



# Nachweis von Gemeinkosten bei Nachträgen zum gestörten Bauablauf

Frank Kumlehn und Axel Freiboth

# IBB

INSTITUT FÜR  
BAUWIRTSCHAFT UND  
BAUBETRIEB



TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
BRAUNSCHWEIG

UNIV.-PROF. DR.-ING.  
R. WANNINGER

SCHLEINITZSTR. 23 A  
38106 BRAUNSCHWEIG

FON 0531 391-3174  
FAX 0531 391-5953

[ibb@tu-bs.de](mailto:ibb@tu-bs.de)  
[www.ibb.tu-bs.de](http://www.ibb.tu-bs.de)

**Veröffentlichung**

Braunschweig Juni/Juli 2006

Beim nachfolgenden Dokument handelt es sich um die Einreichungsfassung des Beitrags:

**Kumlehn, Frank ; Freiboth, Axel: Nachweis von Gemeinkosten bei Nachträgen zum gestörten Bauablauf : Ein Beitrag zur Streitvermeidung. In: Baumarkt + Bauwirtschaft. Gütersloh : Bauverlag (2006), Teil 1 in Nr. 6/2006, S. 27-29, Teil 2 in Nr. 7/2006, S. 26-29**

Auf ggf. bestehende Unterschiede infolge redaktioneller Überarbeitung der Einreichungsfassung wird hingewiesen.

## **1 Einleitung**

Die Berechnung von Mehrkosten aufgrund gestörter Bauabläufe führt im Bereich der in den Gemeinkosten kalkulierten Leistungen häufig zu Meinungsverschiedenheiten zwischen den Vertragsparteien. Eine Hauptursache hierfür ist der Nachweis der Übereinstimmung im Nachtrag verwendeter Berechnungsansätze mit der Preisermittlungsgrundlage des Hauptvertrags. Im ersten Teil dieses zweiteilig veröffentlichten Beitrags werden die Grundlagen der Darlegung des geschuldeten Nachweises und der hierfür zur Verfügung stehenden Dokumente sowie die Bestandteile von Gemeinkosten erörtert. Aufbauend auf einer theoretischen Betrachtung zur Entstehung und zur Kalkulation von Gemeinkosten werden im zweiten Teil in der nächsten Ausgabe der Baumarkt + Bauwirtschaft Verfahrensweisen zum Nachweis von Gemeinkosten beim Nachtrag zum gestörten Bauablauf erarbeitet.

## **2 Auftragnehmer muss ursprünglich kalkulierte Gemeinkosten schlüssig und prüffähig nachweisen**

Im Rahmen gestörter Bauabläufe sind grundsätzlich der Anspruch auf Vergütung gemäß § 2 VOB/B, der Anspruch auf Schadenersatz gemäß § 6 VOB/B und die Entschädigung gemäß § 642 BGB zu unterscheiden. Der Nachweis der Höhe nach muss bei der Vergütungs- und Entschädigungsberechnung zwingend auf kalkulatorischer Basis erfolgen. Tatsächliche Kosten sind regelmäßig irrelevant.

Im Gegensatz dazu muss bei der Schadenersatzberechnung zwingend auf tatsächliche Kosten abgestellt werden und nur im Ausnahmefall darf bei einer Schadensschätzung i. S. v. 287 ZPO auf kalkulatorische Grundlagen zurückgegriffen werden. Soweit beim Nachweis von Mehrkosten infolge gestörter Bauabläufe in den Gemeinkosten kalkulierte Teilleistungen belegt werden müssen, fehlen regelmäßig Informationen, insbesondere zu deren einzelnen Bestandteilen, den Kapazitäten sowie deren Verrechnung innerhalb der Preisermittlungsgrundlage.

Unklarheit besteht weitgehend auch darüber, was die zur Berechnung einer Vergütung oder Entschädigung heranzuziehende kalkulatorische Grundlage, also die Preisermittlungsgrundlage des Hauptvertrags, im Einzelnen überhaupt umfasst.

Nach baubetriebswirtschaftlicher Auffassung der Verfasser entspricht die Preisermittlungsgrundlage sämtlichen, nicht notwendigerweise im Zusammenhang mit einem Einzelauftrag konkret dokumentierten Kalkulationsansätzen des Auftragnehmers, die zur Auftragssumme geführt haben. Insbesondere wegen der im Unternehmen des Auftragnehmers getroffenen Festlegungen für die Kalkulation einer Vielzahl von Angeboten bzw. Aufträgen unterscheidet sich die Preisermittlungsgrundlage von der einzelprojektbezogenen Dokumentation in Form von üblicherweise hinterlegten Kalkulationsausdrücken oder sonstigen Aufzeichnungen zur so genannten Urkalkulation.

Pauschale Ansätze hinsichtlich einer Beaufschlagung des Nachtrags mit Gemeinkosten wie im Hauptvertrag können bei „rein technischen“ Nachträgen näherungsweise noch zutreffend sein. Als

„rein technische“ Nachträge werden hier Nachträge zu geänderten oder zusätzlichen Leistungen verstanden, die keine Auswirkungen auf die Bauzeit haben. Pauschale Ansätze erfassen die infolge des gestörten Bauablaufs entstandene Kostensituation nicht ausreichend. Ein Einzelnachweis der den Gemeinkosten zugerechneten Teilleistungen ist demgegenüber grundsätzlich erforderlich, soweit das Entstehen zusätzlicher Kosten infolge einer Bauablaufstörung nachvollziehbar dargestellt werden soll. Voraussetzung hierfür ist allerdings eine ausreichend transparente Preisermittlungsgrundlage.

Für einen kalkulatorischen Nachweis von Mehrkosten für in den Gemeinkosten kalkulierten Teilleistungen sind somit die Zusammensetzung der Baustellengemeinkosten (BGK) und Allgemeinen Geschäftskosten (AGK), die kostenmäßige Höhe der einzelnen Bestandteile und der zeitliche Verlauf der BGK und AGK während des Projekts zu belegen. Während die Inhalte der Einzelkosten der Teilleistungen (EKT) durch das Leistungsverzeichnis vorgegeben sind, liegt die Bestimmung der Gemeinkosten, bestehend aus BGK und AGK, im Verantwortungsbereich des Auftragnehmers. Der Auftragnehmer entscheidet, welche Kostenbestandteile er den BGK oder AGK zuordnet und welche Kapazitäten er für die Herstellung eines Bauwerks im Rahmen seiner Gemeinkosten einplant. Der Auftragnehmer muss daher bei der Nachtragserstellung den Nachweis antreten, dass die von ihm vorgetragenen Gemeinkosten der Preisermittlungsgrundlage des Hauptvertrags entsprechen.

