

**Nachforderungsmanagement**

# Die Übersicht behalten

Sorgfältig vorbereitete Leistungsverzeichnisse und spezielle Bestimmungen zum Bauvorhaben verhindern umfangreiche Regiearbeiten und entsprechende Nachforderungen. Gute Kenntnisse des Werkvertragsrechts erleichtern Vergabe und Prüfung von Regieaufträgen.

Von Peter Bürkel und Walter Baumann\*

**R**egiearbeiten im Fall von Werkverträgen mit festen Preisen umfassen Arbeiten, die nicht in den im Werkvertrag aufgeführten und beschriebenen Leistungen enthalten sind. Sie werden in vielen Fällen unter dem Titel Regiearbeiten ausgeführt und in Rapporten erfasst. Die Bauleitung hat jede Auftragserteilung sorgfältig zu prüfen.

Nachforderung ist kein im Recht oder einer Norm festgelegter Begriff. Dabei handelt es sich um Forderungen des Unternehmers an den Bauherrn für Leistungen mit festen Preisen, die nicht im Werkvertrag ausdrücklich enthalten oder nicht in den Einheitspreisen als Leistung oder Risiko einkalkuliert sind. Der Begriff Nachforderung wird allgemein nur bei Grossprojekten und nicht im Alltag des Baugeschehens angewendet. Regiearbeiten im Rahmen von Werkverträgen mit festen Einheitspreisen oder Pauschalen sind jedoch als Nachforderungen einzustufen. Bei Verträgen mit Einheitspreisen sind Regiearbeiten kaum gänzlich vermeidbar.

## Indiz für die Qualität des Leistungsverzeichnisses

Die Überprüfung von Baukostenabrechnungen zeigt jedoch, dass der Umfang von Regierapporten vielfach ein Indiz ist für die Qualität des Leistungsverzeichnisses und den dazugehörigen speziellen Bestimmungen. Insbesondere im Fall



**Arbeitsrapporte und Kostenkontrolle bringen es an den Tag: Um sich vor unliebsamen Nachforderungen zu wappnen, lohnt es sich, ein Leistungsverzeichnis sehr sorgfältig abzufassen.** (Foto: bs)

von Generalunternehmeraus-schreibungen können mangelhafte Unterlagen Nachforderungen in grosser Höhe verursachen. Wie im Folgenden dargestellt wird, ist die Auftragserteilung für Regiearbeiten im Hinblick auf Kenntnisse rechtlicher Aspekte und der Kostenelemente von Preisen vielfach komplex. Dabei ist es erstaunlich, dass in diesem

sensitiven Bereich des Projektmanagements von Bauten keine Entscheidungshilfen zur Verfügung stehen. Die vorliegende Publikation hat zum Ziel, mindestens eine Übersicht zum Problemkreis zu liefern.

Eine Übersicht zum Thema mit den Prozessen und Prüfkriterien findet sich in der Grafik. Die darin aufgeführten

Prüfkriterien sind nicht abschliessend. Sie beziehen sich auf die häufigen Nachforderungsfälle, die zwischen Bauleiter und Bauführer oder Polier rechtlich gesehen abschliessend und unbürokratisch geregelt werden. In der Grafik nicht aufgeführt sind Nachforderungen wie erhebliche Änderungen der Ausmasse, zusätzliche Leistungen

in einem grösseren Umfang, Behinderungen wie beispielsweise Verzögerungen wegen fehlender Bewilligungen oder die Ausführung von Arbeiten durch den Bauherrn.

### Änderungen und Schäden nach Projektierungsfehlern

Nachforderungen, die nie über Regierapporte geregelt werden, sind Mehraufwendungen durch ausserordentliche Umstände gemäss Art. 373 Abs. 2 OR, der unabhängig vom Werkvertrag immer Gültigkeit hat. Die Regelung von Nachforderungen nach diesem Artikel ist rechtlich komplex, da mehrere Kriterien geprüft werden müssen und vor allem der nirgends geregelte Grad der Übermässigkeit beurteilt werden muss. Änderungen und Schäden als Folge von Projektierungsfehlern sind eine häufige Ursache von Regiearbeiten. Die Kosten sind vom Bauherrn zu übernehmen, der diese situationsbezogen auf die für den Schaden verantwortlichen Planer abwälzen kann.

