

Berechtigung Nachtragsforderung zum Bauvertrag

13.08.2015 15:00

Preis: *****,00 € Hauskauf, Immobilien, Grundstücke**

Beantwortet von

Rechtsanwalt Alexander Busch



Wir haben einen Bauvertrag mit einem Generalunternehmer über ein schlüsselfertiges Einfamilienhaus abgeschlossen. Zur Betondecke hat uns nun bereits vor Baubeginn eine Nachtragsforderung erreicht. Als Begründung wird angeführt dass eine Deckenstärke in Höhe von 22 cm anstelle von 20 cm erforderlich ist aufgrund folgender Punkte:

1. eine große Stützweite der Decke zwischen Wohnen/Essen – Küche
2. große Dachlasten auf Grund des Pfettendaches,
3. der Unterzug im Bereich des Erkers soll deckengleich sein.

Es stellt sich nun uns die Frage, ob die Nachtragsforderung begründet ist oder für eine Leistung gefordert ist, die bereits Bestandteil des Leistungsumfanges des Bauvertrages ist. Das Haus war bereits bei Angebotserstellung mit genau diesem Grundriss (also auch der Stützweite zwischen Wohnen/Essen und Küche) und dem aufpreispflichtigen Pfettendach mit Massivdrempele Leistungsbestandteil des Bauvertrages.

Die Bauleistungsbeschreibung definiert als Leistungsumfang:

"6.5 Geschossdecken, Kragplatten

Die Erdgeschossdecke besteht aus vorgefertigten Stahlbetonfertigteilen (Filigrandeckenplatten) mit örtlich aufgetragenen Beton in der erforderlichen Güteklasse und wird in einer Stärke von 20 cm eingebaut. Die Ausführung der Deckenplatten und des aufgetragenen Ortbetons erfolgt gemäß den Auflagen der durchgeführten statischen Berechnungen"

Unserer Auffassung konkretisiert damit Satz 2 die im Satz zuvor angegebene Regel-Deckenstärke. Hierbei wird kein Hinweis auf eine aufpreispflichtige Leistung gegeben, wie es sonst an anderen Stellen im Bauvertrag regelmäßig erfolgt. Somit ist nach unserer Auffassung die vom Statiker vorgegebene Deckenstärke Regelleistung, zumal sich keine Änderungen durch uns am Entwurf ergeben hat, die die Deckenstärke beeinflusst hätte. Das Pfettendach war aufpreispflichtig und Bestandteil des definierten Leistungsumfanges.

Vertragsbestandteil des Bauvertrages ist VOB/B, die Gewährleistung wurde nach BGB mit 5 Jahren vereinbart

Ist unsere Auffassung richtig oder ist die Nachtragsforderung nach §2 VOB begründet?

Im Übrigen wirft auch die Höhe des aufgerufenen Pauschalbetrages für 2 cm Mehrstärke der Betondecke bei uns eine Frage auf. Unsere B

baubegleitende Architektin sagte, bei 2 cm Mehrstärke wäre aufgerundet 10 Euro pro qm zu Recht zuzunehmen (auf der Basis von SIRADOS Baudaten). Bei einer Grundfläche von 108 qm wären das nur 1080,- und keine geforderten 2000,-. Auf welcher Grundlage hat die Kalkulation einer solchen nachtragsforderung nach § 2 VOB zu erfolgen und kann diese -wenn die forderung dem grunde nach berechtigt ist - bezüglich der Forderungshöhe nach angegangen werden?

Sehr geehrter Fragesteller,

Ihre Anfrage möchte ich Ihnen auf Grundlage der angegebenen Informationen verbindlich wie folgt beantworten:

Die Beantwortung Ihrer Frage hängt tatsächlich stark von der Gestaltung des Vertrages ab. Sofern kein Planungsvorbehalt bestanden hat, also noch irgendwelche Elemente zu berechnen waren wie die Statik beispielsweise, so liegt eine fehlerhafte Kalkulation des Anbieters vor, die gerade nicht zu einer Nachforderung Ihnen gegenüber führen kann. Der Bauunternehmer schuldet ein mangelfreies und statisch einwandfreies Haus, wenn er hierbei einen Planungsfehler begeht und statt 22cm von einer Deckenstärke mit lediglich 20cm plant, so geht das nicht zu Ihren Lasten. Diese Mehrkosten sind ein Kalkulationsirrtum zu Lasten des Unternehmers.

Wenn es sich um eine berechtigte Forderung handeln würde, so wäre die Mehrvergütung auf der Basis des ursprünglichen Angebotes zu ermitteln. Der Unternehmer müsste also seine Kalkulation und ggf. seine Einkaufspreise

offenlegen. Hierdurch könnten Sie nachvollziehen, ob die Mehrkosten tatsächlich auch nur auf der Basis der Preise des ursprünglichen Angebotes ermittelt worden sind.

Insofern ist auch eine solche Nachforderung, berechtigt oder unberechtigt, der Höhe nach zu überprüfen. Die Kostenschätzung der Architektin hierbei ist indes unbeachtlich. Es gilt allein die Basis der Urkalkulation.

Ich hoffe, Ihre Frage verständlich beantwortet zu haben und bedanke mich für das entgegengebrachte Vertrauen. Bei Unklarheiten können Sie die kostenlose Nachfragefunktion benutzen.

Mit freundlichen Grüßen

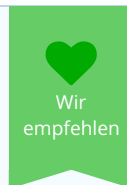
Nachfrage vom Fragesteller

Sehr geehrter Herr Busch,
vielen Dank für ihre Antwort. Bei uns ist die statische Berechnung Teil des Leistungsumfangs des Bauvertrages, fand also nach Abschluss des Vertrages statt. Verstehe ich sie Recht, dass auch wenn das Haus grundsätzlich mit dem Entwurf dazu Teil des Vertrages war, insofern ein Planungsvorbehalt dem Vertragsverhältnis innewohnt und Satz 2 der Bauleistungsbeschreibung das Mehr von 2 cm nicht als Leistungsbestandteil abdeckt?

Wenn die Forderung dem Grunde nach begründet ist, die Höhe jedoch überprüfbar bleibt. Bitte ich als Hilfestellung für ein Anschreiben, in dem ich mir die Kalkulationsgrundlage erbitte, um Angabe des richtigen Absatzes des Paragr. 2 VOB. Bin ich hier im Absatz 5. wegen Änderung des Entwurfes?
Vielen Dank.

Antwort auf die Nachfrage vom Anwalt

1. Ja, das verstehen Sie richtig.
2. Wir bewegen uns hier im Paragraphen 2 Abs. 6 Nr. 2 VOB, es ist keine Änderung des Entwurfes sondern eine nicht vorgesehene Mehrleistung.



Gewährleistung geltend machen

Nutzen Sie den 123recht.net Generator, um den Preis der Kaufsache zu mindern, vom Kauf zurückzutreten, Nachbesserung oder Neulieferung zu verlangen. Einfacher geht es nicht!

[Kaufsache defekt? Jetzt Gewährleistung geltend machen](#)

[Jetzt eine Frage stellen](#)

TESTSIEGER
einer unabhängigen
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von
Online Rechtsberatung
Ausgabe 02/2008