### **3 Preisermittlungsgrundlage des Hauptvertrags bezüglich Gemeinkosten mehrdeutig**

Im Zusammenhang mit der Preisermittlungsgrundlage des Hauptvertrags wird beim Mehrkostennachweis der Höhe nach in der einschlägigen Literatur auf die Auftrags-, Vertrags- oder auch Urkalkulation verwiesen. Diese Kalkulation soll sich aus der Angebotskalkulation ergeben, die um die Ergebnisse etwaiger Vertragsverhandlungen fortgeschrieben wurde. Die vorzufindenden Definitionen lassen vermuten, dass die unterschiedlichen Autoren jeweils die ggf. beim Auftraggeber üblicherweise hinterlegte Papierfassung der vom Auftragnehmer erstellten Kalkulation als Basis heranziehen wollen. Hierzu ist festzustellen, dass diese Dokumente für die Bewertung von in den Gemeinkosten kalkulierten Leistungen bei gestörten Bauabläufen aus folgenden Gründen als ungeeignet angesehen werden müssen:

- Der üblicherweise hinterlegten Papierfassung fehlen notwendige Informationen, welchen Einfluss die Vertragsverhandlungen auf einzelne Bestandteile der Gemeinkosten haben. Insbesondere gewährte pauschale Nachlässe führen hier zu Interpretationsmöglichkeiten der Gemeinkostenansätze, weil unklar ist, ob sich diese gleichmäßig auf alle Einheitspreise verteilen oder ob sie nur vom Gewinn, Wagnis oder den AGK abgezogen werden müssen.
- Die BGK sind in der Papierfassung oft nur zusammengefasst und ohne Informationen zu den tatsächlichen Kosteneigenschaften einzelner Bestandteile (umsatzabhängig, zeitabhängig oder zeitunabhängig) hinterlegt.
- Üblicherweise wird in der Papierfassung nicht ausgewiesen, ob die AGK als Absolutbetrag, als umsatzabhängiger Kostenblock oder in Form individuell ermittelter Kostenbestandteile kalkuliert wurden.

Von der Kalkulation als Preisermittlungsgrundlage wird im Rahmen der Nachtragsausarbeitung ein Detaillierungsgrad erwartet, der für eine Angebotskalkulation nicht notwendig war. Eine Vielzahl dieser Details ist zur Preisbildung zwar notwendigerweise bekannt, wird allerdings nicht hinreichend in den ggf. hinterlegten Kalkulationsunterlagen dokumentiert. Diesbezüglich ist anzumerken, dass eine detaillierte Aufschlüsselung einzelner Gemeinkostenbestandteile durch den Auftragnehmer nicht gerne geliefert wird. Gerade die Bestandteile der Gemeinkosten bieten für den Auftragnehmer Möglichkeiten, spekulative Elemente in die Kalkulation zu integrieren.

Die bei der Vergütungs- oder Entschädigungsberechnung heranzuziehende Preisermittlungsgrundlage umfasst mehr als die in Papierform vorliegende Kalkulation. Zur Preisermittlungsgrundlage müssen alle Kostenfaktoren gezählt werden, die im weitesten Sinn zur Ermittlung des vertraglich vereinbarten Preises herangezogen wurden<sup>1</sup>. Für die BGK ist die durch den Auftragnehmer in der Regel durchgeführte, detaillierte Kalkulation der einzelnen BGK-Bestandteile heranzuziehen. Für die AGK müssen die Randbedingungen und Bestandteile, die zur Festlegung des spezifischen AGK-Zuschlagssatzes geführt haben, aufgeführt werden. Einzelnen Bestandteilen der Gemeinkosten müssen Kosteneigenschaften wie umsatzabhängig, zeitabhängig oder zeitunabhängig zugeordnet werden. Darüber hinaus stellt sich insbesondere im Zusammenhang mit den AGK die Frage nach dem Zeitpunkt der maßgeblichen Festlegung der Preisermittlungsgrundlage. Im Allgemeinen werden die AGK im Rahmen der Erstellung von Jahresabschlüssen anhand der im abgelaufenen Geschäftsjahr gebuchten Bestandteile ermittelt, zur Erstellung von Angeboten erfolgt dann eine Überführung dieser quasi zeitabhängigen Größe in eine zumeist umsatzabhängige Größe, die im Papierausdruck der üblicherweise hinterlegten Kalkulation oftmals lediglich als Fixbetrag ausgewiesen wird (z. B. im Formblatt „EFB Preis“). Auf die variierenden Kosteneigenschaften von AGK wird noch in Kapitel 4 eingegangen.

---

<sup>1</sup> Vgl. Marbach: Vergütungsansprüche aus Nachträgen – ihre Geltendmachung und Abwehr ; ZfBR 1/1989, S. 2

Im Rahmen der Abrechnung von Bauvorhaben tragen Auftragnehmer im Zusammenhang mit technischen Nachträgen dann vor, ihre AGK und auch ihre BGK seien umsatzabhängig. Zugleich behaupten sie aber bei Nachträgen zum gestörten Bauablauf, aus der Preisermittlungsgrundlage würde eine zeitabhängige Kosteneigenschaft hervorgehen. Inwieweit diese in der Praxis häufig anzutreffende Inkonsistenz zulässig ist, wurde nach Kenntnis der Verfasser in der Rechtsprechung oder rechtlichen Kommentierung noch nicht thematisiert.

## **4 Welche Bestandteile von BGK und AGK sind „üblich“ oder „angemessen“?**

Soweit keine Aufschlüsselung vorliegt und kein Einvernehmen zwischen den Vertragsparteien besteht, müssen im Zweifel je nach Einzelfall durch einen Gutachter „übliche“ oder auch „angemessene“ Gemeinkosten bestimmt werden. Zur Bewertung „üblicher“ bzw. „angemessener“ Gemeinkosten werden nachfolgend für Leistungen des Bauhauptgewerbes typische Bestandteile betrachtet bevor anschließend in Kapitel 4 die Vorgehensweise bei der Preisermittlung erläutert wird.

