

# 1. Einleitung zu Baubetriebswirtschaft und Recht

Bauvorhaben werden in der heutigen Zeit und auch zukünftig arbeitsteilig von verschiedenen Fachdisziplinen geplant, ausgeschrieben und ausgeführt. Der Teamgedanke muss in jeder einzelnen Projektphase im Vordergrund stehen, Experten der jeweiligen Fachdisziplinen bringen ihre Erfahrungen und Berufskennnisse in den Abwicklungsprozess ein. Allroundgenies und begnadete Einzelkämpfer des Projektmanagements, die von der Planung bis zum Betrieb eines Bauwerkes sämtliche Fachdisziplinen vollinhaltlich abdecken können und weitreichende Entscheidungskompetenz und -befugnis besitzen, zählen mittlerweile zu einer nahezu ausgestorbenen Spezies.

Die Einbindung der Expertise von unterschiedlichen Fachrichtungen bedingt nicht nur eine konsequente und eindeutig definierte Aufgabenverteilung bei der Abwicklung von Bauvorhaben, sondern führt im Zuge der Projektabwicklung zu zahlreichen Schnittstellen zwischen Planung, Ausschreibung, Ausführung und Nutzung. Für eine geordnete Projektabwicklung muss der AG daher zwingend vorweg die Erstellung eines Projekthandbuches in Angriff nehmen, darin sind die Organisation des Bauprojektes, der Ablauf von Planungsgenehmigungen und Auftragsänderungen, das Berichtswesen und die Regeln der Zusammenarbeit auf der Baustelle schlüssig zu definieren. Vielfach werden die Errungenschaften der IT für diese Prozesse von Projektbeteiligten genutzt, über digitale Plattformen mit vordefinierten „Workflows“ können lückenlos und nachvollziehbar Aufgaben, Verantwortungsbereiche und Entscheidungsbefugnisse definiert, dokumentiert und abgearbeitet werden. Ergänzend werden Entscheidungsketten zeitlich und personell definiert, um die schrittweise und konsequente Abarbeitung von Aufgabenstellungen einzelner Prozessphasen sicherstellen zu können.

Trotz der Segnungen der IT, der fortlaufenden Qualitätssteigerung von Projekthandbüchern und der Nutzung von Projektplattformen treten aus den unterschiedlichsten Gründen (zB unfertige Planung, baubegleitende Umplanungen, Entscheidungsschwächen auf AN- und AG-Seite) Leistungsabweichungen im Zuge von Projektabwicklungen auf. Änderungen bei Projekten durch Wünsche des AG, durch Variantenvorschläge des AN oder geänderte Baustellenrandbedingungen (zB geänderte Baugrundverhältnisse) sind üblicherweise zu erwarten und können zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses auch nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Bauverträge können lediglich die Regeln, wie im Fall von Abweichungen vorzugehen ist, festlegen. Das in der ÖNORM festgeschriebene Leistungsänderungsrecht des AG nimmt auf diese Umstände eben entsprechend Rücksicht und definiert Modalitäten, wie mit Leistungsabweichungen in der Abwicklungsphase umzugehen ist.

## 1. Einleitung zu Baubetriebswirtschaft und Recht

---

nicht immer möglich, weil zwangsläufig die Interpretation eines Werkvertrages für Bauleistungen sowohl rechtlichen als auch baubetrieblich-bauwirtschaftlichen Input braucht.

Eine klar definierte, scharfe Trennlinie zwischen Recht und Bauwirtschaft lässt sich daher bei einem Bauvorhaben nicht immer allumfassend festmachen. Hier braucht es die Kooperation der einzelnen Fachdisziplinen und eine eng abgestimmte Vorgehensweise bei der Geltendmachung von Mehrkosten aus gestörten Bauabläufen.

In Abb 1 wird grafisch der Zusammenhang zwischen Ursache und Wirkung sowie der „Musterablauf“ einer Nachweisführung von Mehrkosten und Bauzeitverlängerung dargestellt:

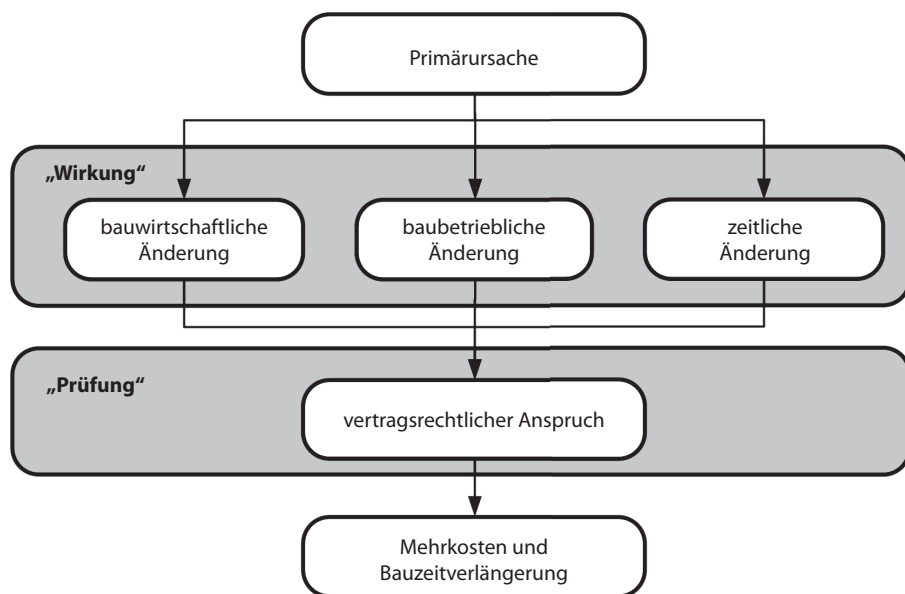


Abb 1: Systematik der Bearbeitung von MKF<sup>1</sup>

Zusammenfassend ist zu einer groben Aufgaben- und Themenverteilung zwischen Recht und Bauwirtschaft Folgendes festzuhalten:

- Der Ursache-Wirkung-Zusammenhang wird auf der Grundlage eines konkreten Sachverhaltes in erster Linie baubetrieblich-bauwirtschaftlich zu beurteilen sein. Hier wird gerade die technisch-baubetriebswirtschaftliche Expertise deshalb gefordert sein, weil es für die Beurteilung von Bauverfahren, Aufwands-

---

<sup>1</sup> In Anlehnung an Kropik/Krammer.

- Umlagen und Beiträge für Berufsvertretungen und Fachvereinigungen,
- Werbungskosten,
- Kosten für Versicherungen allgemeiner Art,
- Bürokosten, EDV-Kosten,
- Kosten für Gestionen und
- Kosten für freiwillige Sozialleistungen, Schulungen und Weiterbildung.

### 2.13. Gestörter Bauablauf

Ein gestörter Bauablauf entsteht durch das Auftreten mehrerer sich wechselseitig überlagernder Leistungsabweichungen (zB verspätete Auftragserteilung, verzögerter Baubeginn, verspätete Übergabe von Ausführungsunterlagen, fehlende Vorleistungen des AG, geänderte Baugrundeigenschaften). Daraus resultierende massive baubetriebliche Folgewirkungen auf die Leistungserbringung, sowie bauwirtschaftliche und baubetriebliche Auswirkungen (Bauzeit und Kosten), können in den meisten Fällen nur global bewertet werden. Bei einem gestörtem Bauablauf gelingt es kaum, jeder einzelnen Störung die konkreten Auswirkungen bzw Folgen zuzuordnen.

### 2.14. Kostenumlage

Die Kostenumlage ist ein Begriff aus der Baukalkulation. Werden Baustellengemeinkosten in Sonderfällen (zB kleine, kurzfristige Bauvorhaben) nicht in eigenen Positionen des Leistungsverzeichnisses erfasst, so sind diese Kosten auf die Preisanteile bzw Kostenanteile umzulegen (s ÖNORM B 2061 im Pkt 6.2.2).

### 2.15. Kritischer Weg

Es handelt sich um einen Begriff der Netzplantechnik. Der kritische Weg ist der Ablauf in einem Netzplan, der für die Gesamtdauer des Projektes (bzw des Netzplans) maßgebend ist. Bauzeitliche Einflüsse auf Vorgänge des kritischen Weges führen zwangsläufig zu einer Verlängerung der vereinbarten Leistungsfrist.

