



Einheitspreisvertrag

Sachgerechter Umgang mit Einzel- und Gemeinkosten

Prof. Dr. Ralf Peter Oepen
BWI-Bau GmbH – Institut der Bauwirtschaft

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	3
Betriebswirtschaftliche Einordnung von Einzel- und Gemeinkosten	3
Einzel- und Gemeinkosten in der Baufauftragsrechnung (Kalkulation)	4
Angebotskalkulation	7
Zum sachgerechten Umgang mit Baustellengemeinkosten	9
Zwischenfazit zu den Baustellengemeinkosten	12
Zum sachgerechten Umgang mit Allgemeinen Geschäftskosten	12
Fazit zu den Allgemeinen Geschäftskosten	17

Einleitung

Treten in einem Bauprojekt Abweichungen im Bauvertrag durch Mengenabweichungen, geänderte oder zusätzliche Leistungen sowie Behinderungen auf, stellt sich regelmäßig die Frage der Vergütungsanpassung. Von besonderer Brisanz ist dabei der sachgerechte Umgang mit Einzel- und Gemeinkosten (betriebswirtschaftliche Begriffe) bzw. Baustellengemeinkosten, Allgemeinen Geschäftskosten sowie Gewinn-Zuschlägen (baubetriebliche

Begriffe) bei der Ermittlung der Vergütungshöhe aus Bauvertragsabweichungen. Da immer wieder festzustellen ist, dass die Meinungen darüber, was genau Einzel- und Gemeinkosten sind und wie sich diese im Hinblick auf Beschäftigungsveränderungen verhalten, auseinandergehen, soll in diesem *Blickpunkt* ein einheitliches Verständnis für den sachgerechten Umgang mit Einzel- und Gemeinkosten im Einheitspreisvertrag vermittelt werden.

Betriebswirtschaftliche Einordnung von Einzel- und Gemeinkosten

Betriebswirtschaftlich betrachtet und die spezielle Nomenklatur der Baubetriebswirtschaft zunächst ausblendend, sind in der Kostenrechnung einerseits Einzelkosten und andererseits Gemeinkosten zu unterscheiden. Die Trennung steht im Zusammenhang mit der Zuordnung von Kostenbestandteilen zu den erstellten Produkten, Waren und Dienstleistungen. Kosten werden in der Kostenrechnung eines Unternehmens – gruppiert nach Kostenarten (Kostenartenrechnung) – zunächst am Ort ihrer Entstehung gesammelt (Kostenstellenrechnung) und anschließend nach dem Prinzip der Verursachung dem Grund ihrer Verursachung (Kostenträgerrechnung) zugeordnet. Obwohl man betriebswirtschaftlich nur kurz von einem **Kostenträger** spricht, so werden auf diesem doch neben den Kosten auch Leistungen gesammelt, so dass sich aus der Differenz von Leistung und Kosten das Ergebnis eines Kostenträgers darstellt.

Einzelkosten sind nun solche Kosten, die einem Kostenträger direkt zurechenbar sind. Sie spiegeln die Kosten wider, die durch den Herstell- und/oder Vermarktungsprozess des Produktes, der Ware oder der Dienstleistung direkt verursacht werden.

Gemeinkosten sind solche Kosten, die einem Kostenträger nicht direkt zuzuordnen sind. Sie spiegeln die Kosten wider, die zunächst an anderer Stelle im Unternehmen entstehen und von daher mittelbar in den Herstell- und Vermarktungsprozess der Produkte, Waren und Dienstleistungen einfließen.

■ **Beispiel:** Kauft man bei einem Discounter eine Dose Bohnen, so verlangt dieser hierfür einen Verkaufspreis. Im kostenrechnerischen Sinne ist die Dose Bohnen der Kostenträger (eine Handelsware), der eine Leistung in Höhe des Verkaufspreises erzielt. Mit diesem Verkaufspreis deckt der Discounter unmittelbar die ihm entstehenden Einzelkosten, zuvorderst den von ihm zu zahlenden Einkaufspreis beim Lieferanten. Er deckt damit aber auch die durch den Vermarktungsprozess der Konserve mittelbar entstehenden Kosten, sprich die Gemeinkosten. Beim Discounter sind dies Kosten für das Vorhalten der Verkaufsfläche, die Gehaltskosten des Verkaufspersonals, Transport- und Lagerkosten, Versicherungen, Kosten des Rechnungswesens u. a. m. Hierfür legt er nach einem unternehmensspezifischen System Teile dieser ihm insgesamt entstehenden Gemeinkosten auf die

Dose Bohnen um. Da der Discounter aber durch den Verkauf der Dose Bohnen zudem noch einen Gewinn erzielen möchte, rechnet er in den Ver-

kaufspreis des Weiteren einen Gewinn-Zuschlag ein.

Einzelkosten sind Kosten, die unmittelbar und damit verursachungsgerecht einem Produkt, einer Ware, einer Dienstleistung zugeordnet werden können. Gemeinkosten sind einem Produkt, einer Ware, einer Dienstleistung nur mittelbar und damit eben nicht verursachungsgerecht, sondern eher „willkürlich“ zuzuordnen. Die Zuordnung ist aber notwendig, da jedes verkaufte Produkt, jede Ware oder Dienstleistung ihren Teil zur Deckung der Gemeinkosten beitragen muss. Hinzu kommt, dass bestimmte Kostenbestandteile durchaus unterschiedlich behandelt werden können. Im vorgenannten Beispiel können die Transportkosten der Dose Bohnen zum Discounter Einzelkosten sein, wenn die Transportkosten Bestandteil des Einkaufspreises sind. Anderenfalls stellen sie eher Gemeinkosten dar.

Einzel- und Gemeinkosten in der Bauauftragsrechnung (Kalkulation)

In der Bauauftragsrechnung – meist kurz als Kalkulation bezeichnet – versucht nun ein Bauunternehmen, die ihm entstehenden Kosten (Einzel- und Gemeinkosten = Selbstkosten) für die Erstellung eines Bauwerkes zu ermitteln und darauf aufbauend einen Preis (Selbstkosten plus Gewinn-Zuschlag) zu finden, den es von seinem Kunden für die Erstellung des Bauwerkes verlangt. Der so ermittelte (Angebots-)Preis soll die Einzelkosten decken, seinen Anteil zur Deckung der Gemeinkosten beisteuern und darüber hinaus einen Gewinnanteil liefern.

Im baubetrieblichen Sprachkontext der Bauauftragsrechnung hat sich folgendes Kalkulationsschema etabliert, welches anstelle der allgemein-

betriebswirtschaftlichen Begriffe Einzel- und Gemeinkosten die Begriffe Einzelkosten der Teilleistungen, Baustellengemeinkosten und Allgemeine Geschäftskosten verwendet:

	Einzelkosten der Teilleistungen (EKT)
+	Baustellengemeinkosten (BGK)
<hr/>	
=	Herstellkosten (HK)
+	Allgemeine Geschäftskosten (AGK)
<hr/>	
=	Selbstkosten (SK)
+	Gewinn (G)
<hr/>	
=	(Angebots-)Preis (netto)

Aus Sicht eines Bauprojektes als Kostenverursacher stellen die Herstellkosten tendenziell Einzelkosten, die Allgemeinen Geschäftskosten tendenziell Gemeinkosten dar. Diese Selbstkosten stellen Kostenbestandteile, der Gewinn-Zuschlag dagegen einen Preisbestandteil dar. Während die Herstellkosten unmittelbar durch die Erstellung des Bauprojektes entstehen und diesem zugerechnet werden können, entstehen die Allgemeinen Geschäftskosten (Gemeinkosten) nur mittelbar und sind dem Bauprojekt auch nur mittelbar zuzurechnen. Dennoch muss jedes realisierte (verkaufte) Bauprojekt einen Teil der Gemeinkosten des Bauunternehmens decken und darüber hinaus einen Gewinnanteil liefern.

