

c.r.p.  
law.



construction.  
real estate.  
procurement.

# sondersitzung des arbeitskreis X - tatsächlich erforderliche kosten zzgl. angemessene zuschläge.

Dortmund, 06.02.2026 für die Sondersitzung des Arbeitskreises X

Jarl-Hendrik Kues, LL.M.

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Vergaberecht

# agenda.

- Prämisse und Empfehlungen des 10. Baugerichtstags
- Grundsätzliche Schätzungsmöglichkeit der Vergütungshöhe
- Nachweisführung der eigenen Kosten
- Nachweisführung der angemessenen Zuschläge
- Fazit

# 0.

## Vorspann: Prämisse und Empfehlungen des 10. Baugerichtstags

# Prämisse des 10. Baugerichtstags - Arbeitskreis X

- Der Arbeitskreis empfiehlt, die ASL-Werte, die AVR-Werte sowie die Werte für BGK, AGK, Wagnis und Gewinn vertraglich zu vereinbaren.

## Prämisse des Arbeitskreises

Fragestellung:

*Prämisse: Den Vertragspartnern wird empfohlen im Rahmen des Vertrages die Werte für den betrieblichen Mittellohn ASL, die AVR-Werte für eigene Geräte des AN, BGK sowie AGK und Wagnis und Gewinn zu vereinbaren.*

## Abstimmungsergebnis



# Empfehlungen des 10. Baugerichtstags - Arbeitskreis X

- Auch ohne vertragliche Vereinbarung, können die tatsächlich erforderlichen Kosten anhand des ASL, der AVR-Werte sowie die Kostenansätze für nicht gewerbliches Personal angesetzt werden.

## Empfehlung

Fragestellung:

*Empfehlung: Zur Darlegungserleichterung für die tatsächlich erforderlichen Kosten kann der betriebliche Mittellohn ASL, die AVR-Werte für eigene Geräte des AN und die Kostensätze für nicht gewerbliches Personal für die Projektabwicklung angesetzt werden.*

## Abstimmungsergebnis



# Empfehlungen des 10. Baugerichtstags - Arbeitskreis X


- Individuelle Zahlungsbedingungen wie Skonti sind bei den tatsächlich erforderlichen Kosten nicht zu berücksichtigen.

**Empfehlung**

Fragestellung:

*Empfehlung: Individuelle Zahlungsbedingungen (wie Skonti etc.) sind bei der Ermittlung der tatsächlich erforderlichen Kosten nicht zu berücksichtigen.*

**Abstimmungsergebnis**



Ergebnis	Anteil
Zustimmung	deutlich zugestimmt
Ablehnung	

# Empfehlungen des 10. Baugerichtstags - Arbeitskreis X

- Die individuelle Unternehmens- und Kostenstruktur des AN ist ausschlaggebend für die Angemessenheit des AGK-Zuschlags sowie des Zuschlags für Wagnis und Gewinn.

## Empfehlung

Fragestellung:

*Empfehlung: Die Angemessenheit des Zuschlags für AGK bestimmt sich nach der individuellen Unternehmens- und Kostenstruktur des AN.*

## Abstimmungsergebnis

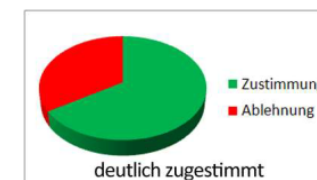


## Empfehlung

Fragestellung:

*Empfehlung: Die Angemessenheit der Zuschläge für Wagnis und für Gewinn bestimmt sich nach der individuellen Unternehmens- und Kostenstruktur des AN.*

## Abstimmungsergebnis



# 01.

**Schätzung  
der tatsächlich erforderlichen Kosten  
und angemessenen Zuschläge**

# Schätzungsmöglichkeit

## Anwendungsbereich

- Im Prozessfall kann Vergütung nach § 287 Abs. 2 ZPO geschätzt werden.
- Das bezieht sich nach der Rspr. auf die angemessenen Zuschläge.

Der Tatrichter ist bei der Bestimmung der Höhe des angemessenen Zuschlags gem. § 287 Abs. 2 ZPO zu Schätzung berechtigt.

