

# Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V.

- Kreisverband Cham -



Cham, 10.08.2022 (3/ASP)

BWE Kreisverband Cham, Steinmarkt 12, 93413 Cham

## Kreisinfo I/2022

Sehr geehrte Damen und Herren

### I. Aktuelles

#### 1. „Oktoberveranstaltung“ des BWE

Die langjährige Kooperation des BWE Kreisverbandes mit der Sparkasse im Landkreis Cham führt zu der alljährlichen traditionellen Herbstveranstaltung. Die Veranstaltung findet statt am

**Dienstag, 20. September 2022, ab 18:30 Uhr**  
**im Sparkassensaal der Sparkasse Cham, Further Str. 1, Cham**

In welchem Format wir die Veranstaltung durchführen werden, wird sich an der COVID-19-Pandemie orientieren. Nach derzeitigem Stand ist eine Präsenzveranstaltung zumindest geplant. Das Schutz- und Hygienekonzept wird sich an der aktuellen Lage orientieren.

Dies war auch der Grund, die traditionelle „Oktoberveranstaltung“ etwas nach vorne in den September zu verschieben, in der Hoffnung, dass die Inzidenzwerte noch in einem tolerablen Rahmen bleiben.

In der Anlage erhalten Sie die **Einladung**. Wir bitten um Anmeldung (Telefon, Fax oder E-Mail)!

---

Kreisvorsitzender Dr. Andreas Stangl  
Steinmarkt 12  
93413 Cham

Tel. : 09971/85400  
Fax. : 09971/40180  
E-Mail : [info@kanzlei-am-steinmarkt.de](mailto:info@kanzlei-am-steinmarkt.de)  
Homepage : [www.kanzlei-am-steinmarkt.de](http://www.kanzlei-am-steinmarkt.de)  
[www.bwe-cham.de](http://www.bwe-cham.de)

## 2. Fortbildung IHK Regensburg: Mietrecht / Baurecht

Der BWE Kreisverband macht auf Veranstaltungen der IHK Akademie in Ostbayern im **Miet-/Baurecht** aufmerksam, wo Herr Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl eine Reihe von Vorträgen hält, die auch für Mitglieder von Interesse sind. Es handelt sich um folgende Veranstaltungen:

### a) Vertragsgestaltung in der Geschäftsraummiete

Ort : Regensburg  
 Termin : Montag, **10. Oktober 2022**, 9:00 bis 17:00 Uhr  
 Teilnehmergebühr : € 295,00

### b) Vertragsgestaltung in der Wohnraummiete

Ort : Regensburg  
 Termin : Mittwoch, **19. Oktober 2022**, 9:00 bis 16:30 Uhr  
 Teilnehmergebühr : € 295,00

### c) Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

Ort : Regensburg  
 Termin : Donnerstag, **27. Oktober 2022**, 9:00 bis 17:00 Uhr  
 Teilnehmergebühr : € 295,00

### d) Die Betriebskosten im Wohn- und Geschäftsraummietrecht

Ort : Weiden  
 Termin : Donnerstag, **10. November 2022**, 9:00 bis 17:00 Uhr  
 Teilnehmergebühr : € 295,00

### e) Einführung in die VOB/B

Ort : Regensburg  
 Termin : Donnerstag, **24. November 2022**, 9:00 bis 17:00 Uhr  
 Teilnehmergebühr : € 295,00

### f) Mängel am Bau

Ort : Weiden  
 Termin : Freitag, **25. November 2022**, 9:00 bis 17:00 Uhr  
 Teilnehmergebühr : € 295,00

Die Veranstaltungen finden, wie vorstehend geschildert, in Regensburg, Amberg oder Weiden statt. Veranstalter ist nicht der BWE Kreisverband Cham sondern die IHK Akademie in Ostbayern. Der Kreisvorsitzende ist BWE Mitglied, er ist als Referent tätig, weshalb für BWE Mitglieder dort kein Nachlass eingeräumt werden kann.

Näheres über Preis, Thema sowie Seminarziel kann der nachfolgenden Anmeldeadresse entnommen werden:

Anmeldung : bei Rückfragen können Sie sich an uns wenden oder direkt an die  
IHK Akademie in Ostbayern, Regensburg

Telefonnummer : 0941/280 899-120 (Frau Röhl)

**Hinweis:**

Natürlich sind auch diese Veranstaltungen unter Vorbehalt der COVID-19-Pandemie. Die IHK plant ebenfalls Präsenzveranstaltungen. Je nach aktueller Lage wird entschieden werden, ob es bei der Präsenzveranstaltung verbleibt oder ein alternatives Konzept durchgeführt wird.

