



Georg Willem Böhler – Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Preissteigerungen in Krise und Krieg. Welche Handlungsmöglichkeiten gibt es aus rechtlicher Sicht?

02.03.2023 – VKP, Rathaus Brühl

schlatter.law

Fahrplan

- I. Einleitung und Problemaufriss
 - II. **Bestehende Verträge** - Nachträgliche Anpassung möglich?
-

- III. **Zukünftige Verträge** - Stoffpreisgleitklausel



I. Einleitung

Wirtschaft / Preisexplosion bei Baustoffen: Wenn der Baupreis in einer Lotterie entsteht

Preisexplosion bei Baustoffen

Wenn der Baupreis in einer Lotterie entsteht

3. APRIL 2022 UM 09:03 UHR | Lesedauer: 5 Minuten



Preisentwicklung Baugewerbe

Preisniveau für Baumaterial auf historischem Hoch

Britta Brinkmeier | 22.08.2022, 10:02 Uhr | BILDN

Die Preise für Baumaterialien bewegen sich weiter auf einem historischen Niveau. Auch die Preise für mineralische Baustoffe, deren Gewinn steigt, wie zum Beispiel Kies, steigen weiter. Das Baugewerbe entwickelt sich. Für Bauunternehmen wird die Lage schwieriger.

Startseite > Bundesregierung reagiert auf Baustoffpreissteigerungen



Quelle: AdobeStock-Roman Milert

PRESSEMITTEILUNG · 29.03.2022

Bundesregierung reagiert auf Baustoffpreissteigerungen

Anpassung an die Marktentwicklung sollen ermöglicht werden

Baubranche in der Krise: Lieferengpässe und enorme Preissteigerungen durch Ukraine-Krieg

11. APRIL 2022



Das Handelsblatt
1 Jahr 50% günstiger
Zum Angebot

HOLZ, STAHL & BETON

Angst vor Preisspirale am Bau: Welche Werkstoffe jetzt deutlich teurer werden

Die Kosten für Baustoffe steigen immer weiter und ein Ende dieser Entwicklung ist nicht in Sicht. Die Branche fürchtet dadurch deutliche Auftragseinbrüche.

Tobias Gürtler

28.04.2022 - 10:24 Uhr · 4 x geteilt



BUNDESVERBAND SEKUNDÄRROHSTOFFE UND ENTSORGUNG

Gut informiert / Recycling Nachrichten

HWWI-Rohstoffpreisindex

Tageswerte



KRIEG IN DER UKRAINE TREIBT DIE ROHSTOFFPREISE

I. Problemaufriss

Markt für Baustoffe in der Dauerkrise:

Corona-Pandemie, Chinesische Zero-COVID-Politik, Suez-Kanalsperrung

Holzpreise in der Corona-Krise explodiert: Preisanstieg zwischen Mai 2020 und Mai 2021 von 500 %

Verschärfung durch Ukraine-Krieg

- Rohstoffe gelangen nicht mehr verlässlich auf den Markt: 30 % des Baustahls und des Gipses kamen bislang aus R, U oder Belarus. Auch Aluminium, Glas und andere Baustoffe betroffen
- Gravierende Auswirkungen der Sanktionen gegen Russland auf die deutsche Bauwirtschaft
Öl- & Gaslieferungen beeinträchtigt. Energiekosten steigen. Preisexplosion für Bitumen u. Diesel

Problem: „Pacta sunt servanda“

- Klare Risikozuweisungen: Preisrisiko beim AN, Liquiditätsrisiko beim AG
- **Sollen die indirekten Kriegsfolgen alleine von den Auftragnehmern getragen werden?**
- Nur zwei Möglichkeiten, Vertrag nachträglich anzupassen: § 313 BGB „Störung der Geschäftsgrundlage“ und bereits vereinbarte Preisanpassungsklauseln



II. Bestehende Verträge – Nachträgliche Anpassung möglich?

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) **§ 313 Störung der Geschäftsgrundlage**

- (1) Haben sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert und hätten die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, so kann Anpassung des Vertrags verlangt werden, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.
- (2) Einer Veränderung der Umstände steht es gleich, wenn wesentliche Vorstellungen, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, sich als falsch herausstellen.
- (3) Ist eine Anpassung des Vertrags nicht möglich oder einem Teil nicht zumutbar, so kann der benachteiligte Teil vom Vertrag zurücktreten. An die Stelle des Rücktrittsrechts tritt für Dauerschuldverhältnisse das Recht zur Kündigung.

II. Bestehende Verträge – Nachträgliche Anpassung möglich?

1. Schwerwiegende Veränderung der vertragsrelevanten Umstände

- Geschäftsgrundlage = gemeinsame Vorstellung der Vertragsparteien von einem künftigen Eintritt gewisser Umstände, nicht aber d. konkrete Vertragsinhalt

Kalkulation des AN (Preis- und Kalkulationsrisiko) (-)

Preisbildung und Entwicklung der preisbildenden Faktoren (-)

Annahme, dass sich **Materialien beschaffen** lassen und nur den **allgemein üblichen Preisschwankungen** unterliegen. (+)

Die derzeitigen Krisen erschüttern die politischen Rahmenbedingungen und können damit die „große Geschäftsgrundlage“ tangieren.