Branchenspezifisch teilt das Kalkulationsschema die Herstellkosten in Einzelkosten der Teilleistungen und Baustellengemeinkosten auf. Diese Trennung ist dem Grundgedanken des Einheitspreisvertrages geschuldet. Hier erfolgt die Preisbildung in Form von Einheits- und Gesamtpreisen. Der Einheitspreis stellt den Preis pro Mengeneinheit einer Leistungsverzeichnis-Position (Teilleistung) des vom Auftraggeber erstellten Leistungsverzeichnisses (LV) dar. Der Gesamtpreis ist dann die Multiplikation des jeweiligen Einheitspreises mit dem ebenfalls im Leistungsverzeichnis definierten Vordersatz (der ausgeschriebenen Menge pro Position). Über alle Gesamtpreise ermittelt sich schließlich der (Angebots-)Preis (netto). Das auftraggeberseitig erstellte Leistungsverzeichnis enthält nun i. d. R. nur solche Teilleistungen, die dem Bauwerk direkt zuzuordnen sind (wie z. B. m³ Mauerwerk, m²

Schalung). Die daraus resultierenden und den Positionen des Leistungsverzeichnisses zuzuordnenden Kosten werden als Einzelkosten der Teilleistungen bezeichnet. Sie stellen sowohl aus Sicht des Bauprojektes als auch aus Sicht der LV-Position kostenrechnerisch betrachtet Einzelkosten dar. Zur Realisation eines Bauprojektes sind aber weitere Leistungen notwendig (wie z. B. Baustelleneinrichtung, Baustellenunterhaltung, Baustellenträumung), die der Auftraggeber in seinem Leistungsverzeichnis nicht zwingend positionsweise aufführen muss. Die aus diesen Leistungen resultierenden Kosten werden als Baustellengemeinkosten bezeichnet. Sie stellen aus Sicht der LV-Positionen kostenrechnerisch betrachtet Gemeinkosten, aus Sicht des Bauprojektes aber Einzelkosten dar.

Einzelkosten der Teilleistungen (EKT) sind die den einzelnen Teilleistungen (i. d. R. LV-Positionen) direkt zuzuordnenden Kosten. Baustellengemeinkosten (BGK), auch Gemeinkosten der Baustelle genannt, sind die Kosten, die durch das Betreiben der Baustelle/die Herstellung des Bauprojektes als Ganzes entstehen und sich keiner Position des Leistungsverzeichnisses direkt zuordnen lassen. Sowohl Einzelkosten der Teilleistungen als auch Baustellengemeinkosten stellen aus Sicht des Bauwerkes Einzelkosten dar. Nur aus Sicht der im Leistungsverzeichnis enthaltenen Teilleistungen (Positionen) stellen Baustellengemeinkosten auch tatsächlich Gemeinkosten dar. Würde das auftraggeberseitig erstellte Leistungsverzeichnis eigene Positionen für solche Leistungen enthalten, denen die bisherigen Baustellengemeinkosten zuzuordnen sind, könnte die Trennung von Einzelkosten der Teilleistungen und Baustellengemeinkosten entfallen. Die Kosten der Baustelleneinrichtung sind in solcher Fall: Entweder enthält das Leistungsverzeichnis eine eigene Position hierfür, dann sind die daraus resultierenden Kosten Einzelkosten der Teilleistungen, anderenfalls Baustellengemeinkosten.

Klar ist, dass der (Angebots-)Preis mindestens die Herstellkosten eines Bauprojektes tragen muss. Aber eben nicht nur diese. Der Preis eines Bauwerkes muss zusätzlich zur Deckung der projektunabhängigen Gemeinkosten beitragen und darüber hinaus einen Gewinnbeitrag liefern. Die projektunabhängigen Gemeinkosten werden im baubetrieblichen Sprachgebrauch als Allgemeine Geschäftskosten (AGK) bezeichnet. Sie umfassen alle Kosten, die nicht unmittelbar durch ein bestimmtes Bauprojekt, sondern durch das Unternehmen als Ganzes entstehen. Sie stellen daher dem Bauprojekt nicht unmittelbar zuzurechnende Kosten dar. Allgemeine Geschäftskosten werden nicht projektspezifisch (und erst recht nicht positionsweise), sondern pauschal als unternehmensindividuelle Durchschnittswerte ermittelt und über unterneh-

mensindividuelle Umlageverfahren in die Einheits- und Gesamtpreise eingerechnet. Allgemeine Geschäftskosten sind ein Sammelposten solcher Kosten, die an verschiedenen Stellen im Unternehmen anfallen (z. B. Verwaltung, Lager, Werkstatt usw.) und von daher durch die zu realisierenden Bauprojekte nur mittelbar determiniert sind. Da der Preis eines Bauwerkes aber auf alle Fälle anteilig die insgesamt im Unternehmen entstehenden Allgemeinen Geschäftskosten decken muss, werden jedem Bauprojekt mit Hilfe von Umlage-/ Zuschlagssätzen anteilige Allgemeine Geschäftskosten zugerechnet. Hierfür werden projektunabhängige Zuschlagssätze i. d. R. in Prozent der Jahresbauleistung ermittelt (in Ausnahmefällen auch in Prozent der Herstellkosten oder der Lohn- und Gehaltssumme).

■ **Beispiel:** Plant ein Bauunternehmen mit Allgemeinen Geschäftskosten in Höhe von 1 Mio. Euro (diese werden im Zuge der Unternehmensplanung auf der Basis von Vorjahreswerten und zu erwartenden Veränderungen ermittelt) und einer Jahresbauleistung (Umlagebasis ist die Bauleistung, nicht der Umsatz, da dieser den Schlussrechnungsbeträgen aller in einer Rechnungslegungsperiode fertiggestellten Bauwerken entspricht und von daher

stark schwankend ist) von 10 Mio. Euro, so ergibt sich ein leistungsabhängiger AGK-Anteil von 10%. D. h., pro Euro Bauleistung muss das Bauunternehmen 10 Cent AGK realisieren, um die insgesamt entstehenden Gemeinkosten zu decken. Diese Berechnung geht natürlich nur dann auf, wenn die tatsächliche Bauleistung ebenfalls 10 Mio. Euro beträgt und die tatsächlichen AGK ebenfalls bei 1 Mio. Euro liegen.

Die Allgemeinen Geschäftskosten entsprechen also im betriebswirtschaftlichen Sinne den Gemeinkosten eines Bauprojektes. Nun aber zu sagen, dass sich diese leistungsabhängig oder zeitabhängig verhalten, wäre falsch. Sie werden nur durch die Umlagebasis Bauleistung leistungswirksam behandelt. Tatsächlich verhalten sie sich eben eher unabhängig von konkreten Bauvorhaben; sie verhalten sich aus Sicht eines Bauwerkes vielmehr „willkürlich“ und abhängig von der Umlage- bzw. Zuschlagsbasis.

