



## BVMB-Beraterteam-Info

Ausgabe 2/2010



### Zeitlich gestörte Bauabläufe

Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Johannink



### Fehlende Preisvereinbarung

Prof. Dr.-Ing. Horst Dieter Supe



### Unanwendbarkeit von Kündigungsfristen

RA Volker Mecking



### Steuer-News

StB Dipl.-Finanzwirt Michael Seifert

**Gemeinsam  
hinterlassen wir Spuren**

Bundesvereinigung  
Mittelständischer Bauunternehmen e.V.



# Bauleistungsabrechnung bei fehlender Preisvereinbarung

Die Bauabrechnung setzt in aller Regel vereinbarte Preise voraus. Vereinbarte Preise gelten nur für die im Vertrag versprochenen Leistungen.

Für anders als vereinbart ausgeführte und weitere Leistungen sind, soweit Vergütungsanspruch besteht, Preise nachträglich zu bestimmen. Die Bestimmungsmethode ist davon abhängig, ob es sich um einen BGB- oder VOB/B-Vertrag handelt.

## Fälle fehlender Vergütungsvereinbarung

Bei der technischen Abwicklung von Bauverträgen kommt es immer wieder vor, dass Werkunternehmer Bauleistungen, meistens in Form von Teilleistungen, erbringen sollen und auch tatsächlich ausführen, für die sie mit dem Besteller (noch) keine Preisvereinbarung der Höhe nach getroffen haben.

Solche Fälle ergeben sich beispielsweise, wenn

- Bauverträge als Ganzes ohne Vergütungsvereinbarung zustande gekommen sind;
- vertragliche Leistungen aufgrund von Bestellungsänderungen oder Notwendigkeiten hinsichtlich ihrer Quantität, Qualität und Baumstände anders als ursprünglich vereinbart ausgeführt werden müssen, so dass dadurch die Höhe der vereinbarten Vergütung hinfällig wird;
- im Vertrag bisher nicht vorgesehene Leistungen zusätzlich gefordert und erbracht werden.

In derartigen Fällen stellt sich dem Unternehmer die Frage nach der dafür abzurechnenden Höhe der Leistungsvergütungen und der Vorgehensweise zu ihrer bauvertragskonformen Bestimmung.

## Die generelle BGB-Vergütungsregelung und Preisbestimmung bei fehlender Preisvereinbarung

Bei Bauverträgen auf BGB-Grundlage ist für die konkrete Vergütung der Bauleistungen ohne Preisvereinbarung als generelle Anspruchsgrundlage **§ 632 BGB** heranzuziehen.

Der hier wesentliche Absatz 2 besagt, dass in Ermangelung einer Taxe (behördlich festgesetzter Preis) **die übliche Vergütung** als vereinbart anzusehen und somit für die Leistungsabrechnung maßgeblich ist.

In Anbetracht der Tatsache, dass Bauleistungen keine „Waren oder gewerbliche Leistungen des täglichen Bedarfs“ sind, sondern individuelle Einzelleistungen (Unikate), kann es für einzelne Teilleistungen eines Bauvertrages keine übliche Vergütung geben.

Folglich bleibt dem Unternehmer nur, die Bestimmung der Vergütungsleistung auf der Grundlage der §§ 315 und 316 BGB nach billigem Ermessen so vorzunehmen, dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bau- und Vergütungsleistung, das der Gerechtigkeit entspricht, erreicht wird.

## Neue Preise bei vom Vertrag abweichenden und zusätzlichen Bauleistungen bei VOB-Verträgen

Weil die VOB/B keine dem § 632 BGB entsprechende Regelung enthält, ist es nicht sinnvoll und praktikabel, einen VOB/B-Vertrag ohne konkrete Vergütungsvereinbarung der Höhe nach abzuschließen.

Im VOB/B-Vertrag eine Vergütungsvereinbarung der Höhe nach zu treffen ist deshalb notwendig, damit das dem

Bauvertrag innewohnende formale Bauleistungs-Vergütungs-Gleichgewicht von Anfang an bestimmt ist und infolge nicht auszuschließender Bauvertragsabweichungen im Leistungsbereich im Wege der Vergütungsanpassung nach den Regelungen des § 2 Nr. 3 ff. VOB/B fortgeschrieben werden kann.

