



Ein unverbindlicher Kostenvoranschlag

Wie verbindlich ist er?

VON DR. OLAF HOFMANN

Gerade bei kleineren Baumaßnahmen oder Zusatzleistungen kommt es nicht selten vor, dass der Auftraggeber den Auftragnehmer vor Ausführung bittet die voraussichtlichen Kosten für die gewünschte Bauleistung einmal durchzurechnen. Diese Berechnung wird dann später dem Vertrag zu Grunde gelegt, ohne dass der Vertrag ausdrücklich als Einheitspreisvertrag, Pauschalvertrag oder Stundenlohnvertrag bezeichnet wird.

Hier fragt es sich dann, wie verbindlich diese Berechnung für die Beteiligten ist, wenn es später deutlich teurer wird, etwa auch deshalb, weil sich später bei der Vertragsdurchführung herausstellt, dass die ursprünglichen Berechnungsgrundlagen falsch waren oder sich geändert haben.

Zur Klärung der Sache müssen hier einige Fragen beantwortet werden:

1. Hat der Unternehmer die Preisansätze des Voranschlags „garantiert“?

In einem Streit über die Verpflichtung zur Zahlung der überraschenden Mehrkosten wird der Auftraggeber nicht selten behaupten, hier sei ein Festpreis oder Pauschalpreis mit einer verbindlichen Preisobergrenze vereinbart worden. Wenn der Auftraggeber eine solche Vereinbarung behauptet, muss er im Einzelnen darlegen, wann, wo und in welcher Höhe eine solche Vereinbarung getroffen wurde. Gelingt ihm eine solche „substantiierte Darlegung“, so ist es dann Sache des Auftragnehmers zu beweisen, dass eine solche Vereinbarung nicht zustande gekommen ist.

Somit ist hier die Beweislast zu Ungunsten des Auftragnehmers verteilt. Gerade dann, wenn diesbezüglich schriftliche Unterlagen fehlen, läuft der Auftragnehmer Gefahr, dass ein solcher „Negativbeweis“ nicht gelingt und er den Prozess verliert.

2. Handelt es sich um einen Kostenvoranschlag des Unternehmers?

Kommt das Gericht in der Beweisaufnahme zu dem Ergebnis, dass die Berechnungen des Unternehmers nicht den Charakter eines Festpreises oder Pauschalpreises haben, so wird in Betracht kommen, die Preisberechnung des Unternehmers als bloßen Kostenvoranschlag i.S.v. § 650 BGB zu werten.

Ein so genannter Kostenvoranschlag ist dabei eine „unverbindliche Berechnung der voraussichtlich anfallenden Kosten auf der Grundlage einer fachmännisch gutachterlichen Äußerung des Unternehmers“ im Rahmen der Vertragsanbahnung.

2. Wurde der Voranschlag nur „unwesentlich“ überschritten?

Wertet das Gericht die Berechnungen des Auftragnehmers nicht als verbindlichen Festpreis sondern lediglich als einen Kostenvoranschlag, so hat der Unternehmer einen finanziellen Spielraum, der rechtlich ohne Folgen bleibt, sofern es nicht zu einer wesentlichen Überschreitung des Anschlags kommt. (§ 650 Abs. 1 BGB). Wo die „Wesentlichkeitsgrenze“ liegt, ist Sache des Einzelfalles. Beinhaltet der Kostenvoranschlag einfache zu berechnende Arbeiten, so ist der Spielraum geringer als bei komplizierten Bauleistungen. In der Regel liegt die „Wesentlichkeitsgrenze“, bis zu der der Voranschlag gefahrlos überschritten werden kann, bei 10–15 % der Anschlagssumme. Bei maximal 25 % ist aber wohl in jedem Fall die „Wesentlichkeitsgrenze“ erreicht.

3. Was passiert, wenn der Auftragnehmer die „Wesentlichkeitsgrenze“ überschritten hat?

$$2 + 2 = 5$$

Hier ist wie folgt zu differenzieren:

3.1 Hat der Unternehmer den Auftraggeber rechtzeitig informiert?

Das Gesetz bestimmt in § 650 Abs. 2 BGB dass der Unternehmer dem Auftraggeber „unverzüglich Anzeige zu machen“ hat, wenn eine wesentliche Überschreitung des Anschlags zu erwarten ist.

