



NewsLetter

2022-3 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

Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) – Teil 4 / 4

Ein gemeinnütziger Verbraucherschutzverein (§ 4 Unterlassungsklagengesetz) hatte ein gewerbliches Bauunternehmen (BU) aufgefordert, die Verwendung bestimmter Klauseln (allgemeine Geschäftsbedingungen - AGB) in seinen Bauverträgen sowie Bau- und Leistungsbeschreibungen zu unterlassen. Nachdem das BU sich geweigert hatte, dazu die geforderte strafbewehrte Unterlassungserklärung abzugeben, erhob der Verein Unterlassungsklage, und das Landgericht (LG) Halle (Urteil vom 21. Mai 2021, Az. 4 O 208/19) verurteilte das BU daraufhin, gegenüber Verbraucher-Bauherren (BH) die Verwendung der folgenden unwirksamen oder inhaltsgleicher AGB-Klauseln zu unterlassen, und drohte für den Fall der Zuwiderhandlung ein Ordnungsgeld bis zu € 250.000,00, ersatzweise Ordnungshaft der Geschäftsführer bis zu sechs Monaten, im Wiederholungsfall bis zu zwei Jahren, an.

Nachfolgend lesen Sie Teil 4 von 4:

16.

„Anstelle der unwirksamen Bestimmungen soll vielmehr eine solche bereits jetzt als vereinbart gelten, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung am nächsten kommt.“

Verstoß gegen § 306 Abs. 2 BGB (bei Unwirksamkeit von AGB-Klauseln gelten die gesetzlichen Vorschriften) und § 307 BGB (unangemessene Benachteiligung):

Die Klausel fordert eine geltungserhaltene Reduktion (Anmerkung: Reduzierung einer unwirksamen AGB-Klausel auf einen Inhalt, der gerade noch AGB-rechtlich wirksam wäre), was jedoch gesetzlich untersagt ist.

17.

„Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine Aufhebung des Schriftformerfordernisses selbst.“

Verstoß gegen § 307 BGB (unangemessene Benachteiligung):

Das doppelte Schriftformerfordernis ist unwirksam, denn es verstößt gegen das Leitbild des § 305b BGB (Vorrang der Individualabrede) und ist geeignet, den BH von der Geltendmachung von Rechten aus Vertragsänderungen abzuhalten.

RA Dr. Christian Schwertfeger

Bauvertragsrecht

Preissteigerungen und Lieferengpässe

Aufgrund der gestiegenen Baustoffpreise als Folge des Ukrainekrieges hat das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen in einem Schreiben vom

25. März 2022 die folgenden rechtlichen Hinweise erteilt, die ab sofort und zunächst bis zum 30. Juni 2022 gelten. Sie gelten für Bauvorhaben des Bundes, aber auch die Länder, Kommunen und anderen öffentlichen Bauauftraggeber können sich daran orientieren.

Für neue und bereits laufende Vergabeverfahren gilt:

Für bestimmte Produktgruppen (Stahl, Erdölprodukte, Zementprodukte, Holz etc.) dürfen Stoffpreisgleitklauseln vereinbart werden (Nr. 2.3 der Richtlinie zum Formblatt 225 des VHB), wenn sich das Angebot des Bauunternehmers aufgrund seiner Aufgliederung für die indexbasierte Preisleitung eignet und der Wert der Betriebsstoffe ein Prozent der geschätzten Auftragssumme übersteigt (Nr. 2.1c RiL 225).

Bei den og. Bauprodukten liegt gegenwärtig infolge des Ukrainekrieges ein nicht kalkulierbares Preisrisiko vor (Nr. 2.1a RiL 225).

Die Vereinbarung einer Preisgleitklausel ist auch dann zulässig, wenn der Zeitraum zwischen Angebotsabgabe und Lieferung bzw. Fertigstellung lediglich mehr als *einen* Monat beträgt (vgl. Nr. 2.1b RiL 225).

Im Formblatt 225 sind alle Stoffe, die der Preisgleitung unterworfen werden sollen, mit ihren Ordnungsziffern (LV-Positionen), der entsprechenden GP-Nummer, einem Basiswert 1 inkl. Zeitpunkt seiner Ermittlung und der jeweilige Abrechnungszeitpunkt (Einbau, Lieferung oder Verwendung) einzutragen.