Als BGK werden Kosten bezeichnet, die durch die einzelne Baustelle bedingt sind, jedoch im Gegensatz zu EKT für die Baustelle insgesamt anfallen und nicht als separate Position in der Leistungsbeschreibung aufgeführt sind. Die unter den BGK zusammengefassten Leistungen werden durch den Auftragnehmer gesondert kalkuliert und nach einem von ihm festgelegten Schlüssel auf die EKT umgelegt. Die Zusammenstellung der Bestandteile der BGK berücksichtigt örtliche Platzverhältnisse, die Personal- und Geräteeinsatzplanung, den geplanten Bauablauf und bauverfahrenstechnische Notwendigkeiten, also wesentliche Aspekte der Arbeitsvorbereitung. Hierbei werden insbesondere unternehmensinterne Erfahrungswerte genutzt, die sich in ihren Details einer Verallgemeinerung entziehen.

Kosten, wie beispielsweise die der Baustelleneinrichtung (BE) werden häufig auch als eigene Position im Leistungsverzeichnis ausgewiesen und sind in diesem Fall nicht mehr Bestandteil der BGK. Fallen einzelne Bestandteile der BGK, wie beispielsweise Gehälter der Bauleitung, für eine Baustelle nur anteilig an, so kann es für den Auftragnehmer sinnvoller sein, diese Kosten im Rahmen der AGK als Kosten des Auftragnehmers insgesamt zu kalkulieren. Zusammensetzung und Höhe der BGK können also nicht nur je nach Unternehmen, sondern auch je nach Baustelle sehr unterschiedlich ausfallen. Beispiele für typische Bestandteile von BGK sind in Tabelle 1 zusammengestellt.

<b>Typische Bestandteile der BGK</b>	
<b>Kosten für Einrichten und Räumen der Baustelle</b>	<b>Gerätevorhaltekosten</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlade- und Transportkosten</li> <li>- Kosten für Auf- und Abbau</li> <li>- Erschließungskosten</li> <li>- Gerüstkosten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abschreibung</li> <li>- Verzinsung</li> <li>- Reparaturkosten</li> </ul>
<b>Kosten der technischen Bearbeitung</b>	<b>Sonderkosten</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- konstruktive Bearbeitung</li> <li>- Prüfingenieur</li> <li>- Arbeitsvorbereitung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Versicherungen und Finanzierungskosten</li> <li>- Einzel- und Sonderwagnisse</li> <li>- Winterbaukosten</li> </ul>
<b>Bauleitungskosten</b>	<b>Allgemeine Kosten</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gehälter der technischen und kaufmännischen Angestellten inkl. Gehaltszusatzkosten</li> <li>- Reisekosten der Bauleitung</li> <li>- allgemeine Bürokosten</li> <li>- Betriebskosten der Baustellen-PKW</li> <li>- Werbungs- und Bewirtschaftungskosten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hilfslöhne</li> <li>- Unterhaltung der Baustelleneinrichtung</li> <li>- Betriebsstoffkosten</li> <li>- Kosten für Kleingeräte und Werkzeuge</li> <li>- Mieten</li> </ul>

**Tabelle 1: Typische Bestandteile der Baustellengemeinkosten**

BGK lassen sich grundsätzlich in zeitunabhängige und zeitabhängige Kosten unterteilen. Zeitunabhängige BGK werden durch eine Verlängerung oder Verkürzung der Ausführungszeit nicht tangiert. Zeitabhängige Kosten hängen hingegen direkt von der Ausführungszeit der entsprechenden Teilleistungen ab. Eine Änderung der Ausführungszeit bedeutet damit zwangsläufig eine Änderung der entstehenden Gemeinkosten. Es ist zu beachten, dass wegen der zugrunde gelegten Bemessungszeiträume und der Kosteneigenschaften für in den BGK kalkulierte Teilleistungen die Änderung der Ausführungszeit und die Änderung der Kosten nicht notwendigerweise proportional sein müssen. Beispielhaft zu nennen sind hier Leistungen mit zeitabhängigen und zeitunabhängigen Kostenbestandteilen oder Leistungen von Geräten, die bei einer Baumaßnahme vollständig abgeschrieben werden. Rechtlich stellt sich im Zusammenhang mit den vollständig abgeschrieben Geräten die Frage, ob sich der Auftragnehmer beim Nachweis einer Vergütung oder Entschädigung unbegrenzt auf einen in der Preisermittlungsgrundlage ggf. ausgewiesenen zeitabhängigen Kostenbestandteil beziehen darf oder ob bei einem über die kalkulierte Vorhaltdauer hinaus tatsächlich durchgeführten Einsatz eine Begrenzung auf die kalkulierten Anschaffungskosten besteht.

Zu den AGK, auch Verwaltungs- oder Betriebsgemeinkosten genannt, werden Kosten gezählt, die für den Betrieb eines Unternehmens als solches anfallen. Sie entstehen in erster Linie im Bereich des Betriebs und der Verwaltung des Unternehmens und können einzelnen Projekten üblicherweise nicht direkt zugeordnet werden. Da diese Kosten im Unternehmen jedoch durch die Ausübung der Geschäfte an sich anfallen, müssen sie durch die einzelnen Aufträge anteilig gedeckt werden. In Tabelle 2 sind typische Bestandteile für AGK von „klassischen“ Rohbauunternehmen im Baubereich zusammengefasst.

