

## Nachtragsmanagement (7)

# Nachträge richtig dokumentieren und effizient durchsetzen

Für den Bauherrn und für Aussenstehende ist es oftmals schwierig, Behinderungen und Störungen auf der Baustelle augenscheinlich zu erkennen. Doch mithilfe eines Soll-Ist-Controllings lässt sich ein stichhaltiger Nachweis der Produktivitätsstörung erkennen und beweisen.

Von Gerhard Girmscheid und Roland Hürlimann

Die Rechtspraxis verlangt von Unternehmern und ihren Beratern, dass sie für Nachforderungen den vollen Beweis erbringen müssen. Der Detaillierungsanspruch ist relativ hoch und basiert auf dem wirkungs- und vorgangsbezogenen Einzelfall. Dieser Einzelfall muss kausal nachgewiesen werden, das heisst, Ursache und Auslöser der Bestellungenänderungen und/oder unzulänglichen Mitwirkungspflichten, die Wirkung der Bestellungenänderungen und/oder der Bauablaufstörung auf den baubetrieblichen Produktionsprozess sowie die Folgekosten müssen robust einzelfallbezogen nachweisbar aufgearbeitet werden. Auf der Baustelle selbst besteht für den Aussenstehenden sowie für den Bauherrn die Schwierigkeit darin, die Behinderung und Störung augenscheinlich zu erkennen, weil trotz der Störung alle arbeiten, wenn auch mit einer geringeren Produktivität. Nur durch eine gute AVOR und Arbeitskalkulation mit Soll-Vorgaben, beispielsweise in Stunden für einzelne Bauteile und deren Herstellungsabschnitte, verbunden mit einer gezielten Arbeitsorganisation auf der Baustelle mit Wochen- und Tagesplanung der Arbeitsgruppen, lässt sich eine Soll-Ist-Analyse vorbereiten. Mit einem solchen Soll-Ist-Controlling lässt sich ein stichhaltiger Nachweis der Produktivitätsstörung erkennen und nachweisen.

## Zuordnung der Bauteile

Die richtigen Dokumentationsmittel müssen sachgerecht und vorgangsbezogen eingesetzt werden, um die Beweisbarkeit der Wirkung auf den baubetrieblichen Ablauf sicherzustellen. Eine Möglichkeit der systematischen Erfassung und Ordnung der Dokumentation besteht in der vorgangsbezogenen Zuordnung auf die Bauteile und deren Vorgangsbezeichnung im Terminplan. Da der Nachweis der Forderung einzelfall- und vorgangsbezogen nachgewiesen werden muss, ist es erforderlich, gleich zu Beginn eines Auftrages ein solches Register anzulegen. Dies erspart der Baustellenmannschaft Zeit beim effizienten Aufarbeiten der Nachtragsforderungen und erspart

das zeitintensive Zusammensuchen der Dokumente. Um die Wirkung von Bestellungenänderungen oder Störungen beziehungsweise Behinderungen des Bauablaufs zu dokumentieren, eignen sich besonders die in Bild 1 (Seite 6, oben) dargestellten Dokumentationsmittel.

## Bautagebuch

Besonders das Bautagebuch mit Fotos und Skizzen eignet sich für Poliere oder Abschnittsbau-

führer, um die Wirkung, das heisst, die Behinderung, Störung oder den Leerlauf einer Ursache (etwa eine verspätete Planlieferung), aufzuzeichnen. Im Bautagebuch wird die Wirkung mit Anzahl der beteiligten Produktionskräfte und des Inventars erfasst. Wichtig dabei ist, dass die Wirkung der Produktivitätsstörung oder Beschleunigung immer in Bezug zur Ursache steht – beispielsweise «Plan XY für Bauteil Z» wurde zu spät geliefert. Zwar muss die Planlieferung für die

Vorgänge beziehungsweise für Bauteile und den Herstellungsabschnitt in der Planlieferungsliste mit Soll-Ist erfasst werden (siehe Bild 2, Seite 6, unten). Wenn jedoch im Bautagebuch kein klarer Bezug auf die Ursache mit Plannummer gemacht wird, beginnt immer zum Zeitpunkt der Nachtragsbearbeitung die aufwendige «Suche» der Zuordnung von Ursache und Wirkung.

## Wirkung von Planänderungen

Als Beispiel soll die Planänderung der Drainage dienen. Nach termingerechter Ausführungsplanlieferung einer Bodenplatte mit Drainage wird nach dem Verlegen der Drainage und der Ummantelung mit Filterbeton ein neuer Ausführungsplan mit Index a geliefert, in dem das Gefälle geändert wurde. Die Drainage mit Filterbeton musste ausgebrochen und der Graben mit Hand auf das neue Gefälle angepasst werden. Die Gruppe besteht aus sechs Facharbeitern. Im Bautagebuch sollte dieser Vorgang kurz beschrieben und die Wirkung aufgelistet werden:

- ▶ Gesetzte Randschalung für Bodenplatte musste entfernt werden;
- ▶ zwei Boschhämmer mussten vom Bauhof geliefert werden;

- ▶ zusätzliche 10-Meter-Drainageröhre Ø 200;
- ▶ Aufladen und Abtransport des Abbruchmaterials – 3 Kubikmeter mit kleinem LKW;
- ▶ Vertiefung des Drainagegrabens;
- ▶ Neuverlegung der Drainageröhre;
- ▶ Filterbeton 2,5 Quadratmeter liefern und einbauen;
- ▶ erneutes Setzen der Randschalung für Bodenplatte.

Dies ergibt eine Störung von zehn Stunden mit sechs Facharbeitern.

