

DEUTLICHE PREISSTEIGERUNGEN BEI BAUMATERIALIEN AKTUELLE HINWEISE FÜR ARCHITEKTINNEN UND ARCHITEKTEN

INHALT

1. Erlasslage auf Bundesebene	1
2. Auswirkungen für Architektinnen und Architekten	2
3. Auswirkungen für Bauunternehmen und Handwerk	3
4. Keine Rechtsberatung und Rechtsgestaltung durch Architektinnen und Architekten	4
5. Honorarrechtliche Auswirkung der Preissteigerungen	5
Impressum	6

DEUTLICHE PREISSTEIGERUNG BEI BAUMATERIALIEN AKTUELLE HINWEISE FÜR ARCHITEKTINNEN UND ARCHITEKTEN

Derzeit führen der Krieg in der Ukraine und die verhängten Sanktionen gegen Russland zu einem weiteren Preisanstieg vieler Baustoffe. Dadurch rücken Fragen der Preisanpassung in laufenden Vertragsverhältnissen sowie die Möglichkeit zur Vereinbarung von Preisgleitklauseln bei der Auftragsvergabe verstärkt in den Fokus. Dabei ist Folgendes zu beachten:

1. Erlasslage auf Bundesebene

a) Stoffpreisgleitklauseln für Bauaufgaben des Bundes bis 30.6.2023

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und das Bundesministerium für Digitales und Verkehr (BMDV) haben erstmals am 25.3.2022 auf die Lieferengpässe und Preissteigerungen wichtiger Baumaterialien als Folge des Ukraine-Kriegs reagiert. Sie haben Praxishinweise für kommende und laufende Bundesbaumaßnahmen herausgegeben, mit denen Preisgleitklauseln für Bauaufgaben des Bundes möglich wurden (Erlass des BMWSB – [BW17-70437/9#4](#), Erlass des BMDV – [StB 14/7134.2/005/3655805](#)).

Die Erlasse galten zunächst befristet bis zum 30.6.2022. Am 22.6.2022 haben BMWSB und BMDV ihre Erlasse angepasst und bis zum 31.12.2022 verlängert (Pressemitteilungen vom 24.6.2022 des [BMWSB](#) und des [BMDV](#)). Am 6.12.2022 hat das BMWSB die Sonderregelungen für die Vereinbarung von Stoffpreisgleitklauseln um weitere sechs Monate bis zum 30.6.2023 verlängert ([Erlass des BMWSB vom 6.12.2022, zweite Verlängerung Stoffpreisgleitklausel](#), [Pressemitteilung des BMWSB](#)).

Die wesentlichen Regelungen lauten aktuell:

- Die Sonderregelungen gelten bis zum 30.6.2023.
- Die Schwelle, ab der Stoffpreisgleitklauseln zu vereinbaren sind, beträgt 0,5 % des Stoffanteils an der Auftragssumme. So wird verhindert, dass sich mehrere, knapp unter 1 % liegende Stoffpositionen zu erheblichen Mehrbelastungen für das Unternehmen kumulieren.
- Es wird eine alternative Handhabung der Stoffpreisgleitklausel eingeführt. Diese basiert, statt auf einem von der Bauverwaltung in den Ausschreibungsunterlagen vorgegebenen Preis, auf dem tatsächlichen Angebotspreis des Unternehmens, das den Zuschlag erhält.
- Es wird betont, dass die Feststellung einer unzumutbaren Mehrbelastung für das Unternehmen in bestehenden Verträgen im Einzelfall getroffen werden muss. Eine feste Prozent- oder Betragsgrenze, ab deren Überschreiten solches stets anzunehmen sei, wird es weiterhin nicht geben, da dies durch die geltende Rechtslage nicht gedeckt ist.
- Als ein Mittel, um unzumutbare Mehrbelastungen des Unternehmens in bestehenden Verträgen abzufedern, können Stoffpreisgleitklauseln auch nachträglich vereinbart werden. Diese nachträglichen Klauseln waren bisher mit einem erhöhten Selbstbehalt für das Unternehmen in Höhe von 20 % versehen. Der Selbstbehalt wird aktuell auf den "normalen" Satz von 10 % abgesenkt, der auch für Stoffpreisgleitklauseln in neuen Verträgen gilt.
- Der Selbstbehalt soll das Unternehmen dazu anhalten, trotz des ihm durch die Klausel im Wesentlichen abgenommenen Preisrisikos wirtschaftlich einzukaufen. Im Übrigen wirkt der Selbstbehalt, wie die Stoffpreisgleitklausel im Ganzen, in beide Richtungen. Sinken Einkaufspreise unter das kalkulierte Maß, kann das Unternehmen bis zu 10 % der Einsparung für

sich behalten, ohne den Auftraggeber daran beteiligen zu müssen.

b) Vertragsanpassung und Preisgleitklauseln in der öffentlichen Auftragsvergabe für Liefer- und Dienstleistungen

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) hat am 24.6.2022 zudem Hinweise zum Umgang mit Preissteigerungen in der öffentlichen Auftragsvergabe (Liefer- und Dienstleistungen) vor dem Hintergrund des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine veröffentlicht (Rundschreiben des BMWK, [IB6 – 20606-001](#)). In der [Pressemitteilung](#) des BMWK heißt es:

„Es besteht trotz der mit den Preissteigerungen einhergehenden Unwägbarkeiten in der Praxis die Notwendigkeit, Planungen zur Beschaffung fortzusetzen, Aufträge auszuschreiben und zu vergeben. Im transparenten und fairen Wettbewerb sind geeignete Anbieter zu finden, die anforderungsgerecht die ausgeschriebenen Leistungen anbieten (können). Das Risiko von Preisschwankungen trägt grundsätzlich der Auftragnehmer. Er hat die Leistung zum vereinbarten Preis zu erbringen. Die stark volatilen Preise, die derzeit zu beobachten sind, bedeuten für die Unternehmen jedoch ein nur schwer kalkulierbares Risiko. In dieser außergewöhnlichen Situation ist vorübergehend ein besonders umsichtiger Umgang von öffentlichen Auftraggebern und Auftragnehmern erforderlich. Das geltende Recht lässt Möglichkeiten der Vertragsanpassung zu. Auch sog. Preisgleitklauseln können im Einzelfall dazu beitragen, den Auswirkungen der Kriegsereignisse in der Ukraine und den in diesem Zusammenhang verhängten Sanktionen Rechnung zu tragen.“

2. Auswirkungen für Architektinnen und Architekten

Auch für Architektinnen und Architekten haben die Preissteigerungen Auswirkungen: Einerseits gehört zu ihren Nebenpflichten die laufende Kostenkontrolle und entsprechende Beratung derer, die den Bau in Auftrag geben (BGH, Urteil v. 23.1.1997 – VII ZR 171/95). Andererseits ist bei Kostenermittlungen vom Kostenstand zum Zeitpunkt der Ermittlung auszugehen: Aus rein marktbedingten Preissteigerungen ergeben sich keine Anhaltspunkte für Fehler von Kostenermittlungen (Seifert/Fuchs, in: Fuchs/Berger/Seifert, § 4 HOAI Rn. 51).

Vertreten wird, dass sich für Materialpreissteigerungen die Verantwortung der Architekturschaffenden darauf beschränkt, die Bauherrin oder den Bauherrn unverzüglich auf eine Überschreitung des Gesamtkostenrahmens hinzuweisen (Prause, DAB 2017, 36). In diesen Fällen ist eine eventuelle Kostenobergrenze für die Kostengruppe 300 und der Gesamtkostenrahmen entsprechend anzupassen. Wünschen Auftraggebende stattdessen eine Umplanung, um Kosteneinsparungen zu erzielen, ist § 10 HOAI zu beachten (Prause, DAB 2017, 36; auch online: „Die Kostenbremse kann teuer werden“¹).

¹ <https://www.dabonline.de/2017/03/30/steigende-baukosten-kostenbremse-kann-teuer-werden-bauherr-architekt-budget-vertrag/>

3. Auswirkungen für Bauunternehmen und Handwerk

Bereits in der Vergangenheit änderten sich je nach Marktlage die Stahl- oder Kupferpreise innerhalb der Bauzeit zum Teil gravierend (Kimmich/Bach, VOB für Bauleiter, E.II.3.). Neben Auftragnehmenden forderten auch die den Baustahl liefernden Unternehmen gegenüber ihrer Vertragspartei oftmals eine Vertragspreisanpassung wegen „Störung der Geschäftsgrundlage“, wenn es zu solchen Preiserhöhungen kam.

