

UnternehmerBrief Bauwirtschaft

Ratgeber für die Bauwirtschaft und die Wertschöpfungskette Bau

UBB BAUBETRIEB
BAURECHT
BAUTECHNIK
BAUSTELLE

Justiz an der
Belastungsgrenze

Baustellenlogistik am
Flughafen Köln/Bonn

Bauleistung geändert?
AG und AN streiten

Luxusauto im Betrieb:
Ärger mit Finanzamt

Nicht jeder Mangel
ist ein Mangel

Vier Baubereiche
OZEANEUM Stralsund

„VIP-Handwerker“ –
auch Promis packen zu





(Foto: HEITKAMP)

Zum Titelbild

Sanierung der Hauptstart- und Landebahn am Flughafen Köln/Bonn (CGN). Anders als ein Straßenabschnitt kann eine solche Rollbahn nicht über Wochen oder gar Monate gesperrt werden. Deshalb waren die Arbeiten für alle Projektbeteiligten eine echte Mammutaufgabe und erforderte in Punkto Logistik neue Ansätze und Denkweisen, um diese anspruchsvolle Aufgabe zu meistern.

@ UBB-online

Der Login erfolgt über Ihre Kundennummer und PLZ auf www.ernst-und-sohn.de/ubb-online

42. Jahrgang
Februar 2019, Heft 2
ISSN 1866-9328

© 2019

Wilhelm Ernst & Sohn
Verlag für Architektur und
technische Wissenschaften
GmbH & Co. KG
Rotherstraße 21
D-10245 Berlin
Tel. +49 (0)30 470 31-200
Fax + 49 (0)30 470 31-270
info@ernst-und-sohn.de
www.ernst-und-sohn.de

Inhaltsverzeichnis

EDITORIAL

04 Recht dauert recht lange

KURZ INFORMIERT

- 05 Justiz an der Belastungsgrenze
- 05 Neue EU-Entsenderichtlinie: Vorsorge nötig!
- 05 Vergabe: Mehr Preis als Innovation
- 05 Wer kann sich wieviel Wohnraum leisten?

HAUPTAUFSATZ

- 06 Frischzellenkur für die Hauptstart- und Landebahn RWY 14L/32R

BAUBETRIEB

- 12 Steuertelex – kurz gemeldet
- 12 Umsatzsteuer: 13b UStG übersehen: Nachzahlungszinsen!
- 12 Umsatzsteuer: Vorsteuerabzug trotz Rechnungsverlust
- 13 Vorsteuer: Luxusauto im Betrieb: Ärger mit Finanzamt vorprogrammiert
- 13 Umsatzsteuer: Zuordnung bis 31. Juli nötig
- 13 Fahrtkosten zur Arbeit: Taxifahrten absetzbar?
- 14 Steuerfreies Jobticket: Neues „Gehaltsextra“ 2019

AKTUELLE URTEILE

- 15 Wann ist eine Bauleistung geändert?
- 15 Mängel (1): Welchen Standard schuldet die Baufirma?
- 16 Mängel (2): Abweichung von der DIN = Mangel?
- 16 Mängel (3): Nicht jeder Mangel ist ein Mangel

BVMB

- 17 Neujahrsempfang der BVMB und Tag der mittelständischen Bauwirtschaft

BAUSTELLE

- 18 Architektonisch und inhaltlich ein Vorzeigebauwerk OZEANEUM in Stralsund
- 20 Das „Minimalkostenprinzip“ bei Nachtragspreisen
- 21 „VIP-Handwerker“: Auch Promis können zupacken

LESETIPP

VERANSTALTUNGEN

PRODUKTE & OBJEKTE

Das „Minimalkostenprinzip“ bei Nachtragspreisen

Dauerbrenner Nachträge

Von Dipl.-Ing. Hans-Jürgen Johannink,
Geschäftsführer des DVLV e.V. und Mitglied des BVMB
Beraterteams

Nachträge begleiten fast jede Baustelle. Ein Dauerbrennerthema im Baubetrieb und auch vor Gericht ist die Frage der Berechnung von Nachtragspreisen. Der Nachtragspreis hängt von zahlreichen Komponenten ab: Das in der Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis formulierte Bausoll ist die auftraggeberseitige Definition der Leistung, für die der Bieter zunächst ein Preisangebot in Form von Einheitspreisen unterbreitet. In dieser Leistungsbeschreibung muss die vom Auftraggeber erwartete Leistung – das Bausoll – wahrheitsgemäß, eindeutig, vollständig, technisch richtig und ohne ungewöhnliche Wagnisse für die Bieter beschreiben und alle für die Preisbildung wesentlichen Umstände angegeben sein. Hieraus sind schließlich auf Basis der Änderungen die Nachtragspreise zu berechnen. Eine wesentliche Rolle spielt dabei das so genannte „Minimalkostenprinzip“.

