




Vorwort

Nach Nordsieck ist Organisation ein Ordnungsrahmen mit formalen Regeln, der betriebliche Aktivitäten zielgerichtet steuert. Steuern setzt vorausschauendes Denken, Planen, Überprüfen und Korrigieren von Prozessen voraus, um die gestellten Aufgaben technisch und wirtschaftlich mit größtmöglichem Erfolg und mit dem Ziel, den Kunden zufriedenzustellen, durchführen zu können. Dabei sind alle rechtlichen und vertraglichen Vorgaben zu beachten, die in Gesetzen, Verordnungen, Normen und in oft umfangreichen Verträgen verankert sind. Versäumnisse können erhebliche finanzielle Schäden verursachen. Deshalb müssen Unternehmen des Landschaftsbaus klar strukturiert sein und über Steuerungsinstrumente verfügen, die einen lückenlosen und rechtlich einwandfreien Ablauf gewährleisten und dabei die Zufriedenheit des Kunden im Auge behalten.

In diesem Buch, das die vorangegangenen Veröffentlichungen „Organisation im GaLa-Bau“ und „Organisationselemente im GaLaBau“ zusammenfasst und auf den neusten Stand bringt, werden Organisationsabläufe und Steuerungsinstrumente für die typischen Fälle und Situationen der Auftragsabwicklung Auftragnehmern an die Hand gegeben. Vorlagen für Checklisten, Formulare und Briefe, die für die sichere Steuerung eines Bauvorhabens notwendig sind oder sein können, werden orientiert am üblichen Bauablauf dargestellt. Alle Steuerungsinstrumente werden ausführlich beschrieben und es wird erläutert, aus welchem vertragsrechtlichen, organisatorischen oder wirtschaftlichen Grund sie verwendet werden sollten.

Im Bauvertragsrecht entwickeln sich der Ausschreibungsmarkt und der private Verbrauchermarkt immer weiter auseinander. Für beide gelten unterschiedliche Regelungen. Für öffentliche und gewerbliche Bauvorhaben gilt weiterhin die Privilegierung der VOB/B, für Bauvorhaben, bei denen ein Verbraucher Auftraggeber ist, gibt es diese Privilegierung nicht mehr. Deshalb werden in diesem Buch diese rechtlichen Unterschiede berücksich-

tigt, denn der Landschaftsbau erwirtschaftet über 50 Prozent des Branchenumsatzes beim Verbraucher. Daher wird unterschieden in „Fremdverträge (FV)“, bei denen der Auftraggeber den vertragsrechtlichen Rahmen setzt und in „Eigenverträge (EV)“, bei denen der Anbieter die vertraglichen Bedingungen formuliert. Bestimmte Organisationsinstrumente gelten für beide Bereiche in gleicher Weise.

Dem Patzer Verlag danken wir sehr für die Verwirklichung dieses Buches, die hervorragende Betreuung und die gute Ausstattung. Er hat auch hier wieder bewiesen, wie sehr er dem Garten- und Landschaftsbau verbunden ist.

September 2020

Die Autoren



Inhalt

1	Einführung – Organisationsgrundsätze	13
1.1	Betriebsorganisation	14
1.2	Betriebsgliederung	14
1.3	Stellenbeschreibung	16
1.4	Das Netzwerk des Landschaftsbaus	18
2	Baurecht	19
2.1	Privates Baurecht	19
2.1.1	Das gesetzliche Werk- und Bauvertragsrecht	20
2.1.1.1	Abschlagszahlungen	21
2.1.1.2	Änderungen des Vertrages	22
2.1.1.3	Mindestanforderungen an die Bauleistung	24
2.1.1.4	Nacherfüllung und Einbehalt	25
2.1.1.5	Mängelansprüche	25
2.1.1.6	Kündigung aus wichtigem Grund	26
2.1.1.7	Abnahme, Voraussetzungen und Folgen	26
2.1.1.8	Sicherheitsleistung des Auftraggebers	28
2.1.1.9	Prüffähige Abrechnung	29
2.2	Die VOB – Teile B und C	29
2.2.1	Die VOB Teil B (VOB/B) Allgemeines	30
2.2.1.1	Rechtsnatur	30
2.2.1.2	Anwendungsbereich der VOB/B	31
2.2.1.3	Einbeziehung	31
2.2.1.4	Risiken: gerichtliche Überprüfung	32

