



Die Baukosten steigen drastisch. Viele Bauherren sehen sich seitens der Baufirmen mit Nachforderungen konfrontiert.

FOTO: AGRARFOTO.COM

Materialpreise explodieren

Landwirte, die ein Bauvorhaben begonnen haben, sehen sich derzeit mit steigenden Materialpreisen konfrontiert. Was heißt das für bestehende Verträge?

Wer sich in der Landwirtschaft derzeit mit dem Gedanken trägt, einen neuen Stall, eine Hallenerweiterung oder irgendein anderes Bauvorhaben in Angriff zu nehmen, blickt mit Sorge auf die derzeitige Preisexplosion bei Baustoffen. Egal ob Holz, Stahl, Kupfer oder Dämmmaterialien – alles wird aktuell monatlich teurer. Grund: Die Corona-Pandemie. Immer mehr Landwirte müssen sich daher die Frage stellen, wie juristisch mit dem Problem umzugehen ist.

Sind Aufträge bereits erteilt, stellt sich die Frage, ob die Handwerker und Bauunternehmen höhere Materialpreise abrechnen dürfen als ursprünglich im Angebot kalkuliert. In der baurechtlichen Fachliteratur wird die Frage, ob Materialpreiserhöhungen überhaupt ein Preisanpassungsverlangen rechtfertigen können, unterschiedlich beurteilt.

Nach herrschender Rechtsmeinung besteht ein solches Recht für den Auftragnehmer tendenziell nicht.

Als Bauherr die Arbeiten keinesfalls verzögern

Anders läge der Fall, wenn sich Materialkosten infolge auftraggeberseitiger Behinderungen erhöhen, beispielsweise durch Störungen im Bauablauf oder auch bei unvorhersehbaren Preisänderungen bei den Beschaffungskosten für Mehrmengen bei reinen Mengenüberschrei-

tungen. Als Landwirt sollte man sich daher davor hüten, durch eigene Versäumnisse den Anlass für Verzögerungen im Bauablauf zu setzen. Ungünstig wäre es z. B., wenn man Pläne verzögert freigibt oder der Auftrag schon erteilt wird, bevor die Baugenehmigung vorliegt und der Unternehmer dann die Preissteigerung auf die fehlende Genehmigung zurückführt.

Besonderheiten gelten, wenn zwischen den Vertragspartnern die Anwendbarkeit der Vertrags- und Vergabeordnung für Bauleistungen, Teil B (VOB/B) rechtswirksam vereinbart ist. Denn muss der Auftragnehmer aufgrund von Mengenüberschreitungen nach § 2 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B für die Ausführung der Vertragsleistung bislang nicht geplante Mehrmengen besorgen und haben sich die Kosten hierfür in einem Umfang verändert, der rein vorkalkulatorisch nicht mehr erfasst werden kann, so gibt es grundsätzlich zwei verschiedene Möglichkeiten für die Berechnung des neuen Preises: Entweder wird nur auf die tatsächlich notwendigen Beschaffungskosten für die Mehrmengen abgestellt oder es erfolgt eine Kombination von Preisfortschreibung und Berücksichtigung der tatsächlichen Kostenentwicklung, um den Bezug zu dem bisherigen Vertragspreisniveau zu erhalten.

Anders liegt der Fall, wenn die Kostensteigerung trotz normalen Bauab-

laufs ohne Mehrmengen rein auf die Materialpreiserhöhung der Zulieferer zurückzuführen ist. Dann muss man sich als Auftraggeber eines klarmachen: Der Bauunternehmer hat eine schlechte Position. Grundsätzlich muss er sich an den einmal geschlossenen Vertrag halten.

Nur in absoluten Ausnahmefällen kann die Baufirma in derartigen

20 %
höhere Baukosten als
veranschlagt erscheinen nach
der Rechtsprechung noch nicht
unzumutbar.