Die nachfolgende Übersicht fasst die Kostenbegriffe der Allgemeinen Betriebswirtschaft und der Baubetriebswirtschaft zusammen und ordnet sie in

Abhängigkeit des Kostenträgerverständnisses – LV-Position einerseits und Bauprojekt andererseits – zueinander (vgl. Abb. 1):

Zur Definition von Einzel- und Gemeinkosten				Abb. 1
Allgemeine Betriebswirtschaft		Baubetriebswirtschaft		
Einzelkosten	Kosten, die einem Kostenverursacher (Kostenträger) unmittelbar zuzurechnen sind.	Einzelkosten der Teilleistungen	Kosten, die den einzelnen Teilleistungen (i. d. R. LV-Positionen) direkt zuzuordnen sind.	
Gemeinkosten	Kosten, die einem Kostenverursacher (Kostenträger) nur mittelbar zuzurechnen sind.	Baustellengemeinkosten	Kosten, die durch das Herstellen des Bauprojektes als Ganzes entstehen, sich aber keiner Position des Leistungsverzeichnisses direkt zuordnen lassen.	
		Allgemeine Geschäftskosten	Kosten, die einem Bauprojekt nur mittelbar zuzurechnen sind oder auch projektunabhängig entstehen, die aber von den realisierten Projekten zu tragen sind, um die Deckung dieser Kosten im Unternehmen zu sichern.	
Sichtweise: Bauprojekt ist Kostenträger		Sichtweise: LV-Position ist Kostenträger		
Einzelkosten der Teilleistungen	Einzelkosten	Einzelkosten der Teilleistungen	Einzelkosten	
Baustellengemeinkosten	Einzelkosten	Baustellengemeinkosten	Gemeinkosten	
Allgemeine Geschäftskosten	Gemeinkosten	Allgemeine Geschäftskosten	Gemeinkosten	

Um zum (Angebots-)Preis zu gelangen, wird den Selbstkosten noch ein Gewinn-Zuschlag aufaddiert. Der Gewinn-Zuschlag stellt keinen Kosten-,

sondern einen Preisbestandteil dar. Er dient so zur Erzielung eines Unternehmensgewinns.

Oft wird auch von einem sog. Wagnis- und Gewinn-Zuschlag gesprochen, wobei der Wagnisanteil zur Absicherung des allgemeinen Unternehmenswagnisses, der Gewinn-Zuschlag zur Erzielung eines Unternehmensgewinns dienen soll. Da aber letztlich das Wagnis ein Bestandteil des Gewinns ist, wäre es richtiger, nur von einem Gewinn-Anteil zu sprechen. Hinzu kommt noch, dass der Wagnisanteil eben nicht projektspezifische Risiken beinhaltet. Diese sind vielmehr Bestandteile der Einzelkosten der Teilleistung bzw. der Baustellengemeinkosten.

Aus der Addition von Einzelkosten der Teilleistungen und Baustellengemeinkosten (aus Sicht des Bauprojektes: Einzelkosten), Allgemeinen Geschäftskosten (aus Sicht des Bauprojektes: Gemeinkosten) und Gewinn-Zuschlag ermittelt sich also der (Angebots-)Preis netto. Dies ist bei einem Bauunternehmen im Grunde nicht anders als beim Beispiel des Discounters. Was nun noch beim Einheitspreisvertrag hinzukommt, ist der Umstand, dass eben nicht nur ein (Angebots-)Preis für das angebotene Bauprojekt zu ermitteln ist, sondern

Einheits- und Gesamtpreise für die auftraggeberseitig vorgegebenen LV-Positionen. In den Einheitspreisen sind neben den Einzelkosten der Teilleistungen auch anteilige Baustellengemeinkosten, Allgemeine Geschäftskosten und Gewinn-Zuschläge zu berücksichtigen. Dieser Block (BGK, AGK und Gewinn-Zuschlag) ist als Umlageblock in die Einheitspreise der Teilleistungen (LV-Positionen) einzurechnen, da für diese eben Einheitspreise zu bestimmen sind.

Angebotskalkulation

■ **Beispiel:** Ein Bauunternehmen erhält von einem öffentlichen Auftraggeber eine Anfrage zur Erstellung eines Bauprojektes auf Einheitspreisbasis. Der Auftraggeber gibt in seinem Leistungsverzeichnis folgende Teilleistungen vor:

- Pos. 1.001 1.000 m³ Grabenaushub
- Pos. 1.002 500 m Rohrverlegung
- Pos. 1.003 1.000 m³ Grabenverfüllung

Die vertragliche Bauzeit soll 60 Arbeitstage betragen.

Das Bauunternehmen ermittelt den (Angebots-)Preis unter Anwendung der sog. Kalkulation über die Endsumme (kurz Umlagekalkulation). Aus der Unternehmensplanung für das Geschäftsjahr abgeleitet, operiert das Unternehmen mit einem AGK-Zuschlag von 10% der Jahresbauleistung und einem Gewinn-Zuschlag von 5%. Das Unternehmen errechnet die Einzelkosten (EK) der Teilleistungen pro Mengeneinheit (ME) getrennt nach Kostenartengruppen, hier Lohn, Geräte und Sonstige Kosten (vgl. Abb. 2):

Ermittlung der Einzelkosten der Teilleistungen*								Abb. 2
Position	Menge	Einheit	Beschreibung	Lohn	Geräte	SoKo	EK/ME	Σ EK
1.001	1.000	m ³	Grabenaushub	45,00 €	100,00 €	500,00 €	195,00 €	195.000,00 €
1.002	500	m	Rohre verlegen	35,00 €	50,00 €	600,00 €	685,00 €	342.500,00 €
1.003	1.000	m ³	Grabenverfüllung	25,00 €	30,00 €	10,00 €	65,00 €	65.000,00 €
Σ EKT								602.500,00 €

* Alle Berechnungen sind auf zwei Nachkommastellen gerundet.

Zudem erstellt das Bauunternehmen ein sog. internes Leistungsverzeichnis, auf dessen Basis es die

Baustellengemeinkosten ebenfalls getrennt nach Kostenartengruppen ermittelt (vgl. Abb. 3):

Ermittlung der Baustellengemeinkosten								Abb. 3
Int. Position	Menge	Einheit	Beschreibung	Lohn	Geräte	SoKo	EK/ME	∑ EK
Int. 001	1	Stück	Baustelleneinrichtung	5.000,00 €	1.000,00 €	2.000,00 €	8.000,00 €	8.000,00 €
Int. 002	60	Arbeitstage	Baustellenvorhaltung	560,00 €	130,00 €	90,00 €	780,00 €	46.800,00 €
Int. 003	1	Stück	Baustellenräumung	2.500,00 €	500,00 €	1.000,00 €	4.000,00 €	4.000,00 €
							∑ BGK	58.800,00 €

Die ermittelten Herstellkosten bezuschlagt das Bauunternehmen anschließend mit den Plan-Zuschlägen für Allgemeine Geschäftskosten (10 %) und Gewinn (5%), demnach mit einem Gesamtzuschlag von 15%. Da sich dieser an der Gesamtleistung (von oben) orientiert, ist er auf Zuschläge auf Herstellkosten (von unten) wie folgt umzurechnen:

$(15\% \times 100\%) / (100\% - 15\%) = 17,65\%$ Zuschlag auf Herstellkosten

Der (Angebots-)Preis errechnet sich demnach wie folgt (vgl. Abb. 4):

Ermittlung des (Angebots-)Preises			Abb. 4
	Einzelkosten der Teilleistungen		602.500,00 €
+	Baustellengemeinkosten		58.800,00 €
<hr/>			
=	Herstellkosten		661.300,00 €
+	Zuschlag für AGK und Gewinn	17,65%	116.700,00 €
<hr/>			
=	(Angebots-)Preis		778.000,00 €

Da das Bauunternehmen nun aber im Sinne des Einheitspreisvertrages Einheitspreise für die Pos. 1.001 bis 1.003 ermitteln muss, sind die Baustellengemeinkosten (58.800 Euro), die zu tragenden Allgemeinen Geschäftskosten (10% x 778.000 Euro = 77.800 Euro) und der Gewinn-Zuschlag (5% x 778.000 Euro = 38.900,00 Euro) als Gesamtumlagebetrag (58.800 Euro + 77.800 Euro + 38.900 Euro = 175.500 Euro) auf die Einheitspreise der LV-Positionen umzulegen.

Es errechnen sich so folgende Einheitspreise (EP) und Gesamtpreise (GP) der LV-Positionen (vgl. Abb. 5):

Die Einzelkosten der Teilleistungen werden – unternehmensindividuell so festgelegt – für die Kostenartengruppen Geräte und Sonstige Kosten mit Vorabumlagen von jeweils 15 % beaufschlagt. Die auf diese Weise ermittelte Vorabumlage (23.250 Euro + 54.000 Euro = 77.250 Euro) wird von der Gesamtumlage subtrahiert; es ermittelt sich die Restumlage (175.500 Euro – 77.250 Euro = 98.250 Euro). Diese Restumlage wird auf die Kostenartengruppe Lohn wie folgt umgelegt:

$98.250 \text{ Euro} \times 100\% / 87.500 \text{ Euro} = 112,29\%$ Lohnumlage.

Ermittlung des Einheits- und Gesamtpreises pro LV-Position

Abb. 5

Position	Menge	Σ Einzelkosten der Teilleistungen			Zuschläge für BGK, AGK und Gewinn			Preise	
		Lohn	Geräte	SoKo	Lohn 112,29 %	Geräte 15,00 %	SoKo 15,00 %	EP	GP
1.001	1.000	45.000,00 €	100.000,00 €	50.000,00 €	50.528,57 €	15.000,00 €	7.500,00 €	268,03 €	268.028,57 €
1.002	500	17.500,00 €	25.000,00 €	300.000,00 €	19.650,00 €	3.750,00 €	45.000,00 €	821,80 €	410.900,00 €
1.003	1.000	25.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	405.000,00 €	4.500,00 €	1.500,00 €	99,07 €	99.071,43 €
		87.500,00 €	155.000,00 €	360.000,00 €	98.250,00 €	23.250,00 €	54.000,00 €		778.000,00 €

In die Einheitspreise der LV-Positionen fließen also im Rahmen der Bauprojektkalkulation neben den Einzelkosten der Teilleistungen auch Baustellengemeinkosten, Allgemeine Geschäftskosten und Gewinn-Zuschläge ein. Es drängen sich zwei Fragen auf:

1. Ist dies wirklich sachgerecht und zielführend?
2. Was passiert, wenn es zu Abweichungen auf der Mengenebene (Mehr- und Mindermengen, geänderte oder zusätzliche Leistungen) und/oder Zeitebene (Bauzeitverlängerungen) eines Bauprojektes kommt?

Zum sachgerechten Umgang mit Baustellengemeinkosten

Durch die Umlage der Baustellengemeinkosten auf die Ausführungspositionen wird „unterstellt“, dass die Baustellengemeinkosten leistungsabhängig anfallen. Es wird so getan, als würden mit jedem Kubikmeter Grabenaushub, mit jedem Meter Rohrverlegung und mit jedem Kubikmeter Grabenverfüllung auch Kosten für die Baustelleneinrichtung, Baustellenunterhaltung und Baustellenräumung anfallen. Tatsächlich entstehen die Kosten der Baustelleneinrichtung aber am Anfang des Projektes, bevor überhaupt der erste Kubikmeter Graben ausgehoben wird. Die Kosten der Baustellenrä-

mung entstehen dagegen erst am Ende des Projektes, nachdem der letzte Kubikmeter Graben verfüllt ist. Beide Kostenbestandteile der Baustellengemeinkosten sind zeitunabhängige Einmalkosten. Die Baustellenunterhaltung dagegen ist zeitabhängig, d. h. die aus ihr entstehenden Kosten hängen von der Dauer der Bauausführung ab. Sie entstehen Arbeitstag für Arbeitstag mehr oder weniger unabhängig vom Baufortschritt der LV-Positionen Grabenaushub, Rohrverlegung und Grabenverfüllung.

Solange es nun nicht zu Abweichungen auf der Mengen- und Zeitebene des Projektes kommt, entstehen durch die leistungsabhängige Behandlung der Baustellengemeinkosten keine Konfliktpotenziale zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer. Konfliktpotenziale entstehen immer dann, wenn es zu Mehr- oder Mindermengen, geänderten oder zusätzlichen Leistungen oder Bauzeitveränderungen kommt. Für die Anpassung der Vergütung bei nicht auftraggeberseitig angeordneten Mengenänderungen hält die VOB/B den § 2 Abs. 3 vor. Des Weiteren wird nach dem Prinzip der Kostenfortschreibung auf die Ansätze der Urkalkulation (Vertragskalkulation) zurückgegriffen.

Ein Lösungsvorschlag zur Konfliktentschärfung ist es, auf die Umlage der Baustellengemeinkosten zu verzichten und anstelle dessen im auftraggeberseitigen Leistungsverzeichnis eigene „BGK-Positionen“ aufzunehmen. Diese müssen dann nach zeitunabhängigen (z. B. Baustelleneinrichtung und Baustellenräumung) und zeitabhängigen (z. B. Baustellenvorhaltung, örtliche Bauleitung) Teilleistungen differenziert werden.

Es errechnen sich dann folgende Einheitspreise (EP) und Gesamtpreise (GP) der EKT- und BGK-Positionen (vgl. Abb. 6):

Für die BGK-Positionen sind, wie bisher schon für die EKT-Positionen, Einheits- und Gesamtpreise zu ermitteln. Da in diesem Fall auf die Umlage der BGK verzichtet wird, reduziert sich der Umlagebeitrag des o.g. Beispiels auf die Allgemeinen Geschäftskosten (77.800 Euro) und den Gewinn-Zuschlag (38.900 Euro). Gleichzeitig verringert sich die Restumlage (116.700 Euro – 24.645 Euro – 55.260 Euro = 36.795 Euro) auf die Kostenarten-gruppe Lohn auf 28,61%.