2.2.2	Die VOB Teil B (VOB/B) Wesentliche Regelungen	32
2.2.2.1	Leistungsumfang	32
2.2.2.2	Leistungsänderungen und Preisanpassung	33
2.2.2.3	Gegenseitige Pflichten	34
2.2.2.4	Abnahme	34
2.2.2.5	Sicherheiten	24
2.2.3	Die VOB Teil C (VOB/C)	35
2.2.3.1	Wie wird die VOB/C vereinbart?	35
2.2.3.2	Aufbau der VOB/C	35
2.2.3.3	Die Rolle der einzelnen Bestandteile der ATV	35
2.2.3.4	Abschnitt 0: Hinweise zur Aufstellung der Leistungsbeschreibung	36
2.2.3.5	Abschnitt 1: Anwendungsbereich	37
2.2.3.6	Abschnitt 2: Stoffe, Bauteile	37
2.2.3.7	Abschnitt 3: Ausführung	37
2.2.3.8	Abschnitt 4: Nebenleistungen, Besondere Leistungen	38
2.2.3.9	Abschnitt 5: Abrechnung	39
2.2.4	Kaufvertragsrecht	40
2.2.4.1	Was ist ein Kaufvertrag?	41
2.2.4.2	Rechtliche Besonderheiten des Kaufvertrages	41
3	Verantwortung der Vertragsgestaltung	44
4	Projektsteuerung – Ablauforganisation	46
4.1	Abläufe bei Fremdverträgen	46
5	Bauakte als Organisations-Leitsystem	52
6	Fremdvertrag – Formulare und Schriftverkehr bei Vertragsgestaltung durch den Auftraggeber	56
6.1	Bewerbungsphase	56
6.1.1	To-do-Liste Bewerbung/Angebot	56
6.1.2	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	58
6.2	Angebotsphase	61
6.2.1	Musterschreiben für Anfragen an Auftraggeber bei Fremdvertrag	63
6.2.3	Prüfungen Vertrag und Technik	71
6.2.3.1	Prüfliste Bodenarbeiten DIN 18915	71
6.2.3.2	Prüfliste Pflanzarbeiten DIN 18916	73
6.2.3.3	Prüfliste Rasenarbeiten DIN 18917	74



6.2.3.4	Prüfliste Unterhaltungsarbeiten bei Rasen- und Pflanzflächen DIN 18919	76
6.2.3.5	Prüfliste Unterlagen nach § 6 VOB/A	76
6.2.4	Angebotsanschriften	77
6.3	Ausführungsphase	78
6.3.1	To-do-Liste Ausführung	78
6.3.2	Baustellenvorbesprechung	78
6.3.3	Niederschrift Baustellenzustand	84
6.3.4	Bauaktendeckblatt – Auszug für die Baustelle	87
6.3.5	Anforderung Leitungspläne	90
6.4	Behinderung	90
6.4.1	Musterschreiben für Behinderungen	91
6.5	Bedenken	93
6.5.1	Musterschreiben für Bedenken	94
6.5.2	Textbausteine	94
6.6	Preis Anpassung	102
6.6.1	Preisänderung bei Mengenunterschreitung § 2 Abs. 3 VOB/B	102
6.6.2	Preisänderung bei Mengenerhöhung § 2 Abs. 3 VOB/B	104
6.6.3	Neupreis wegen Änderung des Bauentwurfs	104
6.6.4	Zusätzliche Leistung 2 Abs. 6 VOB/B	106
6.6.5	Schadenersatz	107
6.6.6	Anspruch auf Entschädigung	109
6.7	Anzeigen	110
6.7.1	Fertigstellung von Teilleistungen – Antrag auf Abnahme	110
6.7.2	Fertigstellung – Antrag auf Abnahme	111
6.7.3	Stundenlohnarbeiten	112
6.7.4	Beginn von Stundenlohnarbeiten	113
6.7.5	Pflanzenlieferung	113
6.8	Protokolle	115
6.8.1	Bautagebuch	115
6.8.2	Tagesberichte	118
6.8.3	Stundenlohnarbeiten	127
6.8.4	Leistungsmeldungen (Pflege)	129
6.8.5	Niederschrift Abnahme	130
6.9	Rechnungsstellung	134
6.9.1	Zusammenstellung der Anlagen zu Rechnungen	134
6.10	Nachbereitung	136
6.10.1	Baustellenschlussgespräch	136

