

FeuerTRUTZ Workshop

Fachbauleitung Brandschutz am 18.10. und 29.11.2017

Inhalt

1. Angebot / Vergabe, Beispiel-LV	2
2. Verhandlung / Beauftragung	3
3. Arbeitsvorbereitung, Koordination, Abgrenzung der eigenen Leistung	4
4. Abschlagsrechnung I.....	5
5. Abschlagsrechnung II bzw. Verzug des AG	6
6. Hinweispflicht, Anzeige Bedenken	6
7. Verzug.....	7
8. Sicherheit	7
9. Nachträge I	8
10. Nachträge II	8
11. Nachträge III	9
12. Nachträge IV.....	9
13. Nachträge V.....	10
14. Schlussrechnung	10

Ziel

Es soll eine Musterbaustelle mit einem kurzen Leistungsverzeichnis dargestellt und von der Vergabe bis zur Dokumentation in den wesentlichen Punkten besprochen und bearbeitet werden. Die Teilnehmer sollen dabei auf praxisübliche und typische Fehler und Fallstricke hingewiesen und sensibilisiert werden. Die exemplarischen Positionen des Leistungsverzeichnisses sollen dabei im Wesentlichen als Diskussionsgrundlage dienen.

1. Angebot / Vergabe, Beispiel-LV

Aufgabe:

Besprechen Sie die Vorbemerkungen (§ 0 Allgemein) und Leistungspositionen. Untersuchen Sie die einzelnen Punkte nach Widersprüchen, unzulässigen Klauseln und Fehlern in den Positionsbeschreibungen.

Lösungen:

Vorbemerkungen

- Die Zustimmung im Einzelfall liegt im Verantwortungsbereich des AGs, es sind eine unabhängige gutachterliche Stellungnahme und Antrag bei der obersten Bauaufsichtsbehörde erforderlich. Der AN hat keine Befugnis zur Kontaktaufnahme mit Behörden o.ä., Pflicht der Koordination liegt beim AG bzw. bei den durch ihn beauftragten Architekten / Fachplanern.
- Liegt das Brandschutzkonzept bei Angebotslegung bzw. Vertragsschluss auch vor? Das BSK muss vorliegen falls es Teil des Vertrags wird.
- Die Architektenpläne eines definierten Datums müssen dem Vertrag zu Grunde liegen. Bei bauseitigen Änderungen müssen die vereinbarten Leistungen auf Änderungen geprüft werden.
- VOB/B kann nicht ohne VOB/C vereinbart werden.

Leistungspositionen

Pos. 01.0010:

Der beschriebene Restspalt ist gemäß der Erleichterungen der LAR zu groß für das Verfüllen mit Mineralwolle (bis 50 mm) oder Dämmschichtbildner (bis 15 mm). Weiterhin ist der maximale Rohrdurchmesser zu groß und kann nicht mehr nach den Erleichterungen der LAR ausgeführt werden. Hinweis: Auf den vollständigen Verschluss des Restspalts in Bauteildicke ist zu achten, im Übrigen sind die anderen Rahmenbedingungen der LAR einhalten (z.B. Abstände, zulässige Leitungen)

Pos. 01.0020:

Der Aufwand zur Herstellung der erforderlichen Rohrisolierungen ist nicht kalkulierbar. Es können z.B. auch Rohrmanschetten R90 für brennbare Rohrleitungen abgefragt werden. Diese Position ist bei Angebotslegung zu klären.

Pos. 01.0030:

Die Zulassung der Kombiabschottungen besitzt maximal zulässige Größen, die bei einer Fläche von 2,5 m² vermutlich deutlich überschritten werden.

Pos. 02.0010:

Eine Holzbalkendecke kann auch mit einer Brandschutz-Unterdecke nicht feuerbeständig (F90-AB) im Sinne der Landesbauordnung ertüchtigt werden. Es wird maximal F90-B erreicht. Weiterhin muss der genaue Aufbau der Decke (insbesondere Abmessungen und Abstände der Holzbalken) einschließlich Dämmungen und Fußbodenaufbau bekannt und berücksichtigt werden (s. auch § 3 (1) VOB/B). Die Rahmenbedingungen sind in den Prüfzeugnissen der verwendeten Unterdecke beschrieben und bindend.

Pos. 02.0020:

Auch mit einer selbstständigen Unterdecke, die in wesentlichen Teilen aus nichtbrennbaren Bauteilen besteht kann nicht insgesamt F90-AB erreicht werden. Die selbstständige Decke kann weiterhin nicht an der Holzbalkendecke befestigt werden. Im besten Fall wird die Unterdecke mit Brandschutz von oben und unten frei gespannt, wodurch F90-AB erreicht wird. Ob der Raumabschluss jedoch besteht, wenn die Holzbalkendecke oberhalb (teilweise) versagt darf bezweifelt werden. Besser es wird im Brandschutzkonzept eine Abweichung für F90-B beschrieben.

