

Vertrauen in den Kostenvoranschlag?

Das Landgericht in Coburg hat einen Fall entschieden, in dem es um Überschreitung eines Kostenvoranschlages ging. Das Landgericht hatte sich hier mit dem Fall auseinander zu setzen, in dem der Einbau von Fenstern ursprünglich zu einem Preis von € 22.405,86 angeboten worden war. Abgerechnet hatte der Handwerker insgesamt € 27.113,10.

Das Landgericht hat die Rechnungen zunächst geprüft und festgestellt, dass ein wesentlicher Betrag der Erhöhung darauf beruhte, dass der Bauherr Zusatzaufträge erteilt hatte. Die wirkliche Überschreitung des Kostenvoranschlages lag in dem Fall bei etwa € 2.250, das sind etwa 10 % der Ange-

botssumme. Die Rechtsprechung hält eine Überschreitung des Kostenvoranschlages von 15–20 % für nicht wesentlich, so dass das Landgericht die Mehrkosten für gerechtfertigt hielt. Das Urteil gibt Anlass, die Folgen einer Überschreitung des Kostenvoranschlages darzustellen:

a) Nach § 650 BGB muss ein Unternehmer, der eine wesentliche Überschreitung seines Kostenvoranschlages erkennt, dem Auftraggeber unverzüglich Anzeige machen, der Auftraggeber hat dann die Möglichkeit, den Auftrag zu kündigen. Die Vorschrift des § 650 BGB wurde eingefügt, um den Auftraggeber vor unliebsamen wirtschaftlichen Überraschungen zu schüt-




zen. Kündigt der Auftraggeber nach einer entsprechenden Anzeige des Unternehmers, muß er nur das bezahlen, was der Unternehmer bisher geleistet hat, nicht mehr. Er sitzt dann aber, wenn der Unternehmer die Überschreitung nicht zu vertreten hat, auf einem nur zum Teil fertig gestellten Bauvorhaben. In manchen Fällen führt dies dazu, dass er nicht kündigt, sondern zu dem teureren Preis weiter bauen lässt.

b) Hat der Unternehmer die Überschreitung zu vertreten, stehen dem Bauherrn Schadenersatzansprüche zu nach § 280 ff BGB. Ein solches schuldhaftes Überschreiten kann darin liegen, dass der Unternehmer die tatsächlichen Verhältnisse verkannt und deshalb zu niedrig geschätzt hat oder auch darin, dass er vermeidbare Mehrkosten verursacht hat.

c) In gleicher Weise schadenersatzpflichtig ist ein Unternehmer, der die wesentliche Überschreitung erkannt und nicht unverzüglich angezeigt hat. In diesem Falle ist der Bauherr so zu stellen, wie er bei rechtzeitiger Anzeige gestanden hätte.

d) Problematisch ist in allen Fällen des Schadenersatzes die Höhe des Schadens, vor allem,

wenn der Unternehmer, weil er ja die Überschreitung nicht angezeigt hat, das Werk fertig gestellt hat. Eine Gruppe unter Juristen ist der Meinung, dass der Schaden in dem höheren Preis besteht und der Bauherr daher nur die Summe des Kostenvoranschlages zuzüglich der 15–20 % Zuschlag zahlen muss. Dem ist die Rechtsprechung aber nicht gefolgt: Nach mehreren Gerichtsentscheidungen (Landgericht Köln, Oberlandesgericht Celle) muss der Bauherr den Wert bezahlen, den das Werk nach der Vollendung hat. Das ist nicht unbedingt die volle Summe, die der Bauunternehmer verlangt, aber in aller Regel mehr, als der Bauherr aufgrund des Kostenvoranschlages einkalkuliert hat und einkalkulieren musste.

Bauherren können sich nach dieser Rechtsprechung auf einen Kostenvoranschlag und den Schutz des § 650 BGB nicht verlassen. Wenn ein Bauherr bei einem Auftrag kalkulatorisch sicher gehen will, muss er einen Festpreis vereinbaren. Es empfiehlt sich, eine solche Vereinbarung schriftlich festzuhalten. 

Rechtsanwalt und Notar Friedrich von Bonin, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Alles, was RECHT ist.

Unsere Leidenschaft ist es, rechtliche Probleme erfolgreich zu lösen. Seit über 20 Jahren.

Wann können wir Ihnen zu Ihrem RECHT verhelfen?



RECHTSANWÄLTE UND NOTARE

von Bonin & Braungard

Grashoffstraße 32 · 27570 Bremerhaven · www.bonin-braungard.de
Telefon (0471) 2 80 01 · Fax 20 70 16 · anwaelte@bonin-braungard.de