>
<b>Besondere Leistungen</b>	Besondere Leistungen können nach § 2 Abs. 3 HOAI zu den Grundleistungen hinzu oder an deren Stelle treten, wenn besondere Anforderungen an die Ausführung des Auftrags gestellt werden, die über die allgemeinen Leistungen hinausgehen oder diese ändern. Sie sind in den Leistungsbildern nicht abschließend aufgeführt.

<sup>9</sup> Vgl. Kapellmann/Messerschmidt, 2007, § 2 VOB/B Rdn. 29

<sup>10</sup> Vgl. Kapellmann/Messerschmidt, a. a. O.; Kapellmann, Schlüsselfertiges Bauen, 2. Aufl. 2004, Rdn. 33

<sup>11</sup> Vgl. Ingenstau/Korbion, 16. Aufl., § 6 VOB/B Rdn. 2; Leineweber, in: Jahrbuch Baurecht 2002, S. 136

<sup>12</sup> Vgl. Heiermann/Riedl/Rusam, 10. Aufl. 2003, B § 6 Rdn. 2

<sup>13</sup> Vgl. Winzen, in: Heiermann/Franke/Knipp, 2002, S. 606

Besondere Leistungen sind entsprechend Abschnitt 4.2 der VOB/C (DIN 18 299 ff.) Leistungen, die nicht Nebenleistungen gemäß Abschnitt 4.1 sind und nur dann zur vertraglichen Leistung gehören, wenn sie in der Leistungsbeschreibung erwähnt sind. Werden solche Leistungen vom Auftraggeber nachträglich verlangt, so besteht für den Auftragnehmer ein Anspruch auf besondere Vergütung.<sup>14</sup>

### **Beschleunigungsmaßnahmen**

Beschleunigungsmaßnahmen bezeichnen das direkte Eingreifen des Unternehmers in den planmäßigen Bauablauf, mit dem Ziel, die Bauzeit zu verkürzen um dadurch Zwischen- oder Endtermine einhalten zu können. Durch den Auftraggeber angeordnete Beschleunigungsmaßnahmen berechtigen zu Vergütungsansprüchen des Auftragnehmers.

### **Claim**

Claims sind Forderungen aus einem Vertrag, die eine Vertragspartei an die andere stellen kann, wenn

- die andere Partei auf Grund vertraglicher Regelungen Änderungen der Leistung fordert,
- die Vertragsabwicklung durch Ursachen gestört wird, die der Sphäre der anderen Partei zuzurechnen sind,
- die andere Partei ihre vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nur mangelhaft erfüllt
- und kein Einvernehmen über die Berechtigung der Forderung dem Grunde und der Höhe nach gefunden wird.<sup>15</sup>

Eigenclaims sind Claims, die man selbst an die andere Vertragspartei stellt, Fremdclaims bezeichnen Forderungen, die die andere Vertragspartei an einen selbst stellt. Des Weiteren kann nach sachlichen, terminlichen und als Folge daraus auch nach finanziellen Claims unterschieden werden. Die Begriffe  $\Leftrightarrow$  Nachtrag und Claim werden häufig synonym verwendet. Übersetzt bedeutet Claim jedoch Anrecht oder Rechtsanspruch und umfasst damit ohne Wortergänzungen nur die Durchsetzung eigener Ansprüche.

<sup>14</sup> Vgl. Ahrens/Bastian/Muchowski, 2004, S. 34

<sup>15</sup> Oberndorfer, 2003, S. 20

<b>Claim-Management</b>	<p>Claim-Management hat zum Ziel, Abweichungen vom vertraglich Vereinbarten zu erkennen, gerechtfertigte Ansprüche daraus abzuleiten und diese durchzusetzen. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen Vorgaben geplant, Sachverhalte erfasst und ausgewertet sowie Ansprüche daraus angemeldet, aufbereitet, geltend gemacht und ihre Durchsetzung verfolgt werden.</p> <p>Oder anders ausgedrückt: Gegenstand des Claim-Managements sind die geordneten, zielgerichteten Aktivitäten zur Behandlung von ⇒Claims bei der Abwicklung von Aufträgen, bezogen auf die Institutionalisierung, Wirkungsbereiche, Verfahrensweisen und Hilfsmittel/Werkzeuge.<sup>16</sup></p>
<b>Gewerk</b>	<p>Veraltete, aber heute noch weitgehend übliche Bezeichnung für die einzelnen gewerblichen Bauleistungen. Diese werden auch zutreffend als Leistungsbereiche oder Fachlose bezeichnet (vgl. § 4 Nr. 3 VOB/A).</p>
<b>Nachtrag</b>	<p>Weder im gesetzlichen Werkvertragsrecht nach BGB noch in der VOB/B wird der Begriff des Nachtrags verwendet. Es handelt sich hier nicht um einen Rechtsbegriff, sondern um eine in der Baupraxis etablierte Bezeichnung für die nachträgliche Geltendmachung von Vergütungsanpassungen oder den Anspruch auf Bauzeitverlängerung durch den Auftragnehmer, begründet durch eine nach Vertragsschluss eingetretene Veränderung des ⇒Bauinhalts oder der ⇒Bauumstände.<sup>17</sup></p> <p>Nachtragsleistungen sind Leistungen, die ohne Einwirkung oder gar Verschulden des Auftragnehmers nach Vertragsschluss erforderlich werden.<sup>18</sup></p>
<b>Nachtragsmanagement</b>	<p>Das Nachtragsmanagement umfasst alle Tätigkeiten, die bei der Vorbereitung und Durchsetzung (Auftragnehmer) bzw. bei der Prophylaxe und Prüfung (Auftraggeber) von Nachträgen oder Nachtragspotenzialen auftreten.<sup>19</sup></p>