In Bild 3 (Seite 7) ist ein solches Beispiel dargestellt. In diesem Fall wurde der Bewehrungsplan für den Kern A zu spät geliefert, mit der Wirkung von Leerzeit und Leistungsminderung der Mannschaft. Zudem wurde der Bewehrungsgehalt gegenüber den Angebotspläne drastisch erhöht und zusätzliche Schubbewehrung angeordnet, mit der Wirkung von Leistungsminderung beim Verlegen der Bewehrung gegenüber der Vertragskalkulation.

Solche Ursachen sollten in einer DIN-A4-Plan kopie (scannen) eingezeichnet werden, damit man die Ursache bezüglich der Wirkung dem Bauteil im Bauwerk zuordnen kann.

Solche Ursachen führen zu Leistungsminderungen gegenüber der Vertragsgrundlage, weil sich etwa die Leistung bei steigendem Bewehrungsgehalt exponentiell verringert. Diese Wirkung wird wegen der höheren Abrechnungsmenge in der Praxis oft verkannt.

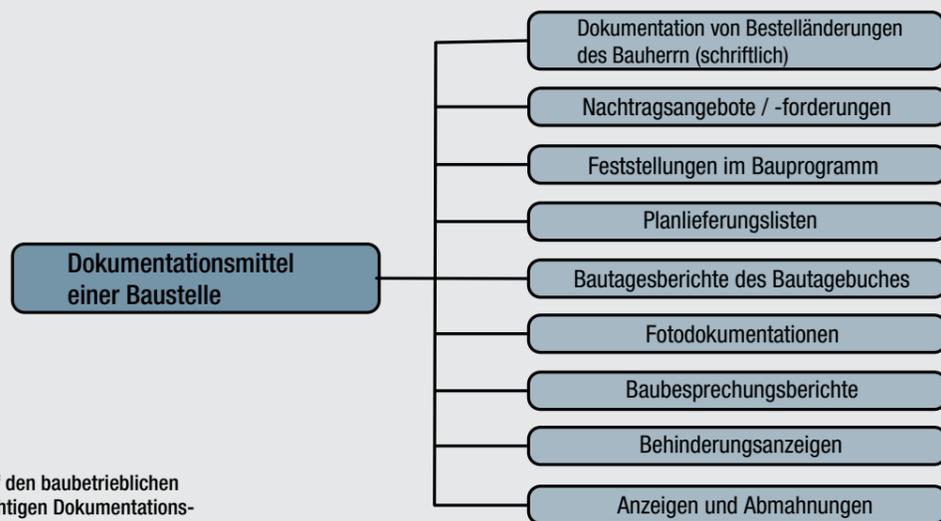
## Verschiebung des Bauablaufs

Kommt es durch Bestellungenänderungen oder andere Verzögerungen, die in der Risiko- und Entscheidungssphäre des Bauherrn liegen, zur Verschiebung des Bauablaufs in eine witterungsgünstigere Jahreszeit, so hat dies für den Bauunternehmer möglicherweise Leistungseinbussen im Bauablauf und zusätzliche Sicherungsmassnahmen zur Folge (siehe Bild 4 auf Seite 8). In einem solchen Fall müssen folgende Nachweise erbracht werden:

1. Witterungsaufzeichnungen zum Soll-Termin und Ist-Termin;
2. Ermittlung der zusätzlichen Regen-, Frost- und Schneetage;
3. Aufzeichnung der Zusatzarbeiten, beispielsweise den Schnee von Schalung und Geräten entfernen, zusätzliche Heizlüfter installieren, zusätzliche Massnahmen zur Böschungssicherung bei

Wer Nachträge erfolgreich einfordern will, tut gut daran, Einzelfälle wirkungs- und vorgangsbezogen festzuhalten.





**Bild 1**

Um die Beweisbarkeit der Wirkung auf den baubetrieblichen Ablauf sicherzustellen, müssen die richtigen Dokumentationsmittel sachgerecht und vorgangsbezogen eingesetzt werden.

Starkregen, zusätzliche Pumparbeiten und Massnahmen zur Verhinderung der Verschlämmung und Aufweichung des Bodens unter der Fundamentplatte;

4. Ist-Leistung beziehungsweise Leistungsreduktion gegenüber Soll-Leistungen zum Soll-Termin;
5. Unterbrechungen der Arbeiten beispielsweise Lenzen der Baugrube nach unerwartetem nächtlichen Starkregen;
6. zusätzliche Befestigungen der Baustellenverkehrswege, um Aufweichungen zu verhindern;
7. Unterbrechung der Arbeiten durch Starkregen oder intensiven Schneefall;

Diese Behinderungen müssen ursachenbezogen im Bautagebuch entsprechend ihrer Wirkung erfasst werden.

Die Ursache und Wirkung von beispielsweise Planlieferungsverzögerungen lassen sich sehr gut mittels Soll-Ist-Terminplänen darstellen

(siehe Bild 5 auf Seite 9). Neben dieser grafischen Dokumentation ist der Wirkungsnachweis im Bautagebuch nachvollziehbar in Bezug auf die Produktionsstörung der Mannschaft und der Geräte festzuhalten.

### Wann sollte man Nachträge stellen?

Wichtig ist, dass der Unternehmer den Bauherrn schon zu Beginn einer Behinderung mit einer Anzeige orientiert. Schon hier stellt sich die Frage: Ab wann ist von einer verspäteten Planlieferung auszugehen, welche Produktivitätsstörungen und/oder zusätzlichen organisatorischen Umtriebe verursacht? Die Beantwortung dieser Frage umfasst sowohl rechtliche wie auch baubetriebliche Aspekte.