Typische Bestandteile der AGK eines „klassischen“ Rohbauunternehmens
<ul style="list-style-type: none"><li>- Lohn- und Gehaltskosten des Personals in Unternehmensleitung und -verwaltung einschließlich der gesetzlichen und tariflichen Sozialkosten</li><li>- Kosten für Verwaltungsgebäude, deren Unterhaltung, Einrichtung und des Betriebs</li><li>- Kosten für EDV, Weiterbildung, Büroeinrichtung und -material, Kommunikationsmittel</li><li>- einzelnen Baustellen nicht direkt zurechenbare Kosten, z. B. Kosten von Bauhof, Magazin, Fuhrpark, technisches Büro und Werkstätten</li><li>- freiwillige soziale Aufwendungen für die Belegschaft</li><li>- Steuern und öffentliche Abgaben</li><li>- Verbandsbeiträge und Versicherungen</li><li>- kalkulatorischer Unternehmerlohn</li><li>- kalkulatorische Verzinsung des im Betrieb gebundenen Kapitals</li><li>- sonstige AGK (Werbungs- und Repräsentationskosten, Rechts- und Steuerberatungskosten, Patent- und Lizenzgebühren, Kosten für Forschung und Entwicklung, Reisekosten für allgemeine Zwecke des Unternehmens etc.)</li></ul>

**Tabelle 2: Typische Bestandteile der Allgemeinen Geschäftskosten**

Grundsätzlich steht es dem Auftragnehmer frei, welche Kosten von ihm unter dem Begriff der AGK zusammengefasst werden. Häufig werden auch aus unternehmenspolitischen Gründen oder aufgrund des geringen Detaillierungsgrads des Rechnungswesens eindeutig projektabhängige Kosten (die dem Charakter nach also eher als BGK aufzufassen sind) den AGK zugeordnet. Die AGK sind somit auf der individuellen Projektebene zu betrachten. Aufgrund verschiedener Einflussgrößen können sehr unterschiedliche Zuschlagssätze im jeweiligen Fall angemessen sein. Solche Einflussgrößen können aus einem Unternehmen und dessen Tätigkeitsbereich insgesamt resultieren oder sich projektspezifisch innerhalb eines Unternehmens ergeben, weil Größe, Kostenstruktur, Art und Schwierigkeitsgrad, Auftraggeber, Bauzeit oder Vertragsinhalt des Projekts eine spezifische Anpassung des Zuschlagssatzes erforderlich machen<sup>2</sup>.

## **5 „Übliche“ Vorgehensweise bei der Preisermittlung für BGK und AGK**

Die Kalkulation der BGK erfolgt durch den Auftragnehmer auf Grundlage eines projektspezifisch von ihm selbst festgelegten Leistungskatalogs. Anhand unternehmensinterner Erfahrungswerte und weiterer Rahmenbedingungen des individuellen Bauprojekts werden diejenigen Kostenbestandteile und Teilleistungen zusammengestellt, die bei der Kalkulation nicht in einzelnen Positionen verrechnet, sondern über eine Umlage auf alle Leistungspositionen verteilt werden sollen. Im Prinzip ähnlich wie bei der Kalkulation der EKT (Einzelkosten der Teilleistungen) werden die Preise der Teilleistungen innerhalb der BGK mit entsprechenden Kalkulationsansätzen und unter Berücksichtigung sonstiger Einflussfaktoren kalkuliert.

Die BGK können entsprechend den EKT hinsichtlich mehrerer Kostenarten aufgeschlüsselt werden. Diese Informationen werden von Auftraggebern in den Verdingungsunterlagen jedoch selten nicht

<sup>2</sup> Vgl. Drees/Paul, Kalkulation von Baupreisen, 7. Aufl. 2002, S. 111 f.



abgefordert. In der hinterlegten Kalkulation findet sich daher oftmals nur die Summe der BGK wieder, die detaillierte Kalkulation der BGK, die durch den Bieter bzw. späteren Auftragnehmer durchgeführt wurde, wird aus unterschiedlichen Gründen nicht mit hinterlegt. Lediglich in dem bei öffentlichen Auftraggebern vorzulegenden Einheitsformblatt EFB Preis 1 sind für bis zu fünf Positionen Kostensummen auszuweisen.

Die Festlegung des Zuschlagssatzes für die Umlage der AGK (Allgemeine Geschäftskosten) auf die Einzelprojekte eines Unternehmens erfolgt zu Beginn einer Abrechnungsperiode (üblicherweise das Geschäftsjahr). Da die Höhe der AGK kurz- bis mittelfristig als konstant angesehen werden kann, wird im Rahmen der Preisermittlung für die gesamte zukünftige Abrechnungsperiode vereinfachend der festgelegte Zuschlagssatz zugrunde gelegt<sup>3</sup>. Hierzu werden die erfahrungsgemäß je Periode anfallenden AGK, ermittelt aus Jahresabschlüssen vergangener Geschäftsjahre, in ein Verhältnis zur erbrachten Bauleistung gesetzt, die zukünftige Bauleistung prognostiziert und damit der Zuschlagssatz für eine durchschnittliche Baustelle des Unternehmens errechnet.

Ein einheitlicher Zuschlagssatz für alle Angebote eines Unternehmens trifft die Kostenstruktur einzelner Projekte häufig nur unzureichend. Durch differenzierte Zuschlagssätze nach Kostenarten, Bausparten, Auftragsgrößen etc. können AGK verursachungsgerechter verteilt werden. Entscheidend für eine derartige Berechnung differenzierter Zuschlagssätze ist ein entsprechend detailliertes baubetriebliches Rechnungswesen.

## **6 Differenz zwischen kalkulatorischem und tatsächlichem Gemeinkostenverlauf**

Neben der Problematik, dass sich Gemeinkosten häufig nur als akkumulierte Kosten im Kalkulationsausdruck wieder finden und somit einzelne Bestandteile und deren Höhe nicht transparent sind, ist auch die zeitliche Einordnung der Bestandteile nicht gegeben. Die in BGK und AGK kalkulierten Teilleistungen fallen nämlich nicht gleich verteilt über die gesamte Bauzeit an sondern meist nur zeitweise und teilweise sogar vor Baubeginn.

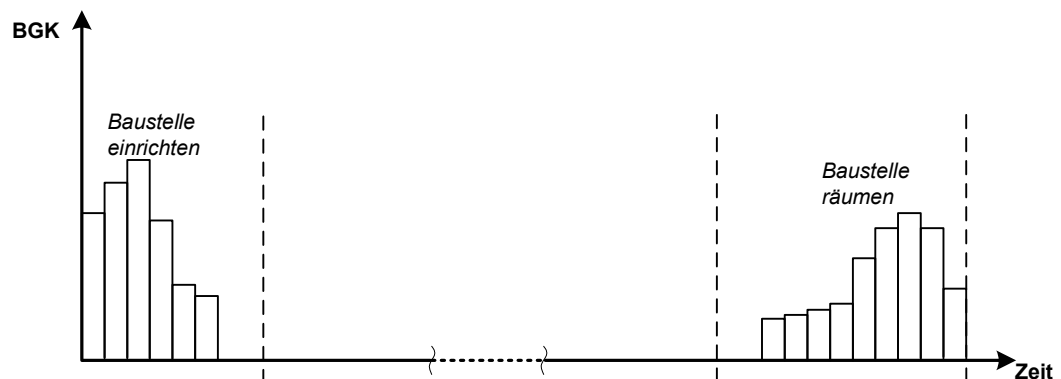
Der Verlauf der BGK wird bestimmt durch die insgesamt veranschlagten Teilleistungen, die zu unterschiedlichen Einsatzzeiten und mit verschiedenen Vorhaltedauern über die Projektlaufzeit verteilt anfallen. Ein expliziter und differenzierter Ausweis dieser Preisermittlungsgrundlagen erfolgt in der hinterlegten Kalkulation in der Regel nicht.