6.10.2	Beurteilungen	142
6.10.2.1	Bauherrenbeurteilung	143
6.10.2.2	Beurteilung von Planer und Objektüberwachung	144
6.10.2.3	Lieferantenbeurteilung	146
6.10.2.4	Nachunternehmerbeurteilung	147
7	Eigenverträge – Organisationselemente und Schriftverkehr	149
7.1	Abläufe bei Eigenverträgen	150
7.2	Bewerbungs- und Angebotsphase	156
7.2.1	To-do-Liste Bewerbung/Angebot	156
7.2.2	Kundenvorgespräch	158
7.2.3	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	162
7.3	Angebotsphase	166
7.3.1	Bestandserfassung und Arbeitsmittel	166
7.3.2	Nachhaltigkeitsbewertung von Planung, Bauweisen und Baustoffen	171
7.3.3	Angebotsanschreiben	172
7.3.4	FLL-Bauvertrag	176
7.3.5	Vertragsverhandlung	192
7.4	Ausführungsphase	193
7.4.1	To-do-Listen Bauleitung und Baustellenleitung	193
7.4.2	Arbeitsvorbereitung	199
7.4.2.1	Niederschrift Baustellenzustand	199
7.4.2.2	Auszug für die Baustelle	201
7.4.3	Anforderung Leitungspläne	204
7.5	Behinderungen	205
7.5.1	Musterschreiben	205
7.5.2	Textbausteine	206
7.6	Bedenken	208
7.6.1	Musterschreiben	208
7.6.2	Textbausteine	209
7.7.	Preis Anpassungen	214
7.7.1.	Neupreis wegen geänderter Leistungen § 650b BGB	214
7.7.2.	Anspruch auf Entschädigung § 642 BGB	217
7.8	Anzeigen	218
7.8.1	Stundenlohnarbeiten	218
7.8.2	Pflegemeldungen	218
7.8.3	Fertigstellung Teilleistungen/Gesamtleistung	220
7.8.4	Anzeige Fertigstellung Pflanzung/Nachtrag/Info	221
7.8.5	Fertigstellung Rasen/Nachtrag	224



7.8.6	Abnahme-Niederschrift	225
7.9	Protokolle	228
7.9.1	Bautagebuch	228
7.9.2	Tagesbericht	231
7.9.3	Stundenlohnarbeiten	231
7.10	Rechnungsstellung	236
7.10.1	Zusammenstellung der Anlagen zu Rechnungen	236
7.11	Nachbereitung	237
7.11.1	Baustellenschlussgespräch	237
7.11.2.	Beurteilung	237
7.11.2.1	Bauherrenbeurteilung	237
7.11.2.2	Beurteilung Planer/Objektüberwachung	237
7.11.2.3	Lieferantenbeurteilung	237
7.11.2.4	Nachunternehmerbeurteilung	237
7	Anhang	239
	Musterbauverträge	240
	Literatur	246
	Regelwerke	246

Baurecht

Das Baugeschehen ist an Regeln gebunden, welche sich aus Gesetzen, Verordnungen, dem Vertrag und den damit verbundenen Vorschriften und Regelwerken ergeben. Zu unterscheiden sind zum einen das gesetzlich vorgegebene private Baurecht und zum anderen die speziellen vertragliche Regelungen für das Bauwesen z. B. nach den Bedingungen der „Allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen – VOB/B“.

2.1 Privates Baurecht

Das private Baurecht ist inzwischen in Deutschland für Verträge, die ab dem 01.01.2018 geschlossen wurden, teilweise gesetzlich geregelt. Das Gesetz enthält jetzt eine eigene Definition von „Bauvertrag“ und sieht für diese Art von Verträgen besondere Regelungen vor. Der früher auch umgangssprachlich verwendete Begriff „Bauvertrag“ enthält mit diesen Neuregelungen eine ganz besondere rechtliche Bedeutung und ist rechtlich scharf vom Werkvertrag zu unterscheiden.

