



Wie sehr hat sich der Baualltag aus rechtlicher Sicht in den vergangenen Jahren verändert, und worauf sollte man künftig noch besser achten?

TEXT: KATHARINA MÜLLER UND BERNHARD KALL

# WANDEL- BARES RECHT

Seit mehr als zehn Jahren sind wir nun im Bereich des Bauvertragsrechts und Claimmanagement als Berater überwiegend aufseiten der ausführenden Unternehmen tätig und haben daher die Veränderungen, die sich im Bereich der Baupraxis in den vergangenen Jahren ergeben haben, unmittelbar wahrgenommen. Diese Veränderungen zeigen sich primär im vermehrten Auftreten gestörter Bauabläufe und daraus resultierender bauwirtschaftlicher Mehrkostenforderungen, zunehmender Bedeutung der Dokumentation zur Nachweisführung bei komplexen, bauwirtschaftlichen Mehrkostenforderungen und damit einhergehend in einem Bedürfnis der beteiligten Unternehmen nach baubegleitenden und effizienten Streitbeilegungsverfahren. Der Zusammenarbeit von Juristen, Technikern und Bauwirtschaftern kommt im Rahmen der Bauabwicklung ein noch höherer Stellenwert zu als noch vor zehn Jahren.

## Zum gestörten Bauablauf

Tendenziell ist in der Praxis eine Zunahme von Bauablaufstörungen wegen knapper Ausführungsterminpläne oder auch mangelhafter Projektvorbereitung zu erkennen. Bei gestörten Bauabläufen treten bei der Leistungserbringung Leistungsabweichungen gegenüber dem Bau-Soll auf, sodass es zu einer diskontinuierlichen Leistungserbringung kommt. Phasen der Leistungsverdünnung und der Leistungsverdichtung wechseln einander ab und führen dazu, dass der Auftragnehmer (AN) die vertraglich vereinbarte Leistung nicht unter den vereinbarten Umständen der Leistungserbringung

erbringen kann. Produktivitätsverluste, Bauzeitverlängerung und damit Mehrkosten sind die Folge. Dabei führen wechselseitige Überlagerungen einzelner Leistungsabweichungen (z. B. verspätete Auftragserteilung, fehlende Vorleistungen) zu massiven baubetrieblichen Folgewirkungen auf die Leistungserbringung, deren bauwirtschaftliche und baubetriebliche Auswirkungen (Bauzeit und Kosten) im Einzelfall oft schwierig und nur mit großem Aufwand bewertet werden können. Im Fall gestörter Bauabläufe ist die Beiziehung von Juristen und Bauwirtschaftern zur Aufarbeitung des Sachverhalts und der Bewertung der Störungen zur Ausarbeitung von Mehrkostenforderungen unerlässlich. Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass die Auftraggeber (AG) diese Problematik oftmals zu spät erkennen und aufgrund des gestörten Ablaufs erhebliche Mehrkosten bei Bauprojekten entstehen.

## Zur Dokumentation

Einer sorgfältigen und detaillierten Dokumentation kommt gerade bei der Durchsetzung von Ansprüchen wegen gestörter Bauabläufe eine erhebliche Bedeutung zu. Ziel jeder Dokumentation sollte es sein, Tatsachen als unstrittig zwischen den Parteien festzuhalten, insbesondere solche, die zu einem späteren Zeitpunkt im Bauablauf nicht mehr festgestellt werden können.

Formvorschriften bei der Dokumentation gibt es nicht. Bilder, Filme, Bautagesberichte oder Aufzeichnungen über die Stunden unproduktiver Mitarbeiter können ein umfassendes Bild über die Situation auf der Baustelle geben. Den Bautagesberichten kommt

aber eine entscheidende Bedeutung zu. Im Bautagesbericht ist alles zu dokumentieren, was für die Leistungserbringung relevant ist. In der Praxis empfiehlt sich die Verwendung von konkreten Mustern, Checklisten und Formularen. Zudem sollten die Personen, die vor Ort dokumentieren, eingeschult werden und die Anforderungen an die Standarddokumentation projektbezogen bei Projektbeginn festgelegt werden.

In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass der Dokumentationsstandard gerade bei großen Bauvorhaben gestiegen ist. AN investieren in Schulungen und Fortbildungsmaßnahmen, um einen deutlich höheren Standard zu gewährleisten, als dies früher der Fall war. Die Bedeutung der Dokumentation als entscheidender Erfolgsfaktor für die Durchsetzung von Mehrkosten ist dem AN heute in der Regel bewusst. Dokumentation wird nicht mehr primär als lästige Pflicht, sondern durchaus als Chance verstanden.

## Modelle zur Nachweisführung

Je detaillierter ein Nachweis, welche konkreten Folgen auf eine bestimmte Störung oder Störungskette zurückzuführen sind, erbracht werden kann, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass Mehrkostenforderungen erfolgreich durchgesetzt werden können. Zur bauwirtschaftlichen Nachweisführung gibt es unterschiedliche Modelle, wobei zwischen der Globalbetrachtung, dem Detailnachweis und dem Einzelnachweis zu unterscheiden ist. Bei der Globalbetrachtung werden die Soll-Kennwerte aus dem Vertrag erhoben, mit Sollte-Kennwerten und Ist-Kennwerten verglichen und die daraus resultierenden Abweichungen als Basis für die Ermittlung von Mehrkosten herangezogen. Beim Detailnachweis wird das Ausmaß jeder Störung im Detail auf Basis der vorliegenden Dokumentation (z. B. Bautagesberichte) hergeleitet, während beim Einzelnachweis ausgewählte Störungen dargestellt werden, anhand derer Rückschlüsse auf den gesamten von den Erschwernissen betroffenen Bereich gezogen werden können.

Zur Frage, in welchem Detaillierungsgrad der Nachweis konkret zu führen ist, hat sich in den vergangenen Jahren ein Gutachterstreit entzündet. Die Gutachter aufseiten der AG sehen den Detailnachweis als unbedingt erforderlich an; die AN argumentieren mit der Unmöglichkeit der Führung eines Detailnachweises bei komplexen Bauprojekten und tendieren unter Hinweis darauf, dass der Anspruch auf Mehrkosten ein Entgelt- und kein Schadenersatzanspruch ist, zur Vorlage von Globalnachweisen. In der Praxis hat es sich in den vergangenen Jahren als Kompromisslösung bewährt, komplexe Mehrkostenforderungen für gestört Bauabläufe mithilfe einer Kombination von Einzelnachweisen und globalen Plausibilitätsprüfungen zu führen.

## ZU DEN AUTOREN

### Dr. Bernhard Kall

ist Partner bei Müller Partner Rechtsanwälte  
Rockhgasse 6, A-1010 Wien  
www.mplaw.at



### DDr. Katharina Müller

ist Partnerin bei Müller Partner Rechtsanwälte  
Rockhgasse 6, A-1010 Wien  
www.mplaw.at

