

„Die Störung der Geschäftsgrundlage des Bauträgervertrages durch höhere Gewalt“

Vorstellung der Masterarbeit aus dem Studiengang
Baurecht und Baubegleitung
Marburg, 14.06.2024

Überblick

- 1. Baukostensteigerungen als Ereignis höherer Gewalt**
- 2. Vertragsanpassung dem Grunde nach**
- 3. Vertragsanpassung der Höhe nach**
- 4. Unzumutbarkeit der Preisanpassung für Erwerber**
- 5. Möglichkeiten für Vorkehrungen in künftigen Bauträgerverträgen**
- 6. Vorschlag für eine Verhandlungs- und Preisvorbehaltsklausel**

1. Baukostensteigerungen als Ereignis höherer Gewalt

- Teuerung von Baustoffen zwischen 2006 bis 2020 lag bei 0,1% bis 7,2%
- Durchschnitt von jährlich 2,8% ggü. dem jeweiligen Vorjahr
- Außergewöhnliche Preissteigerungen in kürzester Zeit durch:
 - die Auswirkungen der Corona-Pandemie ab Frühjahr 2020
 - die Folgen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine ab Februar 2022

1. Baukostensteigerungen als Ereignis höherer Gewalt

- Corona-Pandemie
 - Stilllegung von Produktionsstätten und Störung von Lieferketten
 - Einschränkungen von Einreise und Warenverkehr
- Knappheit von Baustoffen führt zu drastischen Verteuerungen, z.B.:
 - Konstruktionsvollholz um 83,3 %
 - Dachlatten um 45,7 %
 - Bauholz um 38,4 %
 - Baustahl um 44,3 %
 - Kupfer/Kupferlegierungen um 37,3 %

(jeweils im Zeitraum Mai 2020 zu Mai 2021)

1. Baukostensteigerungen als Ereignis höherer Gewalt

- Ukraine-Krieg
 - Weltweite Sanktionen gegen Russland, Einfuhr- und Ausfuhrbeschränkungen
 - Herkunft eines Großteils an Baustahl und Bitumen aus Russland, Ukraine, Belarus
 - Knappheit bei erdölbasierten Produkten und gestiegene Energiepreise
- Einfuhrbeschränkungen und Verknappung führen zu drastischen Verteuerungen, z.B.:
 - Stahl und Stahlerzeugnisse um 40 %
 - Bitumen um 38,5 %
 - Dieselkraftstoff um 41,6 %(jeweils im Jahresdurchschnitt 2022 gegenüber 2021)
- Steigerung der Preise für Baustoffe und Arbeiten am Bau in 2022 um 16,4 % ggü. Vorjahr = höchste gemessene Veränderung seit Beginn der Erhebung in 1958

1. Baukostensteigerungen als Ereignis höherer Gewalt

- Höhere Gewalt (BGH, Urteil vom 12.03.1987, Az. VII ZR 172/86):
 - von außen kommendes, betriebsfremdes Ereignis
 - außerhalb des Einflussbereichs der Vertragsparteien,
 - welches sich aufgrund seiner fehlenden Vorhersehbarkeit
 - auch durch äußerste Sorgfalt nicht abwenden ließ
- COVID-19 wurde am 11.03.2020 durch WHO zu weltweiter Pandemie erklärt
- Eskalation durch russische Invasion des ukrainischen Staatsgebiets am 24.02.2022 mit globalen Auswirkungen
- Ereignisse liegen außerhalb des Einflussbereichs von Bauträger und Erwerber, keine Vertragspartei konnte den Eintritt der Umstände vorhersehen oder abwenden

2. Vertragsanpassung dem Grunde nach

- § 313 BGB als allgemein gehaltene Auffangregelung
- Anwendbarkeit auf Bauträgerverträge?
 - Rechtsnatur des Bauträgervertrages als typengemischter Vertrag
 - Global-Pauschalpreisvertrag mit funktionaler Leistungsbeschreibung
 - Planerische und kalkulatorische Risiken liegen beim Bauträger
- Pacta sunt servanda vs. schwerwiegende Äquivalenzstörung
 - Fallgruppe der Leistungerschwerung
 - Festpreis als Übernahme des Veränderungsrisikos
 - Aber: keine grenzenlose Risikoübernahme bei erschütterter Sozialexistenz

