

💰 WEITERREICHEN KRIEGSBEDINGTER PREISSTEIGERUNGEN BEI BAUSTOFFEN

Aufgrund der Kriegsereignisse in der Ukraine und der in der Folge verhängten weltweiten Sanktionen gegen Russland sind die Preise vieler Baustoffe zum Teil extrem und kurzfristig gestiegen. Vor diesem Hintergrund werden Bauunternehmen, die bereits vertraglich gebunden sind, überprüfen, ob sie diese Preissteigerungen an ihren jeweiligen Auftraggeber weiterreichen können. Ob diese Preissteigerungen weitergereicht werden können und welche Grundsätze diesbezüglich bestehen, möchten wir Ihnen mit dieser Mitgliederinformation darlegen. Insgesamt planen die Mitgliedsunternehmen im Jahr 2022 rd. 300 Mio. Euro in Neubau und Modernisierungen zu investieren. Hierbei sind Preissteigerungen aufgrund der zum Teil langen Zeitspanne zwischen Beauftragung und Ausführung besonders relevant. Gleichzeitig gefährden nachträgliche Preissteigerungen die Wirtschaftlichkeit der Vorhaben zum Teil signifikant.

Möglichkeiten der Weitergabe in bestehenden Verträgen

1. Vertragliche Grundlagen

Ausgangspunkt für die Beantwortung einer solchen Frage ist der jeweilige Vertrag, sodass es hier stets einer entsprechenden Einzelfallprüfung bedarf. Enthält der Vertrag eine Regelung bezüglich gestiegener Preise, wie eine Stoffpreisgleitklausel, ist es dem Bauunternehmen in diesem Rahmen gestattet, die gestiegenen Materialeinkaufspreise weiterzugeben.

Auch andere Preisanpassungsklauseln sind denkbar, müssten aber jeweils für den Einzelfall überprüft werden.

2. Anspruch aus dem Gesetz: § 313 BGB Störung der Geschäftsgrundlage

Enthält ein bestehender Vertrag keine vertraglichen Regelungen bezüglich gestiegener Materialeinkaufspreise, stellt sich die Frage, ob sich ein Anpassungsanspruch wegen gestiegener Preise aus dem Gesetz ergeben kann.

Der Bauunternehmer kann eine solche Anpassung möglicherweise auf § 313 Abs. 1 BGB wegen Störung der Geschäftsgrundlage stützen. Hiernach können unter ganz besonderen Umständen schwerwiegende Gründe eine nachträgliche einseitige Vertragsanpassung legitimieren, nämlich dann, wenn ein Festhalten am Vertrag Treu und Glauben widersprechen und zu untragbaren, mit Recht und Gerechtigkeit schlechthin unvereinbaren Ergebnissen führen würde und mindestens einer Partei ein Festhalten am Vertrag nicht zumutbar ist.

Nach der Regelung des § 313 Abs. 1 BGB kann eine Anpassung des Vertrages verlangt werden, wenn sich die Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert haben und die Parteien den Vertrag nicht oder mit einem anderen Inhalt geschlossen hätten, wenn sie diese Änderung vorausgesehen hätten und wenn einem Vertragspartner unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen und gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.

Die Prüfung, ob es dem Bauunternehmer zumutbar ist an dem unveränderten Vertrag festzuhalten, bedarf einer Einzelfallprüfung. Wir möchten Ihnen daher im Folgenden grundsätzlich die Anspruchsvoraussetzungen für die Störung der Geschäftsgrundlage aufzeigen:

a) Umstand als Geschäftsgrundlage

Die Geschäftsgrundlage eines Vertrags wird gebildet durch die nicht zum eigentlichen Vertragsinhalt gehörenden, beim Vertragsschluss bestehenden gemeinsamen Vorstellungen beider Parteien oder die dem Geschäftspartner erkennbaren und von ihm nicht beanstandeten Vorstellungen einer Partei vom Vorhandensein oder dem zukünftigen Eintritt gewisser Umstände, sofern der Geschäftswille der Parteien auf dieser Vorstellung aufbaut (Vgl. etwa BGH v. 15.12.1983 - III ZR 226/82). Das heißt, damit Umstände als Geschäftsgrundlage angesehen werden, genügt es, wenn ihr Vorhandensein und ihre Fortdauer objektiv erforderlich sind, damit der Vertrag im Sinne der Intention beider Parteien noch als sinnvolle Regelung angesehen werden kann. Kriege oder auf die Marktverhältnisse gravierend einwirkende Veränderungen können dabei Umstände sein, die von § 313 Abs. 1 BGB erfasst sind (Beispielsweise BGH v. 14.10.1991 – VIII ZR 91/91 – Zusammenbruch der DDR).

b) Nachträgliche und schwerwiegende Änderung

Es muss eine schwerwiegende Änderung nach Vertragsschluss eingetreten sein, d. h. es muss ein gewisses Maß an Erheblichkeit überschritten werden, was bei Vertragsschluss nicht erkennbar war. Je nach Einzelfallgestaltung und Zeitpunkt des Vertragsabschlusses kann angenommen werden, dass wenn die gestiegenen Materialeinkaufspreise zum Zeitpunkt des jeweiligen Vertragsschlusses voraussehbar gewesen wären, der Vertrag in der jeweiligen Form nicht zu Stande gekommen wäre.

Die Möglichkeit des § 313 Abs. 1 BGB ergibt sich folglich daher nur für Verträge, die vor dem Kriegsbeginn in der Ukraine geschlossen worden sind. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob vor Kriegsbeginn zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses Materialpreisteigerungen zu erwarten waren.

c) Unzumutbarkeit

Es ist somit festzustellen, dass die extrem gestiegenen Materialeinkaufspreise geeignet sein können, die Geschäftsgrundlage des Vertrages im Sinne von § 313 Abs. 1 BGB zu stören. Die Frage, ob das Festhalten an den Vertragspreisen für das Bauunternehmen zumutbar ist, ist erneut eine Einzelfallbetrachtung. Es müsste ein Festhalten für mindestens eine Partei entgegen der Grundsätze von Treu und Glauben nach § 242 BGB unzumutbar sein. Für diese Beurteilung müssen alle Gegebenheiten des Einzelfalles, insbesondere die Risikoverteilung unter den Parteien berücksichtigt werden.

Zwar weist ein Bauvertrag in der Regel das Materialbeschaffungsrisiko insbesondere bei Festpreis der Sphäre des Bauunternehmers zu. Diese Risikoverteilung gilt allerdings nicht in Fällen höherer Gewalt.

Unzumutbar wird daher eine Leistung u. a., wenn das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung durch unvorhergesehene Umstände erheblich erschüttert ist. Die Rechtsprechung war bisher eher restriktiv. So entschied beispielsweise der BGH 1978 (Urt. V. 08.02.1978 – VIII ZR 221/76), dass ein Holzlieferant, der sich einer Großstadt gegenüber zur Lieferung des gesamten Heizöljahresbedarfs für 1973 verpflichtet hatte, nicht auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage berufen kann, nachdem sich der Ölpreis nach Vertragsschluss infolge der Ölkrise um über 100 Prozent erhöht hatte. Der BGH führte unter anderem aus, dass dem Grundsatz der Vertragstreue überragende Bedeutung zukomme, weshalb die Berufung auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage nur in Extremfällen zulässig sei. Hiervon sei dann aber nicht auszugehen, wenn die betroffene Partei die Möglichkeit gehabt habe, die Nachteile der Preisentwicklung und damit ein für sie untragbares und unzumutbares Ergebnis z. B. durch Lagerhaltung zu vermeiden.

Es gibt des Weiteren keine feste Grenze, ab deren Überschreiten eine Unzumutbarkeit angenommen wird. In der Literatur bewegen sich die Angaben meist zwischen 20 und 25 Prozent. Dabei ist nicht auf die einzelne Position, sondern auf eine Gesamtbetrachtung des Vertrages abzustellen.

d) Rechtsfolge

Wenn nach einer Einzelfallprüfung von einer gestörten Geschäftsgrundlage auszugehen ist, hat der Bauunternehmer einen Anspruch auf Anpassung der Preise für die betroffenen Positionen. Die Höhe ist im Einzelfall festzustellen, wobei in der Regel im Rahmen der Zumutbarkeit nicht die gesamten Mehrkosten auf die Auftraggeber übertragen werden können.

Eine Preisanpassung muss das Bauunternehmen beantragen und zwar mit der vollständigen Darlegung der Voraussetzungen. Dies umfasst u. a.:

- ursprüngliche Kalkulation
- Nachweis der tatsächlichen Einkaufskosten
- Nachweis der Marktüblichkeit der tatsächlichen Einkaufspreise durch Vorlage von Vergleichsangeboten

Möglichkeiten der Weitergabe in neuen Verträgen

Mit der Vereinbarung einer Preisgleit-/Stoffpreisgleitklausel wird das Risiko für Preisänderungen der in der Vereinbarung ausdrücklich genannten Baumaterialien regelmäßig auf beide Vertragsparteien verteilt, indem sowohl bei Schwankungen nach oben als auch nach unten eine Preisanpassung verlangt werden kann.

Fazit

Ob eine Weiterreichung der kriegsbedingten Preissteigerungen bei Baustoffen möglich und rechtmäßig ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Auch wenn Sie eine Mitteilung über die Anpassung des Vertrages aufgrund der Störung der Geschäftsgrundlage erhalten, sollten Sie in Ruhe prüfen, ob dies rechtmäßig ist.

Besonders vor dem Hintergrund einer langjährigen Partnerschaft zu den Betrieben, als auch in Hinblick auf weitere Baumaßnahmen sollte auch in Betracht gezogen werden, ob nicht eine gütliche und einvernehmliche Lösung erzielt werden kann, die dem Umstand Rechnung trägt, dass die Preissteigerungen nicht vorhersehbar war und dass eine einseitige Zuweisung dieses Risikos auf einen der Vertragspartner unbillig ist.