



FFW – DEPESCHE

Oktober 2021

06/2021

ZAHLEN | DATEN | FAKTEN

Preisanstieg:

12,6 % für Wohnungsneubau im August 2021

Quelle: Statistisches Bundesamt Pressemitteilung Nr. 471 v. 07.10.2021

I. AKTUELLES

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind nach den Angaben des Statistischen Bundesamtes im August 2021 um 12,6% gegenüber August 2020 gestiegen.

Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise gegenüber einem Vorjahr seit November 1970 (+ 13,1 % gegenüber November 1969).

Kaum verwunderlich! Schließlich sind die Preise der für den Bau notwendigen Materialien in kürzester Zeit aufgrund deutlich gestiegener Nachfrage bei gleichzeitiger Knappheit stark angezogen. Der Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie, Tim Müller, in einer Pressemitteilung vom 11.10.2021 hierzu: „Die Bauunternehmen können die gestiegenen Materialkosten nicht alleine schultern. Diese müssen bei neuen Projekten eingepreist werden.“

Wenn sich um den Jahreswechsel herum der Produktionsstau tatsächlich wie erwartet nach und nach auflöst, dürfte die Industrie im Auftaktquartal 2022 durchstarten.

Die Konjunkturforscher*innen des Deutschen

Instituts für Wirtschaft prognostizieren einen Anstieg um 4,9 % (Pressemitteilung des DIW vom 16. September 2021). Es bleibt abzuwarten, ob dann die Preise wieder sinken.

II. ENTSCHEIDUNGEN IM ÜBERBLICK

Faktoren, die nicht Bestandteil der Berechnung des ursprünglichen Einheitspreises sind, bleiben bei dessen Anpassung nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B unberücksichtigt, so der Bundesgerichtshof (BGH, Urteil v. 10.06.2021 - VII ZR 157/20).

Nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B ist bei einer über zehn Prozent hinausgehenden Unterschreitung des Mengenansatzes auf Verlangen der Einheitspreis für die tatsächlich ausgeführte Menge der Leistung oder Teilleistung zu erhöhen, soweit der Auftragnehmer (AN) nicht durch Erhöhung der Mengen bei anderen Positionen oder in anderer Weise einen Ausgleich erhält. Diese Regelung trägt dem Risiko Rechnung, dass die Mengenschätzung naturgemäß ungenau sein kann und die tatsächlichen Gegebenheiten auf der Baustelle insofern nicht genau erfasst worden sein können. Ein Ausgleich soll durch eine entsprechende Anpassung der Vergütung durch



Neubildung eines Einheitspreises für die gesamte, tatsächlich ausgeführte Masse erreicht werden. Maßgeblich ist ausweislich des Wortlauts von § 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B der ursprüngliche Einheitspreis. Hieraus folgt zwingend, dass Faktoren, die nicht Bestandteil des ursprünglichen Einheitspreises sind, folglich bei dessen Anpassung unberücksichtigt bleiben müssen. So verhält es sich mit der vorliegend geltend gemachten weiteren Erlöserwartung: diese war schon kein Bestandteil des ursprünglichen Einheitspreises.

Demnach können auch die weiteren Erlöse kein Bestandteil des anzupassenden Einheitspreises sein.

EC-Karte: Wann haftet die Bank?

Das Amtsgericht Frankfurt am Main hat kürzlich entschieden, dass die Haftung der Bank für Geldabhebungen nach Verlust einer Bankkarte nicht in Betracht kommt, wenn ein Verschulden des Karteninhabers bei Verwahrung der PIN nicht ausgeschlossen ist und eine sofortige Sperrung wegen verspäteter Verlustmeldung unterbleibt. Das Gericht sah einen möglichen Verstoß der Klägerin nicht als widerlegt an, die PIN getrennt von der Karte zu verwahren oder diese nicht auf der Karte zu notieren. Den Einwand, die IBAN zunächst nicht zur Hand gehabt zu haben und deswegen den Kartenverlust zeitverzögert gemeldet zu haben, wies das Gericht zurück (Amtsgericht Frankfurt am Main, Urteil v. 31.08.2021 – 32 C 6169/20 (88)).