Soweit das gesetzliche Bauvertragsrecht in §§ 650a ff. BGB keine speziellen Vorgaben macht, sind die allgemeinen Regeln für Werkverträge in §§ 633 ff. BGB und die allgemeinen gesetzlichen Regelungen maßgeblich.

Nach dem neuen § 650a BGB liegt ein Bauvertrag vor, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind: Der Vertrag betrifft Herstellung, Wiederherstellung, Beseitigung oder Umbau entweder eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon. Nicht unter das neue Bauvertragsrecht sollen Verträge fallen, bei denen es um letztlich für das Bauwerk unwesentliche Instandhaltungsmaßnahmen geht. Nur wenn die Instandhaltungsleistung für die Konstruktion den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist, handelt es sich um einen Bauvertrag.

Man kann ganz grob fragen: „funktioniert“ das Bauwerk auch ohne die Instandhaltungsmaßnahme? Wenn ja, handelt es sich nicht um einen Bauvertrag im Sinne des BGB. Bei Modernisierungs- und Umbauarbeiten sind im Zweifel alle Arbeiten, bei denen in konstruktive Elemente des Gebäudes eingegriffen wird, erfasst. Aber auch andere Arbeiten können erforderlich sein, die Funktion eines Gebäudes zu erhalten, z. B. die Wartung von technischen Anlagen.

Bauverträge i.S.d. § 650a BGB sind damit auf jeden Fall solche Verträge, bei denen es um die Herstellung und Änderung von Gartenanlagen, Parkanlagen, Sportplätze etc. geht. Für bestimmte Verträge zwischen Verbrauchern und Bauunternehmen enthält das BGB ebenfalls Sonderregeln. Solche Verbraucherbauverträge im Sinne des Gesetzes sind nach der neuen Vorschrift des § 650i BGB nur solche Verträge, bei denen der Auftragnehmer für den Verbraucher als Auftraggeber ein neues Gebäude baut oder wenn er sich zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet. Gartenanlagen, Parkanlagen, Sportplätze etc. sind keine Gebäude im Sinne dieser Vorschrift, so dass diese Besonderheiten nicht näher betrachtet werden sollen.

Die VOB/B ist hingegen keine gesetzliche Regelung und muss als Vertragsbestandteil vereinbart werden, was Folgen auf die Art und Weise der Einbeziehung und eine mögliche Inhaltskontrolle hat. Rechtlich gesehen enthält die VOB/B Allgemeine Geschäftsbedingungen. Zum privaten Baurecht gehören außerdem auch als Spezialregelungen bspw. die Regelungen der HOAI betreffend die Vergütung für Leistungen von Architekten und Ingenieuren, die BaustellV, das Bauforderungssicherungsgesetz (BauFordSiG), die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) und einige Regelungen des Strafgesetzbuches. Diese Spezialregelungen werden in diesem Buch nur soweit nötig angesprochen.

Für die Durchführung von Bauleistungen muss der Unternehmer Stoffe und Bauteile kaufen, Maschinen und andere Gegenstände mieten und natürlich seine Mitarbeiter anstellen, bezahlen, ihnen Urlaub gewähren etc. Diese Bereiche sind ebenfalls rechtlich geregelt, sollen aber in diesem Buch bis auf das Kaufrecht nicht näher dargestellt werden. Nur der Kauf von Stoffen und Bauteilen wird in diesen allgemeinen Erläuterungen kurz dargestellt, weil er einige Besonderheiten gegenüber dem Werkvertragsrecht aufweist, die bei der Durchführung von Bauvorhaben unmittelbare Folgen haben.

2.1.1 Das gesetzliche Werk- und Bauvertragsrecht

Das BGB enthält im allgemeinen Werkvertragsrecht und im Bauvertragsrecht vor allem zu folgenden Punkten, die üblicherweise in Bauverträgen geregelt werden, inhaltliche Festlegungen:

- Abschlagszahlungen und deren Voraussetzungen;
- Mindestanforderungen an die Bauleistung;

- einvernehmliche und einseitige Änderungen des Bauvertrages und Vergütungsfolgen;
- Mängelansprüche und ihre Voraussetzungen;
- Abnahme, Voraussetzungen und Folgen;
- Anforderungen an die Rechnungen;
- Sicherheitsleistung des Auftraggebers.

