



Leseprobe

Unsere Fachinhalte bieten Ihnen praxisnahe Lösungen, wertvolle Tipps und direkt anwendbares Wissen für Ihre täglichen Herausforderungen.

- ✓ **Praxisnah und sofort umsetzbar:** Entwickelt für Fach- und Führungskräfte, die schnelle und effektive Lösungen benötigen.
- ✓ **Fachwissen aus erster Hand:** Inhalte von erfahrenen Expertinnen und Experten aus der Berufspraxis, die genau wissen, worauf es ankommt.
- ✓ **Immer aktuell und verlässlich:** Basierend auf über 30 Jahren Erfahrung und ständigem Austausch mit der Praxis.

Blättern Sie jetzt durch die Leseprobe und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem Mehrwert unseres Angebots!

Mengenänderungen

Wenn sich die im Vertrag zugrunde gelegten Mengen ändern, liegt es nahe, dass sich auch die Preise ändern. Es kann dabei auch ein Bedürfnis entstehen, die Einheitspreise für die betreffenden Positionen oder den Pauschalpreis insgesamt anzupassen. Entsprechende Regelungen zum Umgang mit Mengenänderungen können im Bauwerkvertrag vorgesehen sein. Ansonsten gilt das BGB oder im VOB-Vertrag die VOB/B.

Regelungen im BGB-Werkvertragsrecht

Erhöhen sich die Mengen oder Massen „zufällig“ bei identischer Leistung (und nicht durch Mehrleistung infolge zusätzlicher oder geänderter Aufträge), kann beim BGB-Vertrag nur über die Regelungen zur Störung der Geschäftsgrundlage eine Änderung der Einheitspreise bei Mengenänderungen herbeigeführt werden (§ 313 BGB). Wenn sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, schwerwiegend geändert haben und die Parteien den Vertrag sonst nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, besteht nach § 313 BGB ein Anspruch auf Anpassung des Vertrags, wenn die unveränderte Vertragsfortsetzung unzumutbar ist. Ist eine Vertragsanpassung unmöglich oder unzumutbar, besteht ein Rücktrittsrecht. Im Ergebnis werden die Mehrkosten also bestenfalls auf mehrere Schultern verteilt. Ein Anspruch auf vollständige Kostenübernahme durch den Auftraggeber besteht nicht.



Gesetz

§ 313 BGB

(1) Haben sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluß schwerwiegend verändert und hätten die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, so kann Anpassung des Vertrages verlangt werden, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.

(2) Einer Veränderung steht es gleich, wenn wesentliche Vorstellungen, die zur Grundlage des Vertrages geworden sind, sich als falsch herausstellen.

(3) Ist eine Anpassung des Vertrages nicht möglich oder einem Teil nicht zumutbar, so kann der benachteiligte Teil vom Vertrag zurücktreten. An die Stelle des Rücktritts tritt bei Dauerschuldverhältnissen das Recht zur Kündigung.

Greift der Auftraggeber hingegen in das Leistungsziel ein und ändern sich durch seine Anordnung zusätzlicher oder geänderter Leistungen die Mengen, ist das Nachtragsrecht der §§ 650b und 650c BGB einschlägig: Dann sind alle Mehrkosten in voller Höhe zu erstatten.

Regelungen in der VOB/B

Die VOB differenziert für VOB-Verträge zwischen dem Einheitspreisvertrag und dem Pauschalpreisvertrag. Mengenänderungen werden für den Einheitspreisvertrag in § 2 Abs. 3 VOB/B und für den Pauschalpreisvertrag in § 2 Abs. 7 VOB/B geregelt.

Es geht auch hier nur um Mengenänderungen bei identischer Leistung, nicht um Mengenänderungen durch zusätzliche oder geänderte Aufträge. § 2 Abs. 3 VOB/B findet also nur dann direkte Anwendung, wenn sich Mengen im Verlauf der Bauausführung ändern, ohne dass dies auf einer nachträglichen Anordnung des Auftraggebers beruht und ohne dass sich die Leistung ihrem ursprünglichen Leistungsziel nach ändert. Dies ist meistens bei einer falschen Mengenermittlung in der Planung und in der Folge im Leistungsverzeichnis der Fall.

Ein im Vertrag vorgesehenes Leistungsziel soll erreicht werden, aber die dafür erforderliche Masse erhöht sich.



Beispiel

Es soll eine 3 m tiefe Baugrube über eine bestimmte Breite und Länge mit waagerechter Sohle entstehen: Ausschreibungsmasse: 1.000 m³. Tatsächlich ist es aufgrund der Geländeoberfläche (Hügel im Baubereich) erforderlich, 1.500 m³ zu bewegen.