2. Verhandlung / Beauftragung

Aufgabe:

Sie erhalten ein Auftragsschreiben:

- a) Der Bauherr beauftragt Sie „dem Grunde nach“, oder:
- b) Der Architekt beauftragt Ihr bepreistes Leistungsverzeichnis ordnungsgemäß schriftlich ohne weitere Änderungen.

Worauf achten Sie?

Lösung:

Eine Beauftragung „dem Grunde nach“ wird i.d.R. vom AG so verstanden, dass man grundsätzlich mit dem Angebot und dem Umfang der Leistungen einverstanden ist, aber über die Einheitspreise „später“ noch einmal reden möchte, bzw. diese eigentlich auch von der Größenordnung her nicht akzeptiert. Dieses Vorgehen ist nicht zulässig, ein Angebot kann nur vollumfänglich oder gar nicht angenommen werden. So ist z.B. eine Beauftragung mit einer Änderung an dem Angebotsteil als ein neues Angebot zu werten, das von dem ursprünglich Anbietenden wiederum angenommen werden muss, vgl. § 150 BGB.

Der Architekt ist grundsätzlich nicht berechtigt, den AG rechtsgeschäftlich zu binden. Ohne explizite Vollmacht ist der Architekt also nicht befugt, für den Bauherrn die angebotenen Leistungen zu beauftragen. In einem solchen Fall muss sich der AN also zwingend eine Vollmacht vorlegen lassen.

3. Arbeitsvorbereitung, Koordination, Abgrenzung der eigenen Leistung

Aufgabe:

Leistungsposition 01.0020 wird abgerufen. Ausführung zum nächstmöglichen Zeitpunkt.

Worauf achten Sie?

Lösung:

- Medien zulässig?
- Isolierung, Qualität, Länge?
- erste Abhängung neben der Abschottung gem. Zulassung?
- Mindestabstände der Medien und maximale Abmessungen gemäß Zulassung gegeben?
- organisatorisch: Freigabe aller Gewerke vorhanden?

4. Abschlagsrechnung I

Aufgabe:

Sie schreiben eine Abschlagsrechnung, pauschal gemäß Leistungsstand sind dies 4.000 EUR (40 %). Ihr Leistungsstand wird von dem Bauleiter des Auftraggebers vor Ort pauschal gegengezeichnet und liegt der Rechnung bei. Die Rechnung geht beim AG am 10.04.2017 ein und wird am 23.04.2017 (Datum der Überweisung) abzgl. 3 % Skonto und abzgl. 5 % Sicherheitseinbehalt beglichen. Auf dem Konto des AN geht der Betrag erst zwei Tage später (am 25.04.2017) ein.

- a) Hätte der AG die Abschlagsrechnung vergüten müssen?
- b) Stehen die vom Bauleiter anerkannten Massen damit fest?
- c) Ist der Skontoabzug berechtigt?

Lösung:

- a) Ohne prüfbares Aufmaß wird die Abschlagsrechnung nicht fällig. Der AG hätte daher die Zahlung verweigern und ein prüfbares Aufmaß verlangen können.
- b) Abschlagsrechnungen und -zahlungen haben vorläufigen Charakter, d. h. in der Bezahlung einer Abschlagsrechnung liegt kein Anerkenntnis, weder in Bezug auf die abgerechneten Massen noch auf den Vergütungsanspruch als solchen. Der AG kann daher bei Schlussrechnungsprüfung Massen, die bereits im Rahmen einer Abschlagszahlung „geprüft“ wurden, ohne weiteres anzweifeln bzw. bestreiten. Der AN muss daher seinen Werklohnanspruch nach Abnahme sowohl dem Umfang als auch der Höhe nach darlegen und beweisen. Etwas anderes gilt nur bei einem gemeinsam erstellten Aufmaß. In diesem Fall muss der AG darlegen und beweisen, warum er sich nicht mehr an die gemeinsam festgestellten Massen halten mag.
- c) Der Skontoabzug ist unberechtigt. Die Zahlungshandlung erfolgte zwar innerhalb der Skontofrist von zwei Wochen ab Zugang der Rechnung. Maßgeblich ist nach der Rechtsprechung des EuGH jedoch der Eingang des Betrages beim Empfänger. Dieser erfolgte außerhalb der Skontofrist.

5. Abschlagsrechnung II bzw. Verzug des AG

Aufgabe:

Seit Zugang einer Abschlagsrechnung mit prüfbarem Aufmaß sind mehr als die in den Vertragsbedingungen enthaltenen 30 Tage vergangen, ohne dass der AG gezahlt hat.

