

Baupreise und Lieferengpässe

Montag, 24. Januar 2022

advoselect

Avocats • Rechtsanwälte • Lawyers



Dr. Alexander Hoff
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

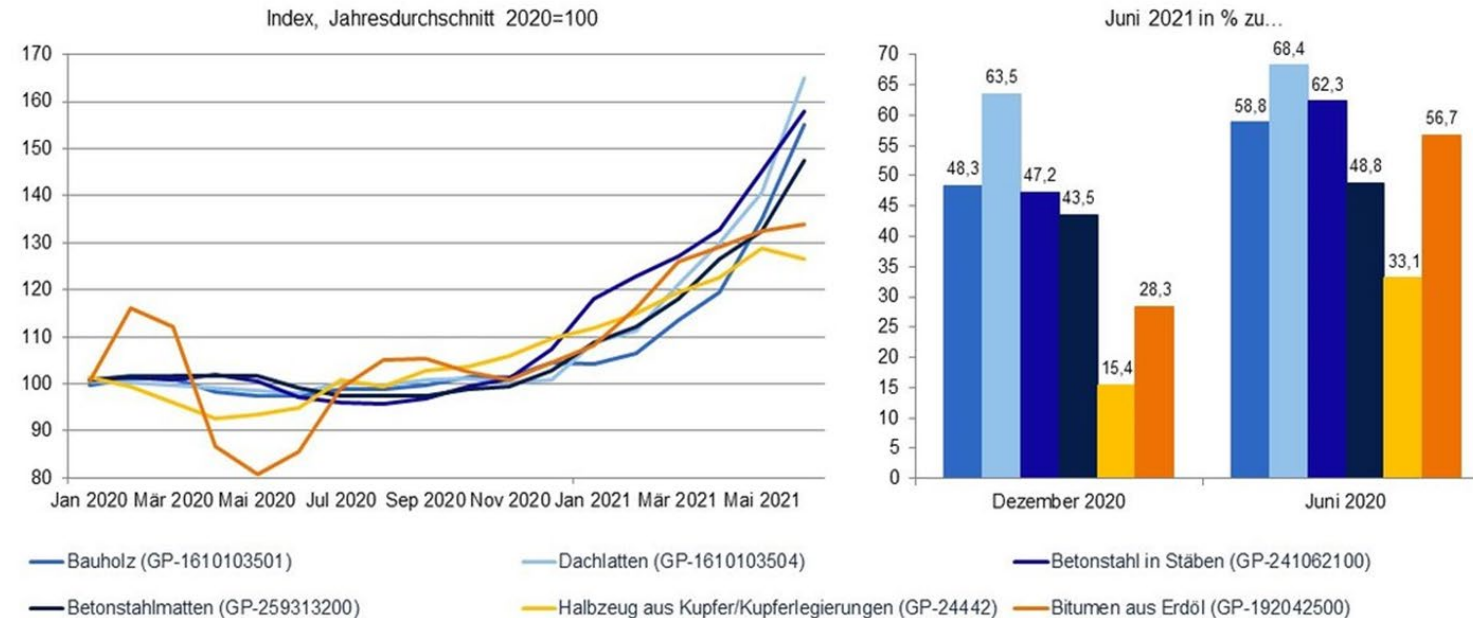
Bahnhofstraße 10 • 76137 Karlsruhe • 0721 504472-0
www.bartsch.law

**Kann ich verlangen, dass bestehende Verträge bei exorbitanten
Materialpreissteigerungen angepasst werden?**

PREISENTWICKLUNG

Deutliche Preissteigerungen durch Lieferengpässe bei Baumaterialien.

Erzeugerpreise (ohne MwSt.), Index 2020=100, Veränderung in % zum Vorjahr



Was tun?

a) bei bestehenden Verträgen

b) bei neu abzuschließenden Verträgen

Grundsatz:

-
- „Pacta sunt servanda“
 - Nicht nur bei den Preisen, auch bei Terminen und Fristen!

Ab wann ist man vertraglich gebunden?

- Invitatio
 -
- Angebot
 -
- Annahme
 -
- Essentialia ?
 -
- Formvorschriften ?

Möglichkeit 1: § 154 BGB?

-
- (1) Solange nicht die Parteien sich über alle Punkte eines Vertrags geeinigt haben, über die nach der Erklärung auch nur einer Partei eine Vereinbarung getroffen werden soll, ist im Zweifel der Vertrag nicht geschlossen. Die Verständigung über einzelne Punkte ist auch dann nicht bindend, wenn eine Aufzeichnung stattgefunden hat.

 - (2) Ist eine Beurkundung des beabsichtigten Vertrags verabredet worden, so ist im Zweifel der Vertrag nicht geschlossen, bis die Beurkundung erfolgt ist.

Aber:

Verträge können auch konkludent geschlossen werden!

z.B. durch Beginn mit den Arbeiten

durch Beteiligung an Baubesprechungen

durch für den Auftraggeber erkennbare Vorbereitungshandlungen

Möglichkeit 2: Leistungsänderungen

VOB/B § 2 Abs. 3 bis 6:

- §2 Abs. 3: Mengenänderungen
 - §2 Abs. 5: Leistungsänderungen
 - §2 Abs. 6: Zusätzliche Leistungen
-

Aber:

VOB/B muss vereinbart sein
Systematik der VOB/B beachten

Entsprechende Regelungen jetzt auch im BGB seit 2018:

§ 650c BGB

Vergütungsanpassung bei Anordnungen gemäß § 650b Abs. 2 BGB (Änderungsanordnung):

- Tatsächlich erforderliche Kosten
- Angemessene Zuschläge für AGK, Wagnis und Gewinn
- Nicht jedoch, wenn auch Planung geschuldet war

Möglichkeit 3: Nachverhandeln?

Hebel: §313 BGB

- (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.

Aber:

JETZT sind Preissteigerungen und die Gefahr weiterer Steigerungen bekannt