

## **Rohstoff-Preisanstiege Stahl, Holz u. a. Baupreisänderungen - Preisanpassungen in Verträgen?**

Rechtsanwalt Reiner Brumme  
Eckstraße 1 a, 09113 Chemnitz  
E-Mail: [info@ra-brumme.de](mailto:info@ra-brumme.de)  
Stand 03.11.2021

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht  
Telefon: 0371 808 11 88  
[www.ra-brumme.de](http://www.ra-brumme.de)

Derzeit erfolgen teilweise massive Rohstoff-Preisanstiege vor allem bei Stahl um 17 - 90 %, bei Kupfer um 20 % und bei Holz bis etwa 35 % sowie Dämmstoffen 5 % innerhalb eines Jahres.

Dürfen AN nun begründet Preisanpassung abgeschlossener Verträge verlangen und müssen AG dem entsprechen?

### **1. Vereinbarte Stoffpreisgleitklausel in bestehenden Verträgen**

Bei einer solchen Vereinbarung werden sämtliche Preisschwankungen nach oben und nach unten erfasst. Risiko der Wirksamkeit der Klausel nach AGB-Recht gem. §§ 305 ff. BGB.

### **2. Nachträgliche Vereinbarung einer Stoffpreisgleitklausel**

Allgemein aus Kulanz zulässig. Bei vorangegangenen Vergabeverfahren jedoch regelmäßig nicht, weil AN ja wesentliche Abweichungen von den Grundlagen der Preisbildung darlegen.

### **3. Preisanpassungsanspruch § 313 Abs. 1 BGB**

Es muss sich um einen für eine Partei wesentlichen Umstand mit nachträglicher und schwerwiegender derartigen Veränderung handeln, dass ein Festhalten am Vertrag unzumutbar erscheint.

Die Kalkulation eines festen Materialpreises an sich reicht als Umstand nicht - Anbieter bzw. Bieter müsste seine Einkaufspreise mit Angebot offengelegt haben, da sonst § 313 BGB dem Grunde nach nicht Anwendung findet.

Bei Stahl und Holz dürfte die Preissteigerung von etwa 30 bis 35 % innerhalb eines Jahres als nachträgliche Änderung und damit beachtliche Preissteigerung vorliegen.

Es kommt jedoch nicht nur auf diese Preissteigerung, sondern auch auf das Verhältnis der Anteile dieser Preise am gesamten Vertragspreis an.

Bei reinem Stahl-Anteil von 30 % am Vertragsumfang und Vertragspreis dürfte damit wegen Gesamtpreissteigerung von nur etwa 9 % keine beachtliche Preissteigerung vorliegen. Anderes kann eventuell gelten, wenn bei losweiser Vergabe oder Abschluss einzelner Gewerke-Verträge ein Vertrag nur Stahlskelett-Bau oder Dachstuhl-Holzbau beinhaltet.

Die schwerwiegende Störung des Preisgefüges müsste ein so beträchtliches Maß erreichen, dass der AN seine Interessen im Vertrag nicht mehr annähernd gewahrt sieht - Einzelfallbetrachtung.

Die notwendige Prüfung der Unzumutbarkeit muss auch wieder die Anteile von Materialkosten und Montagekosten am Gesamtpreis sowie daneben den Zeitfaktor eines Preisanstiegs berücksichtigen und auch prüfen, ob und dann ab wann der AN den Materialpreisanstieg absehen konnte.

Wesentliche Gerichts-Entscheidungen zur Problematik sind schon in der Vergangenheit bei vergleichbaren Preis-Entwicklungen Stahl und Öl ergangen:

BGH, Urteil 28.09.1964 - VII ZR 47/63; IBRRS 1964, 0317; BB 1964, 1397 dort Seite 7 Punkt III. 2. lit. d) der Gründe als Hinweis auf BGHZ 17, 317, 327

notwendige Prüfung der Existenzgefährdung als Voraussetzung für Anwendung der Grundsätze über Änderung der Geschäftsgrundlage.

