



# NewsLetter

2022-4 Seite 1

Sauerbruchstraße 9  
14109 Berlin

Tel. 030 / 80 58 75 06  
Fax 030 / 80 58 75 07

info@dr-schwertfeger.de  
www.dr-schwertfeger.de

## Bauvertragsrecht

### Preissteigerungen und Lieferengpässe

Bereits mein NewsLetter 2022-3 enthält Hinweise zu der aktuellen Problemlage von Materialpreissteigerungen und Lieferengpässen infolge des Ukraine-Krieges. Dazu ergänzend noch folgende Aspekte aus der gegenwärtigen juristischen Diskussion:

#### A. Preissteigerungen

##### I. Bestehende Bauverträge

Der Grundsatz lautet: Verträge sind einzuhalten. Das Risiko von Kostenerhöhungen trägt deshalb grundsätzlich der Auftragnehmer (AN).

1. Etwas anderes gilt, wenn die Vertragsparteien durch individuelle Vereinbarung oder durch Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) – wirksam – die Möglichkeit einer Preisanpassung vereinbart haben.

2. Wenn es an einer solchen Vereinbarung fehlt, kann – beim BGB- wie beim VOB/B-Bauvertrag - § 313 BGB (Störung der Geschäftsgrundlage) helfen. Die Voraussetzungen dafür sind jedoch sehr streng:

a) Die Materialpreise müssen überhaupt Geschäftsgrundlage geworden sein. Das ist der Fall, wenn dies ausdrücklich und konkret so zwischen den Parteien vereinbart worden

ist. Anderenfalls kann es zu bejahen sein, wenn der AN dem AG seine Einkaufspreise offengelegt hat.

b) Es muss nachträglich eine vom AN nicht voraussehbare schwerwiegende Materialpreiserhöhung eingetreten sein.

c) Infolge dessen darf dem AN das Festhalten am Vertrag nicht mehr zumutbar sein (bejaht: Weltwirtschaftskrise 1929).

Voraussetzung ist, dass der Werklohn in keinem vertretbaren Verhältnis zur Bauleistung mehr steht. Dabei ist nicht auf die einzelne Position, sondern auf den Gesamtvertrag abzustellen.

Die „Opfergrenze“ soll jedenfalls dann überschritten sein, wenn nicht nur der Gewinn des AN vollständig aufgezehrt wird, sondern er sogar Verlust macht. Dazu hat der AN seine Kalkulation offenzulegen.

3. Rechtsfolgen bei Vorliegen aller Voraussetzungen sind:

a) Der Vertrag – die Materialpreise, ohne AGK, BGK, Wagnis und Gewinn – ist an die anzupassen. Das bedeutet jedoch nicht, dass der AN sämtliche Mehrkosten vom AG bezahlt verlangen kann. Auch hier kommt es auf den Einzelfall an. Regelmäßig wird der AN nicht mehr als 50 % der Mehrkosten auf den AG abwälzen können. Dazu hat der AN die tatsächlichen Einkaufskosten und deren Marküblichkeit nachzuweisen.

b) Wenn eine Anpassung nicht möglich oder einem Vertragsteil nicht zumutbar ist, kommt eine Kündigung des Bauvertrages in Betracht.

4. Etwas anderes gilt für nachträglich geänderte oder zusätzliche Leistungen, denn diese kann der AN nach den tatsächlich erforderlichen Kosten abrechnen (BGB: § 650c Abs. 1 S. 1; VOB/B: § 2 Abs. 5 und 6 nach neuer Rechtsprechung).

Ebenso Massenerhöhungen bzw. -minderungen um mehr als 10 % (§ 2 Abs. 3 Nr. 2 bzw. 3 VOB/B).

Das gilt sowohl für Verträge zwischen AG und AN als auch zwischen AN und Nachunternehmer.

## II. Künftige Bauverträge

Hier kann der AN eine Risikoeingrenzung durch freibleibende Angebote oder kurze Angebotsbindungsfristen erreichen.

Oder durch die individuelle oder AGB-mäßige – wirksame - Vereinbarung der Möglichkeit einer Preisanpassung. Beim Einheitspreisvertrag kommen Regelungen in Betracht, die Preisanpassungen für einzelne konkrete Baumaterialien vorsehen (vgl. dazu NewsLetter 2022-3). Beim Pauschalpreisvertrag wird häufig an den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes angeknüpft.

## B. Lieferverzug / Unmöglichkeit

### I. Behinderung

Wenn ein Lieferengpass für den AN unvorhersehbar war und er das Material nicht, auch nicht zu einem höheren Einkaufspreis

als kalkuliert, beschaffen kann, liegt eine Behinderung vor (§ 6 Abs. 2 Nr. 1c VOB/B).

Diese führt - nur - zu einer verlängerten Ausführungsfrist (§ 6 Abs. 2 und 4 VOB/B).

Etwaige Mehrkosten infolge einer solchen Behinderung tragen AG und AN jeweils selbst, soweit nicht die Grenze der Unzumutbarkeit überschritten ist.

Auch Nachfolgewerke, die aufgrund einer solchen Behinderung erst später beginnen können, haben dann grundsätzlich keinen Anspruch Mehrkostenerstattung.

Etwas anderes gilt bei Verschulden für die Behinderung (§ 6 Abs. 6 VOB/B).

## II. Vertragsstrafe

Sie setzt Verschulden voraus. Daran fehlt es, wenn der AN das Baumaterial rechtzeitig und verbindlich bestellt hat. Wegen der Lagerungskosten soll der AN Material so bestellen dürfen, dass es zur Verfügung steht, wenn es tatsächlich benötigt wird.

Der AN muss sich ein Verschulden seines Nachunternehmers zurechnen lassen (§ 278 BGB), nicht aber ein Verschulden seines Lieferanten. Deshalb kann der AG von dem AN keine Vertragsstrafe bei Lieferverzug des Baustofflieferanten beanspruchen.

## III. Kündigung nach § 6 Abs. 7 VOB/B

Kommt es zu einer Bauunterbrechung von mindestens drei Monaten, kann das Sonderkündigungsrecht gemäß § 6 Abs. 7 VOB/B greifen.

*RA Dr. Christian Schwertfeger*