Ermittlung des Einheits- und Gesamtpreises der EKT- und BGK-Positionen								Abb. 6	
Position	Menge	Σ Einzelkosten der Teilleistungen			Zuschläge für AGK und Gewinn			Preise	
		Lohn	Geräte	SoKo	Lohn 28,61 %	Geräte 15,00 %	SoKo 15,00 %	EP	GP
Titel 1: EKT-Positionen									
1.001	1.000	45.000,00 €	100.000,00 €	50.000,00 €	12.875,39 €	15.000,00 €	7.500,00 €	230,38 €	230.375,39 €
1.002	500	17.500,00 €	25.000,00 €	300.000,00 €	5.007,10 €	3.750,00 €	45.000,00 €	792,51 €	396.257,10 €
1.003	1.000	25.000,00 €	30.000,00 €	10.000,00 €	7.152,99 €	4.500,00 €	1.500,00 €	78,15 €	78.152,99 €
Titel 2: BGK-Positionen									
2.001	1	5.000,00 €	1.000,00 €	2.000,00 €	1.430,60 €	150,00 €	300,00 €	9.880,60 €	9.880,60 €
2.002	60	33.600,00 €	7.800,00 €	5.400,00 €	9.613,62 €	1.170,00 €	810,00 €	973,23 €	58.393,62 €
2.003	1	2.500,00 €	500,00 €	1.000,00 €	715,30 €	75,00 €	150,00 €	4.940,30 €	4.940,30 €
		128.600,00 €	164.300,00 €	368.400,00 €	36.795,00 €	24.645,00 €	55.260,00 €		778.000,00 €

Wenn der Auftraggeber konsequent solche BGK-Positionen – getrennt nach zeitunabhängigen und zeitabhängigen Teilleistungen – in seinem Leistungsverzeichnis berücksichtigen würde, könnte die Trennung von Einzelkosten der Teilleistungen und Baustellengemeinkosten entfallen, da dann beide Kostenbestandteile den Charakter von Einzelkosten – sowohl aus Sicht der LV-Position als auch aus Sicht des Bauprojektes – erhalten. Sprachlich kann man dann z. B. von leistungsspezifischen und projektspezifischen Einzelkosten sprechen. Auf diese Weise ist ein zentrales Konfliktpotenzial bei Abweichungen vom Bauvertrag deutlich zu minimieren. Bei Mengenmehrungen, geänderten und zusätzlichen Leistungen können die möglichen Auswirkungen auf die Bauzeit berücksichtigt werden, die dann auf Basis der Einheitspreise der hiervon tangierten zeitabhängigen BGK-Positionen zu vergüten sind. Bei Bauzeitverkürzungen sollte die ausgeschriebene Bauzeit als Mindestvergütungsmenge der zeitabhängigen BGK-Positionen verstanden werden. Ansonsten würde das bauausführende Unternehmen einen Anreiz verlieren, Maßnahmen zur Verkürzung der Bauzeit umzusetzen. Auch bei eigenständigen zeitabhängigen BGK-Positionen bleiben aber zwei weitere Sachverhalte zu berücksichtigen:

1. Über die Laufzeit eines Bauvorhabens fallen nicht konstant gleich hohe BGK an. So gibt es z. B. Phasen, in denen ein Bauleiter, und Phasen, in denen zwei Bauleiter vor Ort sein müssen. Solche Schwankungen gilt es weiterhin bei gestörten Bauabläufen zu berücksichtigen.

2. Nachtragsleistungen können Mehrkosten im BGK-Bereich nach sich ziehen, ohne dass es hierdurch zu einer Verlängerung der Bauzeit kommt. Auch solche Veränderungen im BGK-Bereich gilt es weiterhin zu berücksichtigen.

Es gilt festzuhalten: Bei der Berücksichtigung eigener BGK-Positionen werden – wie bisher üblich – neben den Einzelkostenanteilen weiterhin AGK- und Gewinn-Anteile in den Einheits- und Gesamtpreisen berücksichtigt. Damit stehen eigene BGK-Positionen auch dem zentralen Charakter eines Einheitspreisvertrages – nämlich Ermittlung und Berücksichtigung von Einheits- und Gesamtpreisen für auftraggeberseitig ausgeschriebene Leistungen in Form von LV-Positionen – nicht entgegen. Eigene

BGK-Positionen führen konsequenterweise dazu, dass die Trennung von Einzelkosten und Baustellengemeinkosten entfällt, da alle unmittelbar aus der Projektrealisation entstehenden Kosten den LV-Positionen zuzuordnen sind und demnach Einzelkosten darstellen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die unterschiedliche Berücksichtigung der Baustellengemeinkosten mit und ohne eigene BGK-Positionen (vgl. Abb. 7):

Zur unterschiedlichen Berücksichtigung von Baustellengemeinkosten				Abb. 7
Ohne eigene BGK-Positionen		Mit eigenen BGK-Positionen		
BGK	Umlagebestandteil des Einheitspreises, daher aus Sicht der LV-Position Gemeinkosten	BGK	Unmittelbarer Kostenbestandteil des Einheitspreises, daher aus Sicht der LV-Position Einzelkosten	

In Abb. 8 erfolgt nun die Ermittlung der Einheits- und Gesamtpreise nach EKT- und BGK-Positionen

unter Berücksichtigung der AGK- und Gewinn-Anteile (summiert als Deckungsbeitrags-Anteile):

Berücksichtigung von AGK- und Gewinn-Anteilen in den Einheits- und Gesamtpreisen										Abb. 8
Position	Menge	EP	EK-Anteil	AGK-Anteil 11,76 %	G-Anteil 5,88 %	DB-Anteil 17,65 %	AGK	Gewinn	DB	EK
Titel 1: EKT-Positionen										
1.001	1.000	230,38 €	195,00 €	22,94 €	11,47 €	34,41 €	22.941,18 €	11.470,59 €	34.411,76 €	195.000,00 €
1.002	500	792,51 €	685,00 €	80,59 €	40,29 €	120,88 €	40.294,12 €	20.147,06 €	60.441,18 €	342.500,00 €
1.003	1.000	78,15 €	65,00 €	7,65 €	3,82 €	11,47 €	7.647,06 €	3.823,53 €	11.470,59 €	65.000,00 €
Titel 2: BGK-Positionen										
2.001	1	9.880,60 €	8.000,00 €	941,18 €	470,59 €	1.411,76 €	941,18 €	470,59 €	1.411,76 €	8.000,00 €
2.002	60	973,23 €	780,00 €	91,76 €	45,88 €	137,65 €	5.505,88 €	2.752,94 €	8.258,82 €	46.800,00 €
2.003	1	4.940,30 €	4.000,00 €	470,59 €	235,29 €	705,88 €	470,59 €	235,29 €	705,88 €	4.000,00 €
							77.800,00 €	38.900,00 €	116.700,00 €	661.300,00 €

Der Auftraggeber hat bei konsequenter Anwendung der ATV DIN 18299 uneingeschränkt die Möglichkeit, zeitunabhängige und zeitabhängige Nebenleistungen in eigenen LV-Positionen auszuscheiden. Er sollte dann aber nicht von BGK-Positionen, sondern besser von zeitunabhängigen (z. B. Baustelleneinrichtung, Baustellenräumung) und zeitabhängigen (Baustellenvorhaltung, Örtliche Bauleitung) (Neben-)Leistungen des Baustellenbetriebs sprechen. Der Auftraggeber hat so selbst die Chance, ein Konfliktpotenzial bei Abweichungen vom Bauvertrag zu entschärfen.