**3. Wohnungssuche Bundeswehrsoldaten und -soldatinnen Panzerbrigade 12**

Nach wie vor besteht ein Bedarf an Unterkünften im Landkreis Cham, aber auch darüber hinaus im Einzugsbereich der Panzerbrigade 12, d. h. Oberpfalz/Niederbayern. Nachfolgend die Kontaktdaten:

**Bundeswehr-Dienstleistungszentrum**

**- Wohnungsfürsorge -**

**Bayerwaldstraße 26**

**94327 Bogen**

**Frau Lemberger**

BwKennzahl: 90-6721-3224

Fax: 90-6721-3090

Telefon: 09422/808 3224

Fax: 808 3090

LoNo: BwDLZ Bogen Wohnungsfürsorge

E-Mail: [BwDLZBogenWohnungsfuersorge@bundeswehr.org](mailto:BwDLZBogenWohnungsfuersorge@bundeswehr.org)

Ich würde mich freuen, wenn Sie diese Möglichkeit zur Vermietung nutzen. Weitere Informationen können Sie dort direkt erhalten.

## II. Aktuelle Themen

### Thema: Preisexplosionen am Bau – Ukraine-Krieg und seine Auswirkungen

Der Ukrainekrieg und weltweite Sanktionen führen zu einem extremen Preisanstieg vieler Baustoffe und verschärfen die schon aufgrund der Covid-19-Pandemie bestehende Situation. Chinas „Null-Covid-Strategie“ droht langfristig zu scheitern und kann gleichfalls zu Lieferstörungen führen. Viele Grundstoffe stammen aus der Ukraine bzw. aus Russland. Öl, Gas, Strompreissteigerungen lassen die Preise ebenfalls steigen.

Ein drohender Lieferstopp seitens Russland verschärft die fragile wirtschaftliche Lage. Einige Daten des statistischen Bundesamtes zeigen die Problematik:

Die Baupreise für Wohngebäude sind um 17,6 % im Mai 2022 gegenüber Mai 2021 gestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise gegenüber einem Vorjahr seit Mai 1970. Die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs werden auch durch einen Vergleich der Baupreise zwischen Februar 2022 und Mai 2022 deutlich. Der Anstieg betrug satte 6,6 % allein in dieser kurzen Zeitspanne seit Putins Überfall auf die Ukraine. Ein Blick in die Fachserie 17 Reihe 4 „Preisindizes für die Bauwirtschaft“ des Statistischen Bundesamts lohnt sich. Im Berichtszeitraum Mai 2021 gegenüber Mai 2022 sind Betonarbeiten um 23 %, Mauererarbeiten um 12,8 %, Dachdeckungsarbeiten um 19,4 % und Zimmerer- und Holzbauarbeiten um 15,6 % teurer geworden.

Preise für Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) an Wohngebäuden kosten gegenüber dem Vorjahr 15,9 % mehr.

Es stellt sich die Frage, ob Handwerker an die bestehenden Bauverträge und vereinbarten Preise vor Kriegsbeginn am 24.02.2022 gebunden bleiben oder nicht. Ebenfalls problematisch ist, wie mit neuen Bauverträgen umgegangen werden soll. Teils sollen Auftraggeber Verträge akzeptieren, ohne den Preis zu wissen.

Irrtümer sind derzeit weit verbreitet. Einerseits glauben Handwerker wegen „höherer Gewalt“ automatisch Preisaufschläge verlangen zu können. Andererseits glauben Bauherren, dass die Preise immer unveränderlich seien, sogar wenn es zu Bauablaufstörungen oder Nachträgen kommt. Es ist zu unterscheiden:

Bei **bestehenden Bauverträgen**, die bis Kriegsbeginn vereinbart wurden, bleibt es grundsätzlich beim vereinbarten Preis, auch wenn es zu Materialpreissteigerungen und gestiegenen Energiekosten kommt. Es gilt der Grundsatz „pacta sunt servanda“. Verträge sind also einzuhalten.

Bauherren können damit grundsätzlich auf den vereinbarten Preis bestehen. Dies gilt auch, wenn der ursprüngliche Fertigstellungstermin überschritten wird. Einige Handwerker glauben, automatisch bei Überschreitung der vereinbarten Bauzeit nicht mehr an die Preise gebunden zu sein. Dies ist falsch. Je nach Grund der Verzögerung gibt es „Bauzeitnachträge“ oder nicht. Dabei hat die Rechtsprechung des BGH<sup>1</sup> – noch vor dem Krieg – etwaige Entschädigungsansprüche nach § 642 BGB stark eingeschränkt. Diese reduzierten sich auf Vorhaltekosten mit den dazugehörigen Zuschlägen während der Dauer des Annahmeverzugs des Auftraggebers. Lediglich wenn dem Bauherren oder dessen Architekten ein Verschulden an-

<sup>1</sup> BGH, Urt. v. 26.10.2017 – VII ZR 16/17

zulasten wäre, kann der Handwerker Schadensersatz fordern. Der Nachweis (Kausalität) ist schwierig und erfordert eine bauablaufbezogene Darstellung.