Im Regelfall wird ein Unternehmer bei den ersten paar Planlieferungsverzögerungen bei drei Wochen Vorlaufzeit um zwei bis fünf Tage keine Behinderungsanzeige aufgeben. Allerdings sollte

der Unternehmer in der Wochenbesprechung diesen Umstand vortragen und darauf hinweisen, dass es für einen planmässigen Bauablauf erforderlich ist, die termingerechte Planlieferung in Zukunft sicherzustellen. Dies sollte auch protokolliert werden. Wenn die Planlieferungsverzögerungen zum Dauerthema werden, beispielsweise mit der Problematik, dass die Biegelisten zu spät kommen und jedes Mal der Bewehrungslieferant zur Beschleunigung (möglicherweise mit Überstunden) aufgebeten werden muss, dann wird das Thema zu einer Kostenfrage, verbunden mit der Überbelastung der Baustellenführung infolge der Improvisation der Materiallieferung auf die Baustelle *in time*.

Besonders gravierend wirkt sich das nachträgliche Ändern von Schalungsplänen mit veränderten Aussparungen und Bewehrungsänderungen aus. Dies führt regelmässig zu Wartezeiten in Bezug auf die zusätzliche geänderte Bewehrung und

zu Zusatzstunden, um diese Bewehrung einzubauen sowie zu Korrekturarbeiten.

Um den Anspruch auf Zusatzvergütung sicherzustellen, sind in diesen Fällen Anzeigen der Behinderung unabdingbar. Sicherlich wird man nicht nach jeder Behinderung einen Nachtrag stellen, sondern erst, wenn ein Bauabschnitt beziehungsweise die Ursache abgestellt ist.

Jedoch sollte der Unternehmer den Bauherrn schriftlich über die zu erwartenden Nachträge beziehungsweise Nachtragsforderung informieren. Es ist sicher ein gutes Verhalten beider Parteien, wenn man das Einreichen des Nachtrags auf die verschiedenen Behinderungseinwirkungen abstimmt. Es ist wichtig, den Bauherrn über die Behinderungen zu informieren, so dass er frühzeitig Massnahmen ergreifen kann, um diese in seinem eigenen Interesse zu reduzieren beziehungsweise ganz zu vermeiden.

### Nachtragsforderungsdokument

Das Nachtragsforderungsdokument sollte folgende Inhalte für den baubetrieblichen Nachweis enthalten:

- ▶ Vertragsparteien
- ▶ Vertragsgrundlagen
- ▶ Begründung der Nachtragsforderung – Abweichungen gegenüber dem Vertrag (juristische Argumentation)
- ▶ Dokumentation der Ursache und Wirkung – Anzeigen/Abmahnungen/Terminpläne/technische Begründung etc. (baubetriebliche Argumentation)
- ▶ Qualifizierung und Quantifizierung der Wirkung von Bestellungsänderungen und Bauablaufstörungen (baubetriebliche Argumentation)
- ▶ Kostenfolgen – kostenmässige Erfassung der Bestellungsänderung und der Mehrforderungen (kalkulatorische Argumentation)
- ▶ Zusammenfassung der Nachtragsforderungen
- ▶ Anlagen
- ▶ Anschreiben

### Durchsetzen von Nachträgen

Die Durchsetzung von Nachträgen hängt insbesondere von zwei Elementen ab:

- Ist der Nachtrag juristisch gerechtfertigt gemäss dem von beiden Partnern abgeschlossenen Werkvertrag?
- Ist der Nachtrag baubetrieblich kausal einzelfall- und vorgangsbezogen begründet in Bezug auf die Ursache als Auslöser auf die Wirkung, die zu Änderungen des baubetrieblichen Herstellprozesses geführt hat mit den Folgen von Zusatzkosten, die ausserhalb der kalkulatorischen Kostengrundlagen des eingegangenen Bauvertrags liegen?

Sind diese Grundlagen vorhanden beziehungsweise nachvollziehbar aufgearbeitet, so ist die Basis geschaffen für erfolgreiche Verhandlungen und die Durchsetzung des Anspruchs.

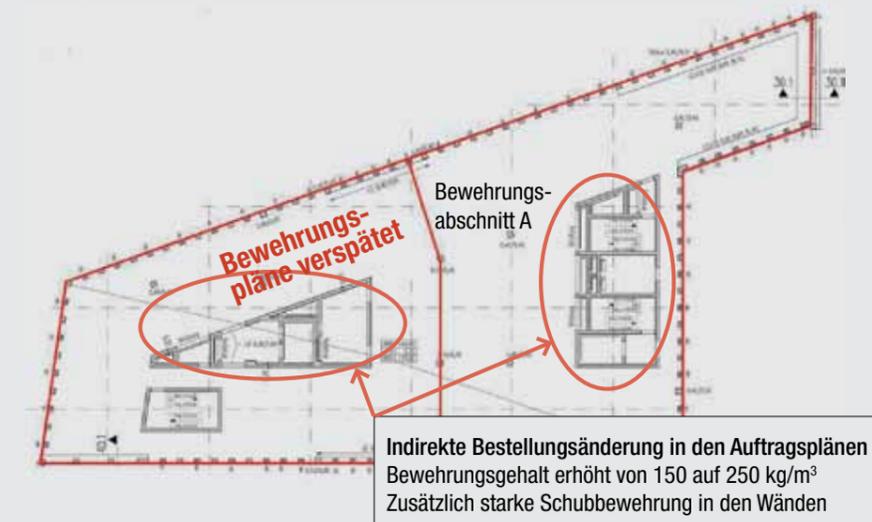
Für den Unternehmer ist es vorteilhaft, wenn er Nachträge beziehungsweise Nachforderungen in Partnerschaft aushandeln und abwickeln kann. Das Einfordern der Mehrforderungen für Bauablaufstörungen löst bei den Betroffenen aber meist emotionale Betroffenheit aus. Denn irgendein Partner, Planer, Bauherr oder Projektsteuerer hat die Störungen ausgelöst, oder der Unternehmer hat seine Herstellungs- und Montageressourcen ineffizient eingesetzt. Dies führt häufig zur Frage nach den Verantwortlichkeiten. Solche Diskussionen werden sehr schnell emotional geführt. Man macht sich gegenseitig Vorwürfe. Aus diesem Grund sollten die Unternehmer sowie die Bauherren beziehungsweise Projektsteuerer ihr Baustellen-Führungspersonal schulen, um frühzeitig sachlich Behinderungen und Störungen anzuzeigen und die Folgen darzulegen beziehungsweise

weite zu vermeiden, damit für ihn möglichst keine Folgekosten auftreten. Um eine gute Partnerschaft in einem Projekt trotz immer wieder auftretender Probleme zu pflegen, bedarf es starker und sachlicher Persönlichkeiten, die die Bedürfnisse des Partners erkennen und positive Lösungen finden.

