

Konstruktives Claim-Management:

Was Auftragnehmer und -geber beachten müssen

Von Rosina Sperling

MÜNCHEN. – Claim-Management oder auf Deutsch Nachtragsmanagement gewinnt auch für mittlere und kleinere Bauunternehmen immer mehr an Bedeutung. Das ist leicht zu verstehen. Die Planungsphasen und Bauzeiten werden immer kürzer und angesichts der Vergabepolitik und des Wettbewerbs werden die Margen immer knapper



Rosina Sperling: Für Auftraggeber, Planer und Auftragnehmer ist es notwendig, auf baurechtlicher und bauwirtschaftlicher Basis Lösungen anzusteuern, damit die Darlegung und Berechnung der Ansprüche zügig und prüfbar gelingt.

Foto: BVM Bauvertragsmanagement

kalkuliert. Der Streit ist vorprogrammiert: Für Auftraggeber ist die Einhaltung des Finanzierungsbudgets notwendig und ein Auftragnehmer kann nicht mehr auf die Mehrkostenforderungen verzichten, die durch Nachträge und Bauablaufstörungen entstanden sind. Macht ein Auftragnehmer Behinderung geltend und meldet er Ansprüche auf Entschädigung und Bauzeitverlängerung an, muss er vieles beachten. Die Anforderungen an die Durchsetzung von Mehrkostenforderungen haben zahlreiche Gerichte in Urteilen „zementiert“. Im Januar 2015 hat das Oberlandesgericht Dresden noch einmal bestätigt, dass Mehrkosten nur dann abgerechnet werden können, wenn die Verzögerungsursachen klar zugeordnet werden und die Urkalkulation vorgelegt wird.

Im Grunde sind es zwei Aspekte, auf die man achten muss: Einerseits auf die rechtzeitig abgeschlossene Planung und die damit verbundenen Entscheidungen zur Bauausführung, aus der Vertragsklarheit und Terminvorgaben resultieren, und andererseits auf die Projektdokumentation. Ein häufiges Problem ist, wenn der Auftraggeber die dem Bauvertrag zugrunde liegende Planung für einen Neubau ändert, weil sich das vorgesehene Raumprogramm wegen einer anderweitigen Nutzung ändert. Daraufhin legt der Auftragnehmer sein Nachtragsangebot vor, mit dessen Preis der Auftraggeber nicht einverstanden ist. Der Fertigstellungstermin muss unbedingt gehalten werden, andernfalls droht Vertragsstrafe. Bei Vertragsklarheit und realistischen Bauzeitplänen würden Nachträge und Bauablaufstörungen erst gar nicht auftreten.

Was bedeutet Vertragsklarheit konkret? Die Planung muss abgeschlossen sein, bevor die Arbeiten beginnen. Die Nutzung des Gebäudes muss klar sein, denn daraus ergeben sich die technischen Anforderungen. Ferner bedarf es eines Projektmanagements, das festlegt, wer wofür die Verantwortung

trägt. Sind die Leistungsverzeichnisse und Vertragsunterlagen nicht eindeutig ausformuliert, ist es unmöglich, das Bausoll zu bestimmen. In meiner Praxis sehe ich immer wieder, was Unternehmen erfolgreich macht. Bei guter Kooperation zwischen den am Bau Beteiligten kann der Auftragnehmer in der ersten Stufe der Planung Optimierungen der Bauausführung vorschlagen und erhält dafür einen Zuschlag in der Ausführungsphase. Sie gehen weg vom direktiven hin zum kooperativen Bauvertrag. Sie setzen keine Vertragsstrafen als Druckmittel ein, sondern schaffen Anreize mit einem Bonusystem für Baupreis- und Bauzeiteinhaltung. In einer Vielzahl von Fällen – und vor allem bei öffentlichen Auftraggebern – ist der konventionelle Bauvertrag Standard, bei dem ausschließlich der Wettbewerbspreis zählt.

Gründe für Nachträge und Bauablaufstörungen gibt es genug: angefangen vom Baugrund bis zum Wetter, von Nutzerbedarfsänderungen bis hin zu mangelnder Koordination bei den ausführenden Gewerken. In jedem Fall können Auftragnehmer nicht wie geplant mit den Bauarbeiten beginnen oder der Arbeitsablauf ist nicht wie bei der Angebotskalkulation angenommen möglich. Dann muss ein anderer Bauauftrag zur Vermeidung von Deckungsbeitragsverlusten dazwischen geschoben werden oder die Arbeitskräfte müssen innerhalb der Baustelle umdisponiert werden. Daraus entstehen – je nach Projekt und Störung – erhebliche Mehrkosten, die so dokumentiert werden müssen, dass die Nachträge, Bedenken und Leistungsstörungen im Extremfall auch vor einem Gericht bestehen. Die Gerichte verlangen, dass der Auftragnehmer fallweise auch schon vor Baubeginn seine Leistungsbereitschaft mitteilt und die drohende Behinderung dokumentiert. Die Störung muss der jeweiligen Leistungsposition zugeordnet werden, damit der Auftraggeber erkennen kann, wer dafür verantwortlich ist und welche finanziellen, organisatorischen und terminlichen Konsequenzen sich daraus ergeben. Doch diese Meldung allein reicht nicht aus: Auch der Wegfall der behindernden Umstände und die Wiederaufnahme der Arbeiten müssen dem Auftraggeber mitgeteilt werden. Damit der Auftraggeber den Umfang und die Höhe der Mehrkosten nachvollziehen kann, muss der Auftragnehmer seine Urkalkulation vorlegen und einen groben Ablaufplan für die Bauzeit, aus dem sich Personaleinsatz und Lieferzeiten für das Material erschließen lassen. Es ist sicher unangenehm, wenn man sich in die Karten schauen lassen muss, aber wenn es um Nachträge geht, kann man aus seiner Kalkulation kein Geheimnis machen. Für Auftraggeber, Planer und Auftragnehmer ist es notwendig, auf baurechtlicher und bauwirtschaftlicher Basis Lösungen anzusteuern, damit die Darlegung und Berechnung der Ansprüche zügig und prüfbar gelingt. Mit den richtigen Methoden können die Parteien berechnete Nachtragsforderungen entsprechend der Vorschriften der VOB/B 2012 und Entschädigungsansprüche gemäß § 642 BGB miteinander nachvollziehbar regeln.

Die Autorin ist Geschäftsführerin der BVM Bauvertragsmanagement GmbH und schult seit Jahren Unternehmen zum Thema Claim-Management. Das Unternehmen mit Sitz in München bietet zudem Seminare und individuelle Beratung von der Projektentwicklung bis zur außergerichtlichen Streitbeilegung.