

## Mehrkostenangebot wegen Änderung des vereinbarten Werkerfolgs bzw. notwendiger Änderungen/Zahlung nach der 80 %-Regelung E 18

An den Auftraggeber

Datum

Bauvertrag vom ...

Ihr Schreiben vom ...

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom ... hatten Sie mitgeteilt, dass entgegen Ihrer ursprünglichen Planung, die eine separate Küche von 16 m<sup>2</sup> vorsah, die Küche nunmehr erweitert und in den Gastbereich mit umfangreichen Küchengeräten (Dönergrill, Lavastein etc.) integriert werde. Auch wenn wir ein funktionales Angebot für die Herstellung der Lüftungsanlage abgegeben und einen Pauschalpreis vereinbart haben, bezog sich dieses Angebot auf die damalige Bauwerksplanung (BGH, Urt. v. 13.3.2008 – VII ZR 194/06). Da wir die VOB/B nicht vereinbart haben, ist es auch nicht möglich, die nunmehr erforderliche Änderung der Lüftungsanlage anzuordnen, wie in der gestrigen Bausitzung erfolgt. Denn hierbei handelt es sich rechtlich betrachtet um ein Änderungsbegehren nach § 650b Abs. 1 BGB.

Wir unterbreiten Ihnen deshalb gemäß § 650b Abs. 1 Satz 2 BGB ein Angebot wegen der daraus resultierenden Mehrkosten und bitten um Beauftragung, damit wir die entsprechenden Bestellungen vornehmen und die gegenwärtig unterbrochenen Arbeiten schnellstmöglich wieder aufnehmen können. Die Ausführung dieser Leistungen wird zu einer Verlängerung der im Vertrag vereinbarten Fertigstellungsfrist führen, weil aufgrund Ihrer Planungsänderung eine wesentlich größer dimensionierte Lüftungsanlage zur Ausführung kommt und die dafür benötigten Materialien teilweise Lieferzeiten von bis zu 2 Wochen haben. Die daraus resultierenden bauzeitabhängigen Kosten bzw. die Kosten für die Unterbrechung der Leistungsausführung lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt aber noch nicht verlässlich einschätzen, weil wir nicht beurteilen können, ob bzw. wann und mit welchem konkreten Inhalt Sie unser Angebot beauftragen werden. Deshalb beinhaltet unser Angebot auch keine bauzeitabhängigen Kosten oder Kosten, die wegen der Unterbrechung der Leistung entstehen werden. Wir behalten uns ausdrücklich vor, diese über das Angebot hinaus geltend zu machen, nachdem feststeht, welche zeitlichen Folgen aus der Änderung der Lüftungsanlage entstehen werden.

Wir weisen darauf hin, dass Ihr Haus Änderungen gemäß § 650b Abs. 2 BGB erst nach Ablauf von 30 Tagen seit Zugang des Änderungsbegehrens – Ihr Schreiben vom ... ist bei uns am ... eingegangen – in Textform anordnen kann, falls bis dahin keine Einigung über die Vergütungsanpassung zustande gekommen sein sollte. Für Rückfragen oder Verhandlungen über unser Nachtragsangebot stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne und jederzeit zur Verfügung.

### **Eventuell (Vorschlag zur vorläufigen Regelung der Vergütungsanpassung):**

Mit Schreiben vom ... beehrten Sie eine Änderung der Fensterprofile in den Wohnungen ... und ... (Aluminium statt Kunststoff). Wir unterbreiten Ihnen beigefügt unser Angebot auf Basis tatsächlich erforderlicher Kosten nebst angemessener Zuschläge (§ 650c Abs. 1 BGB).

Falls Sie mit den angebotenen Leistungen einverstanden sind, aber eine verbindliche Beauftragung unseres Nachtragsangebots gegenwärtig noch nicht vornehmen wollen, schlagen wir Ihnen zur Vermeidung weiterer Verzögerungen, die mit einer Ausschöpfung der 30-Tage-Frist nach § 650b Abs. 2 BGB verbunden wären, vor, dass wir nach § 650c Abs. 3 BGB verfahren. Danach steht uns nach Erbringung der Änderungsleistungen ein vorläufiger Anspruch auf Zahlung von 80 % der in unserem Nachtragsangebot geltend gemachten Mehrvergütung zu. Sollte sich nach Abnahme und Stellung der Schlussrechnung herausstellen, dass damit eine Überzahlung geleistet worden ist, gelten die Regelungen in § 650c Abs. 3 Sätze 3 und 4 BGB. Wir bitten um Ihre Stellungnahme zu diesem Vorschlag und stehen für eventuelle Rückfragen gerne zur Verfügung. Sollten wir nichts von Ihnen hören, werden wir vorläufig auch nichts veranlassen, insbesondere keine Materialbestellungen vornehmen. Das hätte eine weitere Ausführungsfristverlängerung und entsprechende zeitabhängige Mehrkosten zur Folge, die – teilweise – vermeidbar wären, wenn Sie mit unserem Vorschlag einverstanden sind.

### **Alternativ (Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung mit Hinweis auf eine Unterbrechung der Arbeiten):**

Wir teilen Ihnen gemäß § 4 Abs. 3 VOB/B mit, dass wir Bedenken haben, das von Ihnen beauftragte Putzsystem auszuführen. Denn wie wir gestern erst erfahren haben, wurde Ihrerseits der Dachüberstand verringert, sodass Regenwasser zu erheblichen, möglicherweise großflächigen Verfleckungen der Fassade führen kann. Aus unserer Sicht muss entweder das Putzsystem geändert (z. B. Dickputz) oder der Dachüberstand vergrößert werden. Die Entscheidung überlassen wir Ihnen, weil es mehrere Lösungsmöglichkeiten gibt. Wir werden die Putzarbeiten aus den vorgenannten Gründen deshalb unterbrechen (alternativ: mit den Putzarbeiten nicht beginnen), weil das Putzsystem so, wie es beauftragt wurde, mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu einer funktionstauglichen Leistung führt und wir ohne diesen Hinweis Gefahr laufen, für Mängel, wie oben beschrieben, haften zu müssen. Wir gehen bis zu einer gegenteiligen Nachricht davon aus, dass eine Unterbrechung der Arbeiten in Ihrem Interesse ist, um unnötige Kosten zu vermeiden. Wir sehen Ihrer möglichst unverzüglichen Stellungnahme entgegen und werden Ihnen je nach Ihrer Entscheidung gegebenenfalls ein entsprechendes Angebot wegen erforderlicher Änderungsleistungen unterbreiten (§ 650b Abs. 1 Nr. 2 BGB).

**Eventuell** (Notwendigkeit einer Anordnung in Textform):

Sie haben unser Nachtragsangebot innerhalb der 30-Tage-Frist nicht angenommen. Stattdessen hat der bauüberwachende Architekt im Rahmen der gestrigen Baubesprechung mündlich angeordnet, dass die Leistungen ohne vorherige Preiseinigung ausgeführt werden sollen. Wir weisen Sie deshalb darauf hin, dass Anordnungen nach § 650b Abs. 2 Satz 1 BGB nur wirksam sind, wenn sie in Textform erfolgen. Die Anordnung muss vom Auftraggeber selbst oder einem dazu zweifelsfrei bevollmächtigten Vertreter erteilt werden, was bei Ihrem Architekten nicht der Fall ist. Sobald uns Ihre Anordnung les- und speicherbar vorliegt, werden wir die Leistung ausführen und diese im Anschluss nach der 80 %-Regelung in § 650c Abs. 3 BGB abrechnen.

Mit freundlichen Grüßen

.....

(Unterschrift)