Konstellationen über das Institut der sogenannten Grundsätze vom „Wegfall der Geschäftsgrundlage“ eine Anpassung versuchen. Dies regelt § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Danach kann die Anpassung des Vertrages verlangt werden, wenn sich wesentliche Vorstellungen der Parteien, die zur Grundlage des Vertrages geworden sind (= Geschäftsgrundlagen), als falsch herausstellen.

Das heißt: Bei gegenseitigen entgeltlichen Verträgen gehört laut Rechtsprechung der Gedanke der Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung zur Geschäftsgrundlage, auch wenn dies bei den Vertragsverhandlungen nicht besonders an-

gesprochen oder bedacht worden ist. Ob das der Fall ist und wo die Grenze liegt, kann nur im Einzelfall entschieden werden. Eine Anpassung kann der Handwerker nur verlangen, wenn ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.

Voraussetzung dafür wäre, dass keiner der beiden Vertragspartner das Risiko der Änderung der Geschäftsgrundlage (allein) übernommen hat. Eine solche Risikoübernahme kann sich aus den allgemeinen gesetzlichen Regeln oder aus der Vertragsgestaltung ergeben. Im Streitfall ist dies eine Frage des Einzelfalles und muss von den Gerichten geklärt werden.

Die Preisbildung gehört zum Unternehmerrisiko

Nur im Ausnahmefall kann eine unvorhergesehene Materialpreis- oder Lohnkostenerhöhung einen Anspruch auf Preisanpassung nach diesen Grundsätzen begründen. Grundsätzlich fallen die Preisbildung und damit auch die Entwicklung der preisbildenden Umstände nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in den Risikobereich einer Partei (regelmäßig des Unternehmers). Hierbei ist zum einen zu beachten, dass nach der Rechtsprechung nur ganz extreme, nicht vorhersehbare Preisentwicklungen eine Anpassung des Vertrages rechtfertigen.

Möchte eine Baufirma die Grundsätze vom Wegfall der Geschäftsgrundlage zur Anwendung bringen, dann darf ein Festhalten an dem Vertrag für sie schlechthin nicht zumutbar sein. Dies kann nur bejaht werden, wenn es sich um eine massive Störung des Gleichgewichts zwischen Leistung und Gegenleistung handelt. Die Beurteilung darf sich dabei nicht allein an den jeweiligen Preisen orientieren, sondern daran, ob der Vertrag insgesamt eine schwerwiegende Unausgewogenheit aufweist.

Besteht eine Störung der Geschäftsgrundlage?

Einer Preisanpassung nach den Grundsätzen über die Störung der Geschäftsgrundlage muss eine Gesamtschau zugrunde liegen. Nach der älteren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann zum Beispiel dem Unternehmer, der auf der Grundlage eines Festpreises arbeitet (dies ist der Normalfall), unter Berücksichtigung der Grundsätze von Treu und Glauben eine Erhöhung der vertraglichen Vergütung nur dann zugestanden

werden, wenn die bei Ausführung der Arbeiten auftretenden Schwierigkeiten jedes bei Vertragsschluss voraussehbare Maß übersteigen.

In diesem Fall müsste der Unternehmer bei Einhaltung seiner vertraglichen Verpflichtungen zu Aufwendungen gezwungen sein, die zu der ihm eingeräumten Vergütung in keinem vertretbaren Verhältnis stehen. Oder die mit der Durchführung der übernommenen Arbeiten verbundenen Kosten müssten in Anbetracht seiner wirtschaftlichen Verhältnisse und des Umfangs seines Unternehmens im Verhältnis zu dem ihm eingeräumten Werklohn so hoch sein, dass ihm ein weiteres Festhalten am Vertrag nicht zumutbar ist.

Welche Preissteigerungen sind unzumutbar?

Die dem Bauunternehmer obliegende Leistung erscheint nach der Rechtsprechung noch nicht unzu-

mutbar, wenn die tatsächlichen Kosten mehr als 20 % oder das Doppelte der veranschlagten Gesamtsumme betragen. Insgesamt lässt sich sagen, dass es hier stets auf die Umstände des Einzelfalls ankommt, wobei in jedem Fall eine Gesamtbetrachtung notwendig ist.

