

3.9 Umlage von Baustellengemeinkosten auf die Teilleistungen

Leistung ohne Position Es kommt immer wieder vor, dass Leistungen vom Handwerker erbracht werden sollen (oder im Rahmen der vereinbarten Leistung erforderlich werden), für die es im Leistungsverzeichnis keine Position gibt. Es heißt dann beispielsweise: „Etwa erforderliche Gerüste sind in die Einheitspreise einzukalkulieren.“

Zunächst muss nach der Zuordnungsfähigkeit der Leistung unterschieden werden:

- Leistung mit eindeutigem Bezug zu einer Leistung
- Leistung mit eindeutigem Bezug zu einer bestimmten Gruppe von Leistungen
- Leistung ohne eindeutigen Bezug zu einer Leistung (oder einer bestimmten Anzahl von Leistungen)

Bezug zu einer Leistung Wenn die Leistung einen eindeutigen Bezug zu einer Position des Leistungsverzeichnisses hat, wird sie behandelt wie Einzelkosten.

Beispiel *Die Betonwerksteinplatten einer Terrasse sollen erneuert werden. Für die Entsorgung der alten Platten ist keine eigene Position vorgesehen, der Handwerker soll die Kosten dafür in sein Angebot einkalkulieren. Für die alten Platten wird deswegen ein Bauschuttcontainer bei einem Containerdienst (Fremdleistung) bestellt.*

Sinnvoll ist die Umlage auf die Position des Plattenabraums: Die Containerkosten von 250 Euro (zuzüglich Mehrwertsteuer) werden auf die Menge des Plattenabraums (125 Quadratmeter) verteilt. Es ergeben sich die Fremdleistungskosten in Höhe von $250/125 = 2,00 \text{ €/m}^2$.

Bezug zu Gruppe von Leistungen Häufig bezieht sich eine Leistung auf eine Gruppe von Positionen eines Leistungsverzeichnisses. Gibt es keine gesonderte Position für diese Leistung im Leistungsverzeichnis, erfolgt die Umlage derart, dass die Gesamtkosten der Leistung zunächst proportional auf die zugehörigen Positionen verteilt werden. (Proportional heißt, dass Positionen mit hoher Positionssumme mehr Anteil bekommen als Positionen mit geringer Positionssumme.)

Beispiel *Die Kosten zweier Bauschuttcontainer (500 Euro, in nachstehender Tabelle als Sonderkosten bezeichnet) sollen auf 3 Positionen verteilt werden:*

A	B	C	D = B · C	E = 100 · D / Summe(D)	F = E/100 · Sonderkosten	G = F/B
Leistung	Menge	Einzelkosten je Einheit	Einzelkosten der Position	Prozent	Anteil Sonderkosten	Sonderkosten je Einheit
Abraum Betonplatten [m ²]	125,00	6,00 €	800,00 €	50,00 %	250,00 €	2,00 €
Abbruch Kamin [m ³]	2,50	80,00 €	200,00 €	12,50 %	62,50 €	25,00 €
Abbruch Sichtschutzwand [m ³]	10,00	60,00 €	600,00 €	37,50 %	187,50 €	18,75 €
		Summe	1.600,00 €	100,00 %	500,00 €	

Alternativ kann aus dem Verhältnis der Sonderkosten zur Summe der Einzelkosten der Positionen ein prozentualer Zuschlag ermittelt werden, der auf die Einzelkosten der Positionen aufgeschlagen wird. Das Vorgehen entspricht dem im nächsten Abschnitt „Kein Bezug zu Leistungen“.

Kein Bezug zu Leistungen

Wenn eine Leistung bzw. ein Aufwand keinen Bezug zu bestimmten Leistungen hat, kann man die daraus resultierenden Kosten als Baustellengemeinkosten (BGK) bezeichnen und über einen Zuschlagssatz auf die Einzelkosten verrechnen.

Zur Ermittlung des Zuschlagssatzes wird zunächst die Summe der Einzelkosten aller Positionen des Projektes ermittelt. Anschließend werden die Baustellengemeinkosten zur Summe der Einzelkosten ins Verhältnis gesetzt und so der Zuschlagssatz ermittelt.

Wir verwenden das obenstehende Beispiel und unterstellen, dass das Projekt nur aus diesen drei Positionen besteht.