### Zusatzleistungen und fehlende Einheitspreise

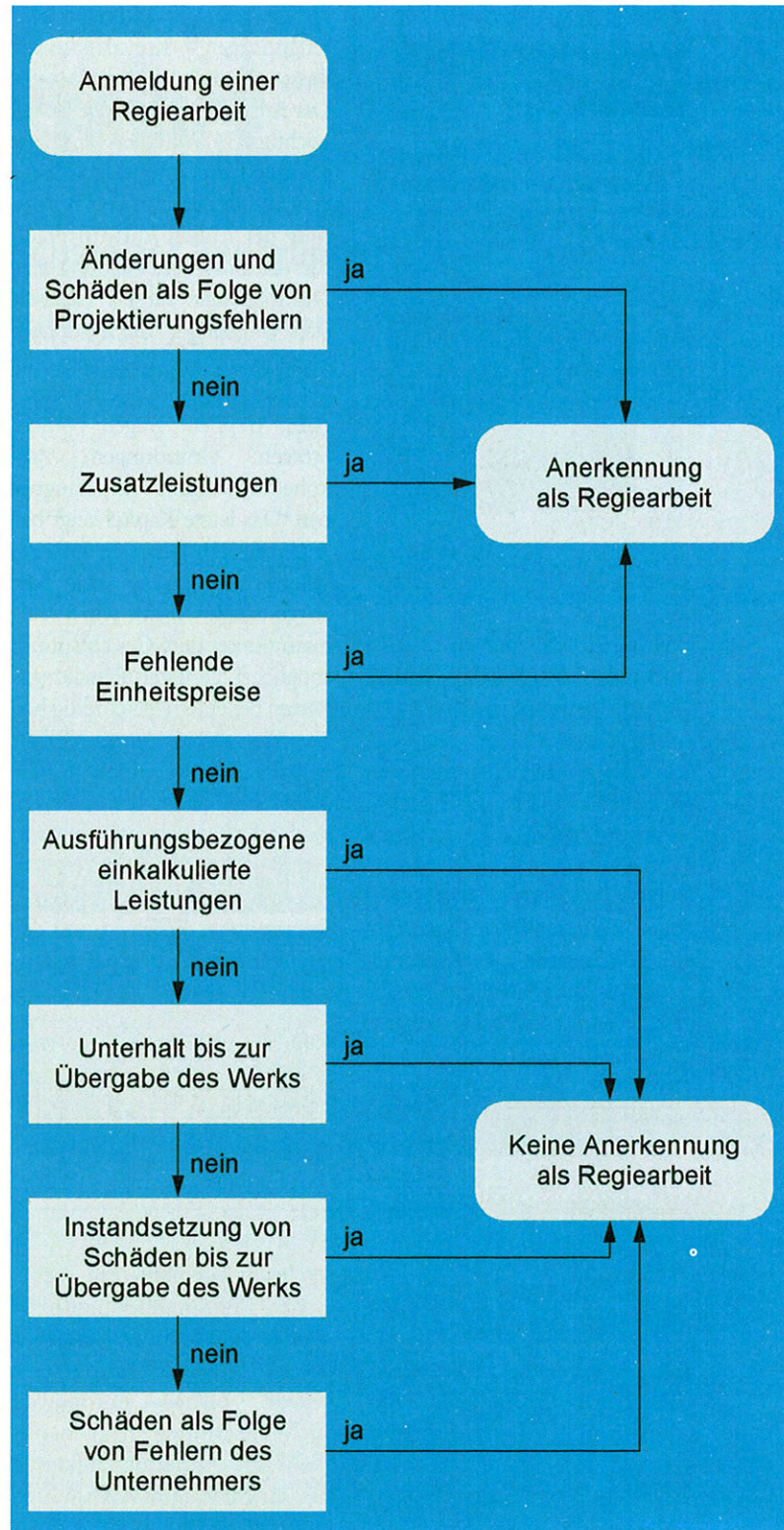
Bei diesen beiden Kriterien geht es um die Entscheidung, ob eine Nachtragsofferte vorbereitet werden soll oder ob nach Regieansätzen abgerechnet wird. Nachtragsofferten sind vor allem dann sinnvoll, wenn die Leistungen nach Einheitspreisen abgegrenzt werden und die Preise der Nachtragsofferte von im Werkvertrag festgelegten Einheitspreisen oder sonstigen Grundlagen zuverlässig abgeleitet werden können. In Fällen, in denen sich die Vertragsparteien nicht auf Nachtragspreise einigen können, kann die Bauleitung die Zusatzleistungen in Regie ausführen lassen. Die Prüfung von Abrechnungen zeigt, dass häufiger als erwartet in Einheitspreisen ein-

kalkulierte Leistungen in Regie abgerechnet werden. Dabei handelt es sich in Einzelfällen um Summen von mehreren zehntausend Franken. Sowohl den Vertretern der Bauherrschaft als auch denjenigen des Unternehmers sind die in Einheitspreisen und Pauschalen enthaltenen Leistungen oftmals nicht bekannt. Die nachfolgend aufgeführten Leistungen sind allgemein und vorbehaltlich von abweichenden Regelungen im Werkvertrag in die Einheitspreise und Pauschalen eingerechnet.

- Leistungen, die in den Baustelleneinrichtungen einkalkuliert sind (zeit- und nicht leistungsabhängige Kosten)
- Baustelleneinrichtungen, sofern keine im Leistungsverzeichnis aufgeführt sind
- Nebenarbeiten wie Vor- und Nachbehandlungen, Transporte
- Aufsicht und Führung von Arbeitsgruppen
- Im Werkvertrag festgelegte Leistungen für Dritte wie die Nutzung von Bauzufahrten, Nutzung von Gerüsten, Elektroinstallationen
- Vorbereitungsarbeiten für die Abnahme des Werkes, die Durchführung der Inbetriebnahme sowie die Übergabe an den Bauherrn
- Schäden an vorgehaltenem Material wie Spundwände und Baustellensignalisierungen.

### Instandsetzung von Schäden bis zur Übergabe

Der Unterhalt bis zur Übergabe ist vor allem für Projekte mit einer langen Bauzeit für den Unternehmer ein erhebliches Kostenelement. Im Vordergrund stehen Reinigungsarbeiten, die beispielsweise bei Abwasserleitungen aufwändig sein können. Solche Unterhaltsarbeiten gehören jedoch, wenn im Werkvertrag keine abweichenden Regelungen getroffen werden, zu den Aufgaben des Unternehmers, die bis



Anhand einer solchen Checkliste lässt sich bestimmen, ob eine Regiearbeit tatsächlich berechtigt angemeldet wird, oder ob der Aufwand in die Verantwortlichkeit des Unternehmers gehört.

zur Abnahme nicht dem Bauherrn belastet werden können. Bis zur Übergabe des Werks an den Bauherrn ist der Unternehmer unabhängig von der Ursache von Schäden für die Instandsetzung zuständig. Die

Situation ist die gleiche wie die beim Unterhalt.

\* Peter Bürkel, dipl. Ing. ETH; Walter Baumann, dipl. Ing. ETH, beide Bürkel Baumann Schuler, Ingenieure und Planer AG, Winterthur.