

SCHNITTSTELLE JURA / BAU: GESTÖRTER BAUABLAUF

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 Baubetriebler die Experten bei den Asta Fachseminaren ‚Nachtragsforderungen aus Störungen im Bauablauf‘. Mit ihnen haben wir uns über die Chancen und Risiken an der Schnittstelle Jura / Bau unterhalten:

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

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.

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 Auftraggeber (AG) und Auftragnehmer (AN) hinsichtlich der Folgen für Vergütung und Termine erzielt werden kann.



Je komplexer das Projekt, desto störanfälliger ist die Baustelle. Oft geht es um einschneidende Verzögerungen, immer um viel Geld. Dieser Brückenschlag kam wegen statischer Probleme und Ausführungsschwierigkeiten für ein Jahr ins Stocken

Was sind die Ursachen?

Danielzik: Das sind vor allem schlechte bzw. unvollständige Planung und Leistungsverzeichnisse, Änderungen des Bauentwurfs, Zusätzliche Leistungen, Behinderungen oder Leistungsstörungen des Bauunternehmers.

Und die Folgen?

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 Unter-

nehmen 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.

Welche Projekte sind besonders gefährdet?

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.

Was steht für die Beteiligten im Streitfall auf dem Spiel?

Jagenburg: Der Auftraggeber ist immer in der besseren Situation: Er muss 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

SCHNITTSTELLE JURA / BAU: GESTÖRTER BAUABLAUF

der Unternehmer in vielen Fällen mit Einbußen rechnen, weil er seine Nachträge aus gestörtem Bauablauf – wenn überhaupt – nur mit erheblichen Abstrichen durchsetzen kann.

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

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 Minderungen und bei vom AG 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.

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.

Wo liegen die besonderen Herausforderungen auf der juristischen Seite?

Jagenburg: Die Herausforderungen auf juristischer Seite sind umso geringer, je eher der Jurist eingeschaltet wird. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Geltendmachung von Nachtragsforderungen beim gestörten Bauablauf sind von der Rechtsprechung zwar klar definiert, jedoch in der Baupraxis nur mit einem hohen Aufwand zu erfüllen und nachträglich oft gar nicht mehr nachzuvollziehen. Deshalb ist es die besondere Aufgabe des Baujuristen, den hierfür notwendigen Arbeitsaufwand während der Bauausführung zum einen so gering wie möglich, andererseits aber auch so effektiv zu gestalten, dass sich anschließend über den Nachtrag nicht mehr vor Gericht gestritten werden muss. Das bestmögliche Ergebnis für beide Seiten lässt sich erzielen, wenn Baupraktiker und Baujurist rechtzeitig zusammenarbeiten.

Und wo liegen die besonderen Herausforderungen für den Baubetriebler?

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 herausgerechnet werden und sind - je nach Störereignis - nach Ursache, Folge und Wirkung auf Kosten und Termine zu berechnen.

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

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 unter anderem schon aus Zeitgründen nicht vom Baustellenpersonal zusätzlich erbracht werden.

Jagenburg: Ja. Das größte Problem stellt sich, wenn der Jurist zu sehr in theoretischen juristischen Erwägungen verharret und der Praktiker zu stark nur die technischen Seiten 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. Zwar muss oberstes Ziel immer sein, dass das Bauvorhaben rechtzeitig und mangelfrei fertiggestellt wird. Daneben aber muss auch so rationell und zeitsparend wie möglich eine ordnungsgemäße Dokumentation erfolgen.

Wie lässt sich das verbessern? Welche Wünsche haben hier die Bauleute an die Juristen ...

Danielzik: Enge und zeitnahe Abstimmungen, damit unnötige Doppelarbeit und unnötiger Zeitverzug vermieden werden kann. Es muss für alle Beteiligten klar geregelt sein, wer den Hut auf hat. Der Jurist oder der Baubetriebler. Sofern ein Gerichtsverfahren vorbereitet wird, hat immer der Jurist den Hut auf und muss die Arbeit der Betei-

SCHNITTSTELLE JURA / BAU: GESTÖRTER BAUABLAUF

ligten moderieren und zum Ergebnis führen.

