



BVMB-Beraterteam-Info

Ausgabe 4/2011



Minimalkostenprinzip der Wettbewerbspreise

Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Johannink



Rauchverbot am Arbeitsplatz

RA Volker Mecking



BauFordSiG

RA Eberhard Schwager



VOB/C DIN 18 318

Dipl.-Ing. (FH) Michael Floerecke

**Gemeinsam
hinterlassen wir Spuren**

Bundesvereinigung
Mittelständischer Bauunternehmen e.V.



Zum Minimalkostenprinzip der Wettbewerbspreise und deren Auswirkungen auf die Nachtragspreise

Das in der Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis formulierte **Bausoll** ist die auftraggeberseitige Definition der Leistung, für die der Bieter zunächst ein **Preisangebot** in Form von Einheitspreisen unterbreitet.

In dieser Leistungsbeschreibung muss die vom Auftraggeber erwartete Leistung – das Bausoll – wahrheitsgemäß, eindeutig, vollständig, technisch richtig und ohne ungewöhnliche Wagnisse für die Bieter beschrieben und alle für die Preisbildung wesentlichen Umstände angegeben sein. Das Bausoll muss im Leistungsbeschrieb als **Bauinhalt** und **Baumzustand** exakt angegeben sein, damit es für den Bieter eine solide Preisermittlungsgrundlage bildet.

Der **Bauinhalt** bestimmt die erwartete Leistung nach ihrer Art und ihrem Umfang – also das „**Was**“ des Bauens. Die **Baumzustände** geben an, unter welchen Rahmenbedingungen die Bauleistung erbracht werden soll/ muss – „**wie**“ zu bauen vorgegeben ist. Somit bestimmen Bauinhalt und Baumzustände den Angebotspreis, der in der Regel ein Wettbewerbspreis ist.

Dieser vom Kalkulator ermittelte Preis besteht aus drei Teilen:

- aus dem mengenvariablen Marktwert der Güter, Dienste und Leistungen, die vom Markt zu beziehen sind
- aus dem Wert der Zeitmengenansätze für das Zusammenfügen der Stoffe und Teile bis zum fertigen Werk, die mengen- und betriebsmittelvariabel sind
- aus dem fixen Wertansatz für die Bereitstellung von Organisation, Betriebsmitteln und Kapital für die Dauer der Leistungszeit

(aus: Technisch-wirtschaftliche Aspekte des Bauvertrages;

Ber. Ing. Dipl.-Ing. Ernst Agh-Ackermann, München; BauR 1999, 326)

Diesen Preis errechnet der Bieter angesichts des Wettbewerbs im Wege der **Minimal-kostenkombination**. Sie stellt die für den Bewerber ökonomisch sinnvollste – d. h. kostengünstigste – Kombination der für die Bauproduktion erforderlichen Produktionsfaktoren

- Organisation
- Bau-, Bauhilfs- und Baubetriebsstoffe
- Baumaschinen- und -geräte (Kapital)

dar.

Die Minimalkostenkombination berücksichtigt gleichermaßen die

- An- und Vorgaben des Auftraggebers in seinen Verdingungsunterlagen – also die Bauinhalte und Baumzustände und
- die innerbetrieblichen Belange der Bauproduktion.

Die sich in der Angebotskalkulation niederschlagende Minimalkostenkombination ist somit **Preisermittlungsgrundlage**, die über die Angebotsphase hinausreicht und bei Modifikation des Bausolls für die Vergütungsanpassung maßgebliche Bedeutung hat. Deshalb wird der beauftragte Unternehmer regelmäßig verpflichtet, seine „Urkalkulation“ beim Auftraggeber (verschlossen) zu hinterlegen.

Kommt es mit einem der Bieter auf der **Grundlage seines Preisangebots** zum Auftrag, so stehen im Augenblick des Vertragsabschlusses „Bauleistung“ – das Bausoll – und „Vergütungsleistung“ – das Vergütungssoll – in einem formalen Gleichgewicht und sind damit Geschäftsgrundlage die grundsätzlich über die Gesamtdauer des Vertrages fortbestehen muss.

Nahezu bei jeder Baumaßnahme kommt es nach Vertragsabschluss – also vor und/oder während der Baudurchführung – aus unterschiedlichsten Gründen zur **Modifizierung** der Soll-Bauinhalte und/oder Soll-Baumstände und damit zu **Bauvertragsabweichungen im Leistungsbereich**.

Dem „Bausoll“ steht ein „Bauist“ gegenüber:

- Der „Soll-Bauinhalt“ wird zum „Ist-Bauinhalt“ und/oder
- die „Soll-Baumstände“ werden zu „Ist-Baumständen“.

Wir haben es folglich mit **Soll-Ist-Abweichungen** zu tun, die je nach Qualität der Leistungsbeschreibung mehr oder weniger häufig vorkommen.

Bauvertragsabweichungen im Leistungsbereich sind generell **Leistungsstörungen** – unplanmäßige Einwirkungen auf den geplanten Bauproduktionsprozess – mit Auswirkungen auf die ihm zugrunde liegenden **Minimalkostenkombination** und folglich auf die vertragsimmanente Äquivalenz von Bau- und Vergütungsleistung.

Die vertragsrechtlich zulässige Wahrnehmung des Bestellungsänderungsrechts des Auftraggebers nach § 1 Abs. 3 VOB/B (Änderung des Bauentwurfs) und § 1 Abs. 4 Satz 1 VOB/B (Fordern einer zur Erfüllung des Vertrages notwendigen, jedoch im Vertrag nicht vorgesehenen Leistung) gehören zu jenen Störungstatbeständen, die die vom Auftragnehmer auf der Vertragsgrundlage (einschließlich Minimalkostenkombination) disponierte Arbeitsgeschwindigkeit negativ beeinflussen, den Bauablauf erschweren, hemmen, verzögern und/oder unterbrechen, somit ein kontinuierliches bzw. das geplante Arbeiten ausschließen und damit die in der Minimalkostenkombination unterstellte Produktivität mindern.

Diese rechtlich zulässigen Bestellungsänderungen sind außerbetrieblich verursacht, waren bei Vertragsabschluss unbekannt und konnten somit auch bei der Kalkulation des unter Minimalkosten-Gesichtspunkten ermittelten Wettbewerbspreises nicht berücksichtigt werden.

Demnach ist es sachgerecht, alle Kosten, die durch das Ausüben des einseitigen Bestellungsänderungsrechts des Auftraggebers als Mehr-/Minderkosten im Sinne des § 2 Abs. 5 VOB/B und/oder als besondere Kosten im Sinne des § 2 Abs. 6 VOB/B anzusehen sind – unter Berücksichtigung des Minimalkostenprinzips – in der Nachtragspreisanpassung bzw. Nachtragspreisermittlung zu berücksichtigen.

von Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Johannink, Institut für Nachtragsmanagement, Abrechnung und Baubetriebsberatung, und Mitglied des BVMB-Beraterteams



BVMB-Service GmbH

Kaiserplatz 3

53113 Bonn

Tel. 0228 912587-0

Fax 0228 912587-2

E-Mail: info@bvmb-service.de

www.bvmb-service.de

**Gemeinsam
hinterlassen wir Spuren**

Bundesvereinigung
Mittelständischer Bauunternehmen e.V.

