

Inhalt

Vorwort	IX
 Teil I Baurechtlicher Teil	
I. Die häufigsten Ursachen für Nachträge am Bau	3
II. Auslegungsgrundsätze zur Ermittlung eines Nachtrags	4
1. Welche Rang- und Reihenfolge gilt unter den einzelnen Vertragsbestandteilen?	4
2. Wie sind Vertragsunterlagen auszulegen?	5
2.1 Handelt es sich um individuelle Vertragsbestandteile oder um AGB?	5
2.2 Auslegungsgrundsätze für individuell ausgehandelte Vertragsbestandteile ..	5
2.3 Allgemeine Geschäftsbedingungen: Begriff und Auslegungsgrundsätze ...	6
3. Ausschreibung nach VOB/A?	9
III. Richtet sich die Rechtslage nach der VOB/B oder nach dem BGB?	11
1. Was gilt für den Abschluss eines VOB-Vertrages?	11
1.1 Wurde die VOB/B wirksam in den Vertrag einbezogen?	11
1.2 Wurde die VOB/B ohne inhaltliche Abweichungen insgesamt in den Vertrag einbezogen? Ist der Vertragspartner des Verwenders ein „Verbraucher“? ...	11
2. Haben die Vertragsparteien einen BGB-Bauvertrag geschlossen?	12
IV. Welche Vertragsart wurde vereinbart?	13
1. Der Einheitspreisvertrag	13
2. Der Pauschalvertrag	14
2.1 Der Detailpauschalvertrag	14
2.2 Der Globalpauschalvertrag	15
3. Der Stundenlohnvertrag	15
3.1 Definition	15
3.2 Sind die vereinbarten Stundenverrechnungssätze Festpreise?	15
V. Die Mengenänderung	16
1. Begriff der Mengenänderung	16
2. Die Mengenänderung bei einem VOB-Einheitspreisvertrag	16
2.1 Die Preisberechnung bei Mengenerhöhungen im VOB-Einheitspreisvertrag ..	17
2.2 Die Mengenminderungen im VOB-Einheitspreisvertrag (§ 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B)	19
2.3 Wer trägt die Beweislast für aufgetretene Mehr- und Minderkosten?	20
2.4 Beispiele für unwirksame Allgemeine Geschäftsbedingungen bei Mengenänderungen	21
3. Mengenänderung beim BGB-Vertrag	21
4. Mengenänderung beim Pauschalvertrag	22

5.	Mengenänderungen bei einem Stundenlohnvertrag	23
6.	Mengenänderungen bei Bauverträgen mit Verbrauchern	25
7.	Mengenänderung bei einem Verbraucherbauvertrag	25
8.	Irrtum bei der Preisermittlung	26
VI.	Vertragsänderungen/Zusatzleistungen	27
1.	Beim VOB-Einheitspreisvertrag	27
1.1	Vertragsänderung oder Zusatzleistung? Ist die Abgrenzung für die Baupraxis wichtig?	27
1.2	Die Vertragsänderung nach VOB/B	28
1.3	Die Zusatzleistung im VOB-Vertrag	37
2.	Die Vertragsänderung/Zusatzleistung im BGB-Vertrag	42
2.1	Allgemein	42
2.2	Bauvertrag oder Werkvertrag?	42
2.3	Die einzelnen Schritte zur Vertragsänderung/Zusatzleistung bei einem BGB-Bauvertrag	43
2.4	Wie werden Abschlagszahlungen berechnet (§ 650c Abs. 3 BGB)?	48
2.5	§ 650d: Einstweilige Verfügung bei streitigem Anordnungsrecht	49
3.	Vertragsänderung/Zusatzleistung beim Pauschalvertrag	51
3.1	Allgemein	51
3.2	Handelt es sich um eine Vertragsänderung?	51
3.3	Wie wird bei einer Vertragsänderung der neue Pauschalpreis berechnet? ..	52
3.4	Wie ist eine Zusatzleistung beim Pauschalvertrag zu behandeln?	52
3.5	Unwirksame Bauvertragsklauseln zum Pauschalvertrag	53
4.	Die Vertragsänderung/Zusatzleistung beim Stundenlohnvertrag	54
4.1	BGB-Vertrag	54
4.2	VOB-Vertrag	54
5.	Die Vertragsänderung/Zusatzleistung bei Verträgen mit Verbrauchern	54
6.	Die Vertragsänderung/Zusatzleistung bei einem Verbraucherbauvertrag	55
7.	Nachträge ohne Auftrag	56
7.1	BGB-Vertrag	56
7.2	VOB-Vertrag	57
8.	Nachträge aufgrund von Leistungsstörungen	58

Teil II Baubetrieblicher Teil

XIII.	Nachträge beim VOB/B-Vertrag – baubetrieblicher Teil	63
1.	Einleitende Anmerkungen	63
2.	Was sind die Grundlagen der Nachtragsberechnung?	63
3.	Wie können Nachtragsvereinbarungen zustande kommen?	68
4.	„Unbeabsichtigte“ Mengenänderungen beim Einheitspreisvertrag	70
4.1	Grundlagen der Berechnungsbeispiele „Mengenänderungen“	72