#### **Anmerkung**

Die Pufferzeiten der Ereignisse bzw Vorgänge auf dem kritischen Weg sind die kleinsten im ganzen Netzplan; im Normalfall sind sie gleich null.<sup>20</sup>

### 2.16. Leistungsabweichung: Leistungsänderung und Störung der Leistungserbringung

Die Definition der Leistungsabweichung wurde 2009 in die ÖNORM B 2110 aufgenommen. Pkt 3.7 der ÖNORM B 2110 bzw ÖNORM B 2118 definiert Leis-

---

20 Jodl/Oberndorfer, Handwörterbuch der Bauwirtschaft<sup>3</sup> 252.

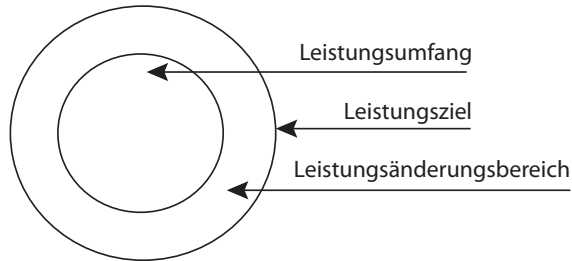


Abb 2: Leistungsumfang, Leistungsziel und Leistungsänderungsbereich

## 2.22. Mehr- oder Minderkostenforderung (MKF); Zusatzangebot<sup>39</sup>

Als MKF wird die Forderung eines Vertragspartners auf terminliche und/oder preisliche Anpassung des Vertrags verstanden (ÖNORM B 2110, Pkt 3.10). Der Begriff wird dem Zusatzangebot gleichgestellt. Letzterer dient nur mehr dem praktischen Verständnis. MKF sind die Mittel zur Geltendmachung von Vergütungsanpassungen und Bauzeitveränderungen, die aufgrund von Leistungsabweichungen notwendig geworden sind. MKF können sowohl vom AN als auch vom AG gestellt werden.

## 2.23. Mengen- und Leistungsansatz

Unter Mengen- und Leistungsansätzen sind die kalkulatorischen Ansätze des AN für Materialbedarf, Lohn- und Gerätestunden sowie Fremdleistungen je Positionseinheit zu verstehen (ÖNORM B 2110 und B 2118, Pkt 3.11). Man spricht auch von Aufwands- und Leistungswerten. Die Ermittlung dieser Ansätze der Höhe nach ist das eigentliche Kalkulationsrisiko des AN. Der AN darf und muss sich dabei auf die Richtigkeit der vom AG beigestellten Angaben und Unterlagen sowie Pläne verlassen. Der AN trägt das Kalkulationsrisiko, der AG das Beschreibungsrisiko.

## 2.24. Nebenleistungen

Nebenleistungen<sup>40</sup> sind verhältnismäßig geringfügige Leistungen, die der Usance entsprechend auch dann auszuführen sind, wenn sie in den Vertragsbestandteilen nicht angeführt sind, jedoch nur insoweit, als sie zur vollständigen sach- und fachgemäßen Ausführung der vertraglichen Leistung unerlässlich sind und mit dieser in unmittelbarem Zusammenhang stehen.

<sup>39</sup> S Kap 4.7. „Praxistipp Mehrkostencheckliste“.

<sup>40</sup> ÖNORM B 2110 und ÖNORM B 2118, Pkt 3.15 idF 2023.

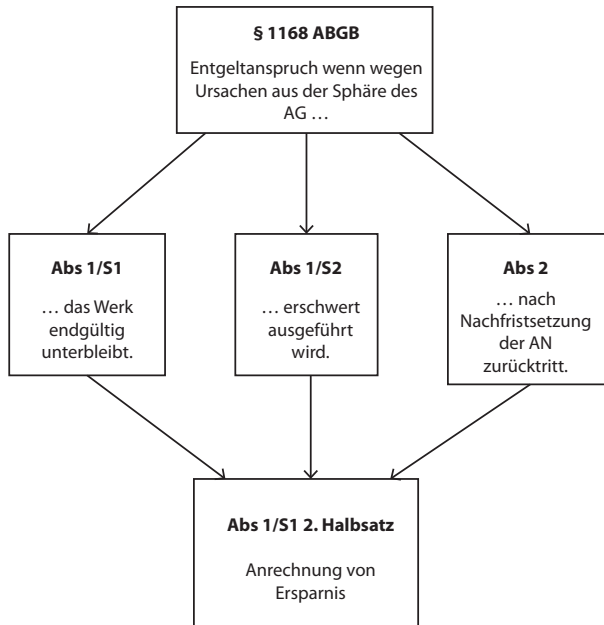


Abb 3: Zusammenfassung § 1168 ABGB

#### 3.2.2. Die Sphäre des AG

Das ABGB definiert nicht, welche Umstände es meint, wenn es von Umständen auf Seiten des Bestellers spricht. Diese Umstände wurden von der Rsp und Lehre näher konkretisiert. Demnach gehören alle Handlungen, die der AG dem AN laut Vereinbarung oder aufgrund seiner gesetzlichen Verpflichtungen schuldet, in die Sphäre des AG.