Zwischenfazit zu den Baustellengemeinkosten

1. Die Umlage von Baustellengemeinkosten auf EKT-Positionen ist baubetrieblich und betriebswirtschaftlich betrachtet nicht sinnvoll. Besser sind jeweils eigene LV-Positionen, da dann die entstehenden (Einzel-)Kosten – wie im ersten Teil der Umlagekalkulation praktiziert – im direkten Verhältnis zur Kostenverursachung stehen.
2. Eigene BGK-Positionen haben zudem den Vorteil, dass die Leistungsbestandteile, die in diesen Positionen enthalten sind, wesentlich exakter zu definieren sind. So könnte insbesondere auch die Managementleistung des Unternehmens auf der Baustelle transparenter gemacht werden, wenn z. B. die örtliche Bauleitung als separate BGK-Position ausgeschrieben würde.
3. Die Umlage von Baustellengemeinkosten auf EKT-Positionen führt bei Abweichungen vom Bauvertrag immer wieder zu Diskussionen über die daraus resultierenden Vergütungsfolgen. Eine separate Berücksichtigung zeitunabhängiger und zeitabhängiger BGK-Positionen trägt zur klareren und nachvollziehbareren Regelung etwaiger Vergütungsanpassungen bei.

Zum sachgerechten Umgang mit Allgemeinen Geschäftskosten

Allgemeine Geschäftskosten (AGK) sind aus Sicht eines Bauprojektes Gemeinkosten, da sie dem Projekt als Kostenverursacher nur mittelbar zugeordnet werden können. Im o. g. Beispiel beabsichtigt das Bauunternehmen, durch die Projektrealisation eine Deckung der AGK in Höhe von 77.800 Euro und einen Gewinn in Höhe von 38.900 Euro zu erzielen. Dies darf keinesfalls so verstanden werden, dass die Allgemeinen

Geschäftskosten des Bauprojektes nun tatsächlich bei 77.800 Euro liegen und tatsächlich ein Gewinn in Höhe von 38.900 Euro erzielt wird. Der berücksichtigte AGK-Anteil in Höhe von 10% der Bauleistung basiert ja im o. g. Beispiel auf der Annahme geplanter Geschäftskosten in Höhe von 1 Mio. Euro und einer geplanten Jahresbauleistung in Höhe von 10 Mio. Euro. Er stellt insofern einen Durchschnittswert der Bauleistung eines Ge-

schäftsjahres über alle realisierten Bauprojekte dar und ist darüber hinaus auch nur dann „korrekt“, wenn die geplante Bauleistung erreicht und/oder die geplanten AGK nicht über- oder unterschritten werden. Selbstverständlich könnten darüber hinaus die durch das konkrete Bauprojekt unmittelbar ausgelösten Gemeinkosten auch höher oder niedriger sein, als der Durchschnittswert in Höhe von 10 %. Auch der Gewinn-Zuschlag ist nur eine rechnerische Größe, der tatsächliche Projektgewinn lässt sich erst nach Beendigung des Projektes berechnen. Aus Sicht des Unternehmens stellen die in der Bauauftragsrechnung angenommenen AGK- und Gewinn-Zuschläge summiert einen

Deckungsbeitrag, besser noch ein Potenzial zur Deckung der Gemeinkosten und Erzielung eines Unternehmensgewinns dar.

Auch die Umlage der Allgemeinen Geschäftskosten und des Gewinn-Zuschlages auf die EKT- und BGK-Positionen darf nun nicht so interpretiert werden, dass die Allgemeinen Geschäftskosten sich einerseits leistungsabhängig (EKT-Positionen) und andererseits zeitunabhängig bzw. zeitabhängig (BGK-Positionen) verhalten. Sie werden nur rechnerisch so behandelt, da ein Umlageschlüssel gefunden werden muss, um die AGK-Anteile in der Bauauftragsrechnung berücksichtigen zu können.

Nun daraus zu schließen, dass es sinnvoll sei, auf die Umlage der Allgemeinen Geschäftskosten und des Gewinn-Zuschlages zu verzichten und anstelle dessen eigene AGK- und Gewinn-Positionen im auftraggeberseitigen Leistungsverzeichnis aufzunehmen, ist fraglich. Hier sei auf das „Positionspapier für leistungskonforme Ausschreibungen – Auspositionierung von Gemeinkosten im Straßenbau?“, mitherausgegeben vom Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, verwiesen.

Betriebswirtschaftlich interessant ist aber die Frage, wie sich Allgemeine Geschäftskosten verhalten, wenn es zu Abweichungen vom Bauvertrag kommt. Die nach wie vor vorherrschende Meinung hält bei der Ermittlung der aus Abweichungen vom Bauvertrag resultierenden Vergütungshöhe (Nachtragsleistungen) am Modell der Preisfortschreibung basierend auf der Urkalkulation fest.

■ **Beispiel:** Im o. g. Projektbeispiel ordnet der Auftraggeber die Verlegung eines anderen Rohrtypus an. Hierdurch erhöhen sich die Einzelkosten/Mengeneinheit um 125 Euro/m (Lohnkosten +35 Euro/m, Gerätekosten –10 Euro/m, SoKo +100 Euro/m) und somit die Einzelkosten in der Summe um 62.500 Euro (vgl. Abb. 9):

Mehr-/Minderkosten auf Ebene der Einzelkosten								Abb. 9
Position	Menge	Einheit	Beschreibung	Lohn	Geräte	SoKo	EK/ME	Σ EK
1.002 alt	500	m	Rohre verlegen	35,00 €	50,00 €	600,00 €	685,00 €	342.500,00 €
1.002 neu	500	m	Rohre verlegen	70,00 €	40,00 €	700,00 €	810,00 €	405.000,00 €
Mehr-/Minderkosten:				35,00 €	-10,00 €	100,00 €	125,00 €	62.500,00 €

Der Auftragnehmer berücksichtigt diese Kostenerhöhung als Nachtrag N-1.002. Neben den Einzelkosten macht er auch Änderungen im Bereich der umgelegten Baustellengemeinkosten, der Allgemeinen Geschäftskosten und beim Gewinn-Zuschlag geltend, indem er die geänderten Einzel-

kosten mit den in der Urkalkulation berücksichtigten prozentualen Einzelkostenzuschlägen nach Kostenartengruppen beaufschlagt. Er stellt seinen Mehrvergütungsanspruch in Höhe von 88.900 Euro wie folgt dar (vgl. Abb. 10):

Mehrvergütung auf Ebene des Einheits- und Gesamtpreises ohne separate BGK-Positionen **Abb. 10**

Position	Menge	Σ Einzelkosten der Teilleistungen				Zuschläge für BGK, AGK und Gewinn				Preise	
		Lohn	Geräte	SoKo	Σ EK	Lohn 112,29 %	Geräte 15,00 %	SoKo 15,00 %	Σ Zuschlag	EP	GP
EKT-Positionen											
1.002 alt	500	17.500,00 €	25.000,00 €	300.000,00 €	342.500,00 €	19.650,00 €	3.750,00 €	45.000,00 €	68.400,00 €	821,80 €	410.900,00 €
1.002 neu	500	35.000,00 €	20.000,00 €	350.000,00 €	405.000,00 €	39.300,00 €	3.000,00 €	52.500,00 €	94.800,00 €	999,60 €	499.800,00 €
Mehrvergütung (N-1.002):		17.500,00 €	-5.000,00 €	50.000,00 €	62.500,00 €	19.650 €	-750,00 €	7.500,00 €	26.400,00 €	117,80 €	88.900,00 €

Fraglich ist, ob der Mehrvergütungsanspruch im Zuschlagsbereich (BGK-, AGK und Gewinn-Anteile) in Höhe von 26.400 Euro richtig ermittelt ist. Hier würde eine Auspositionierung der BGK-Positionen helfen, die Auswirkungen im BGK-Bereich von den Auswirkungen im AGK- und im Gewinn-Bereich zu trennen.