Darf der AN die Leistung einstellen?

Lösung:

Nein, die Berechtigung zur Einstellung der Leistung setzt Verzug voraus. Verzug erfordert aber grundsätzlich Fälligkeit und eine Mahnung (also eine Aufforderung zur Zahlung unter Fristsetzung).

Dies gilt unabhängig von der Tatsache, dass die Klausel über den Eintritt der Fälligkeit (erst) nach 30 Tagen unwirksam ist. Denn im BGB-Vertrag tritt Fälligkeit sofort, nach der VOB/B nach 21 Tagen nach Zugang ein.

6. Hinweispflicht, Anzeige Bedenken

Aufgabe:

Während der Ausführung fällt dem AN auf, dass die Planung des vom AG beauftragten Architekten in einzelnen Punkten mangelhaft ist. Der AN weist den Architekten darauf hin. Dieser beharrt darauf, dass die Planung ordnungsgemäß ist.

Wie soll sich der AN verhalten?

Lösung:

Der AN muss gegenüber dem AG selbst (schriftlich) Bedenken anzumelden. Nur dann kommt er in den Genuss der Haftungsbefreiung gem. §§ 13 Abs. 3, 4 Abs. 3 VOB/B. Andernfalls haftet er selbst für etwaige Mängel.

7. Verzug

Aufgabe:

Der AG verschiebt den Baubeginn um einen Monat und stellt während der Ausführung zwingend erforderliche Pläne erst mit erheblicher Verspätung zur Verfügung. Außerdem kann der AN zwei Wochen nicht arbeiten, weil erforderliche Vorleistungen eines anderen Unternehmers nicht rechtzeitig fertiggestellt werden.

Was ist zu tun?

Lösung:

Der AN muss jeweils Behinderung anzeigen, und zwar unverzüglich und schriftlich. Nur dann kann er sicher sein, dass sich die Ausführungsfristen verlängern. Auf die Offenkundigkeit der Behinderungen sollte er sich nicht verlassen.

8. Sicherheit

Aufgabe:

Der AG bezahlt Abschlagsrechnungen nur mit erheblicher Verzögerung. In der Branche gehen Gerüchte um, der AG habe erhebliche Liquiditätsprobleme.

Was machen Sie?

Lösung:

Nach § 648 a BGB kann der AN bereits mit Abschluss des Bauvertrags vom AG eine Absicherung seines Werklohnanspruchs verlangen zzgl. 10 % für Nebenforderungen. Stellt der AG die Sicherheit nicht, kann der AN die Leistung einstellen oder den Vertrag kündigen, § 648 a Abs. 5 BGB. In diesem Fall kann der AN die Vergütung der erbrachten Leistungen beanspruchen und für die nicht erbrachten Leistungen die vereinbarte Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen (wie im Fall einer freien Kündigung gem. § 649 BGB).

Mängel oder sonstige Gegenansprüche des AG bleiben im Übrigen bei der Höhe der Sicherheit unberücksichtigt!

9. Nachträge I

Aufgabe:

Der AG ordnet während der Ausführung Änderungen der Leistung an. Der AN legt ein Nachtragsangebot vor. Der AG reagiert darauf nicht.

Darf der AN deshalb die Leistung einstellen, bis der AG das Nachtragsangebot beauftragt hat?

Lösung:

Nein, aufgrund des Anordnungsrechts in § 1 Abs. 3 und 4 VOB/B muss der AN die geänderte/zusätzliche Leistung grundsätzlich ausführen. Ein Recht zur Leistungsverweigerung besteht ausnahmsweise dann, wenn der AG von vornherein eine Vergütungsanpassung ernsthaft und endgültig verweigert.

10. Nachträge II

Aufgabe:

Der AG wünscht während der Ausführung eine zusätzliche, im Vertrag nicht vorgesehene Leistung.

Wie soll der AN reagieren?

Lösung:

Der AN muss seinen Anspruch auf zusätzliche Vergütung vor Ausführung der Leistung ankündigen. Dies ist echte Anspruchsvoraussetzung, d. h. kann die Offenkundigkeit nicht nachgewiesen werden, scheitert der Anspruch schon daran.

11. Nachträge III

Aufgabe:

Die Nachträge sind dem Grunde nach unstreitig. Der AN rechnet für beide Nachträge die tatsächlichen entstandenen Kosten der Ausführung ab zzgl. Zuschlägen für AGK, BGK und Wagnis und Gewinn ab. Der AG weigert sich, die geforderte Vergütung zu zahlen.

Zu Recht?