Das Gesetz enthält keinerlei Festlegungen zu dem Vertragsinhalt und zu Reserveausführungen. Festlegungen dieser Art sind nur in der VOB in den Teilen B und C zu finden, die deswegen eine sinnvolle vertragliche Ergänzung des gesetzlichen Werkvertragsrechts darstellen. Ohne ausdrückliche und wirksame Einbeziehung der VOB gilt neben den vertraglichen Festlegungen allein das Gesetz.

2.1.1.1 Abschlagszahlungen

Das BGB regelt in § 632a BGB, dass der Auftragnehmer für die von ihm erbrachten Leistungen Abschlagszahlungen verlangen kann. Die früher geltende und immer wieder schwierige Forderung, dass nur für in sich abgeschlossene Teile der Leistung Abschlagsrechnungen gestellt werden durften, ist ebenso weggefallen wie die Beschränkung auf „vertragsgemäß erbrachte“ Leistungen.

Gab es Mängel, so haben viele Auftraggeber in der Vergangenheit die Zahlung von Abschlägen vollständig verweigert. Um den Unternehmen entgegen zu kommen, wurde § 632a BGB nun dahingehend geändert, dass der Auftraggeber bei mangelhaften Leistungen die Abschlagszahlung nur in Höhe eines angemessenen Teiles zurückhalten kann, also nicht in voller Höhe. Bei der Höhe dieses Einbehaltes wird auf die Regelung für Schlusszahlung verwiesen. Der anwendbare § 641 Abs. 3 BGB sieht für den Regelfall eine Begrenzung auf das Doppelte der voraussichtlichen Mangelbeseitigungskosten vor.

Hat ein Auftragnehmer für eine Baustelle bereits Material bestellt und angeliefert, kann er auch für dieses Material Abschlagszahlung verlangen, allerdings nur gegen Sicherheitsleistung oder Eigentumsübertragung. Da das Material noch nicht eingebaut ist, könnte der am Bau nicht beteiligte Lieferant noch Sicherungsrechte am Material haben. Der Auftraggeber soll davor geschützt werden, dass er für angeliefertes Material zahlt und der Lieferant die Gegenstände später wieder von der Baustelle entfernt. Gleiches gilt für Bauteile, die der Auftragnehmer eigens für das Bauvorhaben angefertigt hat, z. B. Einzelanfertigungen von Spielgeräten. Deswegen hat der Gesetzgeber in solchen Fällen dem Auftraggeber das Wahlrecht gegeben, bei einem Verlangen auf Abschlagszahlung entweder die Übertragung des Eigentums oder Sicherheit zu verlangen. Wegen möglicher Sicherungsrechte der Vorlieferanten ist die Sicherheit in der Regel der sichere Weg.

Eine Besonderheit gilt bei Vertragsänderungen bei Bauverträgen i.S.d. § 650a BGB. Für Abschlagszahlungen für geänderte Leistungen enthält § 650c Abs. 3 BGB eine eigene Re-

gelung. Danach kann der Auftragnehmer vorläufig 80 % der von ihm in seinem Angebot ermittelten Mehrvergütung abrechnen, wenn sich die Vertragspartner nicht über die Höhe geeinigt haben, oder keine anderslautende gerichtliche Entscheidung ergeht. Über einen berechtigten Anspruch des Auftragnehmers hinausgehende Zahlungen sind von diesem zurückzuzahlen und zu verzinsen.

2.1.1.2 Änderungen des Vertrages

Beim BGB-Werkvertrag gilt wie für alle Verträge, dass beide Seiten die eingegangenen Verpflichtungen erfüllen müssen. Dies bedeutet für den Auftragnehmer, dass er die beauftragte Leistung ausführen muss – und zwar genau die ursprünglich beauftragte. Eine einseitige Änderung der ursprünglich beauftragten Leistung sieht das BGB für „normale Werkverträge“ nicht vor, und erst recht keine einseitige Änderung durch bindende Anordnung des Auftraggebers. Daher können solche Änderungen nur einvernehmlich vereinbart werden. Auftraggeber und Auftragnehmer müssen sich also einig darüber sein, welche Änderungen ausgeführt werden sollen und welche Folgen dies für den vereinbarten Werklohn hat. Ohne eine solche Einigung muss der Auftragnehmer den ursprünglichen Vertrag erfüllen.