Mehrkosten infolge einer Bauzeitverlängerung ergeben sich nahezu ausschließlich aus der Fortschreibung der zeitabhängigen Kosten. Die BGK insgesamt und das Verhältnis aus zeitunabhängigen und zeitabhängigen Kosten sind jedoch nicht über die gesamte Bauzeit konstant. Der in Abbildung 1 aufgezeigte Verlauf zeitabhängiger und zeitunabhängiger BGK verdeutlicht, dass die Höhe der BGK je Zeiteinheit vom Zeitpunkt innerhalb der Gesamtbauzeit abhängt.

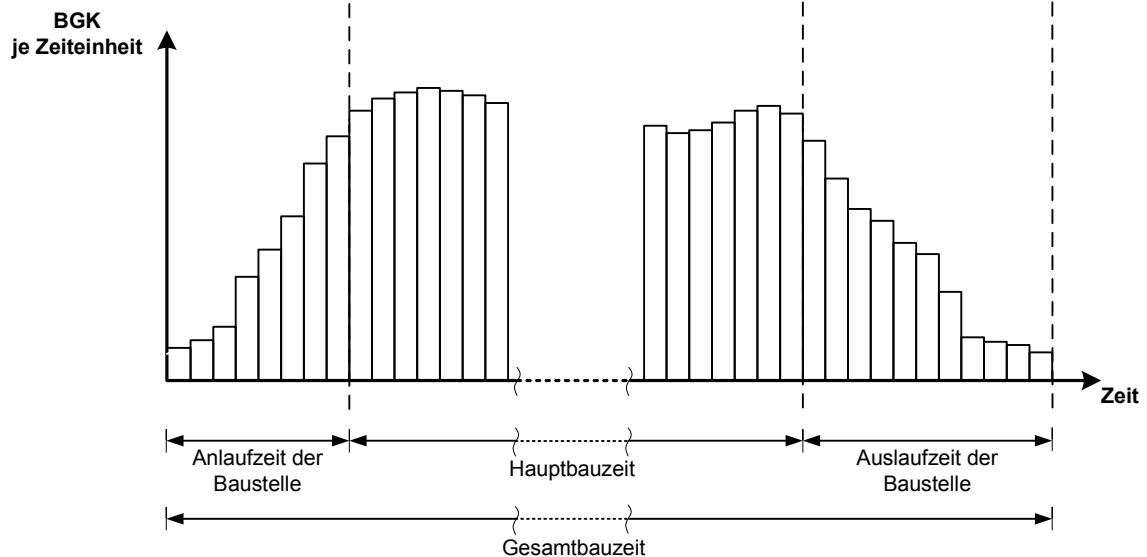
---

<sup>3</sup> Vgl. Keil/Martinsen/Vahland/Fricke, Kostenrechnung für Bauingenieure, 10. Aufl. 2004, S. 83

**zeitunabhängige BGK**



**zeitabhängige BGK**



**Abbildung 1: Entstehung von Baustellengemeinkosten im Projektverlauf**

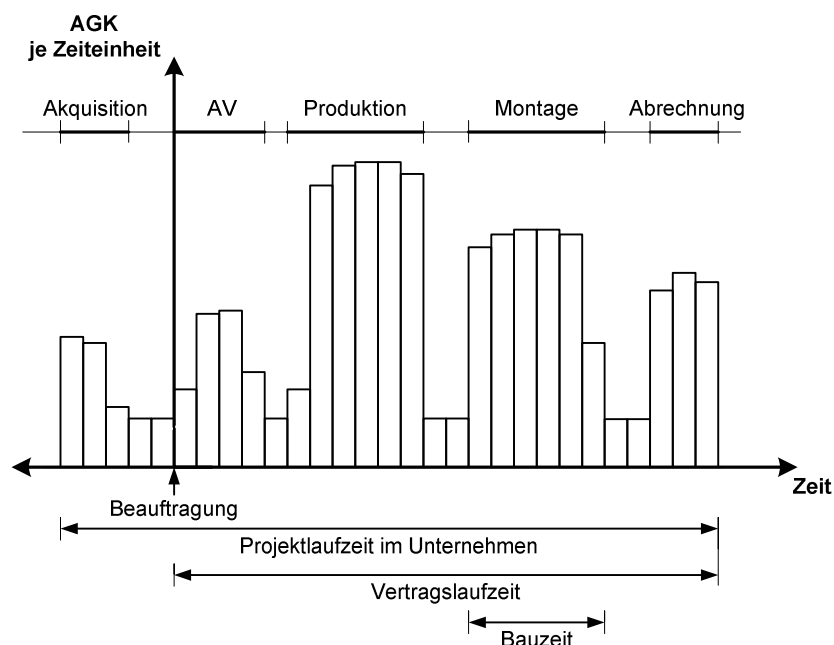
In der Anlaufzeit der Baustelle steigen die zeitabhängigen BGK durch die kontinuierliche Aufstockung von Personal und Gerät an, bevor sie sich während der Hauptbauzeit auf einem hohen Niveau bewegen. Auch während der Hauptbauzeit schwanken die BGK, da in Abhängigkeit von den hierin kalkulierten Leistungen einzelne Bestandteile nur zeitweise Kosten verursachen. In den BGK kalkulierte und für die Gründungsarbeiten eingesetzte Baugeräte können beispielsweise am Anfang der Hauptbauzeit deutlich höhere Kosten verursachen als die später für den Hochbau eingesetzten Baugeräte. In der Auslaufzeit der Baustelle werden die Kapazitäten allmählich wieder abgebaut und die zeitabhängigen BGK sinken.