Dies sind bspw

- eine ordnungsgemäße Planung;
- die Koordination der Leistungen;
- die Beistellung des vom AG zur Verfügung gestellten Stoffes (Pläne, Baugrund, Ausschreibungsunterlagen, Projektmanagement);
- erforderliche Anweisungen.<sup>73</sup>

Dem AG sind jedenfalls jene Umstände zuzurechnen, die in einer Unterlassung auf seiner Seite liegen, die aufgrund eines ungeeigneten Beitrages durch ihn auftreten, sowie sonstige Umstände.<sup>74</sup> Den sonstigen Umständen werden insbeson-

---

73 *Krejci*, *ecolex* 1993, 80; *Oberndorfer/Haring*, *Claim Management*<sup>3</sup> 63 f; *Krejci* in *Rummel*, *ABGB*<sup>3</sup> § 1168 Rz 11.

74 *Rebhahn/Kietaihl* in *Schwimann/Kodek*, *Praxiskommentar*<sup>4</sup> § 1168 Rz 28.

## 4. Bauwirtschaftliche Ausführungen – Die Berechnung von Mehrkosten

### 4.1. Einleitung

Ein Produktionsprozess bei einem Bauprojekt gilt gegenüber seinem vertraglichen Leistungsumfang (Bau-Soll) als gestört, wenn die betroffene Baustelle nicht mehr in der Lage ist, die Baustellenabwicklung ohne Inanspruchnahme zusätzlicher betrieblicher oder finanzieller Mittel gegenüber den vertraglichen Regelungen und Randbedingungen zum Abschluss zu bringen. Die Ursachen der Abweichung vom SOLL-Bauablauf können sowohl in der Sphäre des AG als auch des AN liegen. Der AN hat in seiner Kalkulation sowie in der Bewertung seines Unternehmerrisikos – auf Basis der Informationen aus den Ausschreibungsunterlagen – diverse Risiken im Ablauf des Baugeschehens, wie bspw

- erwartbare übliche Witterungsbedingungen,
- bekannte Standortbedingungen,
- allgemeine Risiken der Bauproduktion (zB Kalkulationsrisiko, Subunternehmerausfall),
- Personalausfälle (Urlaubszeit, Krankenstand),
- kurzfristige Baugeräte- und Baumaschinenausfälle oder
- Anlaufprobleme sowie Einarbeitung

kostenmäßig zu berücksichtigen. Diese Risiken fallen eindeutig in seine Sphäre, es handelt sich hierbei aber nur um solche Risiken, die zum Zeitpunkt der Vertragserrichtung aus den vorliegenden Unterlagen erkennbar waren. Störungen der Leistungserbringung gegenüber dem vereinbarten Bau-Soll sind jedoch nicht dem typischen Unternehmerrisiko zuzurechnen und müssen in der Kostenkalkulation eines Unternehmers nicht berücksichtigt werden.