Erfahrungsgemäss ist es nützlich, bei Nachträgen Grenzen und Verhaltensweisen des Bauherrn frühzeitig richtig einzuschätzen. Zu diesen gehören unter anderem:

- die Budgetgrenze des Bauherrn ermitteln/abschätzen;
- sein Verhalten bei früheren Bauprojekten;
- das persönliche Verhältnis der Partner;
- Prozessbeteiligte und Entscheidungsinstanzen des Bauherrn im Nachtragsprozess möglichst frühzeitig kennenlernen.

**Bild 3**



Das Beispiel einer Ausführungsplanänderung (indirekte Bestellungsänderung) und verspäteten Planlieferung ist in dieser Skizze zur Dokumentation von Vertragsabweichungen dargestellt.

auf Bauherrseite Massnahmen zu ergreifen. Dabei muss die Baustellenführung auch darauf bestehen, dass solche Behinderungen, die zuerst in den Wochenbesprechungen offen gelegt werden, auch protokolliert werden.

Auch sollte die Baustellenführung dem Bauherrn deutlich machen, dass Anzeigen von Störungen keine Verletzung des partnerschaftlichen Vertrauensverhältnisses sind, sondern vielmehr häufig die unvermeidbare Folge einer komplexen vernetzten Bauwirklichkeit. Die Anzeige versetzt den Bauherrn aber darüber in Kenntnis, dass er frühzeitig Massnahmen ergreifen kann, um solche Störungen zu reduzieren oder in ihrer Trag-

Es ist jedem Unternehmer zu raten, Nachträge zeitnah zu stellen. Die Unsitte vieler Unternehmer, gewisse Nachträge erst am Ende der Bauzeit zu stellen, ist problematisch und häufig auch nicht mehr sehr erfolgsversprechend.

Bei verspäteter Anzeige kann der Bauherr erst mit Verzögerung auf die Kostensteigerung gegenüber der Auftragsvergabe reagieren, und er hat zudem keinen Handlungsspielraum der Minimierung der Zusatzkosten.

Der Unternehmer, der verspätet Nachträge stellt, vergibt jedes Handlungsmittel, den Bauherrn zu bewegen, faire und gerechtfertigte Nachträge zügig zu prüfen und die Zahlung auszulösen. →

**Bild 2**

Die Planlieferung für die Vorgänge beziehungsweise für Bauteile und den Herstellungsabschnitt muss in der Planlieferungsliste mit Soll-Ist erfasst werden.

Nr.	Achse	Aktivität	Bautermin FS	Plan an PM		Plan an Prüfer		Plan von Prüfer		Plan an Baustelle	
				Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	Soll	Ist
PN n	Gründung	Statik Gründung	10.03.97	16.12.96		23.12.96		20.01.97			
		Pfahlgründungstiefe		30.12.96		06.01.97		03.02.97		03.03.97	
		Pfahlkopfübersicht		30.12.96		06.01.97		03.02.97		03.03.97	
		Pfahlkopfschalplan		30.12.96		06.01.97		03.02.97		03.03.97	
PN n	Vermessungskoordinaten			30.12.96		06.01.97		03.02.97		03.03.97	
		Pfahlkopfplatte	17.03.97	23.12.96		30.12.96		27.01.97			
		Statik Pfeiler + Gründung		06.01.97		13.01.97		10.02.97		10.03.97	
		Baugrubenaussteifung		06.01.97		13.01.97		10.02.97		10.03.97	
PN n	Pfeilerbewehrung	Pfeilerschalplan		06.01.97		13.01.97		10.02.97		10.03.97	
		Pfeilerbewehrung		06.01.97		13.01.97		10.02.97		10.03.97	
		Pfeilerentwässerung		06.01.97		13.01.97		10.02.97		10.03.97	
		E+M Leerrohre		06.01.97		13.01.97		10.02.97		10.03.97	
PN n	Pfeiler	Pfeilerkopfschalplan	25.03.97	14.01.97		21.01.97		18.02.97		18.03.97	
		Pfeilerkopfbewehrung		14.01.97		21.01.97		18.02.97		18.03.97	

- Daher sollte man folgende Strategie verfolgen:
- ▶ Nachträge sofort ankündigen, ausreichend erklären und begründen;
  - ▶ Verhalten des Bauherrn bei Genehmigung des Nachtrags kritisch verfolgen;
  - ▶ Würdigung der Nachtragsgründe;
  - ▶ Fairness bei der Überprüfung;
  - ▶ Schnelligkeit bei der Überprüfung;
  - ▶ Budgetgrenzen in Betracht ziehen.

Verläuft dies positiv, so kann man weiterhin von einem partnerschaftlichen Verhältnis ausgehen. Wenn der Bauherr den Unternehmer «partnerschaftlich» vertröstet, ist die höchste Alarmstufe erreicht: «Machen Sie weiter, am Ende der Bauzeit werden wir eine gute Lösung finden.» In solchen Fällen möchte der Bauherr im Regelfall Fakten schaffen. Zudem setzt er darauf, dass der Unternehmer den Kausalnachweis unzureichend erbringt. Im Regelfall wird die Aufarbeitung der einzelfall- und vorgangsbezogenen Nachweise immer schwieriger, besonders dann, wenn der Baustellenchef auf den guten Willen des Bauherrn vertraut und die Nachtragsdokumentation erst am Ende der Bauzeit erstellen lässt. Dann ist es für den Bauherrn oft besonders leicht, solche Nachträge zurückzuweisen: Er kann mit einem Ping-Pong unzählige Zusatzunterlagen verlangen, verbunden mit einem oft langjährigen Herausögern von Zahlungen. Diese münden für den Unternehmer dann oft in einem schmerzhaften Vergleich, und auch für Bauherrschaften resultiert dann häufig eine Unzufriedenheit über die letztlich nachzuzahlenden Mehrvergütungen.