Erfolgt eine solche Anzeige, kann der Auftraggeber nun den Vertrag kündigen. Tut er dies, so kann der Unternehmer „einen der geleisteten Arbeit entsprechenden Teil der Vergütung und Ersatz der in der Vergütung nicht inbegriffenen Auslagen verlangen“

(§ 645 Abs. 1 BGB). Der Unternehmer hat in diesem Fall also keinen Schaden. Er erhält seine Vergütung für die ausgeführten Arbeiten, muss also die Mehrkosten für die überraschend aufgetretenen zusätzlichen Arbeiten nicht übernehmen.

Entscheidet sich der Auftraggeber dafür, die Arbeiten fortzusetzen, sind diese dem Unternehmer auch zu vergüten.

3.2 Hat der Unternehmer versäumt, den Auftraggeber rechtzeitig zu informieren?

Auch in diesem Fall ist es nicht so, dass der Unternehmer ab der „We-

sentlichkeitsgrenze“ für die erbrachte Leistung ohne Vergütung bleiben würde. Wie ausgeführt, ist der Kostenanschlag grundsätzlich eine unverbindliche Berechnung der voraussichtlichen Kosten. In einem Urteil des OLG Saarbrücken vom 19.11.2014 – Baurecht-Report 1/2015, Seite 1 – hat dieses daher festgestellt: „Übersteigen die tatsächlichen Kosten die Höhe des Kostenanschlags, so sind diese vom Auftraggeber grundsätzlich zu bezahlen.“ Versäumt der Unternehmer allerdings schuldhaft, den Auftraggeber rechtzeitig von der Überschreitung des Kostenanschlags zu informieren, so ist er dem Auftraggeber zum Schadensersatz verpflichtet.

Ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers kommt allerdings nur dann in Betracht, wenn der Auftraggeber nachweisen kann, dass er bei einer rechtzeitigen Anzeige auch unter Nutzung des besonderen Kündigungsrechts nach § 650 BGB die Restleistungen hätte billiger bekommen oder in anderer Weise hätte Geld sparen können.

Handelt es sich also bei den Zusatzleistungen, die der Unternehmer ausführen musste um solche, die in jedem Fall für die Fertigstellung der


Wie verhält es sich bei falschen Berechnungsgrundlagen?

Arbeiten notwendig gewesen sind, und sind die Preise des Unternehmers für die erbrachte Leistung üblich und angemessen, so ist für den Unternehmer das Risiko gering, in einem solchen Fall schadensersatzpflichtig zu werden.

4. Praxishinweis

Allerdings kann man nicht leugnen, dass solche Fälle auch dann für den Unternehmer unangenehm sind, wenn sie für ihn „gut ausgehen“. Zumindest läuft er Gefahr, für die Zukunft einen guten Kunden verloren zu haben, zumal dieser als Nichtfachmann vielleicht darauf vertraut hat, dass es sich um eine letztlich verbindliche Berechnung des Unternehmers handelt.

Es ist daher dem Unternehmer dringend zu raten, im (schriftlichen) Vertragstext oder schon in der Überschrift klarzustellen, dass es sich bei seiner Berechnung nur um einen unverbindlichen Kostenvoranschlag handelt und nicht um eine verbindliche Preisvereinbarung oder gar um einen Pauschalvertrag.

Handelt es sich danach um einen „unverbindlichen Kostenvoranschlag“ so sollte der Auftraggeber umgehend informiert werden, sobald mit einer wesentlichen Überschreitung des Anschlags zu rechnen ist. 



Anwalts- und Mediatorensuche!
Bau-Spezialisten finden Sie auf
www.bausuchdienst.de



Der Autor

Dr. Olaf Hofmann
Rechtsanwalt, Lehrbeauftragter
für Baurecht, München

Kontakt: drolaf.hofmann@googlemail.com