2. Vertragsanpassung dem Grunde nach

- Festhalten am Vertrag als unzumutbare Härte
- nicht von den Parteien verschuldete Umstände führen zu einem aus einer Gerechtigkeitsperspektive schlichtweg nicht mehr tragbaren Ungleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung
- Erheblichkeitsschwelle bzw. Opfergrenze
 - Einzelfallbezogene Gesamtbetrachtung des Vertrages erforderlich
 - Keine überzogenen Anforderungen, keine Notwendigkeit der Existenzbedrohung
- Einschränkungen der Anwendbarkeit
 - bei „Spätverträgen“ nach allgemeinem Bekanntwerden der Umstände
 - und bei Verzug des Bauträgers wegen § 287 S. 2 BGB

3. Vertragsanpassung der Höhe nach

- Ziel von § 313 Abs. 1 BGB:
 - Wiederherstellung des vertraglichen Gleichgewichts durch möglichst geringen Eingriff
- Einzelfallabhängige Betrachtung notwendig:
 - Abgrenzung zu weiteren Ursachen für Mehrkosten anhand vertraglicher Risikoverteilung
 - Keine Nachbesserung nicht auskömmlicher Kalkulation oder Irrtümer
 - Bauvorhabenbezogene Bewertung der Auswirkungen
 - Bereinigung um „Sowieso-Preissteigerungen“

3. Vertragsanpassung der Höhe nach

- Pauschale Betrachtungsweise wird den Anforderungen von § 313 BGB nicht gerecht (BGH, Urteil vom 12.01.2022, Az. XII ZR 8/21, bezüglich der Corona-Pandemie)
- Nicht: die Leistungserbringung „ein bisschen weniger unzumutbar“ machen
Sondern: hypothetische Vereinbarung redlicher Vertragsparteien
- Vergleich:
 - tatsächlich erforderliche Kosten mit
 - hypothetisch erforderlichen Kosten,
 - jeweils korrigiert nach Treu und Glauben
- Erwerbspreis soll die zur Herstellung des Bauwerks tatsächlich erforderlichen Kosten decken, da der Erwerber keinen Vertragsschluss zu einem nicht auskömmlichen Erwerbspreis hätte verlangen dürfen

4. Unzumutbarkeit der Preisanpassung für Erwerber

- Vertragsanpassung muss auch für anderen Teil zumutbar sein
- Problematisch insbesondere für Verbrauchererwerber mit begrenzter Bankfinanzierung
- Rücktritt vom Vertrag nach § 313 Abs. 3 S. 1 BGB und Rückabwicklung
 - Sicherungslücke des Vormerkungsmodells beim Rücktritt:
Rat zum Rücktritt als „unsicherster Weg“?
 - Keine Erstattungsansprüche hinsichtlich Erwerbsnebenkosten wegen § 284 BGB
 - Immobilienfinanzierung kein „verbundenes Geschäft“ i.S.v. § 358 Abs. 3 S. 3 BGB

4. Unzumutbarkeit der Preisanpassung für Erwerber

- Alternativ: Kündigung nach § 313 Abs. 3 S. 2 BGB als „Quasi-Dauerschuldverhältnis“?
- Verträge bis 31.12.2017
 - BGH: Konkludenter Ausschluss der „freien Kündigung“ wegen rechtlicher und wirtschaftlicher Einheit
 - Aber analoge Anwendung von § 314 BGB bei wichtigem Grund
 - Jüngst durch OLG Brandenburg bestätigt (Urt. vom 20.04.2023, Az. 12 U 118/22)
- Verträge ab 01.01.2018
 - § 650u Abs. 2 BGB schließt Anwendung von § 648a BGB aus
 - Gesetzgeber sieht Urteil des BGH vom 21.11.1985 als „Einzelfallentscheidung mit Ausnahmecharakter“ (BT-Drs. 18/8486, 24, 72)
 - Keine Regelungslücke = kein Raum für analoge Anwendung!