Daher sollte man das Nachtragsmanagement mit der systematischen Dokumentation von Ursache und Wirkung in das Pflichtenheft eines jeden Baustellenchefs und Baustellenführers eingliedern. Dazu ist es erforderlich, dass man eine kompetente, systematische Schulung der Mitarbeiter durchführt: für die rechtlichen Belange sowie für das methodische Vorgehen beim baubetrieblichen Nachweis.

Zudem ist es vorteilhaft, bei jeder grösseren Baustelle eine externe rechtliche beziehungsweise baubetriebliche Fachberatung hinzuziehen, um die richtige Vorgehensweise zu etablieren. Dies ist besonders wichtig in den Fällen von sich wiederholenden Behinderungen und bei einer Vielzahl von Bestellungsänderungen. Bei sehr grossen Bauprojekten sollte eine Schlichtungsstelle etabliert werden, die sich aus je einem Vertreter der Parteien und aus einem unabhängigen Schlichter zusammensetzt. Dabei muss man darauf achten, dass ausreichende praxisorientierte baubetriebliche und juristische Kompetenz in der Schlichtergruppe vorhanden ist.

### Mehrkostenforderungen geltend machen – Rechtliches

Der Unternehmer, der eine Mehrkostenforderung geltend machen will, hat die gesetzlichen oder vertraglichen Anspruchsgrundlagen zu begrün-

den und zu belegen. Der Unternehmer trägt insbesondere den Hauptbeweis dafür, dass er, ers- tens, Mehraufwand hatte und dass, zweitens, aus diesem Mehraufwand Mehrkosten resultieren, die nicht durch ihn zu vertreten sind. Die Beweislast für den Mehraufwand selbst und die daraus resultierenden Mehrkosten trägt also der Unternehmer (Art. 8 ZGB). Der Unternehmer hat nicht nur die Existenz und das Ausmass des Mehraufwandes und deren Ursachen, sondern zusätzlich den Kausalzusammenhang zwischen der Ursache (beispielsweise mangelhafte Angaben in den Ausschreibungsunterlagen) und den unmittelbaren Folgen (beispielsweise Bauablaufstörung) und den mittelbaren Folgen (Bauzeitverlängerung) nachzuweisen.

Kann der Unternehmer den Nachweis der Existenz oder des Ausmasses der einzelnen Auswirkungen und damit des gesamten Mehraufwandes nicht erbringen oder ist ihm ein derartiger Nachweis nicht zumutbar, wird ein Gericht dem Unternehmer den Wahrscheinlichkeitsbeweis gemäss Art. 42 Abs. 2 OR zugestehen. Um sich diesen Beweis sichern zu können, muss sich der Unternehmer aber mit geeigneten Mitteln fortlaufend dokumentieren. Dasselbe gilt für den Besteller, der mehrkostenrelevante Situationen vorteilhaft erledigen bzw. zum vornherein vermeiden will.

Selbst wenn sich der Unternehmer auf eine gesetzliche oder vertragliche Anspruchsgrundlage abstützen kann, bedeutet dies (für sich allein genommen) nicht zwingend, dass die Mehrkostenforderung begründet ist. Vielmehr setzt der Anspruch auf Mehrvergütung häufig (nicht immer) voraus, dass die Ursache, welche zu einem Mehraufwand auf Seiten des Unternehmers führt, durch den Bauherrn gesetzt wurde und diesem als Verschulden anzurechnen ist. Zum typischen Risiko- und Verantwortungsbereich des Bestellers zählt auch die Haftung des Bestellers für das Verhalten beziehungsweise Fehlverhalten seiner Hilfspersonen (Art. 101 OR), wie zum Beispiel für Architekten, Ingenieure oder Fachplaner. Dagegen steht dem Unternehmer kein Anspruch auf Mehrvergütung zu, wenn die Ursachen des Mehraufwandes in seinem eigenen Risikobereich liegen, wie dies beispielsweise bei einer Fehlkalkulation, fehlerhaften Bauausführung oder bei schuldhafter Verspätung (Schuldnerverzug) der Fall sein wird.

### Kein Versäumnis des Unternehmers

Ausfluss der allgemeinen Sorgfaltspflicht des Unternehmers ist, die berechtigten Interessen des Bestellers zu wahren. Dazu gehört, dass der Unternehmer über «Verhältnisse, die eine gehörige

oder rechtzeitige Ausführung des Werkes gefährden», dem Besteller oder der Bauleitung ohne Verzug Anzeige machen muss, «widerfalls die nachteiligen Folgen ihm selbst zur Last fallen» (Art. 365 Abs. 3 OR; Art. 25 Abs. 1 Norm SIA 118). Das Anzeigepflichten des Unternehmers bezieht sich auf beliebige Verhältnisse, die eine gehörige oder rechtzeitige Ausführung des Werkes gefährden. Die im Gesetz erwähnten «Mängel an dem vom Besteller gelieferten Stoff oder an den angewiesenen Baugrund» haben bloss beispielhaften Charakter. Weitere «anzeigepflichtige» Verhältnisse sind etwa vom Bauherrn ausgehende Verzögerungen oder andere Leistungshindernisse wie Streik oder Lieferschwierigkeiten. Eine analoge Aufklärungs- und Anzeigepflicht trifft auch den Bauherrn.

