

Bitte nicht nachtragend sein!



Grafik: stock.adobe.com; hvostiki6

Was für den Bauunternehmer das Salz in der Suppe, ist für den Bauherrn oftmals eine finanzielle Herausforderung: Nachträge. Gerade in Zeiten von massiv steigenden Preisen für Baumaterialien ist das Thema aktueller denn je. Ein Gastbeitrag von Rechtsanwalt Florian Herbst



Unser Gastautor, Rechtsanwalt Florian Herbst, ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht sowie Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein.
> www.arge-baurecht.de

Bei „Nachträgen“ handelt es sich in der Regel um zusätzliche Vergütungsforderungen, die der Bauunternehmer neben der vertraglich vereinbarten Vergütung stellt. Diese spielen in der Baupraxis eine große Rolle und sind häufig Grund für Auseinandersetzungen.

Ein Bauvorhaben ohne Nachträge gibt es praktisch nicht, denn Nachtragsforderungen können ganz unterschiedliche Ursachen haben. Anlass sind zumeist – gewollte oder ungewollte – Änderungen der Planung oder Änderungen im Bauablauf, die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht erkennbar waren.

Hierbei spielt es keine Rolle, ob es um die Errichtung eines Einfamilienhauses oder eines Einkaufszentrums geht. Schon der Bau eines Bungalows

erfordert hunderte, wenn nicht gar tausende Planungsentscheidungen des Bauherrn, die naturgemäß nicht alle vor Vertragsschluss getroffen werden können. Da viele Bauvorhaben unter erheblichem Zeitdruck stehen, werden Bauverträge oftmals zu einem Zeitpunkt geschlossen, zu dem die Planung noch nicht abgeschlossen ist. Dies geht nicht nur dem gemeinen „Häuslebauer“ so, sondern betrifft auch viele Großbauprojekte und ist nicht selten der Grund für massive Bauverzögerungen und Mehrkosten, wie sie beispielsweise bei der Elbphilharmonie oder dem Flughafen BER (neben vielen weiteren Ursachen) zu beobachten waren. Kostensicherheit und baubegleitende Planung gehen in den seltensten Fällen Hand in Hand.

MEHRKOSTEN DURCH NACHTRÄGLICHE ÄNDERUNGEN

Die nachtragsrelevante Änderung kann den „Bauinhalt“ betreffen, wenn sich also das „Was“ des Baus ändert. Entscheidet sich der Bauherr nach Abschluss des Bauvertrages dafür, statt der vertraglich vorgesehenen Kunststofffenster doch lieber optisch ansprechendere Holzfenster einbauen zu lassen, ist es nur nachvollziehbar, dass er hierfür „tiefer in die Tasche“ greifen muss und die höheren Materialkosten des Bauunternehmers zu übernehmen hat.

Nachträge können außerdem die Baumstände betreffen, wenn sich also das „Wie“ der Bauausführung ändert, das Bauwerk an sich aber unverändert bleibt. Kann beispielsweise der Lastkran nicht wie geplant vom Bauherrn zur Verfügung gestellt werden und muss der Bauunternehmer daher auf aufwendigerem Wege den Transport seiner Baumaterialien organisieren, wird er für diesen Mehraufwand eine zusätzliche Vergütung verlangen können.

NACHTRAGSFORDERUNGEN MIT KONFLIKTPOTENZIAL

Die genannten Beispiele sollen kein falsches Bild von dem Thema Nachträge vermitteln. Nicht selten sind Bauherren mit Nachtragsforderungen konfrontiert, die deutlich vielschichtiger sind, keine klare Zuordnung zu einer Vertragspartei ermöglichen und bei denen selbst der erfahrenste Baujurist ins Grübeln kommt, ob und wenn ja, in welcher Höhe dem Bauunternehmer nunmehr eine zusätzliche Vergütung zusteht. In diesem Fall besteht Konfliktpotenzial, welches nicht mit einem Blick in das Gesetz gelöst werden kann.

Derartige Nachtragsstreitigkeiten erfordern eine eingehende Auseinandersetzung mit der vertraglichen Vereinbarung der Parteien, den Umständen ihres Zustandekommens sowie oftmals auch einer technischen Beurteilung der Nachtragsthematik. Mit anderen Worten, diese sind derart individuell, dass sie sich nicht in Gesetzesform gießen lassen.