5. Vorkehrungen in künftigen Bauträgerverträgen

- Notwendigkeit für Vorkehrungen zur Bewältigung krisenbedingter Vertragsstörungen für die Zukunft, um das wirtschaftliche Gleichgewicht in Verträgen abzusichern
- Prinzip der Vertragsfreiheit ermöglicht grundsätzlich, dass die Vertragsparteien in ihren Verträgen Preisanpassungsklauseln vereinbaren, die eine Anpassung der Vergütung an sich ändernde wirtschaftliche Verhältnisse gestatten
- Insbesondere zu beachten:
 - Vorgaben aus § 1 Abs. 2 Preisklauselgesetz
 - AGB-rechtliche Transparenz- und Inhaltskontrolle
 - Abwägung zwischen automatischer Preisanpassung und Preisvorbehalt
 - Verbot unangemessener Benachteiligung

6. Vorschlag Verhandlungs- und Preisvorbehaltsklausel

Preisanpassung im Falle nachträglich veränderter Umstände

- (1) Kommt es nach Abschluss dieses Vertrages in Hinblick auf die vom Bauträger zu erbringenden Bauleistungen durch Umstände, die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht vorhersehbar waren und die der Bauträger nicht zu vertreten hat (etwa durch Krieg, Streik, Pandemie, Naturkatastrophen oder ähnliche Umstände höherer Gewalt), zu Kostensteigerungen (etwa durch steigende Rohstoff-, Transport- oder Energiebeschaffungskosten), so hat der Bauträger das Recht, Verhandlungen über eine Anpassung des Kaufpreises an die gestiegenen Kosten zu verlangen.

- (2) Für den Fall, dass es durch Umstände im Sinne des Absatzes 1 zu unerwarteten Kosteneinsparungen in Hinblick auf die vom Bauträger zu erbringenden Bauleistungen kommt, kann der Erwerber vom Bauträger Auskunft über den Umfang dieser Einsparungen und Verhandlungen über eine Absenkung des Kaufpreises verlangen.

6. Vorschlag Verhandlungs- und Preisvorbehaltsklausel

Preisanpassung im Falle nachträglich veränderter Umstände

- (3) *Das Ersuchen des Bauträgers nach einer Kaufpreisanpassung ist schriftlich an den Erwerber zu richten. Dabei soll der Bauträger in nachvollziehbarer Weise sowohl die Umstände, auf die er sein Preisanpassungsverlangen stützt, als auch den Umfang der Preisanpassung nachvollziehbar darstellen.*
- (4) *Sofern die Parteien binnen 30 Tagen ab Zugang des Preisanpassungsverlangens keine Einigung über die Anpassung des Kaufpreises getroffen haben, steht dem Bauträger hinsichtlich der Kaufpreisanpassung ein Bestimmungsrecht mit der Maßgabe zu, dass die Bestimmung nach billigem Ermessen und insbesondere unter Berücksichtigung der tatsächlichen Mehr- und Minderkosten zu erfolgen hat.*

6. Vorschlag Verhandlungs- und Preisvorbehaltsklausel

Preisanpassung im Falle nachträglich veränderter Umstände

- (5) Für den Fall, dass sich aus dem Anpassungsanspruch hinsichtlich gestiegener Baukosten eine Erhöhung des Kaufpreises um mehr als 10 % ergibt, steht dem Erwerber ein Recht zur außerordentlichen Kündigung der zu diesem Zeitpunkt noch nicht ausgeführten Bauleistungen zu.

Vielen Dank!

Leinemann & Partner Rechtsanwälte mbB

Friedrichstraße 185-190

10117 Berlin

+49 (0)30 20 64 19-0

sebastian.jakobi@leinemann-partner.de



Sebastian Jakobi, LL.M.

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht