

Verteiler:
Konferenz der Verbände
GdW Verbandsrat
GdW Vorstand
FA Recht
GdW Alle

14.04.2022 Ge/He/Ru
Telefon: +49 30 82403-100
E-Mail: gedaschko@gdw.de

Das Wichtigste:

Aufgrund des Krieges in der Ukraine haben sich die Kosten für das Bauen sowie die Energie- und Heizkosten drastisch erhöht. In verschiedenen Rundschreiben hat der GdW über die rechtlichen Auswirkungen informiert. Die wichtigsten Punkte werden nachfolgend zusammengefasst und durch den GdW aktualisiert.

Rechtlichen Folgen von Preissteigerungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund des Krieges in der Ukraine und der verhängten Sanktionen gegen Russland sind die Preise vieler Baustoffe, u. a. für Stahl, Aluminium, Kupfer, Zementprodukte und Holz, extrem angestiegen. Teilweise kommt es auch zu Lieferschwierigkeiten bis hin zu Lieferstopps. Hinzu kommen die drastisch gestiegenen Kosten für Energie und Kraftstoffe.

Über die rechtlichen Konsequenzen im Bereich des Vergaberechts, Vertragsrechts und des Mietrechts haben wir Sie bereits über mehrere Rundschreiben informiert. Anliegend erhalten Sie eine Zusammenfassung, die der GdW fortlaufend aktualisieren wird.

1. Vergaberecht

1.1 Kommunale Auftragsvergaben – Verbot der Zuschlagserteilung an russische Unternehmen

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) hat am 11.04.2022 mitgeteilt, dass das am 08.04.2022 veröffentlichte 5. EU-Sanktionspaket im Zusammenhang mit dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine unmittelbare Auswirkungen auf die Vergabe öffentlicher Aufträge und Konzessionen sowie die laufende Ausführung bereits geschlossener Verträge hat.

Demnach ist es ab sofort verboten, öffentliche Aufträge und Konzessionen an russische Staatsangehörige und in Russland niedergelassene Organisationen oder Einrichtungen zu vergeben und Verträge mit solchen Personen, Organisationen oder Einrichtungen weiterhin zu erfüllen. Für Verträge, die vor dem 09.04.2022 geschlossen wurden, gilt eine Übergangsfrist bis zum 10.10.2022.

Die Verbote gelten ab Erreichen der EU-Schwellenwerte für öffentliche Aufträge und Konzessionen, für die die EU-Vergaberichtlinien (und damit die bundesrechtlichen Vorschriften des GWB mit den Verordnungen VgV, KonzVgV, SektVO und VSVgV) anwendbar sind. Zusätzlich sind Aufträge und Konzessionen ab Erreichen der EU-Schwellenwerte unter den Verboten.

Verboten sind damit nicht nur Auftragsvergaben an russische Unternehmen, sondern auch eine Beteiligung solcher Unternehmen am Auftrag als Unterauftragnehmer, Lieferanten oder im Zusammenhang mit der Erbringung des Eignungsnachweises (wenn mehr als 10 % des Auftragswertes auf sie entfallen), im Übrigen wird auf Schreiben "Kommunale Auftragsvergaben; Verbot der Zuschlagserteilung an russische Unternehmen", welches als Anlage 1 beigefügt ist, verwiesen.

1.2 Bundeserlass zu Lieferengpässen und Stoffpreisänderungen

Für neue Vergabeverfahren sollen sog. Stoffpreisgleitklauseln verwendet werden. Diese ermöglichen eine automatische Anpassung an steigende Preise. Hierzu ist das Formblatt 225 VHB (nicht kalkulierbares Preisrisiko) den Angebotsunterlagen beizufügen, vgl. Anlage 2. Ermöglicht werden diese sog. "Stoffpreisgleitklauseln" durch Bundeserlass vom 25.03.2022, vgl. Anlage 3.

Damit dürfte das Problem, dass viele Vergabestellen die Einbeziehung von Preisgleitklauseln in Verträgen ablehnen, behoben sein. Dieser ordnet nämlich für bestimmte Baustoffe wie z. B. Stahl oder Bitumen die Anwendung der Stoffpreisgleitklausel an. Ein weiterer wichtiger Punkt für die Anwendbarkeit der Stoffpreisgleitklausel ist die Verkürzung des Mindestabstands zwischen Angebotsabgabe und Einbau von sechs auf einen Monat. Dadurch können, anders als in der Vergangenheit, auch viele kurzlaufende Bauverträge in die Preisgleitung einbezogen werden. Angesichts der rasanten Preisentwicklung ist das Signal des Bundes für laufende Verträge von großer Bedeutung. Hier wird durch den Erlass in Einzelfällen auch eine nachträgliche Einbeziehung der Stoffpreisgleitklausel ermöglicht. Der Erlass wirkt insbesondere auf Verträge und Vergaben, die von Unternehmen abgeschlossen werden, die den Regeln der öffentlichen Vergabe unterfallen.

Die durch den Ukraine-Krieg bedingten Materialengpässe und -preissteigerungen können auch rechtliche Folgen für laufende Verträge haben. Bei Verträgen, die über eine längere Laufzeit abgeschlossen werden, wird oftmals eine automatische Preisanpassung vereinbart. Häufig enthalten Verträge auch Bedingungen für die Verhinderung von Leistungserfüllungspflichten, die auf höhere Gewalt zurückzuführen sind. Wenn Materialien nicht oder vorübergehend nicht, auch nicht gegen höhere Einkaufspreise als kalkuliert, durch das Unternehmen beschafft werden können, kann § 6 VOB/B (Behinderung und Unterbrechung der Ausführung) zur Anwendung kommen. Um Vertragsanpassungen oder Fristverlängerungen umsetzen zu können, sollte die Behinderung oder Unterbrechung der Ausführung dem Vertragspartner unmittelbar angezeigt werden.

2. Störung der Geschäftsgrundlage aufgrund steigender Kosten von Baumaterial

Sind die Baumaterialien nach Vertragsschluss zwar zu beschaffen, muss das Unternehmen jedoch erheblich höhere Einkaufspreise zahlen als kalkuliert, kann neben den Bestimmungen der VOB im Einzelfall ein Wegfall der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB in Betracht kommen.

Rechtsfolge kann eine Vertragsanpassung (z. B. Anpassung der Vergütung) oder eine Aufhebung des Vertrages sein. Für das Vorliegen einer Störung der Geschäftsgrundlage ist Kriterium, ob ein Festhalten an dem Vertrag noch zumutbar ist. Die Zumutbarkeitsgrenze dürfte beim Tragen von mehr als der Hälfte von Mehrkosten regelmäßig überschritten sein.

Da ein Anspruch auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage eine Entscheidung im Einzelfall und deren Durchsetzbarkeit mit gerichtlichen Unwägbarkeiten verbunden ist, wird empfohlen, frühzeitig Regelungen zu Vertragsanpassungen zu treffen.

3. Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen

Aufgrund der gestiegenen Energie- und Heizkosten erscheint auch eine einseitige Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen denkbar.

Voraussetzung ist eine mietvertragliche Vereinbarung, wonach der Mieter auf die Betriebskosten Vorauszahlungen zu leisten hat. Dann kann "jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen" (§ 560 IV BGB). Die Erklärung wirkt für die nächste Mietzahlung und sollte daher rechtzeitig dem Mieter zugehen.

Grundlage der Anpassung der Höhe nach sollte die letzte Betriebskostenabrechnung sein. Ergeben sich aus der letzten Abrechnung schon Nachzahlungen, dürfte eine Anpassung aufgrund steigender Energie- und Heizkosten zulässig sein, sofern andere Betriebskostenpositionen nicht wegfallen oder deutlich günstiger werden. Grund der Anpassung ist im Interesse beider Vertragsparteien, dass die voraussichtlich tatsächlich entstehenden Kosten der späteren Abrechnung möglichst nahe kommen, vgl. BGH, Urt. v. 28.09.2011 – VIII ZR 294/10.

Ein abstrakter Sicherheitszuschlag, der ohne Anhaltspunkte vorgenommen wird, ist allerdings nicht zulässig.

4. Nächtliche Temperaturabsenkung

Schaltet der Vermieter in der Nacht die Temperatur herunter, so gilt ohne anderslautende Vereinbarung im Mietvertrag Folgendes:

Die Heizung muss so betrieben werden, dass folgende Temperaturen erreicht werden:

- Wohn- und Büroräume – auch Bad und Toilette – während der Heizperiode in der Zeit von 6:00 bis 23:00 Uhr 20 bis 22 °C Zimmertemperatur,
- sonstige Nebenräume in der Zeit von 6:00 bis 23:00 Uhr 18 bis 20 °C,
- in der Zeit von 23:00 bis 6:00 Uhr in allen Wohnräumen 18 °C (AG Bonn: 16 bis 17 °C).

Zudem bedarf die Wohnung jederzeit einer Warmwasserversorgung. Die Warmwassertemperatur sollte zwischen 40 und 60 °C liegen. Eine Absenkung zwischen 23:00 und 6:00 Uhr auf den untersten Bereich der genannten Skala (d. h. auf 40 °C) erscheint zulässig, auch wenn die Temperatur tagsüber höher liegt.

Werden Absenkungen vorgenommen, ohne dass dies gesetzlich verlangt oder aus anderen Gründen dringend notwendig erscheint, so besteht die Möglichkeit des Mieters die Miete zu mindern. Bei staatlicher Anordnung oder bei dringenden objektiven Gründen dürften hier die Regelungen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage Anwendung finden.

Der FA Recht wird sich mit dieser Frage und mit weiteren rechtlichen Fragestellungen beschäftigen und Sie umfassend informieren.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Andreas Eberhardt', written in a cursive style.

Anlagen