

1. Vermerk

Vergabevermerk Vertragsanpassung gem. § 313 BGB Goldbeck

Aufgrund der aktuellen Kriegssituation in der Ukraine und der damit einhergehenden weltwirtschaftlichen Verwerfung hat der Totalübernehmer des Bauprojektes „Grundschule Lauenbrück“, die Fa. Goldbeck Hamburg GmbH, um Vertragsanpassung auf Grundlage des § 313 BGB ersucht. Der Ursprungsvertrag datiert vom 11.10.2021 aufgrund des finalen Angebots von Mai 2021.

Seit Juni 2022 wurden hierzu Gespräche geführt. Zunächst wurden 2,4 Mio. € Nachforderungen aufgerufen. Im November 2022 wurden seitens Goldbeck 1,88 Mio.€ als Nachforderung auf Grundlage des Erlasses des BMW vom 25.03.2022 konkretisiert.

Der Wegfall der Geschäftsgrundlage ist unstrittig (BGH, NZBau 2022, 86). Die Vertragsanpassung kann m.E. dennoch nicht direkt über die Erlasslage erfolgen (hierzu erfolgte auch externe Beratung durch RA Dr. Finke (Kanzlei Kapellmann, HH)), auch weil aus unserer Vertragsgestaltung mit Goldbeck eine direkte Ableitung der Stoffpreise nicht möglich ist. Der Vertrag weist grundsätzlich einen Festpreis in Höhe von 10.657.837,46€ aus, die dazugehörige Kostenaufstellung nach DIN 276 ist dabei eine Mischkalkulation, aus der sich die Einzelpreise für Material nicht herleiten lassen. Auf Grundlage einer interfraktionellen Sitzung vom 21.01.2023 wurde die Verwaltung beauftragt, in einem Rahmen von 360.000€ - 800.000€ netto eine Vertragsanpassung zu verhandeln und anteilig Mehrkosten zu übernehmen.

Am 06.02.2023 konnten die Gespräche mit den Vertretern der Fa. Goldbeck Hamburg GmbH hierzu unter Begleitung von RA Dr. Finke stattfinden. Folgendes Konzept wurde der Verhandlung letztlich übereinstimmend zugrundegelegt:

Angemeldete Mehrkosten (lt. Baupreisindex): 1,88 Mio.€ netto (hierbei wurden lediglich die materiallastigen Kostengruppen 300-600 betrachtet)

7,5% allg. Teuerung (wurden bereits eingepreist)

Hiervon wurden betrachtet: 80% (reine Materialkosten) (inkl. 5% Risikotragung), d.h. 20% Personal-/Energiekosten blieben außer Ansatz (-377.600€) = 1,51 Mio. € netto

Hiervon Übernahme von 50% im Rahmen der Vertragsanpassung (analoge Anwendung des Erlasses)

⇒ **755.000€ netto** (gerundetes Verhandlungsergebnis)
d.h. **brutto: 898.450€**

Vorsichtshalber wurden entsprechende Haushaltsmittel (1,8 Mio.€) für 2023 bereits eingeplant.

Beiden Vertragsparteien ist bewusst, dass diese Anpassung zum Vertrag, ebenso wie der vereinbarte Festbetrag für den Bau, aus den einzelnen Gewerken nicht herleitbar ist. Es wurde daher eine einfache / pauschale Formulierung gesucht, die beide Vertragsparteien akzeptieren (ebenso wie ja die pauschale Summe aus dem Vertrag), um weitere Uneinigkeiten und den damit verbundenen Kosten zu minimieren und um das Abrechnungsverfahren zu vereinfachen.

Die Aufteilung nach 20 % Lohnkosten und 80 % Materialkosten wurde beiderseits als Durchschnittswert über alle Gewerke angesetzt, um einen einheitlichen Satz in den einzelnen Kostengruppen zu erreichen.

Recherchen der SG haben ergeben, dass es je Gewerk unterschiedliche Verhältnisse im Bereich Lohn / Material gib. Bei einem klassischen Hausbau besteht beim Großteil der Gewerke ein durchschnittliches Verhältnis 45 % Lohn / 55 % Material, so z.B. bei Maurerarbeiten, Dachdecker, Klempner usw.

Andere Gewerke wie z.B. Heizungs- und Sanitärinstallation stehen im Verhältnis 30 % Lohn / 70 % Material; Malerarbeiten hingegen haben einen gegenteiligen Wert mit 66 % Lohn und nur 34 % Material. Beim Fensterbau können durchschnittlich 16 % Lohn- und 84 % Materialkosten angesetzt werden.

Nun sind diese Werte des klassischen Baus nicht auf die modulare Bauweise der Grundschule Lauenbrück direkt zu übertragen, können aber durchaus als Anhaltspunkt dienen. Dabei ist auch davon auszugehen, dass aufgrund der teilweisen Vorfertigung und zügigen Bauweise mit Modulen die Lohnkosten deutlicher hinter den Materialkosten liegen als im klassischen Bau.