■ **Beispiel:** Würde sich durch die geänderte Leistung die Bauzeit um fünf Tage auf 65 Arbeitstage erhöhen, so wäre hiervon die zeitabhängige BGK-Position 2.002 betroffen (vgl. Abb. 11):

Mehr-/Minderkosten auf Ebene der Einzelkosten im BGK-Bereich **Abb. 11**

BGK-Position	Menge	Einheit	Beschreibung	Lohn	Geräte	SoKo	EK/ME	Σ EK
2.002 alt	60	Arbeitstage	Baustellenvorhaltung	560,00 €	130,00 €	90,00 €	780,00 €	46.800,00 €
2.002 neu	65	Arbeitstage	Baustellenvorhaltung	560,00 €	130,00 €	90,00 €	780,00 €	50.700,00 €
Mehr-/Minderkosten:				0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.900,00 €

Der Auftragnehmer berücksichtigt nun beide Kostenerhöhungen auf Einzelkostenebene als Nachtrag N-1.002 und N-2.002. Er weist zudem Mehrvergütungsansprüche im Bereich der Umlagen (jetzt nur noch Allgemeine Geschäftskosten und Gewinn-Zuschlag) aus. So macht er einen Mehr-

vergütungsanspruch in Höhe von insgesamt 79.123,23 Euro geltend, wobei hiervon 66.400 Euro auf Ebene der Einzelkosten der betroffenen EKT- und BGK-Positionen beruhen. Der Mehrvergütungsanspruch im Zuschlagsbereich liegt bei 12.273,23 Euro (vgl. Abb. 12):

Mehrvergütung auf Ebene des Einheits- und Gesamtpreises mit separaten BGK-Positionen

Abb. 12

Position	Menge	Σ Einzelkosten der Teilleistungen				Zuschläge für AGK und Gewinn				Preise	
		Lohn	Geräte	SoKo	Σ EK	Lohn 28,61 %	Geräte 15,00 %	SoKo 15,00 %	Σ Zuschlag	EP	GP
Titel 1: EKT-Positionen											
1.002 alt	500	17.500,00 €	25.000,00 €	300.000,00 €	342.500,00 €	5.007,10 €	3.750,00 €	45.000,00 €	53.757,10 €	792,51 €	396.257,10 €
1.002 neu	500	35.000,00 €	20.000,00 €	350.000,00 €	405.000,00 €	10.014,19 €	3.000,00 €	52.500,00 €	65.514,19 €	941,03 €	470.514,19 €
Mehrvergütung in den EKT-Positionen (N-1.002):		17.500,00 €	-5.000,00 €	50.000,00 €	62.500,00 €	5.007,10 €	-750,00 €	7.500,00 €	11.757,10 €		74.257,10 €
Titel 2: BGK-Positionen											
2.002 alt	60	33.600,00 €	7.800,00 €	5.400,00 €	46.800,00 €	9.613,62 €	1.170,00 €	810,00 €	11.593,62 €	973,23 €	58.393,62 €
2.002 neu	65	36.400,00 €	8.450,00 €	5.850,00 €	50.700,00 €	10.414,76 €	1.267,50 €	877,50 €	12.559,76 €	973,23 €	63.259,76 €
Mehrvergütung in den BGK-Positionen (N-2.002):		2.800,00 €	650,00 €	450,00 €	3.900,00 €	801,14 €	97,50 €	67,50 €	966,14 €	0,00 €	4.866,14 €
Mehrvergütung gesamt:		20.300,00 €	-4.350,00 €	50.450,00 €	66.400,00 €	5.808,23 €	-652,50 €	7.567,50 €	12.723,23 €		79.123,23 €

Der Mehrvergütungsanspruch im Bereich der Einzelkosten der EKT- und BGK-Positionen im Umfang von 66.400 Euro ist so klar zu begründen und nachvollziehbar darzustellen. Er ist insofern unstrittig.

Der Mehrvergütungsanspruch im Bereich des AGK- und Gewinn-Zuschlages im Umfang von 12.723,23 Euro ergibt sich dagegen im Projektbeispiel aus den in der Urkalkulation berücksichtigten Zuschlagsätzen auf die Kostenarten Lohn, Geräte und Sonstige Kosten zur Deckung der Allgemeinen Geschäftskosten und Erzielung eines Gewinns.

Argumentationen dergestalt, dass Nachtragsleistungen grundsätzlich nicht zu einem Mehrvergütungsanspruch der Allgemeinen Geschäftskosten führen, sind betriebswirtschaftlich gesehen äußerst fraglich zu bewerten. Hier lohnt es sich, noch einmal genauer hinzuschauen, was genau unter Allgemeinen Geschäftskosten zu verstehen ist.

Allgemeine Geschäftskosten sind im Sinne der Gemeinkostendefinition solche Kosten, die einem Kostenverursacher nicht direkt/unmittelbar zugerechnet werden können. Das heißt aber noch lange nicht, dass die Kosten nicht im Zusammenhang mit der Projektrealisation (also der Kostenverursachung) stehen. Sie können eben nur nicht verursachungsgerecht einem Projekt zugerechnet werden.

■ Beispiel: In einem Unternehmen werden die PKW-Kosten in der Regel auf einer eigenen Kostenstelle gesammelt und von dieser weiterverrechnet. Je nach Gestaltung der Kostenrechnung können sie nun (anteilig) den Bauleitungskosten – und damit den Baustellengemeinkosten – oder den Allgemeinen Geschäftskosten zugerechnet werden. Auch die Bauleitung selbst kann in die Baustellengemeinkosten oder in die Allgemeinen Geschäftskosten eingegliedert werden. Gleiches gilt für die Arbeitsvorbereitung, die Kalkulation, den Einkauf,

das Lager, die Werkstatt. Wie diese innerbetrieblich verrechnet werden und ob sie in den Einzelkosten oder in den Gemeinkosten Berücksichtigung finden, ist unternehmensindividuell durchaus verschieden. Man wird aber keinesfalls behaupten können, dass die dann in den Gemeinkosten enthaltenen Bauleitungskosten, PKW-Kosten, Kalkulationskosten, Kosten des Einkaufs, der Arbeitsvorbereitung, des Lagers, der Werkstatt u. a. m. nicht im Zusammenhang mit der Bauprojektrealisation stehen. Gemeinkosten sind ein Kostenbestandteil,

der eben nicht unmittelbar, sondern nur mittelbar einem Kostenverursacher zugerechnet werden kann. Erinnern wir uns an den Discounter. Die Transportkosten für die Anlieferung der Konserven

sind aus Sicht der einzelnen Dose Bohnen Gemeinkosten, dennoch stehen sie in mittelbarem Zusammenhang mit dem Verkauf der Bohnen.