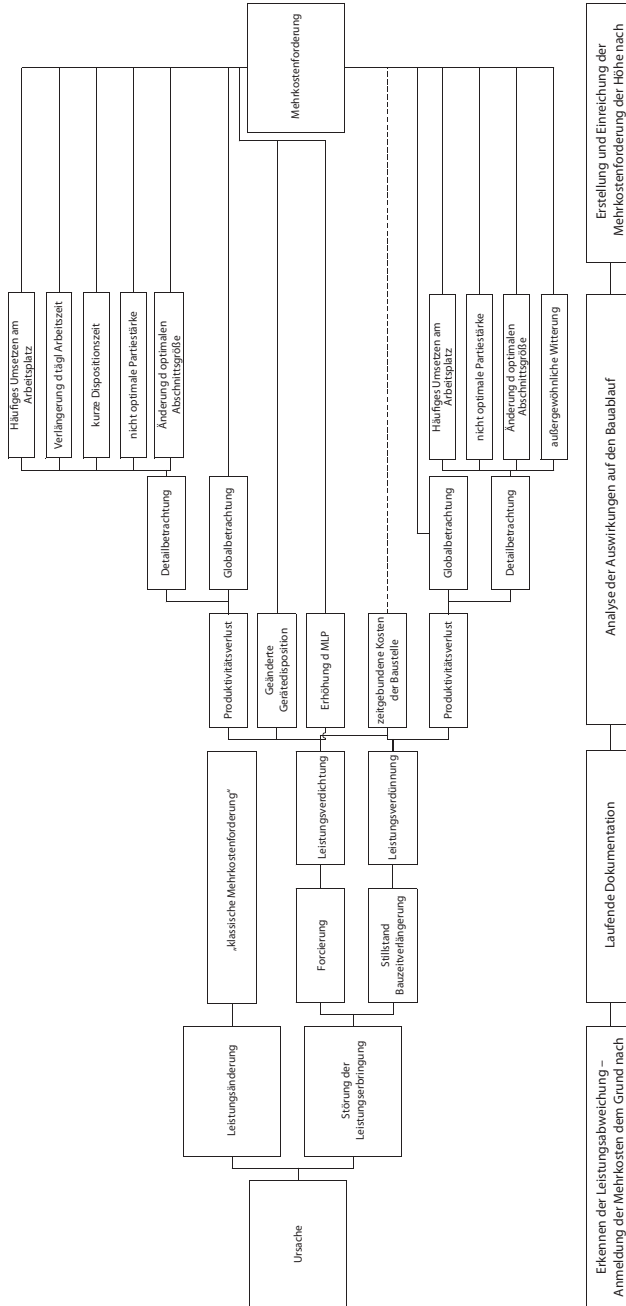


Abb 5: Prinzipskizze der Ursache-Wirkung-Relation von Leistungsabweichungen

# 6. Beispiel verspäteter Baubeginn

## 6.1. Sachverhalt

### 6.1.1. Projektbeschreibung

Das Bauvorhaben umfasste den Neu- und Ausbau von Abteilungen eines Krankenhauses sowie Revitalisierungsarbeiten im Bereich des Altbestandes. Der Auftrag bezog sich auf Bauarbeiten in vier unterschiedlichen Bauteilen, die ua den Neubau eines mehrgeschoßigen Patiententraktes mit Bettenstation, einer Tagesklinik, einer neurologischen Ambulanz, Garderoben, eines EDV-Bereichs, einer Haustechnikzentrale sowie eines Verbindungskollektors zur bestehenden Haustechnikzentrale beinhalteten. Die Revitalisierungsarbeiten des Altbestandes umfassten eine dreistöckige forensische Station, zahlreiche Büros, eine Bibliothek, Therapie-räumlichkeiten, Garderoben, ein Lager und eine Haustechnikzentrale.

### 6.1.2. Vertragsgrundlage

Zwischen den Vertragspartnern wurde ein Einheitspreisvertrag auf Basis einer konstruktiven Leistungsbeschreibung sowie der ÖNORM B 2110 (Ausgabe: 1.5.2023) vereinbart.

In der ursprünglich vertraglich vorgesehenen Bauzeit von ca 11,7 Monaten (von 1.11. Baujahr 1 bis 18.10. Baujahr 2) war eine Auftragssumme von netto rd 4,1 Mio € abzuwickeln.

Die kalkulierten Lohnstunden des AN waren dem AG durch die Übergabe der K7-Kalkulation des AN bekannt und beliefen sich auf insgesamt 46.506 h. Für den vereinbarten Leistungszeitraum wurden veränderliche Preise vereinbart.

### 6.1.3. Projektstruktur

AG	öffentlicher AG
AN	ARGE zweier mittelständischer Bauindustriekonzerne
Örtliche Bauaufsicht	Ziviltechniker GmbH

### 6.1.4. Ursache der Störung der Leistungserbringung

Geplant war eine etappenweise und nach Bauteilen getrennte Sanierung der Bestandsobjekte. Voraussetzung war, dass Patienten kontinuierlich in die fertig-sanierten Bauteile übersiedelt werden konnten, um etappenweise die anderen Bauteile in Angriff zu nehmen. Aufgrund von fehlenden Vorleistungen in der Haustechnik eines Bauteiles konnte der vertraglich vereinbarte Baubeginn der Folgebauteile nicht eingehalten werden. Für den AN kam es zu einem verspäteten Baubeginn von rd 8 Monaten.



# 9. Beispiel: Planlieferverzug

## 9.1. Sachverhalt

### 9.1.1. Projektbeschreibung

Das gegenständliche Bauvorhaben umfasste die Generalunternehmerarbeiten zur Sanierung des Straßentrakts sowie des Neubaus des Hoftrakts einer Liegenschaft.

