

Nachtragsmanagement für Auftragnehmer

Für Bauverträge ist es nicht ungewöhnlich, dass die vom Unternehmer nach Auftragserteilung tatsächlich geforderte Leistung von der vertraglich vereinbarten zum Teil erheblich abweicht. Eine Ursache hierfür liegt im Wesen des VOB-Bauvertrages, denn dieser sieht ausdrücklich Eingriffsrechte des Auftraggebers in Form von Änderungsmöglichkeiten und Anordnungsbefugnissen vor. Die aus diesen einseitigen Änderungen des Leistungsziels durch den Auftraggeber erforderlich werdenden Vergütungsanpassungen sind ebenfalls in der VOB/B geregelt und sollen die vertragliche Ausgewogenheit wieder herstellen.

Weitere Abweichungen vom Vertrag können in Form von Bauablaufstörungen oder Behinderungen in der Leistungsausführung vorliegen, deren Ursachen aus dem Einflussbereich des Auftraggebers kommen. Hierbei kann es sich etwa um nicht rechtzeitige Planlieferungen, das Fehlen öffentlich-rechtlicher Genehmigungen oder auch die fehlenden Vorleistungen anderer Unternehmen handeln, wodurch ebenfalls zusätzliche Ansprüche des Auftragnehmers gemäß VOB/B ausgelöst werden.

Infolge der unterschiedlichen Interessenlage auf Auftraggeber- und Auftragnehmerseite ergibt sich ein Konfliktpotential, das durch unangemessenes Verhalten beider Parteien oftmals zusätzlich verschärft wird. Da sich die Fehler auf Auftraggeberseite in der Regel dem Einfluss des Unternehmers entziehen, soll das Augenmerk darauf gerichtet werden, was der Auftragnehmer in seinem Wirkungsbereich tun kann, um die Abwicklung sachlicher zu gestalten und dadurch bei der Durchsetzung von Nachtragsforderungen erfolgreicher zu werden.

Versäumnisse auf Auftragnehmerseite sind beispielsweise das nicht zeitnahe Erkennen von Nachtragsverhalten bzw. die Nichtbeachtung der in der VOB/B genannten Formerfordernisse. Hierdurch wird die Durchsetzung berechtigter Forderungen ebenso erschwert wie durch eine lückenhafte baubegleitende Dokumentation und ein nicht vertragskonformer Aufbau der Nachtragsangebote (dem Grunde und der Höhe nach nicht prüfbar). Es mangelt also in vielen Fällen an einem funktionierenden Nachtragsmanagement, das die vorgenannten Fehler und Versäumnisse weitestgehend ausschließt.

Die Basis eines effektiven Nachtragsmanagements ist eine geordnete, systematische Dokumentation der ursprünglichen Vertragsgrundlagen, aus deren Gesamtheit sich die vertragliche Leistung (Bau-Soll) des Unternehmers ergibt. Nur auf dieser Grundlage lassen sich spätere Änderungen erkennen und entsprechend dokumentieren. Weitere Voraussetzung sind eine gewisse Sensibilität gegenüber Nachtragsverhalten sowie ausreichendes VOB-Grundlagenwissen, um die relevanten Ereignisse beweiskräftig dokumentieren zu können. Schließlich ist für die Durchsetzbarkeit eines Nachtragsangebotes wichtig, dass der Aufbau den Erfordernissen des Vertrages

Neben den unerlässlichen Formalien ist es unbedingt empfehlenswert, Nachtragsforderungen im Hinblick auf Anspruchsgrundlage und Höhe gewissenhaft vorzubereiten. Sogenannte „Testnachträge“ ohne ausreichende Grundlage, deren überhöhte Preise sich im Nachhinein nicht darstellen lassen, sind unklug und in hohem Maße imageschädigend. Werden Nachträge dagegen auf der Basis sorgfältig aufbereiteter Unterlagen ggf. auch nach vorheriger Anmeldung im persönlichen Gespräch qualifiziert erläutert, entsteht beim Auftraggeber der Eindruck, es mit einem informierten und kompetenten Vertragspartner zu tun zu haben.

Aufgrund der zunehmend funktionalen und pauschalen Leistungsbeschreibungen mit anschließender Vergabe in Form von Globalpauschalverträgen entstehen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer immer häufiger unterschiedliche Auffassungen über die vertraglich zu erbringende Leistung. Das erschwert selbstverständlich dann auch die Abgrenzung zu den geänderten und zusätzlichen Leistungen und damit die Durchsetzung von zusätzlichen Vergütungsansprüchen. Über diese Risiken sollte man sich bei Unterzeichnung eines derartigen Vertrages bewusst sein. Aufgrund der Kompliziertheit solcher Verträge ist es bei größeren Meinungsverschiedenheiten oftmals ratsam, einen Baujuristen sowie einen baubetrieblichen Sachverständigen hinzuzuziehen. Da gilt übrigens auch für Bauablaufstörungen und Bauzeitverzögerungen, deren Ursachen aus dem Verantwortungsbereich des Auftraggebers stammen.

In Anbetracht der anhaltenden Ertragsschwäche, in der sich das Baugewerbe seit geraumer Zeit befindet, ist neben einer wirtschaftlichen Erfolgskontrolle der Baumaßnahmen (Beiträge vom März bis Mai in „Bau aktuell“) eine systematische Nachtragsverfolgung unverzichtbar geworden. Bauunternehmen können am Markt nur noch profitabel tätig sein, wenn sie die Risiken richtig einschätzen und in der Bauphase Aufbau, Durchsetzung und Abwehr von Ansprüchen professionell betreiben. Es ist deswegen gerade den mittleren und kleinen Bauunternehmen dringend anzuraten, das hier liegende Potential zu nutzen und nicht weiter auf einen Teil des zustehenden Werklohnes zu verzichten. Die Investition in die Einrichtung eines solchen Systems bzw. die Hinzuziehung externer Unterstützung wird sich in jedem Fall lohnen, da der Ertrag den Aufwand deutlich übersteigt.

Der Autor ist von Beruf Diplom-Bauingenieur und als Beratender Ingenieur VBI tätig. Er führt ein Beratungsunternehmen in Eckernförde, das sich auf die baubetriebliche Beratung mittelständischer Bauunternehmen spezialisiert hat.

Durch seine langjährige Tätigkeit als Bau- und Oberbauleiter sowie Technischer Controller in Baukonzernen und mittelständischen Bauunternehmen verfügt der Verfasser über umfangreiche Erfahrung in allen Fragen der Projektabwicklung.

Für Rückfragen steht er gerne zur Verfügung unter:

Ingenium

Dipl.-Ing. Rainer Erb
Beratender Ingenieur VBI
Marienthaler Straße 17

24340 Eckernförde

Telefon: 04351 - 735 105

Telefax: 04351 - 735 177