Bei dieser Einigung sollten die Kosten der entfallenen und der hinzugekommenen Leistungen, die terminlichen Folgen und die kostenmäßigen Folgen von etwaigen Terminänderungen berücksichtigt werden.

Anders sieht es bei Bauverträgen im Sinne der gesetzlichen Definition des § 650a BGB aus. Wie es zu einer einseitigen Änderung durch eine Anordnung des Auftraggebers kommt, beschreibt das BGB in § 650b BGB. Das Gesetz unterscheidet dabei zwischen zwei grundsätzlich unterschiedlich behandelten Szenarien, und zwar in Abhängigkeit von der Planungsverantwortung. Bei beiden Szenarien unterscheidet das Gesetz außerdem zwischen Änderungen, die für die Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig sind (die nachfolgend auch als „notwendige Änderungen“ bezeichnet werden), z. B. das Ergänzen zwingend erforderlicher Teilleistungen oder das Auswechseln objektiv untauglicher Produkte, und anderen Änderungen des vereinbarten Werkerfolgs, also typischerweise solche, die auf geänderte Vorstellungen und Wünsche des Auftraggebers zurückgehen.

Generell sieht das Gesetz Wege vor, bei denen vorrangig eine Einigung zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer erreicht werden soll. Die für den Auftragnehmer bindende, einseitige Anordnung muss der Auftraggeber aber als notfalls letzte verbleibende Handlungsmöglichkeit stets berücksichtigen und bei seiner Vorgehensweise vorbereiten.

Es soll zuerst geschildert werden, wie es zu einer einseitigen Änderung kommen kann, wenn der Auftraggeber für die Planung verantwortlich ist.

Nach § 650b Abs. 1 Satz 1 BGB sollen die Vertragspartner vorrangig eine einvernehmliche Regelung anstreben. Damit eine einvernehmliche Regelung überhaupt gefunden werden kann, wird der Auftragnehmer verpflichtet, ein Angebot über die Mehr- und Mindervergütung zu machen. Ist der Auftraggeber für die Planung verantwortlich, muss der Auftragnehmer nur dann das Angebot erstellen, wenn ihm der Auftraggeber die hierfür erforderliche Planung übergeben hat. Bei nicht-notwendigen Änderungen muss die Leistung für den Auftragnehmer zumutbar sein.

In einigen wichtigen Punkten unterscheidet sich dieser Ablauf von der Situation, wenn der Auftragnehmer für die Planung verantwortlich ist. Zuerst einmal muss der Auftragnehmer selber die für die Änderung erforderlichen Planungsleistungen erbringen. Handelt es sich um eine notwendige Änderung, beinhaltet das Angebot nur die technische Ausführung und keine Preise. Bei solchen notwendigen Änderungen erhält der Auftragnehmer nämlich keine zusätzliche Vergütung (§ 650c Abs. 1 Satz 2 BGB). Dies erscheint jedenfalls dann fragwürdig, wenn die Notwendigkeit der geänderten Ausführung für den planenden Auftragnehmer im Vorhinein nicht erkennbar war.

Für beide Szenarien gilt:

Erzielen die Vertragspartner innerhalb von 30 Tagen nach Zugang des Änderungsverlangens beim Auftragnehmer keine Einigung, kann der Auftraggeber die Änderung einseitig anordnen. Der Auftragnehmer kann die Ausführung gemäß § 650b Abs. 2 BGB nur ablehnen, wenn es sich um eine Leistung handelt, die nicht für die Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist und sie ihm nicht zumutbar ist.

Auftraggeber sollten deswegen die Einhaltung dieser 30-Tages-Frist nachweisen können. Auftragnehmer wiederum müssen nachweisen können, dass sie ein Angebot eingereicht haben.

Diese Anordnung muss der Auftragnehmer dann umsetzen.