Sofern es zu geänderten oder zusätzlichen Leistungen kommt, kann der Handwerker aber durchaus berechtigt sein, die tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen zu fordern. Dies dürfte nach einer Tendenz in der Rechtsprechung auch für VOB/B-Werkverträge gelten, bei der die Fortschreibung der Kalkulation angenommen wurde (guter Preis bleibt guter Preis, schlechter Preis bleibt schlechter Preis). Schwieriger ist die Situation für den Handwerker, wenn ohne Änderung genau die geschuldete Leistung zu erbringen ist. Hier können aber im Einzelfall die „Grundsätze des Wegfalls der Geschäftsgrundlage“ nach § 313 BGB zu einer Anpassung der Preise führen. Die Voraussetzungen im Einzelfall können hoch sein. Dies bedeutet aber nicht, dass der Handwerker 1 : 1 die gestiegenen Preise durchreichen kann.

Aktuelle Rechtsprechung existiert hierzu nicht, Die ältere Rechtsprechung zu extrem steigenden Stahlpreisen lehnte einen Wegfall der Geschäftsgrundlage ab<sup>2</sup>. Es bleibt abzuwarten, wie die Kriegs- und Sanktionssituationen durch den BGH beurteilt werden. Der öffentliche Auftraggeber gewährt im Einzelfall gegen Nachweis betroffenen Handwerkern Ausgleich, aber maximal 50 % der Mehrkosten<sup>3</sup>.

Es ist zu empfehlen, beidseitig das Gespräch zu suchen und auch bei bestehenden Verträgen eine wirtschaftlich tragfähige Lösung zu finden. Letztlich muss der Bauherr bezahlen können und der Handwerker leben können. Eine Insolvenz wäre für beide Seiten teuer. Kooperation statt Konfrontation. Denkbar sind Stoffpreisklauseln zu vereinbaren oder für bestimmte Materialien Zuschläge zu vereinbaren. Wichtig ist eine transparente Regelung. Aus Sicht des Bauherren muss aber kein vollständiger Ausgleich gewährt werden. Der Ukraine-Krieg und dessen Folgen hat nicht der Bauherr alleine zu tragen. Vielmehr ist das Risiko primär beim Handwerker. Zudem sollte der Handwerker aufgefordert werden, seine Kalkulation, insbesondere Einkaufspreise offen zu legen, wenn er Mehrkosten einfordert. Pauschale Hinweise auf die angespannte Situation sind richtig, aber nicht ausreichend.

Bei **neu abzuschließenden Bauverträgen** sollte die Thematik aktiv geregelt werden. Insbesondere Handwerker sollten Regelungen treffen, da der Abschluss eines Vertrages in Kenntnis der Problemlage durch den Ukraine-Krieg eine Anwendung der Grundsätze des Wegfalls der Geschäftsgrundlage meist ausschließt. Wer in Kenntnis der Situation einen Vertrag schließt, kann nicht nachträglich behaupten, die Geschäftsgrundlage sei weggefallen. Es ist dann schwierig bzw. unmöglich, den Preis noch zu ändern. Die Parteien sollten gemeinsame Regelungen anstreben, wie man mit den Preisanstiegen umgeht. Wichtig ist auch hier Transparenz, d. h. Offenlegung der Preise, die dem Vertrag zugrunde liegen. Klauseln von Handwerkern, die eine kurzfristige Preiserhöhung erlauben, ohne Parameter der Berechnung vorzusehen, sind meist unwirksam. Nach dem Gesetz darf ein Handwerker sich nicht eine Preiserhöhung in AGBs für Leistungen vorbehalten, die 4 Monate nach Vertragsschluss erbracht werden sollen, vgl. § 309 Nr. 1 BGB. Selbst dann bleibt noch der Prüfungsmaßstab des § 307 Abs. 1 BGB.