---

<sup>16</sup> Vgl. hierzu DIN 69 905:1997-05; Oberndorfer, 2003, S. 20 f.

<sup>17</sup> Vgl. u. a. Girmscheid, 2003, S. 38; Konermann, 2001, S. 26; Heiermann, in: Baumarkt und Bauwirtschaft, 9/2003, S. 22

<sup>18</sup> Vgl. Usselman, in: BauR 2004, 1217

<sup>19</sup> Vgl. Konermann, 2001, S. 138

<b>Organisationshandbuch</b>	Die aufbau- und ablauforganisatorischen Regelungen eines Projektes werden in Form eines Organisationshandbuches zusammengefasst. Es dient zur Schaffung von Klarheit über die Projektziele, die Projektstruktur, die Aufbau- und Ablauforganisation sowie das Informations- und Kommunikationssystem der Projektbeteiligten. <sup>20</sup>
<b>Projekthandbuch</b>	Das Projekthandbuch beinhaltet die aktuelle Dokumentation der jeweils vorliegenden Pläne, Berechnungen und Beschreibungen. <sup>21</sup> Es bildet damit die aktuelle Projektdokumentation und beinhaltet unter anderem auch das ⇒Organisationshandbuch.
<b>Störung</b>	Bei dem Begriff der Störung handelt es sich um einen Oberbegriff für alle Änderungen des ⇒Bauinhalts oder der ⇒Baumstände, die eine Bedeutung für den geplanten Produktionsprozess, nicht aber notwendigerweise negative Folgen (höhere Kosten, längere Bauzeit) haben. <sup>22</sup>
<b>Unterbrechung</b>	<p>Eine Unterbrechung liegt vor, wenn entgegen dem vertraglich vorgesehenen Ablauf ein vorübergehender Arbeitsstillstand bei der Leistungsdurchführung eintritt.<sup>23</sup> Eine Bauunterbrechung ist somit im Vergleich zur ⇒Behinderung eine wesentlich schwerwiegendere Ablaufstörung, da der Bauablauf für einen bestimmten Zeitraum völlig zum Erliegen kommt.</p> <p>Im Einzelfall ist es oft nur schwer möglich, eine Abgrenzung zwischen ⇒Behinderung und Bauunterbrechung vorzunehmen, da in der Praxis die Grenzen häufig fließend sind. So kann eine ⇒Behinderung sich durchaus auch aus einer Anhäufung kleinerer Bauunterbrechungen, insbesondere bei Einzelgewerken, ergeben.<sup>24</sup></p>

---

<sup>20</sup> Vgl. Nr. 9 der Schriftenreihe des AHO, 2004, S. 177

<sup>21</sup> Vgl. Ahrens/Bastian/Muchowski, 2004, S. 46; Nr. 9 der Schriftenreihe des AHO, 2004, S. 178 f.

<sup>22</sup> Vgl. Winzen, in Heiermann/Franke/Knipp, 2002, S. 605

<sup>23</sup> Vgl. Heiermann/Riedl/Rusam, 10. Aufl. 2003, B § 6 Rdn. 2

<sup>24</sup> Vgl. Reister, 2004, S. 362

---

## 3 Baubetriebliche und baurechtliche Grundlagen

Grundlegend für die Behandlung und Bewertung von Nachträgen sind sowohl baubetriebliche als auch baurechtliche Kenntnisse. Aus diesem Grund werden in diesem Kapitel zunächst die Bereiche Bauvertrag, Bauvertragstypen, Bausoll, Leistungspflichten der Vertragspartner, Vertragsfristen und Termine sowie Kalkulation behandelt.

### 3.1 Der Bauvertrag

Der Bauvertrag unterliegt als Werkvertrag den Grundsätzen des Werkvertragsrechts der §§ 631 ff. BGB und ist Schuldvertrag mit gegenseitigen Rechten und Pflichten, auf den die allgemeinen Grundsätze des Vertragsrechts und des Schuldrechts des BGB anzuwenden sind. Das Vertragsrecht wird beherrscht von den Grundsätzen der Abschlussfreiheit, der Gestaltungsfreiheit sowie der Formfreiheit.