Nur ein Beispiel: In einem Bauvertrag verpflichtet sich ein Bauunternehmer gegenüber einem Verbraucher zu einer „fix-und-fertigen“ Bauausführung eines Einfamilienhauses auf Basis eines Festpreises. Sämtliche Risiken der Ausführung sollen, so der Bauvertrag, dem Unternehmer obliegen. Dieser hatte zuvor das hierfür vorgesehene Grundstück besichtigt; der Bauherr hatte ihm sogar ein Bodengutachten des Voreigentümers übergeben, welches sich eingehend mit der Beschaffenheit des Bodens auseinandersetzt. Bei Aushub der Baugrube stellt sich jedoch heraus, dass das Bodengutachten die Qualität des Bodens unzureichend beschreibt. Ein partieller Bodenaustausch ist notwendig, um eine ausreichende Standfestigkeit für den späteren Hausbau zu gewährleisten. Steht dem Unternehmer nunmehr ein

Die Bauleistungsbeschreibung

Welche baulichen Leistungen ein Bauherr von seinem Hausanbieter erwarten kann, regelt die Bauleistungsbeschreibung. Sie ist ein zentraler Bestandteil des Bauvertrags und erläutert, welche Materialien und Technologien für die Errichtung des Hauses vorgesehen sind. Je detaillierter Bauherr und Bauunternehmen vertraglich festgelegt haben, was genau in welcher Güte gebaut werden soll, desto geringer ist (meistens) das Konfliktpotenzial wegen teurer Nachträge. Was es bei der Beurteilung einer Bauleistungsbeschreibung ankommt, lesen Sie online unter www.hausbauhelden.de/bauleistungsbeschreibung oder direkt über diesen QR-Code



„Entscheidet sich der Bauherr nach Abschluss des Bauvertrages dafür, statt der vertraglich vorgesehenen Kunststofffenster lieber Holzfenster einbauen zu lassen, ist es nur nachvollziehbar, dass er hierfür ‚tiefer in die Tasche‘ greifen muss und die höheren Materialkosten des Bauunternehmers zu übernehmen hat.“

Rechtsanwalt Florian Herbst



Kostenstreit schlichten

Die Schieds- und Schlichtungsordnung für Baustreitigkeiten der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltsverein ist in Kraft getreten. Sie bietet hilfreiche Instrumente für die Konfliktbeilegung, gerade auch für private Bauherren. Die SOBau 2020 kann helfen, den langen und teuren Gang zu den staatlichen Gerichten zu vermeiden – oder gar zu ersetzen.

Zwei ausführliche Artikel zur SOBau haben wir in den letzten beiden Ausgaben von bauen veröffentlicht. Online zu finden sind diese unter

> www.arge-baurecht.com/aktuelles

Auf der Website

> www.sobau.de

finden Sie übrigens auch geeignete Schlichtungspersonen.

Im Internet unter
> www.arge-baurecht.com
finden Sie weitere
hilfreiche Expertentipps,
Ratgeber und Urteilsbesprechungen rund ums
Thema Bauen.



Grafik: stock.adobe.com: Jack_Aloya

„Nicht immer ist die Zurückweisung einer diskutablen Nachtragsforderung die einzig richtige Entscheidung. Abzuwägen sind auch die Folgen, die hiermit einhergehen können.“

Rechtsanwalt Florian Herbst

Anspruch auf Erstattung dieser Mehrkosten zu oder ist er an seinen Festpreis gebunden?

Keine leichte Frage, denn im Bauvertrag wurden sämtliche Risiken der Bauausführung dem Bauunternehmer übertragen. Hierunter fällt sicherlich auch das Risiko, dass sich der Boden des Baugrundstücks anders darstellt als zunächst angenommen. Eigentümer des Grundstücks ist jedoch der Bauherr. Dieser hatte zudem das fehlerhafte Bodengutachten vorgelegt. Womöglich ist es vor diesem Hintergrund zu weitgehend, dem Unternehmer derart unvorhersehbare Risiken aufzubürden. Lebhaftige Diskussionen auf der Baustelle, wie mit den zusätzlichen Kosten umzugehen ist, sind programmiert.

WER TRÄGT STEIGENDE BAUSTOFFKOSTEN?

Bei der derzeit zu beobachtenden Preisexplosion für Baumaterialien stellt sich ebenfalls die Frage, ob der Bauunternehmer hieraus einen zusätzlichen Vergütungsanspruch ableiten kann.

Die gute Nachricht für die Bauherren ist zunächst einmal: Nein. In Bauverträgen werden regelmäßig Festpreise vereinbart. Das sogenannte

Materialbeschaffungsrisiko liegt in diesem Fall beim Bauunternehmer. Dieser trägt das Risiko, dass es nach Vertragsschluss zu Preissteigerungen kommt.

Wie nahezu jede eindeutige Einschätzung eines Juristen ist jedoch auch diese mit Einschränkungen zu versehen. Wurde im Rahmen des Bauvertrages eine sogenannte Stoffpreisgleitklausel vereinbart, kann der Bauunternehmer – sofern die Klausel wirksam ist – die Kostensteigerungen auf den Bauherrn abwälzen. Derartige Klauseln finden sich jedoch eher selten in Verbraucherverträgen.