4.2	Mengenmehrung bei Eigenleistung	74
4.2.1	Was sind „tatsächlich erforderliche Kosten“?	75
4.2.2	Wie wird der neue Preis nach altem Muster und unveränderter Bauzeit berechnet?	75
4.2.3	Wie wird der neue Preis nach altem Muster und längerer Bauzeit berechnet?	77
4.3	Mengenmehrung bei Nachunternehmereinsatz	77
4.3.1	Wie wird der neue Preis berechnet, wenn sich AG und HU über die Höhe des Zuschlags einig sind?	78
4.3.2	Wie wird der neue Preis bei gleichem Zuschlag und Unterkalkulation des NU berechnet?	78
4.3.3	Wie werden die neuen Preise berechnet, wenn der Zuschlag strittig wäre? ..	79
4.3.4	Wie werden die Baustellengemeinkosten berücksichtigt, wenn man den Zuschlag nicht in prozentualer Höhe ansetzen darf?	79
4.4	Mengenminderung bei einer Position	80
4.5	„0-Positionen“	81
4.6	Ausgleichsberechnung bei Mengenmehrungen und -minderungen	82
5.	Gekündigte Leistungen	84
5.1	Möglichkeiten der (Teil-)Kündigungen	84
5.2	Wie werden gekündigte Einzelposition abgerechnet?	86
5.3	Wie berechnet man den neuen EP, wenn der AG die Materiallieferung übernimmt?	87
5.4	Gekündigte Leistungen – komplette Bau-Bereiche	87
6.	Geänderte Leistungen im Sinne § 2 Abs. 5 VOB/B	91
7.	Vertraglich nicht vorgesehene Leistungen (§ 2 Abs. 6 VOB/B)	94
8.	Nachträge beim Pauschalpreisvertrag (§ 2 Abs. 7 VOB/B)	94
XIV.	Der Nachtrag im BGB-Vertrag aus baubetrieblicher Sicht	98
1.	Was sind die kalkulatorischen Grundlagen für die Nachtragsberechnung? ..	98
2.	Wie kann ein Preisniveaufaktor erstellt werden?	98
3.	Beispiele zur Kostenermittlung nach § 650c BGB	99
4.	Berechnung mittels direkter Mehrkosten nach VOB/B und mittels Vertragsniveaufaktor	102
5.	Gegenüberstellung der Ergebnisse	104
XV.	Inhalt von Stundenlohnzetteln	105
XVI.	Möglichkeiten zu Preisanpassungen (Lohn und Material) bei Einheitspreisen	108
1.	Übersicht zu den Preisanpassungsmöglichkeiten	108
1.1	Bestehende Verträge und Festpreisvereinbarung	108
1.2	Vertragliche Lohn- und Stoffpreisgleitklausel	111
1.3	Nachtragsleistungen	112

1.4	Verspätete Vergabe und Bauzeitverschiebung	112
1.5	AG-seitige Bauzeitverlängerung und Bauablaufstörungen	112
2.	Preisanpassung mittels vertraglicher Gleitklauseln	112
2.1	Lohngleitklausel	112
2.1.1	Vertragliche Rahmenbedingungen der öffentlichen Hand	113
2.1.2	Vom AG bzw. von der ausschreibenden Stelle festzulegende Angaben	115
2.1.3	Vom AN bzw. Bieter einzutragende Werte	117
2.1.4	Eintragungen in das Formblatt	119
2.1.5	Abrechnung der Lohngleitklausel	120
3.	Übersicht und Inhalt von Preisindizes sowie Metallnotierungen	121
3.1	Bau- und Immobilienpreisindex (Fachserie 17, Reihe 4)	122
3.2	Index der Erzeugerpreise gewerblicher Produkte (Fachserie 17, Reihe 2) ...	124
3.3	Grundlagen der Stoffpreisgleitklausel für Nichteisenmetalle (NEM)	126
4.	Vereinbarung und Abrechnung von Stoffpreisgleitklauseln (Formblätter 225, 225a und 228)	127
4.1	Stoffpreisgleitklausel gemäß FB 225	127
4.1.1	Voraussetzung für die Anwendung (Richtlinie zu 225)	127
4.1.2	Vorgaben durch den Auftraggeber/Ausschreibenden	128
4.1.3	Abrechnung der Gleitklausel im FB 225	129
4.2	Anwendung der Stoffpreis-Gleitklausel bei FB 225a	136
4.3	Stoffpreisgleitklausel gemäß FB 228 (Nichteisenmetalle)	143
5.	Preisanpassung im Rahmen von Nachträgen	146
6.	Preisanpassungen infolge verspäteter Vergabe verbunden mit Bauzeit- verschiebung	146
7.	AG-seitige Bauzeitverlängerung und Bauablaufstörungen	147