

7.4.2.2.17 Umlage der Baustellen-Gemeinkosten und Bauzeitveränderung

Baustellen-Gemeinkosten stellen zum überwiegenden Teil zeitgebundene Kosten dar. Verlängert sich die Leistungsfrist, so erhöhen sich die Kosten. Bleibt der Kostenträger der Umlage (in der Regel der Umsatz) unverändert oder verringert er sich gar, so fehlt die entsprechende Vergütung der Deckungsbeiträge. Erhöht sich die Abrechnungssumme überproportional zur Verlängerung der Bauzeit, kann es auch zu einer Überdeckung der zeitgebundenen Baustellen-Gemeinkosten kommen.

Besteht ein nennenswerter Anteil von einmaligen Baustellen-Gemeinkosten an den gesamten Baustellen-Gemeinkosten, so gilt es diese besonders zu betrachten.

Beispiel 7-65: Umlage BGK und Verlängerung der Leistungsfrist (vereinfachte Ermittlung der Kostenveränderung)

Anhand dieses Beispiels wird gezeigt, dass der Kostenträger (hier der Umsatz) bei der Berechnung der Mehrkosten zu berücksichtigen ist. Auch ist zu berücksichtigen, dass die gesamten Baustellen-Gemeinkosten aus einmaligen Kosten (va Einrichten und Räumen der Baustelle) und zeitgebundenen Kosten bestehen. Nur der zeitgebundene Anteil kann weitergeschrieben werden.

Auftragssumme		1.000.000 €
Umlage der BGK lt K3 auf Lohn und Sonstiges mit		10,00%
Bauzeit lt Vertrag		10,00 Mo
Abrechnungssumme		1.200.000 €
Bauzeit im IST		14,00 Mo
1. Ermittlung der Grunddaten		
Umlage als Zuschlag		10,00%
Umlageprozentsatz von der Auftragssumme		9,09%
Auftragssumme		1.000.000 €
Baustellen-Gemeinkosten (BGK)		90.900 €
Annahme: Der Anteil der zBGK an den BGK ist 100%		90.900 €
Zeitgebundene BGK in % der Auftragssumme		9,09%
zeitgebundene BGK je Monat	10,00 Mo	9.090 €
2. Ermittlung der Kosten		
Bauzeit im IST	14,00 Mo	
zeitgebundene BGK je Monat	9.090 €	
zeitgebundene BGK gesamt		127.260 €

3. Ermittlung der Vergütung		
Abrechnungssumme	1.200.000 €	
zeitgebundene BGK in %	9,09%	
erlöste zBGK aus der Abrechnungssumme		109.080 €
4. Ermittlung der Mehrkosten		
Kosten		127.260 €
Vergütung (Erlöse aus der Abrechnung)	-	109.080 €
Mehrkosten		<u>18.180 €</u>

Im Beispiel zuvor ist angenommen, dass die durchschnittlichen zeitgebundenen Baustellen-Gemeinkosten für die Fortschreibung herangezogen werden können. Ergeben sich allerdings starke Schwankungen in den Baustellen-Gemeinkosten auf Grund von Leistungsverdünnung oder Leistungsverdichtung, so muss bei der Berechnung der Mehrkosten darauf Bedacht genommen werden.

Die Berechnung muss verfeinert werden, wenn unterschiedliche Bauphasen unterschiedlich hohe Baustellen-Gemeinkosten bewirken. Das zeigt das nächste Beispiel.

Beispiel 7-66: Umlage BGK und Verlängerung der Leistungsfrist (vereinfachte Ermittlung der Kostenveränderung unter Berücksichtigung von Bauphasen)

Die Ausführungen zu Beispiel 7-65, Seite 830 sind zu beachten.

Auftragssumme		1.000.000 €
Umlage der BGK lt K3 auf Lohn und Sonstiges mit		10,00%
Bauzeit lt Vertrag		10,00 Mo
Abrechnungssumme		1.200.000 €
Bauzeit im IST		14,00 Mo
1. Ermittlung der Grunddaten		
Umlage als Zuschlag		10,00%
Umlageprozentsatz von der Auftragssumme		9,09%
Auftragssumme		1.000.000 €
Baustellen-Gemeinkosten (BGK)		90.900 €
Annahme: Der Anteil der zBGK an den BGK ist 100%		90.900 €
zeitgebundene BGK in % der Auftragssumme		9,09%
zeitgebundene BGK je Monat	10,00 Mo	9.090 €

2. Zuteilung der Kosten auf die Bauphasen

zBGK im SOLL gesamt		<u>90.900 €</u>	BGK je Mo
Phase 1	6,00 Mo BGK dazu	45.000 €	7.500 €
Phase 2	4,00 Mo BGK dazu	45.900 €	11.475 €

3. Ermittlung der Kosten

	Zeit	Kosten/Mo	Kosten
Bauzeit im IST	<u>14,00 Mo</u>		
davon Phase 1	7,00 Mo	7.500 €	52.500 €
davon Phase 2	7,00 Mo	11.475 €	<u>80.325 €</u>
	Gesamt:		132.825 €

4. Ermittlung der Vergütung

Abrechnungssumme	1.200.000 €	
zeitgebundene BGK in %	9,09%	
erlöste zBGK aus der Abrechnungssumme		109.080 €

5. Ermittlung der Mehrkosten

Kosten		132.825 €
Vergütung (Erlöse aus der Abrechnung)	-	<u>109.080 €</u>
Mehrkosten		23.745 €

Die Berechnung kann auch verfeinert werden. Nachfolgend wird ein Berechnungsmodell vorgestellt, welches auf die Elastizität der Baustellen-Gemeinkosten in Bezug zum Baustellenumsatz eingeht.

Beispiel 7-67: Umlage BGK und Verlängerung der Leistungsfrist (Verfahren unter Einbeziehung der Kostenelastizität der BGK)

Eckdaten des Angebotes bzw der Abrechnung:

Angebotssumme	5.000.000 €
Umlage der BGK gem K3-Blatt	10,00%
vertragliche Ausführungsfrist	10,00 Mo

Abrechnungssumme	5.510.000 €
Ausführungsfrist (kein Verzug AN)	13,00 Mo

Aus den Eckdaten des Angebotes bzw der Kalkulation können die Baustellen-Gemeinkosten abgeleitet werden. Es wird in diesem Beispiel eine Trennung in einmalige und zeitgebundene Baustellen-Gemeinkosten vorgenommen. Für den mittleren Umsatz werden die mittleren zeitgebundenen Baustellen-Gemeinkosten ermittelt.