Greift der Auftraggeber hingegen in das Leistungsziel ein und erhöht sich dadurch die ausgeführte Menge, ist nicht § 2 Abs. 3 anwendbar, sondern § 1 Abs. 3 VOB/B mit § 2 Abs. 5 VOB/B für geänderte Leistungen. Für zusätzliche Leistungen ist § 1 Abs. 4 VOB/B mit § 2 Abs. 6 VOB/B anzuwenden.



Beispiel

Fortsetzung: Die Ausschreibungsmasse erhöht sich, da die Baugrube statt 3 m nun 4 m tief aufgehoben werden soll.

Diese Unterscheidung führt insoweit zu anderen Ergebnissen, als dass bei „zufälligen“ Mengenänderungen eine Preisanpassung erst bei einer mehr als zehnpromzentigen Mengenänderung erfolgt und bei einer angeordneten Mengenänderung alle dadurch entstehenden Mehrkosten zu erstatten sind.

Einheitspreisvertrag

Für den VOB-Einheitspreisvertrag ist bei Mengenabweichungen § 2 Abs. 3 abschließend, d. h. auf die Grundsätze der Änderung der Geschäftsgrundlage kann hier nicht zurückgegriffen werden.

Um die möglichen Auswirkungen der Mengenänderungen auf den Einheitspreis nachvollziehen zu können, muss man die Kalkulation des Einheitspreises bedenken.

Zu den Einzelkosten der Teilleistung (Lohnkosten, Geräte, Baustoffe, Nachunternehmer usw.) kommen die Gemeinkosten. Sie können der konkreten Baustelle zugeordnet sein (dann sind das Baustellengemeinkosten [BGK]) oder dem Bauunternehmen insgesamt (Büromiete, Sekretariat etc.) – dann sind das Allgemeine Geschäftskosten (AGK).

Die Baustellengemeinkosten werden prozentual mit Zuschlägen auf die einzelnen Positionen umgelegt. Die umzulegenden Allgemeinen Geschäftskosten des Jahres werden üblicherweise im Verhältnis zum Umsatz des Jahres ebenfalls als prozentualer Zuschlag verteilt, wobei z. B. auf der Grundlage der Vorjahresergebnisse Prognosen zugrunde gelegt werden müssen. Zudem sind **Wagnis** und **Gewinn** auf die Kosten aufzuschlagen.

Beim Wagnis geht es um mögliche Kosten für das Risiko, dass

- die tatsächlichen Kosten höher sind als die für den Vertragspreis kalkulierten Kosten und diese Mehrkosten selbst zu tragen sind,
- Kosten für eine Mangelbeseitigung entstehen,
- die vereinbarte Vergütung erst spät oder gar nicht beigetrieben werden kann (z. B. Zinskosten bei Zahlungsverzögerungen oder gänzlicher Ausfall der Werklohnforderung bei der Insolvenz des Auftraggebers).

Das Wagnis ist Bestandteil des Gewinns und erhöht ihn, wenn es sich nicht realisiert. Daneben soll natürlich ein Gewinn erzielt werden. Sodann sind einmalige Kosten und zeitabhängige Kosten zu unterscheiden.

Einmalige Kosten sind z. B. solche wie An- und Abtransport von Geräten, Baustelleneinrichtung und -räumung. **Zeitabhängig** sind Kosten wie Personalkosten, Gerätekosten, Mietkosten für Bauzaun, Baucontainer, Baubüro, Bautoiletten usw.

Auf dieser Grundlage wird der Angebotspreis kalkuliert.

Ändern sich die Abrechnungsmengen im Verlauf der Ausführung, so hat das Auswirkungen auf die Kosten. Den Umgang damit regelt § 2 Abs. 3 VOB/B.



Gesetz

§ 2 Abs. 3 VOB/B

(1) Weicht die ausgeführte Menge der unter einem Einheitspreis erfaßten Leistung oder Teilleistung um nicht mehr als 10 v. H. von dem im Vertrag vorgesehenen Umfang ab, so gilt der vertragliche Einheitspreis.

(2) Für die über 10 v.H. hinausgehende Überschreitung des Mengenansatzes ist auf Verlangen ein neuer Preis unter Berücksichtigung der Mehr- oder Minderkosten zu vereinbaren.

(3) Bei einer über 10 v.H. hinausgehenden Unterschreitung des Mengenansatzes ist auf Verlangen der Einheitspreis für die tatsächlich ausgeführte Menge der Leistung oder Teilleistung zu erhöhen, soweit der Auftragnehmer nicht durch Erhöhung der Mengen bei anderen Ordnungszahlen (Positionen)

oder in anderer Weise einen Ausgleich erhält. Die Erhöhung des Einheitspreises soll im Wesentlichen dem Mehrbetrag entsprechen, der sich durch Verteilung der Baustelleneinrichtungs- und Baustellengemeinkosten und der Allgemeinen Geschäftskosten auf die verringerte Menge ergibt. Die Umsatzsteuer wird entsprechend dem neuen Preis vergütet.

