

Entschädigungsanspruch nach § 642 BGB (Berechnung von „oben nach unten“)

H 11

An den Auftraggeber

Datum

Bauvorhaben ...
Bauvertrag vom ...

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund des in der Vergangenheit geführten Schriftverkehrs dürfte der Sache nach unstreitig sein, dass es an dem Bauvorhaben zu zahlreichen Behinderungen gekommen ist, ohne dass die Arbeiten für einen längeren Zeitraum unterbrochen waren und wir unsere Kapazitäten deshalb auch nicht auf anderen Baustellen einsetzen konnten. Aufgrund ungünstiger Abschnittsgrößen, dem ständigen Wechsel des Arbeitsplatzes und dem Fehlen von Vorunternehmerleistungen wurde an zahlreichen Arbeitstagen nicht diejenige Leistung erbracht, die wir hätten erbringen können, wenn ein behinderungsfreies Arbeiten möglich gewesen wäre. Wir haben baubegleitend in den Ihnen bereits vorliegenden Bautagesberichten dokumentiert, welche abrechenbaren Leistungen an den fraglichen Tagen in den jeweiligen Bereichen des Bauvorhabens erbracht worden sind. Dem stellen wir mit der diesem Schreiben beigefügten Anlage gegenüber, welche abrechenbaren Leistungen wir im Falle eines ungestörten Bauablaufes nach dem vereinbarten Terminplan hätten erbringen müssen und welche Kostendeckung dadurch erzielt worden wäre. Die Differenz zur tatsächlichen Kostendeckung, die wir aufgrund der erbrachten Leistungen realisiert haben (vgl. die beigefügte Anlage), ergibt die Höhe des geltend gemachten Entschädigungsanspruchs nach § 642 BGB (vgl. Kammergericht, IBR 2017, 128 und 129).

Lassen Sie uns diese Überlegungen anhand eines Beispiels verdeutlichen: In der Zeit vom ... bis zum ... – also an zehn Arbeitstagen – hätten wir nach dem Bauzeitenplan 300 m² Parkett pro Arbeitstag, insgesamt also 3.000 m² Parkett verlegen müssen. Dass dieser Leistungsansatz auch realistisch war, ergibt sich aus solchen Tagen, an denen störungsfrei gearbeitet werden konnte und an denen dieser Wert tatsächlich auch erreicht worden ist. Als Einheitspreis für das Verlegen des Parketts wurden € 40,-/m² vereinbart. Demzufolge hätten wir innerhalb der zehn Werktage einen Vergütungsanspruch in Höhe von 3.000 m² x € 40,-/m² = € 120.000,- erwirtschaftet. Wie sich aus den vorliegenden Bautagesberichten und Aufmaßen ergibt, wurden im fraglichen Zeitraum aufgrund der mit separatem Schreiben angezeigten Behinderungen aber lediglich 2.000 m² Parkett verlegt, wodurch die abrechenbare Vergütung auf € 80.000,- gesunken ist. Die daraus resultierende Differenz beträgt € 40.000,-. Davon haben wir in diesem Zeitraum ersparte Materialkosten in Höhe von € 20,-/m² und den kalkulierten Gewinnzuschlag in Höhe von € 2,-/m² in Abzug gebracht. Letzteres stellt aufgrund einer aktuellen Entscheidung des Kammergerichts ein Entgegenkommen unsererseits dar (IBR 2017, 129). Bei einer Minderleistung von 1.000 m² führt dies zu einem Gesamtabzug in Höhe von € 22.000,-, sodass die Differenz im Vergleich zu einem ungestörten Bauablauf € 18.000,- beträgt. Darüber hinaus haben wir zu Ihren Gunsten berücksichtigt, dass die kalkulierten Allgemeinen Geschäftskosten in Höhe von € 4,-/m² zu 25 % umsatzabhängig und zu 75 % zeitabhängig sind und deshalb einen weiteren Betrag in Höhe von € 1.000,- vom Entschädigungsanspruch in Abzug gebracht werden. Daraus ergibt sich die geltend gemachte Entschädigung in Höhe von € 17.000,- für die Leistungsminderung um 1.000 m² Parkett im fraglichen Zeitraum. Abzüge bei den Baustellengemein- und Baustelleneinrichtungskosten kommen dagegen nicht in Betracht, weil hier keine Kosten erspart worden sind. Es dürfte zwischen uns unstreitig sein, dass wir aufgrund der Behinderungen auch nicht in der Lage waren, unser Personal zeitweise von der Baustelle abzuziehen und anderweitig einzusetzen, weil es keine längeren Unterbrechungszeiträume gegeben hat.

Der beigefügten Aufstellung ist zu entnehmen, dass wir für die weiteren Behinderungszeiträume analog des obigen Beispiels vorgegangen sind und auf diesem Weg einen Entschädigungsanspruch in Höhe von insgesamt € ... ermittelt haben. Sollten sich hierzu Rückfragen ergeben oder Ihnen Informationen, die zur Prüfung unserer Berechnung erforderlich sind, nicht vorliegen, dürfen wir um eine kurzfristige Rückmeldung bitten. Wir sind zu erläuternden Gesprächen bzw. der Übersendung weiterer Unterlagen gerne bereit. Wir hoffen, dass wir aufgrund unserer Angaben kurzfristig eine Einigung erzielen und die Einschaltung von Sachverständigen bzw. einen Bauprozess, der erhebliche Kosten verursachen würde, vermeiden können. Wir sehen Ihrer Stellungnahme bis zum ... entgegen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

.....
(Unterschrift)