<sup>2</sup> OLG Hamburg, Urteil v. 28.12.2005 – 14 U 124/05; BGH, Beschluss v. 23.11.2006 – VII ZR 55/06 und OLG Düsseldorf, Urteil v. 19.12.2008 – 12 U 48/08

<sup>3</sup> Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Erlass 25.03.2022 – BWI7-70437/9#4, sowie 22.06.2022 mit Verlängerung bis 31.12.2022 und Klarstellungen

Preisanpassungsklauseln in AGBs der Handwerker sind nur zulässig:

- wenn die Klausel Grund und Umfang der Erhöhung konkret festlegt und
- der andere Teil ein Recht auf die Vertragsauflösung erhält, wenn die Preiserhöhung den zumutbaren Rahmen überschreitet.

Besser ist es, Individualvereinbarungen zu treffen, da AGBs risikobehaftet sind und Rechtsprechung des BGH zeitnah nicht zu erwarten ist.

Letztlich muss in die „Werkzeugkiste“ der Vertragsgestaltung gegriffen werden. Denkbar sind Stoffpreisklauseln, Sonderkündigungsrechte des Bauherren, wenn beispielsweise die Finanzierung gefährdet wird oder Preise nicht auskömmlich sind. Sinn machen Kündigungsrechte meist nur vor Baubeginn, da ein halbfertiger Bau für den Auftraggeber katastrophal ist. Es ist beiden Seiten zu empfehlen, die getroffene Regelung an Beispielen zu berechnen, damit jede Seite weiß, was passiert, wenn die Rahmenumstände sich ändern. Dann haben beide Seiten ein besseres Gefühl bei Vertragsabschluss. Auch zeitliche Verzögerungen beim Bau einkalkulieren, da mit weiteren Lieferengpässen gerechnet werden muss. Risiken also nicht ignorieren. Restrisiko ist immer das Risiko das uns den Rest gibt!

Mit freundlichen Grüßen  
RA Dr. Andreas Stangl  
- Kreisvorsitzender -



Anlage  
Einladung

---

Kreisvorsitzender Andreas Stangl  
Steinmarkt 12  
93413 Cham

Tel. : 09971/85400  
Fax. : 09971/40180  
E-Mail : [info@kanzlei-am-steinmarkt.de](mailto:info@kanzlei-am-steinmarkt.de)  
Homepage : [www.kanzlei-am-steinmarkt.de](http://www.kanzlei-am-steinmarkt.de)  
[www.bwe-cham.de](http://www.bwe-cham.de)

# Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V.

- Kreisverband Cham -



## E I N L A D U N G

**Ort:** Im Sparkassensaal der Sparkasse Cham, Further Straße 1, 93413 Cham

**Wann:** Dienstag, 20. September 2022, ab 18.30 Uhr

**1. Begrüßung**

Grüßworte Sparkasse im Landkreis Cham und BWE Kreisverband Cham  
- Dr. Andreas Stangl (BWE)  
- Martin Wanninger (Sparkasse im Lkr. Cham)

**2. Vorträge**

**1. Thema:** „Einsparungsmöglichkeiten & Modernisierungsansätze bei Immobilien?“  
- Wie kann ich Energie sparen?  
- Was macht bei der Immobilie Sinn (Kosten/Nutzen)?

**Referent:** **Architekt, Energieberater, Dipl. Ing. (FH) Hanno Jooß**  
Büro für energieeffizientes Bauen, Hanno Jooß, Abensberg

**2. Thema:** „Förderungen im Neubau und der Sanierung von Wohnobjekten“  
- Welche Vorteile bieten öffentliche Fördermittel für Wohngebäude?  
- Wo liegt der Förderschwerpunkt, Neubau oder Sanierung?  
- Wie geht es mit der Wohnbauförderung künftig weiter?  
- Haben fossile Energieträger Zukunft in der Wohnbauförderung?

**Referent:** **Johannes Siwik**  
Betreuer Fördergeschäft BayernLB

**3. Thema:** „Modernisierung im Gebäude bei vermieteten Immobilien“  
- Was ist Modernisierung?  
- Wann hat der Mieter Modernisierung zu dulden?  
- Wie kann man den Mieter an den Kosten der Modernisierung beteiligen?  
- Was ist eine Modernisierungsvereinbarung?

**Referent:** **Rechtsanwalt Dr. Andreas Stangl**  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Schlichter nach BaySchlG  
Kreisvorsitzender des BWE, Cham

**Abschluss:**

Gemeinsamer Ausklang im Vorraum mit Getränken!

**-Eintritt frei-  
Anmeldeschluss: 12.09.2022**

Kreisvorsitzender Dr. Andreas Stangl  
Steinmarkt 12  
93413 Cham

Tel. : 09971/85400  
Fax. : 09971/40180  
E-Mail : info@kanzlei-am-steinmarkt.de  
Homepage : www.kanzlei-am-steinmarkt.de  
www.bwe-cham.de