(4) Sind von der unter einem Einheitspreis erfassten Leistung oder Teilleistung andere Leistungen abhängig, für die eine Pauschalsumme vereinbart ist, so kann mit der Änderung des Einheitspreises auch eine angemessene Änderung der Pauschalsumme gefordert werden.

Keine Preisanpassung bei Mengenänderungen bis +/- 10 %

Keine Preisanpassung erfolgt bei Mengenänderungen bis +/- 10 %. Der vertraglich vereinbarte Einheitspreis gilt nach § 2 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B bei Mengenänderungen von +/- 10 % der im Leistungsverzeichnis für die einzelne Position geplanten Menge weiter. Diese Leistungen werden daher mit dem unveränderten Einheitspreis abgegolten. Die Anpassung des Preises erfolgt allein über die abzurechnende Masse. Die tatsächliche Menge multipliziert mit dem ursprünglich im Vertrag vereinbarten Einheitspreis ergibt den neuen Positionspreis.

Preisanpassung bei Mehrmengen von mehr als 10 %

Nach § 2 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B ist bei einer Mengenerhöhung von über 10 % auf Verlangen ein neuer Einheitspreis zu bilden. Hierbei sind nicht nur Mehr- und Minderkosten bei der betroffenen Position zu berücksichtigen, sondern auch etwaige Veränderungen bei anderen Positionen.

Mehrmengen führen i. d. R. dazu, dass der Auftraggeber an der günstigeren Verteilung der Kosten teilhaben will. Der neue Preis gilt für die Menge ab 110 %.

In Ausnahmefällen kann jedoch auch eine umgekehrte Interessenlage gegeben sein, etwa, weil die teure Nachproduktion und Anlieferung von weiteren Baustoffen erforderlich werden.



Beispiel

Teppichboden muss teuer in einer kleinen Menge nachproduziert und angeliefert werden. Dann hat der Auftragnehmer ein Interesse an einer Preisanpassung.

Im Detail verhalten sich die Kosten wie folgt:

Die Kosten der Einzelleistung steigen regelmäßig im gleichen Verhältnis wie die steigende Menge. Insoweit bleibt der Einheitspreis als solcher also unverändert. Durch die geänderte Menge ändert sich nur der Positionspreis.

Die Mengenerhöhung wirkt sich aber z. T. auf die Gemeinkosten aus.

Im Regelfall erhöhen sich die Baustellengemeinkosten (BGK) durch die vergrößerte Menge nicht. Etwas anderes gilt dann, wenn die Mehrmengen Auswirkungen auf die Bauzeit haben (bauzeitabhängige BGK steigen) oder mengenabhängige BGK aufgrund der Mehrmenge tatsächlich steigen.

Der Auftraggeber wird i. d. R. einwenden, der Auftragnehmer habe seine BGK schon durch die vertraglich vereinbarten Einheitspreise – und erst recht nach Abrechnung der um 10 % erhöhten Massen – erhalten. Durch die günstigere Verteilung müssten die BGK – auf die einzelne Einheit bezogen – sinken.

Mehr kann der Auftragnehmer jedoch dann verlangen, wenn er tatsächlich einen Mehraufwand hat und diesen auch belegen kann.

Die Allgemeinen Geschäftskosten (AGK) stehen im Zusammenhang mit dem Umsatz und sind daher auch in den neuen Einheitspreis einzurechnen. Der kalkulierte Zuschlagssatz kann daher ab 110 % eingerechnet werden: Jede Leistung muss ihren Beitrag zur Kostendeckung leisten.

Auch den kalkulierten Zuschlag für Wagnis und Gewinn kann der Auftragnehmer auf den neuen Einheitspreis aufschlagen, weil er die Mehrmenge nicht ohne Wagnis- und Gewinnzuschlag erbringen muss. Je größer die erbrachte Menge ist, desto größer ist ja auch sein unternehmerisches Risiko.

Preisanpassung bei Mindermengen von mehr als 10 %

Mindermengen von mehr als 10 % führen dazu, dass der Auftragnehmer einen neuen Einheitspreis für die ganze Leistung verlangen kann. Die Änderungen bei den Einzelkosten sind ohne Weiteres nachvollziehbar und zurechenbar; sie müssen auf Verlangen dargelegt und daher wie die gesamte Kalkulation sorgfältig dokumentiert werden. Die Einzelkosten der Teilleistung verhalten sich meistens proportional zur Menge und sinken im gleichen Verhältnis wie die Mengenminderung.

Die Allgemeinen Geschäftskosten des Auftragnehmers und seine Baustelleneinrichtungskosten sowie die Baustellengemeinkosten müssen nunmehr aber von einer kleineren Masse gedeckt werden. Baustellengemeinkosten sinken bei kleinerer Menge regelmäßig nicht. Auch der Deckungsbedarf für Allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn bleibt gleich.