A	B	C	D = B · C	E
Leistung	Menge	Einzelkosten je Einheit	Einzelkosten der Position	BGK-Umlage prozentual
Abraum Betonplatten [m ²]	125,00	6,00 €	800,00 €	BGK = 500,00 € Zuschlag = $BGK/Summe(D) \cdot 100$ Zuschlag = $500,00/1.600,00 \cdot 100$ = 31,25 % (auf Einzelkosten)
Abbruch Kamin [m ³]	2,50	80,00 €	200,00 €	
Abbruch Sichtschutzwand [m ³]	10,00	60,00 €	600,00 €	
		Summe	1.600,00 €	

Lohnanteil am Einheitspreis

Bei der in diesem Buch praktizierten Zuschlagskalkulation enthält der in der Kalkulation verwendete Minutenverrechnungssatz sowohl Einzel- als auch Gemeinkosten. Deshalb bleiben im Kalkulationsformblatt die Felder für Einzelkosten und für Gemeinkosten in der Spalte „Lohn“ normalerweise leer.

Für die Umlage von Baustellengemeinkosten wird der kalkulierte Lohn als Einzelkosten behandelt und deshalb auch in der Zeile der Einzelkosten ausgewiesen.

Beispiel

Wir greifen zurück auf das Beispielprojekt „Badreparatur“ (siehe Seite 97). Es sollen Baustellengemeinkosten in Höhe von 100 Euro berücksichtigt und auf die Einheitspreise umgelegt werden.

Berechnung

Die Lösung ist in nachfolgender Tabelle (Seite 111) und in Beispiel 3-10 auf Seite 112 dargestellt.

Zunächst wird ohne Berücksichtigung der Baustellengemeinkosten kalkuliert. Es wird lediglich eine neue Zeile für deren Umlage freigehalten. Dann werden tabellarisch die Einzelkosten der 3 Positionen erfasst und der Umlagesatz (BGK-Umlage) berechnet: 19,02 Prozent. Der Lohnanteil, welcher Gemeinkosten enthält, wird dabei als Einzelkosten angesehen.

A	B	C	D = B · C	E
Leistung	Menge	Einzelkosten je Einheit	Einzelkosten der Position	BGK-Umlage prozentual
Fliesen entfernen [Stück]	25,00	2,52 €	63,00 €	BGK = 100,00 € Zuschlag = $BGK/Summe(D) \cdot 100$ Zuschlag = $100,00/525,90 \cdot 100$ = 19,02 % (auf Einzelkosten)
Fliesen einsetzen [Stück]	25,00	7,23 €	180,75 €	
Reinigung [m ²]	45,00	6,27 €	282,15 €	
		Summe	525,90 €	

Anschließend wird im Kalkulationsformblatt die BGK-Umlage prozentual auf die Einzelkosten aufgeschlagen. Es folgt der Zuschlag für Wagnis und Gewinn. Abschließend werden die Einheitspreise berechnet.

3.10 Anpassung des Einheitspreises

Einheitspreis und Mengenänderung

Die Mengenansätze der Positionen sind nur Schätzungen. Für die Abrechnung ist die tatsächlich ausgeführte Menge zusammen mit dem fest vereinbarten Einheitspreis entscheidend.

Wenn Baustellengemeinkosten auf die einzelnen Positionen umgelegt werden, geschieht dies immer über die Summe der Einzelkosten. Diese ist abhängig vom Mengenansatz.

Es kann folgendes passieren: Baustellengemeinkosten wurden unter Annahme bestimmter Mengen auf die einzelnen Positionen umgelegt. Zur Ausführung kommen aber erheblich geringere Mengen. Da die vollständige Deckung der umgelegten Gemeinkosten nur bei Einhaltung der Mengen gegeben ist, entsteht ein Defizit: Ein Teil der Baustellengemeinkosten bleibt ungedeckt.

Umgekehrt kann eine deutliche Erhöhung zu einem Überschuss führen – für den Handwerker kein Problem, wohl aber für den Bauherrn.

Aus diesem Grunde macht die VOB (nur beim VOB-Vertrag) die Verbindlichkeit der Einheitspreise von der Einhaltung der Mengenansätze innerhalb einer Toleranzgrenze von ± 10 Prozent abhängig.

Wenn also die ausgeführte Menge um mehr als 10 Prozent von der vorgesehenen Menge abweicht, ist auf Verlangen der jeweils benachteiligten Partei ein neuer Einheitspreis festzulegen. Folgende zwei Standardfälle kommen häufig vor:

1. Die ausgeführte Menge liegt mehr als 10 Prozent über der vorgesehenen Menge. Der Auftraggeber (Bauherr) kann einen neuen, niedrigeren Einheitspreis für die Menge verlangen, die über die Toleranzgrenze hinausgeht.
2. Die ausgeführte Menge liegt mehr als 10 Prozent unter der vorgesehenen Menge. Der Auftragnehmer (Handwerker) kann einen neuen Einheitspreis für die gesamte verbliebene Menge verlangen.