

Richtiges Claim-Management für private Bauherren

Eine Prophylaxe ist einer Behandlung bereits eingetretener Probleme immer vorzuziehen. Dennoch bleiben Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche und Ähnliches auch bei privaten Bauvorhaben nicht aus.

Wie so vieles haben wir auch den Begriff des Claim-Managements aus der Rechtspraxis der USA erhalten und übernommen. Im Allgemeinen versteht man unter diesem Begriff aus der Baubranche die Überwachung und Beurteilung von Abweichungen bzw. Änderungen oder Erweiterungen vom vertraglich vereinbarten Bauauftrag und deren wirtschaftliche Folgen zwecks Ermittlung und Durchsetzung rechtlicher Ansprüche („claims“).

In unseren europäischen Breitengraden wird unter Claim-Management aber auch die Beurteilung und Betreuung aller sonstigen rechtlichen Ansprüche verstanden, die sich aus der Nichterfüllung vertraglicher Vereinbarungen im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben ergeben können, so zum Beispiel Gewährleistungsansprüche, Schadenersatzansprüche, Rückabwicklungsansprüche, Vertragsstrafen bzw. letztlich jegliche Erfüllungsansprüche schlechthin.

Da Abweichungen und Änderungen während der Bauausführungsphase leider nur selten vermieden werden können, versucht ein sinnvolles Claim-Management diese Situationen in geordnete Bahnen zu lenken, Eskalationen zu vermeiden und dadurch den Erfolg des Bauvorhabens möglichst nicht zu gefährden.

Wie bei so vielem im Leben ist auch bei Bauvorhaben eine Prophylaxe einer Behandlung bereits eingetretener Probleme vorzuziehen. So lassen sich beispielsweise für Auftraggeber bestimmte Probleme durch Vereinbarung eines Kostenvoranschlags eingrenzen. Wenn ein

solcher „unter ausdrücklicher Gewährleistung“ für seine Richtigkeit dem Vertrag zugrunde gelegt ist, kann der Auftragnehmer auch bei unvorhergesehener Größe oder Kostspieligkeit der veranschlagten Arbeiten keine Erhöhung des Entgelts verlangen.

Ein Kostenvoranschlag unter ausdrücklicher Garantie kann daher helfen, Diskussionen rund um derartige „claims“ eines Auftragnehmers von vornherein im Keim zu ersticken. Im Zweifel liegt zwar ein Kostenvoranschlag ohne Gewährleistung vor, allerdings gilt gegenüber privaten Auftraggebern ein Kostenvoranschlag im Zweifel mit ausdrücklicher Gewährleistung. Vorbeugend helfen natürlich auch präzise Ausschreibungsunterlagen, genaue Vorstellungen des Auftraggebers oder eine realistische Herangehensweise aller Beteiligten hinsichtlich der vorliegenden Grundlagen und des erforderlichen Aufwandes.

Hilfreich und jedenfalls zu empfehlen sind auch vertragliche Regelungen, die eine verbindliche Vorgangsweise bei Änderungswünschen seitens des Auftraggebers oder seitens des Auftragnehmers eingehend regeln, um für den Fall von Abweichungen oder Änderungen Hektik und Zeitnot zu minimieren und auch eine realistische Herangehensweise der Beteiligten zu fördern. Jedem ist dabei jedenfalls zu raten, möglichst lückenlos die Entwicklungen der Bauphase zu dokumentieren, was für eine erfolgreiche Geltendmachung des eigenen Rechtsstandpunkts unerlässlich ist.



ZUR PERSON

Konrad Koloseus ist Partner bei Nemetschke-Huber-Koloseus Rechtsanwälte.

Sein Schwerpunkt liegt auf Bau- und Anlagenvertragsrecht sowie Immobilienrecht. Foto: NHK