Auch das Wagnis wird meistens nicht besonderen Positionen zugerechnet, sondern gleichmäßig über alle Positionen verteilt. Daher sinkt es nicht bei sinkender Ausführungsmenge. Auch der kalkulierte Gewinn bleibt dem Auftragnehmer erhalten.

Die VOB/B sieht vor, dass der Unternehmer seine gesamten Gemeinkosten (AGK, BGK und Wagnis/Gewinn) weiterleiten kann und keinen Eigenanteil von 10 % tragen muss.

Der ungedeckte Anteil aus der Mindermenge ist daher dem Einheitspreis hinzuzurechnen.

Die VOB/B sieht hierzu aber vor, dass der Unternehmer keinen Ausgleich für die Mindermenge durch eine Mengenerhöhung bei anderen Positionen erhalten darf. Das hat zur Folge, dass ggf. eine Ausgleichsberechnung über alle Positionen durchgeführt werden muss.

Dieser Vergleich setzt voraus, dass von den Mindermengen die Umlagenunterdeckung und von den Mehrmengen der Umlagenüberschuss ermittelt wird. Hierbei hat der BGH entschieden, dass dem Wortlaut des § 2 Abs. 3 VOB/B entsprechend nur die über 10 % hinausgehende Überschreitung für die Vereinbarung neuer Preise zur Verfügung steht (*BGH, BauR 1987, 217*). Das bedeutet, dass von den Mindermengen die Umlagenunterdeckung von 100 % und von den Mehrmengen der Umlagenüberschuss von 110 % ausgeht. Ein nach der VOB auch zu

berücksichtigender Ausgleich „auf sonstige Weise“ kann auch durch Nachträge erfolgen. Regelmäßig werden daher auch geänderte und zusätzliche Leistungen berücksichtigt. Ist für die Mehrmenge über 110 % hinaus z. B. in einer Nachtragsvereinbarung aber bereits ein neuer Preis vereinbart worden, kann dieselbe Mehrmenge nicht anschließend auch noch als Ausgleich berücksichtigt werden (*BGH, BauR 1987, 217*).

Auswirkungen auf die Pauschalsumme

Mit der Änderung des Einheitspreises kann nach § 2 Abs. 3 Nr. 4 VOB/B auch eine angemessene Änderung einer Pauschalsumme verlangt werden, wenn von der Leistung eine andere Leistung abhängig ist, für die ein Pauschalpreis vereinbart ist (z. B. Baustelleneinrichtung). Diese Regelung betrifft aber nur den gemischten Vertrag, nicht den Vertrag, der ohnehin Pauschalpreisvertrag ist. Im Individualvertrag ist es möglich, durch entsprechende Klauseln („Mengenänderungen führen nicht zu Änderungen von Einheitspreisen“) eine Änderung des Einheitspreises bei Mengenabweichungen auszuschließen. Bei AGB-Regelungen dieses Inhalts bestehen Bedenken; diese sind nicht immer ohne Weiteres wirksam. Der BGH hält eine Änderung der Preisanpassung mittels AGB dann für wirksam, wenn sowohl Mengenminderungen als auch Mengenmehrungen betroffen sind. Eine solche AGB-Regelung, wonach das Preisanpassungsverlangen nach § 2 Abs. 3 VOB/B ausgeschlossen ist, verstößt nicht gegen § 307 Abs. 1 BGB und ist damit wirksam (*BGH, Urt. v. 08.07.1993 – VII ZR 79/92 – BauR 1993, 723, 725 noch zu § 9 AGBG*).

Durch derartige Eingriffe ist aber die VOB nicht mehr als Ganzes vereinbart. Ist eine solche Vereinbarung vorhanden, kann ggf. im Einzelfall noch versucht werden, über die Grundsätze des Wegfalls der Geschäftsgrundlage eine Änderung nach den Grundsätzen des § 2 Abs. 3 VOB/B durchzusetzen. Ferner kommen Schadensersatzansprüche nach den Grundsätzen des Verschuldens bei Vertragsschluss oder positiver Forderungsverletzung in Betracht, welche jedoch ein Verschulden des Auftraggebers voraussetzen. Der Nachweis bewusst unrichtiger Massenangaben im Leistungsverzeichnis wird jedoch in der Praxis sehr schwerfallen.

Bestelloptionen



Das Baustellenhandbuch Bauleitung

Sie haben Fragen zum Produkt oder benötigen Unterstützung bei der Bestellung? Unser Kundenservice ist für Sie da:

☎ 08233 / 381-123 (Mo - Do 7:30 - 17:00 Uhr, Fr 7:30 - 15:00 Uhr)

✉ service@forum-verlag.com

Oder bestellen Sie bequem über unseren Online-Shop:

[Jetzt bestellen](#)