Bauinhalt und Baumstände beeinflussen den Preis

Das **Bausoll** muss im Leistungsbeschrieb als Bauinhalt und Baumstand exakt angegeben sein, damit es für den Bieter eine solide Preisermittlungsgrundlage bildet. Der **Bauinhalt** bestimmt die erwartete Leistung nach ihrer Art und ihrem Umfang – also das „Was“ des Bauens. Die **Baumstände** geben an, unter welchen Rahmenbedingungen die Bauleistung erbracht werden soll/muss – „wie“ zu bauen vorgegeben ist. Somit bestimmen Bauinhalt und Baumstände den **Angebotspreis**, der in der Regel ein Wettbewerbspreis ist.

Dieser vom Kalkulator ermittelte **Preis besteht aus drei Teilen (aus [1]):**

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

Preisberechnung mit der Minimalkostenkombination

Diesen Preis errechnet der Bieter angesichts des Wettbewerbs im Wege der **Minimalkostenkombination**. Sie stellt die für den Bewerber ökonomisch sinnvollste – das heißt kostengünstigste – Kombination der für die Bauproduktion erforderlichen Produktionsfaktoren

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

Die **Minimalkostenkombination** berücksichtigt gleichermaßen die

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

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

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

Kaum eine Bauleistung bleibt unverändert

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

Dem „Bausoll“ steht ein „Bauist“ gegenüber:

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

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

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

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

Diese rechtlich zulässigen Beststellungsänderungen sind außerbetrieblich verursacht, waren bei Vertragsabschluss unbekannt und

konnten somit auch bei der Kalkulation des unter Minimalkosten Gesichtspunkten ermittelten Wettbewerbspreises nicht berücksichtigt werden.

Demnach ist es **sachgerecht, alle Kosten – unter Berücksichtigung des Minimalkostenprinzips** – die durch das Ausüben des einseitigen Bestellungsänderungsrechts des Auftraggebers als Mehr-/Minderkosten im Sinne des § 2 Abs. 5 VOB/B und/oder als beson-

dere Kosten im Sinne des § 2 Abs. 6 VOB/B anzusehen sind, in der Nachtragspreisanpassung bzw. Nachtragspreisermittlung zu berücksichtigen. Dazu gehören demnach auch die **internen und externen besonderen Kosten der Nachtragsbearbeitung**.

Quellen

- [1] Ernst Agh-Ackermann (1999) *Technisch-wirtschaftliche Aspekte des Bauvertrages*, München; BauR 1999, S. 326.



UnternehmerBrief Bauwirtschaft

Ratgeber für die Bauwirtschaft und die Wertschöpfungskette Bau

- Tipps zu Recht, Steuerersparnis, kaufmännischen Entscheidungen und Baustellenpraxis verständlich formuliert
- ausgesuchte Beiträge von Fachanwälten, Steuer- und Bauexperten
- Praxisthemen zur Optimierung von Baustellenabläufen
- geldwerte, direkt umsetzbare Empfehlungen für Bauunternehmer
- stets aktuell - monatlich / 12 Ausgaben pro Jahr

Bestellen Sie jetzt Ihr Jahresabonnement für nur € 215,-*

Bestellschein

Bitte senden Sie mir:

___ St.	UBB Jahresabonnement	€ 215,-*
___ St. 909046	Ernst & Sohn Gesamtverzeichnis	€ 0

Senden Sie ihre Bestellung

per E-Mail marketing@ernst-und-sohn.de
oder Fax +49 (0) 30 47031-240

Liefer und Rechnungsanschrift ☐ privat ☐ geschäftlich

Firma / Name

Kundennummer

Ust.-ID Nr.

Straße / Hausnummer

Telefon

PLZ / Ort / Land

Fax

E-Mail-Adresse für Online-Registrierung

Ansprechpartner

Datum / Unterschrift

www.ernst-und-sohn.de/ubb



* € Preise sind Nettoinlandspreise, zzgl. MwSt., inkl. Versandkosten. Preise in anderen Währungen (USD, GBP) auf Anfrage. Es gelten die Lieferungs und Zahlungsbedingungen des Verlages. Irrtum und Änderung vorbehalten.

Im Jahresabonnement 2019 wird der Umfang der Ausgaben wie oben angegeben geliefert. Eine Kündigung des Jahresabonnements ist jederzeit unter Einhaltung der Kündigungsfrist möglich. Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate zum Ablauf des Bezugszeitraumes. Ohne Kündigung erfolgt die Fortführung der Belieferung für ein weiteres Jahr zum dann gültigen Normalpreis.

Widerruf: Dieser Auftrag kann innerhalb zwei Wochen beim Verlag Ernst & Sohn, Wiley-VCH, Boschstr. 12, D-69469 Weinheim, schriftlich widerrufen werden. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Stand: 3/2019.