III. ENTSCHEIDUNG IM DETAIL

Technisch notwendige Zusatzleistung ausgeführt: Mehrvergütung trotz fehlender Anordnung!

Dem Urteil des Kammergerichts (KG) Berlin vom 07.09.2021 (Az.: 21 U 86/21) liegt folgender Sachverhalt zugrunde: Der Auftragnehmer (AN) wird von dem Auftraggeber (AG) auf der Grundlage der VOB/B mit der Ausführung von Malerarbeiten in fünf Gebäuden mit insgesamt 250 Wohnungen beauftragt. Da die zu bearbeitenden Decken und Wände aufgrund ungenauer Betonierarbeiten Schalungsstöße, Versprünge und Kanten aufweisen, meldet der AN Bedenken an und bringt zusätzlich Haftputz an. Der AN meint, er habe eben diesen Ausgleichsputz nicht in sein Angebot einkalkulieren müssen und stellt dem AG hierfür einen Vergütungsnachtrag in Höhe von 166.500,- EUR in Rechnung. Der AG beruft sich darauf, keine Leistungsänderung angeordnet zu haben.

1. ENTSCHEIDUNG

Das Kammergericht gibt dem AN dem Grunde nach Recht! Der AG hatte ein detailliertes Leistungsverzeichnis erstellt, deshalb war der Ausgleichsputz von dem AN nicht in die vereinbarten Preise einzukalkulieren. Obschon der AG keine Leistungsänderung angeordnet hatte, steht dem AN ein Anspruch auf Mehrvergütung aus § 650 c Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BGB zu. Das KG sieht in dem Wunsch des AGs nach einem funktionstauglichen Werk einerseits und dem Wunsch nach Vermeidung eines Mehrvergütungsanspruchs andererseits einen Zielkonflikt. Maßgeblich ist allerdings auch hier eine objektive Sichtweise. Hat der AN objektiv Recht, steht ihm wegen des Mehraufwands eine Mehrvergütung zu. Aus objektiver Sicht verhält sich der AG widersprüchlich, wenn er sich auf die Bedenkenanzeige des AN hin, nicht klar und unmissverständlich dahingehend positioniert, das unter keinen Umständen eine Leistung



auszuführen ist, die zu einer Mehrvergütung führt – auch dann nicht, wenn dies zur Funktionsfähigkeit des Werkes zwingend erforderlich wäre. Damit verstößt der AG gegen das bauvertragliche Kooperationsgebot. Entscheidet sich der AN in dieser Situation, die Werkleistung geändert auszuführen, kann sich der AG wegen seines Verstoßes gegen das Kooperationsverbot nicht darauf berufen, eine dahingehende Leistungsänderung weder begehrt noch angeordnet zu haben.

2. FAZIT

Auch wenn es sich möglicherweise auf den ersten Blick so liest, dass die Entscheidung des

KG dem Unternehmer einen Freibrief dergestalt gewährt, Leistungsänderungen vom Besteller unbemerkt auszuführen, so ist dies gerade nicht der Fall. Es bleibt dabei, dass eine Mehrvergütung die Vereinbarung oder die Anordnung einer Leistungsänderung voraussetzt. Dem Besteller ist es nur dann verwehrt, sich auf ihr Fehlen zu berufen, wenn seine Verweigerung objektiv widersprüchlich war. Führt der Unternehmer die geänderte Leistung ohne Hinweis auf Bedenken aus, kann sich der Besteller schon mangels Kenntnis von der Änderung nicht widersprüchlich verhalten haben.

Impressum

Herausgeber:

FELLA FRICKE WAGNER PARTNERSCHAFT
Rechtsanwälte Steuerberater

(Amtsgericht Charlottenburg PR 763 B)
Genthiner Str. 11, 10785 Berlin

+49 (0)30 / 26 39 53 99 0
info@ffwkanzlei.de

www.ffwkanzlei.de



RA'in Kristin Kirchhoff-Mackensen, Autorin