Die Erfahrungen in der Praxis zeigen zudem, dass sich nicht jeder Bauunternehmer an die Rechtsordnung gebunden fühlt.

Es kommt vor, dass auf die Ablehnung einer Bitte um Kostenbeteiligung an den Preissteigerungen mit einem Baustopp oder einer „Flucht“ von der Baustelle reagiert wird.

Dies mag angesichts von Preissteigerungen für Holz von mindestens 50 Prozent oder für Dämmmaterialien von knapp 25 Prozent menschlich nachvollziehbar sein. Auch der Bauunternehmer muss die Wirtschaftlichkeit seines Betriebes im Blick behalten. Und natürlich trifft ihn keine

Schuld an den Ursachen für die noch immer steigenden Materialkosten, die der Corona-Pandemie und den damit verbundenen Auswirkungen auf den Welthandel geschuldet sind. Gleichwohl sind einmal geschlossene Verträge einzuhalten, was nicht umsonst ein fundamentales Prinzip im deutschen Recht darstellt.

Der Versuch, sich aus der Verantwortung zu stehlen, mag kurzfristig gelingen, stellt den Bauunternehmer jedoch langfristig vor Probleme.

RECHT HABEN ODER WEITERBAUEN?

Seine an sich gute Rechtsposition sollte den Bauherrn jedoch nicht übermütig werden lassen. Was rechtlich möglich ist, muss gleichzeitig nicht auch geboten sein.

Aus Sicht eines Bauherrn gilt es sehr genau abzuwägen, einen Bauunternehmer mit den derzeitigen Preissteigerungen allein zu lassen. Noch kein Bauherr hat von einer Insolvenz seines Baupartners profitiert. Im Gegenteil. Geht es insolvenzbedingt auf der Baustelle nicht weiter, sind Mehrkosten programmiert, für die niemand anderes als der Bauherr aufzukommen hat.

Ein anderes Problem neben den Kostensteigerungen sind die diesen zugrunde liegenden Lieferengpässe. Der Bauunternehmer mag noch so tat- und der Bauherr noch so zahlungskräftig sein, wenn die Materialien nicht geliefert werden können, geht es auf der Baustelle nicht voran.

Rein rechtlich ist auch dies wiederum ein Problem des Bauunternehmers. Gras wächst jedoch nicht schneller, wenn man daran zieht. Dem Bauherrn mag hieraus ein Schadenersatzanspruch wegen der ent-

stehenden Verzögerungen zustehen; ob er diesen durchsetzen kann, ist eine andere Frage.

Das Bauvorhaben wird hierdurch jedenfalls nicht schneller fertig. An dieser Stelle hilft es vielleicht, an die Kreativität des Bauunternehmers oder des vom Bauherrn eingeschalteten Architekten zu appellieren und beispielsweise auf schneller zu beschaffende Alternativprodukte umzusteigen. Selbstredend sollten diese zugelassen und gleichwertig sind.

TEUREN NACHTRAGSSTREIT VERMEIDEN

Die Schilderungen aus der Praxis zeigen, dass der Umgang mit Nachtragsforderungen gelernt sein will. Nicht immer ist die Zurückweisung einer diskutablen Nachtragsforderung die einzig richtige Entscheidung.

Abzuwägen sind auch die Folgen, die hiermit einhergehen können. Stellt der Bauunternehmer daraufhin die Arbeiten ein, entsteht die am Bau so gefürchtete „Patt-Situation“, die auf beiden Seiten Zeit, Geld und Nerven kostet. Eine Auflösung dieser Situation erfordert viel Verhandlungsgeschick und Erfahrung, gerade wenn eine für beide Seiten akzeptable Lösung gefunden werden soll.

Bauherren sollten in diesem Fall keine falsche Scheu vor dem Gang zu einem auf Baustreitigkeiten spezialisierten Anwalt haben; dieser kennt die Problematik, nimmt eine einzel-fallbezogene Risikobewertung vor und stimmt auf dieser Basis mit seinem Mandanten das weitere Vorgehen ab.

Genauso wie beim Vertragsschluss gilt auch hier: Vorsorge ist besser als Nachsorge.

• Florian Herbst



stommel haus
ein haus wie ein baum



„Ein Mann mit dem wunderbaren Werkstoff Holz schenkt seinen Bauherren ein unverwundliches Raumklima, eine Quelle der Kraft, und einen Ort, an dem man sich sicher und gelassen fühlt.“

INFO:
Tel: +49 2347 9172-30
www.stommel-haus.de

