

## Vorwort

Der Inhalt dieses Buches wendet sich an Bauleiter, Projektleiter, Baubetriebe, kurz, an alle mit dem Bauwesen Befassten, die man mit dem Begriff „Baumenschen“ zusammenfassen kann. Seit der 1. Auflage des Buches gab es eine Vielzahl von Änderungen im Bauvertragsrecht. Hervorzuheben ist das am 01.01.2018 in Kraft getretene neue Bauvertragsrecht des BGB, welches ein von der VOB/B abweichendes „Nachtragsmodell“ im Gesetz verankert hat, sowie eine neue Rechtsprechung des BGH, die eine Abwendung vom Grundsatz „Guter Preis bleibt guter Preis, schlechter Preis bleibt schlechter Preis“ bedeutet. Bauzeitnachträge wurden durch die Rechtsprechung des BGH erschwert, der Anspruch auf Entschädigung nach § 642 BGB geradezu „kastriert“. Das Verhältnis der Neuregelung des BGB zur VOB/B, die bislang unverändert geblieben ist, wirft teils schwierige Rechtsfragen auf. Die COVID-19-Pandemie und der Ukraine-Krieg hinterlassen ebenfalls ihre Spuren im Baurecht. Pandemie und Krieg werfen Schatten auf die Bauwirtschaft. Schwankende Materialpreise waren die Folge. Dies erfordert in der Neuauflage eine Erläuterung dieser neuen Themen sowie Empfehlungen zum Umgang mit der neuen Situation am Bau.

Ziel des Buches ist es, dem Auftragnehmer die Durchsetzung eines Nachtrags am Bau zu erleichtern. Die Nachtragsproblematik ist ein Teil des Vergütungsrechts, weil es um die Frage geht, ob der Auftragnehmer für geänderte Bauleistungen oder Baumstände eine besondere zusätzliche Vergütung erhält. Die Problematik ist äußerst vielschichtig. Die Beantwortung der Frage, ob ein sogenannter „Nachtrag“ durchgesetzt oder abgewehrt werden kann, erfordert eine Zusammenarbeit zwischen den am Bau Beteiligten und dem Juristen.

Der „Baumensch“ vor Ort ist quasi mit einem Sanitäter am Unfallort vergleichbar. Er muss die notwendigen „Erste-Hilfe-Maßnahmen“ einleiten, damit der Patient, d. h. im übertragenen Sinne der Nachtrag, erfolgreich durchgesetzt werden kann. Werden am Unfallort, d. h. am Bau, die lebensrettenden Maßnahmen, insbesondere die Formalien, nicht beachtet, dann wird der Patient bereits tot ins Krankenhaus eingeliefert. Der Arzt im Krankenhaus kann schließlich nicht mehr helfen. Ähnlich ist die Situation für den Rechtsanwalt. Wenn die am Bau Beteiligten vor Ort notwendige Maßnahmen versäumen, kann die Durchsetzung eines Nachtrags erschwert, wenn nicht sogar unmöglich werden.

Richtig ist, dass es kaum eine Baustelle ohne Chaos gibt. Das Dasein des einen bedingt schon per se die Existenz des anderen. Der Autor möchte mit diesem Buch einen „Erste-Hilfe-Koffer“ liefern, damit der Auftragnehmer Nachträge durchsetzen kann.

Die am Bau Beteiligten erleben häufig eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem „Recht am Bau“. Das Buch versucht, die Nachtragsthematik vom „wissenschaftlichen Ballast“ zu entschlacken und den Stoff zu reduzieren. Dabei wird Wert auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) gelegt bzw. die herrschende Meinung (h. M.). Es gibt nicht nur im Straßenverkehr „Geisterfahrer“, sondern auch im Recht. Eine vereinzelte Literaturstimme oder eine abweichende Entscheidung eines Instanzgerichts sollen nicht dazu verleiten, die Ausnahme zur Regel zu machen.

Letztlich gibt es eine Anzahl entscheidender Grundregeln, die für die Durchsetzung von Nachträgen von entscheidender Bedeutung sind. Diese werden im Buch betont.

Vor Gericht reduzieren sich häufig Streitigkeiten um Nachträge am Bau auf die bloße Frage der Einhaltung von „Formalien“. Die Diskussion verlagert sich auf für die am Bau Beteiligten so unverständliche Themen wie „rechtzeitige Ankündigung einer Vergütung“, „Vorliegen von Behinderungsanzeigen“ etc. Es liegt manchmal auf der Hand, dass ein Nachtrag vorliegt, der Auftragnehmer aber nicht in der Lage ist, diesen rechtlich aufzubereiten und geltend zu machen. Die Drohung mit Arbeitseinstellung ist riskant und sollte als „letztes Mittel“ nicht unüberlegt erfolgen.

Es bedarf eines „Knigge“ am Bau, um Nachträge erfolgreich durchzusetzen, und das Kennen der Spielregeln rund um das Thema „Nachträge“ ist hierfür Grundvoraussetzung. Angesprochen wird auch die Gesprächsvorbereitung bei Nachtragsverhandlungen. Dies hat zwar weniger mit Recht als mit Vernunft zu tun, die Praxis zeigt aber, dass viele Nachtragsverhandlungen mangels Gesprächsvorbereitung scheitern oder vertagt werden.

Das Buch bedient sich zahlreicher Muster, Beispiele, Checklisten und Exkurse.

Die Muster dienen dem Zweck, einen Grundstock von Formularen zu haben, die der Leser lediglich seiner konkreten Situation anpassen muss. Damit soll eine „Ladehemmung“ vermieden werden: Häufig erlebt man, dass nichts geschrieben wird, aus Angst, etwas Falsches zu schreiben. Die Muster sind zum besseren Auffinden in einem eigenen Kapitel zusammengefasst.

Die Beispiele versuchen, bestimmte Sachverhalte exemplarisch darzustellen. Häufig versteht man etwas erst richtig, wenn man dem Paragrafen durch ein Beispiel Leben einhaucht.

Die Checklisten sollen dem Leser auf der Baustelle die Handhabung erleichtern. Habe ich an alle Voraussetzungen für meinen Nachtrag gedacht? So könnte die Frage lauten. Der Leser soll abhaken können, ob die Bestimmung der VOB/B erfüllt ist oder nicht.

Exkurse greifen innerhalb des Buches Sonderthemen rund um den Nachtrag auf, die häufig in ihrer Bedeutung unterschätzt werden.

Es möge dem Autor verziehen werden, dass er versucht, mit einigen humorvollen Anmerkungen das trockene Thema „Nachträge“ möglichst praxisnah zu vermitteln.

Das Buch ist aus Skripten meiner Seminare entstanden, die der Ausbildung der Mitarbeiter von Baufirmen dienen.

Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

August 2024