Lösung:

Ja, sowohl § 2 Abs. 5 als auch § 2 Abs. 6 VOB/B erfordern eine Berechnung der Vergütung anhand der Urkalkulation. Nur soweit diese keine Ansätze für die betreffenden Leistungen enthält, kann der AN auf die ortsübliche und angemessene Vergütung zurückgreifen, § 632 Abs. 2 BGB.

12. Nachträge IV

Aufgabe:

Die S90-Abschottungen aus Pos. 01.0020 und 01.0030 werden vom AN als Mörtelschottungen angeboten und ausgeführt. Für die Ausführung der Schottungen in den Geschossdecken reicht der AN kurz vor der Ausführung ein Nachtragsangebot über die Erstellung von unterseitigen Schalungen ein.

Ist die Nachtragsforderung berechtigt?

Lösung:

Nein, der AN hätte z.B. auch ein Mineralfaserplattenschott anbieten können. Das verwendete System wurde vom AN vorgeschlagen und er musste bereits bei Erstellung des Angebotes damit rechnen, dass für Deckenabschottungen mit Mörtel Schalungen erforderlich sind.

13. Nachträge V

Aufgabe:

Der Architekt möchte bei der Gipskartonunterdecke eine höherwertige Oberfläche und verlangt dieerspachtelung in der Qualitätsstufe Q4 von dem AN. Unstrittig ist, dass diese Ausführung gegenüber dem Leistungsverzeichnis eine zusätzliche Leistung darstellt. Der AN kündigt beim Architekten die Mehrkosten an und führt die Leistung aus.

Sind die Anspruchsvoraussetzungen für die Vergütung somit gegeben?

Lösung:

Nur wenn der Architekt durch den AG schriftlich bevollmächtigt ist zusätzliche Leistungen zu beauftragen.

14. Schlussrechnung

Aufgabe:

Der AG zieht bei der Schlussrechnungsprüfung alle folgenden Posten ab:

- a) 0,6 % der Schlussrechnungssumme für die vertraglichen Abzüge;
- b) des Weiteren 5 % als Sicherheit für Mängelansprüche
- c) außerdem 8 % Vertragsstrafe, weil ein Zwischentermin um 10 Tage überschritten wurde und wegen dieser Verzögerung auch der Endtermin um 10 Tage nicht gehalten werden konnte.

Sind die v.g. Abzüge berechtigt?

Lösung:

a) Der Abzug für **Bauwasser/-strom** ist nicht zu beanstanden, derjenige für Bauwesenversicherung dann, wenn der AG den Abschluss einer Versicherung nachweist. Der Abzug für **Baureinigung** ist unwirksam. Bei der Baureinigung handelt es sich um eine Nebenleistungspflicht. Diesbezügliche Zahlungsansprüche stehen dem AG – wie bei Mängeln – nur dann zu, wenn er eine Frist zur Nacherfüllung gesetzt hat und diese fruchtlos abgelaufen ist.

b) Der Einbehalt einer **Sicherheit für Mängelansprüche** i.H.v. 5 % ist grundsätzlich nicht zu beanstanden. Vorliegend besteht gleichwohl Anspruch auf Auszahlung, weil die Sicherungsabrede unwirksam ist. Das Bürgschaftsmuster sieht nämlich die Stellung einer Bürgschaft auf erstes Anfordern vor. Dies benachteiligt den AN nach der Rechtsprechung des BGH unangemessen.

Unabhängig davon: selbst bei wirksamer Sicherungsabrede muss der AN, wenn die VOB/B vereinbart und § 17 Abs. 6 nicht ausgeschlossen wurde (explizit oder z.B. dadurch, dass der Sicherheitseinbehalt nur durch Bürgschaft abgelöst werden kann), dem AG eine Frist von 10-14 Tagen zur Einzahlung des Sicherheitseinbehalts auf ein Sperrkonto setzen. Kommt der AG der Aufforderung nicht nach – was die meisten AGs tun – kann Auszahlung des Sicherheitseinbehalts verlangt werden, ohne dass eine Bürgschaft gestellt werden muss.

c) Der Abzug der **Vertragsstrafe** ist aus mehreren Gründen unberechtigt:

Erstens sind die Prozentsätze zu hoch: zulässig in AGB sind pro Tag der Verzögerung max. 0,3 % und insgesamt max. 5 %.

Zweitens darf Bezugsgröße der Vertragsstrafe für die Überschreitung von Zwischenterminen nicht der gesamte für die Leistung zu zahlende Werklohn sein, sondern nur derjenige Werklohn, der bis zum Zwischentermin verdient ist.

Drittens muss die Vertragsstrafe auf Schadensersatzansprüche wegen der Verzögerung angerechnet werden.