BGH, Urteil vom 21.11.2019 – VII ZR 10/19

- Tatsächlich erforderliche Kosten unterliegen ebenso der gerichtlichen Schätzung.

Althaus/Bartsch/Kattenbusch, Nachträge im Bauvertragsrecht, 2. Aufl. 2022, Teil 3 Rn. 222c.

- So auch die Rspr. zum Aufwendungsersatz bei Selbstvornahme nach § 637 BGB.

OLG Köln, Urteil vom 16.03.2016 – 16 U 109/15

# Schätzungsmöglichkeit

## Schätzungsgrundlage

---

- Gericht darf keine bloße Spekulation betreiben und „ins Blaue“ entscheiden.

BGH, Urteil vom 22.07.2014 – VI ZR 357/13

- Es braucht deshalb eine konkret bezifferte Forderung sowie Anknüpfungstatsachen als eine „geeignete“ Schätzungsgrundlage.
  - Schätzungsgrundlage muss „greifbar“, das heißt „nachvollziehbar und plausibel“ sein.

BGH, Urteil vom 23.11.2006 – IX ZR 21/03

- Umfang der Darlegungspflicht des Auftragnehmers richtet sich nach seinen Konkretisierungsmöglichkeiten.

Was heißt das für die Darlegung der tatsächlich erforderlichen Kosten zzgl. angemessener Zuschläge?

# 02.

## Nachweisführung der tatsächlich erforderlichen Kosten

# Nachweisführung der Kosten

## Grundsätze

---

- Externe Kosten sind erstattungsfähig und durch Ist-Kosten bzw. pagatorische Kosten nachweisbar.
  - Rechnung als Schätzgrundlage ausreichend.
- Interne Kosten sind in Gesetzesbegründung zu § 650c BGB nicht erwähnt.
  - Umfasst Lohn- und Gerätekosten.
  - Absolut unstreitig, dass diese Kosten Teil der tatsächlich erforderlichen Kosten sind.
  - Ersatz von Eigenleistung im Zusammenhang mit dem ähnlichen Fall der Selbstvornahme nach § 637 BGB entspricht gefestigter Rechtsprechung.

BGH, Urteil vom 12.10.1972 – VII ZR 51/72

Wie sollen interne Kosten aber nachgewiesen werden bzw. was soll die Schätzgrundlage für interne Kosten sein?

# Nachweisführung der eigenen Kosten

## Schätzungsgrundlage der Verrechnungssätze

---

- Bei der Selbstvornahme nach § 637 BGB kann die Schätzungsgrundlage des Verrechnungssatzes der Werklohn eines Arbeitnehmers in der Branche sein.

BGH, Urteil vom 12.10.1972 – VII ZR 51/72

- In der Literatur wird zur Darlegung der Verrechnungssätze bspw. auf öffentliche Preislisten oder Sachverständigengutachten verwiesen.

u. a. Althaus/Bartsch/Kattenbusch, Nachträge im Bauvertragsrecht, 2. Aufl. 2022, Teil 3. Rn. 222a

- Empfehlung des 10. Baugerichtstags:
  - Gerätekosten können anhand der AVR-Werte dargelegt werden.
  - Lohnkosten können anhand des Mittellohns dargelegt werden.
  - Beides kann bei Vertragsschluss einvernehmlich festgelegt werden.

# Nachweisführung der eigenen Kosten Schätzungsgrundlage der Zeitaufwände

- Verrechnungssätze müssen in Beziehung zum leistungsbezogenen Zeitaufwand gestellt werden.
  - Problem: Wie ist der leistungsbedingte Zeitaufwand nachzuweisen?
- Zu Nachweis von Aufwendungen nach § 637 BGB werden in der Rspr. detaillierte Bautagesberichte gefordert.

OLG Köln, Urteil vom 16.03.2016 – 16 U 109/15
- Hohe Anforderungen an Nachweis durch Bautagesberichte.