§ 650c Abs. 1 BGB sieht bei allen vergütungspflichtigen Änderungen vor, dass die Anpassung der sich aus der Anordnung ergebenden Vergütung nach den tatsächlich erforderlichen Kosten erfolgt, unter Berücksichtigung angemessener Zuschläge. Eine Entkopplung von der Kalkulation wird in der Gesetzesbegründung ausdrücklich bestätigt. Allerdings wird dem Auftragnehmer auch die Möglichkeit eröffnet, auf Grundlage seiner Kalkulation abzurechnen, dazu unten mehr.

Bei der Fortschreibung der Vergütung muss der Auftragnehmer nachweisen, dass die Kosten sowohl tatsächlich entstanden sind als auch dass sie erforderlich waren. Bei den tatsächlich entstandenen Kosten kann der Auftragnehmer z. B nicht auf einen kalkulierten Kolonnen-Lohn zurückgreifen, sondern muss konkret die eingesetzten Mitarbeiter, die Dauer der Arbeiten und den hierfür gezahlten Lohn nachweisen können; ähnlich bei Maschinen, Materialien etc.

Wenn andere Leistungen entfallen, sind die hierfür ersparten Kosten anhand der Kalku-

lation zu ermitteln und von der ursprünglichen Vergütung abzuziehen. Wie schon in der Vergangenheit kann dies für Pauschalverträge bedeuten, dass der Auftragnehmer die gesamte Pauschalsumme kalkulatorisch auflösen und die nicht ausgeführten Leistungen berücksichtigen und herausrechnen muss.

Nach § 650c Abs. 2 BGB kann der Auftragnehmer aber auch auf eine vereinbarungsgemäß hinterlegte Kalkulation zurückgreifen, um die Vergütung fortzuschreiben. Nach § 650c Abs. 2 Satz 2 BGB wird vermutet, dass die so ermittelte Vergütung den tatsächlichen Mehr- und Minderkosten im Sinne des § 650c Abs. 1 BGB entspricht. Nach der Begründung zum Gesetz soll dies ein Anreiz für den Unternehmer sein, seine Kalkulation nachvollziehbar zu gestalten.

2.1.1.3 Mindestanforderungen an die Bauleistung

Der Gesetzgeber hat in § 633 BGB geregelt, welche Mindestanforderungen die Leistung des Auftragnehmers erfüllen muss. Dabei hat der Gesetzgeber insbesondere für den Fall vorgesorgt, dass die Vertragspartner die vom Auftragnehmer geschuldete Leistung nicht näher beschreiben. Grundsätzlich ist die vereinbarte Beschaffenheit der wichtigste Maßstab dafür, ob der Auftragnehmer ordnungsgemäß, vollständig und mangelfrei geleistet hat. Im Baubereich ist die Baubeschreibung für die Praxis diese Beschaffenheitsvereinbarung. Die hilfsweise eingreifenden Regelungen spielen in der Baupraxis eine wesentlich geringere Rolle. Nach § 633 BGB ist die Leistung des Auftragnehmers mangelfrei, wenn sie sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignet. Ist auch keine Verwendung nach dem Vertrag vorausgesetzt, so muss sie sich für die gewöhnliche Verwendung eignen und eine Beschaffenheit aufweisen, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werks erwarten kann. Bei Bauleistungen sind diese Festlegungen aber nicht besonders hilfreich, zumal Auftraggeber in der Regel sehr spezielle Vorstellungen von der fertigen Leistung haben.

Nach der Rechtsprechung muss die Bauleistung außerdem den anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Abnahme entsprechen. Die anerkannten Regeln der Technik sind Bauweisen und Ausführungen, die von der überwiegenden Mehrheit der Praktiker angewendet werden. Anerkannte Regeln der Technik sind nicht fest definiert, sie sind in der Theorie bestätigt und haben sich in der Praxis dauerhaft bewährt. Normen und Regelwerke haben die widerlegbare Vermutung, dass diese die anerkannten Regeln der Technik darstellen. Damit liegt die Beweislast bei dem, der dieser Vermutung nicht folgen will. Normen haben daher eine wichtige Funktion, können aber auch veraltet oder im Einzelfall unpassend sein.

Nur der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass das BGB auch eine Regelung für den Fall enthält, dass sich die Parteien nicht über die Vergütung einigen: Ist den Um-