#### **VOB/B-typisch ist**

1. das nachträgliche Leistungsbestimmungsrecht des Auftraggebers, das auf dem sogenannten Bauherrenprivileg aus § 1 Nr. 3 und 4 Satz 1 VOB/B basiert,
2. die davon ausgelösten Leistungsänderungen und Leistungsergänzungen und in deren Folge
3. die Vergütungsanpassungen über neue Preise nach den Regelungen des § 2 Nr. 5 und 6 VOB/B zur Aufrechterhaltung des Bauleistungs-Vergütungs-Gleichgewichts und zur Abrechnung.

Die Regelungen des Vergütungsparagrafen 2 VOB/B verwenden verschiedene Kosten- und Preisbegriffe – beispielsweise Einheitspreis, Pauschalsumme, Mehrkosten, Minderkosten, Baustellengemeinkosten, Allgemeine Geschäftskosten – und das nicht synonym zu verwendende Begriffspaar aus § 2 Nr. 5 und 6

- **Grundlagen des Preises für eine im Vertrag vorgesehene Leistung,**
- **Grundlagen der Preisermittlung für die vertragliche Leistung,**

das im Hinblick auf die Preisanpassung eine besondere Rolle spielt.

Aus den im § 2 VOB/B verwendeten Begriffen des baubetrieblichen Rechnungswesens ist zu folgern, dass es für die vertragskonforme finanzielle Abwicklung eines VOB/B-Vertrags mit Bauvertragsabweichungen im Leistungsbereich nicht ausreicht, nur eine konkrete Leistungs-Vergütungs-Vereinbarung im

Sinne des § 2 Nr. 1 und 2 VOB/B verfügbar zu haben.

Notwendig ist darüber hinaus eine methodisch fundierte Preisermittlung der Angebotsphase (Urkalkulation), die die vereinbarten Preise in ihre Kosten- und Preiselemente aufgliedert und somit die **Grundlagen der Preise für die im Vertrag vorgesehenen Leistungen** ebenso aufdeckt wie die Methodik des Kalkulationsverfahrens (**Preisermittlungsgrundlagen**), mit dem die Vertragspreise ermittelt worden sind.

**Ausgangsgrößen** der Verfahren zur Bestimmung der neuen Preise für Bauleistungen, die nach Art, Umfang und Rahmenbedingungen der Baudurchführung von vertraglichen Leistungen abweichen (Nachtragskalkulationen), sind in Fällen des § 2 Nr. 3 bis 5 und 7 VOB/B **die jeweils vereinbarten Preise und ihre Kosten- und Preiselemente**, die um die änderungsbedingten Mehr- und Minderkosten bzw. ersparten Aufwendungen im Sinne des § 8 Nr. 1 VOB/B erhöht/ermäßigt werden.

Da die neuen Preise im Wege der Vorkalkulation und nicht über eine Ist-Kostenrechnung zu ermitteln sind, werden die Mehr- und Minderkosten sowie ersparten Aufwendungen unikatbedingte nach billigem Ermessen im Sinne des § 315 BGB bestimmt.

Weil für zusätzliche Leistungen nach § 1 Nr. 4 Satz 1 i. V. m. § 2 Nr. 6 VOB/B weder Preise noch Preisauflösungen existieren, sind unter Berücksichtigung der Grundlagen der Preisermittlung für die vertragliche Leistung deren besondere Kosten ebenfalls unikatbedingte nach billigem Ermessen zu ermitteln und der neue Preis zu bestimmen.

**von Prof. Dr.-Ing. Horst Dieter Supe, Institut für Nachtragsmanagement, Abrechnung und Baubetriebsberatung, Mitglied des BVMB-Beraterteams**



**Bundesvereinigung Mittelständischer  
Bauunternehmen e.V. (BVMB)**

Kaiserplatz 3

53113 Bonn

Tel. 0228 91185-0

Fax 0228 91185-22

E-Mail: [info@bvmb.de](mailto:info@bvmb.de)

[www.bvmb.de](http://www.bvmb.de)

**Gemeinsam  
hinterlassen wir Spuren**

Bundesvereinigung  
Mittelständischer Bauunternehmen e.V.