Ganten/Jansen/Voit/Althaus/Jansen, VOB/B-Kommentar, 4. Aufl. 2023, § 2 Abs. 3 Rn. 24
- Bautagesberichte müssen zum vollumfänglichen Nachweis enthalten:
  - Dokumentation darüber, wie viel Zeit durch wie viele Personen auf welche Leistung (nach LV-Pos. und Nachtrag) aufgewendet wurde.
  - Vollständige Nachweisführung für Baustellengemeinkosten.

# Nachweisführung der eigenen Kosten Dokumentationsaufwand als tatsächlich, erforderliche Kosten

---

- Problem: Dokumentation geht mit erheblichen Kosten einher.
- Vorschlag: Nachweisführung als tatsächlich erforderliche Kosten abrechenbar.
  - Contra: Dokumentation dient nicht der Leistungserbringung an sich, sondern „nur“ der Abrechnung.
  - Pro: In den tatsächlich erforderlichen Kosten werden Overhead-Kosten (Stichwort: BGK) abgerechnet – das Personal zur Dokumentation der Leistungen ist Teil dieses Overheads.
  - Gedanke: Ist die Leistungsdokumentation Teil der Anordnung des Auftraggebers zur Leistungserbringung?

# Nachweisführung der eigenen Kosten

## Folgen der Nachweisführung als tatsächlich, erforderliche Kosten

### ➤ Erhöht den Einigungsdruck

- Auf Auftraggeberseite würden durch Nachweisführung nur mehr Kosten entstehen.
- Auf Auftragnehmerseite stünde ein erhöhter Nachweisaufwand und entsprechendes Nachweisrisiko zu bedenken.
- Es ist im Sinne des Gesetzgebers, sich vor Leistungserbringung über den Preis zu einigen:

Begehrte der Besteller [...] streben die Vertragsparteien Einvernehmen über die Änderung und die infolge der Änderung zu leistende Mehr- oder Mindervergütung an.

Auszug des § 650b Abs. 1 BGB

# Nachweisführung der eigenen Kosten

## Empfehlung

---

Der Aufwand für die Nachweisführung der tatsächlich erforderlichen Kosten ist Teil dieser tatsächlich erforderlichen Kosten.

# 03.

## Nachweisführung der angemessenen Zuschläge für AGK, Wagnis und Gewinn

# Nachweisführung der angemessenen Zuschläge

## Schätzungsgrundlagen

- Nach Rspr. breiter „Korridor“ für angemessene Zuschläge.

Der Zuschlagsfaktor hat im Rahmen von § 2 VOB/B wie bei § 650c BGB "angemessen" zu sein. Dieser Begriff bringt zum Ausdruck, dass es für einen bestimmten Bauvertrag nicht einen einzigen richtigen Faktor gibt, sondern dass er in einem Korridor angesiedelt ist und es in einem bestimmten Rahmen mehrere Werte geben kann, die als angemessen gelten können.

[...]

Auf diese Weise kommen Faktoren von mindestens 1,05 oder 20/19 [...] bis jedenfalls 1,2 in Betracht.

KG, Urteil vom 18.07.2025 – 21 U 176/24

- Wie ist das weiter konkretisierbar?

# Ansätze für Bestimmung des Zuschlags (1)

## Unternehmensbezogen

- Angemessene AGK sind auf Grundlage der tatsächlichen AGK des Geschäftsjahres unter Berücksichtigung einer Umsatzprognose zu ermitteln.
- Angemessene Gewinnzuschläge sind die durchschnittlichen Deckungsbeiträge des AN.

## Vertragsbezogen

- Die Zuschläge ermitteln sich nach der Differenz zwischen der vereinbarten Vergütung und den hypothetischen tatsächlichen Herstellkosten für das Projekt (auf Basis des unveränderten Vertrags).

## Üblichkeit

- Die Zuschläge ermitteln sich nach den branchenüblichen Ansätzen.

# Ansätze für die Bestimmung des Zuschlags (2)

- Gegen den vertragsbezogenen Ansatz spricht, dass es im Ergebnis zur Fortschreibung des Vertragspreisniveaus führt.
  - Der Gesetzgeber wollte gerade dem mit der Novelle 2018 entgegenen.