Während die BGK über die Hauptbauzeit zum überwiegenden Teil aus zeitabhängigen Kosten bestehen, kommen in der An- und Auslaufzeit durch das Einrichten und Räumen der Baustelle im Allgemeinen als zeitunabhängig bezeichnete Kosten hinzu. Diese Kosten fallen im Vergleich zu den zeitabhängigen Kosten der Hauptbauzeit lediglich über Zeiträume von wenigen Wochen, Tagen oder auch nur Stunden z. B. für die Errichtung eines Krans, den Antransport von Schalungsmaterial oder das Einmessen des Baufelds einmalig und in unterschiedlicher Höhe an. Mehrkosten infolge

von Störungen des Bauablaufs ergeben sich somit im Wesentlichen aus den zeitabhängigen Gemeinkosten. Etwas anderes gilt lediglich, wenn sich Störungen in der Anlauf- oder Auslaufzeit ereignen und somit die im Allgemeinen als zeitunabhängig bezeichneten Kosten bzw. Teilleistungen beeinflussen.

Bei den AGK besteht die Schwierigkeit, dass jedes Projekt die den AGK zugerechneten Kostenstellen zu unterschiedlichen Zeiten verschieden stark beansprucht, Zusammensetzung und Verlauf der Kosten jedoch nicht im Detail bekannt sind. Kosten und Kapazitäten beispielsweise einzelner Abteilungen können für eine begrenzte Zeit zu einem großen Teil an ein Projekt gebunden sein. Die Kosten, die das Projekt zu einem solchen Zeitpunkt im Bereich der AGK verursacht, liegen deutlich über dem durch den prozentualen Zuschlagssatz abgedeckten Mittelwert. Auf der anderen Seite gibt es Zeiten, in denen deutlich weniger AGK verursacht werden als sich durch den pauschalen prozentualen Zuschlagssatz ergeben. Beispielsweise muss ein Stahlbauunternehmen, welches seine Kosten der Produktion in den AGK verrechnet, über einen längeren Zeitraum Kosten vorfinanzieren, bevor über die Montagedauer Umsätze erlöst und damit die AGK gedeckt werden.

Abbildung 2 zeigt in stark vereinfachter Form beispielhaft den zeitlichen Verlauf der Entstehung von AGK. Zur besseren Verdeutlichung der Problematik ist hier als Beispiel die Kostenstruktur eines Unternehmens mit einer Produktion in stationären Fertigungseinrichtungen herangezogen, wie sie typisch für Stahlbauunternehmen oder Fertigteilhersteller ist.



**Abbildung 2: Entstehung einzelner AGK-Bestandteile im Projektverlauf**

Kostenbestandteile wie z. B. das externe Rechnungswesen werden über die gesamte Projektlaufzeit gleichmäßig beansprucht. Diese gleichmäßig beanspruchten Geschäftsbereiche machen jedoch nur einen geringen Teil der AGK aus. Hohe AGK entstehen durch das Projekt für begrenzte Zeiträume,

wenn Kapazitäten in der Arbeitsvorbereitung (AV), Produktion etc. eingesetzt werden. Außerdem fallen AGK durch das Projekt infolge der Akquisitionsbemühungen auch bereits vor der tatsächlichen Auftragsvergabe an.

In der Regel erfolgt keine Differenzierung zwischen dem Zeitpunkt der Kostenentstehung und des Kostenerlöses der AGK. Die Verteilung der AGK über die Projektlaufzeit und der Erlös im Rahmen der Abrechnung sind aus dem üblicherweise verwendeten umsatzbezogenen Zuschlagswert nicht ersichtlich<sup>4</sup>. Sie lassen sich auch nur mit zumeist unverhältnismäßigem Aufwand aus der Betriebsbuchhaltung anhand abgeschlossener Projekte abschätzen. Informationen zur zeitlichen Verteilung der in den AGK kalkulierten Teilleistungen sind allerdings notwendige Voraussetzung, damit der Einfluss einer Störung im Bauablauf auf die AGK zu einem bestimmten Zeitpunkt quantifiziert werden kann.

## **7            Verfahrensweise zur Streitvermeidung beim Nachweis von Gemeinkosten**

Die vorstehenden Ausführungen haben gezeigt, dass sich bei Nachträgen zum gestörten Bauablauf insbesondere bei denjenigen Teilleistungen Schwierigkeiten ergeben, die vom Auftragnehmer in den Gemeinkosten verrechnet wurden. Anders als bei „rein technischen“ Nachträgen ohne Auswirkungen auf die Bauzeit können die berechtigten Mehrkostenerstattungsansprüche nicht auf Basis pauschaler einheitlicher Zuschlagssätze für Gemeinkosten bestimmt werden. Es ist vielmehr ein differenzierter Nachweis der von einer Störung beeinflussten und in den Gemeinkosten kalkulierten Teilleistungen notwendig. Bei diesem kommt es häufig zu Meinungsverschiedenheiten zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer bezüglich der Prüffähigkeit des Nachtrags und der Korrektheit der verwendeten Kostenansätze, weil die Papierfassung der üblicherweise hinterlegten Kalkulation die Preisermittlungsgrundlage nur unzureichend abbildet.

Streitvermeidende Handlungsweisen für die erklärte Gemeinkostenproblematik werden nachfolgend sowohl für den Fall aufgezeigt, dass bei Vertragsschluss Preisermittlungsgrundlagen noch zu hinterlegen sind (ex ante), als auch für den Fall, dass ohne hinreichende Aufschlüsselung der hinterlegten Kalkulation im Nachhinein Mehrkosten prüffähig nachzuweisen sind (ex post). Hierbei steht der Nachweis des Zusammenhangs zwischen Nachtragskalkulation und Preisermittlungsgrundlage des Hauptvertrags im Mittelpunkt.