BGH, Urteil 20.03.1969 - VII ZR 29/67; IBRRS 1969, 0219; BeckRS 1969, 106356 und dort Seite 11, Rand-Nr. 70 aa) mit Hinweis auf BGH 27.06.1957 - VII ZR 293/56; 20.10.1960 - VII ZR 126/59, 28.09.1964 - VII ZR 47/63

strenge Anforderungen; es müssen derart einschneidende Änderungen sein, dass ein Festhalten am ursprünglichen Vertrag zu einem untragbaren, mit Recht und Gerechtigkeit schlechthin nicht mehr zu vereinbarenden Ergebnis führen würde;

Hinweis auf o.g. Urteil 27.06.1957 wo Verdopplung der Kosten gegenüber der veranschlagten Gesamtsumme noch nicht als ausreichend angesehen wurde, um die der Partei vertraglich obliegende Leistung als unzumutbar im Sinne § 242 BGB erscheinen zu lassen.

BGH, Urteil 08.02.1978 - VIII ZR 221/76; IBRRS 1978, 0111; BeckRS 1978, 31119358 - wegen Ölkrise bei Festpreisvereinbarung trotz Preissteigerung weit über 100 % kein Wegfall der Geschäftsgrundlage;

Berufung auf Änderung oder Wegfall der Geschäftsgrundlage grundsätzlich nur bei langfristigen Verträgen mit Verweis auf BGH, Urteil 20.05.1953 - II ZR 184/52.

OLG Hamburg, Urteil 28.12.2005 - 14 U 124/05; BGH, Beschluss 23.11.2006 - VII ZR 55/06; IBR 2006, 1106 (online), IBR 2006, 80 -

AN kann sich wegen Stahlpreiserhöhung auf Weltmarkt nicht auf § 2 Nr. 5 VOB/B, § 2 Nr. 6 VOB/B, § 2 Nr. 7 Abs. 1 Satz 2 VOB/B für Vertragspreisanpassung stützen - auch nicht auf § 313 Abs. 1 BGB.

OLG Düsseldorf, Urteil 19.12.2008 - 23 U 48/08; IBRRS 2009, 0800; IBR 2009, 193; IBR 2009, 256 -

Vereinbarung Festpreis = stillschweigende Übernahme des Risikos von Leistungerschwernissen durch Erhöhung der Selbstkosten i. S. einer Preisgarantie, die Anspruch des AN aus § 313 Abs. 1 BGB auf Vertragsanpassung regelmäßig ausschließt.

**Damit besteht regelmäßig kein Anspruch der AN auf Preiserhöhung bereits abgeschlossener Verträge.**

### **Haftungsfalle für Architekten/Ingenieure bei Prüfung von Rechnungen!**

#### **Empfehlung für AN:**

Bieter bzw. Anbieter müsste hier derzeit für Roheisen, Stahl, Kupfer und Holz konkret mit Nachweis seine Einkaufspreise in der Angebotsphase offenlegen.

Nach o. g. Urteil OLG Hamburg 28.12.2005 könnte dann die Möglichkeit (nicht: die Notwendigkeit) für die Annahme vorliegen, dass die Einkaufspreise des AN Geschäftsgrundlage im Sinne § 313 BGB geworden sind.

Rechtsanwalt Reiner Brumme  
Telefon: 0371 808 11 88

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht  
E-Mail: [info@ra-brumme.de](mailto:info@ra-brumme.de)

Ansonsten besteht die Möglichkeit, dass Materiallieferung durch den AG vereinbart wird.

**Empfehlung für AG:**

AG sollten berücksichtigen, dass im durch diese Preissteigerungen bedingten Insolvenzfall von AN die Beauftragung eines Dritt-AN angesichts der Marktlage an sich bereits schwierig bis zeitnah unmöglich sein wird und dabei zudem die deutlichen Preissteigerungen im Angebot von Dritt-AN ihre Berücksichtigung finden werden - der Bau also dann sowieso teurer werden wird.

Der Zeitverzug an sich wird ebenfalls bereits zur Verteuerung des Baus führen.

Hier also je nach Einzelfall (!) vernünftige Abwägung beiderseitiger Interessen mit vergleichsweiser Lösung gegebenenfalls auch über kurzfristig durchzuführendes Schlichtungsverfahren herbeiführen.

Rechtsanwalt Reiner Brumme  
Eckstraße 1 a, 09113 Chemnitz  
E-Mail: [info@ra-brumme.de](mailto:info@ra-brumme.de)  
Stand 03.11.2021

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht  
Telefon: 0371 808 11 88  
[www.ra-brumme.de](http://www.ra-brumme.de)

Rechtsanwalt Reiner Brumme  
Telefon: 0371 808 11 88

Fachanwalt Bau- und Architektenrecht  
E-Mail: [info@ra-brumme.de](mailto:info@ra-brumme.de)