

Gestörter Bauablauf

MEHR HARMONIE ZWISCHEN BAUBETRIEBEN UND JURISTEN

Wenn es um die Durchsetzung von Nachtragsforderungen aus Bauablaufstörungen geht, ist das harmonische Zusammenspiel von Baubetrieblern und Juristen gefragt. Auch der professionelle Einsatz leistungsfähiger PM-Software ist hilfreich. Prof. Inge Jagenburg und Prof. Dr.-Ing. Jürgen Danielzik sind als Juristin bzw. als Baubetrieblere die Experten bei den Asta Fachseminaren „Nachtragsforderungen aus Störungen im Bauablauf“. Mit ihnen haben wir uns über die Chancen und Risiken an der Schnittstelle Recht und Bau unterhalten.



Computer Spezial: Was sind die Ursachen?

Prof. Jürgen Danielzik: Das sind meist schlechte bzw. unvollständige Planung und Leistungsverzeichnisse, Änderungen des Bauentwurfs, zusätzliche Leistungen, Behinderungen oder Leistungsstörungen des Bauunternehmers.

Computer Spezial: Und die Folgen?

Prof. Inge Jagenburg: Bei Fehlen der lückenlosen Dokumentation der einzelnen Störungen und ihrer Ursachen hat der Unternehmer kaum Aussicht, Mehrkosten vergütet zu erhalten. Er ist auf die Einsicht und die Gutwilligkeit des Auftraggebers angewiesen, dass dieser die geltend gemachten Nachtragsforderungen bedient. Insoweit kann – insbesondere bei Großbauvorhaben – auch ein guter Projektsteuerer vermittelnd tätig werden und die Eskalation des Streits bis hin zum gerichtlichen Verfahren vermeiden. Vor Gericht hat der Unternehmer eben nur bei nachvollziehbarer lückenloser Dokumentation Aussicht auf Erfolg – und das angesichts der heutigen Überlastung der Gerichte auch erst nach vielen Jahren. Das belastet die Liquidität der Unternehmen natürlich sehr stark, und aus meiner anwaltlichen Praxis muss ich sagen, dass Unternehmen dadurch – falls ihnen das bei mehreren Bauvorhaben passiert – oftmals sogar insolvenzgefährdet sind.

Gestörter Bauablauf: Dieser Brückenschlag kam wegen statischer Probleme und Ausführungsschwierigkeiten für ein Jahr ins Stocken

Frau Prof. Jagenburg, Herr Prof. Danielzik: Störungen des Bauablaufs und Nachtragsforderungen – ist das der Alltag am Bau oder die Ausnahme?

Prof. Inge Jagenburg: Ohne Störungen wird kaum ein Bauvorhaben abgewickelt. Die Durchsetzung von Nachtragsforderungen ist dabei häufig schwierig. Dies insbesondere deshalb, weil einerseits die Rechtsprechung an die Darlegungs- und Beweislast

des Unternehmers sehr hohe Anforderungen stellt, und andererseits die dafür notwendige laufende Dokumentation des Bauablaufs durch die Bauunternehmen in der Regel nicht ausreichend erfolgt.

Prof. Jürgen Danielzik: Gestörte Bauabläufe mit Änderungen der Vergütung und der vertraglich vereinbarten Termine stellen den Regelfall dar. Das wird allerdings nicht immer problematisch behandelt, sofern Einvernehmen zwischen AG und AN hinsichtlich der Folgen für Vergütung und Termine erzielt werden kann.

Computer Spezial: Welche Projekte sind besonders gefährdet?

Prof. Jürgen Danielzik: Die finanziell größten Probleme für den AG treten bei GU-Verträgen auf. Aufgrund der komplizierten Abläufe hinsichtlich Anwendung von VOB/A und internen Abläufen sind Projekte öffentlicher AG besonders gefährdet.

Computer Spezial: Was steht für die Beteiligten im Streitfall auf dem Spiel?

Prof. Inge Jagenburg: Der Auftraggeber ist immer in der besseren Situation: Entweder er muss letztendlich dem Unternehmer – falls dieser seinen Nachtragsanspruch aufgrund akribischer Dokumentation belegen kann – das bezahlen, was diesem ohnehin zusteht. Die Wahrscheinlichkeit aber, dass eine solche, den Anforderungen der Rechtsprechung genügende Dokumentation vorliegt, ist in der Regel nicht sehr groß. Deshalb muss der Unternehmer in vielen Fällen mit Einbußen rechnen, weil er seine Nachträge aus gestörtem Bauablauf – wenn überhaupt – nur mit erheblichen Abstrichen durchsetzen kann.

Computer Spezial: Ist die Durchsetzung bzw. Abwehr von Nachtragsforderungen eher ein baubetriebliches oder ein juristisches Problem?

Prof. Inge Jagenburg: Beide Seiten sind hier gefordert: Der Baupraktiker muss die tatsächlichen Voraussetzungen schaffen, um seine Nachtragsforderung transparent und detailliert zu belegen. Der Baujurist muss möglichst schon im Rahmen des juristischen Projektmanagements, d.h. der baubegleitenden

Rechtsberatung darauf hinwirken, dass auch die formellen Anforderungen beachtet werden. Dass also z. B. vom Unternehmer Behinderungsanzeigen nach § 6 VOB/B und Mehrkostenankündigungen nach § 2 Nr. 6 VOB/B erfolgen oder auch im Falle von Mehr- oder Mindermengen und bei vom Auftraggeber verlangten Leistungsänderungen Kalkulationsnachweise beigebracht werden können. Der Auftraggeber muss darauf achten, seinen Mitwirkungspflichten pünktlich nachzukommen, damit nicht durch Nachlässigkeit auf diesem Gebiete Stillstandszeiten ausgelöst werden.

Prof. Jürgen Danielzik: Der Anspruch dem Grunde nach ist im Zweifel vom Juristen zu bestimmen. Die Berechnung der Höhe nach ist nicht immer einfach, muss aber letztendlich vom Bauunternehmen erbracht und vom Auftraggeber bzw. dessen Vertretung geprüft und beauftragt bzw. bezahlt werden.

Computer Spezial: Und wo liegen die besonderen Herausforderungen für den Baubetriebler?

Dr. Jürgen Danielzik: Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind teilweise schwierig zu erfüllen und gehen, wenn es um den gestörten Bauablauf geht, weit über das Maß einer normalen Bauabrechnung hinaus. Die Herausforderung liegt in der Überlagerung verschiedener Einflüsse. Diese müssen einzeln heraus gerechnet werden und sind – je nach Störereignis – nach Ursache, Folge und Wirkung auf Kosten und Termine zu berechnen.

Computer Spezial: Welche Reibungsverluste gibt es in bei der Zusammenarbeit, an der Schnittstelle zwischen Bauleuten und Juristen?

Dr. Jürgen Danielzik: Die größte Herausforderung ist meines Erachtens die Kommunikation. Der „Baumensch“ versteht nicht immer, was ein Baujurist genau meint, d.h. er weiß nach einer juristischen Beratung nicht immer, was er wie aufstellen muss, damit seine berechtigten Forderungen durchsetzbar sind. Außerdem sind die notwendigen Nachweise teilweise kompliziert. Sie können schon aus Zeitgründen nicht immer vom Baustellenpersonal zusätzlich erbracht werden.

Prof. Inge Jagenburg: Ja. Das größte Problem stellt sich, wenn der Jurist zu sehr in theoretischen juristischen Erwägungen verharrt und der Praktiker zu stark nur die technische Seite sieht. Ohne dass beide sich auch mit den Belangen der anderen Seite zumindest im Ansatz vertraut machen, werden immer wieder Informationsschwachstellen auftreten, die dann einen Erfolg sowohl in der Durchsetzung als auch in der Abwehr von Nachtragsforderungen mindern.

ORCA AWA, Ihr Kostenmanager!



Jetzt gratis testen!



Weitere Information unter: www.orca-software.com/kostenmanager



Bild: privat

Nachtragsforderungen: Prof. Inge Jagenburg beleuchtet die baujuristischen Aspekte der Durchsetzung von Vergütungs- und Schadensersatzforderungen



Bild: Danielzik Baumanagement

Die baubetriebliche Seite beim Thema „Gestörter Bauablauf“ vertreten Prof. Dr.-Ing. Jürgen Danielzik und Dipl.-Ing. Rudolf Thieme

Computer Spezial: In Ihren gemeinsamen Seminaren bringen Sie die juristische mit der baupraktischen Sicht zusammen. Wer besucht diese Seminare?

Prof. Jürgen Danielzik: Führungskräfte aus Bauunternehmen, Ingenieurbüros, öffentlichen und privaten Auftraggebern, die Ergebnisverantwortung haben oder sich im Tagesgeschäft mit Abrechnungs- und Nachtragsfragen befassen.