Weiterhin ist auch zu berücksichtigen, dass der Vorschlag der Fa. Goldbeck, den Baupreisindex anzusetzen, ebenfalls auch die Lohnkosten enthält, die aber bekanntlich nicht so gestiegen sind wie die Materialpreise selbst. Daher ist der angesetzte Baupreisindex bereits schon unter dem Prozentwert, in dem die Baumaterialien ja eigentlich gestiegen sind.

Für die gestiegenen Preise wollen sich beide Vertragsparteien auf eine Preiserhöhung in Höhe von rd. 17,4 % einigen. Aus Sicht der SG Fintel ist dies durchaus nachvollziehbar und akzeptabel.

Hierzu wird auf eine aktuelle Pressemitteilung vom Bundesstatistikamt vom 01.02.2023 verwiesen, aus dem die Entwicklung der Rohstoffpreise für das Jahr 2022 ersichtlich ist. Dabei sind bei den Rohstoffen wie Stahl (je nach Art Einsatz) die Preise zwischen 32 und 40 % gestiegen, Metalle um 26,5 % und Flachglas (für Fensterbau) um 49,3 %.

Auch weitere Gewerke wie Dämm- und Brandschutzarbeiten (+27,2 %) Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und Stahlbauarbeiten um (+19,8 %) haben einen deutlicheren Preisanstieg zu verzeichnen als die von Goldbeck aufgerufenen Preissteigerung.

Der SG Fintel ist durchaus bewusst, dass die vorgenannten Angaben nur als Richtschnur dienen können und sie nicht unmittelbar auf den Neubau der Grundschule Lauenbrück Anwendung finden. Dafür fehlen die Massenangaben in den einzelnen Gewerken. Aber aus diesen Zahlen ist durchaus abzulesen, dass ein Anspruch auf eine erhöhte Vergütung an die Fa. Goldbeck durchaus gerechtfertigt ist.

Um diese verschiedenen Durchschnittswerte und Zahlen auszugleichen, haben sich daher die Parteien auf das oben beschriebene Verhältnis für die Preisanpassung

geeinigt. Dabei ist zu erkennen, dass beide Vertragsparteien bereit sind, ihre Ansprüche jeweils abzuwägen und Kompromisse einzugehen. Die Samtgemeinde akzeptiert den pauschalen Prozentsatz zur Preisanpassung, die Fa. Goldbeck ist bereit, die Hälfte dieser errechneten Kosten zu tragen.

Ergänzend ist auch zu erwähnen, dass es schon bei den ursprünglichen Vertragsverhandlungen nicht um einzelne Preise in den jeweiligen Gewerken ging sondern um einen festen Gesamtbetrag, der unter normalen Umständen beiden Seiten eine finanzielle und planerische Sicherheit gegeben hätte. Auch deshalb hat die SG Fintel eine Vergabe an einen Totalübernehmer gewählt anstatt eine losweise Ausschreibung der Einzelgewerke.

Abschließend ist noch darauf hinzuweisen, dass es trotz des Nachtrags zum Vertrag mit einer neuen Kostensumme von dann 11.556.287,46€ bei einer Bruttogrundfläche 3.496 qm um einen vergleichbaren günstigen Preis handelt. Mit einem qm-Preis von rd. 3.300 Euro dürfte dieser auch weiterhin unter dem aktuellen Marktpreis liegen. Dr. Finke, der viele Vergaben öffentlicher Auftraggeber begleitet, hat u.a. davon berichtet, dass aktuell für den Neubau einer vergleichbaren dreizügigen Grundschule teilweise Preise von rd. 15 Mio.€ von den Bietern aufgerufen werden.

Eine schriftliche Anpassung des Totalübernehmervertrages soll in Kürze in dieser Höhe als ein Nachtrag zum § 6.1 des Ursprungsvertrages erfolgen, vorausgesetzt die Zustimmung des RPA liegt vor.

Die vergaberechtliche Zulässigkeit dieses Nachtrags ergibt sich aus § 132 Abs. 3 GWB, da hier weder die EU-Schwellenwerte erreicht, noch die Grenze von 15% des Wertes des Gesamtauftrages überschritten wurden. Auch ändert sich hierdurch der Gesamtcharakter des Vertrages mit der Fa. Goldbeck nicht.

Sollten sich durch prozessbedingte Nachträge Überschreitungen der 15 %-Grenze ergeben, möchte ich hilfsweise für das o.g. Ergebnis zu den § 313 BGB-Verhandlungen darauf verweisen, dass auch eine Zulässigkeit über § 132 Abs. 2 Nr. 3 GWB vorliegt.

Die Verhandlungsparteien waren sich einig darüber, dass mit dieser einmaligen Vertragsanpassung alle im Rahmen des Vertragsverhältnisses auftauchenden Anpassungsansprüche abgegolten sein sollen (bis auf Nachträge aus dem laufenden Bauprozess). Gleichzeitig war beiden Parteien daran gelegen, weitere drohende und voraussichtlich deutlich höhere Kosten für gerichtliche Auseinandersetzungen, Bauverzögerungen etc. hierdurch zu vermeiden.

Im Auftrag

Hoppe

2. Vorlage RPA

3. Vorlage SGA / SG-Rat (22./23.02.2023)