Die Berechnung der Mehr- oder Mindervergütung wird nicht um einen sogenannten Vertragspreisniveaufaktor ergänzt.

BTDrs. 18/8486, S. 56/104

- Der branchenübliche Ansatz ist schwierig zu bestimmen und stellt die unternehmens- und vertragsbezogenen Besonderheiten nicht dar.
- Der unternehmensbezogene Ansatz trifft am ehesten die unternehmensspezifischen Bedürfnisse und sorgt für eine ausgeglichene Deckung der Gemeinkosten.

**Der unternehmensbezogene Ansatz ist vorzuziehen!**

(entspricht auch der Empfehlung des 10. Baugerichtstags)

# Nachweisführung der angemessenen Zuschläge

## Nachweis der Zuschläge durch Urkalkulation

- Vorschlag: Zuschlagssätze aus der Urkalkulation entfalten Vermutungswirkung für angemessene Zuschläge.
- So auch in der Rechtsprechung vorgeschlagen:

Zur Bezifferung des Zuschlagsfaktors der Vertragskalkulation kann sich der Unternehmer grundsätzlich auf seine Kalkulation beziehen. Sobald diese aber im Rahmen der Ermittlung der Mehrvergütung widerlegt worden ist (insbesondere, weil sich herausgestellt hat, dass Kosten zu niedrig kalkuliert worden sind), muss das Zahlenwerk dementsprechend korrigiert werden

KG, Urteil vom 18.07.2025 – 21 U 176/24

# Nachweisführung der angemessenen Zuschläge Zuschlagssätze aus Urkalkulation

- Aber: Gesetzesbegründung zu § 650c BGB sieht keine verbindliche Festlegung der Zuschlagssätze auf Basis der Urkalkulation vor.
  - Eine Vermutungswirkung wird jedoch nicht ausgeschlossen.

Die Zuschläge für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn müssen angemessen sein. Der bloße Verweis des Unternehmers auf die Urkalkulation genügt nicht, um die Angemessenheit der Zuschlagssätze darzulegen. Innerhalb einer Nachtragsberechnung darf es keine Kombination zwischen den tatsächlich erforderlichen Kosten einerseits und den kalkulierten Kosten andererseits geben, um keine Anreize für spekulative Kostenverschiebungen zu schaffen. Damit scheidet im Rahmen des Absatzes 1 ein Rückgriff auf die hinterlegte Urkalkulation aus

Auszug der BtDrs. 18/8486, S, 56/104

# Nachweisführung der eigenen Kosten

## Empfehlung

---

Es besteht die widerlegbare Vermutung, dass die Zuschlagssätze aus der Urkalkulation für Allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn angemessen sind.

# 04.

## Fazit

# Zusammenfassung der Erkenntnisse

---

- Der Umfang und Nachweis der tatsächlich erforderlichen Kosten ist weder gesetzlich noch in der Rechtsprechung hinreichend konkretisiert.
- Ebenso sind die angemessenen Zuschläge weder gesetzlich noch in der Rechtsprechung konkret beschrieben.
  - Auch schwierig konkretisierbar, da der Begriff „angemessen“ erhebliche Unschärfe birgt.
- Die Nachweisführung für tatsächlich erforderliche Kosten sowie für die angemessenen Zuschläge geht mit einem erheblichen Aufwand und ggf. mit weiteren Kosten einher.
  - Gerade für kleinere Betriebe schwierig zu stemmen.

# Übergreifende Empfehlung

---

§ 650c BGB gehört reformiert und die Vergütungsfolgen bei Nachträgen müssen gesetzlich konkretisiert werden.

**vielen dank für ihre  
aufmerksamkeit.**

---

**berlin.**

Joachimsthaler Str. 12  
10719 Berlin  
+49 30 2332446 – 00  
berlin@crp-law.de

**frankfurt am main.**

Eschersheimer Landstraße 6  
60322 Frankfurt am Main  
+49 69 2474828 – 00  
frankfurt@crp-law.de

**münchen.**

Georg-Muche-Str. 5  
80807 München  
+49 89 6931569 – 00  
muenchen@crp-law.de