Das OLG Hamburg (Urteil v. 28.12.2005 – 14 U 124/05 [nachfolgend BGH, Beschl. v. 23.11.2006 – VII ZR 55/06; Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen]) und das OLG Düsseldorf (Urt. v. 19.12.2008 – 23 U 48/08) lehnten jeweils bei den streitgegenständlichen Fallkonstellationen eine Preisanpassung u. a. mit der Begründung ab, die Auftragnehmenden hätten sich vorausschauend eindecken oder Preisgleitklauseln vereinbaren können. Die eingetretenen Preiserhöhungen fielen in ihren Risikobereich. Dieser Auffassung wird in der Literatur teilweise dahingehend entgegengetreten, dass eine Entwicklung plötzlich und für alle überraschend eintreten kann; „vorausschauend“ ist dann nichts zu sehen (Kapellmann, in: Kapellmann/Messerschmidt, VOB/B, § 2 Rn. 506). Nach dieser Auffassung soll auf den jeweiligen Einzelfall abzustellen sein: Wenn Baustahl lediglich 10 Prozent der Gesamtkosten bei einem Generalunternehmen ausmache, sähe die Situation anders aus als bei einem reinen Stahlbauunternehmen, das einen Großauftrag abwickele.

Wie sich die Rechtsprechung mit Blick auf kriegsbedingte Preissteigerungen in laufenden Vertragsverhältnisse entwickeln wird bzw. wie die Gerichte die Risikoverteilung in konkreten Einzelfällen beurteilen werden, ist daher noch nicht absehbar. Hinzuweisen ist auf die in den oben genannten Erlassen vom 25.3.2022 und 22.6.2022 des BMWSB angesprochene Möglichkeit (!) zur Vertragsanpassung.

Öffentliche Auftraggebende werden selbst zu prüfen haben, ob dieser Erlass oder ggf. entsprechende Regelungen auf Landesebene bei ihrem konkreten Bauprojekt zu beachten und wie diese vertraglich umzusetzen sind. Im Erlass vom 22.6.2022 heißt es zu dieser Thematik:

- Erlasse des BMWSB sind allein verbindlich für das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung sowie die Länderbauverwaltungen, soweit sie in Organleihe Bauaufgaben des Bundes wahrnehmen.
- Für die Länderbauverwaltungen in Angelegenheiten des Landesbaus sind sie nicht verbindlich, sondern es gelten die jeweiligen Landesregelungen. Zahlreiche Länder übernehmen die Regelung des Bundes jedoch für ihren Zuständigkeitsbereich.
- Inwieweit sie für die Kommunen gelten, hängt von der Regelung des jeweiligen Landes ab. Einige Länder empfehlen ihren Kommunen die Anwendung.
- Für Bauverträge zwischen Privaten entfalten Erlasse keine Bindungswirkung.
- Ob Empfänger von Zuwendungen des Bundes den Erlass beachten müssen, entscheidet sich nach den Bestimmungen des Zuwendungsbescheids. Die einschlägigen Nebenbestimmungen für Zuwendungen verpflichten die Zuwendungsempfänger bei der Vergabe von Baumaßnahmen zur Anwendung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A (VOB/A). Diese enthält keine ausdrückliche Regelung dazu, ob und in welcher Form Stoffpreisgleitklauseln vorzusehen sind. Insbesondere sehen § 7 Absatz 1 Nummer 3, § 9d VOB/A nicht ausdrücklich Stoffpreisgleitklauseln vor. Mit dem Erlass wird die VOB/A nicht geändert, sie wird lediglich

ausgelegt, mit Bindungswirkung allein für die Adressaten des Erlasses. Ob ein Zuwendungsbescheid über die üblichen Nebenbestimmungen hinaus Regelungen enthält, die eine Bindung an den Erlass begründen könnten, muss im Einzelfall geprüft werden.

4. Keine Rechtsberatung und Rechtsgestaltung durch Architektinnen und Architekten

Für die Bauunternehmen ist es also sehr schwierig, nach Vertragsschluss eingetretene Preissteigerungen an die Bauherrin oder den Bauherrn weiterzugeben. Dies ist auch auf Unternehmensseite hinlänglich bekannt (vgl. Pressemitteilung Verband baugewerblicher Unternehmer Hessen (BGVHT) v. 30.3.2021²). Da die frühzeitige Bevorratung mit Material umgekehrt ebenfalls für viele Unternehmen kaum zu bewerkstelligen ist, versuchen diese derzeit verstärkt, bei neu abzuschließenden Verträgen von vornherein Preisanpassungsklauseln zu implementieren - und lehnen anderenfalls bisweilen den Vertragsschluss vollständig ab, sofern nicht alternativ entsprechende Risikoaufschläge auf die Preise akzeptiert werden.

Preisanpassungsklauseln zu prüfen oder gar zu formulieren, ist aber auch in dieser schwierigen Marktlage nicht Aufgabe von Planerinnen und Planern, sondern Aufgabe rechtsberatender Vertragsgestaltung (vgl. Seifert/Fuchs, in: Fuchs/Berger/Seifert, Beck'scher HOAI- und Architektenrechtskommentar, 3. Aufl. Rz. 239). Derartige Klauseln sind hoch komplex (vgl. Leinemann, NJW-aktuell 39/2021, 19). So müssen die Voraussetzungen und der Mechanismus der Preisanpassung juristisch präzise und nachprüfbar formuliert sein, wobei überwiegend auf fest definierte Indizes als Bezugspunkt verwiesen und die exakte kalkulatorische Auswirkung auf die jeweilige Preisposition festgelegt wird (vgl. von Kiedrowski, BauR 2021, 1193f.). Zudem wird zumeist auch die Pflicht der Unternehmen aufgenommen, nachzuweisen, dass die Mehrkosten nicht nur nach jener abstrakten Formel, sondern auch tatsächlich konkret im Unternehmen entstanden sind.

Um hier nicht in das Risiko unzulässiger und unversicherter Rechtsberatung zu geraten, empfiehlt es sich daher dringend, die den Bau beauftragenden Personen oder Institutionen bei Fragen zur Gestaltung solch komplexer Klauseln - wie auch bei der Prüfung von Preisanpassungsverlangen des Unternehmens in laufenden Vertragsverhältnissen - auf rechtsberatende Hilfe zu verweisen (vgl. Kerkhoff, DAB-Online „Rechtsberatung durch Architekten“³ dort: „Erstellen und Prüfen von Bauverträgen“).

Zu bedenken ist im Übrigen, dass die Umsetzung einer solchen Klausel später die Rechnungsprüfung wesentlich erschweren und dazu führen kann, dass baubetriebswirtschaftliche Prüfungen bzw. Nachtragsprüfungen erforderlich werden, die nicht zu den Grundleistungen in der Objektplanung zählen, sondern Besondere Leistungen darstellen und unter Umständen die Hinzuziehung von Personen mit HOAI-Sachverstand erforderlich machen könnten. Auch vor diesem Hintergrund sind derartige Klauseln aus Sicht derer, die den Bau beauftragen, zumeist wenig wünschenswert.

² <https://www.bgvht.de/pressemitteilungen/kostenexplosion-bei-baumaterialien-baufirmen-bleiben-oft-auf-den-mehrkosten-sitzen/>

³ <https://www.dabonline.de/2020/06/29/rechtsberatung-durch-architekten-was-erlaubt-ist-juristen/>

5. Honorarrechtliche Auswirkungen der Preissteigerungen

a) Keine Anpassung der anrechenbaren Kosten

Die grundsätzlich alleinige Bezugsgröße für anrechenbare Kosten ist das Ergebnis der Kostenberechnung, eine Grundleistung in der Leistungsphase 3 (Preussner, in: Messerschmidt/Niemöller/Preussner, HOAI, § 6 Rn. 19.1). Ziel war es, die Vergütung der Planungsleistung von den tatsächlichen Baukosten abzukoppeln. Deshalb orientiert sich das Planungshonorar nach der Kostenberechnung in dieser frühen Leistungsphase. Die Gründe liegen auch darin die Abrechnung zu vereinfachen sowie in der gewissen Kostensicherheit und sollen bei Architekturschaffenden dazu führen, ein Eigeninteresse daran zu haben, dass die Kosten eingehalten werden (Koeble, in: Koeble/Locher/Frik, HOAI, § 6 Rn. 18).

Entsprechend führen Steigerungen der Materialpreise nach Vorlage der Kostenberechnung grundsätzlich nicht zu einem höheren Honorar.

b) Mehraufwand wegen Preissteigerungen

Ein Mehraufwand bei den Leistungen von Auftragnehmenden wegen Preissteigerungen kann sich in unterschiedlichen Arten von Leistungen zeigen.

aa) Mehraufwand wegen Preissteigerungen - Besondere Leistungen

Die Umsetzung einer Preisanpassungsklausel kann für die Architektinnen und Architekten einen erheblichen Mehraufwand bedeuten, sofern entsprechende Angaben vertraglich übernommen werden. In den Leistungsverzeichnissen ist zu eruieren, welche Positionen aufgrund ihrer Materialien voraussichtlich von den Preissteigerungen betroffen sein könnten. Ggf. ist der Anteil des Materials am Gesamtprodukt festzustellen (z. B. Holzfenster mit einem Anteil von 50 % Eichenholz) sowie der Materialpreis zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Bei der späteren Rechnungsprüfung muss dann die Preisentwicklung ermittelt und der neue Preis anhand der im Rahmen der Preisgleitklausel festgelegten Bezugsgröße (Preisindex) für das betreffende Material fortgeschrieben werden.

Leistungen in diesem Kontext zählen nicht zu den Grundleistungen in der Objektplanung Gebäude. Dies folgt bereits aus der Struktur der Grundleistungen, die nur solche Leistungen umfassen, die im Allgemeinen zur Erfüllung eines Auftrages erforderlich sind (§ 3 Abs. 2 HOAI). Hierzu zählen in der Literatur insbesondere nicht das Ausfüllen erforderlicher Formblätter und Vordrucke (etwa Formblatt 225 nach VHB Bund) sowie die Mengenermittlung bestimmter Baustoffe oder die Abfrage von Referenzpreisen bei Lieferanten zur Vorbereitung von Preisgleitklauseln (vgl. Seifert/Fuchs, in: Fuchs/Berger/Seifert, Beck'scher HOAI- und Architektenrechtskommentar, 3. Auflage 2022, 4 Teil, HOAI § 34, Rn. 225a, 239, 249; Fuchs: Mehraufwand des Architekten infolge Preisgleitung, NZBau 2022, 563, 565, 567). Auch das Prüfen von Preisanpassungen infolge einer solchen Klausel im Zuge der späteren Rechnungsprüfung stellt demnach keine Grundleistung dar (vgl. Seifert/Fuchs, a. a. O., Rn. 319; Fuchs, a. a. O., Rn. 563, 566 f; Menzel, Stoffpreisgleitklauseln als Grundleistungen?, DAB 8/2022, 42 f.).

Die zuvor genannten Leistungen zur Umsetzung einer Preisanpassungsklausel können an die Besondere Leistung „Mitwirken bei der Prüfung von bauwirtschaftlich begründeten Nachtragsangeboten“ angelehnt werden (HOAI Anlage 10.1, Leistungsphase 7), woraus ein zusätzlicher Honoraranspruch resultiert, der frei vereinbart werden kann.

Denkbar ist auch die Besondere Leistung „Analyse der Alternativen/Varianten und deren Wertung mit Kostenuntersuchung (Optimierung)“ (HOAI Anlage 10.1, Leistungsphase 3). Diese kann im Zuge der Suche nach anderen, ggf. kostengünstigeren Materialien notwendig werden.

In Frage kommt bei Preissteigerungen weiter die Besondere Leistung „Prüfen und Werten von Nebenangeboten mit Auswirkungen auf die abgestimmte Planung“ (HOAI Anlage 10.1, Leistungsphase 4).

Die Besonderen Leistungen sind gemäß § 3 Abs. 2 HOAI nicht an Leistungsphasen gebunden und können in allen Leistungsphasen anfallen.

bb) Mehraufwand wegen Preissteigerungen – Wiederholte Grundleistungen

Wegen Preissteigerungen oder unerwartet hoch ausgefallener Angebote veranlassen Auftraggebende die Wiederholungen bereits erbrachter Leistungen, indem sie beispielsweise Leistungsverzeichnisse wiederholen oder die Planung ändern lassen, um die Kosten zu reduzieren.

Wiederholte Leistungsverzeichnisse innerhalb der Leistungsphase 6 können auch die teilweise Wiederholung der Leistungsphase 5 bedingen und im Regelfall die Wiederholung weiterer Grundleistungen insbesondere aus der Leistungsphase 7.

Hier gilt der Grundsatz: Sobald Auftraggebende etwas anderes oder etwas zusätzliches wünschen, begehren sie im Sinne von § 650b BGB (i. V. m. § 650q BGB) eine Änderung des vereinbarten Werkerfolgs".

Beauftragt wird in solchen Fällen, vereinfacht formuliert, eine Änderung der Planung mit der Folge, dass der in § 650b BGB beschriebene Ablauf zu beachten ist.

IMPRESSUM

Die Bundesarchitektenkammer übernimmt keine Haftung und Gewähr für den Inhalt und die Angaben sowie die unter den Links aufgeführten Inhalte und Angaben. Die Ausführungen können keine individuelle anwaltliche Rechtsberatung ersetzen.

7. Auflage, Stand 3.1.2023

Bundesarchitektenkammer (BAK)
Bundesgemeinschaft der Architektenkammern, Körperschaften des Öffentlichen Rechts e.V.
Askanischer Platz 4
10963 Berlin
Telefon: + 49 30 / 26 39 44 - 0
E-Mail: infolatlbak.de
Internet: <http://www.bak.de/>

Verfasser des Merkblatts:

Dr. Florian Hartmann, Dr. Sven Kerkhoff, Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
Markus Prause, Architektenkammer Niedersachsen
Dr. Eric Zimmermann, Architektenkammer Baden-Württemberg
Dipl.-Ing. Walter Ziser, ö.b.u.v. Sachverständiger für Honorare von Architektenleistungen,
Architektenkammer Baden-Württemberg