Im ex ante Fall sollten nach Ansicht der Verfasser folgende Handlungsschritte vollzogen werden, um Meinungsverschiedenheiten zu vermeiden:

- Auftraggeber sollten den Umfang der in Gemeinkosten zu kalkulierenden Teilleistungen minimieren

Bereits bei der Erstellung der Vergabeunterlagen haben es Auftraggeber in der Hand, den Umfang der in Gemeinkosten zu kalkulierenden Teilleistungen zu minimieren. Insbesondere für Neben-

---

<sup>4</sup> Vgl. Kumlehn, Bewertung gestörter Bauabläufe der Höhe nach, in: Baumarkt + Bauwirtschaft, Heft 9/2004, S. 32

leistungen i. S. v. Abschnitt 0.4.1 der DIN 18299 sollten in der Leistungsbeschreibung konkrete Positionen gebildet werden. Den Verfassern ist in diesem Zusammenhang unverständlich, warum öffentliche Auftraggeber in Deutschland gemäß den Anmerkungen des Vergabehandbuchs des Bundes (VHB) zu § 9 Nr. 8 VOB/A unter Punkt 6.5 zwar das Einrichten und Räumen einer Baustelle als Einzelposition ausschreiben sollen, jedoch ausdrücklich nicht die Vorhaltung der Baustelleneinrichtung.

Bei der Erstellung der Leistungsbeschreibungen sollten nicht nur die Ausführung einzelner Teilleistungen vorweg gedacht werden, sondern vielmehr auch das Betreiben der gesamten Baustelle und ggf. auch die erforderlichen Leistungen in einem Baubetrieb. Diese Vorgehensweise wird auch mit dem Ansatz der unternehmerischen Prozesskostenrechnung verfolgt, bei der alle später verrechneten Teilleistungen beschrieben, leistungsmäßig bewertet und kalkuliert werden.

➤ Eindeutige Abbildung der Ergebnisse von Vertragsverhandlungen

Die einem Vertrag zugrunde liegende Preisermittlungsgrundlage sollte in transparenter Art und Weise beim Auftraggeber hinterlegt werden. Als erster Schritt sollten die Auftragnehmer darauf achten, dass in der hinterlegten Kalkulation die Ergebnisse der Vertragsverhandlungen eingearbeitet sind und die Art der Verrechnung sämtlicher Nachlässe und Ähnliches eindeutig nachzuvollziehen ist.

➤ Erhöhung der Transparenz bei der Preisermittlungsgrundlage

Es sollten zusätzliche Informationen zur Zusammensetzung der BGK und AGK, der Höhe einzelner Bestandteile sowie deren Entstehung im Projektverlauf nachvollziehbar dokumentiert werden. Hierzu empfiehlt es sich, dass Auftragnehmer auch ihre im Zusammenhang mit der Angebotskalkulation aufgestellte Ermittlung der Gemeinkosten beim Auftraggeber hinterlegen.

Zur Erhöhung der Informationsdichte über die vom Auftragnehmer kalkulierten Gemeinkosten sollten insbesondere Angaben zu den verschiedenen Teilleistungen, zu den eingesetzten Kapazitäten und deren Einsatzzeiten sowie zur Art der Umlage der Teilleistungen nachvollziehbar aufbereitet werden.

➤ Aufschlüsselung der einzelnen in den Gemeinkosten kalkulierten Teilleistungen

Bei Auftraggebern entsteht oftmals der Eindruck, dass im Nachhinein Teilleistungen der Gemeinkosten verschwiegen werden können, so dass sich im Zusammenhang mit gestörten Bauabläufen dann höhere Kostensätze je Teilleistung ergeben. Um diesem Eindruck entgegen zu wirken, müssen die Teilleistungen differenziert einzeln benannt werden und dürfen nur sehr begrenzt unter pauschalen Sammelbegriffen zusammengefasst werden. Der Grad der Aufschlüsselung der Teilleistungen ist insbesondere dann zu erhöhen, wenn unterschiedliche Kapazitäten, Einsatzzeiten oder Arten der Verrechnung verwendet werden.

➤ Differenzierte Angabe der je Teilleistung kalkulierten Kapazitäten und Einsatzzeiten

Die Dokumentation der kalkulierten Kapazitäten ist von besonderer Bedeutung, wenn die Anzahl von in den Gemeinkosten verrechneten Geräten und Personal geändert wird. Streitpunkte bilden hier hauptsächlich die Elemente der Baustelleneinrichtung und das Bauleitungspersonal. In diesem Zusammenhang ergeben sich Meinungsverschiedenheiten auch, weil der Auftraggeber dem Auftragnehmer eine Unterkalkulation der Gemeinkosten unterstellt und zusätzliche als ohnehin erforderliche Kapazitäten ansieht. Streitvermeidung ist hier nur möglich, wenn vom Auftragnehmer die Preisermittlungsgrundlage so verdeutlicht wird, dass die zugrunde gelegten Aufwands- bzw. Leistungswerte ersichtlich und nachvollziehbar sind.

In Bezug auf Kapazitäten und Einsatzzeiten sind vom Auftragnehmer insbesondere auch die in den AGK kalkulierten Leistungen zu bewerten. Wie in Kapitel 5 festgestellt wurde, entstehen diese regelmäßig zu unterschiedlichen Zeiten im Projektverlauf mit unterschiedlichen Höhen. Insbesondere bei Unternehmen mit hohen Umlagebeträgen für AGK empfiehlt sich hier eine detaillierte Aufschlüsselung und Dokumentation der Preisermittlungsgrundlage.

- Vollständige Darlegung der Art der Verrechnung von in den Gemeinkosten kalkulierten Teilleistungen

Aus Gründen der Kalkulationsvereinfachung werden Gemeinkosten häufig im Rahmen der Preisbildung als gleichmäßige Umlage auf die Einzelkosten verteilt. Durch diese Art der Kostenverrechnung ergeben sich in Bezug auf die Kosteneigenschaften zwangsläufig Unterschiede zwischen üblicherweise hinterlegter Kalkulation und Preisermittlungsgrundlage. Beispielsweise können die Kosten der Baustelleneinrichtung differenziert über unterschiedliche Phasen einer Baumaßnahme ermittelt worden sein, im Rahmen der Kalkulation jedoch als gleichmäßiger Betrag über die Gesamtbauzeit angegeben werden. Zur Vermeidung der Rechtsfrage, ob sich Auftragnehmer an diese Kalkulationsvereinfachungen auch bei Nachträgen binden lassen müssen, sollten die in den Gemeinkosten verrechneten Einzelkosten differenziert aufgeschlüsselt und die Art ihrer Umlage innerhalb der vertraglichen Vergütungsvereinbarung nachvollziehbar dokumentiert werden.