Für bereits bestehende Verträge gilt:

Bestehende Verträge sind grundsätzlich so wie beauftragt auszuführen. Ausnahmen gelten wie folgt:

Verlängerung von Vertragslaufzeiten:

Sind die og. Bauprodukte nicht oder vorübergehend nicht, auch nicht gegen höhere Einkaufspreise als kalkuliert, durch den Bauunternehmer beschaffbar, so ist von höherer Gewalt bzw. einem anderen nicht abwendbaren Ereignis auszugehen, § 6 Abs. 2 Nr. 1c VOB/B. Dadurch wird die Ausführungsfrist entsprechend verlängert, § 6 Abs. 4 VOB/B. Schadenersatz- oder Entschädigungsansprüche gegen den Bauunternehmer entstehen dadurch nicht. Umgekehrt gerät auch der Auftraggeber gegenüber Folgegewerken nicht in Annahmeverzug.

Störung der Geschäftsgrundlage:

Auftraggeber und Auftragnehmer haben den Vertrag in der Annahme geschlossen, dass sich die erforderlichen Materialien grundsätzlich beschaffen lassen und deren Preise nur den allgemeinen Unwägbarkeiten des Wirtschaftslebens unterliegen. Sie hätten den Vertrag nicht mit diesem Inhalt geschlossen, wenn sie gewusst hätten, dass der Ukrainekrieg derart unvorhersehbaren Einfluss auf die Preisentwicklung nehmen würde.

Zwar liegt das Materialbeschaffungsrisiko grundsätzlich beim Bauunternehmer. Das gilt jedoch nicht in Fällen höherer Gewalt.

Insoweit sind die gegenwärtigen Ereignisse grundsätzlich geeignet, die Geschäftsgrundlage des Vertrages zu stören, § 313 BGB.

NewsLetter

2022-3 Seite 3

Ob dem Bauunternehmer dennoch das Festhalten an den vereinbarten Preisen zumutbar ist, hängt vom Einzelfall ab. Es gibt keine feste Grenze. Unzumutbarkeit wird bei dem vergleichbaren § 2 Abs. 7 VOB/B zwischen 10 und 29 % angenommen. Dabei ist nicht auf die einzelne Leistungsposition, sondern auf eine Gesamtbetrachtung des Vertrages einschließlich der Nachträge und bereits vorliegenden oder angekündigten Nachtragsangebote abzustellen. Es genügt nicht, wenn die höheren Materialpreise den kalkulierten Gewinn des Bauunternehmers aufzehren.

Wenn danach eine Störung der Geschäftsgrundlage anzunehmen ist, hat der Bauunternehmer einen Anspruch auf Anpassung der Preise für die betroffenen Positionen. Das bedeutet aber nicht vollen Mehrkostenersatz; eine Übernahme von mehr als der Hälfte der Mehrkosten wird regelmäßig unangemessen sein. Anzupassen sind nur die reinen Materialpreise; AGK, BGK, Wagnis und Gewinn bleiben unberücksichtigt.

Sollte die Zumutbarkeit durch die Preis-anpassung nicht wiederhergestellt werden können, steht dem Bauunternehmer ein Rücktrittsrecht / Sonderkündigungsrecht zu, § 313 Abs. 3 BGB.

Veränderung von Verträgen:

Verträge zum Nachteil des Bundes und zu Gunsten des Bauunternehmers können auch unterhalb der Schwelle der gestörten Ge-

schäftsgrundlage geändert werden, vgl. Nr. 1.1 VV zu § 58 BHO.

Nachträgliche Vereinbarung einer Stoffpreisgleitklausel:

Es kann auch die nachträgliche Einbeziehung einer Stoffpreisgleitklausel in einen bestehenden Bauvertrag in Frage kommen, wenn bisher höchstens die Hälfte der Leistungen aus den og. Produktgruppen ausgeführt wurde. Preisgleitung kommt dabei nur für noch nicht erbrachte Leistungsteile in Betracht.

Praxishinweise

Die vorstehenden ministeriellen Hinweise sind auch für private Bauvorhaben interessant und hilfreich. Danach kann der Bauunternehmer insbesondere über die Grundsätze der sog. Störung der Geschäftsgrundlage auch in laufenden Verträgen unter Umständen noch eine Preisanpassung gegenüber dem Bauherrn durchsetzen oder sich in Einzelfällen vom Vertrag mit dem Bauherrn lösen.

Dennoch und trotz der insoweit strengen AGB-Rechtsprechung sollten Bauunternehmer dafür sorgen, dass ihre Bauverträge um eine - sorgfältig und ausgewogen vorformulierte - Preisanpassungsklausel ergänzt werden, sofern noch nicht geschehen.

RA Dr. Christian Schwertfeger