Der Bauvertrag ist oft das wichtigste Dokument im Rahmen eines Bauvorhabens. Nach ihm richten sich Rechte und Pflichten der Vertragsparteien. Er beeinflusst jedoch nicht selten auch die Rechtsbeziehungen anderer Beteiligter. Im Idealfall sollten im Bauvertrag die Leistungspflichten des Auftragnehmers ebenso geregelt sein wie die Rechtsfolgen bei Leistungsstörungen, aber selbstverständlich auch die Gegenleistungen, nämlich die Vergütung, die Bereitstellung des Grundstücks und andere Bereitstellungs- und Koordinierungspflichten des Auftraggebers.<sup>25</sup>

Was nicht bereits im Bauvertrag geregelt wurde, lässt sich später zumeist nicht mehr oder nur mit hohem Aufwand korrigieren.

#### 3.1.1 Bauvertrag nach BGB Werkvertragsrecht

Der Bauvertrag ist kein Werklieferungsvertrag im Sinne des § 651 Abs. 1 BGB sondern stets Werkvertrag nach den Vorschriften der §§ 631 ff. BGB. Der Auftragnehmer schuldet als Vertragsleistung einen Erfolg – die Herstellung eines Werkes –, nicht bloße Arbeit; der Auftraggeber hingegen schuldet die Abnahme und Vergütung der Bauleistung. Einer der zentralen Grundsätze des Werkvertragsrechts ist die Vorleistungspflicht des Auftragnehmers, dessen Vergütung entsprechend § 641 BGB erst mit der Abnahme der Leistung fällig wird.

Das BGB bietet grundlegende Regelungen für die verschiedensten Arten von Werkverträgen und ist vorwiegend auf punktuelle Austauschverträge, weniger auf die speziellen Belange des Bauvertrags ausgerichtet.

---

<sup>25</sup> Näheres hierzu in Kapitel 3.2

Im Rahmen des Werkvertragsrechts kann die Bauleistung auch von Nachunternehmern und nicht vom Auftragnehmer selbst ausgeführt werden. Es kommt gemäß § 631 ff. BGB nicht darauf an, ob der Auftragnehmer die Werkleistung selbst erbringt, er schuldet diese lediglich.

### 3.1.2 Bauvertrag nach VOB

Die VOB/B enthält die „Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen“. Die Vorschriften der VOB/B gelten nicht automatisch, sondern müssen als Abweichung vom gesetzlichen Werkvertragsrecht des BGB vereinbart werden. Die VOB/B enthält Regelungen, die auf die Besonderheiten von Bauleistungen ausgerichtet sind, während die BGB-Vorschriften Gültigkeit für sämtliche Werkverträge haben und daher Verallgemeinerungen beinhalten, die den Anforderungen eines durchschnittlichen Bauvorhabens oft nicht gerecht werden.

Die VOB ist weder Gesetz, noch Rechtsnorm, Gewohnheitsrecht oder Handelsbrauch. Da es sich bei der VOB/B um Allgemeine Geschäftsbedingungen im Sinne der §§ 305 ff. BGB handelt, gilt die VOB/B nicht ohne weiteres, sondern muss ausdrücklich als Vertragsbestandteil aufgenommen werden. Für öffentliche Auftraggeber ist die Verwendung der VOB/B zwingend vorgeschrieben, gleiches gilt für Teil A der VOB, der „Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen“ enthält und den Geschehensablauf bis zum Abschluss des Bauvertrages regelt.

Ist die VOB/B wirksam vereinbart, gehen deren Bestimmungen den §§ 631 ff. BGB oder anderen einschlägigen gesetzlichen Regelungen des BGB vor, zumal diese grundsätzlich dispositivem Recht<sup>26</sup> unterliegen.<sup>27</sup>

## 3.2 Bauvertragstypen

Für die Realisierung von Bauvorhaben existieren unterschiedlichste Bauvertragstypen, die je nach Komplexität und Planungsstand individuell und projektabhängig ausgewählt und gestaltet werden müssen. Einen für alle Bauprojekte gleichermaßen gut geeigneten idealen Bauvertragstyp gibt es nicht.

### 3.2.1 Der Einheitspreisvertrag

Beim Einheitspreisvertrag wird die Leistung in technische Teilleistungen (Positionen) aufgesplittet. Eine Position des Leistungsverzeichnisses enthält

---

<sup>26</sup> Dispositives Recht (auch nachgiebiges bzw. abänderliches Recht) bezeichnet rechtlich vorgeschriebene Regelungen, die im Gegensatz zum zwingenden Recht durch die Beteiligten geändert werden können. So ist z. B. das Vertragsrecht des BGB grundsätzlich abänderbar, das Verfahrensrecht in aller Regel nicht. (vgl. hierzu Creifelds Rechtswörterbuch, 18. Aufl. 2004, S. 1094)

<sup>27</sup> Vgl. Ingenstau/Korbion, 16. Aufl., Vor VOB/B Rdn. 1