Jedenfalls dürfte sich auch ein Blick auf einen möglicherweise vorhandenen schriftlichen Bauvertrag lohnen. Zuweilen findet man dort sogenannte Materialpreisgleitklauseln, auf die sich der Unternehmer beruft. Dann sollte man am besten prüfen lassen, ob die Vertragsklausel wirksam ist. Denn wenn es sich um für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Klausel handelt, liegen sogenannte Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) vor. Für diese gelten besondere Anforderungen, zu denen es zahlreiche Urteile gibt.

Viel hängt dabei vom exakten Wortlaut und davon ab, wie detail-

liert die Anpassungsvoraussetzungen vertraglich geregelt sind. Allenfalls in ganz individuellen Vereinbarungen dürften solche Klauseln wirksam sein. Zwingend wäre dabei eine transparente Kalkulation der Materialpreise. Das setzt voraus, dass der Handwerker seine Kalkulation sowie die Einkaufspreise offenlegt. Nur dann wären künftige Preissteigerungen nachvollziehbar und belegbar.

Kann sich die Firma auf höhere Gewalt berufen?

In ihrer Not argumentieren viele Bauunternehmen angesichts der gestiegenen Einkaufspreise auch mit dem Begriff der „höheren Gewalt“. „Höhere Gewalt“ definiert der Bundesgerichtshof (BGH) aber seit jeher als „betriebsfremdes, von außen durch elementare Naturkräfte oder durch Handlungen dritter Personen herbeigeführtes Ereignis, das nach menschlicher Einsicht und Er-

fahrung unvorhersehbar ist, mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln auch durch die äußerste, nach der Sachlage vernünftigerweise zu erwartende Sorgfalt nicht verhütet oder unschädlich gemacht werden kann und auch nicht wegen seiner Häufigkeit vom Bauunternehmer in Kauf zu nehmen ist“.

Jedenfalls für Verträge, die seit dem 11.3.2020 abgeschlossen wurden, dürften die Folgen der Coronapandemie nicht mehr unvorhersehbar anzusehen sein. Denn jedenfalls seit 11.3.2020 und der Einstufung der Virusausbreitung als Pandemie kann sich hier keiner mehr auf unvorhersehbare Umstände berufen. Für künftige Verträge müssen die Vertragspartner daher sorgfältig prüfen, wie mit möglichen Preissteigerungen umgegangen werden soll.

Robert Schulze

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Augsburg

Kein neues Wohnhaus für Landwirt

Gericht versagt Baugenehmigung, weil kein „zusätzlicher Wohnbedarf“ besteht

Ein bayerischer Landwirt beantragte eine Baugenehmigung für ein neues Wohnhaus. Südlich vom dafür vorgesehenen Grundstück liegen landwirtschaftliche Flächen, im Westen zwei Hallen des Landwirts. Im Nordosten befindet sich das jetzige Wohnhaus des Landwirts, in dem er mit Frau, drei Kindern, seinen Eltern und einer Tante wohnt. Auf dem Grundstück selbst stehen bereits eine Halle und eine Scheune.

Das Landratsamt lehnte die Baugenehmigung ab: Das Bauvorhaben liege im Außenbereich, wo grundsätzlich nicht gebaut werden solle – außer, wenn ein Bau der Landwirtschaft diene.

Klage des Landwirts

Gegen den ablehnenden Bescheid klagte der Landwirt: Erstens gehe es hier nicht um einen Außenbereich, meinte er. Das Grundstück sei bereits bebaut und liege am Ortsrand, also in der Nähe von Wohnbebauung. Zweitens diene Wohnraum für den Betriebsleiter eines landwirtschaftlichen Betriebs durchaus der Landwirtschaft.

