

Der wichtige Hinweis

Ukraine-Krieg: Zu den Voraussetzungen für eine Preisanpassung der Stoffpreise in laufenden Bauverträgen

Lieferengpässe und Preissteigerungen bei Baustoffen: (Wie) wirkt sich der Ukraine-Krieg auf die laufenden Verträge aus?

Die Kriegsereignisse in der Ukraine haben bei einzelnen Baustoffen zu enormen Beschaffungsproblemen und Preissteigerungen geführt. Auch die Kosten für Energie und Kraftstoffe sind erheblich gestiegen.

Das Bundesbauministerium hat hierzu mit einem Erlass vom 25. 03. 2022⁶⁾ aufgezeigt, wie sich diese Situation unter anderem auf laufende Bauverträge auswirkt. Die dort getroffenen Feststellungen richten sich zwar nur an den öffentlichen Auftraggeber, sind aber nach unserer Wertung **auch für private Bauaufträge anwendbar**.

Folgende Auswirkungen auf laufende Bauverträge sind denkbar:

1. Verlängerung der vereinbarten Bauzeit

Sind als Folge des Ukraine-Kriegs Baumaterialien „nicht oder vorübergehend nicht, auch nicht gegen höhere Einkaufspreise als kalkuliert“ zu beschaffen (wie dies derzeit zum Beispiel für Stahl und Stahllegierungen, Aluminium, Kupfer, Erdölprodukte, Zementprodukte, Holz der Fall ist), so ist von „höherer Gewalt bzw. einem anderen nicht abwendbaren Ereignis im Sinne von § 6 Abs. 1 Nr. 1 c) VOB/B auszugehen“. Dies „verlängert die Ausführungsfrist um die Dauer der Nichtlieferbarkeit der Stoffe zuzüglich eines angemessenen Aufschlags für die Wiederaufnahme der Arbeiten (§ 6 Abs. 4 VOB/B)“.

Will der Auftragnehmer eine Verlängerung der Bauzeit geltend machen, so ist ihm dringend zu raten, dem Auftraggeber umgehend eine **Behinderungsanzeige zu übermitteln** und in diesem Dokument die Auswirkungen des fehlenden Baumaterials auf das jeweilige Bauvorhaben sorgfältig darzulegen.⁷⁾

2. Forderung einer erhöhten Vergütung

Haben die Vertragspartner keine einschlägige Stoffpreisgleitklausel, sondern Festpreise vereinbart, kommt dennoch in Betracht, dass sich der vertraglich vereinbarte Preis wegen „**Störung der Geschäftsgrundlage**“ ändert.

Sind insbesondere die oben genannten „Produktgruppen zwar zu beschaffen, muss das Unternehmen jedoch höhere Einkaufspreise bezahlen als kalkuliert, sind die Kriegsereignisse „auch in preislicher Hinsicht als höhere Gehalt einzustufen“ und somit nicht der Risikosphäre des Auftragnehmers zuzurechnen. Der Auftragnehmer ist dann an seine Vertragspreise nicht mehr gebunden, wenn ihm dies „nicht zumutbar“ ist. Wann dies allerdings der Fall ist, kann nicht allgemein, sondern nur im Einzelfall beantwortet werden. **Dabei ist nicht auf eine einzelne Position, sondern auf eine Gesamtbetrachtung des Vertrags abzustellen.**

Nach der – nicht einheitlichen – einschlägigen baurechtlichen Literatur, kommt eine Preisanpassung in Betracht, wenn durch die genannten Ereignisse Kostensteigerungen „zwischen 20 und 25 %, teilweise auch bereits 15 %“ eintreten.⁸⁾

Dies ist aber nur für Verträge möglich, die vor der Ukraine-Krise geschlossen wurden. Will ein Bauunternehmen derzeit ein Angebot abgeben, so kann es sich bei zukünftigen Preissteigerungen nicht mehr auf einen Wegfall der Geschäftsgrundlage berufen, da die Gefahr von weiteren Preissteigerungen bei Vertragsabschluss bekannt war. Hier helfen nur ausdrückliche Preisgleitklauseln zwischen den Parteien, so wie sie die staatlichen Auftraggeber von Land und Bund bei ihren Ausschreibungen vorsehen. Kommunen und private Auftraggeber sind allerdings nicht verpflichtet, diese Klauseln anzuwenden.