Das Anzeigepflichten (nach Gesetz wie auch nach Norm SIA 118), gilt in erster Linie «für Verhältnisse, welche eine gehörige oder rechtzeitige Ausführung des Werkes gefährden.» Dass Mehrkosten generell zwingend vorgängig anzuzeigen wären, lässt sich weder dem Wortlaut nach noch dem Sinngehalt der gesetzlichen Bestimmung von Art. 365 Abs. 3 OR entnehmen. Auch Art. 25 Norm SIA 118 begründet keine – über die gesetzliche Aufklärungspflicht hinausgehende – generelle Anzeigepflicht des Unternehmers, und erst recht keine, welche im Unterlassenfall Verwirklichung nach sich ziehen würde. Zwar folgt aus Art. 25 der Norm keine (das gesetzliche Werkvertragsrecht verschärfende) generelle Anzeigepflicht, welche den Unternehmer zur Anmeldung von Mehrvergütungsansprüchen verpflichten würde; doch ist zu empfehlen, dass der Unternehmer dennoch rechtzeitig eine Behinderung oder Störung anzeigt. Im Anwendungsbereich der Norm SIA 118 sind zudem insbesondere folgende (vorrangige) Bestimmungen zu beachten:

■ Anspruch auf Beststellungsänderungen: Nach Massgabe von Art. 87 Abs. 1 Norm SIA 118 ist die «neue» Leistung, die als Folge der Beststellungsänderung erforderlich wird, «wenn immer möglich vor Inangriffnahme der Arbeit zu umschreiben und der dazugehörige neue Einheitspreis... (zu vereinbaren)». Unterlässt der Unternehmer eine Ankündigung der Mehrforderung, so missachtet er zwar die Empfehlung der Norm; doch ist dies (für sich allein genommen) kein Grund, der seinem Anspruch auf Mehrvergütung entgegensteht. Das Bundesgericht hat denn auch wiederholt entschieden, dass die Geltendmachung von Mehrkosten aus Beststellungsänderungen im Sinne von Art. 84 ff. Norm SIA 118 keine vorgängige Anzeige voraussetzt. Der Anspruch auf Ersatz des Mehraufwandes, der als Folge einer Beststellungsänderung des Bauherrn erforderlich wird, besteht also unabhängig davon, ob der Unternehmer die Nachtragsforderung vorgängig angezeigt hat, jedenfalls soweit das lange Zuwarten des Unternehmers nach den konkreten Umständen des Einzelfalls nicht als Verzichtserklärung zu qualifizieren ist.

■ Anspruch auf Mehrvergütung wegen ausserordentlicher Verhältnisse: Das Recht auf Preiserhöhung oder Vertragsauflösung im Sinne von Art. 373 Abs. 2 OR / Art. 59 Abs. 3 Norm SIA 118 setzt zwingend eine Anzeige des Unternehmers der ausserordentlichen Umstände voraus, ferner die Mitteilung, dass er die Absicht hat, sich auf die angezeigten Umstände zu berufen.

■ Anspruch auf Mehrvergütung wegen angeordneter Beschleunigungsmassnahmen: Das Recht auf Mehrvergütung zufolge angeordneter Beschleunigungsmassnahmen im Sinne von Art. 95 Abs. 3 Norm SIA 118 setzt voraus, dass der Unternehmer vor Vornahme der zusätzlichen Vorkahren (Beschleunigungsmassnahmen) die «Einwilligung» der Bauleitung einholt.

Obwohl die Verletzung der Anzeigepflicht nach dem Gesagten nicht in Bezug auf sämtliche Mehrvergütungsansprüche vorausgesetzt ist, ist der Unternehmer dennoch gut beraten, seine Mehrkosten, sobald diese dem Grunde nach bekannt sind, anzumelden, auch wenn deren Höhe im Einzelnen noch nicht abschätzbar ist. Denn: Geht der Richter im Einfall dennoch davon aus, dass der Unternehmer seine Anzeigepflicht verletzt hat, so muss dieser – soweit Gesetz oder Vertrag keine andere Rechtsfolge vorsehen – zumindest die Nachteile selbst tragen, die adäquate Folge seiner unterlassenen oder verspäteten Anzeige sind (analog Art. 365 Abs. 3/Art. 25 Abs. 1 Norm SIA 118). Adäquate Folge einer Anzeigepflichtverletzung wird in der Regel sein, dass sich der Anspruch des Unternehmers auf Mehrvergütung in demjenigen Umfang reduziert, der durch eine pflichtgemässe rechtzeitige Anzeige hätte ver-

mieden werden können. Für diesen Einwand, dass der Mehraufwand bei früherer Anzeige geringer gewesen wäre, ist der Besteller beweispflichtig.

Die Pflicht zur Anzeige erstreckt sich nur auf solche Verhältnisse, von denen der Unternehmer Kenntnis hat oder, gestützt auf seinen Sachverstand, Kenntnis haben müsste. Die Anzeigepflicht entfällt, wenn der Unternehmer nachweisen kann, dass der Besteller oder die Bauleitung auch ohne seine Anzeige Kenntnis von den betreffenden Verhältnissen hatte oder wenn er nachweisen kann, dass eine Anzeige nutzlos gewesen wäre, sich mithin nichts am Geschehensablauf geändert hätte. Bei alledem hat sich der Bauherr den Sachverstand seiner Hilfspersonen anrechnen zu lassen.

### Kein Mehrkostenforderungsverzicht

Der Anspruch auf Mehrvergütung kann entfallen, wenn der Unternehmer ausdrücklich oder stillschweigend darauf verzichtet hat oder wenn er die Folgen des Mehraufwandes wegen seines sonstigen Verhaltens selber tragen muss. Im Anwendungsbereich der Norm SIA 118 sind namentlich folgende Situationen zu beachten:

■ Ein Anspruch auf Mehrvergütung kann entfallen, wenn der Unternehmer nach Zuschlag der Arbeiten (und allenfalls erst nach Baubeginn) eine Werkvertragsurkunde unterzeichnet, ohne einen Vorbehalt anzubringen, obwohl er (zwar nicht schon bei der Offertabgabe aber) zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Werkvertrages Kenntnis von zu erwartendem Mehraufwand (etwa wegen mangelhafter Angaben in den Ausschreibungsunterlagen) hatte. →

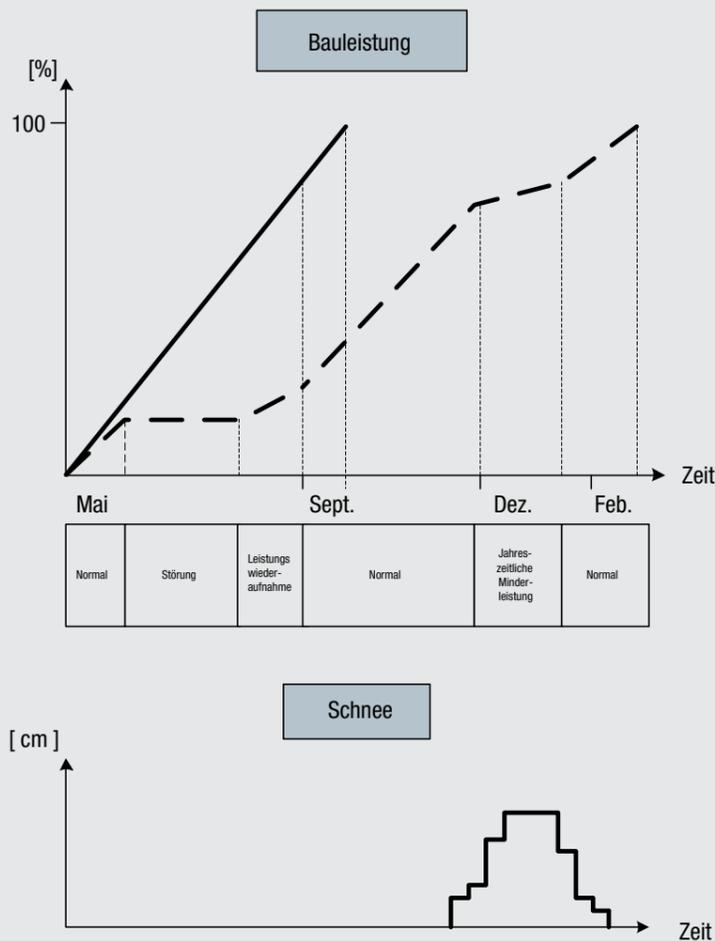
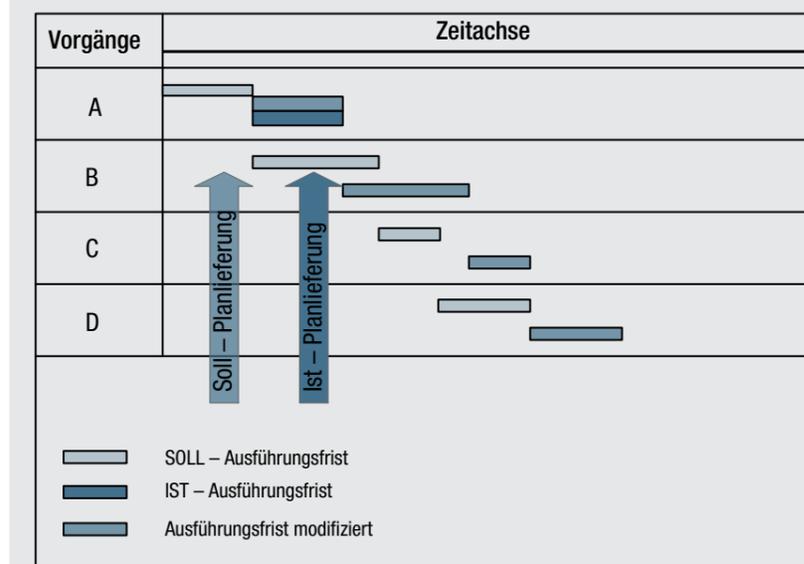


Bild 4

Hier ist die Wirkung einer Bauzeitverzögerung in witterungsungünstige Jahreszeiten dargestellt.

Bild 5



Die Ursache und Wirkung von beispielsweise Planlieferungsverzögerungen lassen sich sehr gut mittels Soll-Ist-Terminplänen darstellen.

■ Das Recht auf Mehrvergütung kann zudem entfallen, wenn der Unternehmer das Bauwerk praktisch vollendet und keine Erhöhung des Preises verlangt hat, obwohl er von Anbeginn weg realisierte, dass das Werk, das er ausführte, nicht mit der Offerte übereinstimmte.

■ Schliesslich kann der Unternehmer nach Meinung des Bundesgerichts sein Recht auf Mehrvergütung auch verwirken, wenn er sich mit dem Bauherrn oder der Bauleitung im Zuge des Projektablaufs auf Nachtragspreise einigt, die (normkonform) auf der Basis der ursprünglichen Kostengrundlage abgeschlossen wurden, ohne bei den Nachtragsverhandlungen einen Vorbehalt für bereits erkannte weitere Mehrkosten aus Bauablaufstörungen anzubringen. Denn: Wenn «zusätzliche Preisvereinbarungen zum Werkvertrag» abgeschlossen werden, muss «der Besteller nicht mit weiteren Forderungen rechnen, die durch eine Mehrvergütung im Rahmen von Nachträgen hätten abgegolten werden können». Im konkreten Fall hatte der Unternehmer sowohl die Werkvertragsurkunde wie auch die Einigung über Nachträge ohne Vorbehalt unterschrieben, obwohl er zum damaligen Zeitpunkt Kenntnis der geltend gemachten Mitwirkungsversäumnisse des Bauherrn hatte. Das Bundesgericht ging daher davon aus, der Unternehmer hätte auf Mehrforderungen aus Umständen verzichtet, die ihm zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Vereinbarungen bekannt waren oder bekannt sein mussten. Das Bundesgericht wörtlich: «Sollte sie (die Unternehmerin) erst anlässlich ihrer Nachkalkulation bemerkt haben, dass sich ihre eigenen Kosten, namentlich ihre Personalkosten, infolge von Projektänderungen derart erhöht hatten, dass eine Neuregelung auch diesbezüglich angezeigt war, so hat sie sich dies selbst zuzuschreiben ...» (S. 14).

In der Praxis wird der Mehrkostenanspruch häufig vertraglich von einem zwingend zu beachtenden Anzeigerfordernis abhängig gemacht. Je nach Vertragsklausel besteht der Anspruch des Unternehmers auf eine Mehrvergütung nur und einzig unter dem Vorbehalt, dass der Unternehmer die Mehrkosten vor Inangriffnahme der Arbeiten durch den Bauherrn schriftlich genehmigen liess. Die Vereinbarung eines solchen Genehmigungsvorbehaltes kann, muss aber nicht notgedrungen und in jedem Fall zur Verwirkung des Mehrvergütungsanspruches führen, namentlich dann nicht, wenn der Unternehmer nachweist, dass die vereinbarte Schriftform lediglich die Be-

tungen zu verzichten, die er bis anhin nicht in Rechnung gestellt hat». Diese Bestimmung bedarf in zweifacher Hinsicht der Verdeutlichung:

- Zum einen beinhaltet Art. 156 eine nicht widerlegbare Vermutung: Die Einreichung der Schlussabrechnung wird als Verzichtserklärung für weitere, bis dahin nicht geltend gemachte Ansprüche qualifiziert, soweit der Unternehmer in der Zusammenstellung nicht einen Vorbehalt anbringt.
- Zum anderen hat Art. 156 nicht zum Inhalt, dass der Unternehmer mit der Geltendmachung von Zusatzforderungen generell bis zur Schlussabrechnung zuwarten dürfte.

« Der Unternehmer, der eine Mehrkostenforderung geltend machen will, hat die gesetzlichen oder vertraglichen Anspruchsgrundlagen zu begründen und zu belegen. »

Roland Hürlimann

deutung einer Beweisurkunde hatte oder der Besteller den Genehmigungswillen zwar formwidrig, aber letztlich im Ergebnissen doch erklärt hat.

#### Art. 156 Norm SIA 118

In Zusammenhang mit Nachtragsforderungen zu beachten ist schliesslich die (zuweilen übersehene) Bestimmung von Art. 156 der Norm SIA 118. Danach gilt die Einreichung der Schlussabrechnung zugleich als Erklärung des Unternehmers, «keine weiteren Rechnungen zu stellen und auf jeden weiteren Vergütungsanspruch für Leis-

Die von Unternehmern zuweilen geübte Praxis, mit der Rechnungsstellung «problematischer» Mehrkostenforderungen bis zur Einreichung der Schlussabrechnung zuzuwarten, um Konfliktsituationen zu vermeiden, bis der Bauherr mit einem mängelfreien und termingerecht abgelieferten Bauwerk zufriedengestellt ist, ist daher problematisch. Ein solches Vorgehen entspricht zwar bewährter Tradition auf schweizerischen Baustellen und wird auch durch die Friedenspflicht-Klausel des Art. 37 Abs. 1 nahegelegt, kann aber im Einzelfall nach dem vorerwähnten Urteil des Bundesgerichtes äusserst nachteilige Folgen haben. Unternehmer und Bauherr sind daher gut beraten, auch bei der fortlaufenden Einigung über Nachträge aus Beststellungsänderungen jeweils eine Vorbehaltsklausel aufzunehmen, falls zum Zeitpunkt der Unterzeichnung noch weitere Ansprüche auf Mehrvergütung bekannt sind oder bekannt sein müssten.

Treten Meinungsverschiedenheiten auf, so haben Unternehmer und Bauherr ihren vertraglichen Pflichten trotzdem gewissenhaft nachzukommen. Weder darf deswegen die Arbeit vertragswidrig unterbrochen, noch dürfen fällige Zahlungen vertragswidrig verweigert werden. ■

*Auch in ihrem achten Beitrag werden die Autoren wichtige Aspekte des Nachtragsmanagements aufgreifen. Falls Sie Fragen oder Beratungsbedarf haben, können Sie sich jederzeit an Gerhard Girmscheid und Roland Hürlimann wenden, die Ihnen viel Erfolg bei Ihrem fairen Nachtragsmanagement wünschen.*  
Die Redaktion

## DIE AUTOREN

**Gerhard Girmscheid** ist Professor an der ETH, wo er das Institut für Bauprozess- und Bauunternehmensmanagement (IB) leitet. Weiter ist er Geschäftsführer der CTT Consulting GmbH in Lenzburg AG.

**Kontakt:**  
mail@cttconsulting.ch  
www.cttconsulting.ch



**Roland Hürlimann** (Baur Hürlimann AG) ist als Anwalt im Wirtschafts-, Industrie- und Baubereich tätig. Zudem ist er ständiger Mitarbeiter der Zeitschrift «Baurecht/Droit de la construction».

**Kontakt:**  
roland.huerlimann@bhlaw.ch  
www.bhlaw.ch



# Den Fortschritt erleben.

## Schnelleinsatzkrane auf Raupenunterwagen.

- Stehend mit Ballast verfahrbar
- Enorm mobil, auch im Gelände
- Geringe Bodenpressung



**LIEBHERR**  
Die Firmengruppe

www.liebherr.com  
info.lbc@liebherr.com  
www.facebook.com/LiebherrConstruction