Doch der Bayerische Verwaltungsgerichtshof erklärte den Bau für unzulässig (1 ZB 17.2319). Der Ort liege nicht weit weg. Aber von einem zusammenhängend bebauten Ortsteil, an den sich das Wohnhaus anschließen würde, könne hier nicht die Rede

sein. Vereinzelte Nebengebäude eines landwirtschaftlichen Hofes wie Hallen und Scheunen seien keine Wohnbebauung. Zu Recht sei daher die Baubehörde von einem Bauvorhaben im Außenbereich ausgegangen.

Ob ein Bauvorhaben dem landwirtschaftlichen Betrieb diene, hänge nicht davon ab, ob es der Landwirt für wünschenswert halte. Es müsse nach objektiven Maßstäben für den

Betrieb funktional und notwendig sein. Das sei der Neubau eines Wohnhauses nicht, wenn an der Hofstelle bereits ausreichend Wohnraum vorhanden sei.

Im konkreten Fall deckte das Wohnhaus mit 160 qm Wohnfläche den Wohnbedarf der Familie, inklusive der Landwirte auf dem Altenteil. Zusätzlicher Wohnbedarf sei hier nicht festzustellen. Da die älteste Tochter

schon 23 Jahre alt sei, bestehe der Bedarf an einem weiteren Kinderzimmer höchstens vorübergehend.

Ausbau statt Neubau

Da im Außenbereich so wenig wie möglich gebaut werden solle, sei grundsätzlich zuerst zu prüfen, ob der Ausbau des Bestandsgebäudes in Frage komme. Diese Möglichkeit sei hier von der Baubehörde bejaht worden. Ein Neubau dagegen würde die Bebauung in den Außenbereich ausweiten und wäre ein Musterfall, der zu weiteren Bauwünschen im näheren Umfeld führen könnte. ■

Nachbarn gegen Hähnchenställe

Haus und Grundstück von Herrn M. liegen in einem besonders geschützten Biotop. Der zuständige Landkreis genehmigte 2016 den Bau von zwei großen Masthähnchenställen in einer Entfernung von 1120 Metern. Gegen das Bauvorhaben eines Landwirts und Geflügelzüchters kämpfte der Grundstückseigentümer ohne Erfolg.

Vor dem Verwaltungsgericht (VG) erläuterte ein Sachverständiger, die derzeitige Geruchsbelastung des Wohnhauses (48 % der Jahresstunden) würde durch die geplanten Ställe nur minimal steigen (auf 48,3 %). Diese Zusatzbelastung sei „irrelevant“. Der Eigentümer müsse sie daher hinnehmen, entschied das VG, auch wenn der Wert von 48 %

schon ziemlich hoch sei, selbst für ein Dorfgebiet.

In seinem Eilantrag gegen dieses Urteil argumentierte Herr M. so: Als Eigentümer eines schützenswerten Biotops könne er Schutz vor der Hähnchenmastanlage beanspruchen. Er habe das Grundstück bewusst als Beitrag zum Umweltschutz erworben, weil er so dafür sorgen könne, dass Vorschriften zum Schutz des Ökosystems tatsächlich auch eingehalten würden. Die Investition würde jedoch ihren Zweck verfehlen, wenn die Flächen durch Immissionen geschädigt würden.

Doch das Obergericht Lüneburg erklärte, es liege ausschließlich im öffentlichen Interesse, Biotop zu schützen

(12 ME 76/19). Privaten Grundstückseigentümern verleihe das Naturschutzgesetz keine Abwehrrechte.

Etwas anderes könne für Eigentümer empfindlicher Pflanzen – etwa für Baumschulen oder forstwirtschaftliche Betriebe – gelten, denen durch Pflanzenschäden unzumutbare Vermögenseinbußen drohten. Da gehe es dann allerdings um deren wirtschaftliches Interesse.

Das allgemeine Interesse, das Ökosystem an sich zu schützen, könnten sich Grundstückseigentümer jedoch nicht als Privatinteresse zu Eigen machen. Wenn Biotop beeinträchtigt würden, könne allenfalls ein Umweltverband dagegen mit einer Klage vorgehen. Nachbarn könnten dagegen für Biotop keinen Anspruch auf Schutz fordern, auch wenn es teilweise ihnen gehöre.