– HO –

BAURECHTS-REPORT

Druck-Verlag Ernst Vögel GmbH
Kalvarienbergstr. 22 · 93491 Stamsried
Tel. (09466) 9400-0 · Fax (09466) 1276
Internet: <http://www.vob-buecher.de>
<http://www.voegel.com>
E-Mail: voegel@voegel.com

Verantwortlich für den Inhalt:
RA Eckhard Frikell und Dr. Olaf Hofmann
Erscheint 1x monatlich
Bezugspreis: 32,28 Euro pro Jahr
(einschl. MwSt., zzgl. Versand)

Wiedergabe des Inhalts – auch auszugsweise – nur mit Genehmigung des Verlags

Trotz gewissenhafter Bearbeitung aller Beiträge kann keine Haftung für deren Inhalt übernommen werden.

ISSN 1433-4127

© VOB-Verlag Ernst Vögel OHG,
D-93491 Stamsried, 2022

⁶⁾ BW 17-704317/9.

⁷⁾ Zum Inhalt der Behinderungsanzeige siehe BGH, Baurechts-Report 6/2002, Seite 2.

⁸⁾ Vergleiche Beck'scher VOB-Kommentar 3. Aufl. Teil B, Rn. 66 f.

Gestörter Bauablauf: Wie konkret muss der Auftragnehmer seinen Schaden nachweisen?

Das Problem

Der Auftragnehmer kann vom Auftraggeber den „Ersatz des nachweislich entstandenen Schadens“ (§ 6 Nr. 6 VOB/B) verlangen, wenn ihn Umstände an der ordnungsgemäßen Ausführung seiner Leistungen behindert haben, und der Auftraggeber diese Behinderungen zu vertreten hat.

Solche „Umstände“, die zu einem gestörten Bauablauf führen, sind beispielsweise gegeben, wenn der Auftraggeber zu den vereinbarten Ausführungsterminen keine freigegebenen Pläne liefert.

Der Auftragnehmer muss den durch die Behinderung entstandenen Schaden allerdings nachweisen.

Es fragt sich, ob dieser Schadensnachweis durch eine exakte Gegenüberstellung der Kosten des vertraglich vorgesehenen, zum tatsächlichen Bauablauf geführt werden muss, oder ob eine von Erfahrungswerten geprägte, allgemein gehaltene Darstellung ausreicht?

Die Entscheidung

Der BGH – Az.: VII ZR 224/00 – hat mit Urteil vom 21. 03. 2002 entschieden, dass keine zu hohen Anforderungen an die Darlegung der konkreten Behinderungen zu stellen sind.

Zwar reichen nur schablonenhafte, allgemeine Hinweise des Auftragnehmers auf seine Produktivitätsverluste für einen Schadensnachweis nicht aus.

Es ist dem Auftragnehmer vielmehr zumutbar, eine aussagekräftige Dokumentation zu erstellen, aus der sich die einzelnen Behinderungen, sowie deren Dauer und deren Umfang im Detail ergeben.

Hierbei sind auch diejenigen Umstände zu erfassen, die gegen eine Behinderung sprechen, wie z. B. Arbeiten, die aufgrund vorhandener Vorabzüge geleistet wurden. Gleiches gilt, wenn die Möglichkeit bestand, einzelne Bauabschnitte vorzuziehen.

Erst eine solche detaillierte Darstellung erlaubt die Beurteilung, inwieweit tatsächlich durch die dargestellten Behinderungen verursachte Schäden für den Auftragnehmer entstanden sind.

Der konkrete Schadensbetrag muss dann allerdings nicht exakt berechnet werden. Im Streitfall kann das Gericht aus der vorgelegten Dokumentation dann eine Schadensschätzung vornehmen.

Hinweise für die Praxis

- Nach dem Urteil des BGH ist eine Behinderungsanzeige des Auftragnehmers praktisch **unverzichtbar**.
- Die vom BGH für zulässig erklärte Schadensschätzung stellt nur einen „Notbehelf“ dar. Besser ist es selbstverständlich, auf der Grundlage der Dokumentation der Behinderungssachverhalte **selbst eine Schadensberechnung** zu erstellen. Hierbei kann sich der Auftragnehmer auch eines **Sachverständigen** bedienen, sofern dies aufgrund der Schwierigkeit der Schadensermittlung notwendig ist. Auch diese Kosten sind **ersatzfähige Behinderungskosten**.