### 9.1.2. Vertragsgrundlage

Zwischen den Vertragspartnern wurde als Vertragsgrundlage ein Pauschalpreisvertrag auf Basis einer funktionalen Leistungsbeschreibung vereinbart. Die Geltung der ÖNORM B 2110 als Vertragsgrundlage wurde ausgeschlossen. Der AG legte seinen selbst formulierten Generalunternehmervertrag dem Auftrag zu Grunde.

Das vereinbarte Entgelt betrug als Pauschal-, Fix- und Festpreis (Gesamtauftragssumme) netto 12.250.000,00 €. Der Bauzeitplan sah eine Gesamtbauzeit von 18,9 Monaten vor.

### 9.1.3. Projektstruktur

AG	Projektentwicklung GmbH
AN	mittelständischer Bauindustriekonzern
Örtliche Bauaufsicht	Projektleiter des AG

### 9.1.4. Ursachen der Störungen

Im Zuge der Bauausführung kam es im Wesentlichen zu den nachstehenden Leistungsabweichungen aus der Sphäre des AG:

- laufende Verzögerungen in der Lieferung der Statikpläne,
- mangelhafte Planqualität,
- fehlerhafte Statik in den Bereichen der Kompensationsmaßnahmen, Durchfahrt Garage usw.

Die daraus resultierenden Mehrkosten wurden dem AG laufend in den Baubesprechungen mitgeteilt und schriftlich im jeweiligen Baubesprechungsprotokoll festgehalten.

#### 9.1.4.1. Entwicklung der Bauzeit

##### 9.1.4.1.1. Soll-Bauzeit und Planliefertermine

Im Werkvertrag wurde ein Vertragsbauzeitplan definiert. Dieser wurde von den Vertragsparteien unterzeichnet.

# 10. Verzinsung von MKF

Nachfolgend werden die Ansprüche für zusätzliche Finanzierungskosten aus MKF wegen verlängerter Vorfinanzierungszeiträume sowie Verzugszinsen aus MKF gem den gültigen Regelungen der ÖN B 2110 (Ausgabe: 1.5.2023) und der ÖN B 2118 (Ausgabe: 1.5.2023) übersichtlich behandelt.

## 10.1. Anspruch auf Finanzierungskosten und/oder Verzugszinsen

Bei Leistungsabweichungen (sowohl Leistungsänderungen als auch Störungen der Leistungserbringung) kann es vorkommen, dass sie weder von vornherein bzw bei Leistungserbringung erkennbar sind noch ihre Kosten sofort und exakt beziffert werden können.

Eine solche Situation verlängert den Zeitraum zwischen der Erbringung der zusätzlichen bzw geänderten und/oder gestörten Leistung und dem frühesten Zeitpunkt, zu dem der AN eine vollständige und prüffähige MKF vorlegen kann. Für diesen verlängerten Zeitraum zwischen Leistungserbringung (genauer: Schwerpunkt der Leistungserbringung) und erstmalig möglicher Verrechnung der zusätzlichen bzw geänderten und/oder gestörten Leistung (genauer: Fälligkeit der vom AN in Rechnung gestellten Mehrkosten) muss der AN in Vorleistung treten.

Für diese Vorleistung stellen sich bauwirtschaftliche Fragen:

- einerseits die zusätzlichen Finanzierungskosten für Mehrkosten auf Grund eines verlängerten Vorfinanzierungszeitraums und
- andererseits Verzugszinsen, die auf Grund einer vom AG verspäteten Vergütung von MKF anfallen.

In diesem Zusammenhang stellen sich insbesondere drei Fragen:

- In welcher Höhe stehen dem AN Forderungen aus zusätzlichen Finanzierungskosten und Verzugszinsen von MKF zu?
- Für welchen Zeitraum steht dem AN die Vergütung von zusätzlichen Finanzierungskosten aus MKF zu?
- Ab welchem Zeitpunkt müssen dem AN Verzugszinsen für MKF vergütet werden?

Für den Einzelfall ist zu prüfen, ob im jeweiligen geschlossenen Bauvertrag einerseits die ÖNORMen (ÖNORM B 2110, ÖNORM B 2118) vertraglich vereinbart wurden und andererseits ob sonstige vertragliche Bestimmungen den spezifischen Regelungen der ÖNORMen entgegenstehen.