... und die Juristen an die Baupraktiker?

Jagenburg: Das ist nur zu unterstreichen: die enge und zeitnahe Abstimmung zwischen Baupraktiker und Baujurist ist das A und O einer erfolgreichen Abwicklung. Möglicherweise haben hier große Unternehmen einen Vorteil, wenn sie über entsprechende Rechtsabteilungen verfügen, denen auch spezialisierte Baujuristen angehören. Anderenfalls empfiehlt es sich – insbesondere auch für mittelständische Unternehmen – frühzeitig juristischen Rat einzuholen, damit eine Rechtsposition nicht später an formalen Voraussetzungen scheitert. Insofern ist auch bei der Vorbereitung von Gerichtsverfahren die Mitsprache des Baupraktikers von ausschlaggebender Bedeutung, denn ohne qualifizierte Informationen aus der Praxis des Bauvorhabens kann auch der beste Baujurist nichts werden.

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

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

Jagenburg: Nicht verkehrt wäre es, wenn auch die mit der Kalkulation betrauten Mitarbeiter der Bauunternehmen in verstärktem Umfang an den Seminaren teilnehmen würden, da gerade die Aufstellung und Transparenz der Vertragskal-

kulation oft für eine erfolgreiche Nachtragsgestaltung mitentscheidend ist.

Welche Probleme brennen den Teilnehmern unter den Nägeln?

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.

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?

Was nehmen die Teilnehmer mit nach Hause?

Danielzik: Unsere Hinweise, wie Baujuristen und Baubetriebler 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.

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 solchen 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 berechnete Hoffnung, Nachtragsforderungen erfolgreich geltend machen zu können. Lange gerichtliche Auseinandersetzungen können damit im beiderseitigen Interesse vermieden werden.

Herr Danielzik, Sie nutzen für die hier angesprochenen Aufgaben im eigenen Haus, der J. Danielzik Baumanagement GmbH, die Projektmanagementlösung Asta Powerproject der Asta Development GmbH. Sind Ihre Seminare produktspezifisch?

Danielzik: Keineswegs. Wir präferieren Asta Powerproject im Alltagsgeschäft, weil diese Lösung unserer Arbeitsweise am besten entspricht. Und wir nutzen die Software natürlich auch im Seminar zur Demonstration praktischer Beispiele. Die von uns vorgestellten Methoden beruhen auch auf dem Einsatz einer professionellen Projektmanagement-Software. Das kann Powerproject sein oder eine andere Lösung mit vergleichbarer Leistungsstärke.

Frau Jagenburg, Herr Danielzik, wir danken für das Gespräch.

Das Gespräch führte Thomas Merkel, Berlin im August 2011.

SCHNITTSTELLE JURA / BAU: GESTÖRTER BAUABLAUF

Die Referenten:

	<p>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.</p>
	<p>Prof. Dr.- Ing. Jürgen Danielzik ist als Geschäftsführender Gesellschafter der Danielzik Baumanagement GmbH in Gladbeck/Köln spezialisiert auf Baumanagementdienstleistungen für die Bau- und Immobilienwirtschaft und Geschäftsführender Direktor des Instituts für Baubetrieb, Vermessung und Bauinformatik der FH Köln.</p>
	<p>Asta Fachseminare ‚Nachtragsforderungen aus Störungen im Bauablauf‘ werden regelmäßig von Asta Development veranstaltet. Wie man Vergütungs- oder Schadensersatzforderungen aus Störungen im Bauablauf nach neuester Rechtsprechung durchsetzt, ist das Thema dieser 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 berechtigte Vergütungsansprüche richtig dargelegt, geprüft und unberechtigte Forderungen erfolgreich abgewehrt werden können.</p>