Zur Streitvermeidung beim Nachweis von Gemeinkosten im ex post Fall sollten nach Ansicht der Verfasser folgende Handlungsschritte ergriffen werden:

- Erhöhung der Transparenz beim Nachweis des Zusammenhangs zwischen Nachtragskalkulation und Preisermittlungsgrundlage des Hauptvertrags

Die Berechnung einer Mehrkostenforderung ist durch den Auftragnehmer prüffähig aufzustellen, so dass der Auftraggeber in die Lage versetzt wird, die Rechtmäßigkeit der Ansprüche bewerten zu können. Hierbei entstehen häufig Meinungsverschiedenheiten über beizubringende Nachweise hinsichtlich der zugrunde gelegten Kalkulationsannahmen, wenn die hinterlegte Kalkulation nicht detailliert genug ist. Schwierigkeiten bereitet in diesem Zusammenhang, dass sich die beizubringenden Nachweise losgelöst von den tatsächlichen Kosten ausschließlich auf die vertraglich vereinbarten Preise zu beziehen haben. Es ist somit zu beachten, dass die hinterlegte Kalkulation und mit ihr alle dort ausgewiesenen Preisbestandteile Grundlage für eine nachträgliche prüffähige Aufgliederung der in den Gemeinkosten verrechneten Teilleistungen sein muss.

➤ Nachträgliche Aufschlüsselung der Verrechnungssätze für BGK und AGK

Für eine nachträgliche Aufschlüsselung der Verrechnungssätze für BGK und AGK geben die in der Kalkulation ausgewiesenen Absolutbeträge den Zielwert vor, der sich durch das vom Auftragnehmer im Nachhinein vorgetragene Gemeinkostenermittlungssystem ergeben muss. Die nachträgliche Aufschlüsselung sollte sich auf Aussagen zur unternehmensüblichen Kalkulation der BGK und AGK stützen. Unternehmensübliche Differenzierungen der BGK und AGK nach Kostenarten, Bausparten oder Auftragsgrößen, aber auch projektspezifische nach Art und Schwierigkeitsgrad, Auftraggeber, Bauzeit oder Vertragsinhalt sind Argumente für modifizierte Gemeinkostenverrechnungssätze.

Abweichungen von den oben erwähnten typischen Bestandteilen der BGK und AGK müssen plausibel dargelegt werden, indem konkrete Gründe für die Zusammenstellung wie etwa technische Notwendigkeiten im Bauverfahren näher erläutert werden. Die Angemessenheit der Kalkulationsansätze kann über den Vergleich mit unternehmensinternen Erfahrungswerten oder allgemein gültigen Ermittlungssystemen untermauert werden.

➤ Bewertung des Leistungszeitraums, der Zeitabhängigkeit und der Auswirkungen von Störungen auf die in den Gemeinkosten kalkulierten Teilleistungen

Ebenso wie bei den in den direkten Kosten verrechneten Teilleistungen müssen auch bei den in den Gemeinkosten verrechneten Teilleistungen Auswirkungen von Störungen durch eine Bauablaufanalyse dargelegt werden. Bei der nachträglichen Aufschlüsselung der Gemeinkosten muss daher zunächst eine Einteilung in zeitabhängige und zeitunabhängige Kosten erfolgen, da sich Mehrkosten infolge Bauablaufstörungen überwiegend aus der Fortschreibung von zeitabhängigen Kostenbestandteilen ergeben. Darüber hinaus ist auf Grundlage der Aufschlüsselung der Gemeinkosten zu begründen, welche der als zeitabhängig kalkulierten Teilleistungen konkret und kausal von der vorgetragenen Störung beeinflusst wurden. Nach Ansicht der Verfasser sind auch für den Bereich der AGK pauschale Berechnungsansätze<sup>5</sup> nur sehr begrenzt zur Ermittlung von Mehrkosten geeignet. Bei diesen Ansätzen fehlt der Kausalitätsnachweis, der sowohl bei der kalkulatorischen Ermittlung einer Vergütung oder Entschädigung als auch bei der konkreten Bestimmung eines Schadenersatzes nachzuweisen ist.

## 8 Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Anforderungen an die Aufstellung eines prüffähigen Nachtrags in Bezug auf die Gemeinkosten allgemein als hoch anzusehen sind. Es wird deutlich, dass eine gütliche Einigung zwischen den Vertragsparteien nur durch eine detaillierte Aufschlüsselung der in den Gemeinkosten kalkulierten Teilleistungen und deren jeweilige Preisermittlungsgrundlagen zu erreichen ist. Eine bereits bei Vertragsschluss detailliert hinterlegte

---

<sup>5</sup> Vgl. Noosten, Die Unterdeckung Allgemeiner Geschäftskosten bei Bauablaufstörungen und Anwendung der VOB/B aus baubetriebswirtschaftlicher Sicht. 2005, S. 127 ff.

Gemeinkostenkalkulation ist einer nachträglichen Aufschlüsselung pauschaler Verrechnungssätze für Gemeinkosten vorzuziehen.

Die Verfasser wissen, dass Auftragnehmer oft nicht bereit sind, dem Auftraggeber in Details über Zusammensetzung und Höhe der Gemeinkosten Einsicht zu gewähren. Es handelt es sich um Zahlen, die das gesamte Unternehmen betreffen und somit Rückschlüsse Interna zulassen. Die zur Preisbildung angesetzten Kosten decken sich nicht zwangsläufig mit den im Unternehmen ansonsten kalkulierten oder tatsächlich entstehenden Gemeinkosten. Vom Auftragnehmer kann keine Offenlegung der gesamten Geschäftsstruktur und keine Aufschlüsselung jeder noch so kleinen Teilleistung verlangt werden. Eine Streitvermeidung bei Nachträgen über Gemeinkosten ist nur dann möglich, wenn die heranzuziehende Preisermittlungsgrundlage hinreichend aufgeschlüsselt und dokumentiert wird. Sie sollte daher mehr Informationen umfassen, als bei hinterlegten Kalkulationen in der Praxis üblich ist. Bei der Einigung auf eine Ermittlungssystematik sollten die Parteien ein intensives Verständnis für das Informations- bzw. Geheimhaltungsbedürfnis des Anderen entwickeln.