Prof. Inge Jagenburg: Nicht verkehrt wäre es, wenn auch die mit der Kalkulation betrauten Mitarbeiter der Bauunternehmen verstärkt an den Seminaren teilnehmen würden, da gerade die Aufstellung und Transparenz der Vertragskalkulation oft für eine erfolgreiche Nachtragsgestaltung mitentscheidend ist.

Computer Spezial: Welche Probleme brennen den Teilnehmern unter den Nägeln?

Prof. Jürgen Danielzik: Die Frage: Wie bekomme ich die Abrechnung bzw. den Nachtrag so hin, dass meine berechtigten Vergütungsforderungen mit vertretbarem Aufwand erstellt, diese zeitnah beauftragt bzw. zeitnah und schnell in voller Höhe bezahlt werden.

Prof. Inge Jagenburg: Welche Möglichkeiten habe ich nach der Rechtsprechung der Obergerichte, damit ich die jeweils günstigste Rechtsposition, die mir ein VOB/B-Vertrag bietet, optimal erreichen kann? Welche „Fallstricke“ sind vorhanden, durch

die ich bei Nichtbeachtung möglicherweise auch nur formaler Erfordernisse Nachteile erleiden werde?

Computer Spezial: Was nehmen die Teilnehmer mit nach Hause?

Prof. Jürgen Danielzik: Unsere Hinweise, wie Baujuristen und Baubetriebe die Störungen in Bauabläufen bewerten, welche baubetrieblichen und juristischen Grundlagen anzuwenden sind und auf welcher Grundlage die Berechnung erfolgen muss, soll sie auch einer kritischen juristischen Prüfung genügen.

Prof. Inge Jagenburg: Wir zeigen eine praktikable Möglichkeit, Störungen im Bauablauf entsprechend den Anforderungen der höchstrichterlichen Rechtsprechung bereits während der Bauabwicklung und somit zeitnah transparent zu dokumentieren und damit späteren Streit über Nachträge möglichst gering zu halten. Bei einer lückenlosen Darstellung der einzelnen Störfaktoren hat sowohl der Auftraggeber nicht das Gefühl, vom Unternehmer „über den Tisch gezogen“ zu werden, als auch der Unternehmer die Hoffnung, Nachtragsforderungen erfolgreich geltend machen zu können. Lange gerichtliche Auseinandersetzungen können damit im beiderseitigen Interesse vermieden werden.

Computer Spezial: Danke für die Auskünfte.

Das Interview für Computer Spezial führte Thomas Merkel, 13189 Berlin

Die Interviewpartner

Prof. Inge Jagenburg ist Rechtsanwältin der Sozietät Jagenburg Berding Rechtsanwälte, mit Büros in Köln, Berlin und Dresden und Leiterin des Arbeitskreises für Architekten-, Bau- und Umweltrecht. Sie ist ausgewiesene Expertin für die Durchsetzung von Vergütungs- und Schadensersatzforderungen aus Störungen im Bauablauf: www.jagenburgberding.de

Prof. Dr.- Ing. Jürgen Danielzik ist als Geschäftsführender Gesellschafter der Danielzik Baumanagement in Gladbeck/Köln spezialisiert auf Baumanagementdienstleistungen für die Bau- und Immobilienwirtschaft und Geschäftsführender Direktor des Instituts für Baubetrieb, Vermessung und Bauinformatik der FH Köln: www.danielzik-baumanagement.de

Asta Fachseminare „Nachtragsforderungen aus Störungen im Bauablauf“ werden regelmäßig von Asta Development veranstaltet. Wie man Vergütungs- oder Schadensersatzforderungen aus Störungen im Bauablauf nach aktueller Rechtsprechung durchsetzt, ist das Thema der ganztägigen Praxisseminare für Fachingenieure und Architekten sowie für Projektverantwortliche und Führungskräfte bei Auftraggebern/Bauherren und Bauunternehmen. Prof. Inge Jagenburg und Prof. Dr.- Ing. Jürgen Danielzik erörtern im Seminar die notwendigen rechtlichen und organisatorischen Voraussetzungen, damit berechnete Vergütungsansprüche richtig dargelegt und geprüft und unberechtigte Forderungen erfolgreich abgewehrt werden können. Die nächsten Seminartermine sind unter www.astadev.de einsehbar.