Insofern begründen auftraggeberseitig veranlasste Nachtragsleistungen mit oder ohne Änderung der Bauzeit auch geänderte Vergütungsansprüche im Bereich der Gemeinkosten (Allgemeine Geschäftskosten) auf Basis der Urkalkulation, da durch die geänderte Leistung auch geänderte Gemeinkosten entstehen. Der Nachtrag ist zu kalkulieren, die Preise sind über den Einkauf zu erfragen, die Rohre sind zu bestellen, die höheren Lohnkosten sind in der Buchhaltung zu verarbeiten. Dies alles wirkt mittelbar auf die Gemeinkosten. Diese Gemeinkosten sind zwar nicht einem konkreten Bauprojekt unmittelbar zuzurechnen (da der Erfassungsaufwand viel zu hoch wäre), gleichwohl aber durch die Bauprojektrealisation begründet! Für was sonst hält ein Bauunternehmen gemeinkostenbegründende Geschäftsbereiche vor, wenn nicht für die Realisierung von Bauprojekten. Würde diese Anpassung unterbleiben, würde ja unterstellt, dass die Gemeinkosten aus Sicht eines Projektes fix wären. Dies ist aber keinesfalls so. Geänderte und/oder zusätzliche Leistungen führen absolut gesehen auch zu höheren Gemeinkosten, da sie Aktivitäten im Unternehmen binden, durch die Gemeinkosten entstehen. Hinzu kommt, dass geänderte oder zusätzliche Leistungen Ausführungs- und/oder Leitungskapazitäten binden können, die dann zur Erzielung von Gemeinkostendeckungen an anderer Stelle nicht zur Verfügung stehen.

Allgemeine Geschäftskosten sind also ein Sammelposten solcher Kosten, die nicht verursachungsgerecht einem Kostenträger zugerechnet werden können. Die nicht verursachungsgerechte Zuordnung ist aber nicht darauf zurückzuführen, dass diese Kosten unabhängig von der Realisierung eines Bauprojektes stehen. Sie ist vielmehr darauf zurückzuführen, dass das notwendige Reporting (z. B. über eine sog. Prozesskostenrechnung) für eine verursachungsgerechte Zuordnung zu aufwändig wäre. Welche Kostenbestandteile als Gemeinkosten und welche als Einzelkosten betrachtet werden, hängt von der unternehmerischen Organisation des internen Rechnungswesens ab. Gemeinkostenbestandteile des einen Unternehmens können Einzelkostenbestandteile des anderen Unternehmens sein und umgekehrt.

Aufgrund dessen werden in den Unternehmen durchschnittliche Gemeinkosten unterstellt, wobei sich der unternehmensindividuelle Durchschnittswert prozentual auf eine Basisgröße bezieht. Diese Basisgrößen sind in Bauunternehmen in der Regel die Bauleistung (von oben) oder die Herstellkosten (von unten). Diese Durchschnittswerte werden, wie weiter oben dargestellt, basierend auf Plangrößen (Gemeinkosten, Bauleistung) ermittelt. Ob die

Plangrößen richtig gewählt waren oder nicht, kann erst zum Ende eines Geschäftsjahres verifiziert werden.

So rechnet das Bauunternehmen im oben genannten Beispiel mit einem Gesamtzuschlag von 15%, gemessen an der Bauleistung, beziehungsweise 17,65%, gemessen an den Herstellkosten.

Hätte nun der Auftraggeber das Verlegen eines anderen Rohrtypus (jetzige Nachtragsleistung) von Anfang an in seinem Leistungsverzeichnis ausgeschrieben, dann hätte das Unternehmen die nun im Nachtragsangebot geltend gemachten Mehrkosten im Einzelkostenbereich in Höhe von 66.400 Euro bereits in seinem Angebot angesetzt und diese mit dem unternehmensindividuellen Zuschlag beaufschlagt. Der Angebotspreis hätte sich so in Höhe der in Abbildung 12 ermittelten Mehrvergütung erhöht.

Durch die Trennung von EKT- und BGK-Positionen bleibt das prozentuale Verhältnis von Einzelkosten (der EKT- und BGK-Positionen) zu Gemeinkosten gleich, es erhöhen sich nur die absoluten Gemeinkosten. Ohne eigene BGK-Positionen wäre dies anders, da hier eben die auf die BGK-Positionen

entfallenden Einzelkosten (durch die Umlage auf die EKT-Positionen eben als Baustellengemeinkosten bezeichnet) Bestandteil der Herstellkosten der EKT-Positionen sind. In diesen Fällen sind dann

immer Rückberechnungen der Auswirkungen von Nachtragsleistungen auf die in den LV-Positionen berechneten Herstellkosten notwendig.

Fazit zu den Allgemeinen Geschäftskosten

1. Die Umlage von Allgemeinen Geschäftskosten auf EKT- und BGK-Positionen ist baubetrieblich und betriebswirtschaftlich betrachtet sinnvoll. Die Allgemeinen Geschäftskosten stellen als Gemeinkosten immer einen Kostenbestandteil dar. Da sie aber keiner abgrenzbaren Leistung unmittelbar zugeordnet werden können, sind sie neben den Einzelkosten Kostenbestandteil der EKT- und BGK-Positionen. Der Gewinn-Anteil stellt einen Preisbestandteil der Einheits- und Gesamtpreise der EKT- und BGK-Positionen dar. Dieser Grundsatz, wonach im Einheitspreisvertrag Teilleistungen mit Preisen zu versehen sind, sollte beibehalten bleiben.
2. Geänderte und zusätzliche Leistungen führen mit und ohne Veränderungen der Bauzeit auch zu geänderten Vergütungsansprüchen im Gemeinkostenbereich. Argumente, nach denen eine Anpassung der Gemeinkosten ungerechtfertigt sei, da die Gemeinkosten nicht regelmäßig und unmittelbar durch das einzelne Bauprojekt bedingt sind, sind betriebswirtschaftlich gesehen äußerst fragwürdig. Die Tatsache, dass Gemeinkosten einem Bauprojekt nicht unmittelbar zugerechnet werden, hängt zuvorderst damit zusammen, dass es kostenrechnerisch einen erheblichen Dokumentationsaufwand nach sich ziehen würde, diese Zurechnung vorzunehmen. Einen entsprechenden Aufwand vorausgesetzt, wäre es durchaus möglich, große Teile der Gemeinkosten projektspezifisch zu ermitteln und zu erfassen. In diesem Moment wäre die Diskussion um Anpassungen der Gemeinkosten bei Abweichungen vom Bauvertrag verstummt. Auf alle Fälle sind Gemeinkosten letztlich auch durch die zu realisierenden Bauprojekte mittelbar bestimmt.
3. Gerade hier hilft die Trennung von EKT- und BGK-Positionen erheblich, die Auswirkungen von Nachtragsleistungen auf die geänderten Einzelkosten darzustellen, die dann im Falle einer Nachtragsleistung mit den in der Urkalkulation berücksichtigten AGK- und Gewinn-Zuschlägen beaufschlagt werden.

Herausgegeben vom

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.

Geschäftsbereich Wirtschaft und Recht
Dr. Heiko Stiepelmann

Kurfürstenstraße 129
10785 Berlin

Telefon 030 21286-0
Fax 030 21286-240
info@bauindustrie.de

www.bauindustrie.de

Januar 2016