II. Bestehende Verträge – Nachträgliche Anpassung möglich?

1. Schwerwiegende Veränderung der vertragsrelevanten Umstände

- Veränderungsrisiko darf sich **nicht einer Partei zuordnen** lassen

Krisen = „höhere Gewalt“ → “externes, unabwendbares und von keiner Partei zu vertretendes Ereignis“, verdrängt die typische Risikoverteilung

- Keine Möglichkeit vorhanden, **Vorkehrungen** gegen das Risiko zu treffen
 - Krieg in Europa war nicht vorherzusehen, genauso wie d. Sanktionen und Preissteigerungen
 - **ACHTUNG:** Unvorhersehbar nur bis zum 24.02.2022 (+)
Verträge ab dem 25.02.2022 (?)



II. Bestehende Verträge – Nachträgliche Anpassung möglich?

2. Unzumutbarkeit

- Einer Vertragspartei muss es unzumutbar sein, unverändert am Vertrag festzuhalten
- Einzelfallbetrachtung erforderlich. Interessen beider Parteien sind zu berücksichtigen
- Abwägung nach „Treu und Glauben“, Billigkeitserwägungen. Aber: **Wirtschaftliche Entscheidung** → Ist es dem AN zuzumuten, die Mehrkosten zu tragen? Erforderlich dazu: Vergleich zwischen den hypothetischen und den tatsächlichen Kosten



II. Bestehende Verträge – Nachträgliche Anpassung möglich?

2. Unzumutbarkeit

- Keine festen Unzumutbarkeitsschwellen. Starre Grenzen (z.B. Mehrkosten i.H.v. 20 % d. Gesamtvergütung) helfen nur als Indiz.
- Es geht dabei nie um einzelne LV-Positionen, sondern immer um die (finanzielle) Gesamtsituation des AN. Zu berücksichtigen:
 - Mehrkosten im Verhältnis zum Gesamtauftrag
 - Aufzehren des zu erwartenden Gewinnes, Verlust, Insolvenzgefahr

Unzumutbarkeit: (+) Festhalten an ursprünglichen Preisen führt zu Existenzvernichtung
(?) schwere Beeinträchtigung des wirtschaftlichen Fortkommens

→ Zahlen auf den Tisch!



II. Bestehende Verträge – Nachträgliche Anpassung möglich?

3. Höhe des Anpassungsanspruchs

- Häufige Teilung des Risikos? Lässt sich mit Einzelfallbetrachtung nicht in Einklang bringen!
- Hypothetischer Parteiwille entscheidend: Was hätten die Parteien vereinbart, hätten sie die Umstände (Krisensituation & Folgen) gekannt. AN hätte höhere (marktübliche) Preise angeboten, AG hätte diese angenommen (?)
- Das Angebot des AN soll nicht wirtschaftlich gerechnet, sondern nur die Unzumutbarkeit beseitigt werden
 - Anpassung also nur für Mehrkosten oberhalb der Unzumutbarkeitsschwelle



II. Bestehende Verträge – Nachträgliche Anpassung möglich?

Exkurs: Erlass d. Bundesbauministeriums (BMDV) v. 25.03.2022 (erneut verlängert bis zum 30.06.2023)

- Anpassung von Bauverträgen soll über § 313 BGB erfolgen, wenn vordefinierte Stoffgruppen tangiert sind (Baustahl, Bitumen, usw.).
- Stoffpreisgleitklauseln sollen vereinbart werden. Sogar nachträgliche Anpassung von Verträgen soll möglich sein.
- Unzumutbarkeitsschwelle wird dadurch quasi beseitigt. Mehr Rechtssicherheit für AN.

Aber: **Anwendbarkeit unmittelbar nur für Bundesbauvorhaben**. Einzelne Länder haben entsprechende Landesregelungen erlassen (RP, Hessen & NRW)



II. Bestehende Verträge – Nachträgliche Anpassung möglich?

4. Zwischenergebnis

- Preisexplosionen führen zum Versuch der AN, Verträge nachträglich anzupassen
- Einzige in Betracht kommende Möglichkeit: § 313 BGB
- Frage der Unzumutbarkeit ist immer im Einzelfall zu prüfen. Vorübergehende Vereinfachung bei Bundesbauvorhaben durch den Beschluss d. BBM

P.: AG werden Preisanpassungswünsche der AN regelmäßig nicht akzeptieren. Unwirtschaftliche Abwicklung eines Bauvertrags ist aber auch für AG schlecht. AN könnte zudem nach § 313 Abs. 3 BGB vom Vertrag zurücktreten.



**Große Unsicherheiten auf beiden Seiten.
Parteien sollten Einigung anstreben**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

